

TRIBUNALE DI COSENZA

- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

BANCA CARIME

contro

Procedura n. 117 del 2006

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: ARCH. FRANCESCO FORTINO

PREMESSA

L'ill.mo Sig. Giudice, con incarico del 02 marzo 2011, nominava il sottoscritto arch. Francesco Fortino, residente nel comune di Trenta alla via B. Telesio 21, Consulente Tecnico d'Ufficio per la stima degli immobili relativi alla esecuzione immobiliare Proc. N. 117/2006

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 Mongrassano e quanto altro utile e necessario alla redazione della presente relazione di stima.

Il sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione è stato eseguito in data 11.03.2011 alle ore 11.00 alla presenza del sig. _____ in qualità di proprietario.

IMMOBILI DA VALUTARE – COMUNE DI MONGRASSANO (CS)

APPARTAMENTO Via Vico III Li Romani n. 3

1.1 Ubicazione

L'immobile oggetto di stima è costituito da un appartamento ubicato nel centro storico di Mongrassano alla Via Vico III Li Romani n. 3.

1.2 Descrizione sommaria della zona

L'immobile è ubicato nel centro storico di Mongrassano, comune di circa 1600 abitanti posto a circa 540 metri s.l.m. in prossimità della piazza principale del paese; è raggiungibile tramite la SP 241 e dista circa 15 Km da Mongrassano Scalo e circa 20 Km dallo svincolo autostradale di Torano (Cs). Il nucleo storico del comune di Mongrassano, risalente al 1800, è composto principalmente da immobili a destinazione residenziale con qualche piccola attività commerciale ed è sede del Municipio. La zona non presenta attività edificatoria se non per lavori di manutenzione e risulta dotata delle principali opere di urbanizzazione.

1.3 Data della costruzione

Si tratta di un appartamento a tre livelli fuori terra la cui costruzione si può far risalire alla seconda metà del 1800 e che ha subito un intervento di ristrutturazione iniziata nel 1987.

1.4 Caratteri generali e tipologici

Trattasi di costruzione unifamiliare a tre livelli fuori terra, dalla tipologia assimilabile alla "schiera", costituita da un piano terra, di forma pressoché quadrata adibito a

soggiorno-cucina, un piano primo ed un piano secondo adibiti a vani letto, due servizi igienici ubicati uno al piano terra e l'altro al piano secondo. I tre livelli sono collegati tra loro da scala interna ad una rampa.

Ha una struttura portante in muratura di pietrame di circa 60 cm di spessore, solai in latero-cemento, copertura a falde con manto in tegole del tipo coppo. Dal rilievo effettuato risulta il piano terra di mq 28.00 netti circa (incluso il servizio igienico 2.90 mq circa) e 31 mq lordi, il piano primo di mq 25.90 netti circa e 28,50 mq lordi, il piano secondo di mq 25.90 (incluso il servizio igienico 1.50 mq circa) e 28,50 mq lordi, per una superficie *commerciale* complessiva di mq 88,60 circa. I balconi a piano primo e secondo misurano rispettivamente mq 4.50 e mq 2.50. Si precisa che la superficie relativa ai muri portanti è stata computata al 10% della superficie calpestabile come da Norma UNI 10750.

L'appartamento presenta pavimenti in monocottura nella zona giorno, parquet nella zona notte e ceramica nei servizi igienici; gli ambienti sono intonacati e tinteggiati; l'impianto elettrico ed idrico del tipo tradizionale sottotraccia e l'impianto termico autonomo con caldaia murale esterna.

Lo stato di conservazione interno dell'immobile oggetto di stima è da ritenersi buono.

Lo stato di conservazione esterno dell'immobile oggetto di stima è da ritenersi discreto.

1.5 Estensione e confini dell'immobile oggetto di stima

L'immobile ha una superficie commerciale complessiva di mq. 88,60 circa ed balconi di mq. 7 complessivi circa. Confina ad nord con la p.lla 525 sub 2, ad ovest con la p.lla 365, ad est con strada comunale ed a sud con la p.lla 526.

1.6 Identificazione catastale dell'immobile oggetto di stima

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

- comune di Mongrassano, censito al N.C.E.U., Foglio 16, Particella 525, sub 3, Cat. A/4, Cl. 1, Consistenza 3.5 vani, Rendita €. 79,53, in ditta proprietà 1/1

1.7 Provenienza dell'immobile e consistenza della quota

L'immobile oggetto di stima risulta di proprietà della sig.ra (proprietà 1000/1000) è pervenuto in data antecedente al compimento del ventennio alla data di trascrizione del pignoramento (atto di donazione a rogito notaio E.C. Cristofaro di S. Marco Argentano in data 10.09.1986, rep. N. 10745 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza il 04.10.1986 ai nn. 19046/138748).

