

13-2-10

TRIBUNALE DI COSENZA

- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

BANCA DI COSENZA contro

Procedura n. 202 del 2007

GIUDICE : DOTT. GIUSEPPE GRECO

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: ARCH. FRANCESCO FORTINO



PREMESSA

L'ill.mo Sig. Giudice. Dott. Giuseppe Greco, con incarico del il 03 marzo 2010, nominava il sottoscritto **Arch. Francesco Fortino**, residente nel comune di Trenta Consulente Tecnico d'Ufficio per la stima degli immobili relativi alla esecuzione immobiliare Proc. N. 202/2007

Il sottoscritto, dopo aver preso visione degli atti presso il Tribunale Civile di Cosenza, iniziava la ricerca delle visure, gli estratti di mappa, le planimetrie catastali dei beni oggetto di stima presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Cosenza, gli atti in possesso del comune di Mendicino e quanto altro utile e necessario alla redazione della presente relazione di stima.

IMMOBILI DA VALUTARE – COMUNE DI MENDICINO

APPARTAMENTO SITO AL PRIMO PIANO

1.1 Ubicazione

L'immobile oggetto di stima è costituito da un appartamento ubicato al piano primo di un fabbricato di numero 3 piani fuori terra ed un piano interrato sito alla Via Della Croce n. 46 del comune di Mendicino.

1.2 Descrizione sommaria della zona

L'immobile è ubicato in prossimità del perimetro del nucleo storico del comune di Mendicino e dista dal centro dell'aggregato urbano, dove trova ubicazione il palazzo del Municipio, circa 400 metri. Il nucleo storico del comune di Mendicino è composto quasi esclusivamente da immobili a destinazione residenziale ed in piccola parte a destinazione commerciale; la zona non presenta attività edificatoria se non per lavori di restauro e di manutenzione e risulta dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

1.3 Data della costruzione

Si tratta di una costruzione del tipo "multifamiliare" con tre livelli fuori terra destinati ad abitazione e piano seminterrato, la cui costruzione fu iniziata nel 1966.

1.4 Caratteri generali e tipologici

Si tratta di una costruzione ubicata al primo piano di un edificio a forma pressoché trapezoidale ubicato all'innesto tra la Via Della Croce con la strada Rizzuto- Mendicino. Il fabbricato di cui l'immobile oggetto di stima fa parte ha una struttura portante in muratura di mattoni, solai in latero-cemento, copertura a falde con manto in tegole. Il



fabbricato si presenta in cattive condizioni di conservazione e manutenzione con intonaco esterno assente sui lati nord ed ovest (mai realizzato) e con intonaco ammalorato, tinteggiatura assente, evidenti problemi di infiltrazione di acqua piovana dai balconi e ringhiere con evidenti tracce di ruggine.

L'appartamento oggetto di stima ubicato al piano primo è raggiungibile tramite scala interna a due rampe, comune con gli altri livelli, avente ingresso su Via Della Croce. L'appartamento è composto da ingresso di mq. 12,00 circa, soggiorno di mq. 33,50 circa, cucina di mq. 25,00 circa, tre stanze da letto rispettivamente di mq 19,00, mq. 20,00, mq. 15,00 circa, un bagno di mq. 8,00 circa, un balcone su tutto il lato sud-ovest dell'edificio di mq. 18,00 circa ed un vano ripostiglio di mq. 6,60 circa accessibile solo dal pianerottolo. Gli ambienti sono tutti pavimentati con piastrelle in ceramica, le murature interne sono intonacate, il vano bagno è dotato di tutti i servizi igienici (è presente sia la vasca da bagno che il piatto doccia), il soggiorno è fornito di caminetto, impianti idrico ed elettrico del tipo sottotraccia, impianto di riscaldamento a metano con radiatori in ghisa, infissi in legno e tapparelle avvolgibili in PVC. L'immobile è allacciato alla rete idrica e fognaria comunale. Lo scrivente ha potuto rilevare tracce di infiltrazioni d'acqua piovana proveniente dal balcone, distacco delle soglie in marmo disposte lungo il perimetro del balcone e conseguenti fenomeni di infiltrazione ai sottobalconi.

Lo stato di conservazione dell'appartamento oggetto di stima è da ritenersi mediocre.

1.5 Estensione e confini dell'immobile oggetto di stima

L'appartamento ha una superficie commerciale di mq. 167,00 circa ed un balcone di mq. 18,00 circa. Confina ad ovest con la strada Rizzuto-Mendicino, a sud-est con Via Della Croce, a Nord con la particella 455 sub 4 () di proprietà]

1.6 Identificazione catastale dell'immobile oggetto di stima

L'immobile oggetto di stima ha i seguenti identificativi catastali:

- Appartamento sito nel comune di Mendicino alla Via Della Croce, censito al N.C.E.U., Foglio 20, Particella 445, sub 2, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, Rendita € 352,48 in ditta _____ proprietà per 1/1.

Si precisa che nell'estratto di mappa il fabbricato in cui è ubicato l'appartamento oggetto di stima è erroneamente indicato col n. 665.

1.7 Provenienza dell'immobile

L'immobile oggetto di stima risulta abitato dal sig. _____ ed è pervenuto tramite atto di Donazione-Divisione del 29 ottobre 1977 redatto dal notaio Micciulli n. rep. 2668 reperito

dallo scrivente presso l'Archivio Notarile di Cosenza ed allegato nella sua interezza alla presente relazione (all. 1).

1.8 Situazione urbanistica

Secondo il PRG vigente del comune di Mendicino, approvato con Decreto della Giunta Regionale n. 961 del 21.07.1986 l'immobile oggetto di stima ricade in zona omogenea A2 (centro storico) che comprende edifici di recente costruzione ed in cui sono ammessi interventi di Ristrutturazione Urbanistica e Completamento oltre che interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (all. 3, 3a).

