

TRIBUNALE DI CASTROVILLARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. dott.ssa Teresa Reggio

IL CONSULENTE TECNICO

architetto Angelo Marzia



DATI PROCEDURA

proc. esec. 94/07 R.G.E.
promossa da
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx contro
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.
udienza del 15 ottobre 2010

CONTENUTI C.T.U.

relazione di perizia
verbale di sopralluogo
allegati
documentazione fotografica
proposta di parcella
cd rom

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

INDICE

1. PREMESSA INTRODUTTIVA.....	2
2. SOPRALLUOGO	2
3. UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI.....	3
4. RISULTANZE DEI REGISTRI CATASTALI ED IMMOBILIARI.....	4
5. TITOLI DI PROVENIENZA.....	8
6. RICERCA URBANISTICA.....	9
7. DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI	9
8. CONSIDERAZIONI CATASTALI ED URBANISTICHE.....	17
9. SUDDIVISIONE IN LOTTI.....	20
10. STIMA DEI LOTTI.....	26

1. PREMESSA INTRODUTTIVA

Il Tribunale di Castrovillari nominava il sottoscritto arch. MARZIA Angelo Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di espropriazione immobiliare N. 94/07 R.G.E. promosso dal Creditore Procedente XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede legale a Roma via del Tritone 181, nei confronti di Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX xxxxxxxxxxxx e fissava la comparizione per il giuramento all'udienza del 18 dicembre 2009.

In tale giorno il sottoscritto, all'udienza tenuta dal G.E. Dott.ssa REGGIO Teresa, dopo aver dichiarato di accettare l'onorevole incarico, prestava giuramento di rito e prendeva nota dei quesiti.

Per il deposito in Cancelleria della Relazione di Stima gli venivano concessi 256 giorni.

Veniva autorizzato a servirsi di mezzo proprio per gli spostamenti necessari e ad avvalersi di collaboratori nonché ad accedere nei pubblici uffici per la consultazione e l'estrazione in copia di documenti attinenti la procedura esecutiva in esame.

2. SOPRALLUOGO

Il sottoscritto, in data 8 marzo 2010 alle ore 9:00 si è recato nei pressi degli immobili oggetto di pignoramento, previa comunicazione alle parti, per procedere ai rilievi necessari per l'adempimento dell'incarico conferitogli.

Era presente all'appuntamento la sig.ra Xxxxxxxxxxxxxxxxxx la quale dichiarava di intervenire nella sua qualità di 'XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Il C.T.U., ha chiesto alla xxxxxxxxxx, di consentirgli l'accesso nelle unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva.

Durante il sopralluogo che si è svolto alla presenza costante della suddetta intervenuta, il sottoscritto C.T.U. ha effettuato scatti fotografici ed ha preso appunti, su separato foglio, in merito alle caratteristiche architettoniche dei beni pignorati ed alle informazioni prodotte dalla presente; ha accuratamente ispezionato gli immobili resigli accessibili ed ha redatto il relativo verbale, allegato alla presente relazione.

3. UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Le unità immobiliari oggetto della presente perizia si trovano nel Comune di Cassano Allo Jonio, su via Taranto in prossimità dell'intersezione tra la bretella viaria che collega la SS 106 con la SS 106 bis e la linea ferroviaria Sibari – Crotone.

Le unità immobiliari oggetto di perizia sono ubicate, in parte, in un complesso residenziale - commerciale ed in parte, in un edificio destinato a magazzini.

La struttura abitativa – commerciale è un fabbricato a tre livelli con ossatura portante in cemento armato ed è composta da n. 5 negozi al piano terra e da n. 8 appartamenti ai piani primo e secondo.

Figura 1



La struttura destinata a magazzini è un edificio a due livelli con ossatura portante in cemento armato.

Il C.T.U. da questo momento in poi denominerà le suddette

unità edilizie, rispettivamente edificio A ed edificio B, così come individuati planimetricamente in figura 1. L'area esterna dell'edificio è destinata a corti esclusive e comuni.

All'edificio A si accede, prevalentemente, direttamente da via Taranto. Per accedere all'edificio B, è necessario attraversare un cancello in ferro interposto tra l'edificio A ed i binari ferroviari della suddetta linea.

Composizione Edificio A

n. 1 locale deposito al piano interrato, n. 5 locali commerciali al piano terra, n. 4 appartamenti al 1° piano e n. 4 appartamenti al 2° piano.

Composizione Edificio B

n. 3 locali di deposito al piano terra e n. 5 locali di deposito al 1° piano,

4. RISULTANZE DEI REGISTRI CATASTALI ED IMMOBILIARI

Con la scorta dei quesiti posti dal sig. Giudice e degli atti allegati al fascicolo d'ufficio, il C.T.U. ha proceduto all'aggiornamento degli stessi ed al reperimento di quelli mancanti, prendendone visione ed estraendone copie presso i seguenti uffici:

4.1. Agenzia del Territorio. Ufficio del Catasto di Cosenza in data 23/08/2010.

Le unità edilizie pignorate sono riportate in Catasto Urbano del Comune di Cassano Allo Jonio:

- al foglio 43, particella 345 subalterno 4, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 3, consistenza 15 mq, rendita euro 38,73, in via Taranto n. 2 piano T, intestata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per diritti di pie- na proprietà;

- al foglio 43, particella 345 subalterno 5, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 1, consistenza 128 mq, rendita euro 264,43, in via Taranto n. 2 piano T, intestata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per diritti di piena proprietà;
- al foglio 43, particella 345 subalterno 6, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 3, consistenza 17 mq, rendita euro 43,90, in via Taranto n. 2 piano T, intestata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per diritti di pie- na proprietà;
- al foglio 43, particella 345 subalterno 7, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 3, consistenza 16 mq, rendita euro 41,32, in via Taranto n. 2 piano 1, intestata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per diritti di pie- na proprietà;
- al foglio 43, particella 345 subalterno 8, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 3, consistenza 13 mq, rendita euro 33,57, in via Taranto n. 2 piano 1, intestata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per diritti di pie- na proprietà;
- al foglio 43, particella 345 subalterno 9, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 3, consistenza 13 mq, rendita euro 33,57, in via Taranto n. 2 piano 1, intestata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per diritti di pie- na proprietà;
- al foglio 43, particella 345 subalterno 10, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 3, consistenza 11 mq, rendita euro 28,41, in via Taranto n. 2 piano 1, intestata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per diritti di pie- na proprietà;
- al foglio 43, particella 345 subalterno 11, zona censuaria 2, categoria C/2,

classe 2, consistenza 63 mq, rendita euro 149,67, in via Taranto n. 2 piano 1, intestata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per diritti di piena proprietà;

- al foglio 43, particella 344 subalterno 15 graffato al subalterno 25, zona censuaria 2, categoria C/1, classe 1, consistenza 331 mq, rendita euro 3.589,89, in via Taranto piano T, intestata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in Cassano Allo Ionio per diritti di piena proprietà.

4.2. Agenzia del Territorio. Ufficio Provinciale di Cosenza. Servizio Pubblicità Immobiliare in data 12/03/2010.

Nella nota di trascrizione dell'immobile pignorato, presentata in data 03/12/2007, Registro Generale n. 42172, Registro Particolare n. 26782, il sottoscritto C.T.U. ha rilevato quanto segue:

SEZIONE A – GENERALITA'

Dati relativi al titolo

Atto Giudiziario numero di rep. 1628 del 12/11/2007, emesso dal Tribunale di Castrovillari (CS), codice fiscale 83002610786.

Dati relativi alla convenzione

Atto Esecutivo o Cautelare, cod. 726: Verbale di Pignoramento Immobili.

SEZIONE B – IMMOBILI

Unità negoziale 1

Immobile n. 1:

Nel Comune di Cassano Allo Ionio (CS), riportato in catasto fabbricati al foglio 43 particella 345 subalterno 4, natura C2 (Magazzini e locali di deposito), consistenza 15 mq, al piano terra di via Taranto 2 – frazione di Sibari.

Immobile n. 2:

Nel Comune di Cassano Allo Ionio (CS), riportato in catasto fabbricati al foglio 43 particella 345 subalterno 5, natura C2 (Magazzini e locali di deposito), consistenza 128 mq, al piano terra di via Taranto 2 – frazione di Sibari.

Immobile n. 3:

Nel Comune di Cassano Allo Ionio (CS), riportato in catasto fabbricati al foglio 43 particella 345 subalterno 6, natura C2 (Magazzini e locali di deposito), consistenza 17 mq, al piano terra di via Taranto 2 – frazione di Sibari.

Immobile n. 4:

Nel Comune di Cassano Allo Ionio (CS), riportato in catasto fabbricati al foglio 43 particella 345 subalterno 7, natura C2 (Magazzini e locali di deposito), consistenza 16 mq, al piano primo di via Taranto 2 – frazione di Sibari.

