

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
INTEGRATIVA**

Procedura Esecutiva 94/2007 R.G.E.

promossa da

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXX

nei confronti della

Sig.ra

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Udienza del 03/10/2017

GIUDICE ESECUTORE

Dott.ssa Elvezia Antonella CORDASCO

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Arch. Angelo MARZIA

INDICE

1. PREMESSA INTRODUTTIVA	3
2. SOPRALLUOGO	3
3. RISULTANZE DEI REGISTRI CATASTALI.....	3
3.1. AGENZIA DEL TERRITORIO, UFFICIO DEL CATASTO DI COSENZA..	3
4. SUDDIVISIONE IN LOTTI.....	4
5. STIMA DEL VALORE DI MERCATO UNITA' EDILIZIE.....	7
5.1. LOTTO N. 1	7
5.2. LOTTO N. 2.....	8
5.2.1. UNITA' EDILIZIA 1 DEL LOTTO N. 2	8
5.2.2. UNITA' EDILIZIA 2 DEL LOTTO N. 2	9
5.2.3. UNITA' EDILIZIA 3 DEL LOTTO N. 2	9
5.2.4. UNITA' EDILIZIA 4 DEL LOTTO N. 2	10
5.2.5. UNITA' EDILIZIA 5 DEL LOTTO N. 2	11
5.2.6. UNITA' EDILIZIA 6 DEL LOTTO N. 2	11
5.2.7. UNITA' EDILIZIA 7 DEL LOTTO N. 2	12
5.2.8. UNITA' EDILIZIA 8 DEL LOTTO N. 2	13
6. RIEPILOGO STIMA	13
6.1. LOTTO N. 1	13
6.2. LOTTO N. 2.....	13

1. PREMESSA INTRODUTTIVA

Il Tribunale di Castrovillari, per mezzo di nota del Giudice dott.ssa Elvezia Antonella Cordasco del 25/05/2017, convocava il sottoscritto arch. MARZIA Angelo Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di espropriazione immobiliare N. 94/20007 R.G.E. promosso da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nei confronti della sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per l'udienza del 18/07/2017.

In udienza, il G.E. incaricava il CTU, sotto il vincolo del prestato giuramento del 18/12/2009, nel procedere ad una nuova determinazione dei lotti ed all'aggiornamento del valore di stima e fissava l'udienza per il 03/10/2017.

2. SOPRALLUOGO

In data 03/08/2017, alle ore 8:45, il sottoscritto CTU si è recato nei pressi degli immobili oggetto di stima per verificarne il loro stato di conservazione e valutarne le differenze rispetto al sopralluogo svolto in data 08/03/2010 per meglio definirne il valore.

3. RISULTANZE DEI REGISTRI CATASTALI

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 atti ed al reperimento di quelli mancanti, prendendo visione ed estraendo copie delle relative visure presso i seguenti uffici:

3.1. AGENZIA DEL TERRITORIO, UFFICIO DEL CATASTO DI COSENZA

Le unità edilizie pignorate sono riportate in Catasto Urbano 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 [REDACTED] per diritti di piena 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 [REDACTED] 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 [REDACTED] per diritti di piena 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 [REDACTED] per diritti di piena 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 [REDACTED] per diritti di piena 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 [REDACTED] per diritti di piena 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 [REDACTED] per diritti di piena 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 [REDACTED] 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 DI SIBARI DI XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per diritti di piena proprietà.



4. SUDDIVISIONE IN LOTTI

Il CTU, su richiesta da parte del G.E., allo stato attuale ed in base alla sussistenza delle condizioni specifiche affinché l'intero compendio possa essere frazionato in modo da creare entità autonome, ritiene possibile realizzare due lotti:

LOTTO N. 1

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 Ionio 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.