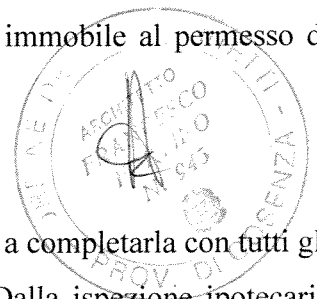
1.9 Conformità alla concessione edilizia

L'immobile oggetto di stima è stato costruito con nulla osta del comune di Mendicino del 20.04.1966 (all. 2) e autorizzazione a costruire del Genio Civile di Cosenza prot. N. 9828 del 04.04.1966 (all. 2b). Secondo il progetto originario licenziato reperito dallo scrivente presso il comune di Mendicino (all. 2a) risulta che il fabbricato era costituito dal solo piano interrato e dal piano terra. Gli attuali e soprastanti piano primo (proprietà) e piano secondo sono stati costruiti successivamente tra il 01.01.1973 e il 31.12.1976, così come si evince da una dichiarazione attestante lo stato dei lavori (all. 2c) a firma dello stesso sig. ed in assenza di autorizzazione comunale. Per l'appartamento oggetto di stima ubicato al piano primo è stata prodotta istanza di sanatoria prot. n. 2853 del 30.04.1986 (mod. 47/85-A all. 4), sono stati pagati i relativi oneri di concessione per un importo di €. 325,88 e l'oblazione per un totale di €. 789,66, è stato presentato presso il comune di Mendicino il progetto in sanatoria (all. 4a) ed il certificato di idoneità statica (all. 4b) depositato presso il Genio Civile il 17.11.1997 prot. n. 22236 allegati alla presente relazione. Successivamente viene rilasciato il permesso di costruire in sanatoria n. 484 del 26.07.2005 pratica n. 337 (all. 4c). Dagli atti in possesso dello scrivente non risulta che sia mai stato richiesto il certificato di agibilità.

Sulla scorta di quanto sopra si può riconoscere la conformità del immobile al permesso di costruire.

1.10 Regolarità e completezza della documentazione

Dopo l'esame della documentazione lo scrivente ha provveduto a completarla con tutti gli atti ritenuti necessari per l'espletamento della presente perizia. Dalla ispezione ipotecaria (all. 5) del 27.04.2010 risulta:



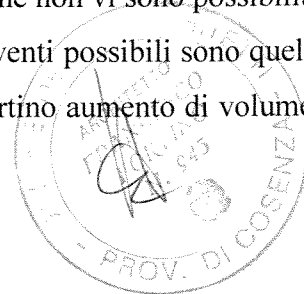
1. ISCRIZIONE CONTRO del 05.10.1999 Registro Particolare 3616 Registro Generale 20199 Pubblico Ufficiale Posteraro Fabio Repertorio 44203 del 01.10.1999 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO ;
2. ISCRIZIONE CONTRO del 18.12.2007 Registro Particolare 28048 Registro Generale 43975 Pubblico Ufficiale Tribunale di Cosenza Repertorio 4785/2007 del 05.12.2007 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

Sulla scorta dei documenti prodotti non si evincono altri vincoli o limitazioni.

2. OSSERVAZIONI E CONSIDERAZIONI

E' opportuno premettere le seguenti considerazioni e osservazioni:

- Lo scrivente c.t.u. ha eseguito il sopralluogo alla presenza della sig.ra in possesso delle relative chiavi di accesso ed in qualità di nipote dell'executato
La sig.ra dichiara che l'appartamento è occupato dal sig. momentaneamente assente. Lo scrivente ha potuto accedere a tutti gli ambienti che compongono l'appartamento escluso per il vano indicato in planimetria come ripostiglio ed accessibile solo dal pianerottolo scala ed per il qual vano la sig.ra dichiara di non possedere le chiavi. A tal proposito, rilevata la planimetria complessiva dell'appartamento, rilevate le ridotte dimensioni del vano ripostiglio (inaccessibile) in relazione alle dimensioni complessive dell'appartamento lo scrivente c.t.u. ritiene poco rilevante la necessità di accedere al vano ai fini della valutazione dell'intero appartamento;
- l'appartamento, così come meglio specificato al punto 1.9, risulta conforme al permesso di costruire in sanatoria; dagli atti in possesso dello scrivente reperiti presso il comune di Mendicino non risulta che sia mai stata richiesto (dagli aventi diritto) ne rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità; lo scrivente rileva che la quantificazione delle presumibili spese (bolli, imposte, sanzioni per la mancata richiesta e spese tecniche) per la richiesta e l'ottenimento del Certificato di Agibilità è di €. 600,00 (seicento/00);
- dallo strumento urbanistico vigente (PRG), dalla collocazione dell'appartamento nel fabbricato (piano primo) e dalle distanze dai confini si evince che non vi sono possibilità di ampliamenti e/o sopraelevazioni e che gli unici eventuali interventi possibili sono quelli di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione che non comportino aumento di volumetria e/o superficie utile;



3. CRITERIO DI STIMA

3.1 Metodo sintetico comparativo

Lo scrivente ritiene che per pervenire alla stima del più probabile valore di mercato si debba assumere, come valore per unità di superficie, quel valore di mercato praticato, per altre compravendite di immobili simili a destinazione abitativa, nella zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima ed in altre zone simili applicando, successivamente, degli idonei coefficienti di merito che tengano conto delle particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile stesso.

3.2 Determinazione dei valori unitari

Il metodo utilizzato è quello della stima sintetico comparativa per coefficienti di merito individuati e riportati nelle tabelle seguenti:

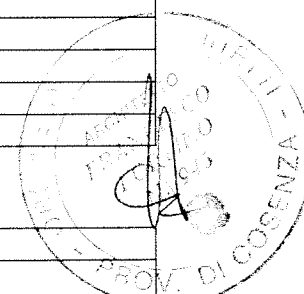
Caratteristiche posizionali medie	
	Coefficiente
Zona centrale vicino strade principali	1.00
Zona tra centro e periferia	0.95
Zona periferica	0.90
Zona degradata	0.80

Caratteristiche ambientali intrinseche	
	Coefficiente
Ottime	1.00
Buone	0.90
Sufficienti	0.80
Scadenti	0.70

Caratteristiche tecniche e funzionali	
	Coefficiente
Ottime	1
Buone	0.90
Mediocri	0.80
Scadenti	0.70

Stato di conservazione e manutenzione	
	Coefficiente
Buono	0,95
Normale	0.85
Mediocre	0.80
Scadente	0.70