Immobile n. 5:

Nel Comune di Cassano Allo Ionio (CS), riportato in catasto fabbricati al foglio 43 particella 345 subalterno 8, natura C2 (Magazzini e locali di deposito), consistenza 13 mq, al piano primo di via Taranto 2 – frazione di Sibari.

Immobile n. 6:

Nel Comune di Cassano Allo Ionio (CS), riportato in catasto fabbricati al foglio 43 particella 345 subalterno 9, natura C2 (Magazzini e locali di deposito), consistenza 13 mq, al piano primo di via Taranto 2 – frazione di Sibari.

Immobile n. 7:

Nel Comune di Cassano Allo Ionio (CS), riportato in catasto fabbricati al foglio 43 particella 345 subalterno 10, natura C2 (Magazzini e locali di deposito), consistenza 11 mq, al piano primo di via Taranto 2 – frazione di Sibari.

Immobile n. 8:

Nel Comune di Cassano Allo Jonio (CS), riportato in catasto fabbricati al foglio 43 particella 345 subalterno 11, natura C2 (Magazzini e locali di deposito), consistenza 63 mq, al piano primo di via Taranto 2 – frazione di Sibari.

Immobile n. 9:

Nel Comune di Cassano Allo Jonio (CS), riportato in catasto fabbricati al foglio 43 particella 344 subalterno 15, natura C1 (Negozi e botteghe), consistenza 331 mq, al piano terra di via Taranto 2 – frazione di Sibari.

Immobile n. 10:

Nel Comune di Cassano Allo Jonio (CS), riportato in catasto fabbricati al foglio 43 particella 344 subalterno 25, natura X (Fabbricato), consistenza 13 mq, in via Taranto 2 – frazione di Sibari.

SEZIONE C – SOGGETTI

A favore

Soggetto 1

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

5. TITOLI DI PROVENIENZA

Le unità edilizie oggetto della presente procedura esecutiva sono pervenute

alla XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX dal sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx,
mediante atto di compravendita del Notaio
XX

L'edificio che contiene le unità immobiliari venne realizzato su un'area censi-
ta in catasto al foglio 43 particella 345.

6. RICERCA URBANISTICA

Da un'indagine svolta dal sottoscritto C.T.U. presso l'ufficio urbanistica del
Comune di Cassano Allo Ionio in data 26/08/2010, lo stesso ha potuto accer-
tare quanto segue: sia l'edificio A che l'edificio B sono stati realizzati prima
del 2 settembre 1967, inoltre, l'edificio A è stato oggetto di condono edilizio n.
47/85 e per lo stesso, in data 5 dicembre 1997, è stata rilasciata la conces-
sione edilizia in sanatoria n. 236, per la parte che interessava la proprietà del
sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Riccardo.

7. DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Grazie ai sopralluoghi che il C.T.U. ha effettuato in data 18 marzo 2010, alla
documentazione acquisita presso l'ufficio urbanistica del Comune di Cassano
Allo Ionio, del Catasto e dell'Archivio dei Registri Immobiliari di Cosenza e sulla
scorta dei rilievi metrici e fotografici, lo stesso può affermare che le uni- tà
immobiliari oggetto di pignoramento sono nove unità edilizie ubicate all'interno
di due edifici su via Taranto, in prossimità della linea ferroviaria Si- bari -
Crotone, di proprietà della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Le unità edilizie sono:

3 locali di deposito al piano terra dell'edificio B, 5 locali di deposito al primo

piano dell'edificio B e 1 locale commerciale al piano terra dell'edificio A.

Per una migliore esposizione della relazione di perizia, in seguito il CTU descriverà le nove unità edilizie separatamente e da questo momento in poi le denominerà unità edilizia seguite dai numeri 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9

Unità edilizia 1

Trattasi di una unità immobiliare al piano terra di mq 35,20 lordi, non occupata, ad uso deposito, raggiungibile da una corte comune, quest'ultima accessibile da via Taranto.

È posta nell'edificio B ed è identificata in catasto fabbricati del Comune di Cassano Allo Jonio al foglio 43 particella 345 sub. 4 con annessa corte al sub. 2.

Ha una forma trapezoidale regolare, le cui basi maggiore e minore sono perpendicolari ai binari della linea ferroviaria.

L'altezza del trapezio, adiacente (nonché parallela) ai binari, misura 8 metri, la base maggiore 6,50 metri e quella minore 2,30 metri

È possibile accedervi, dalla corte interna citata grazie a due porte in ferro, una posta sulla base minore del trapezio e l'altra sul lato obliquo opposto all'altezza di quest'ultimo.

Sui due lati lunghi, è dotata di due finestre in ferro: sul lato adiacente alla linea dei binari essa misura 120X60h centimetri ed è posta ad un'altezza dal pavimento di 170 centimetri; sul lato opposto, rispetto alla prima, è apribile e misura 120X120 centimetri. L'altezza interna è di 330 centimetri.

È realizzato con struttura portante in cemento armato

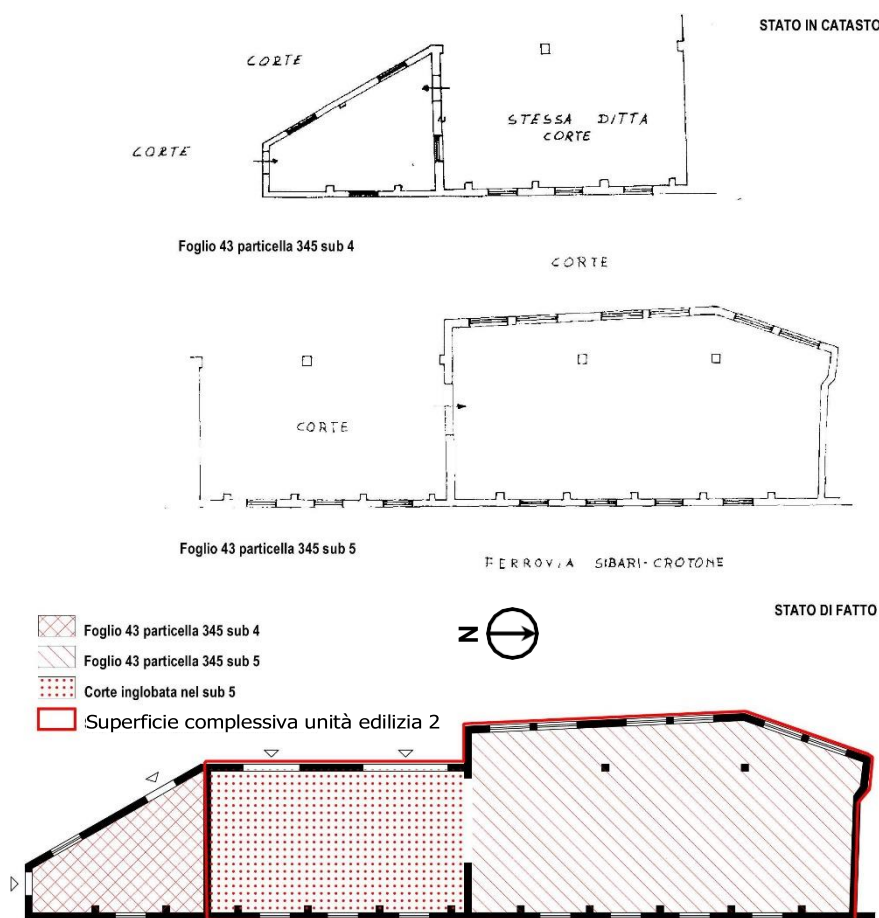
La pavimentazione interna è in cemento del tipo industriale, le pareti esterne, quelle interne ed il solaio sono rifiniti con intonaco del tipo civile liscio.

È dotata di impianto elettrico del tipo sottotraccia la cui conformità è da verificare.

Confina ad ovest e a sud con la corte comune, a nord con l'unità edilizia identificata in catasto al foglio 43 particella 345 sub 5¹ e ad est con la linea ferroviaria Sibari – Crotona.

Unità edilizia 2

Trattasi di una unità immobiliare al piano terra di mq 209,10 lordi, non occupata, ad uso deposito, raggiungibile da una corte comune, quest'ultima ac-



cessibile da via Taranto.

È posta nell'edificio B ed è identificata in catasto fabbricati del Comune di Cassano Allo Jonio al foglio 43 particella 345 sub. 5 con annessa corte al sub. 2.

Ha una forma pentagonale irregolare con il lato maggiore adiacente alla linea ferroviaria Sibari – Crotone e due ad esso ortogonali.

È possibile accedervi, dalla corte interna citata grazie a due grandi porte in ferro poste su uno dei due lati obliqui opposti a quello adiacente alla linea ferroviaria.