1.8 Situazione urbanistica

Secondo lo strumento urbanistico vigente del comune di Mongrassano l'immobile oggetto di stima ricade in zona omogenea A (centro storico).

1.9 Conformità ai titoli abilitativi edilizi

Per l'immobile oggetto di stima, costruito nel secolo diciannovesimo, non sono reperibili presso il comune di Mongrassano titoli abilitativi di costruzione quali licenza di costruzione/concessione e abitabilità/agibilità. L'immobile è stato invece soggetto a ristrutturazione nel 1987 a seguito di Concessione Edilizia n. 18 del 26 maggio 1987, Autorizzazione di Abitabilità prot. N. 3358 del 13 settembre 1990 e successiva rettifica del 07 dicembre 1990 prot. n. 4973

Sulla scorta del progetto licenziato reperito presso il comune di Mongrassano si può evincere la conformità tra progetto licenziato ed immobile realizzato.

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.

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

2. OSSERVAZIONI E CONSIDERAZIONI

E' opportuno premettere le seguenti considerazioni e osservazioni:

- Secondo lo strumento urbanistico vigente del comune di Mongrassano, l'immobile oggetto di stima ricade in zona omogenea A (centro storico).
- Il mercato immobiliare nel comune di Mongrassano e più precisamente nel nucleo storico e nelle immediate vicinanze non presenta una apprezzabile casistica di compravendite di immobili simili al cespite oggetto di stima;
- Considerato che nell'ultimo decennio il nucleo storico di Mongrassano ha subito un accentuato fenomeno di emigrazione sia l'attività edilizia che il mercato di immobili residenziali risultano per lo più inesistenti;

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 abitazione, 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 vicino arterie principali (autostrada, statale)	1.00
Zona centro storico	0.95
Zona periferica	0.90
Zona degradata	0.80

Caratteristiche ambientali intrinseche	
	Coefficiente
Ottime	1.10
Buone	0.95
Sufficienti	0.85
Scadenti	0.70

Caratteristiche tecniche e funzionali	
	Coefficiente
Ottime	1
Buone	0.90
Mediocri	0.85
Scadenti	0.70

Stato di conservazione e manutenzione	
	Coefficiente
Buono	0,95
Normale	0.90
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 assunte si è rilevato che non esiste casistica rilevante di compravendite di immobili a destinazione abitativa aventi caratteristiche simili localizzati nel Comune di Mongrassano zona centro storico ed immediate vicinanze e che l'unico prezzo comparativo rilevato è di 800,00 €/mq mentre dai dati dell'OMI (Osservatorio Mercato

Immobiliare) si evince un prezzo a metro quadro che oscilla tra €. 450,00 e €. 600,00 al mq. Considerando un valore medio di €. 650,00 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	Velustà fisica		
Appartamento	650,00	0.95	0.95	0.85	0.90	0.89	0.91	591,00

Il più probabile valore venale unitario dell'appartamento risulta essere di €. 591,00

3.3 Determinazione del valore venale dell'appartamento

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

piano terra: superficie commerciale complessiva 31,00 mq.

$$V = \text{mq. } 31,00 \times \text{€. } 591,00 = \text{€. } 18.321,00$$

piano primo: superficie commerciale complessiva 28,50 mq.

$$V = \text{mq. } 28,50 \times \text{€. } 591,00 = \text{€. } 16.843,50$$

piano secondo: superficie commerciale complessiva 28,50 mq.

$$V = \text{mq. } 28,50 \times \text{€. } 591,00 \times = \text{€. } 16.843,50$$

balconi: superficie commerciale complessiva 7,00 mq. a cui si applica (Norma UNI 10750) un coefficiente pari a 1/4

$$V = \text{mq. } 7,00 \times \text{€. } 591,00 \times 1/4 = \text{€. } 1.034,25$$

Valore complessivo dell'appartamento $V = \text{€. } 53.042,25$

VALORE COMPLESSIVO DEL APPARTAMENTO $V = \text{€. } 53.000,00$ IN

CIFRA TONDA (cinquantatremila/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 al 1%.

4. CONCLUSIONI

APPARTAMENTO SITO NEL COMUNE DI MONGRASSANO (CS)

DATI IDENTIFICATIVI:

Appartamento sito nel centro storico del comune di Mongrassano alla Via Vico III Li Romani n. 3 costituito da un piano terra adibito a soggiorno-cucina, un piano primo ed un piano secondo adibiti a zona notte, dalla superficie commerciale complessiva mq 88,60 circa.