Vetustà fisica	
	Coefficiente
Fabbricato nuovo	1.00
Fabbricato con 5 anni	0.97
Fabbricato con 10 anni	0.95
Fabbricato con 15 anni	0.92
Fabbricato con 20 anni	0.89
Fabbricato con 30 anni	0.86



Fabbricato con 40 anni	0.83
Fabbricato con 50 anni	0.80
Oltre	Secondo lo stato e caratteristiche dell'edificio

Sulla base di informazioni, tecnicamente attendibili, assunte si è rilevato che il prezzo medio unitario di mercato, riferito al metro quadro e praticato per compravendite di immobili a destinazione abitativa aventi caratteristiche simili localizzati nel Comune di Mendicino, oscilla tra €. 900,00 e €. 600,00 al mq mentre dai dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) si evince un prezzo a metro quadro che oscilla tra €. 550,00 e €. 800,00 al mq. Considerando un valore medio di €. 750,00 ed applicando i coefficienti di cui sopra

Immobile	Valore €/mq	Coefficienti di merito					Media coeff.	Valore rapportato all'immobile in esame €/mq
		Caratteristiche posizionali medie	Caratteristiche ambientali intrinseche	Caratteristiche tecniche e funzionali	Stato di conservazione e manutenzione	Vetustà fisica		
Appartamento	750,00	0.95	0.80	0.80	0.80	0.86	0.84	630,00

Il più probabile valore venale unitario dell'immobile risulta essere di €. 630,00

3.3 Determinazione del valore venale dell'appartamento

Il più probabile valore venale dell'appartamento, sulla base della superficie precedentemente determinata, è pari a:

appartamento: superficie commerciale complessiva 167,00 mq.

$$V = \text{mq. } 167,00 \times \text{€. } 630,00 = \text{€. } 105.210,00$$

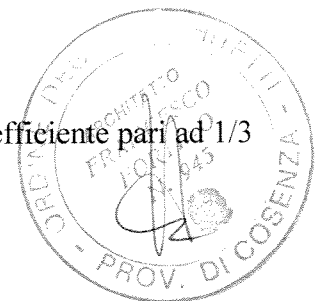
superficie balconi: 18,00 mq. a cui si applica come consuetudine un coefficiente pari ad 1/3

$$V = \text{mq. } 18,00 \times \text{€. } 630,00 \times 1/3 = \text{€. } 3.780,00$$

Valore complessivo dell'appartamento $V = \text{€. } 108.990,00$

A cui va sottratto la presumibile spesa di €. 600,00 per l'ottenimento del certificato di agibilità

VALORE COMPLESSIVO DELL'APPARTAMENTO $V = \text{€. } 108.000,00$ IN CIFRA TONDA (centottomila/00)



3.4 Regime fiscale

L'immobile oggetto di stima sarà assoggettato all'imposta di registro pari al 7% del valore stimato, all'imposta ipotecaria pari al 2% e all'imposta catastale pari all'1%.

4. CONCLUSIONI E FORMAZIONE DEI LOTTI PER LA VENDITA

Per quanto concerne la vendita degli immobili si ritiene opportuno, la formazione di un unico lotto.

APPARTAMENTO SITO NEL COMUNE DI MENDICINO (CS)

DATI IDENTIFICATIVI:

Appartamento sito nel comune di Mendicino alla Via Della Croce 46, è ubicato al piano primo di un fabbricato di tre piani fuori terra e seminterrato. L'appartamento dalla superficie commerciale di 167 mq circa è costituito da ingresso, soggiorno, cucina, tre stanze da letto, bagno, vano ripostiglio e un balcone di 18 mq

Catasto Fabbricati

- Comune di Mendicino alla Via Della Croce, censito al N.C.E.U., Foglio 20, Particella 445, sub 2, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, Rendita €. 352,48 in ditta proprietà per 1/1.

VALORE PREZZO BASE V = € 108.000,00 IN CIFRA TONDA (centottomila/00)

Dall'esame della documentazione e dagli atti in possesso non si evincono vincoli o limitazioni.

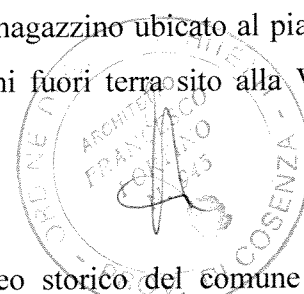
MAGAZZINO SITO AL PIANO SOTTOSTRADA

1.1 Ubicazione

L'immobile oggetto di stima è costituito da un ampio locale magazzino ubicato al piano sottostrada (piano seminterrato) di un fabbricato di numero 3 piani fuori terra sito alla Via Della Croce n. 46 del comune di Mendicino.

1.2 Descrizione sommaria della zona

L'immobile è ubicato in prossimità del perimetro del nucleo storico del comune di Mendicino e dista dal centro dell'aggregato urbano, dove trova ubicazione il palazzo del Municipio, circa 400 metri. Il nucleo storico del comune di Mendicino è composto quasi esclusivamente da immobili a destinazione residenziale ed in piccola parte a destinazione



commerciale; la zona non presenta attività edificatoria se non per lavori di restauro e di manutenzione e risulta dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

1.3 Data della costruzione

La costruzione del locale magazzino e del fabbricato di cui è parte fu iniziata nel 1966.

1.4 Caratteri generali e tipologici

Si tratta di una costruzione ubicata al piano sottostrada (seminterrato) di un edificio a forma pressoché trapezoidale ubicato all'innesto tra la Via Della Croce con la strada Rizzuto - Mendicino. Il fabbricato di cui l'immobile oggetto di stima fa parte ha una struttura portante in muratura di mattoni, solai in latero-cemento, copertura a falde con manto in tegole. Il fabbricato si presenta in cattive condizioni di conservazione.