Sui due lati obliqui suddetti si aprono inoltre sei finestre accoppiate della misura di 170X130h centimetri cadauno con infissi in ferro e vetro semplice. Ogni coppia di infisso poggia su una soglia realizzata con mattoncini in cotto. Sul lato opposto si aprono sette finestre con telaio in ferro e vetro semplice, della misura di 120X60h centimetri e poste ad un'altezza dal pavimento di 170 centimetri. L'altezza interna è di 330 centimetri.

È realizzato con struttura portante in cemento armato, la pavimentazione interna è in cemento del tipo industriale, le pareti esterne, quelle interne ed il solaio sono rifiniti con intonaco del tipo civile liscio.

È dotata di impianto elettrico del tipo con canaline esterne apparentemente conforme alla normativa vigente.

Confina ad ovest con la corte comune, a sud con l'unità edilizia 1, a nord con l'unità edilizia identificata in catasto al foglio 43 particella 345 sub 6 e ad est

¹ L'unità edilizia al subalterno 6 ha inglobato all'interno del proprio volume, la parte di corte interposta tra essa e l'unità edilizia 1 appena descritta.

con la linea ferroviaria Sibari – Crotona.

Unità edilizia 3

Trattasi di una unità immobiliare al piano terra di mq 20,80 lordi, non occupata, ad uso deposito, raggiungibile da una corte comune, quest'ultima accessibile da via Taranto.

È posta nell'edificio B ed è identificata in catasto fabbricati del Comune di Cassano Allo Jonio al foglio 43 particella 345 sub. 6 con annessa corte.

Ha una forma trapezoidale irregolare con uno dei quattro lati parallelo ed uno ortogonale ai binari della linea ferroviaria.

È possibile accedervi, dalla corte interna citata grazie ad una porta in ferro sulla parete adiacente alla corte comune.

Sullo stesso lato e su quello opposto (lato adiacente alla linea ferroviaria) si aprono due finestre con telaio in ferro e vetro semplice. L'altezza interna è di 330 centimetri.

È realizzato con struttura portante in cemento armato.

La pavimentazione interna è in cemento del tipo industriale, le pareti esterne, quelle interne ed il solaio sono rifiniti con intonaco del tipo civile liscio.

È dotata di impianto elettrico del tipo sottotraccia la cui conformità è da verificare.

Confina a nord con proprietà ferrovia, ad ovest con la corte comune, a sud con l'unità edilizia 2 e ad est con la linea ferroviaria Sibari – Crotona.

Unità edilizia 4

Trattasi di una unità immobiliare al piano primo di mq 18,90 lordi, non occupata, ad uso deposito, raggiungibile grazie ad una scala in cemento armato, a rampa unica, a 16 alzate che collega la corte comune, accessibile da via

Taranto con un ballatoio al piano primo che oltre a quella in oggetto, disimpegna altre quattro unità edilizie.

È posta nell'edificio B ed è identificata in catasto fabbricati del Comune di Cassano Allo Ionio al foglio 43 particella 345 sub. 7.

Ha una forma quadrangolare regolare con due lati paralleli e due ortogonali ai binari della linea ferrovia.

È possibile accedervi, dal citato ballatoio grazie ad una porta in alluminio.

Sul lato opposto a quello d'ingresso, si apre una finestra in alluminio e vetro semplice. L'altezza interna è di 280 centimetri.

La pavimentazione interna è in cemento, le pareti esterne, quelle interne ed il solaio sono rifiniti con intonaco del tipo civile liscio.

È dotata di impianto elettrico del tipo sottotraccia la cui conformità è da verificare.

Confina a nord con il sub 8, ad ovest con la corte comune, a sud e ad est con il ballatoio comune, adiacente alla linea ferroviaria Sibari – Crotone.

Unità edilizia 5

Trattasi di una unità immobiliare al piano primo di mq 14,90 lordi, non occupata, ad uso deposito, raggiungibile grazie ad una scala in cemento armato, a rampa unica, a 16 alzate che collega la corte comune, accessibile da via Taranto con un ballatoio al piano primo che oltre a quella in oggetto, disimpegna altre quattro unità edilizie.

È posta nell'edificio B ed è identificata in catasto fabbricati del Comune di Cassano Allo Ionio al foglio 43 particella 345 sub. 8.

Ha una forma quadrangolare regolare con due lati paralleli e due ortogonali ai binari della linea ferrovia.

È possibile accedervi, dal citato ballatoio grazie ad una porta in alluminio.

Sul lato opposto a quello d'ingresso, si apre una finestra in alluminio e vetro semplice. L'altezza interna è di 280 centimetri.

La pavimentazione interna è in cemento, le pareti esterne, quelle interne ed il solaio sono rifiniti con intonaco del tipo civile liscio.

È dotata di impianto elettrico del tipo sottotraccia la cui conformità è da verificare.

Confina a nord con il sub 9, ad ovest con la corte comune, a sud con il sub 7 e ad est con il ballatoio comune, adiacente alla linea ferroviaria Sibari – Crotona.

Unità edilizia 6

Trattasi di una unità immobiliare al piano primo di mq 14,90 lordi, non occupata, ad uso deposito, raggiungibile grazie ad una scala in cemento armato, a rampa unica, a 16 alzate che collega la corte comune, accessibile da via Taranto con un ballatoio al piano primo che oltre a quella in oggetto, disimpegna altre quattro unità edilizie.

È posta nell'edificio B ed è identificata in catasto fabbricati del Comune di Cassano Allo Jonio al foglio 43 particella 345 sub. 9.

Ha una forma quadrangolare regolare con due lati paralleli e due ortogonali ai binari della linea ferrovia.

È possibile accedervi, dal citato ballatoio grazie ad una porta in alluminio.

Sul lato opposto a quello d'ingresso, si apre una finestra in alluminio e vetro semplice. L'altezza interna è di 280 centimetri.

La pavimentazione interna è in cemento, le pareti esterne, quelle interne ed il solaio sono rifiniti con intonaco del tipo civile liscio.

È dotata di impianto elettrico del tipo sottotraccia la cui conformità è da verificare.

Confina a nord con il sub 10, ad ovest con la corte comune, a sud con il sub 8 e ad est con il ballatoio comune, adiacente alla linea ferroviaria Sibari – Crotone.

Unità edilizia 7

Trattasi di una unità immobiliare al piano primo di mq 13,00 lordi, non occupata, ad uso deposito, raggiungibile grazie ad una scala in cemento armato, a rampa unica, a 16 alzate che collega la corte comune, accessibile da via Taranto con un ballatoio al piano primo che oltre a quella in oggetto, disimpegna altre quattro unità edilizie.

È posta nell'edificio B ed è identificata in catasto fabbricati del Comune di Cassano Allo Jonio al foglio 43 particella 345 sub. 10.

Ha una forma quadrangolare regolare con due lati paralleli e due ortogonali ai binari della linea ferrovia.

È possibile accedervi, dal citato ballatoio grazie ad una porta in alluminio.

Sul lato opposto a quello d'ingresso, si apre una finestra in alluminio e vetro semplice. L'altezza interna è di 280 centimetri.

La pavimentazione interna è in cemento, le pareti esterne, quelle interne ed il solaio sono rifiniti con intonaco del tipo civile liscio.

È dotata di impianto elettrico del tipo sottotraccia la cui conformità è da verificare.

Confina a nord con il sub 11, ad ovest con la corte comune, a sud con il sub 10 e ad est con il ballatoio comune, adiacente alla linea ferroviaria Sibari – Crotone.

Unità edilizia 8

Trattasi di una unità immobiliare al piano primo di mq 66,05 lordi, non occupata, ad uso deposito, raggiungibile grazie ad una scala in cemento armato, a rampa unica, a 16 alzate che collega la corte comune, accessibile da via Taranto con un ballatoio al piano primo che oltre a quella in oggetto, disimpegna altre quattro unità edilizie.

È posta nell'edificio B ed è identificata in catasto fabbricati del Comune di Cassano Allo Jonio al foglio 43 particella 345 sub. 11.

Ha una forma che è la somma di un rettangolo e di un trapezio regolare.

È possibile accedervi, dal citato ballatoio grazie ad una porta in alluminio.

Un locale di ingresso disimpegna altrettanti vani; da ognuno di loro è possibile accedere ad un ulteriore vano.

Sul lato d'ingresso, si aprono tre finestre in alluminio e vetro semplice e su quello opposto se ne aprono quattro. L'altezza interna è di 280 centimetri.

La pavimentazione interna è in cemento, le pareti esterne, quelle interne ed il solaio sono rifiniti con intonaco del tipo civile liscio.

È dotata di impianto elettrico del tipo sottotraccia la cui conformità è da verificare.

Confina a sud con il sub 10, ad ovest con la corte comune e a nord e ad est con il ballatoio comune.

