

ORIGINALE

STUDIO TECNICO
Arch. PAOLO GRECO
Viale della Repubblica 241 - 87100 Cosenza (CS)
Tel. 0984 18 10 556 / 335 12 29 610
E-mail: arch.paologreco@libero.it

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI COSENZA

UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

Giudice Dott. Giuseppe Greco

Consulenza tecnica di ufficio del procedimento n. **114/2007** r.es.
tra **Banca Antonveneta** e

CONSULENZA TECNICA DI VALUTAZIONE DEI BENI PIGNORATI

RELAZIONE

CONTIENE ALL'INTERNO:

- Indice, n. 1 fasciata.
- Relazione, n. 78 fasciata.

ALLEGATI

- Fascicolo documentazione cartacea - n. 74 allegati.
- Fascicolo documentazione fotografica - n. 70 immagini.
- Parcella con specifica delle spese.

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI COSENZA
Dott. Giuseppe Greco
Oggi 24 MAG. 2010
Il Canc. ...
IL CANCELLIERE 3/3
Giovanni ...

Il C.T.U.
Arch. Paolo Greco



Cosenza, 21 maggio 2010

Indice

Premessa pag. 1

Risposta al quesito 1 pag. 4

Descrivere sinteticamente i beni oggetto di pignoramento, corredandoli, se del caso, con rilievi fotografici e planimetrici, ed accertare la consistenza degli stessi, nonché la corrispondenza o meno con i dati catastali risultanti dalla trascrizione del pignoramento, delle trascrizioni ed iscrizioni anteriori. La descrizione dovrà contenere per ciascun bene pignorato i seguenti elementi: (a) ubicazione; (b) caratteri generali e tipologici; (c) estensione; (d) identificazione catastale; (e) confini; (f) natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile; (g) vincoli locativi (precisando la data del contratto e della registrazione) e situazione di possesso; (h) situazione urbanistica, precisando gli estremi degli strumenti urbanistici in vigore, le destinazioni d'uso previste, le eventuali possibilità di edificazione, ampliamento, cambiamento di destinazione d'uso, ristrutturazione, ecc.

Risposta al quesito 2 pag. 19

Accertare se i fabbricati siano conformi o meno alla concessione edilizia (e, ove possibile, precisare il costo dell'eventuale condono edilizio).

Risposta al quesito 3..... pag. 21

Stabilire, sulla scorta dei documenti prodotti, se l'immobile sia soggetto a limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù o vincoli reali di ogni genere e verificare la regolarità della documentazione di cui all'art.567, comma 2 cod. proc. civ. eventualmente completandola (in particolare ricostruendo la continuità, per un periodo non inferiore al ventennio, dei passaggi di proprietà relativi al bene).

Risposta al quesito 4..... pag. 22

Determinare il valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento; nell'ipotesi di bene indiviso, precisare se l'immobile stesso sia divisibile e in caso contrario, determinare il valore della quota pignorata.

Risposta al quesito 5..... pag. 64

Suggerire l'opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati indicandone i motivi.

Risposta al quesito 6..... pag. 66

Indicare il regime fiscale cui verrà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento dei beni oggetto della stima (imposta di registro o i.v.a.) allegando certificazione rilasciata dall'esecutato.

Risposta al quesito 7..... pag. 67

Redigere un prospetto riassuntivo che riporti: (a) la descrizione dei beni pignorati, evidenziando quale sia l'attuale identificazione catastale e le eventuali differenze con gli identificativi catastali risultanti dal pignoramento; (b) le limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù, vincoli reali di ogni genere e vincoli locativi insistenti sui beni pignorati.

Conclusioni..... pag. 72



TRIBUNALE DI COSENZA

UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

Giudice Dott. Giuseppe Greco

Consulenza tecnica di ufficio del procedimento n. 114/2007 r.es.

tra Banca Antonveneta e

Premessa

Il sottoscritto arch. Paolo Greco, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Cosenza al n.867, il giorno 27.03.2008 veniva nominato per la procedura in oggetto dal Giudice dell'esecuzione dott. Giuseppe Greco che stabiliva di convocarlo per il conferimento dell'incarico il giorno 09.03.2010 (allegato 1). Il giorno fissato per la convocazione il sottoscritto assumeva l'incarico di stima dei beni pignorati e prestava giuramento (allegato 2). A seguito dell'incarico ricevuto provvedevo a convocare le parti per il primo sopralluogo da svolgersi presso gli immobili da valutare nel Comune di Acri (CS) il giorno 22.03.2010 alle ore 9,30. Le convocazioni venivano effettuate mediante lettera raccomandata (allegato 3) con ricevuta di ritorno (allegato 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10), tutte regolarmente ricevute dalle parti (allegato 11, 12, 13, 14, 15) tranne per quella indirizzata all'avv. _____ presso cui era domiciliata la parte esecutata _____ della quale, alla data attuale, ancora non è stata ricevuta la cartolina di ricevimento, e quella indirizzata ad uno degli esecutati (sig.ra _____), la cui missiva veniva restituita al mittente (allegato 16). Il giorno 22.03.2010 stabilito per il sopralluogo, sui luoghi per cui è causa in Acri (CS) era pre-



sente, oltre al sottoscritto c.t.u., assistito dall'ing. _____ la parte eseguita rappresentata dal sig. _____ nessun altro dei convocati si presentava. Provvedevo quindi a prendere visione dell'appartamento e della soffitta, a rilevarne le misurazioni metriche, a scattare fotografie e ad assumere informazioni. Al termine redigevo verbale di sopralluogo (allegato 17) sottoscritto da tutti i presenti, riservandomi di riprendere successivamente le operazioni peritali previa convocazione telefonica. Nella stessa giornata, al fine di verificare la regolarità urbanistica dell'immobile, mi recavo presso il locale municipio, dove presso l'Ufficio Tecnico, previa specifica richiesta (allegato 18), estraevo copia della documentazione autorizzativa edilizia del fabbricato, delle mappe aerofotogrammetriche e di piano regolatore (allegato 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26). Successivamente provvedevo a riconvocare per via telefonica l'unico presente al sopralluogo, sig. _____ (esecutato) per il giorno 27.03.2010, con ritrovo in Bisignano (CS), presso i beni da valutare. Il giorno fissato per il sopralluogo, in Bisignano (CS) contrada Franci, alle ore 10.30, era presente, oltre al sottoscritto c.t.u. assistito dall'ing. _____, il sig. _____ (esecutato) il quale ci introduceva nelle proprietà da valutare e ci guidava all'interno del compendio. Provvedevo a rilevare i luoghi, a scattare fotografie e a prendere appunti a parte riportati. Alle ore 13.00 sospendevo le operazioni peritali riservandomi di riconvocare un nuovo sopralluogo in caso di necessità, del che redigevo verbale di sopralluogo sottoscritto da tutti i presenti (allegato 27). Il giorno 07.04.2010, mi recavo presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Cosenza dove provvede-

vo a richiedere copia del frazionamento n.1737.1/1975 del 29.08.1975 (allegato 28) inerente parte delle proprietà espropriate in Bisignano non riportate in mappa. Nella stessa giornata mi recavo presso il municipio di Bisignano (CS), dove richiedevo (allegato 29) ed ottenevo il certificato di destinazione urbanistica dei terreni (allegato 30) e copia dei documenti inerenti la situazione autorizzativa dell'azienda agricola (allegato 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38). Il giorno 26.04.2010 effettuavo un ulteriore incontro con l'esecutato al fine di ottenere altre informazioni sul compendio pignorato e la dichiarazione di quest'ultimo circa il regime fiscale con il quale i beni oggetto di perizia erano stati da lui acquisiti. Dell'incontro redigevo apposito verbale (contenente la dichiarazione dell'esecutato sul regime fiscale di acquisizione) sottoscritto da tutti i presenti (allegato 39). Il giorno 29.04.2010 mi recavo presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza dove provvedevo ad effettuare l'ispezione ipotecaria di tutti i beni pignorati (allegato 40). Il giorno 05.05.2010 il sottoscritto c.t.u., non potendo rispettare i termini per la consegna della perizia a causa di problemi personali, depositava in cancelleria la richiesta di proroga di 20 giorni (allegato 41). Il sottoscritto c.t.u. ultimava la relazione di stima dei beni pignorati il giorno 21.05.2010 e, secondo le indicazioni riportate sulla lettera di incarico, nel rispetto del terzo comma dell'art. 173 bis delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile, provvedeva ad inviarla alle parti coinvolte nella procedura a mezzo di plico con raccomandata a.r. (allegato 42, 43, 44, 45, 46), quindi, il giorno 24.05.2010, la depositava in cancelleria in duplice copia completa di allegati e di documentazione fo-



tografica.

Risposte ai quesiti

Quesito 1 - Descrivere sinteticamente i beni oggetto di pignoramento, corredandoli, se del caso, con rilievi fotografici e planimetrici, ed accertare la consistenza degli stessi, nonché la corrispondenza o meno con i dati catastali risultanti dalla trascrizione del pignoramento, delle trascrizioni ed iscrizioni anteriori. La descrizione dovrà contenere per ciascun bene pignorato i seguenti elementi: (a) ubicazione; (b) caratteri generali e tipologici; (c) estensione; (d) identificazione catastale; (e) confini; (f) natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile; (g) vincoli locativi (precisando la data del contratto e della registrazione) e situazione di possesso; (h) situazione urbanistica, precisando gli estremi degli strumenti urbanistici in vigore, le destinazioni d'uso previste, le eventuali possibilità di edificazione, ampliamento, cambiamento di destinazione d'uso, ristrutturazione, ecc.

Il compendio immobiliare pignorato è costituito da più cespiti dei quali si riporta di seguito la descrizione.

Appartamento in Acri, via Viola. Foglio 86 p.IIa 1804 sub.14.

L'immobile consiste in un appartamento per civile abitazione posto al terzo piano di una palazzina di recente costruzione con struttura portante in cemento armato e copertura a tetto (foto 1, 2) ubicata al margine del centro abitato del Comune di Acri (CS), in via Beato Angelo d'Acri n.57 (ex via Viola). L'immobile fu realizzato in base alla concessione

edilizia n.594 rilasciata dal Comune di Acri in data 14.06.1996 (allegato 19) e successiva variante n.1646 prot. 2270 autorizzata dal Comune di Acri il 13.05.1998 (allegato 25). Alla data attuale non risulta ancora rilasciato il certificato di agibilità/abitabilità. L'accesso avviene mediante il pianerottolo dal vano scala condominiale ed unicamente da quest'ultimo, giacché privo di ascensore. E' costituito dai seguenti ambienti (allegato 47): un ingresso/soggiorno (foto 3), una cucina, un corridoio, due bagni (uno dei quali privo di luce esterna), due camerette singole (foto 4), una camera da letto doppia (foto 5) e quattro balconi. Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati, i pavimenti sono in piastrelle di monocottura, gli infissi esterni sono in alluminio verniciato con vetro-camera, quelli interni (porte) sono in legno laccato di colore bianco; il portoncino di ingresso è del tipo blindato rivestito con pannelli di laminato colore legno. I due bagni hanno pavimenti e rivestimenti delle pareti in piastrelle di ceramica. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia funzionante a gas metano e radiatori in alluminio; sono presenti tutti gli altri usuali impianti (elettrico, idrico di carico e scarico, televisione, telefono). Ha superficie lorda 140,3 mq, superficie coperta 113,4 mq e superficie scoperta (balconi) 26,9 mq; l'altezza utile è di 2,80 m. E' regolarmente censito presso l'Agenzia del Territorio di Co-senza al foglio n.86 del Comune di Acri, particella n.1804, subalterno n.14, via Viola, piano 3°, in corso di definizione (allegato 48). Confina a ovest, sud ed est con via comunale Beato Angelo d'Acri, a nord con appartamento di proprietà _____ e con vano scala condominiale. Il debitore _____ risulta proprietario del bene per la quota di _____



1/2

con la coniuge

che detiene la restante parte. La proprietà del debitore è definita a seguito di atto di compravendita rogato il 10.05.1999 in Acri dal notaio Maria De Vincenti, n. rep. 31905. All'atto del sopralluogo l'immobile era occupato dal debitore e dalla sua famiglia che ne disponevano liberamente, pertanto non sussistono vincoli locativi. L'immobile, dal punto di vista urbanistico, ha come destinazione d'uso prevista nella progettazione ed accertata durante i sopralluoghi quella di civile abitazione e, per la sua costituzione di appartamento al terzo piano di un fabbricato plurifamiliare non prevede alcun tipo di ampliamento. Si ritiene possibile il cambiamento di destinazione d'uso ad ufficio o studio professionale, mentre, data la recente realizzazione, si escludono ristrutturazioni di qualunque tipo.

Soffitta in Acri, via Viola. Foglio 86 p.lla 1804 sub.22.

L'immobile consiste in un sottotetto (allegato 49) posto al quarto piano della palazzina ubicata in Acri (CS), via Beato Angelo d'Acri n.57 (ex via Viola) (foto 1, 2) che accoglie l'appartamento di cui al punto precedente. L'accesso avviene mediante un corridoio tramite il pianerottolo e il vano scala condominiale giacché privo di ascensore. E' costituito da un unico ambiente (foto 6) di forma rettangolare ma di altezza variabile secondo le falde della copertura, normalmente praticabile solo in prossimità dell'ingresso. Le pareti e i soffitti sono intonacati ma privi di pittura, i pavimenti sono in piastrelle di monocottura, l'unico infisso esterno è costituito da una bassa finestra in legno con lastra di vetro singola. La porta di accesso è in legno tamburato di fattura molto economica. E'

presente l'impianto elettrico e quello idrico di carico e scarico. Ha superficie lorda 35,3 mq, mentre l'altezza utile varia da un massimo di 2,34 m a un minimo di 0,77 m. E' regolarmente censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza al foglio n.86 del Comune di Acri, particella n.1804, subalterno n.22, via Viola, piano 4°, in corso di definizione (allegato 50). Confina a ovest, sud ed est con via comunale Beato Angelo d'Acri, a nord con altri locali di proprietà e di proprietà e con corridoio condominiale. Il debitore risulta proprietario del bene per la quota di 1/2 con la coniuge che detiene la restante parte. La proprietà del debitore è definita a seguito di atto di compravendita rogato il 10.05.1999 in Acri dal notaio Maria De Vincenti, n. rep. 31905. All'atto del sopralluogo l'immobile era occupato dal debitore e dalla sua famiglia che ne disponevano liberamente, pertanto non sussistono vincoli locativi. L'immobile, dal punto di vista urbanistico, ha come destinazione d'uso prevista nella progettazione ed accertata durante i sopralluoghi quella di sottotetto e viene utilizzato come locale di sgombero. A causa della sua costituzione non è prevedibile alcun tipo di ampliamento, cambiamento di destinazione, ristrutturazione.