LOTTO N. 2

Trattasi del coacervo delle seguenti unità immobiliari poste nell'edificio **B**:

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 posta nell'edificio B ed è identificata in catasto fabbricati del Comune di Cassano Allo Ionio 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 – Crotone;
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 posta nell'edificio B ed è identificata in catasto fabbricati del Comune di Cassano Allo Ionio 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 con la linea ferroviaria Sibari – Crotone;
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 posta

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.

nell'edificio B ed è identificata in catasto fabbricati del Comune di Cassano Allo Ionio 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 ferroviaria, ad ovest con la corte comune, a sud con l'unità edilizia 2 e ad est con la linea ferroviaria Sibari –Crotone;

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 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 ferroviaria. 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;
5. 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 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 ferroviaria. 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 – Crotone;
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 posta nell'edificio B ed è identificata in catasto fabbricati del Comune di Cassano Allo Ionio al foglio 43 particella 345 sub. 9. Ha una forma quadrangolare regolare con due lati paralleli e due ortogonali ai binari della linea ferroviaria. 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;
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 posta nell'edificio B ed è identificata in catasto fabbricati del Comune di Cassano Allo Ionio 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 – Crotona;

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 posta nell'edificio B ed è identificata in catasto fabbricati del Comune di Cassano Allo Ionio 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;

5. STIMA DEL VALORE DI MERCATO UNITA' EDILIZIE

Il prezzo di vendita è stato determinato attraverso la stima analitica (metodo analogico – comparativo) tenendo conto dei fattori che caratterizzano l'immobile ed assegnando ad ogni fattore il relativo coefficiente di valutazione.

Il coefficiente globale di differenziazione edilizia e di destinazione dell'unità edilizia 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 Sibari, per stabilire un prezzo unitario da assumere come base della stima ovvero quello al metro quadrato, riferito alla superficie lorda complessiva, parametro usuale nelle libere contrattazioni di compravendita per unità edilizie simili a quelle oggetto di stima.

5.1. LOTTO N. 1

Coefficienti di valutazione considerati:

0,77 – Edificio tipo mediocre, condizioni scarse

0,87 – Età 35 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.

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 d'uso: 0,374926.

Superficie commerciale

Superficie Locale commercialemq 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 0,374926..... mq 137,29

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.

STIMA

Stima automatica

Qm: Quotazione media nuovo o ristrutturato: 800,00 €/mq

Qloc: Quotazione media locazioni mq/anno:€ 54,42

Vmerc: Sv X Qm = mq 137,29 X €/mq 800,00 = € 109.832,00

Vloc.: Sv X Qloc. = mq 137,29 X €/mq/anno 54,42 = € 7.471,32

Reddito lordo percentuale: Vloc. / Vmerc. X 100 = 6,80% 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:

€ 109.830,00 in c.t.

(euro centonovemilaottocentotrenta/00)

5.2. LOTTO N. 2

5.2.1. UNITA' EDILIZIA 1 DEL LOTTO N. 2

Coefficienti di valutazione considerati:

0,86 – Edificio tipo mediocre, condizioni discrete

0,87 – Età 35 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.

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 d'uso: 0,62339.

Superficie commerciale

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

Totale superficie commerciale.....mq 35,20

Sv: Sc*Cgdiff = mq 35,20 X 0,62339..... mq 21,94

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.

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 21,94 X €/mq 400,00 = € 8.776,00

Vloc.: Sv X Qloc. = mq 21,94 €/mq/anno 26,40 = € 579,22

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

€ 8.776,00

(euro ottomilasettecentosettantasei/00)

5.2.2. UNITA' EDILIZIA 2 DEL LOTTO N. 2

Coefficienti di valutazione considerati:

0,86 – Edificio tipo mediocre, condizioni discrete

0,87 – Età 35 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.

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: 0,48969.

Superficie commerciale

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

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

Sv: Sc*Cgdif = mq 209,10 X 0,48969..... mq 102,40

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.

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 102,40 X €/mq 400,00 = € 40.960,00

Vloc.: Sv X Qloc. = mq 102,40 €/mq/anno 28,70 = € 2.938,88

Reddito lordo percentuale: Vloc. / Vmerc. X 100 = 7,18% 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:

€ 40.960,00

(euro quarantamilanovecentosessanta/00)

5.2.3. UNITA' EDILIZIA 3 DEL LOTTO N. 2

Coefficienti di valutazione considerati:

0,86 – Edificio tipo mediocre, condizioni discrete

0,87 – Età 35 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.

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: 0,62339.