Unità edilizia 9

Trattasi di una unità immobiliare al piano terra di mq 350,30 lordi, non occupata, ad uso locale commerciale, raggiungibile direttamente da via Taranto.

È posta nell'edificio A ed è identificata in catasto fabbricati del Comune di Cassano Allo Jonio al foglio 43 particella 344 sub. 15 graffato al sub. 25.

Quest'ultimo è un piano ammezzato di mq. 39,70, ricavato all'interno del volume principale. Ha un'altezza netta interna di mt 5,00.

È accessibile da via Taranto mediante due porte affiancate protette da persiane metalliche a rullo e dalla corte interna anch'essa raggiungibile da via Taranto, mediante altrettante porte affiancate e protette da persiane metalliche a rullo.

Il piano ammezzato è collegato al piano terra grazie ad una scala a due rampe in cemento armato.

La struttura portante è realizzata con telai di travi e pilastri in cemento armato, i solai sono in latero – cemento e le tamponature esterne sono realizzate con doppia fila di mattoni ed interposto intercapedine.

Le pareti esterne sono rifinite con intonaco del tipo civile per esterni e tinteggiate con pittura a tempera di colore bianco.

L'interno risulta completamente devastato da un incendio: gli intonaci sono quasi del tutto ammalorati o crollati così come il copriferro dei travetti dei solai, la pavimentazione è in parte ceduta e quella presente risulta crepata in più punti.

Viste le citate condizioni di fatto di tale unità immobiliare, il CTU ritiene di poter affermare che allo stato attuale, sia le strutture portanti che quelle portate, potrebbero non garantire la staticità dell'intero edificio e pertanto reputa necessario, affinché possano essere confermati i presupposti di agibilità, eseguire una verifica statica e sismica anche attraverso il prelievo di materiale in situ e la successiva verifica delle caratteristiche di resistenza presso laboratori specializzati.

Dopo quanto premesso, il CTU ritiene di considerare tale unità edilizia non

agibile e che lo stato di degrado delle strutture possa essere causa di inagibilità anche dei soprastanti piani.

Confina a sud con via Taranto, ad ovest con il vano scala ed il sub 14, a nord e ad est con la corte comune.

8. CONSIDERAZIONI CATASTALI ED URBANISTICHE

8.1. Analisi catastale

Da un esame che si basa sul confronto tra quanto riscontrato nel sopralluogo e quanto appreso presso l'Ufficio del Catasto di Cosenza, il C.T.U. ha rilevato quanto segue:

- le n. 9 unità edilizie oggetto della presente procedura esecutiva risultano regolarmente accatastate e dal punto di vista planimetrico il loro stato di fatto, corrisponde a quanto dichiarato in catasto, eccetto quella al piano terra, identificata in catasto al foglio 43 particella 345 subalterno 5, in quanto la sua superficie comprende anche quella interposta tra lo stesso subalterno ed il subalterno 4 che catastalmente risulta essere destinata a corte;
- sulle planimetrie depositate in catasto in riferimento alle unità immobiliari censite al foglio 43 particella 345 subalterni 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 e 11, risulta errato l'orientamento e l'intero immobile non risulta inserito in mappa;
- l'edificio che contiene l'unità edilizia identificata al foglio 43 particella 344 subalterno 15 graffato con il subalterno 25, non è correttamente inserito in mappa e lo stesso subalterno 15 graffato con il subalterno 25 ha una diversa distribuzione degli spazi interni e una differente identificazione delle bucatore esterne;
- le unità edilizie identificate al foglio 43 particella 345 subalterni 4, 5, 6, 7, 8,

8, 10 e 11 sono intestate al sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

8.2. Analisi urbanistica

L'unità edilizia 9 è stata realizzata in conformità del progetto allegato alla richiesta di concessione edilizia in sanatoria, salvo piccole difformità riferite alle aperture esterne.

9. SUDDIVISIONE IN LOTTI

Da una disamina morfologica delle unità abitative e sulla base di una analisi tipologica degli organismi edilizi oggetto di esecuzione, il C.T.U. ritiene possibile e conveniente ai fini della loro commerciabilità, formare nove distinti lotti.

Pertanto, le unità immobiliari descritte, in seguito il C.T.U. le denominerà Lotto seguito dal numero 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9.

9.1. Lotto n. 1

Unità edilizia al piano terra di mq 35,20 lordi, non occupata, ad uso deposito, raggiungibile da una corte comune, quest'ultima accessibile da via Taranto.

È possibile accedervi, dalla corte interna citata grazie a due porte in ferro, una posta sulla base minore del trapezio e l'altra sul lato obliquo opposto all'altezza di quest'ultimo.

È identificata in catasto fabbricati del Comune di Cassano Allo Ionio al foglio 43 particella 345 subalterno 4, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 3, consistenza 15 mq, rendita euro 38,73, in via Taranto n. 2 piano T, intestata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per diritti di piena proprietà.

Confina ad ovest e a sud con la corte comune, a nord con l'unità edilizia identificata in catasto al foglio 43 particella 345 sub 5 e ad est con la linea ferroviaria Sibari – Crotona.

9.2. Lotto n. 2

Unità edilizia al piano terra di mq 209,10 lordi, non occupata, ad uso deposito, raggiungibile da una corte comune, quest'ultima accessibile da via Taranto.

È possibile accedervi, dalla corte interna citata grazie a due grandi porte in ferro poste su uno dei due lati obliqui opposti a quello adiacente alla linea ferroviaria.

È identificata in catasto fabbricati del Comune di Cassano Allo Jonio al foglio 43, particella 345 subalterno 5, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 1, consistenza 128 mq, rendita euro 264,43, in via Taranto n. 2 piano T, intestata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per diritti di piena proprietà.

Confina ad ovest con la corte comune, a sud con l'unità edilizia 1, a nord con l'unità edilizia identificata in catasto al foglio 43 particella 345 sub 6 e ad est con la linea ferroviaria Sibari – Crotona.

9.3. Lotto n. 3

Unità edilizia al piano terra di mq 20,80 lordi, non occupata, ad uso deposito, raggiungibile da una corte comune, quest'ultima accessibile da via Taranto.

È possibile accedervi, dalla corte interna citata grazie ad una porta in ferro sulla parete adiacente alla corte comune.

È identificata in catasto fabbricati del Comune di Cassano Allo Ionio al foglio 43, particella 345 subalterno 6, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 3, consistenza 17 mq, rendita euro 43,90, in via Taranto n. 2 piano T, intestata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per diritti di piena proprietà.

Confina a nord con altra proprietà, ad ovest con la corte comune, a sud con l'unità edilizia 2 e ad est con la linea ferroviaria Sibari – Crotona.

9.4. Lotto n. 4

Unità edilizia al piano primo di mq 18,90 lordi, non occupata, ad uso deposito, raggiungibile grazie ad una scala in cemento armato, a rampa unica, a 16 alzate che collega la corte comune, accessibile da via Taranto con un ballatoio al piano primo che oltre a quella in oggetto, disimpegna altre quattro unità edilizie.

È possibile accedervi, dal citato ballatoio grazie ad una porta in alluminio.

È identificata in catasto fabbricati del Comune di Cassano Allo Ionio al foglio 43, particella 345 subalterno 7, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 3, consistenza 16 mq, rendita euro 41,32, in via Taranto n. 2 piano 1, intestata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per diritti di piena proprietà.

Confina a nord con il sub 8, ad ovest con la corte comune, a sud e ad est con il ballatoio comune, adiacente alla linea ferroviaria Sibari – Crotona.

9.5. Lotto n. 5

Unità edilizia al piano primo di mq 14,90 lordi, non occupata, ad uso deposi-

to, raggiungibile grazie ad una scala in cemento armato, a rampa unica, a 16 alzate che collega la corte comune, accessibile da via Taranto con un ballatoio al piano primo che oltre a quella in oggetto, disimpegna altre quattro unità edilizie.

È possibile accedervi, dal citato ballatoio grazie ad una porta in alluminio.

È identificata in catasto fabbricati del Comune di Cassano Allo Ionio al foglio 43, particella 345 subalterno 8, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 3, consistenza 13 mq, rendita euro 33,57, in via Taranto n. 2 piano 1, intestata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per diritti di piena proprietà.

Confina a nord con il sub 9, ad ovest con la corte comune, a sud con il sub 7 e ad est con il ballatoio comune, adiacente alla linea ferroviaria Sibari – Crotona.

9.6. Lotto n. 6

Unità edilizia al piano primo di mq 14,90 lordi, non occupata, ad uso deposito, raggiungibile grazie ad una scala in cemento armato, a rampa unica, a 16 alzate che collega la corte comune, accessibile da via Taranto con un ballatoio al piano primo che oltre a quella in oggetto, disimpegna altre quattro unità edilizie.