Il locale magazzino oggetto di stima ubicato al piano sottostrada (piano seminterrato) è accessibile tramite ingresso posto su Via Della Croce. È composto da un vano ingresso di mq. 21,30 circa, ufficio di mq. 11,50 circa, da un bagno di mq. 7,90 circa, e da ampi e diversi locali adibiti ad attività di panificio oggi in disuso. Gli ambienti sono tutti pavimentati con piastrelle in graniglia, le murature interne sono intonacate e piastrellate fino ad un'altezza di 2 metri circa, controsoffitti, impianto idrico sottotraccia ed impianto elettrico per attività produttive artigianali con canalizzazione a vista. L'immobile è allacciato alla rete idrica e fognaria comunale. E' presente una corte, catastalmente graffata al fabbricato (bene comune non censibile), di pertinenza dell'intero immobile (fabbricato residenziale più locale magazzino) che misura circa mq. 370,00 in piccola parte coperta con portico con pilastri in ferro e copertura in lamiera. E' presente inoltre un altro vano magazzino di mq. 102 circa ubicato ad un piano inferiore rispetto al piano sottostrada raggiungibile tramite scaletta esterna in ferro (planimetria livello inferiore al piano seminterrato). Quest'ultimo si presenta al suo interno allo stato rustico, senza intonaco e pavimentazione.

Lo stato di conservazione del locale magazzino oggetto di stima si ritiene pessimo.

1.5 Estensione e confini dell'immobile oggetto di stima

Il locale magazzino ha una superficie commerciale di mq. 563,00 circa ed una corte di mq. 370,00 circa. Confina ad ovest con la strada Rizzuto-Mendicino, a sud-est con Via Della Croce, a Nord con la particella 740 in ditta

1.6 Identificazione catastale dell'immobile oggetto di stima

L'immobile oggetto di stima ha i seguenti identificativi catastali:

- Locale magazzino sito nel comune di Mendicino alla Via Della Croce, censito al N.C.E.U., Foglio 20, Particella 445, sub 4, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 306 mq, Rendita €. 948,21 in ditta proprietà per 1/1.

1.7 Provenienza dell'immobile

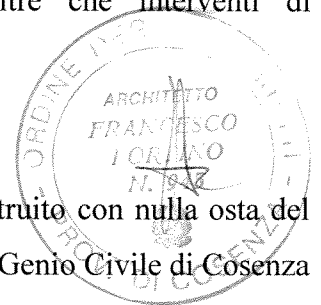
L'immobile oggetto di stima è pervenuto all'esecutato tramite atto di Donazione-Divisione del 29 ottobre 1977 (all.1) redatto dal notaio Micciulli n. rep. 2668 reperito dallo scrivente presso l'Archivio Notarile di Cosenza ed allegato nella sua interezza alla presente relazione. Successivamente, nell'arco di tempo tra il 01.01.1973 ed il 31.12.1976 è stato realizzato un ampliamento del locale magazzino così come dichiarato dallo stesso sig. _____ in una relazione tecnica ed in una dichiarazione attestante lo stato dei lavori (all. 6) che egli invia in data 27.06.2003 al comune di Mendicino per definire l'iter della domanda in sanatoria n. 2832 del 30.04.1986 (mod. 47/85 – R all. 7).

1.8 Situazione urbanistica

Secondo il PRG vigente del comune di Mendicino (all. 3, 3a), approvato con Decreto della Giunta Regionale n. 961 del 21.07.1986 l'immobile oggetto di stima ricade in zona omogenea A2 (centro storico) che comprende edifici di recente costruzione ed in cui sono ammessi interventi di Ristrutturazione Urbanistica e Completamento oltre che interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

1.9 Conformità alla concessione edilizia

Solo una parte del locale magazzino oggetto di stima è stato costruito con nulla osta del comune di Mendicino del 20.04.1966 e autorizzazione a costruire del Genio Civile di Cosenza prot. N. 9828 del 04.04.1966 e secondo il progetto originario licenziato reperito dallo scrivente presso il comune di Mendicino, ed allegato in copia (allegati 2, 2a, 2b), e come meglio evidenziato nella planimetria locale magazzino. La parte di magazzino evidenziato in rosso nelle planimetrie magazzino sono state realizzate successivamente, tra il 01.01.1973 ed il 31.12.1976, e per i quali è stato prodotto dal sig. _____ domanda in sanatoria n. 2832 del 30.04.1986 come da mod. 47/85-R (allegato 7), secondo i quali le oblazioni dovute per la sanatoria ammontavano a complessive £. 2.099.000 del vecchio conio pari a €. 1.084,05, sono state pagate due rate pari a £. 700.000 (€. 361,52) e £. 723.000 (€. 373,40), restano da pagare €. 349,13. In data 08.02.1988 viene rilasciata al sig. _____ dal comune di Mendicino un'attestazione (allegato 8) nella quale si dichiara che l'esecutato ha presentato domanda di Condono Edilizio, che ha provveduto a pagare la relativa oblazione e che la pratica di condono non è stata ancora definita dal lato tecnico amministrativo.



Dagli atti in possesso dello scrivente non risulta che sia mai stata rilasciata concessione in sanatoria per l'ampliamento abusivo del locale magazzino.

Da quanto ricostruito si può affermare che esiste difformità del immobile al permesso di costruire. Da quanto sopra precisato, dagli atti in possesso dello scrivente si può dedurre che le presumibili spese per completare l'iter di condono edilizio ammontano a €. 349,13 più le spese per l'ottenimento del certificato di agibilità €. 600,00 per un totale di €. 949,13.

1.10 Regolarità e completezza della documentazione

Dopo l'esame della documentazione lo scrivente ha provveduto a completarla con tutti gli atti ritenuti necessari per l'espletamento della presente perizia. Dalla ispezione ipotecaria (all. 9) del 27.04.2010 risulta:

1. TRASCRIZIONE CONTRO del 18.12.2007 Registro Particolare 28048 Registro Generale 43975 Pubblico Ufficiale Tribunale di Cosenza repertorio 4785/2007 del 05.12.2007 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;;

Sulla scorta dei documenti prodotti non si evincono altri vincoli o limitazioni.