Catasto Fabbricati

- N.C.E.U. Comune di Mongrassano Foglio 16, P.lla 525, Sub 3, Cat. A/4, Cl. 1,
Consistenza 3.5 vani, Rendita €. 79.53 in ditta 1000/1000

VALORE PREZZO BASE V = €. 53.000,00 IN CIFRA TONDA (cinquantatremila/00)

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

Fabbricato rurale Via Vico II Li Romani snc

1.1 Ubicazione

L'immobile oggetto di stima è costituito da un appartamento ubicato nel centro storico di Mongrassano alla Via Vico II Li Romani snc.

1.2 Descrizione sommaria della zona

L'immobile è ubicato nel centro storico di Mongrassano, comune di circa 1600 abitanti posto a circa 540 metri s.l.m. in prossimità del perimetro del centro storico; è raggiungibile tramite la SP 241 e dista circa 15 Km da Mongrassano Scalo e circa 20 Km dallo svincolo autostradale di Torano (Cs). Il nucleo storico del comune di Mongrassano, risalente al 1800 è composto principalmente da immobili a destinazione residenziale con qualche piccola attività commerciale ed è sede del Municipio. La zona non presenta attività edificatoria se non per lavori di manutenzione e risulta dotata delle principali opere di urbanizzazione.

1.3 Data della costruzione

Si tratta di un fabbricato rurale adibito a legnaia la cui costruzione si può far risalire al XIX secolo è stato soggetto negli anni a lavori di manutenzione.

1.4 Caratteri generali e tipologici

Trattasi di fabbricato rurale a due livelli fuori terra, di forma rettangolare adibito legnaia. Ha una struttura portante in muratura di pietrame, solaio in latero-cemento, copertura

a falda con manto in tegole del tipo coppo. Dal rilievo effettuato risulta che sia il piano terra sia il piano primo sono composti da un solo vano di mq 10,00 netti circa, per una superficie *commerciale* complessiva di mq 25,00 circa. Il fabbricato si presenta senza intonaco, pavimenti, impianti di alcun genere e rifiniture. Lo stato di conservazione sia interno che esterno è da ritenersi pessimo. Si precisa che la superficie relativa ai muri portanti è stata computata al 10% della superficie calpestabile come da Norma UNI 10750.

1.5 Estensione e confini dell' immobile oggetto di stima

L'immobile ha una superficie commerciale complessiva di mq. 25,00 circa distribuiti su 2 livelli. Confina a nord con p.lla 294, est e ovest con spazio comunale a sud con la p.lla 457.

1.6 Identificazione catastale dell' immobile oggetto di stima

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

- comune di Mongrassano, censito al N.C.T., Foglio 16, Particella 295, Qualità Fabbricato Rurale, Superficie catastale 10 mq in ditta proprietà per 1000/1000

1.7 Provenienza dell'immobile e consistenza della quota

L'immobile oggetto di stima risulta di proprietà della sig.ra

in ragione di ½ ciascuno cui è pervenuto per acquisto fattone con atto a rogito notaio E.C. Cristofaro in data 11.11.1994, repertorio n. 36410 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza in data 09.12.1994 ai nn. 28159/23430, dalla sig.ra , cui è pervenuto in data antecedente al compimento del ventennio alla data di trascrizione del pignoramento (atto a rogito notaio Arturo Campolongo, in data 12.04.1965 repertorio n. 20633 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza in data 30.04.1965 ai nn. 7475/59335).

1.8 Situazione urbanistica

Secondo lo strumento urbanistico vigente del comune di Mongrassano l'immobile oggetto di stima ricade in zona omogenea A (centro storico).

1.9 Conformità ai titoli abilitativi edilizi

Per l'immobile oggetto di stima, costruito nel secolo diciannovesimo, non sono reperibili presso il comune di Mongrassano titoli abilitativi né di costruzione né per gli interventi di manutenzione a cui è stato soggetto negli anni.

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.