Fabbricato rurale in Bisignano, contrada Franci. Foglio 56, particelle 16-125, con corte (foglio 56, p.lle 127, 128, 130, 131).

L'immobile (foto 7, 8, 9) consiste in un antico fabbricato rurale a pianta quadrangolare (allegato 51, 52) abbastanza regolare e a due livelli fuori terra ubicato nel Comune di Bisignano, in contrada Franci, in zona tipicamente rurale. Con il fabbricato si considerano anche alcuni terreni po-



sti a suo margine, ad esso intimamente connessi e costituenti a tutti gli effetti la corte, più precisamente identificati dalle particelle n.127, 128, 130, 131 del foglio n.56, per una superficie complessiva di 1.020 mq (allegato 53). Si raggiunge attraverso una strada interpodereale dalla strada provinciale che conduce ad Acri; nell'immediatezza dell'immobile la strada termina e bisogna procedere sull'erba inerpicandosi sulla cima della collina sulla quale il fabbricato sorge. Dato il suo carattere di ruralità e l'epoca di costruzione, non è fornito di alcun titolo autorizzativo. E' regolarmente censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza al foglio n.56 del Comune di Bisignano, particelle n.16, fabbricato rurale 70 mq (allegato 54) e particella n.125, fabbricato rurale, 6 mq (allegato 55). I terreni di corte sono invece identificati dalle particelle n.127, qualità uliveto, classe 3, superficie 480 mq, reddito dominicale euro 0,74, reddito agrario euro 0,87 (allegato 56); n.128, qualità uliveto, classe 3, superficie 80 mq, reddito dominicale euro 0,12, reddito agrario euro 0,14 (allegato 57); n.130, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie 220 mq, reddito dominicale euro 0,57, reddito agrario euro 0,23 (allegato 58); n.131, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie 240 mq, reddito dominicale euro 0,62, reddito agrario euro 0,25 (allegato 59); tutte in ditta _____ proprietario per 1000/1000. La proprietà confina a nord e a est con proprietà _____ a sud e a ovest con proprietà _____. Nel dettaglio i confini delle particelle sono i seguenti: foglio 56, particella 16, confinante a nord, sud e a ovest con particelle della stessa ditta e a est con proprietà _____; foglio 56, particella n. 125, confinante su tutti i lati con

particelle della stessa ditta; foglio 56, particella n.127 confinante a nord e a est con particelle della stessa ditta, a sud e a ovest con proprietà : foglio 56, particella n. 128, confinante a nord e a ovest con particelle della stessa ditta, a sud con proprietà . a est con proprietà foglio 56, particella n. 130 confinante a nord e a ovest con proprietà , a sud e a est con particelle della stessa ditta; la particella n. 131 del foglio n. 56 non è riportata sul foglio di mappa. Il fabbricato ha struttura portante in muratura di pietrame, solai in legno e copertura in coppi. All'esterno si presenta intonacato a seguito di interventi di risanamento eseguiti in passato, mentre all'interno è alquanto degradato con pareti umide dagli intonaci scrostati e stinte, pavimenti irregolari, infissi vecchi e male funzionanti (foto 10, 11). Vi si accede dal piano terra costituito da un unico grande ambiente, privo di servizi, nel quale, in corrispondenza di un angolo, è presente una scaletta in legno che conduce al piano superiore, che tuttavia, a causa della dubbia portanza del solaio, non è stato possibile visionare. Si suppone comunque che sia costituito anch'esso da un unico grande ambiente di superficie pari a quella del piano terra. Al piano terra è presente una piccola finestra, al piano primo un balconcino senza sbalzo a raso della muratura esterna. Come già detto le pareti interne sono intonacate e si presentano in pessime condizioni, i pavimenti sono in piastrelle di graniglia e sono anch'essi mossi, sollevati, macchiati, scheggiati, gli infissi sono in legno, vecchi e male funzionanti, i soffitti sono con le travi in legno e il tavolato a vista. A meno dell'impianto elettrico a vista e di quello idrico di carico e scarico, non sono presenti altri impianti. L'immobile, com-



lessivamente tra il piano terra e il piano primo ha una superficie lorda di 91,4 mq; l'altezza utile del piano terra è di 2,70 m circa; quella del piano primo, a causa della impossibilità di accedervi in sicurezza, non è stata misurata, dai disegni e dalle proporzioni fotografiche si ritiene comunque che possa corrispondere con buona probabilità a 2,70 m. Il fabbricato confina a est con rudere di fabbricato in ditta

a nord, sud, ovest con corte esterna della stessa ditta. Il debitore risulta unico proprietario del bene. La proprietà del debitore del fabbricato (identificato dalle particelle n.16 e n.125) e delle particelle di corte n.128 e n.131 è definita a seguito di atto rogato il 13.11.1992 in Acri dal notaio Maria De Vincenti, n. rep. 22242. Quella delle particelle di terreno n.127 e n.130 costituenti la corte è definita a mezzo dell'atto rogato il 22.04.1991 dal notaio Maria De Vincenti n. rep. 18964. All'atto del sopralluogo l'immobile era disabitato e, per le condizioni in cui versa, non abitabile, comunque a disposizione del debitore e pertanto libero da vincoli locativi. L'immobile, dato il suo carattere prettamente rurale, ben si confà alla destinazione agricola della zona nella quale è posto, così come sancito dal p.r.g. attualmente in vigore nel Comune di Bisignano (allegato 30). Su di esso, oltre alle inevitabili opere di ristrutturazione e di restauro, potrebbe essere prevedibile qualche intervento di adeguamento, anche con la realizzazione di volumi, per dotarlo dei necessari servizi igienici ed impianti tecnologici di cui è privo. Non è considerabile una variazione di destinazione d'uso.

Terreni in Bisignano, contrada Franci (foglio 56, p.lle 13, 79, 119, foglio 55, p.lla 48).

Questa parte del compendio pignorato è costituita da piccoli appezzamenti di terreno (foto 12, 13, 14, 15) ubicati in Contrada Franci del Comune di Bisignano, tra loro non confinanti ma comunque abbastanza vicini e facilmente raggiungibili mediante viottoli in terra battuta. Sono identificati catastalmente dalle particelle n.13, 79, 119 del foglio n.56 del Comune di Bisignano (allegato 53) e dalla particella n.48 del foglio n.55 sempre del Comune di Bisignano (allegato 60). Risultano così censite presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza: foglio n.56, particella n.13, qualità seminativo irriguo arborato, classe 2, superficie 750 mq, reddito dominicale euro 3,29, reddito agrario euro 1,16, in ditta

, proprietà 1000/1000 (allegato 61); foglio n.56, particella n.79, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie 7.010 mq, reddito dominicale euro 18,10, reddito agrario euro 7,24, in ditta

proprietà 1000/1000 (allegato 62); foglio n.56, particella n.119, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie 60 mq, reddito dominicale euro 0,15, reddito agrario euro 0,06, in ditta

proprietà 1000/1000 (allegato 63); foglio n.55, particella n.48, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie 6.310 mq, reddito dominicale euro 16,29, reddito agrario euro 6,52, in ditta

proprietà 1000/1000 (allegato 64). I confini di ciascuna particella sono i seguenti: foglio 56 particella 13 confinante a nord e a ovest con proprietà . a sud con proprietà , a est con proprietà e proprietà

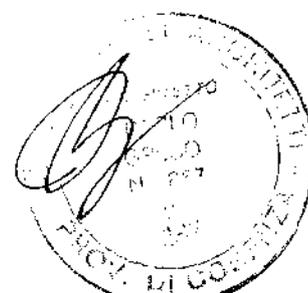


foglio 56, particella 79, confinanti a nord con proprietà _____ e proprietà _____, a ovest con proprietà _____ e proprietà _____, a est con proprietà _____ foglio 55, particella 48, confinante a nord con proprietà _____, a sud e a ovest con proprietà _____ a sud e a est con proprietà _____; la particella n. 119 del foglio n. 56 non è riportata sul foglio di mappa. La proprietà da parte del debitore delle particelle n.13 e n.119 del foglio n.56 e della particella n.48 del foglio n.55 è definita a seguito di atto rogato il 13.11.1992 in Acri dal notaio Maria De Vincenti, n. rep. 22242; quella della particella n.79 del foglio n.56 è definita a mezzo dell'atto rogato il 22.04.1991 dal notaio Maria De Vincenti n. rep. 18964. Allo stato attuale i terreni sono liberi, corrispondenti con la qualità catastale attribuita, ma incolti e parzialmente percorsi dal fuoco. Sulla particella n.79 del foglio n.56 è presente un pozzo con cassetto in blocchi di cemento (foto 16) e pompa aspirante sommersa funzionante con alimentazione elettrica. Il pozzo è connesso ad una vasca di raccolta in cemento a pianta quadrangolare (foto 17) di lati 4,00 m x 4,00 m e altezza 1,60 m circa. Sulla stessa particella sono anche presenti due piazzole rettangolari in battuto di cemento (foto 18) delle dimensioni di 30 m x 8 m, destinate ad ospitare serre. Sulla particella n.48 del foglio n.55 sono presenti numero otto serre a pianta rettangolare di lati 8 m x 29 m, completamente bruciate, prive dell'involucro e solo con il telaio in vista (foto 19). Le serre sono ospitate su altrettante piazzole in battuto di cemento. Su questi beni non sono presenti vincoli locativi e, benché in evidente stato di abbandono, sono tutt'ora a disposizione del proprietario. Questi terreni, in base al p.r.g. del Comune di

Bisignano attualmente in vigore, ricadono in zona agricola. Ai fini dell'edificabilità e delle possibili trasformazioni, per come riportato sul certificato di destinazione urbanistica rilasciato al sottoscritto dal Comune di Bisignano in data 07.04.2010 (allegato 30), su detti suoli è consentita l'edificazione residenziale con indice 0,013 mq/mq e l'edificazione per fini agricoli con indice 0,1 mq/mq, il tutto con lotto minimo di 5.000 mq. Considerando la superficie complessiva di questo lotto pari a 14.130 mq, assommando anche la superficie delle particelle non confinanti ma comunque vicine, è possibile realizzare per fini residenziali una superficie di 184 mq e per fini agricoli una superficie di 1.413 mq.

Azienda agricola in Bisignano, contrada Franci (foglio 55, p.lle 175, 176, 340, 340 sub.1).

L'azienda agricola è ubicata nel comune di Bisignano, in contrada Franci, raggiungibile dalla strada provinciale a mezzo di stradine interpoderali in parte asfaltate, in parte in terra battuta (foto 20). Sorge sulle particelle n.175, 176, 340 del foglio n.55 del Comune di Bisignano (allegato 65) le quali sono così censite presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza: foglio n.55, particella n.175, qualità seminativo arborato, classe 4, superficie 1.060 mq, reddito dominicale euro 1,37, reddito agrario euro 0,88; foglio n.55, particella n.176, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie 8.500 mq, reddito dominicale euro 21,95, reddito agrario euro 8,78 (allegato 66); foglio n.55, particella n.340, qualità ente urbano, superficie 20.270 mq (allegato 67); foglio n.55, particella n.340, sub.1, categoria D/10, rendita euro 11.189,00 (allegato 68); tutte in ditta



proprietà 500/1000 e

proprietà 500/1000. I confini delle particelle sono i seguenti: foglio 55, particella 175, confinante a nord con proprietà e a sud, est e ovest con terreni di proprietà degli esecutati; foglio 55, particella 176, confinante a nord con terreni di proprietà degli esecutati, a sud con proprietà e proprietà . a est con proprietà e proprietà a ovest con proprietà e proprietà foglio 55, particella 340, confinante a nord con proprietà e proprietà a sud con proprietà a ovest con proprietà e a est con proprietà . La proprietà delle particelle è sancita in capo ai debitori tramite atto di compravendita per notaio De Vincenti di Acri del 28.10.2000, n. rep. 34224. In base al p.r.g. del comune di Bisignano attualmente in vigore, tutte le particelle ricadono in zona agricola (allegato 30). Sul fondo sono presenti dei fabbricati asserviti all'azienda agricola (allegato 69) costituiti da un capannone prefabbricato in cemento armato precompresso (foto 21, 22, 23, 24, 25) e da magazzini e locali tecnici (foto 26, 27) in fabbricati accorpati con struttura in cemento armato e in muratura, quindi da numero 15 serre (foto 20) e da un ampio piazzale pavimentato con un battuto di cemento. Attualmente l'azienda è in stato di abbandono a seguito dei danni riportati in un incendio il quale ha completamente bruciato le serre (foto 47, 48, 49, 50) e danneggiato parzialmente le altre strutture e i macchinari per la produzione. A questo riferimento le particelle n.175 e n.176 sono censite nel catasto dei soprassuoli percorsi dal fuoco ai sensi della legge 21.11.2000 n.353 (allegato 30). Più nel dettaglio