2. OSSERVAZIONI E CONSIDERAZIONI

E' opportuno premettere le seguenti considerazioni e osservazioni:

- Lo scrivente c.t.u. ha eseguito il sopralluogo in data 15.03.2010 (come da verbale) alla presenza del sig. _____ e della Dott.ssa _____ in qualità di curatore fallimentare ed in possesso delle chiavi di accesso al locale magazzino.;
- Il locale magazzino così come meglio specificato al punto 1.9, risulta conforme al progetto presentato per la parte indicata in allegato planimetria locale magazzino; la parte tratteggiata in rosso nelle planimetrie allegate, si evince dagli atti in possesso dello scrivente reperiti presso il comune di Mendicino, che è stata edificata in assenza di permesso di costruire, che è stata prodotta domanda di condono edilizio ad oggi non ancora definito; lo scrivente rileva che la quantificazione delle presumibili spese (oblazioni non ancora saldate, bolli, imposte, sanzioni per la mancata richiesta e spese tecniche) per la richiesta e l'ottenimento del Certificato di Agibilità è di €. 949,13 (*novecentoquarantanove/13*);
- dallo strumento urbanistico vigente (PRG), dalla collocazione del locale magazzino, dalle distanze dai confini si evince che non vi sono possibilità di ampliamenti e/o sopraelevazioni e che gli unici eventuali interventi possibili sono quelli di manutenzione

straordinaria e/o ristrutturazione che non comportino aumento di volumetria e/o superficie utile;

- il magazzino oggetto di stima, in disuso da diversi anni, si presenta in pessime condizioni di conservazione; inoltre, a parere dello scrivente, la sua estensione, la sua collocazione urbanistica, il suo stato di conservazione e l'ambito territoriale ed economico in cui ricade rende l'immobile in oggetto poco appetibile dal punto di vista commerciale;

3. CRITERIO DI STIMA

3.1 Metodo sintetico comparativo

Lo scrivente ritiene che per pervenire alla stima del più probabile valore di mercato si debba assumere, come valore per unità di superficie, quel valore di mercato praticato, per altre compravendite di immobili simili a destinazione magazzini, nella zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima ed in altre zone simili applicando, successivamente, degli idonei coefficienti di merito che tengano conto delle particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile stesso.

3.2 Determinazione dei valori unitari

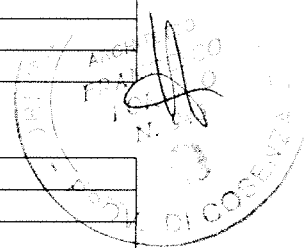
Il metodo utilizzato è quello della stima sintetico comparativa per coefficienti di merito individuati e riportati nelle tabelle seguenti:

Caratteristiche posizionali medie	
	Coefficiente
Zona centrale vicino strade principali	1.00
Zona tra centro e periferia	0.95
Zona periferica	0.90
Zona degradata	0.80

Caratteristiche ambientali intrinseche	
	Coefficiente
Ottime	1.05
Buone	0.95
Medie	0.90
Scadenti	0.80

Caratteristiche tecniche e funzionali	
	Coefficiente
Ottime	1
Buone	0.90
Mediocri	0.80
Scadenti	0.70

Stato di conservazione e manutenzione	
	Coefficiente
Buono	0,95
Normale	0.85



Mediocre	0.75
Scadente	0.70

Vetustà fisica

	Coefficiente
Fabbricato nuovo	1.00
Fabbricato con 5 anni	0.97
Fabbricato con 10 anni	0.95
Fabbricato con 15 anni	0.92
Fabbricato con 20 anni	0.89
Fabbricato con 30 anni	0.86
Fabbricato con 40 anni	0.83
Fabbricato con 50 anni	0.80
Oltre	Secondo lo stato e caratteristiche dell'edificio

Da indagine di mercato si è rilevato che non esiste in zona una casistica consistente di compravendite di immobili simile a quello oggetto di stima. Sulla base di informazioni, tecnicamente attendibili, assunte si è rilevato che il prezzo medio unitario di mercato, riferito al metro quadro e praticato per compravendite di immobili a destinazione magazzini aventi caratteristiche simili localizzati nel Comune di Mendicino, oscilla tra €. 450,00 e €. 600,00 al mq mentre dai dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) si evince un prezzo a metro quadro che oscilla tra €. 300,00 e €. 450,00 al mq. Considerando un valore medio di €. 440,00 ed applicando i coefficienti di cui sopra

Immobile	Valore €/mq	Coefficienti di merito					Media coeff.	Valore immobile in esame €/mq
		Caratteristiche posizionali medie	Caratteristiche ambientali intrinseche	Caratteristiche tecniche e funzionali	Stato di conservazione e manutenzione	Vetustà fisica		
Magazzino	440,00	0.95	0.80	0.70	0.70	0.86	0.80	352,00

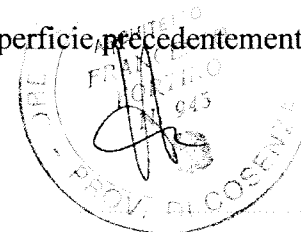
Il più probabile valore venale unitario dell'immobile risulta essere di €. 352,00

3.3 Determinazione del valore venale dell'appartamento

Il più probabile valore venale del locale magazzino, sulla base della superficie precedentemente determinata, è pari a:

magazzino: superficie commerciale complessiva 563,00 mq.

$V = \text{mq. } 563,00 \times \text{€. } 352,00 = \text{€. } 198.176,00$



A cui va sottratto la presumibile spesa di €. 949,13 per la quota di oblazione che rimane da versare per l'ottenimento del certificato di agibilità

**VALORE COMPLESSIVO DEL MAGAZZINO V = € 197.000 IN CIFRA
TONDA (centonovantasettemila/00)**

3.4 Regime fiscale

L'immobile oggetto di stima sarà assoggettato all'imposta di registro pari al 7% del valore stimato, all'imposta ipotecaria pari al 2% e all'imposta catastale pari all'1%.

4. CONCLUSIONI E FORMAZIONE DEI LOTTI PER LA VENDITA

Per quanto concerne la vendita degli immobili si ritiene opportuno, la formazione di un unico lotto.

MAGAZZINO SITO NEL COMUNE DI MENDICINO (CS)

DATI IDENTIFICATIVI:

Locale magazzino sito nel comune di Mendicino alla Via Della Croce 46, è ubicato al piano sottostrada (seminterrato) di un fabbricato di tre piani fuori terra. È composto da un vano ingresso di mq. 21,30 circa, ufficio di mq. 11,50 circa, da un bagno di mq. 7,90 circa, e da ampi e diversi locali adibiti ad attività di panificio dalla superficie complessiva di mq. 563.

Catasto Fabbricati

- Comune di Mendicino alla Via Della Croce, censito al N.C.E.U., Foglio 20, Particella 445, sub 4, Categoria C/2, Classe 2, Classe 2, Consistenza 306 mq, Rendita €. 948,21 in ditta proprietà per 1/1.