È possibile accedervi, dal citato ballatoio grazie ad una porta in alluminio.

È identificata in catasto fabbricati del Comune di Cassano Allo Ionio al foglio 43, particella 345 subalterno 9, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 3, consistenza 13 mq, rendita euro 33,57, in via Taranto n. 2 piano 1, intestata

a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per diritti di piena proprietà.

Confina a nord con il sub 10, ad ovest con la corte comune, a sud con il sub 8 e ad est con il ballatoio comune, adiacente alla linea ferroviaria Sibari – Crotona.

9.7. Lotto n. 7

Unità edilizia al piano primo di mq 13,00 lordi, non occupata, ad uso deposito, raggiungibile grazie ad una scala in cemento armato, a rampa unica, a 16 alzate che collega la corte comune, accessibile da via Taranto con un ballatoio al piano primo che oltre a quella in oggetto, disimpegna altre quattro unità edilizie.

È possibile accedervi, dal citato ballatoio grazie ad una porta in alluminio.

È identificata in catasto fabbricati del Comune di Cassano Allo Jonio al foglio 43, particella 345 subalterno 10, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 3, consistenza 11 mq, rendita euro 28,41, in via Taranto n. 2 piano 1, intestata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per diritti di piena proprietà.

Confina a nord con il sub 11, ad ovest con la corte comune, a sud con il sub 10 e ad est con il ballatoio comune, adiacente alla linea ferroviaria Sibari – Crotona.

9.8. Lotto n. 8

Unità edilizia al piano primo di mq 66,05 lordi, non occupata, ad uso deposito, raggiungibile grazie ad una scala in cemento armato, a rampa unica, a 16

alzate che collega la corte comune, accessibile da via Taranto con un ballatoio al piano primo che oltre a quella in oggetto, disimpegna altre quattro unità edilizie.

È possibile accedervi, dal citato ballatoio grazie ad una porta in alluminio.

È identificata in catasto fabbricati del Comune di Cassano Allo Ionio al foglio 43, particella 345 subalterno 11, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 63 mq, rendita euro 149,67, in via Taranto n. 2 piano 1, intestata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per diritti di piena proprietà.

Confina a sud con il sub 10, ad ovest con la corte comune e a nord e ad est con il ballatoio comune.

9.9. Lotto n. 9

Unità edilizia al piano terra di mq 350,30 lordi, non occupata, ad uso locale commerciale, raggiungibile direttamente da via Taranto.

È accessibile da via Taranto mediante due porte affiancate protette da persiane metalliche a rullo e dalla corte interna anch'essa raggiungibile da via Taranto, mediante altrettante porte affiancate e protette da persiane metalliche a rullo.

È identificata in catasto fabbricati del Comune di Cassano Allo Ionio al foglio 43, particella 344 subalterno 15 graffato al subalterno 25, zona censuaria 2, categoria C/1, classe 1, consistenza 331 mq, rendita euro 3.589,89, in via Taranto piano T, intestata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX xxxxxxxxxxxxxxxx per diritti di piena proprietà.

Confina a sud con via Taranto, ad ovest con il vano scala ed il sub 14, a nord

e ad est con la corte comune.

10. STIMA DEI LOTTI

I prezzi di vendita sono stati determinati attraverso la stima analitica (metodo analogico – comparativo) tenendo conto dei fattori che caratterizzano gli immobili ed assegnando ad ogni fattore il relativo coefficiente di valutazione.

Il coefficiente globale di differenziazione edilizia e di destinazione delle unità commerciali e di deposito viene calcolato come prodotto dei coefficienti di valutazione.

Preliminarmente il C.T.U. ha eseguito una ricerca di mercato, presso Enti di Ricerca, Camera di Commercio, Istituti Bancari, Bollettini Ufficiali della Regione Calabria ed in modo particolare tra le Agenzie delle Società Immobiliari del circondario di Cassano Allo Jonio, per stabilire un prezzo unitario da assumere come base della stima ovvero quello al metro quadrato, riferito alla superficie lorda complessiva di ogni singolo lotto e di ogni suo componente, parametro usuale nelle libere contrattazioni di compravendita per unità edilizie simili a quelle oggetto di stima.

10.1. STIMA DEL LOTTO N. 1

10.1.1. Motivazioni della stima

Struttura e caratteristiche:

Coefficienti di valutazione considerati:

0,86 – Edificio tipo mediocre, condizioni discrete

0,88 – Età 30 anni, stato di conservazione discreto

0,84 – Esposizione ovest

1,07 – n. 2 affacci su corte interna

1,03 – Locale per deposito di taglio medio, mediamente commerciabile

nell'ambito territoriale di appartenenza.

0,90 – Pavimentazione in cemento

1,00 – Conformità urbanistica e catastale

Moltiplicando tra di loro i coefficienti unitari di valutazione si ottiene il coefficiente globale di differenziazione edilizia e di destinazione dell'unità

abitativa: **0,63056**.

Superficie commerciale

Superficie locale di deposito mq 35,20 X 1,00 = **mq 35,20**

Totale superficie commerciale **mq 35.20**

Sv: Sc*Cgdif = mq 35,20 X **0,63056** **mq 22,20**

Località e quotazioni

- Il Comune dove è ubicato l'immobile non è capoluogo di provincia;
- La zona dove si trova l'immobile è leggermente periferica rispetto al centro abitato di Sibari;
- L'ambito urbano ha una media vocazione residenziale - commerciale;
- Geograficamente il Comune si trova nel Meridione d'Italia;
- La popolazione del Comune è sino a 20.000 abitanti.

10.1.2. Stima

Stima automatica

Qm: Quotazione media nuovo o ristrutturato: 400,00 €/mq

Qloc: Quotazione media locazioni mq/anno:€ 26,40

Vmerc: Sv X Qm = mq 22,20 X €/mq 400,00 = **€ 8.880,00**

Vloc.: Sv X Qloc. = mq 22,20 €/mq/anno 26,40 = **€ 586,08**

Reddito lordo percentuale: $V_{loc.} / V_{merc.} \times 100 = 6,60\%$.

Stima analitica comparativa

Q'm: Quotazione media immobili analoghi al mq € 270,00

Q'loc.: Quot. Med. locaz. Imm. Anal. al mq/anno: € 18,50

Vmerc: $S \times Q'm = mq\ 35,20 \times €/mq\ 270,00 = €\ 9.504,00$.

Vloc.: $S \times Q'loc. = mq\ 35,20 \times €/mq/anno\ 18,50 = €\ 651,20$.

Reddito lordo percentuale: $V_{loc.} / V_{merc.} \times 100 = 6,85\%$.

Riepilogo stime

Stima automatica

Quotazione di mercato € 8.880,00

Valore locativo annuo € 586,08

Reddito lordo percentuale 6,60%

Stima analogica comparativa

Quotazione di mercato € 9.504,00

Valore locativo annuo € 651,20

Reddito lordo percentuale 6,85%

Media delle stime

Quotazione di mercato € 9.192,00

Valore locativo annuo € 618,64

Reddito lordo percentuale 6,73%

che rappresenta una redditività che si ritiene nella congruità, in riferimento alla localizzazione, allo stato di conservazione del fabbricato, alla destinazione d'uso, alla inflessione del mercato immobiliare ed agli attuali costi del denaro.

Il valore dell'immobile così determinato ha un prezzo di vendita pari a:

€ 9.192,00

(euro novemilacentonovantadue/00)

10.2. STIMA DEL LOTTO N. 2

10.2.1. Motivazioni della stima

Struttura e caratteristiche:

Coefficienti di valutazione considerati:

0,86 – Edificio tipo mediocre, condizioni discrete

0,88 – Età 30 anni, stato di conservazione discreto

0,84 – Esposizione ovest

1,07 – n. 2 affacci su corte interna

0,87 – Locale per deposito di taglio grande, mediocrementemente commerciabile nell'ambito territoriale di appartenenza.

0,90 – Pavimentazione in cemento

0,93 – Conformità urbanistica e catastale

Moltiplicando tra di loro i coefficienti unitari di valutazione si ottiene il coefficiente globale di differenziazione edilizia e di destinazione dell'unità abitativa: **0,49532**.

Superficie commerciale

Superficie locale deposito.....mq 209,10 X 1,00 = mq **209,10**

Totale superficie commerciale..... mq **209,10**

Sv: Sc*Cgdiff = mq 209,10 X **0,49532**mq **103,57**

Località e quotazioni

- Il Comune dove è ubicato l'immobile non è capoluogo di provincia;
- La zona dove si trova l'immobile è leggermente periferica rispetto al centro

abitato di Sibari;

- L'ambito urbano ha una buona vocazione residenziale - commerciale;
- Geograficamente il Comune si trova nel Meridione d'Italia;
- La popolazione del Comune è sino a 20.000 abitanti.