il capannone prefabbricato in cemento armato precompresso ha forma in pianta rettangolare, di lati 40,50 m x 18,85 m per una superficie di 763 mq e altezza utile 5,40 m. Il pavimento è in battuto di cemento e la copertura è in lamiera posata su travi precomprese. I lati sono parzialmente chiusi con muri di blocchi di cemento non intonacato (foto 24, 25) e all'interno erano presenti altre chiusure realizzate con porte scorrevoli in ferro (foto 23, 37). Allo stato attuale è in pessime condizioni in quanto a causa dell'incendio la struttura portante risulta compromessa con il calcestruzzo delle travi e dei pilastri ammalorato e viziato dal fuoco (foto 35, 36, 37, 38, 39), esploso in alcuni punti in cui sono a vista i ferri delle armature (foto 33, 34). Il manto di copertura in lamiera è distaccato e molti fogli sono mancanti oppure distaccati e pendenti; alcune tamponature in blocchi di cemento sono crollate (foto 28, 38); gli infissi sono mancanti oppure arrugginiti e non funzionanti (foto 31). Gli impianti tecnologici a servizio dell'edificio e in particolare quello elettrico che era a vista sono stati devastati dal fuoco (foto 39). In aderenza a questo fabbricato, comunicante e con accesso dal suo interno, è presente un altro fabbricato con struttura portante mista in cemento armato e in muratura di blocchi di cemento, intonacato all'esterno e con copertura in lamiera (foto 29, 30, 32). Ha forma planimetrica rettangolare di lati 20,80 m x 13,00 m per una superficie di 270 mq. Questo secondo fabbricato è suddiviso al suo interno in tre profonde camere di forma rettangolare (foto 29, 30, 32), ciascuna con dimensioni in pianta 16 m x 4 m e altezza utile 4,00 m, destinate alla inoculazione e alla pastorizzazione per la produzione dei funghi, comunicanti a mezzo di porte scor-



revoli in acciaio con il capannone prefabbricato di cui al punto precedente. Il lato opposto della costruzione è realizzato su due livelli (foto 40, 41, 42): uno allo stesso piano delle camere precedenti che ospita i macchinari per la pastorizzazione (foto 43, 44), di superficie 62,4 mq e altezza massima 5,40 m e minima 4,50 m; uno al piano inferiore seminterrato che ospita un alloggio per il custode (foto 45, 46). Quest'ultimo ha superficie lorda 62,4 mq e altezza utile 2,75 m ed è costituito da un primo ambiente ingresso/cucina/giorno e quindi da una camera da letto e da un bagno, il tutto con materiali e finiture estremamente economiche. Questo secondo corpo ha risentito meno dell'incendio e si presenta in discrete condizioni, dovute soprattutto allo stato di abbandono in cui versa. Addossate alle costruzioni maggiori, insistono alcune piccole strutture in muratura di blocchi di cemento e copertura in lamiera (foto 26, 27) ospitanti il locale caldaia e autoclave, quello per i quadri elettrici e uno a disposizione. Hanno superficie lorda complessiva 45,5 mq per un'altezza di 3,20 m, sono privi di infissi e hanno risentito più dello stato di abbandono generale dell'azienda che non per quello dovuto all'azione del fuoco. In rispetto a questi ultimi locali è presente, alloggiato all'esterno, un serbatoio fuori terra per il gas da combustione per la produzione di riscaldamento (foto 54). Infine sono presenti numero 15 serre di forma rettangolare di lati 30 m x 8 m per una superficie singola di 240 mq e altezza al centro 3,60 m, con l'involucro completamente bruciato e solo le parti metalliche del telaio ancora in piedi, ma pericolanti (foto 47, 48, 49, 50). Sorgono su altrettante piazzole in battuto di cemento. E' anche presente una vasca seminterrata di raccol-

ta per l'acqua in blocchi di cemento intonacata all'interno (foto 51) di lati 6,00 m x 5,00 m e profondità 1,60 m circa. L'insediamento fu realizzato in base alla concessione edilizia n.36 rilasciata dal Comune di Bisignano in data 28.05.2001 (allegato 33) e successiva concessione edilizia in variante n.27 del 30.04.2002 (allegato 36). In data 16.01.2007 fu presentata al Comune di Bisignano una ulteriore richiesta di variante in sanatoria (prot. 27 del 16.01.2007) (allegato 38) della quale però non è stata rinvenuta la concessione. L'azienda agricola dispone di parere meritevole di approvazione da parte dell'Azienda Sanitaria n.4 di Cosenza rilasciato il 21.05.2001, prot. 774/01, prot. rif. 8381 del 07.05.2001 (allegato 32); di parere di conformità antincendio rilasciato dai Vigili del Fuoco di Cosenza in data 08.06.2001 prot. 16962, pratica 10957 (allegato 34); di attestazione di deposito del progetto presso il Genio Civile di Cosenza del 11.04.2001, prot. 2324, pratica 2001/1049 classe A (allegato 32). Gli immobili ora descritti alloggiavano una serie di impianti e di attrezzature (amovibili e non) destinati alla produzione agricola. Questi sono stati così catalogati e descritti nello stato in cui si trovano:

1. Impianto per la produzione di acqua calda con bruciatore a gas propano liquido, costituito da: bruciatore Lamborghini, caldaia Ivar Industry s.r.l., vaso di espansione, quadro elettrico di comando, serbatoio g.p.l. esterno (foto 52, 53). Discrete condizioni di conservazione.
2. Impianto umidificatore e di pastorizzazione costituito da due unità a loro volta composte da pastorizzatore Janssenkessel, quadro di co-



mando Danfoss motore a ventola Novenco, parti accessorie (foto 55, 56, 57). Buone condizioni di conservazione.

3. Macchina carica tunnel a dosatore, marca: GUIDA S.R.L., modello: DOSCAT, matricola: GUI/005, anno di costruzione: 2001 (foto 58, 59). Moderati danni da incendio.
4. Nastro trasportatore semovente, marca: GUIDA S.R.L., modello: NASEST, matricola: GUI/002, anno di costruzione: 2001 (foto 60, 61). Gravi danni da incendio.
5. Macchina caricatrice a nastro semovente, marca: GUIDA S.R.L., modello: NASBRA, matricola: GUI/004, anno di costruzione: 2001 (foto 62, 63). Gravi danni da incendio.
6. Nastro trasportatore di marca, modello, matricola e anno di costruzione imprecisato (foto 64). Gravi danni da incendio.
7. Macchina confezionatrice, marca: GUIDA S.R.L., modello: CONF01, matricola: GUI/001, anno di costruzione: 2001 (foto 65). Gravi danni da incendio.
8. Macchina caricatrice a nastro semovente, marca: CHRISTIAENS HORST, modello: imprecisato, matricola: imprecisata, anno di costruzione: 1991 (foto 66). Danni da incendio.
9. Macchina caricatrice a coclea, marca: GUIDA S.R.L., modello: COCLEA 2x8, matricola: I003-03, anno di costruzione: 2003 (foto 67, 69). Lievi danni da incendio.
10. Macchina sfaldatrice/miscelatrice, marca: GUIDA S.R.L., modello: MULFRA, matricola: GUI/003, anno di costruzione: 2001 (foto 68, 69). Gravi danni da incendio.

11. Compressore elettrico, marca: BOTTARINI, modello: SP 10, matricola: 44298, anno di costruzione: 2005 (foto 70). Gravi danni da incendio.

Quesito 2 - Accertare se i fabbricati siano conformi o meno alla concessione edilizia (e, ove possibile, precisare il costo dell'eventuale condono edilizio).

Appartamento in Acri, via Viola. Foglio 86 p.lla 1804 sub.14.

Come già accennato in precedenza il fabbricato di cui fa parte l'appartamento di proprietà del sig. _____ fu realizzato in base alla concessione edilizia n.594 del 14.06.1996 (allegato 19) e successiva variante n.1646 del 13.05.1998 (allegato 25), rilasciate dal Comune di Acri. Rispetto agli elaborati a corredo di tali progetti (allegato 20, 24), l'appartamento, nella sua attuale configurazione, risulta corrispondente a meno di piccole differenze nella suddivisione degli ambienti interni. Tali modifiche progettuali, in base al D.P.R. 380/2001, non essendo intervenuta ancora la chiusura ufficiale dei lavori, risultano sanabili a mezzo di Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.), con costi, tenendo conto sia di quelli amministrativi che tecnici, valutabili in circa euro 1.500,00 più oneri fiscali e previdenziali.

Soffitta in Acri, via Viola. Foglio 86 p.lla 1804 sub.22.

Il fabbricato di cui fa parte la soffitta di proprietà del sig. Cofone Francesco è il medesimo di quello al punto precedente, realizzato in base alla concessione edilizia n.594 del 14.06.1996 (allegato 19) e successiva variante n.1646 del 13.05.1998 (allegato 25), rilasciate dal Comune di Acri. Rispetto agli elaborati a corredo di tali progetti (allegato 20, 24),



la soffitta, nella sua attuale configurazione risulta corrispondere a quella denunciata.

Fabbricato rurale in Bisignano, contrada Franci. Foglio 56, particelle 16-125, con corte (foglio 56, p.lle 127, 128, 130, 131)

Il fabbricato rurale è di antica costruzione, sicuramente antecedente il 01.09.1967, motivo per il quale non è fornito di titoli autorizzativi di alcun genere. Nella sua configurazione attuale, inoltre, per come si presenta, è da confermare il suo carattere di ruralità e da escludere l'esecuzione di interventi successivi con opere aggiuntive per le quali sarebbe stato necessario titolo autorizzativo.

Terreni in Bisignano, contrada Franci (foglio 56, p.lle 13, 79, 119, foglio 55, p.la 48).

I terreni sorgono in zona di p.r.g. agricola (allegato 30) e come tale sono condotti, inoltre non sono occupati da immobili.

Azienda agricola in Bisignano, contrada Franci (foglio 55, p.lle 175, 176, 340, 340 sub.1).

L'azienda agricola è composta da fabbricati e da serre che, come già illustrato, hanno risentito con modalità differenti dell'azione del fuoco. Queste strutture furono realizzate previa concessione edilizia n.36 del 28.05.2001 (allegato 33) e successiva variante n.27/2002 (allegato 36), tutte regolarmente rilasciate dall'Ufficio Tecnico del Comune di Bisignano. A queste si aggiungono i depositi effettuati presso il Genio Civile di Cosenza con pratiche 2001/1049 prot. 2324 del 11.04.2001 (allegato 31) e 2001/1049 prot. 1709 del 17.04.2002 (allegato 35), il parere di conformità antincendio rilasciato dai Vigili del Fuoco di Cosenza

prot. 16962 il 08.06.2001 (allegato 34) e quello dell'Azienda Sanitaria di Cosenza prot. 774/01 rilasciato il 21.05.2001 (allegato 32). In data 08.06.2004 veniva presentata al Comune di Bisignano la richiesta di agibilità con prot. 9257 (allegato 37) senza però ottenerne il rilascio. Successivamente veniva richiesto al Comune di Bisignano il rilascio di concessione edilizia in sanatoria (allegato 38) come variante a quella già rilasciata a seguito della costruzione di piccoli corpi di fabbrica da utilizzare come locali tecnici non previsti nelle precedenti progettazioni e di una parziale tamponatura del capannone prefabbricato ma comunque realizzati. La richiesta veniva presentata il 19.12.2006 con prot. 22700 ma a questa non seguiva il rilascio della relativa concessione. Allo stato attuale, quindi, risultano irregolari i locali tecnici in muratura di blocchi di cemento posti sul lato est del capannone e le tamponature di quest'ultimo (alcune delle quali crollate a causa dell'incendio); tutti gli immobili dell'azienda, inoltre, sono privi del certificato di agibilità. La sanatoria delle irregolarità è attuabile mediante denuncia di inizio attività in sanatoria consistendo tutti gli interventi in locali tecnici a servizio di quello principale. Per quanto attiene alle tamponature del capannone in c.a.p., comportando queste una modifica dei prospetti ma continuando ad essere il capannone aperto, non implicano un aumento della volumetria, cosicché sono sanabili a mezzo di permesso a costruire in sanatoria. I costi per queste procedure di sanatoria sono quantificabili in complessivi euro 3.500,00.

Quesito 3 – Stabilire, sulla scorta dei documenti prodotti, se l'immobile sia soggetto a limitazioni legali, enfiteusi, contratti



agrari, ipoteche, privilegi, servitù o vincoli reali di ogni genere e verificare la regolarità della documentazione di cui all'art.567, comma 2 cod. proc. civ. eventualmente completandola (in particolare ricostruendo la continuità, per un periodo non inferiore al ventennio, dei passaggi di proprietà relativi al bene).

In atti è presente la certificazione notarile ventennale eseguita dal notaio Enrico Siracusano il 24.09.2007 sui beni pignorati in base alla quale, e con riferimento a questa data, non risultano atti pregiudizievoli a meno dei pignoramenti di cui il presente procedimento. Apposita ispezione ipotecaria eseguita dal sottoscritto a copertura del lasso temporale dal 24.09.2007 al 29.04.2010 ha fornito risultato negativo circa nuove iscrizioni (allegato 40). In base ai documenti a disposizione, sui beni oggetto di pignoramento, non risultano altre limitazioni o vincoli.

Quesito 4 - Determinare il valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento; nell'ipotesi di bene indiviso, precisare se l'immobile stesso sia divisibile e in caso contrario, determinare il valore della quota pignorata.

Appartamento in Acri, via Viola. Foglio 86 p.lla 1804 sub.14.