VALORE PREZZO BASE V = € 197.000,00 in cifra tonda (centonovantasettemila/00)

Dall'esame della documentazione e dagli atti in possesso non si evincono vincoli o limitazioni.

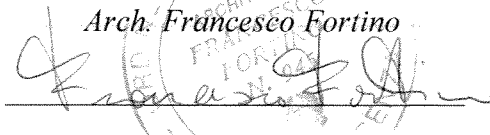
Nel rassegnare la presente relazione, ringrazio la S.V.I., per la fiducia accordatami, ritenendo di aver risposto a quanto richiesto ed aver agito con scrupolo ed obiettività e, nelle conclusioni, resto a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione dovesse necessitare.

Cosenza li, 30 aprile 2010

In fede

IL C.T.U.

Arch. Francesco Fortino



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/03/2010

Dati della richiesta

Comune di MENDICINO (Codice: F125)

Provincia di COSENZA,

Catasto Fabbricati

Foglio: 20 Particella: 445 Sub.: 2

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe		
1	Urbana	20	445	2	Cens. Zona	A/3	2	6,5 vani	Euro 352,48 L. 682.500	COSTITUZIONE del 24/04/1995 n. 2533/1995 in atti dal 08/05/1999 CLASSAMENTO NOTIFICA N.3763 -99

Indirizzo
Notifica 3764/1999

VIA DELLA CROCE piano: 1;

Partita -

Mod.58 -

INTESTATO

N.

DATI ANAGRAFICI

CODICE FISCALE

DIRITTI E ONERI REALI

1

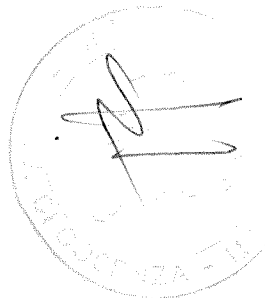
(1) Proprieta' per 1/1

DATI DERIVANTI DA

VOLTURA D'UFFICIO del 23/11/2001 n. 379708.2/2001 in atti dal 10/12/2001 (protocollo n. 403346) RETT.DITTA ERRATA IMP.ACCAT.IST379708/01

Rilasciata da: **Ufficio Provinciale di COSENZA**

Richiedente: **C.T.U.**



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/03/2010

Dati della richiesta

Comune di MENDICINO (Codice: F125)

Provincia di COSENZA

Catasto Fabbricati

Foglio: 20 Particella: 445 Sub.: 4

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita			
1	Urbana	20	445	4	Cens. Zona		C/2	2	306 m ²	Euro 948,21 L. 1.836.000	COSTITUZIONE del 24/04/1995 n. 2533/1995 in atti dal 08/05/1999 CLASSAMENTO NOTIFICA N. 3763 -99		
Indirizzo		VIA DELLA CROCE piano: 1-S;											
Notifica		3764/1999								Partita	-	Mod.58	-

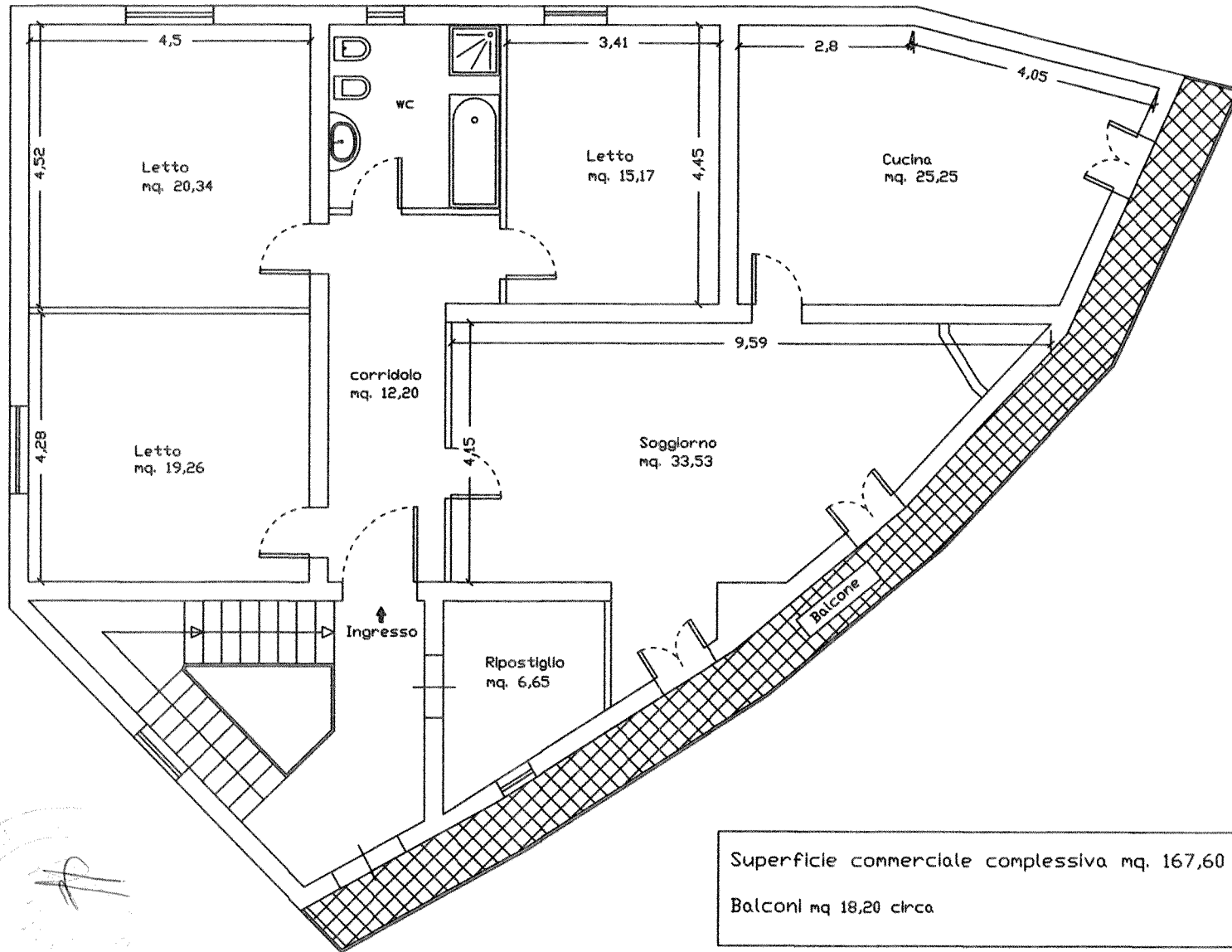
INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	VOLTURA D'UFFICIO del 23/11/2001 n. 379708.1/2001 in atti dal 10/12/2001 (protocollo n. 403346) RETT.DITTA ERRATA IMP.ACCAT.IST379708/01		(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA			