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 0,62339..... mq 12,97

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.

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 12,97 X €/mq 400,00 = € 5.188,00

Vloc.: Sv X Qloc. = mq 12,97 €/mq/anno 26,40 = € 342,41

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

€ 5.188,00

(euro cinquemilacentootantotto/00)

5.2.4. UNITA' EDILIZIA 4 DEL LOTTO N. 2

Coefficienti di valutazione considerati:

0,86 – Edificio tipo mediocre, condizioni discrete

0,87 – Età 35 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 commerciabilità.

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: 0,70034.

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 0,70034..... mq 13,24

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.

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 13,24 X €/mq 400,00 = € 5.296,00

Vloc.: Sv X Qloc. = mq 13,24 €/mq/anno 26,40 = € 349,54

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

€ 5.296,00

(euro cinquemiladuecentonovantasei/00)

5.2.5. UNITA' EDILIZIA 5 DEL LOTTO N. 2

Coefficienti di valutazione considerati:

0,86 – Edificio tipo mediocre, condizioni discrete

0,87 – Età 35 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 commerciabilità.

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: 0,70034.

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 0,70034.....mq 10,44

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.

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 10,44 X €/mq 400,00 = € 4.176,00

Vloc.: Sv X Qloc. = mq 10,44 €/mq/anno 26,40 = € 275,62

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

€ 4.176,00

(euro quattromilacentosettantasei/00)

5.2.6. UNITA' EDILIZIA 6 DEL LOTTO N. 2

Coefficienti di valutazione considerati:

0,86 – Edificio tipo mediocre, condizioni discrete

0,87 – Età 35 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 commerciabilità.

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: 0,70034.

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 0,70034..... mq 10,44

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.

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 10,44 X €/mq 400,00 = € 4.176,00

Vloc.: Sv X Qloc. = mq 10,44 €/mq/anno 26,40 = € 275,62

Reddito lordo percentuale: Vloc. / Vmerc. X 100 = 6,60% che rappresenta una redditività che si ritiene nella congruità, in riferimento alla localizzazione, allo statodi 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:

€ 4.176,00

(euro quattromilacentosettantasei/00)

5.2.7. UNITA' EDILIZIA 7 DEL LOTTO N. 2

Coefficienti di valutazione considerati:

0,86 – Edificio tipo mediocre, condizioni discrete

0,87 – Età 35 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 commerciabilità.

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: 0,70034.

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 0,70034..... mq 9,10

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.

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 9,10 X €/mq 400,00 = € 3.640,00

Vloc.: Sv X Qloc. = mq 9,10 €/mq/anno 26,40 = € 240,24

Reddito lordo percentuale: Vloc. / Vmerc. X 100 = 6,60% che rappresenta una redditività che si ritiene nella congruità, in riferimento alla localizzazione, allo statodi 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:

€ 3.640,00

(euro tremilaseicentoquaranta/00)

5.2.8. UNITA' EDILIZIA 8 DEL LOTTO N. 2

Coefficienti di valutazione considerati:

0,86 – Edificio tipo mediocre, condizioni discrete

0,87 – Età 35 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.

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: 0,57998.

Superficie commerciale

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

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

Sv: Sc*Cgdifff = mq 66,05 X 0,57998..... mq 38,31

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.

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 38,31 X €/mq 400,00 = € 15.324,00

Vloc.: Sv X Qloc. = mq 38,31 €/mq/anno 28,70 = € 1.099,50

Reddito lordo percentuale: Vloc. / Vmerc. X 100 = 7,18% 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:

€ 15.324,00

(euro tremilaseicentoquaranta/00)

6. RIEPILOGO STIMA

6.1. LOTTO N. 1

Valore di mercato:

€ 109.830,00

(euro centonovemilaottocentotrenta/00).

6.2. LOTTO N. 2

Valore di mercato:

€ 8.776,00 + € 40.960,00 + € 5.188,00 + € 5.296,00 + € 4.176,00

+ € 4.176,00 + € 3.640,00 + € 15.324,00 = **€ 87.536,00**

(euro ottantasettemilacinquecentotrentasei/00).

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 14 agosto 2017

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