La stima del valore commerciale dell'immobile è stata effettuata con il metodo comparativo consistente nel determinare il prezzo medio unitario dell'immobile considerato dalla base del valore medio di mercato per immobili consimili e di renderlo aderente alle caratteristiche del bene in oggetto in base ai coefficienti tipici delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare, partendo dalla zona, per poi passare all'esame delle caratteristiche estrinseche dell'unità immobiliare e, infine,

all'analisi delle caratteristiche intrinseche. La superficie considerata nel metodo è la cosiddetta "superficie commerciale" ottenuta al lordo della superficie coperta dei muri perimetrali e dei tramezzi interni e per metà di quelli di confine più la superficie degli eventuali spazi accessori modificata con appositi coefficienti correttivi, riportati nella seguente tabella:

COEFFICIENTI SPAZI ACCESSORI	
SPAZIO ACCESSORIO	COEFFICIENTE
CANTINA	0,300
CANTINA COLLEGATA	0,500
MANSARDA	0,600
SOFFITTA	0,400
SOPPALCO	0,400
POSTO AUTO SCOPERTO	0,500
POSTO AUTO COPERTO	0,800
BOX	0,950
BALCONI	0,250
TERRAZZE	0,350
LOGGE	0,400
VERANDE	0,900
GIARDINO	0,075
CORTILE	0,100

La superficie commerciale si determina con l'espressione:

$$Sc = Sl + \sum Kn \cdot Sn$$

dove i termini indicano:

Scsuperficie commerciale unità immobiliare

Sl superficie lorda coperta unità immobiliare

Sn superficie lorda accessorio

Kn coefficiente spazio accessorio

Nel caso in oggetto, essendo note dai sopralluoghi tutte le superfici e conoscendo la distribuzione degli spazi accessori, è possibile determinare la superficie commerciale dell'immobile; risulta infatti:

superficie lorda coperta appartamento:..... 113,4 mq

superficie balconi:26,9 mq



per cui la superficie commerciale dell'unità immobiliare risulta:

$$S_c = 113,4 + 0,25 \cdot 26,9 = 120,1 \text{ mq}$$

L'appartamento in oggetto è situato nel Comune di Acri, in zona centrale, è di recente realizzazione, non ha categoria catastale in quanto ancora in fase di definizione, media pezzatura, accessori esterni, rifiniture ordinarie. Per le abitazioni di questa categoria il prezzo medio di mercato è stato ricavato basandosi sulle pubblicazioni dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio aggiornate al secondo semestre 2009 (allegato 70). Secondo queste ultime il valore di mercato per abitazioni civili nel centro abitato del Comune di Acri è compreso tra 750,00 euro/mq e 1.100,00 euro/mq di superficie lorda. Nello specifico caso in oggetto, per le proprie caratteristiche intrinseche ed estrinseche, collocandosi in una fascia intermedia per le abitazioni tipiche della zona, riferendosi alla fascia di prezzi unitari dell'Osservatorio Immobiliare, è stato scelto come rappresentativo il valore di 850,00 euro/mq. Tale valore, essendo un valore generico, deve essere rapportato all'unità immobiliare in oggetto aggiornandolo in base ai coefficienti tipici delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare, del fabbricato che la contiene e della zona in cui questo sorge. I coefficienti adoperati per l'aggiornamento sono i seguenti:

Coefficiente globale di zona Cz

La zona ove è situata l'unità immobiliare in esame è stata caratterizzata con i seguenti coefficienti:

- *coefficiente relativo di centralità* (valutato in base alla distanza rispetto al crocevia di maggiore importanza della zona, identificato

nello svincolo della strada statale n. 660 che collega il centro con la maggiore Città di Cosenza e con l'autostrada A3 Salerno - Reggio Calabria e deducibile dalla tabella allegata).

COEFFICIENTE DI ZONA	
CARATTERISTICHE POSIZIONALI	
CENTRALITA'	COEFFICIENTE
sotto i 100 m	1,15
tra 101 m e 300 m	1,12
tra 301 m e 500 m	1,09
tra 501 m e 1 Km	1,05
tra 1,01 Km e 3 Km	1,00
oltre 3 Km	0,95

Nel caso in oggetto la distanza del fabbricato dal crocevia è compresa tra 500 m e 1 Km, per cui si assume per il relativo coefficiente il valore..... 1,05

- *coefficiente di vicinanza* (valutato considerando la distanza dal centro città e deducibile dalla tabella allegata).

COEFFICIENTE DI ZONA	
CARATTERISTICHE POSIZIONALI	
VICINANZA	COEFFICIENTE
sotto i 10 m	1,18
tra 10 m e 30 m	1,15
tra 30 m e 50 m	1,10
tra 50 m e 100 m	1,05
tra 100 m e 500 m	1,02
tra 500 m e 1 Km	1,00
oltre 1 Km	0,97

Nel caso in oggetto l'unità immobiliare, pur essendo posta all'interno della fascia urbana è in una zona di margine del centro abitato, distante circa 500 m dal nucleo centrale, per cui il coefficiente assume il valore 1,00

- *coefficiente funzionale di zona* (valutato in funzione delle strutture pubbliche di cui la zona è dotata e delle opere di urbanizzazione, considerando anche gli impatti ambientali negativi che alcune volte



queste provocano. I coefficienti relativi sono riportati nella tabella allegata).

COEFFICIENTE DI ZONA			
CARATTERISTICHE FUNZIONALI			
FUNZIONE	TIPO	PRESENZA	ASSENZA
POSITIVA			
Fognatura	primaria	1,00	0,90
Adduzione idrica	primaria	1,00	0,60
Linea elettrica	primaria	1,00	0,60
Telefono	primaria	1,00	0,95
Gas	primaria	1,00	0,95
Scuole	secondaria	1,05	1,00
Giardini	secondaria	1,08	0,95
Autobus	secondaria	1,00	0,90
Stazione	secondaria	1,05	1,00
Metropolitana	secondaria	1,05	1,00
Musei	secondaria	1,03	1,00
Uffici	secondaria	1,08	1,00
Posto di Polizia	secondaria	1,03	1,00
Negozi e supermercati	terziaria	1,05	1,00
Impianti sportivi	terziaria	1,03	1,00
Cinema e teatri	terziaria	1,03	1,00
Circoli e ritrovi	terziaria	1,03	1,00
NEGATIVA			
Tralicci elettrici	primaria	0,90	1,00
Depuratori	primaria	0,90	1,00
Centrali di energia	primaria	0,80	1,00
Cimiteri	primaria	0,80	1,00
Binari ferroviari	secondaria	0,90	1,00
Aeroporti	secondaria	0,90	1,00
Ospedali	secondaria	0,95	1,00
Carceri	secondaria	0,92	1,00
Discoteche	terziaria	0,95	1,00
Stadio	terziaria	0,90	1,00
Industrie	terziaria	0,85	1,00

Nel caso specifico sono presenti tutti i sottoservizi cittadini quali la fognatura, la rete idrica, la linea elettrica, il telefono e il gas. Nelle immediate vicinanze vi sono scuole, uffici e l'ospedale. E' presente il servizio di autobus. Sono inoltre presenti giardini, piazzette, eser-

cizi commerciali di vario tipo, bar, tabacchi, ecc. E' da riportare anche l'assenza di quelle opere di urbanizzazione di impatto negativo quali: depuratori, cimiteri, aeroporti, carceri, discoteche, industrie. Tenendo conto di tutte queste caratteristiche il coefficiente relativo si assume pari a 1,20

- *coefficiente estetico di zona* (valutato in base alla predominanza di elementi sia naturali che artificiali di impatto visivo positivo rispetto a quelli di impatto negativo. I coefficienti relativi sono riportati nella tabella allegata).

COEFFICIENTE DI ZONA		
CARATTERISTICHE ESTETICHE		
CARATTERISTICA ESTETICA	PRESENZA	ASSENZA
DI VISUALE		
Elemento naturale predominante	1,10	1,00
Panoramicità generale	1,15	1,00
Elemento artificiale predominante	0,93	1,02
DI FRUIZIONE DIRETTA		
Parco o verde fruibile nella zona	1,05	1,00
Scorci caratteristici ambientali	1,20	1,00
Strutture artificiali da attraversare	0,88	1,02

Nel caso in oggetto ci troviamo in zona di recente urbanizzazione, caratterizzata da fabbricati di media altezza disposti in modo razionale ed ordinato con una continuità che tuttavia limita la panoramicità; non vi è un particolare elemento naturale predominante, e nemmeno parchi verdi fruibili a meno di qualche giardinetto. Non vi sono elementi estetici di impatto particolarmente negativo, per cui il coefficiente assume il valore 0,95

- *coefficiente sociale del quartiere* (valutato in base all'andamento della popolazione e al numero dei reati avvenuti negli ultimi anni). La zona è sostanzialmente tranquilla. Non essendo intervenuti negli



ultimi anni particolari flussi migratori e non essendovi registrati re-
ati di rilievo, la situazione può considerarsi più che stazionaria e as-
sumere per il coefficiente relativo il valore1,00

Il coefficiente globale della zona si ottiene moltiplicando tra loro tutti i
coefficienti fino ad ora determinati:

$$Cz = 1,05 \times 1,00 \times 1,20 \times 0,95 \times 1,00 = 1,20$$

Coefficiente globale dell'edificio Ce

L'edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare è stato caratterizzato con i
seguenti coefficienti:

- *coefficiente funzionale* (valutato in base a numero di impianti tec-
nologici e non tecnologici di cui è dotato l'edificio, secondo coeffi-
cienti riportati nella tabella allegata).

EDIFICIO			
CARATTERISTICHE FUNZIONALI			
IMPIANTO	CASI PARTICOLARI	PRESENZA	ASSENZA
Elettrico		1,00	0,90
Idraulico		1,00	0,93
Gas		1,00	0,98
Riscaldamento	Centralizzato	1,01	1,00
Riscaldamento	Autonomo	1,02	1,00
Telefonico		1,02	1,00
Citofonico		1,02	0,95
Condizionamento	Centralizzato	1,08	1,00
Condizionamento	Autonomo	1,08	1,00
Ascensore	Meno di 3 piani	1,01	0,99
Ascensore	Più di 3 piani	1,00	0,97
Piscina		1,08	1,00
Palestra		1,02	1,00
Campi da tennis		1,02	1,00
Campo da golf		1,18	1,00
Giardino privato		1,10	1,00

Nel caso specifico sono presenti tutti gli usuali impianti tecnologici a
meno dell'ascensore mentre non sono presenti la piscina, campi da
tennis, il giardino privato, ecc.. Il coefficiente assume il valore ...1,05

- *coefficiente estetico* (valutato in base alle caratteristiche dell'edificio aventi un certo spessore architettonico, secondo parametri riportati nella seguente tabella).

EDIFICIO			
CARATTERISTICHE ESTETICHE			
ELEMENTO ARCHITETTONICO	MEDIOCRE	PREGEVOLE	ARTISTICO
Facciata (insieme)	0,98	1,00	1,02
Facciata (decori)	0,99	1,00	1,01
Atrio condominiale	1,00	1,02	1,03
Scala edificio	1,00	1,01	1,02
Accessi alle uu. ii.	1,00	1,01	1,02
Portone d'ingresso	1,00	1,01	1,02
Portoncini di accesso alle uu. ii.	1,00	1,01	1,01
Composizione spaziale	0,97	1,01	1,03
Progettista	1,00	1,03	1,05

Nel caso in oggetto ci troviamo di fronte ad un edificio recente realizzato senza particolari pretese estetiche o architettoniche. Per questo motivo il coefficiente relativo assume il valore 0,94

- *coefficiente sociale* (viene valutato in base alla tranquillità dell'edificio, considerandolo tale quando vi si vive in una atmosfera solida e serena, secondo coefficienti riportati nella tabella allegata).

EDIFICIO		
CARATTERISTICHE SOCIALI		
PARAMETRO	PRESENZA	ASSENZA
Portiere	1,05	1,00
Portone d'ingresso sempre chiuso	1,01	0,98
Telecamera a circuito chiuso	1,05	1,00
Videocitofono	1,04	1,00
Recinzione proprietà condominiale	1,02	1,00
Riunioni condominiali serene	1,01	0,95
Silenzio nelle ore notturne	1,00	0,98
Cause penali o civili tra i condomini	0,98	1,00
Cause civili del condominio con terzi	0,99	1,00
Stesso amministratore da oltre 10 anni	1,01	0,99

Nel caso specifico l'edificio è composto da poche unità immobiliari per cui la vita condominiale si mantiene a livelli accettabili. Il coefficiente assume il valore 1,00



- *coefficiente di conservazione* (valutato in base allo stato di conservazione dell'edificio e ai potenziali interventi necessari secondo coefficienti riportati nella tabella allegata).

EDIFICIO				
CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE				
ELEMENTO	LAVORI	LEGGERO	MEDIO	TOTALE
Scale	Tinteggiatura	0,999	0,997	0,995
	Gradini	0,997	0,995	0,993
	Atrio	0,999	0,998	0,997
	Infissi	0,998	0,997	0,996
	Altre minori	1,000	0,999	0,998
Facciate	Ponteggi	0,997	0,992	0,988
	Demolizione intonaco	0,999	0,997	0,995
	Rifacimento intonaco	0,998	0,996	0,994
	Tinteggiatura	0,997	0,992	0,988
	Vernice infissi	0,997	0,992	0,988
	Altre minori	1,000	0,999	0,998
Tetto piano	Rimozione pavimentazione	0,999	0,997	0,995
	Pendenze	0,999	0,997	0,995
	Posa guaina	0,997	0,995	0,993
	Rifacimento pavimentazione	0,997	0,992	0,988
	Grondaie e pluviali	0,999	0,998	0,997
	Altre minori	1,000	0,999	0,998
Copertura	Rimozione tegole/orditura	0,999	0,997	0,995
	Rifacimento orditura	0,995	0,993	0,991
	Tegole	0,997	0,995	0,993
	Grondaie e pluviali	0,999	0,998	0,997
	Altre minori	1,000	0,999	0,998
Struttura	Ripresa fondazioni	0,990	0,970	0,950
	Distacchi	0,990	0,970	0,950
	Cedimenti	0,990	0,970	0,950
Impianti	Elettrico scale	0,999	0,993	0,988
	Riscaldamento	0,999	0,990	0,980
	Idraulico comune	0,999	0,993	0,988
	Colonne fognarie	0,999	0,992	0,985
	Citofono/videocitofono	0,999	0,991	0,984
	Antenna centralizzata	0,999	0,991	0,984
	Altri	0,999	0,990	0,980
Parti comuni	Varie	0,998	0,989	0,980

Nel caso in oggetto l'edificio è di recente costruzione e si presenta in ottime condizioni di conservazione e non necessita di alcun intervento. Per questo motivo il valore del coefficiente si assume pari a....