10.2.2. Stima

Stima automatica

Qm: Quotazione media nuovo o ristrutturato: 400,00 €/mq

Qloc: Quotazione media locazioni mq/anno: € 28,70

Vmerc: Sv X Qm = mq 103,57 X €/mq 400,00 = **€ 41.428,00**

Vloc.: Sv X Qloc. = mq 103,57 €/mq/anno 28,70 = **€ 2.972,46**

Reddito lordo percentuale: Vloc. / Vmerc. X 100 = **7,17%**.

Stima analitica comparativa

Q'm: Quotazione media immobili analoghi al mq €. 200,00

Q'loc.: Quot. Med. locaz. Imm. Anal. al mq/anno: € 15,70

Vmerc: S X Q'm = mq 209,10 X €/mq 200,00 = **€ 41.820,00**

Vloc.: S X Q'loc. = mq 209,10 X €/mq/anno 15,70 = **€ 3.282,87**

Reddito lordo percentuale: Vloc. / Vmerc. X 100 = **7,85%**.

Riepilogo stime

Stima automatica

Quotazione di mercato **€ 41.428,00**

Valore locativo annuo **€ 2.972,46**

Reddito lordo percentuale **7,17%**

Stima analogica comparativa

Quotazione di mercato **€ 41.820,00**

Valore locativo annuo **€ 3.282,87**

Reddito lordo percentuale7,85%

Media delle stime

Quotazione di mercato € 41.624,00

Valore locativo annuo € 3.127,67

Reddito lordo percentuale7,51%

che rappresenta una redditività che si ritiene nella congruità, in riferimento alla localizzazione, allo stato di conservazione del fabbricato, alla destinazione d'uso, alla inflessione del mercato immobiliare e agli attuali costi del denaro.

Il valore dell'immobile così determinato ha un prezzo di vendita pari a:

€ 41.624,00

(euro quarantunomilaseicentoventiquattro/00)

10.3. STIMA DEL LOTTO N. 3

10.3.1. Motivazioni della stima

Struttura e caratteristiche:

Coefficienti di valutazione considerati:

0,86 – Edificio tipo mediocre, condizioni discrete

0,88 – Età 30 anni, stato di conservazione discreto

0,84 – Esposizione ovest

1,07 – n. 2 affacci su corte interna

1,03 – Locale per deposito di taglio medio - piccolo, mediamente commerciabile nell'ambito territoriale di appartenenza.

0,90 – Pavimentazione in cemento

1,00 – Conformità urbanistica e catastale

Moltiplicando tra di loro i coefficienti unitari di valutazione si ottiene il coefficiente globale di differenziazione edilizia e di destinazione dell'unità

abitativa: **0,63056**.

Superficie commerciale

Superficie locale di deposito.....mq 20,80 X 1,00 = **mq 20,80**

Totale superficie commerciale..... **mq 20,80**

Sv: Sc*Cgdiff = mq 20,80 X **0,63056** **mq 13,12**

Località e quotazioni

- Il Comune dove è ubicato l'immobile non è capoluogo di provincia;
- La zona dove si trova l'immobile è leggermente periferica rispetto al centro abitato di Sibari;
- L'ambito urbano ha una buona vocazione residenziale - commerciale;
- Geograficamente il Comune si trova nel Meridione d'Italia;
- La popolazione del Comune è sino a 20.000 abitanti.

10.3.2. Stima

Stima automatica

Qm: Quotazione media nuovo o ristrutturato: 400,00 €/mq

Qloc: Quotazione media locazioni mq/anno:€ 26,40

Vmerc: Sv X Qm = mq 13,12 X €/mq 400,00 = **€ 5.248,00**

Vloc.: Sv X Qloc. = mq 13,12 €/mq/anno 26,40 = **€ 346,37**

Reddito lordo percentuale: Vloc. / Vmerc. X 100 = **6,60%**.

Stima analitica comparativa

Q'm: Quotazione media immobili analoghi al mq €. 270,00

Q'loc.: Quot. Med. locaz. Imm. Anal. al mq/anno: € 18,50

Vmerc: S X Q'm = mq 20,80 X €/mq 270,00 = **€ 5.616,00**

Vloc.: $S \times Q'_{loc.} = mq \ 20,80 \times \text{€}/mq/anno \ 18,50 = \text{€} \ 384,80$

Reddito lordo percentuale: $V_{loc.} / V_{merc.} \times 100 = 6,85\%$.

Riepilogo stime

Stima automatica

Quotazione di mercato **€ 5.248,00**

Valore locativo annuo **€ 346,37**

Reddito lordo percentuale **6,60%**

Stima analogica comparativa

Quotazione di mercato **€ 5.616,00**

Valore locativo annuo **€ 384,80**

Reddito lordo percentuale **6,85%**

Media delle stime

Quotazione di mercato **€ 5.432,00**

Valore locativo annuo **€ 365,59**

Reddito lordo percentuale **6,73%**

che rappresenta una redditività che si ritiene nella congruità, in riferimento alla localizzazione, allo stato di conservazione del fabbricato, alla destinazione d'uso, alla inflessione del mercato immobiliare e agli attuali costi del denaro.

Il valore dell'immobile così determinato ha un prezzo di vendita pari a:

€ 5.432,00

(euro cinquemilaquattrocentotrentadue/00)

10.4. STIMA DEL LOTTO N. 4

10.4.1. Motivazioni della stima

Struttura e caratteristiche:

Coefficienti di valutazione considerati:

0,86 – Edificio tipo mediocre, condizioni discrete

0,88 – Età 30 anni, stato di conservazione discreto

0,90 – Esposizione est

1,07 – n. 1 affaccio su corte interna e n. 1 affaccio su ballatoio comune

1,08 – Locale per deposito di taglio medio, buona commerciabile nell'ambito territoriale di appartenenza.

0,90 – Pavimentazione in cemento

1,00 – Conformità urbanistica e catastale

Moltiplicando tra di loro i coefficienti unitari di valutazione si ottiene il coefficiente globale di differenziazione edilizia e di destinazione dell'unità abitativa: **0,70839**.

Superficie commerciale

Superficie appartamento mq 18,90 X 1,00 = **mq 18,90**

Totale superficie commerciale **mq 18,90**

Sv: Sc*Cgdiff = mq 18,90 X **0,70839** **mq 13,39**

Località e quotazioni

- Il Comune dove è ubicato l'immobile non è capoluogo di provincia;
- La zona dove si trova l'immobile è leggermente periferica rispetto al centro abitato di Sibari;
- L'ambito urbano ha una buona vocazione residenziale - commerciale;
- Geograficamente il Comune si trova nel Meridione d'Italia;
- La popolazione del Comune è sino a 20.000 abitanti.

10.4.2. Stima

Stima automatica

Qm: Quotazione media nuovo o ristrutturato: 400,00 €/mq

Qloc: Quotazione media locazioni mq/anno: € 26,40

Vmerc: Sv X Qm = mq 13,39 X €/mq 400,00 = **€ 5.356,00**

Vloc.: Sv X Qloc. = mq 13,39 €/mq/anno 26,40 = **€ 353,50**

Reddito lordo percentuale: Vloc. / Vmerc. X 100 = **6,60%**.

Stima analitica comparativa

Q'm: Quotazione media immobili analoghi al mq €. 270,00

Q'loc.: Quot. Med. locaz. Imm. Anal. al mq/anno: € 18,50

Vmerc: S X Q'm = mq 18,90 X €/mq 270,00 = **€ 5.103,00**

Vloc.: S X Q'loc. = mq 18,90 X €/mq/anno 18,50 = **€ 349,65**

Reddito lordo percentuale: Vloc. / Vmerc. X 100 = **6,85%**.

Riepilogo stime

Stima automatica

Quotazione di mercato **€ 5.356,00**

Valore locativo annuo **€ 353,50**

Reddito lordo percentuale **6,60%**

Stima analogica comparativa

Quotazione di mercato **€ 5.103,00**

Valore locativo annuo **€ 349,65**

Reddito lordo percentuale **6,85%**

Media delle stime

Quotazione di mercato **€ 5.229,50**

Valore locativo annuo **€ 351,58**

Reddito lordo percentuale **6,73%**

che rappresenta una redditività che si ritiene nella congruità, in riferimento alla localizzazione, allo stato di conservazione del fabbricato, alla destinazione d'uso, alla inflessione del mercato immobiliare e agli attuali costi del denaro.