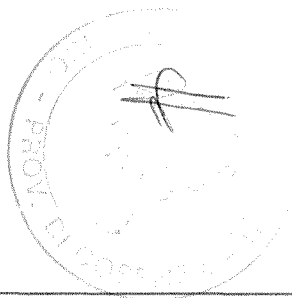
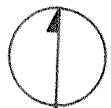
Rilasciata da: **Ufficio Provinciale di COSENZA** Richiedente: **C.T.U.**



Planimetria Appartamento Primo Piano

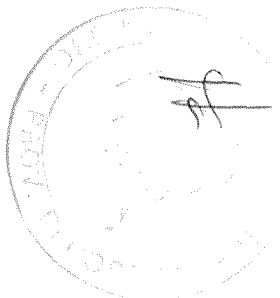
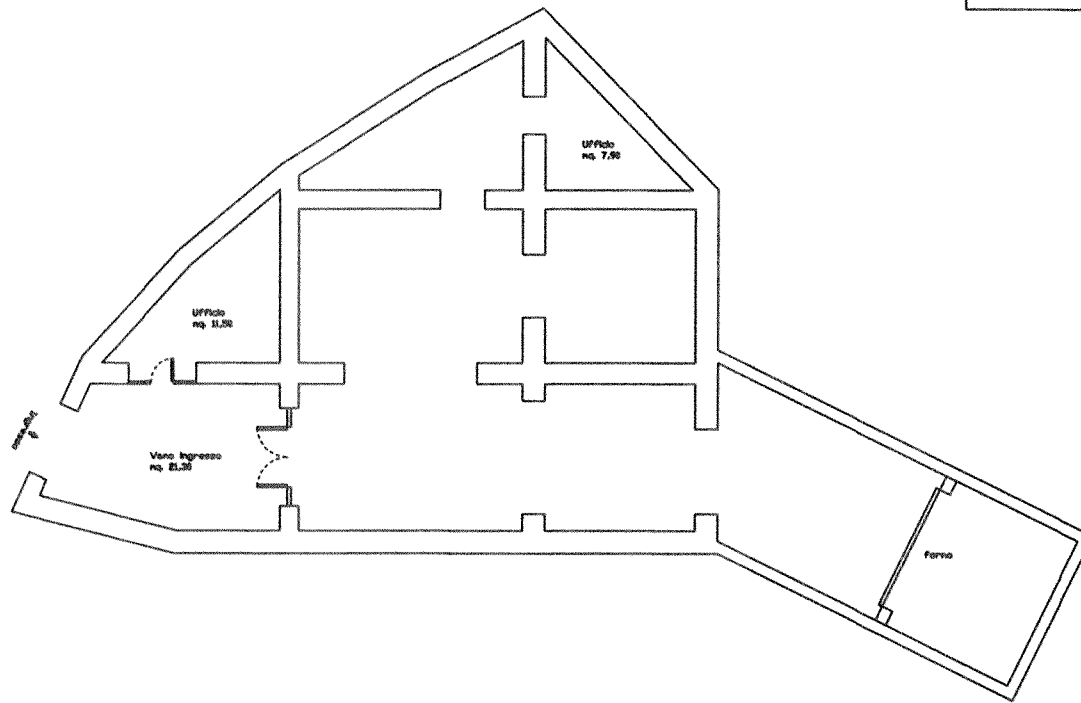


Superficie commerciale complessiva mq. 167,60 circa
Balconi mq 18,20 circa

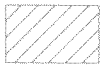
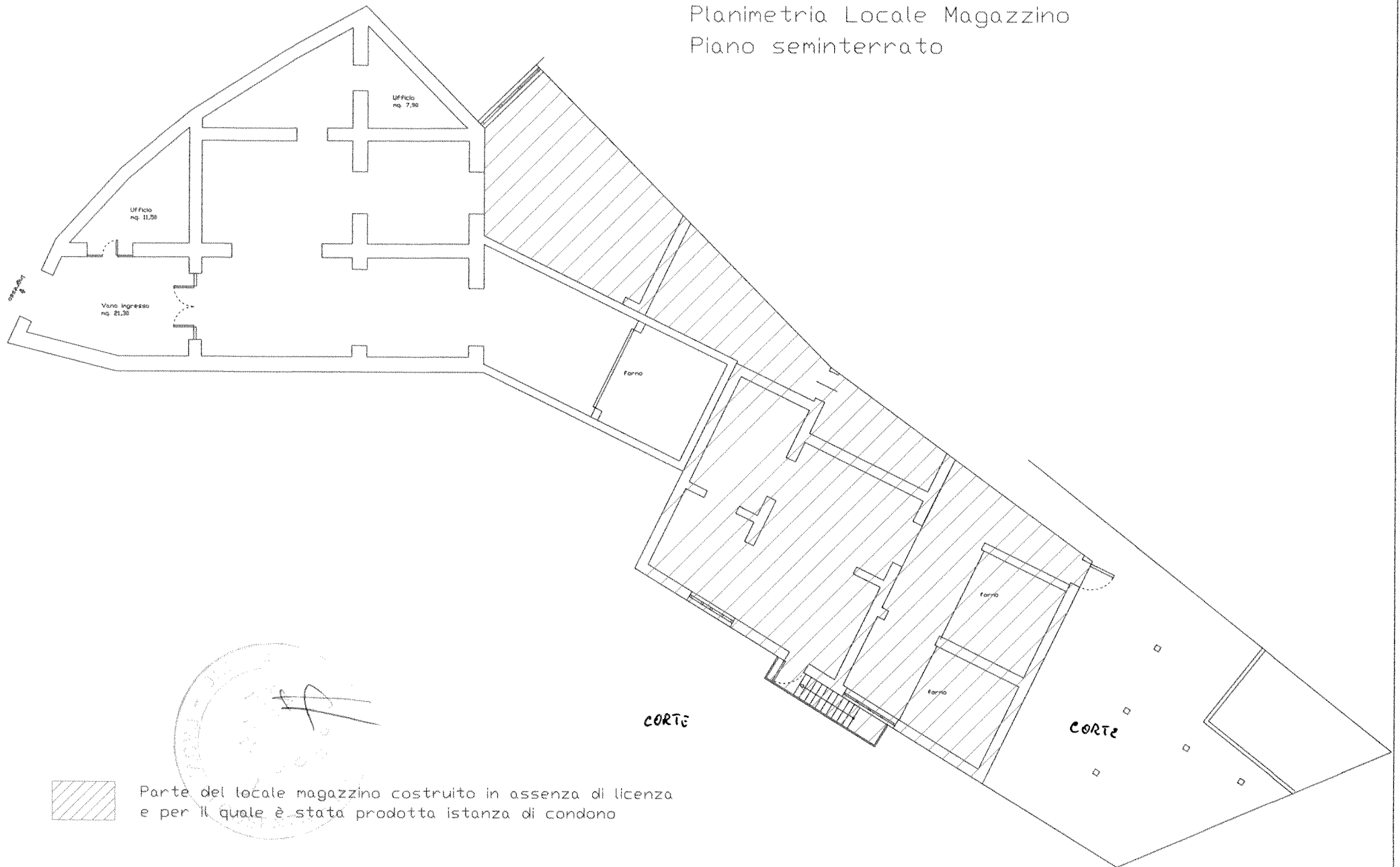