..... 1,00

Il prodotto di questi coefficienti determina il coefficiente globale dell'edificio:

$$C_e = 1,05 \times 0,94 \times 1,00 \times 1,00 = 0,99$$

Coefficiente globale dell'unità immobiliare C_u

L'unità immobiliare può essere inquadrata in base alle caratteristiche funzionali, estetiche, posizionali, dimensionali e di conservazione che, a loro volta, sono funzione di altri fattori di seguito riportati.

- *coefficiente funzionale* (valutato in base alla funzionalità propria della composizione architettonica dell'alloggio secondo le voci e i coefficienti riportati nella seguente tabella).

ALLOGGIO				
ASPETTI FUNZIONALI				
ASPETTO FUNZIONALE	INSUFFICIENTE	NORMALE	BUONA	OTTIMA
Illuminazione	0,90	1,00	1,10	1,20
Ventilazione	0,92	1,00	1,07	1,13
Insolazione	0,95	1,00	1,05	1,10
Dimensioni ambienti	0,90	1,00	1,10	1,20
Disposizione ambienti	0,85	1,00	1,15	1,30
Zone morte	0,97	1,00	1,03	1,06
Ambienti di deposito	0,97	1,00	1,03	1,06
Qualità servizi	0,90	1,00	1,10	1,20
Qualità cucina	0,92	1,00	1,08	1,16

Nel caso in oggetto l'immobile è ben strutturato in quanto non vi è presenza di zone morte, la zona giorno è separata dalla zona notte, gli ambienti sono discretamente dimensionati, disposti e naturalmente illuminati e ventilati. La cucina può accogliere al suo interno tutti gli usuali arredi ed elettrodomestici per ambienti di questo tipo ed è abitabile, sono presenti due servizi igienici (di cui quello nella zona giorno privo di luci esterne). Considerando tutti questi fattori si assume per il coefficiente il valore 1,21



- *coefficiente estetico* (viene stabilito in base alla qualità e all'aspetto dei singoli elementi che costituiscono l'alloggio secondo voci e coefficienti riportati nella tabella allegata).

ALLOGGIO			
VARIANTI ESTETICHE			
CARATTERISTICA	BRUTTA	NORMALE	BELLA
Portone d'ingresso	0,95	1,00	1,05
Porte interne	0,96	1,00	1,04
Tinte e decori	0,90	1,00	1,10
Pavimentazioni	0,90	1,00	1,10
Piastrelle pareti w.c.	0,95	1,00	1,05
Piastrelle pareti cucina	0,97	1,00	1,03
Rubinetteria	0,96	1,00	1,04
Finestre	0,95	1,00	1,05
Scuri	0,97	1,00	1,03
Placche elettriche	0,98	1,00	1,02
Altre finiture	0,95	1,00	1,05

Nel caso in esame tutti gli elementi quali finestre, sanitari, rubinetterie, pavimenti, rivestimenti, placche elettriche, portoncino, ecc. sono di finitura ordinaria ma decorosa e comunque funzionali. Solo le porte interne sono più curate, realizzate in legno laccato. Il coefficiente assume il valore.....1,04

- *coefficiente di posizione* (valutato in base al piano cui si trova l'alloggio, in base all'affaccio e in base all'esposizione secondo coefficienti riportati nella tabella dedicata).

ALLOGGIO		
VARIANTI POSIZIONALI		
VARIANTI	CARATTERISTICA	COEFFICIENTE
Piano (edifici senza ascensore)	Già analizzati a livello di edificio.	-
Piano (edifici con ascensore)	Interrato	0,60
	Seminterrato	0,65
	Terreno	0,75
	Rialzato	0,80
	Primo	0,85
	Secondo	0,90

ALLOGGIO		
VARIANTI POSIZIONALI		
VARIANTI	CARATTERISTICA	COEFFICIENTE
	Terzo	0,95
	Quarto	1,00
	Quinto	1,02
	Sesto	1,04
	Oltre	1,06
	Attico	1,10
Affaccio prevalente zona giorno	Strada principale	1,15
	Giardino	1,05
	Corte interna	0,95
	Panorama	1,10
	Mare, lago o fiume	1,10

L'appartamento ha l'affaccio prevalente della zona giorno su una strada secondaria che serve da distacco con gli altri fabbricati. Tenendo conto di questi particolari il coefficiente assume il valore.. 0,95 - *coefficiente dimensionale* (valutato in base al taglio dell'alloggio che rende più o meno difficile la sua eventuale commercializzazione e più o meno oneroso il suo mantenimento, nel senso che più grande è l'appartamento più alto è il prezzo di vendita e più alte sono le spese e le tasse di conduzione, viceversa nel caso di un appartamento piccolo).

ALLOGGIO	
VARIANTI DIMENSIONALI	
TAGLIO DIMENSIONALE DELL'ALLOGGIO	COEFFICIENTE
Sotto 40 mq	1,25
Tra 41 mq e 60 mq	1,20
Tra 61 mq e 80 mq	1,10
Tra 81 mq e 100 mq	1,00
Tra 101 mq e 120 mq	0,95
Tra 121 mq e 150 mq	0,90
Tra 151 mq e 180 mq	0,85
Oltre 180 mq	0,80

Nel caso in oggetto, rispetto agli standards attuali, l'unità immobiliare con una superficie commerciale di 120,1 mq, è mediamente grande per cui il coefficiente assume il valore 0,95



- *coefficiente di conservazione* (valutato in base all'effettivo stato di conservazione dell'alloggio secondo coefficienti dipendenti dal tipo di intervento potenziale necessario).

ALLOGGIO		
VARIANTI DI CONSERVAZIONE		
CATEGORIA	OPERA	COEFFICIENTE
Demolizioni	Pareti	0,9980
	Pavimenti	0,9892
	Rivestimenti	0,9995
	Rimozioni	0,9983
	Intonaci	0,9960
Ricostruzioni	Pareti	0,9893
	Pavimenti	0,9640
	Rivestimenti	0,9992
	Rimozioni	0,9750
	Intonaci	0,9973
	Tinteggiature	0,9976
	Finestre	0,9900
	Porte	0,9933
Opere speciali	0,9900	
Impianti	Elettrico	0,9600
	Idraulico	0,9920
	Riscaldamento	0,9667
	Fognario	0,9867

Nel caso in oggetto l'abitazione si presenta ottimamente conservata, data la sua recente costruzione e non necessita di alcun intervento di ripristino. Per questo motivo il coefficiente assume il valore1,00

Il prodotto di questi coefficienti determina il coefficiente globale dell'unità immobiliare:

$$Cu = 1,21 \times 1,04 \times 0,95 \times 0,95 \times 1,00 = 1,14$$

Il coefficiente correttivo complessivo dell'unità immobiliare si ottiene dal prodotto dei coefficienti parziali prima determinati:

$$C = Cz \times Ce \times Cu = 1,20 \times 0,99 \times 1,14 = 1,35$$

Avendo scelto come valore unitario di riferimento la cifra di 850,00 eu-

ro/mq, moltiplicandola per il coefficiente correttivo si ottiene il valore unitario corretto per l'abitazione oggetto di stima:

$$V = C \cdot Vu = 1,35 \cdot 850,00 \text{ euro/mq} = 1.147,50 \text{ euro/mq}$$

Tenuto conto della superficie commerciale dell'alloggio pari a 120,1 mq, avremo un valore venale dell'abitazione valutato con il metodo comparativo di:

$$Vv = V \cdot Sc = 1.147,50 \text{ euro/mq} \cdot 120,1 \text{ mq} = \text{euro } 137.814,75$$

$$\mathbf{Vv = euro 137.814,75}$$

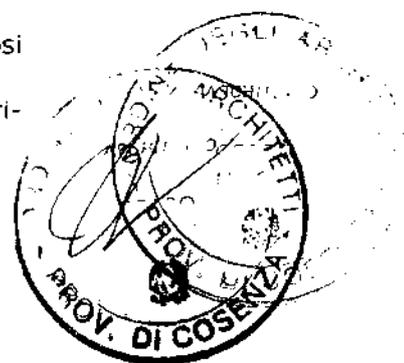
(euro centotrentasettemilaottocentoquattordici e centesimi settantacinque).

Soffitta in Acri, via Viola. Foglio 86 p.la 1804 sub.22.

La stima del valore commerciale dell'immobile è stata effettuata, analogamente all'appartamento di cui al punto precedente, con il metodo comparativo. La superficie considerata nel metodo è la cosiddetta "superficie commerciale" ottenuta al lordo della superficie coperta dei muri perimetrali e dei tramezzi interni e per metà di quelli di confine, corrispondente nel caso in oggetto con la superficie lorda dell'immobile, pari a 35,3 mq.

$$Sc = 35,3 \text{ mq}$$

La soffitta in oggetto è situata nel Comune di Acri, al quarto piano sottotetto di una palazzina in zona semicentrale, è di recente realizzazione, non ha categoria catastale in quanto ancora in corso di definizione, piccola pezzatura e presenta rifiniture molto economiche. Per i locali di questa categoria il prezzo medio di mercato è stato ricavato basandosi sulle pubblicazioni dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Terri-



torio aggiornate al secondo semestre 2009 (allegato 71). Secondo queste ultime il valore di mercato per magazzini di deposito nel centro abitato del Comune di Acri è compreso tra 400,00 euro/mq e 550,00 euro/mq di superficie lorda. Nello specifico caso in oggetto, per le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, riferendosi alla fascia di prezzi unitari dell'osservatorio immobiliare, è stato scelto come rappresentativo il valore medio di 475,00 euro/mq. Tale valore, essendo un valore medio, deve essere rapportato all'unità immobiliare in oggetto aggiornandolo in base ai coefficienti tipici delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare, del fabbricato che la contiene e della zona in cui questo sorge. I coefficienti adoperati per l'aggiornamento sono i seguenti:

Coefficiente globale di zona Cz, già calcolato per l'appartamento di cui al punto precedente e pari a:

$$Cz = 1,20$$

Coefficiente globale dell'edificio Ce, già calcolato per l'appartamento di cui al punto precedente e pari a:

$$Ce = 0,99$$

Coefficiente globale dell'unità immobiliare Cu

L'unità immobiliare può essere inquadrata in base alle caratteristiche funzionali, estetiche, posizionali, dimensionali e di conservazione che, a loro volta, sono funzione di altri fattori di seguito riportati.

- *coefficiente funzionale* (valutato in base alla funzionalità propria della composizione architettonica secondo le voci e i coefficienti riportati nella seguente tabella).

ASPETTI FUNZIONALI

ASPETTO FUNZIONALE	INSUFFICIENTE	NORMALE	BUONA	OTTIMA
Illuminazione	0,90	1,00	1,10	1,20
Ventilazione	0,92	1,00	1,07	1,13
Insolazione	0,95	1,00	1,05	1,10
Dimensioni ambienti	0,90	1,00	1,10	1,20

Nel caso in oggetto l'immobile è costituito da un sottotetto a vano unico di forma rettangolare ma con altezza del soffitto molto bassa in alcuni punti che ne limita moltissimo la sfruttabilità. Degli impianti tecnologici sono presenti solo l'impianto elettrico e quello idrico. Considerando tutti questi fattori si assume per il coefficiente il valore 0,71

- *coefficiente estetico* (viene stabilito in base alla qualità e all'aspetto dei singoli elementi che costituiscono l'immobile secondo voci e coefficienti riportati nella tabella allegata).

VARIANTI ESTETICHE			
CARATTERISTICA	BRUTTA	NORMALE	BELLA
Portone d'ingresso	0,95	1,00	1,05
Porte interne	0,96	1,00	1,04
Tinte e decori	0,90	1,00	1,10
Pavimentazioni	0,90	1,00	1,10
Finestre	0,95	1,00	1,05
Placche elettriche	0,98	1,00	1,02
Altre finiture	0,95	1,00	1,05

Nel caso in esame tutti gli elementi quali finestre, pavimenti, placche elettriche, porte, ecc. sono di finitura molto economica; il coefficiente assume il valore 0,65

- *coefficiente di posizione* (valutato in base al piano cui si trova l'immobile, in base all'affaccio e in base all'esposizione secondo coefficienti riportati nella tabella dedicata).

VARIANTI POSIZIONALI		
VARIANTI	CARATTERISTICA	COEFFICIENTE
Piano (edifici senza ascensore)	Già analizzati a livello di edificio.	



VARIANTI POSIZIONALI		
VARIANTI	CARATTERISTICA	COEFFICIENTE
Piano (edifici con ascensore)	Interrato	0,60
	Seminterrato	0,65
	Terreno	0,75
	Rialzato	0,80
	Primo	0,85
	Secondo	0,90
	Terzo	0,95
	Quarto	1,00
	Quinto	1,02
	Sesto	1,04
	Oltre	1,06
	Attico	1,10
	Affaccio prevalente zona giorno	Strada principale
Giardino		1,05
Corte interna		0,95
Panorama		1,10
Mare, lago o fiume		1,10

La soffitta ha l'affaccio prevalente della zona giorno su una strada secondaria che serve da distacco con gli altri fabbricati. Tenendo conto di questi particolari il coefficiente assume il valore.....0,95 - *coefficiente dimensionale* (valutato in base al taglio dell'immobile che rende più o meno difficile la sua eventuale commercializzazione e più o meno oneroso il suo mantenimento, nel senso che più è grande più è alto il prezzo di vendita e più alte sono le spese e le tasse di conduzione, viceversa nel caso di un immobile piccolo).