Il valore dell'immobile così determinato ha un prezzo di vendita pari a:

€ 5.229,50

(euro cinquemiladuecentoventinove/50)

10.5. STIMA DEL LOTTO N. 5

10.5.1. Motivazioni della stima

Struttura e caratteristiche:

Coefficienti di valutazione considerati:

0,86 – Edificio tipo mediocre, condizioni discrete

0,88 – Età 30 anni, stato di conservazione discreto

0,90 – Esposizione est

1,07 – n. 1 affaccio su corte interna e n. 1 affaccio su ballatoio comune

1,08 – Locale per deposito di taglio medio, buona commerciabile nell'ambito territoriale di appartenenza.

0,90 – Pavimentazione in cemento

1,00 – Conformità urbanistica e catastale

Moltiplicando tra di loro i coefficienti unitari di valutazione si ottiene il coefficiente globale di differenziazione edilizia e di destinazione dell'unità abitativa: **0,70839**.

Superficie commerciale

Superficie appartamento mq 14,90 X 1,00 = **mq 14,90**

Totale superficie commerciale.....mq **14,90**

Sv: Sc*Cgdiff = mq 14,90 X **0,70839**mq **10,56**

Località e quotazioni

- Il Comune dove è ubicato l'immobile non è capoluogo di provincia;
- La zona dove si trova l'immobile è leggermente periferica rispetto al centro abitato di Sibari;
- L'ambito urbano ha una buona vocazione residenziale - commerciale;
- Geograficamente il Comune si trova nel Meridione d'Italia;
- La popolazione del Comune è sino a 20.000 abitanti.

10.5.2. Stima

Stima automatica

Qm: Quotazione media nuovo o ristrutturato: 400,00 €/mq

Qloc: Quotazione media locazioni mq/anno:€ 26,40

Vmerc: Sv X Qm = mq 10,56 X €/mq 400,00 = **€ 4.224,00**

Vloc.: Sv X Qloc. = mq 10,56 €/mq/anno 26,40 = **€ 278,78**

Reddito lordo percentuale: Vloc. / Vmerc. X 100 = **6,60%**.

Stima analitica comparativa

Q'm: Quotazione media immobili analoghi al mq €. 270,00

Q'loc.: Quot. Med. locaz. Imm. Anal. al mq/anno: € 18,50

Vmerc: S X Q'm = mq 14,90 X €/mq 270,00 = **€ 4.023,00**

Vloc.: S X Q'loc. = mq 14,90 X €/mq/anno 18,50 = **€ 275,65**

Reddito lordo percentuale: Vloc. / Vmerc. X 100 = **6,85%**.

Riepilogo stime

Stima automatica

Quotazione di mercato**€ 4.224,00**

Valore locativo annuo € 278,78

Reddito lordo percentuale6,60%

Stima analogica comparativa

Quotazione di mercato € 4.023,00

Valore locativo annuo € 275,65

Reddito lordo percentuale6,85%

Media delle stime

Quotazione di mercato € 4.123,50

Valore locativo annuo € 277,22

Reddito lordo percentuale6,73%

che rappresenta una redditività che si ritiene nella congruità, in riferimento alla localizzazione, allo stato di conservazione del fabbricato, alla destinazione d'uso, alla inflessione del mercato immobiliare e agli attuali costi del denaro.

Il valore dell'immobile così determinato ha un prezzo di vendita pari a:

€ 4.123,50

(euro quattromilacentotrenta/50)

10.6. STIMA DEL LOTTO N. 6

10.6.1. Motivazioni della stima

Struttura e caratteristiche:

Coefficienti di valutazione considerati:

0,86 – Edificio tipo mediocre, condizioni discrete

0,88 – Età 30 anni, stato di conservazione discreto

0,90 – Esposizione est

1,07 – n. 1 affaccio su corte interna e n. 1 affaccio su ballatoio comune

1,08 – Locale per deposito di taglio medio, buona commerciabile nell'ambito territoriale di appartenenza.

0,90 – Pavimentazione in cemento

1,00 – Conformità urbanistica e catastale

Moltiplicando tra di loro i coefficienti unitari di valutazione si ottiene il coefficiente globale di differenziazione edilizia e di destinazione dell'unità abitativa: **0,70839**.

Superficie commerciale

Superficie appartamento mq 14,90 X 1,00 = **mq 14,90**

Totale superficie commerciale **mq 14,90**

Sv: Sc*Cgdifff = mq 14,90 X **0,70839** **mq 10,56**

Località e quotazioni

- Il Comune dove è ubicato l'immobile non è capoluogo di provincia;
- La zona dove si trova l'immobile è leggermente periferica rispetto al centro abitato di Sibari;
- L'ambito urbano ha una buona vocazione residenziale - commerciale;
- Geograficamente il Comune si trova nel Meridione d'Italia;
- La popolazione del Comune è sino a 20.000 abitanti.

10.6.2. Stima

Stima automatica

Qm: Quotazione media nuovo o ristrutturato: 400,00 €/mq

Qloc: Quotazione media locazioni mq/anno:€ 26,40

Vmerc: Sv X Qm = mq 10,56 X €/mq 400,00 = **€ 4.224,00**

Vloc.: Sv X Qloc. = mq 10,56 €/mq/anno 26,40 = **€ 278,78**

Reddito lordo percentuale: $V_{loc.} / V_{merc.} \times 100 = 6,60\%$.

Stima analitica comparativa

Q'm: Quotazione media immobili analoghi al mq € 270,00

Q'loc.: Quot. Med. locaz. Imm. Anal. al mq/anno: € 18,50

Vmerc: $S \times Q'm = mq\ 14,90 \times €/mq\ 270,00 = €\ 4.023,00$

Vloc.: $S \times Q'loc. = mq\ 14,90 \times €/mq/anno\ 18,50 = €\ 275,65$

Reddito lordo percentuale: $V_{loc.} / V_{merc.} \times 100 = 6,85\%$.

Riepilogo stime

Stima automatica

Quotazione di mercato € 4.224,00

Valore locativo annuo € 278,78

Reddito lordo percentuale 6,60%

Stima analogica comparativa

Quotazione di mercato € 4.023,00

Valore locativo annuo € 275,65

Reddito lordo percentuale 6,85%

Media delle stime

Quotazione di mercato € 4.123,50

Valore locativo annuo € 277,22

Reddito lordo percentuale 6,73%

che rappresenta una redditività che si ritiene nella congruità, in riferimento alla localizzazione, allo stato di conservazione del fabbricato, alla destinazione d'uso, alla inflessione del mercato immobiliare e agli attuali costi del denaro.

Il valore dell'immobile così determinato ha un prezzo di vendita pari a:

€ 4.123,50

(euro quattromilacentotrenta/50)

10.7. STIMA DEL LOTTO N. 7

10.7.1. Motivazioni della stima

Struttura e caratteristiche:

Coefficienti di valutazione considerati:

0,86 – Edificio tipo mediocre, condizioni discrete

0,88 – Età 30 anni, stato di conservazione discreto

0,90 – Esposizione est

1,07 – n. 1 affaccio su corte interna e n. 1 affaccio su ballatoio comune

1,08 – Locale per deposito di taglio medio, buona commerciabile nell'ambito territoriale di appartenenza.

0,90 – Pavimentazione in cemento

1,00 – Conformità urbanistica e catastale

Moltiplicando tra di loro i coefficienti unitari di valutazione si ottiene il coefficiente globale di differenziazione edilizia e di destinazione dell'unità abitativa: **0,70839**.

Superficie commerciale

Superficie appartamento mq 13,00 X 1,00 = **mq 13,00**

Totale superficie commerciale **mq 13,00**

Sv: Sc*Cgdiff = mq 13,00 X **0,70839** **mq 9,21**

Località e quotazioni

- Il Comune dove è ubicato l'immobile non è capoluogo di provincia;
- La zona dove si trova l'immobile è leggermente periferica rispetto al centro

abitato di Sibari;

- L'ambito urbano ha una buona vocazione residenziale - commerciale;
- Geograficamente il Comune si trova nel Meridione d'Italia;
- La popolazione del Comune è sino a 20.000 abitanti.

10.7.2. Stima

Stima automatica

Qm: Quotazione media nuovo o ristrutturato: 400,00 €/mq

Qloc: Quotazione media locazioni mq/anno: € 26,40

Vmerc: $S_v \times Q_m = \text{mq } 9,21 \times \text{€/mq } 400,00 = \mathbf{€ 3.684,00}$

Vloc.: $S_v \times Q_{loc.} = \text{mq } 9,21 \text{ €/mq/anno } 26,40 = \mathbf{€ 243,14}$

Reddito lordo percentuale: $V_{loc.} / V_{merc.} \times 100 = \mathbf{6,60\%}$.