Planimetria Locale Magazzino
Piano seminterrato

Parte del locale magazzino autorizzata con
nulla osta . 31 del 25.03.1966
Superficie commerciale complessiva mq. 235,00 circa



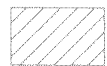
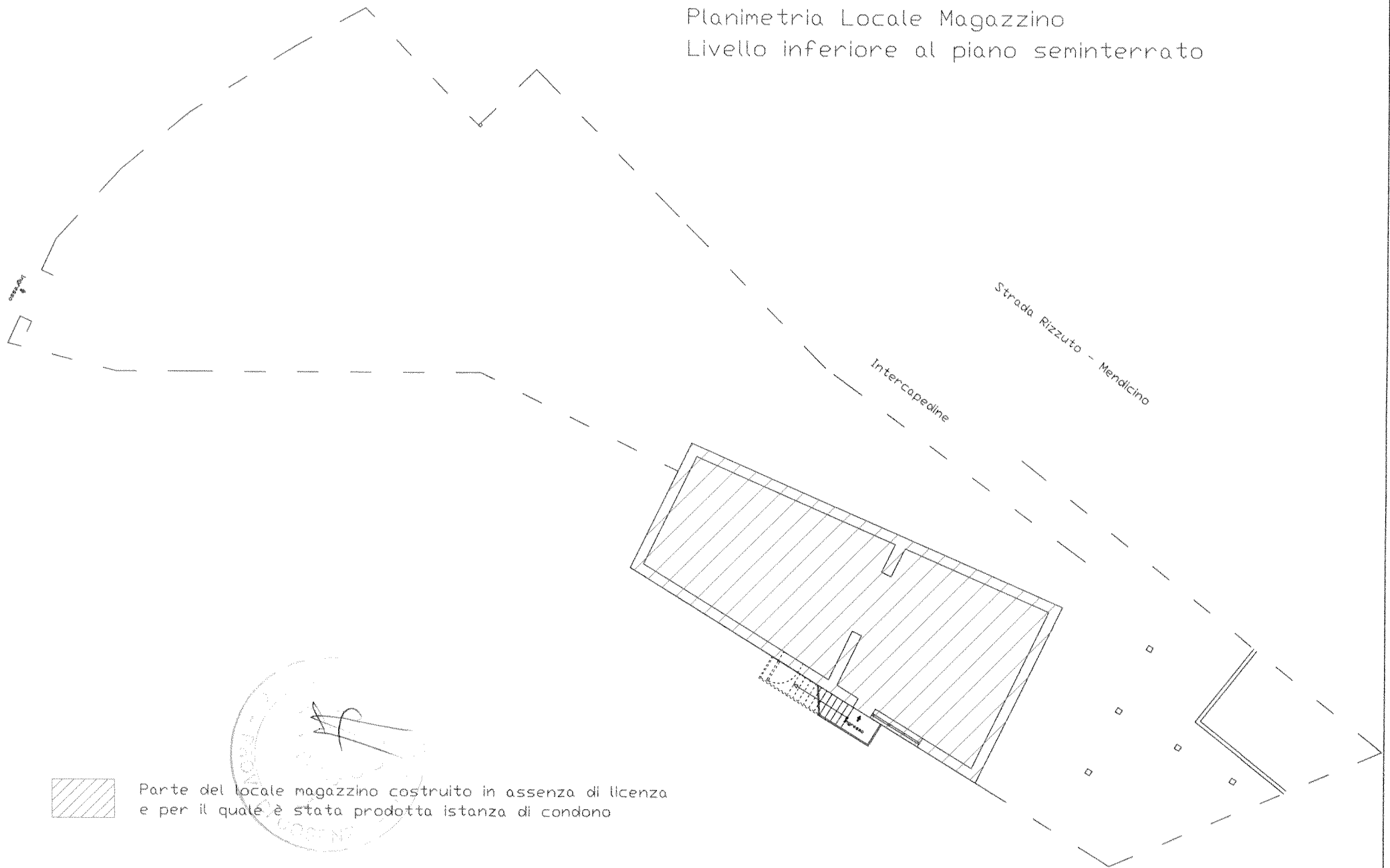
Planimetria Locale Magazzino
Piano seminterrato



Parte del locale magazzino costruito in assenza di licenza
e per il quale è stata prodotta istanza di condono

Scala 1:200

Planimetria Locale Magazzino
Livello inferiore al piano seminterrato



Parte del locale magazzino costruito in assenza di licenza
e per il quale è stata prodotta istanza di condono

Scala 1:200