LOCALE	
VARIANTI DIMENSIONALI	
TAGLIO DIMENSIONALE	COEFFICIENTE
Sotto 40 mq	1,25
Tra 41 mq e 60 mq	1,20
Tra 61 mq e 80 mq	1,10
Tra 81 mq e 100 mq	1,00
Tra 101 mq e 120 mq	0,95
Tra 121 mq e 150 mq	0,90
Tra 151 mq e 180 mq	0,85
Oltre 180 mq	0,80

Nel caso in oggetto si ha una superficie commerciale di 35,3 mq

per cui il coefficiente assume il valore..... 1,25

- *coefficiente di conservazione* (valutato in base all'effettivo stato di conservazione secondo coefficienti dipendenti dal tipo di intervento potenziale necessario).

VARIANTI DI CONSERVAZIONE		
CATEGORIA	OPERA	COEFFICIENTE
Demolizioni	Pareti	0,9980
	Pavimenti	0,9892
	Rivestimenti	0,9995
	Rimozione	0,9983
	Intonaci	0,9960
Ricostruzioni	Pareti	0,9893
	Pavimenti	0,9640
	Rivestimenti	0,9992
	Rimozione	0,9750
	Intonaci	0,9973
	Tinteggiature	0,9976
	Finestre	0,9900
	Porte	0,9933
Opere speciali	0,9900	
Impianti	Elettrico	0,9600
	Idraulico	0,9920
	Riscaldamento	0,9667
	Fognario	0,9867

Nel caso in oggetto l'immobile, per quanto di recente costruzione è incompleto o mancante di rifiniture e impianti. Per questo motivo il coefficiente assume il valore 0,94

Il prodotto di questi coefficienti determina il coefficiente globale dell'unità immobiliare:

$$Cu = 0,71 \times 0,65 \times 0,95 \times 1,25 \times 0,94 = 0,52$$

Il coefficiente correttivo complessivo dell'unità immobiliare si ottiene dal prodotto dei coefficienti parziali prima determinati:

$$C = Cz \times Ce \times Cu = 1,20 \times 0,99 \times 0,52 = 0,62$$

Avendo scelto come valore unitario di riferimento medio la cifra di



475,00 euro/mq, moltiplicandola per il coefficiente correttivo si ottiene il valore unitario corretto per la soffitta oggetto di stima:

$$V = C \cdot Vu = 0,62 \cdot 475,00 \text{ euro/mq} = 294,50 \text{ euro/mq}$$

Tenuto conto della superficie commerciale della soffitta pari a 35,3 mq, avremo un valore venale dell'abitazione valutato con il metodo comparativo di:

$$Vv = V \cdot Sc = 294,50 \text{ euro/mq} \cdot 35,3 \text{ mq} = \text{euro } 10.395,85$$

$$\mathbf{Vv = euro 10.395,85}$$

(euro diecimilatrecentonovantacinque e centesimi ottantacinque).

Fabbricato rurale in Bisignano, c.da Franci, Foglio 56, particella 16-125.

La stima del valore commerciale dell'immobile è stata effettuata con il metodo comparativo già applicato per gli altri immobili facenti parte del compendio di cui la presente perizia. La superficie considerata nel metodo è la cosiddetta "superficie commerciale" ottenuta al lordo della superficie coperta dei muri perimetrali e dei tramezzi interni e per metà di quelli di confine più la superficie degli eventuali spazi accessori modificata con appositi coefficienti correttivi, riportati nella seguente tabella:

COEFFICIENTI SPAZI ACCESSORI	
SPAZIO ACCESSORIO	COEFFICIENTE
CANTINA	0,300
CANTINA COLLEGATA	0,500
MANSARDA	0,600
SOFFITTA	0,400
SOPPALCO	0,400
POSTO AUTO SCOPERTO	0,500
POSTO AUTO COPERTO	0,800
BOX	0,950
BALCONI	0,250
TERRAZZE	0,350
LOGGE	0,400
VERANDE	0,900
GIARDINO	0,075

COEFFICIENTI SPAZI ACCESSORI	
SPAZIO ACCESSORIO	COEFFICIENTE
CORTILE	0,100

La superficie commerciale si determina con l'espressione:

$$Sc = Sl + \sum Kn \cdot Sn$$

dove i termini indicano:

Scsuperficie commerciale unità immobiliare

Slsuperficie lorda coperta unità immobiliare

Snsuperficie lorda accessorio

Kncoefficiente spazio accessorio

Nel caso in oggetto, data la semplicità dell'immobile, la sua superficie commerciale è data dalla combinazione della superficie lorda del fabbricato e dei terreni posti a suo margine che ne costituiscono la corte. Nella stima, quindi, oltre al fabbricato andranno considerati anche i terreni di cui alle particelle n.127, 128, 130, 131 del foglio 56 che ne costituiscono la corte di superficie complessiva 1.020 mq. Nel dettaglio:

- foglio 56, particella 127, superficie 480 mq;
- foglio 56, particella 128, superficie 80 mq;
- foglio 56, particella 130, superficie 220 mq;
- foglio 56, particella 131, superficie 240 mq;

In definitiva andranno considerate le seguenti superfici:

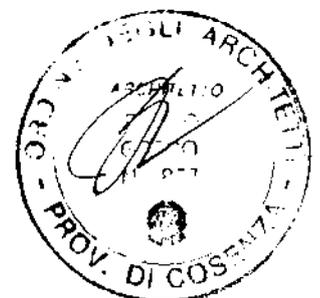
- superficie lorda coperta:.....91,4 mq

- superficie corte: 1.020,0 mq

per cui la superficie commerciale dell'unità immobiliare risulta:

$$Sc = 91,4 + 0,075 \cdot 1.020,0 = 167,9 \text{ mq}$$

L'immobile in oggetto è situato nel Comune di Bisignano, in contrada Franci, in zona rurale, è di antica costruzione, in pessime condizioni di



conservazione, è accatastato come fabbricato rurale e possiede i requisiti di ruralità, ha rifiniture infime, è privo di accessori e di impianti funzionanti, è privo di strada di accesso. Per le abitazioni di questa categoria il prezzo medio di mercato è stato ricavato basandosi sulle pubblicazioni dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio aggiornate al secondo semestre 2009 (allegato 72). Secondo queste ultime il valore di mercato per abitazioni civili in condizioni di conservazione ordinarie in zona rurale del Comune di Bisignano è compreso tra 300,00 euro/mq e 450,00 euro/mq di superficie lorda. Nello specifico caso in oggetto, per le proprie caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ma soprattutto per la sua posizione isolata, prendendo in debita considerazione l'ampio spazio esterno disponibile, riferendosi alla fascia di prezzi unitari dell'osservatorio immobiliare, è stato scelto come rappresentativo il valore di 400,00 euro/mq. Tale valore, essendo un valore generico, deve essere rapportato all'unità immobiliare in oggetto aggiornandolo in base ai coefficienti tipici delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare, del fabbricato che la contiene e della zona in cui questo sorge. I coefficienti adoperati per l'aggiornamento sono i seguenti:

Coefficiente globale di zona Cz

La zona ove è situata l'unità immobiliare in esame è stata caratterizzata con i seguenti coefficienti:

- *coefficiente relativo di centralità* (valutato in base alla distanza rispetto al crocevia di maggiore importanza della zona, identificato nello svincolo della strada statale n. 660 che collega il centro con la maggiore Città di Cosenza (e con l'autostrada A3 Salerno - Reggio

Calabria) e con i vicini centri abitati di Bisignano e di Acri, deducibile dalla tabella allegata).

COEFFICIENTE DI ZONA	
CARATTERISTICHE POSIZIONALI	
CENTRALITA'	COEFFICIENTE
sotto i 100 m	1,15
tra 101 m e 300 m	1,12
tra 301 m e 500 m	1,09
tra 501 m e 1 Km	1,05
tra 1,01 Km e 3 Km	1,00
oltre 3 Km	0,95

Nel caso in oggetto la distanza del fabbricato dal crocevia è compresa tra 500 m e 1 Km, per cui si assume per il relativo coefficiente il valore..... 1,05

- *coefficiente di vicinanza* (valutato considerando la distanza dal centro città e deducibile dalla tabella allegata).

COEFFICIENTE DI ZONA	
CARATTERISTICHE POSIZIONALI	
VICINANZA	COEFFICIENTE
sotto i 10 m	1,18
tra 10 m e 30 m	1,15
tra 30 m e 50 m	1,10
tra 50 m e 100 m	1,05
tra 100 m e 500 m	1,02
tra 500 m e 1 Km	1,00
oltre 1 Km	0,97

Nel caso in oggetto l'unità immobiliare, essendo posta in aperta campagna, a distanza dal centro abitato sicuramente superiore al Km, per cui il coefficiente assume il valore 0,97

- *coefficiente funzionale di zona* (valutato in funzione delle strutture pubbliche di cui la zona è dotata e delle opere di urbanizzazione, considerando anche gli impatti ambientali negativi che alcune volte queste provocano. I coefficienti relativi sono riportati nella tabella allegata).

COEFFICIENTE DI ZONA



CARATTERISTICHE FUNZIONALI			
FUNZIONE	TIPO	PRESENZA	ASSENZA
POSITIVA			
Fognatura	primaria	1,00	0,90
Adduzione idrica	primaria	1,00	0,60
Linea elettrica	primaria	1,00	0,60
Telefono	primaria	1,00	0,95
Gas	primaria	1,00	0,95
Scuole	secondaria	1,05	1,00
Giardini	secondaria	1,08	0,95
Autobus	secondaria	1,00	0,90
Stazione	secondaria	1,05	1,00
Metropolitana	secondaria	1,05	1,00
Musei	secondaria	1,03	1,00
Uffici	secondaria	1,08	1,00
Posto di Polizia	secondaria	1,03	1,00
Negozi e supermercati	terziaria	1,05	1,00
Impianti sportivi	terziaria	1,03	1,00
Cinema e teatri	terziaria	1,03	1,00
Circoli e ritrovi	terziaria	1,03	1,00
NEGATIVA			
Tralici elettrici	primaria	0,90	1,00
Depuratori	primaria	0,90	1,00
Centrali di energia	primaria	0,80	1,00
Cimiteri	primaria	0,80	1,00
Binari ferroviari	secondaria	0,90	1,00
Aeroporti	secondaria	0,90	1,00
Ospedali	secondaria	0,95	1,00
Carceri	secondaria	0,92	1,00
Discoteche	terziaria	0,95	1,00
Stadio	terziaria	0,90	1,00
Industrie	terziaria	0,85	1,00

Nel caso specifico tra tutti i sottoservizi cittadini sono presenti solo la rete idrica e la linea elettrica. Nelle immediate vicinanze non vi sono servizi di alcun tipo. E' da riportare anche l'assenza di quelle opere di urbanizzazione di impatto negativo quali: depuratori, cimiteri, aeroporti, carceri, discoteche, industrie. Tenendo conto di tutte queste caratteristiche il coefficiente relativo si assume pari a.....0,69

- *coefficiente estetico di zona* (valutato in base alla predominanza di elementi sia naturali che artificiali di impatto visivo positivo rispetto a quelli di impatto negativo. I coefficienti relativi sono riportati nella tabella allegata).

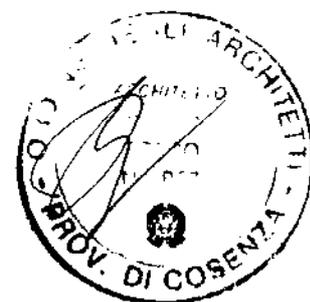
COEFFICIENTE DI ZONA		
CARATTERISTICHE ESTETICHE		
CARATTERISTICA ESTETICA	PRESENZA	ASSENZA
DI VISUALE		
Elemento naturale predominante	1,10	1,00
Panoramicità generale	1,15	1,00
Elemento artificiale predominante	0,93	1,02
DI FRUIZIONE DIRETTA		
Parco o verde fruibile nella zona	1,05	1,00
Scorci caratteristici ambientali	1,20	1,00
Strutture artificiali da attraversare	0,88	1,02

Nel caso in oggetto ci troviamo in zona rurale, in aperta campagna, su una sommità collinare con notevole panoramicità, caratterizzata da poche case sparse; non vi è un particolare elemento naturale predominante, e nemmeno parchi verdi fruibili. Non vi sono elementi estetici di impatto particolarmente negativo, per cui il coefficiente assume il valore..... 1,20

- *coefficiente sociale del quartiere* (valutato in base all'andamento della popolazione e al numero dei reati avvenuti negli ultimi anni). La zona è molto tranquilla. Non essendo intervenuti negli ultimi anni particolari flussi migratori e non essendovi registrati reati di rilievo, la situazione può considerarsi più che stazionaria e assumere per il coefficiente relativo il valore..... 1,00

Il coefficiente globale della zona si ottiene moltiplicando tra loro tutti i coefficienti fino ad ora determinati:

$$Cz = 1,05 \times 0,97 \times 0,69 \times 1,20 \times 1,00 = 0,84$$



Coefficiente globale dell'edificio Ce

L'edificio è stato caratterizzato con i seguenti coefficienti:

- *coefficiente funzionale* (valutato in base a numero di impianti tecnologici e non tecnologici di cui è dotato l'edificio, secondo coefficienti riportati nella tabella allegata).

EDIFICIO			
CARATTERISTICHE FUNZIONALI			
IMPIANTO	CASI PARTICOLARI	PRESENZA	ASSENZA
Elettrico		1,00	0,90
Idraulico		1,00	0,93
Gas		1,00	0,98
Riscaldamento	Centralizzato	1,01	1,00
Riscaldamento	Autonomo	1,02	1,00
Telefonico		1,02	1,00
Citofonico		1,02	0,95
Condizionamento	Centralizzato	1,08	1,00
Condizionamento	Autonomo	1,08	1,00
Ascensore	Meno di 3 piani	1,01	0,99
Ascensore	Più di 3 piani	1,00	0,97
Piscina		1,08	1,00
Palestra		1,02	1,00
Campi da tennis		1,02	1,00
Campo da golf		1,18	1,00
Giardino privato		1,10	1,00

Nel caso specifico di tutti gli usuali impianti tecnologici sono presenti solo l'impianto elettrico e quello idraulico. A meno della corte esterna non sono presenti altre pertinenze o dotazioni. Il coefficiente assume il valore1,01

- *coefficiente estetico* (valutato in base alle caratteristiche dell'edificio aventi un certo spessore architettonico, secondo parametri riportati nella seguente tabella).