Stima analitica comparativa

Q'm: Quotazione media immobili analoghi al mq €. 270,00

Q'loc.: Quot. Med. locaz. Imm. Anal. al mq/anno: € 18,50

Vmerc: $S \times Q'm = \text{mq } 13,00 \times \text{€/mq } 270,00 = \mathbf{€ 3.510,00}$

Vloc.: $S \times Q'_{loc.} = \text{mq } 13,00 \times \text{€/mq/anno } 18,50 = \mathbf{€ 240,50}$

Reddito lordo percentuale: $V_{loc.} / V_{merc.} \times 100 = \mathbf{6,85\%}$.

Riepilogo stime

Stima automatica

Quotazione di mercato **€ 3.684,00**

Valore locativo annuo **€ 243,14**

Reddito lordo percentuale **6,60%**

Stima analogica comparativa

Quotazione di mercato **€ 3.510,00**

Valore locativo annuo **€ 240,50**

Reddito lordo percentuale **6,85%**

Media delle stime

Quotazione di mercato **€ 3.597,00**

Valore locativo annuo **€ 241,82**

Reddito lordo percentuale **6,73%**

che rappresenta una redditività che si ritiene nella congruità, in riferimento alla localizzazione, allo stato di conservazione del fabbricato, alla destinazione d'uso, alla inflessione del mercato immobiliare e agli attuali costi del denaro.

Il valore dell'immobile così determinato ha un prezzo di vendita pari a:

€ 3.597,00

(euro tremilacinquecentonovantasette/00)

10.8. STIMA DEL LOTTO N. 8

10.8.1. Motivazioni della stima

Struttura e caratteristiche:

Coefficienti di valutazione considerati:

0,86 – Edificio tipo mediocre, condizioni discrete

0,88 – Età 30 anni, stato di conservazione discreto

0,90 – Esposizione est

1,10 – n. 4 affacci su corte interna e n. 4 affacci su ballatoio comune

0,87 – Locale per deposito di taglio grande, mediocrementemente commerciabile nell'ambito territoriale di appartenenza.

0,90 – Pavimentazione in cemento

1,00 – Conformità urbanistica e catastale

Moltiplicando tra di loro i coefficienti unitari di valutazione si ottiene il coefficiente globale di differenziazione edilizia e di destinazione dell'unità

abitativa: **0,58665**.

Superficie commerciale

Superficie appartamento mq 66,05 X 1,00 = **mq 66,05**

Totale superficie commerciale..... **mq 66,05**

Sv: Sc*Cgdiff = mq 66,05 X **0,58665**..... **mq 38,75**

Località e quotazioni

- Il Comune dove è ubicato l'immobile non è capoluogo di provincia;
- La zona dove si trova l'immobile è leggermente periferica rispetto al centro abitato di Sibari;
- L'ambito urbano ha una buona vocazione residenziale - commerciale;
- Geograficamente il Comune si trova nel Meridione d'Italia;
- La popolazione del Comune è sino a 20.000 abitanti.

10.8.2. Stima

Stima automatica

Qm: Quotazione media nuovo o ristrutturato: 400,00 €/mq

Qloc: Quotazione media locazioni mq/anno:€ 28,70

Vmerc: Sv X Qm = mq 38,75 X €/mq 400,00 = **€ 15.500,00**

Vloc.: Sv X Qloc. = mq 38,75 €/mq/anno 28,70 = **€ 1.112,13**

Reddito lordo percentuale: Vloc. / Vmerc. X 100 = **7,17%**.

Stima analitica comparativa

Q'm: Quotazione media immobili analoghi al mq €. 200,00

Q'loc.: Quot. Med. locaz. Imm. Anal. al mq/anno: € 15,70

Vmerc: S X Q'm = mq 66,05 X €/mq 200,00 = **€ 13.210,00**

Vloc.: $S \times Q'loc. = mq \ 66,05 \times \text{€}/mq/anno \ 15,70 = \text{€} \ 1.036,99$

Reddito lordo percentuale: $Vloc. / Vmerc. \times 100 = 7,85\%$.

Riepilogo stime

Stima automatica

Quotazione di mercato **€ 15.500,00**

Valore locativo annuo **€...1.112,13**

Reddito lordo percentuale **7,17%**

Stima analogica comparativa

Quotazione di mercato **€ 13.210,00**

Valore locativo annuo **€ 1.036,99**

Reddito lordo percentuale **7,85%**

Media delle stime

Quotazione di mercato **€ 14.355,00**

Valore locativo annuo **€ 1.074,56**

Reddito lordo percentuale **7,49%**

che rappresenta una redditività che si ritiene nella congruità, in riferimento alla localizzazione, allo stato di conservazione del fabbricato, alla destinazione d'uso, alla inflessione del mercato immobiliare e agli attuali costi del denaro.

Il valore dell'immobile così determinato ha un prezzo di vendita pari a:

€ 14.355,00

(euro quattordicimilatrecentocinquantacinque/00)

10.9. STIMA DEL LOTTO N. 9

10.9.1. Motivazioni della stima

Struttura e caratteristiche:

Coefficienti di valutazione considerati:

0,77 – Edificio tipo mediocre, condizioni scarse

0,88 – Età 30 anni, stato di conservazione discreto

0,85 – Esposizione sud

1,18 – n. 2 affacci su corte interna e n. 2 affacci su viabilità principale

0,93 – Locale commerciale di taglio grande, discretamente commerciabile nell'ambito territoriale di appartenenza.

1,00 – Conformità urbanistica e catastale

0,60 – Riparazione dei danni per il ripristino della idoneità statica e sismica

.Moltiplicando tra di loro i coefficienti unitari di valutazione si ottiene il coefficiente globale di differenziazione edilizia e di destinazione dell'unità

abitativa: **0,37924**.

Superficie commerciale

Superficie Locale commerciale..... mq 350,30 X 1,00 = **mq 350,30**

Superficie vano ammezzato Mq 39,70 X 0,40 = **mq 15,88**

Totale superficie commerciale..... **mq 366,18**

Sv: Sc*Cgdiff = mq 366,18 X 0,37924 mq 138,87

Località e quotazioni

- Il Comune dove è ubicato l'immobile non è capoluogo di provincia;

- La zona dove si trova l'immobile è leggermente periferica rispetto al centro abitato di Sibari;

- L'ambito urbano ha una buona vocazione residenziale - commerciale;

Geograficamente il Comune si trova nel Meridione d'Italia;

- La popolazione del Comune è sino a 20.000 abitanti.

10.9.2. Stima

Stima automatica

Qm: Quotazione media nuovo o ristrutturato: 850,00 €/mq

Qloc: Quotazione media locazioni mq/anno: € 68,40

Vmerc: Sv X Qm = mq 138,87 X €/mq 850,00 = **€ 118.039,50**

Vloc.: Sv X Qloc. = mq 138,87 X €/mq/anno 68,40 = **€ 9.498,71**

Reddito lordo percentuale: Vloc. / Vmerc. X 100 = **8,05%**.

Stima analitica comparativa

Q'm: Quotazione media immobili analoghi al mq €. 300,00

Q'loc.: Quot. Med. locaz. Imm. Anal. al mq/anno: € 23,77

Vmerc: S X Q'm = mq 350,30 X €/mq 300,00 = **€ 105.090,00**

Vloc.: S X Q'loc. = mq 350,30 X €/mq/anno 23,77 = **€ 8.326,63**

Reddito lordo percentuale: Vloc. / Vmerc. X 100 = **7,92%**.

Riepilogo stime

Stima automatica

Quotazione di mercato **€ 118.039,50**

Valore locativo annuo **€ 9.498,71**

Reddito lordo percentuale **8,05%**

Stima analogica comparativa

Quotazione di mercato **€ 105.090,00**

Valore locativo annuo **€ 8.326,63**

Reddito lordo percentuale **7,92%**

Media delle stime

Quotazione di mercato **€ 111.564,75**

Valore locativo annuo **€ 8.912,67**

Reddito lordo percentuale **7,99%**

che rappresenta una redditività che si ritiene nella congruità, in riferimento alla localizzazione, allo stato di conservazione del fabbricato, alla destinazione d'uso, alla inflessione del mercato immobiliare e agli attuali costi del denaro.

Il valore dell'immobile così determinato ha un prezzo di vendita pari a:

€ 111.564,75

(euro centoundicimilacinquecentosessantaquattro/75)

Allegati:

- visure catastali, estratto di mappa e planimetrie catastali,
- concessione edilizia in sanatoria ed altri documenti urbanistici,
- nota di trascrizione,
- immagini fotografiche,
- attestazione trasmissione perizia alle parti,
- verbale di sopralluogo,
- distinta dell'onorario e delle spese, su separato foglio,

CD-ROM contenente la presente relazione peritale ed i suoi allegati.



Avendo adempiuto bene e fedelmente proceduto alle operazioni affidatemi, non avendo altro scopo che quello di far conoscere al Giudice Esecutore la verità,

Cassano Allo Ionio 30 agosto 2010

in fede il C.T.U. dott. arch. Angelo Marzia