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

2. OSSERVAZIONI E CONSIDERAZIONI

E' opportuno premettere le seguenti considerazioni e osservazioni:

- Secondo lo strumento urbanistico vigente del comune di Mongrassano, l'immobile oggetto di stima ricade in zona omogenea A (centro storico).
- Il mercato immobiliare nel comune di Mongrassano e più precisamente nel nucleo storico e nelle immediate vicinanze non presenta una apprezzabile casistica di compravendite di immobili simili al cespite oggetto di stima;
- Considerato che nell'ultimo decennio il nucleo storico di Mongrassano ha subito un accentuato fenomeno di emigrazione sia l'attività edilizia che il mercato di immobili residenziali risultano per lo più inesistenti;
- Il fabbricato oggetto di stima si presenta senza intonaco, pavimenti, impianti e rifiniture di alcun genere e versa in un pessimo stato di manutenzione e conservazione;

3. CRITERIO DI STIMA

3.1 Metodo sintetico comparativo

Utilizzando gli stessi criteri usati per la valutazione dell'immobile precedente, considerate le osservazioni di cui al punto 2, considerate le quotazioni dell'OMI per i locali a destinazione magazzini che comprese tra 260,00 €/mq e 360,00 €/mq si può ritenere equo un prezzo a metro quadro pari a €. 150,00.

3.2 Determinazione del valore venale del fabbricato rurale

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

piano terra e piano primo: superficie commerciale complessiva 25,00 mq.

$$V = \text{mq. } 25,00 \times \text{€. } 150,00 = \text{€. } 3.750,00$$

Valore complessivo dell'immobile $V = \text{€. } 3.750,00$

VALORE COMPLESSIVO DEL FABBRICATO RURALE

$V = \text{€. } 3.700,00$ IN CIFRA TONDA (tremilasettecento/00)

3.3 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 al 1%.

4. CONCLUSIONI

FABBRICATO RURALE SITO NEL COMUNE DI MONGRASSANO (CS)

DATI IDENTIFICATIVI:

Fabbricato rurale adibito a legnaia sito nel centro storico del comune di Mongrassano alla Via Vico II Li Romani costituito da un piano terra ed un piano primo dalla superficie commerciale complessiva mq 25,00 circa.

Nuovo Catasto Terreni

- N.C.T. Comune di Mongrassano Foglio 16, Particella 295, Qualità Fabbricato Rurale, Superficie catastale 10 mq in ditta per 1000/1000

VALORE PREZZO BASE V = € 3.700,00 IN CIFRA TONDA (tremilasettecento/00)

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

5. FORMAZIONE DEI LOTTI PER LA VENDITA

Si ritiene opportuno la formazione di due lotti:

- Lotto 1 appartamento sito nel Comune di Mongrassano N.C.E.U. Foglio 16, P.III 525, Sub 3, Cat. A/4, Cl. 1, Consistenza 3.5 vani, Rendita € 79.53 Via Vico III Li Romani n. 3;
- Lotto 2 fabbricato rurale sito nel Comune di Mongrassano N.C.T. Comune di Mongrassano Foglio 16, Particella 295, Qualità Fabbricato Rurale, Superficie catastale 10 mq;

Le parti, creditore procedente e intervenuti ed esecutati hanno facoltà, entro il 15° giorno antecedente all'udienza del 17.05.2011, eventuali note.

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, 28 marzo 2011

In fede
IL C.T.U.
Arch. Francesco Fortino

PROSPETTO RIASSUNTIVO

LOTTO 1

APPARTAMENTO SITO NEL COMUNE DI MONGRASSANO (CS)

DATI IDENTIFICATIVI:

Appartamento sito nel centro storico del comune di Mongrassano alla Via Vico III Li Romani n. 3 costituito da un piano terra adibito a soggiorno-cucina, un piano primo ed un piano secondo adibiti a zona notte, dalla superficie commerciale complessiva mq 88,60 circa.

Catasto Fabbricati

- N.C.E.U. Comune di Mongrassano Foglio 16, P.Illa 525, Sub 3, Cat. A/4, Cl. 1, Consistenza 3.5 vani, Rendita €. 79.53 in ditta proprietà 1/1

VALORE PREZZO BASE V = €. 53.000,00 IN CIFRA TONDA (cinquantatremila/00)

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

LOTTO 2

FABBRICATO RURALE SITO NEL COMUNE DI MONGRASSANO (CS)

DATI IDENTIFICATIVI:

Fabbricato rurale adibito a legnaia sito nel centro storico del comune di Mongrassano alla Via Vico II Li Romani costituito da un piano terra ed un piano primo dalla superficie commerciale complessiva mq 25,00 circa.

Nuovo Catasto Terreni

- N.C.T. Comune di Mongrassano Foglio 16, Particella 295, Qualità Fabbricato Rurale, Superficie catastale 10 mq in ditta proprietà per 1000/1000

VALORE PREZZO BASE V = €. 3.700,00 IN CIFRA TONDA (tremilasettecento/00)

Dall'esame della documentazione e dagli atti in possesso non si evincono altri 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, 28 marzo 2011

In fede
IL C.T.U.
Arch. Francesco Fortino