EDIFICIO			
CARATTERISTICHE ESTETICHE			
ELEMENTO ARCHITETTONICO	MEDIOCRE	PREGEVOLE	ARTISTICO
Facciata (insieme)	0,98	1,00	1,02
Facciata (decori)	0,99	1,00	1,01
Atrio condominiale	1,00	1,02	1,03
Scala edificio	1,00	1,01	1,02

EDIFICIO			
CARATTERISTICHE ESTETICHE			
ELEMENTO ARCHITETTONICO	MEDIOCRE	PREGEVOLE	ARTISTICO
Accessi alle uu. ii.	1,00	1,01	1,02
Portone d'ingresso	1,00	1,01	1,02
Portoncini di accesso alle uu. ii.	1,00	1,01	1,01
Composizione spaziale	0,97	1,01	1,03
Progettista	1,00	1,03	1,05

Nel caso in oggetto ci troviamo di fronte ad un vecchio fabbricato rurale, parzialmente ristrutturato solo all'esterno senza particolari pretese estetiche o di memoria storica. Per questo motivo il coefficiente relativo assume il valore..... 0,94

- *coefficiente sociale* (viene valutato in base alla tranquillità dell'edificio, considerandolo tale quando vi si vive in una atmosfera solidale e serena, secondo coefficienti riportati nella tabella allegata).

EDIFICIO		
CARATTERISTICHE SOCIALI		
PARAMETRO	PRESENZA	ASSENZA
Portiere	1,05	1,00
Portone d'ingresso sempre chiuso	1,01	0,98
Telecamera a circuito chiuso	1,05	1,00
Videocitofono	1,04	1,00
Recinzione proprietà condominiale	1,02	1,00
Riunioni condominiali serene	1,01	0,95
Silenzio nelle ore notturne	1,00	0,98
Cause penali o civili tra i condomini	0,98	1,00
Cause civili del condominio con terzi	0,99	1,00
Stesso amministratore da oltre 10 anni	1,01	0,99

Nel caso specifico l'edificio è composto da una unica unità immobiliare. Pesa però la presenza di un fabbricato in aderenza e di terreni limitrofi di altra proprietà. Dato il numero esiguo di proprietari il coefficiente assume il valore 1,00

- *coefficiente di conservazione* (valutato in base allo stato di conservazione dell'edificio e ai potenziali interventi necessari secondo coefficienti riportati nella tabella allegata).

EDIFICIO



CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE				
ELEMENTO	LAVORI	LEGGERO	MEDIO	TOTALE
Scale	Tinteggiatura	0,999	0,997	0,995
	Gradini	0,997	0,995	0,993
	Atrio	0,999	0,998	0,997
	Infissi	0,998	0,997	0,996
	Altre minori	1,000	0,999	0,998
Facciate	Ponteggi	0,997	0,992	0,988
	Demolizione intonaco	0,999	0,997	0,995
	Rifacimento intonaco	0,998	0,996	0,994
	Tinteggiatura	0,997	0,992	0,988
	Vernice infissi	0,997	0,992	0,988
	Altre minori	1,000	0,999	0,998
Copertura	Rimozione tegole/orditura	0,999	0,997	0,995
	Rifacimento orditura	0,995	0,993	0,991
	Tegole	0,997	0,995	0,993
	Grondaie e pluviali	0,999	0,998	0,997
	Altre minori	1,000	0,999	0,998
Struttura	Ripresa fondazioni	0,990	0,970	0,950
	Distacchi	0,990	0,970	0,950
	Cedimenti	0,990	0,970	0,950
Impianti	Elettrico scale	0,999	0,993	0,988
	Riscaldamento	0,999	0,990	0,980
	Idraulico comune	0,999	0,993	0,988
	Colonne fognarie	0,999	0,992	0,985
	Citofono/videocitofono	0,999	0,991	0,984
	Antenna centralizzata	0,999	0,991	0,984
	Altri	0,999	0,990	0,980
Parti comuni	Varie	0,998	0,989	0,980

Nel caso in oggetto l'edificio è di antica costruzione e si presenta in pessime condizioni di conservazione. Per questo motivo il valore del coefficiente si assume pari a0,69

Il prodotto di questi coefficienti determina il coefficiente globale dell'edificio:

$$C_e = 1,01 \times 0,94 \times 1,00 \times 0,69 = 0,66$$

Coefficiente globale dell'unità immobiliare C_u

L'unità immobiliare può essere inquadrata in base alle caratteristiche funzionali, estetiche, posizionali, dimensionali e di conservazione che, a loro volta, sono funzione di altri fattori di seguito riportati.

- *coefficiente funzionale* (valutato in base alla funzionalità propria della composizione architettonica dell'alloggio secondo le voci e i coefficienti riportati nella seguente tabella).

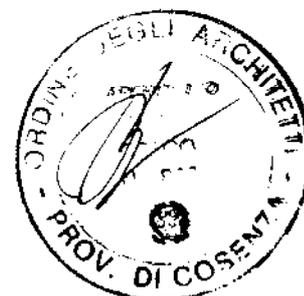
ALLOGGIO				
ASPETTI FUNZIONALI				
ASPETTO FUNZIONALE	INSUFFICIENTE	NORMALE	BUONA	OTTIMA
Illuminazione	0,90	1,00	1,10	1,20
Ventilazione	0,92	1,00	1,07	1,13
Insolazione	0,95	1,00	1,05	1,10
Dimensioni ambienti	0,90	1,00	1,10	1,20
Disposizione ambienti	0,85	1,00	1,15	1,30
Zone morte	0,97	1,00	1,03	1,06
Ambienti di deposito	0,97	1,00	1,03	1,06
Qualità servizi	0,90	1,00	1,10	1,20
Qualità cucina	0,92	1,00	1,08	1,16

Nel caso in oggetto ci troviamo di fronte ad un vecchio fabbricato rurale non ristrutturato, di concezione antiquata, con impianti carenti e servizi insufficienti. Considerando tutti questi fattori si assume per il coefficiente il valore..... 0,47

- *coefficiente estetico* (viene stabilito in base alla qualità e all'aspetto dei singoli elementi che costituiscono l'alloggio secondo voci e coefficienti riportati nella tabella allegata).

ALLOGGIO			
VARIANTI ESTETICHE			
CARATTERISTICA	BRUTTA	NORMALE	BELLA
Portone d'ingresso	0,95	1,00	1,05
Porte interne	0,96	1,00	1,04
Tinte e decori	0,90	1,00	1,10
Pavimentazioni	0,90	1,00	1,10
Piastrelle pareti w.c.	0,95	1,00	1,05
Piastrelle pareti cucina	0,97	1,00	1,03
Rubinetteria	0,96	1,00	1,04
Finestre	0,95	1,00	1,05
Scuri	0,97	1,00	1,03
Placche elettriche	0,98	1,00	1,02
Altre finiture	0,95	1,00	1,05

Nel caso in esame tutti gli elementi quali: finestre, pavimenti, rivestimenti, placche elettriche, portoncino, ecc. sono o assenti oppure



di finitura molto povera, brutti e poco funzionali. Il coefficiente assume il valore.....0,56

- *coefficiente di posizione* (valutato in base al piano cui si trova l'alloggio, in base all'affaccio e in base all'esposizione secondo coefficienti riportati nella tabella dedicata).

ALLOGGIO		
VARIANTI POSIZIONALI		
VARIANTI	CARATTERISTICA	COEFFICIENTE
Piano (edifici senza ascensore)	Già analizzati a livello di edificio.	-
Piano (edifici con ascensore)	Interrato	0,60
	Seminterrato	0,65
	Terreno	0,75
	Rialzato	0,80
	Primo	0,85
	Secondo	0,90
	Terzo	0,95
	Quarto	1,00
	Quinto	1,02
	Sesto	1,04
	Oltre	1,06
	Attico	1,10
Affaccio prevalente zona giorno	Strada principale	1,15
	Giardino	1,05
	Corte interna	0,95
	Panorama	1,10
	Mare, lago o fiume	1,10

L'immobile ha gli affacci prevalenti sulla campagna circostante caratterizzata, data la posizione sommitale in cui il fabbricato sorge, da un alto grado di panoramicità. Tenendo conto di questi particolari il coefficiente assume il valore1,10

- *coefficiente dimensionale* (valutato in base al taglio dell'alloggio che rende più o meno difficile la sua eventuale commercializzazione e più o meno oneroso il suo mantenimento, nel senso che più

grande è l'appartamento più alto è il prezzo di vendita e più alte sono le spese e le tasse di conduzione, viceversa nel caso di un appartamento piccolo).

ALLOGGIO	
VARIANTI DIMENSIONALI	
TAGLIO DIMENSIONALE DELL'ALLOGGIO	COEFFICIENTE
Sotto 40 mq	1,25
Tra 41 mq e 60 mq	1,20
Tra 61 mq e 80 mq	1,10
Tra 81 mq e 100 mq	1,00
Tra 101 mq e 120 mq	0,95
Tra 121 mq e 150 mq	0,90
Tra 151 mq e 180 mq	0,85
Oltre 180 mq	0,80

Nel caso in oggetto, rispetto agli standard attuali, l'unità immobiliare, con una superficie commerciale di 167,9 mq, è mediamente grande per cui il coefficiente assume il valore 0,85 - *coefficiente di conservazione* (valutato in base all'effettivo stato di conservazione dell'alloggio secondo coefficienti dipendenti dal tipo di intervento potenziale necessario).

ALLOGGIO		
VARIANTI DI CONSERVAZIONE		
CATEGORIA	OPERA	COEFFICIENTE
Demolizioni	Pareti	0,9980
	Pavimenti	0,9892
	Rivestimenti	0,9995
	Rimozioni	0,9983
	Intonaci	0,9960
Ricostruzioni	Pareti	0,9893
	Pavimenti	0,9640
	Rivestimenti	0,9992
	Rimozioni	0,9750
	Intonaci	0,9973
	Tinteggiature	0,9976
	Finestre	0,9900
	Porte	0,9933
Opere speciali	0,9900	
Impianti	Elettrico	0,9600
	Idraulico	0,9920
	Riscaldamento	0,9667



ALLOGGIO		
VARIANTI DI CONSERVAZIONE		
CATEGORIA	OPERA	COEFFICIENTE
	Fognario	0,9867

Nel caso in oggetto l'abitazione si presenta pessimamente conservata e necessita di ingenti interventi di ripristino, anche strutturali.

Per questo motivo il coefficiente assume il valore.....0,80

Il prodotto di questi coefficienti determina il coefficiente globale dell'unità immobiliare:

$$C_u = 0,47 \times 0,56 \times 1,10 \times 0,85 \times 0,80 = 0,20$$

Il coefficiente correttivo complessivo dell'unità immobiliare si ottiene dal prodotto dei coefficienti parziali prima determinati:

$$C = C_z \times C_e \times C_u = 0,84 \times 0,66 \times 0,20 = 0,11$$

Avendo scelto come valore unitario di riferimento la cifra di 400,00 euro/mq, moltiplicandola per il coefficiente correttivo si ottiene il valore unitario corretto per l'abitazione oggetto di stima:

$$V = C \cdot V_u = 0,11 \cdot 400,00 \text{ euro/mq} = 44,00 \text{ euro/mq}$$

Tenuto conto della superficie commerciale dell'alloggio pari a 167,9 mq, avremo un valore venale dell'immobile valutato con il metodo comparativo di:

$$V_v = V \cdot S_c = 44,00 \text{ euro/mq} \cdot 167,9 \text{ mq} = \text{euro } 7.387,60$$

$$\mathbf{V_v = euro 7.387,60}$$

(euro settemilatrecentottantasette e centesimi sessanta).

Terreni in Bisignano, contrada Franci.

Il valore dei terreni agricoli è stato determinato mediante l'applicazione dei Valori Agricoli Medi (V.A.M.) (allegato 73) così come stabiliti dalla Commissione Provinciale Espropri per la Provincia di Cosenza per l'anno

2008 per la Regione Agraria 13 "Medio Crati Orientale" in cui ricade il Comune di Bisignano. Questi, infatti, sono l'ultima edizione disponibile, pubblicata sul B.U.R. della Regione Calabria n.22, parte III, del 29.05.2009. I terreni, tutti ricadenti nel Comune di Bisignano, sono identificati dalle particelle n. 13, 79, 119 del foglio n.56 e dalla particella n.48 del foglio n.55. Considerando la loro superficie e la loro qualità, è stato ricavato per essi il valore di **euro 16.145,88 (euro sedicimilacentoquarantacinque e centesimi ottantotto)** secondo la valutazione riportata nella seguente tabella.

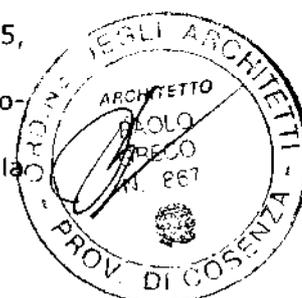
Prov.	Regione Agraria	Comune	Foglio	P.IIa	Qualità	Sup. (mq)	V.A.M. (euro/mq)	Valore (euro)
CS	13	Bisignano	56	13	semin. irr. arb.	750	2,02	1 518,11
CS	13	Bisignano	56	79	semin. arb.	7 010	1,09	7 663,72
CS	13	Bisignano	56	119	semin. arb.	60	1,09	65,60
CS	13	Bisignano	55	48	semin. arb.	6 310	1,09	6 898,45
Totale (euro)								16 145,88

Azienda agricola in Bisignano, contrada Franci.

L'azienda agricola è costituita da terreni, fabbricati, impianti ed attrezzature che saranno qui stimate separatamente per poi accorparne il valore.

Valutazione dei terreni

L'azienda è costituita dai terreni identificati dalle particelle n.175, 176, 340 del foglio n.55 del Comune di Bisignano le quali sono così censite presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza: foglio n.55, particella n.175, qualità seminativo arborato, classe 4, superficie 1.060 mq, reddito dominante euro 1,37, reddito agrario euro 0,88; foglio n.55, particella



n.176, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie 8.500 mq, reddito dominicale euro 21,95, reddito agrario euro 8,78; foglio n.55, particella n.340, qualità ente urbano, superficie 20.270 mq. La valutazione dei terreni è stata eseguita secondo il metodo dei valori agricoli medi riferendosi ai v.a.m. della provincia di Cosenza per l'anno 2008 già utilizzata al paragrafo precedente (allegato 73). Si precisa che alla superficie della particella n.340 del foglio n.55 è stata sottratta quella di sedime dei fabbricati ivi presenti, il tutto secondo il seguente schema:

Foglio	P.IIa	Superficie totale (mq)	Superficie edificata (mq)	Superficie residua (mq)
55	340	20 270	1 097	19 173

Inoltre, sempre alla particella n.340, essendo accatastata come ente urbano, è stata attribuita una qualità affine a quella dei terreni limitrofi che meglio la caratterizza cioè quella di seminativo. La valutazione ha fornito il valore dei terreni di euro 30.966,34 (euro trentamilanovecentosessantasei e centesimi trentaquattro).

Prov.	Regione Agraria	Comune	Foglio	P.IIa	Qualità	Sup. (mq)	V.A.M. (euro/mq)	Valore (euro)
CS	13	Bisignano	55	175	semin. arb.	1 060	1,09	1 155,40
CS	13	Bisignano	55	176	semin. arb.	8 500	1,09	9 265,00
CS	13	Bisignano	55	340	semin.	19 173	1,07	20 545,94
Totale								30.966,34

Valutazione dei fabbricati

I fabbricati sono costituiti da un capannone in cemento armato precompresso di superficie complessiva 763 mq il quale allo stato attuale si presenta notevolmente compromesso dall'azione del fuoco. Infatti sono

molto evidenti i distacchi dei copriferri dovuti al calore che mostrano le armature esposte, i muri di tamponamento crollati, gli infissi metallici deformati e distaccati, gli impianti fusi, il manto di copertura distaccato e cadente. Diffusa, sia sulle travi che sui pilastri, è la colorazione rosata, tipica del cemento sottoposto ad elevate temperature che comporta la perdita delle capacità portanti e di resistenza. Tali deficienze sono naturalmente maggiori nel caso di strutture precomprese che sfruttano la messa in tensione delle armature contenute nel conglomerato. Queste, proprio a causa del calore eccessivo, hanno, con buona probabilità, perso il carattere tensionale del campo elastico con notevole diminuzione della resistenza per la quale erano progettate. Per questo motivo si ritiene che il capannone prefabbricato non sia più agibile e quindi utilizzabile in condizioni di sicurezza, ed essendo i lavori di ripristino eccessivamente onerosi, tali da superare il suo stesso valore, che questo abbia un valore nullo – euro 0,00 (euro zero e centesimi zero). In aderenza al capannone è presente un fabbricato con struttura portante mista in cemento armato e in muratura di blocchi di cemento destinato alla pastorizzazione dei funghi e a locale tecnico più un seminterrato utilizzato impropriamente come alloggio per il custode che è stato risparmiato dal fuoco e allo stato attuale si presenta in buone condizioni di conservazione anche se privo di rifiniture e in parte incompleto; ha superficie complessiva di 378,3 mq e altezze utili variabili da un minimo di 2,75 m a un massimo di 5,40 m. La sua costituzione lo rende utilizzabile come locale di deposito per i prodotti agricoli oppure al ricovero dei mezzi, per cui la sua valutazione può avvenire, tenendo conto dello stato di con-



servazione, prendendo in esame il costo di ricostruzione allo stato attuale deprezzato per vetustà. Il costo di ricostruzione a nuovo per fabbricati rurali, è stato assunto pari a 40,00 euro/mc, in accordo con le condizioni del mercato attuale. Il deprezzamento D dei fabbricati rurali, è stato calcolato in base alla formula proposta dalla Unione Europea degli Esperti Contabili:

$$D = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2,86$$

nella quale A rappresenta il numero di anni di vita del fabbricato pari a circa 6 anni. E' stato introdotto, inoltre, il coefficiente di stabilità statica, variabile tra 0,00 e 1,00, che tiene conto della realizzazione non secondo i buoni canoni della tecnica delle costruzioni, per il quale si è assunto il valore 0,75. Per quanto detto la stima del valore della costruzione è risultata pari a euro 52.450,00 (euro cinquantaduemilaquattrocentocinquanta e centesimi zero), secondo il calcolo riportato nella seguente tabella.

Costo unitario di ricostruzione v/p	euro/mc	40,00
Anni presunti di vita del fabbricato	anni	6
Deprezzamento per vetustà	%	1,97
Coefficiente di stabilità statica		0,75
Costo unitario di ricostruzione v/p deprezzato	euro/mc	29,41
Vol. fabbricato (270 mq x 5,4 m + 65,4 mq x 2,75 m + 45,5 mq x 3,2 m)	mc	1.783,45
Valore fabbricato	euro	52.450,25

Valutazione delle attrezzature

L'azienda agricola dispone di una serie di attrezzature costituite dai macchinari utilizzati per la coltivazione dei funghi. Queste, sebbene di realizzazione abbastanza recente, sono tutte danneggiate più o meno gravemente dall'incendio che ha interessato l'azienda in passato e per questo motivo hanno un valore molto basso oppure nullo. Il valore resi-

duo di un macchinario è stato determinato a mezzo della relazione tra il valore d'acquisto del macchinario (il prezzo che fu pagato all'inizio del suo ciclo di vita), maggiorato per l'aumento di prezzo che questo ha avuto nel tempo fino ad oggi, per il rapporto tra la durata residua del macchinario e la durata totale dello stesso. A questo si è aggiunto un coefficiente che tiene conto dei danni provocati dal fuoco e del conseguente ricondizionamento della macchina.

$$Vma = Va \cdot \mu \cdot \frac{Dr}{Dt} \cdot d$$

Dove i vari termini indicano:

- *Vma* valore del macchinario
- *Va* valore di acquisto
- μ coefficiente di aggiornamento del prezzo
- *Dr* durata residua
- *Dt* durata totale
- *d* coefficiente danno incendio

La durata totale dei macchinari scaturisce dalle tabelle ministeriali di ammortamento dei beni strumentali del tipo di quella di seguito riportata:

Durata ammortamenti		
Macchine	Minimo	Massimo
Macchine operatrici	8	10
Apparecchiature elettriche	4	5
Macchine edili	4	5
Motori elettrici	9	10

Il valore del coefficiente di aggiornamento del prezzo è ottenuto dalla tabella ISTAT per le rivalutazioni monetarie aggiornata al 2009 (allegato 74). Nel seguito si riporta l'elenco dettagliato dei macchinari con tutti gli estremi di identificazione e le indicazioni sullo stato di conservazione.



1. Macchina carica tunnel a dosatore (foto 58, 59), marca: GUIDA S.R.L., modello: DOSCAT, matricola: GUI/005, anno di costruzione: 2001, condizioni generali: danni da incendio. L'apparecchiatura, sebbene danneggiata, è ripristinabile con interventi mirati e, per questo motivo, mantiene un valore commerciale pari a euro 1.468,25.

Macchine carica tunnel a dosatore	
Anno	2001
Valore di acquisto Va (euro)	12 500,00
Coeff. di aggiornamento del prezzo μ	1,1746
Durata residua Dr (anni)	1,67
Durata totale Dt (anni)	10
Coeff. danno incendio	0,6
Valore del macchinario Vma (euro)	1 468,25

2. Nastro trasportatore semovente (foto 60, 61), marca: GUIDA S.R.L., modello: NASEST, matricola: GUI/002, anno di costruzione: 2001, condizioni generali: gravi danni da incendio. Il macchinario presenta danni tali da rendere nullo il suo valore commerciale.
3. Macchina caricatrice a nastro semovente (foto 62, 63), marca: GUIDA S.R.L., modello: NASBRA, matricola: GUI/004, anno di costruzione: 2001, condizioni generali: gravi danni da incendio. Il macchinario presenta danni tali da rendere nullo il suo valore commerciale.
4. Nastro trasportatore, marca: imprecisata (foto 64), modello: imprecisata, anno di costruzione: imprecisato, matricola: imprecisata, anno di costruzione: imprecisato, condizioni generali: gravi danni da incendio. Il macchinario presenta danni tali da rendere nullo il suo valore commerciale.
5. Macchina confezionatrice (foto 65), marca: GUIDA S.R.L., modello: CONF01, matricola: GUI/001, anno di costruzione: 2001, condizioni

generali: gravi danni da incendio. Il macchinario presenta danni tali da rendere nullo il suo valore commerciale.

6. Macchina caricatrice a nastro semovente (foto 66), marca: CHRISTIAENS HORST, modello: imprecisato, matricola: imprecisata, anno di costruzione: 1991, condizioni generali: danni da incendio. Il macchinario presenta danni che, in funzione della sua vetustà, rendono nullo il suo valore commerciale.

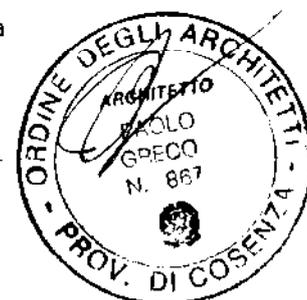
7. Macchina caricatrice a coclea (foto 67, 69), marca: GUIDA S.R.L., modello: COCLEA 2x8, matricola: I003-03, anno di costruzione: 2003, condizioni generali: danni da incendio. L'apparecchiatura è lievemente danneggiata dal fuoco per cui conserva un valore commerciale di euro 4.616,70.

Macchina caricatrice a coclea	
Anno	2003
Valore di acquisto Va (euro)	15 000,00
Coeff. di aggiornamento del prezzo μ	1,1192
Durata residua Dr (anni)	3,67
Durata totale Dt (anni)	10
Coeff. danno incendio	0,75
Valore del macchinario Vma (euro)	4 616,70

8. Macchina sfaldatrice/miscelatrice (foto 68, 69), marca: GUIDA S.R.L., modello: MULFRA, matricola: GUI/003, anno di costruzione: 2001, condizioni generali: gravi danni da incendio. Il macchinario presenta danni tali da rendere nullo il suo valore commerciale.

9. Compressore elettrico (foto 70), marca: BOTTARINI, modello: SP 10, matricola: 44298, anno di costruzione: 2005, condizioni generali esterne: gravi danni da incendio. Il macchinario presenta danni tali da rendere nullo il suo valore commerciale.

Riepilogando, il valore complessivo delle attrezzature dell'azienda agri-



cola, considerando solo quelle che hanno un valore commerciale, risulta pari a complessivi euro 6.084,95 (euro seimilaottantaquattro e centesimi novantacinque).

Valutazione degli impianti

Il valore degli impianti è strettamente legato al loro grado di fungibilità, cioè alla possibilità di essere compatibili con attività produttive anche di tipo diverso. Nell'azienda agricola in oggetto sono installati un impianto per la produzione di acqua calda con bruciatore a gas propano liquido che può essere considerato un impianto fungibile e che come tale sarà stimato e quindi un impianto umidificatore e di pastorizzazione che, per caratteristiche proprie, sarà stimato come impianto non fungibile.

Impianto per la produzione di acqua calda con bruciatore a gas propano liquido – Impianto fungibile (foto 52, 53, 54):

costituito da: bruciatore, caldaia, vaso di espansione, quadro elettrico di comando, serbatoio g.p.l. esterno.

- bruciatore marca: LAMBORGHINI
- potenza: 740 kw
- caldaia marca: IVAR INDUSTRY S.R.L.
- anno di costruzione: -
- condizioni generali esterne: discrete.

Si tratta sicuramente di un impianto fungibile in quanto può essere utilizzato anche per attività diverse da quelle legate al ciclo produttivo dell'azienda in esame nonché anche per usi civili. Per questo motivo, la valutazione è stata effettuata determinandone il costo a nuovo e applicando una svalutazione dovuta a fattori di età dell'impianto, di manu-

tenzione e di qualità produttiva. La formula utilizzata per determinare il valore di un impianto fungibile è:

$$Vif = Vn \times Cv \times Cm \times Cq$$

dove i termini indicano:

- Vif valore impianto fungibile
- Vn valore a nuovo
- Cv vetustà impianto
- Cm stato impianto
- Cq qualità impianto

Nel caso in oggetto, assegnando ai termini i valori che competono:

- valore a nuovo $Vn = \text{€} 20.000,00$
- vetustà impianto $Cv = 0,95$
- stato impianto $Cm = 0,60$
- qualità impianto $Cq = 0,75$

si è ottenuto:

$$Vif = Vn \times Cv \times Cm \times Cq = \text{euro } 8.550,00$$

Impianto umidificatore e di pastorizzazione - Impianto non fungibile

(foto 55, 56, 57):

costituito da due unità a loro volta composte da:

pastorizzatore

- marca: JANSSENKESSEL
- matricola: 20031377
- anno di costruzione: 2004
- quadro di comando
- marca: DANFOSS



- modello: VLT 6000 HVAC
- numeri di serie: 159925G383 – 160825G383

motore a ventola

- marca: NOVENCO
- modello: CAL-400/100/R.POS. LG/270
- potenza: 11 kw
- ordine numero: 2003/1377
- anno di costruzione: 2003

parti accessorie

condutture, bocche di aspirazione, filtri, valvole;

condizioni generali: buone.

Si tratta di un impianto a bassa fungibilità in quanto progettato, realizzato e soprattutto dimensionato, esclusivamente per attività di tipo uguale a quella in oggetto (coltivazione di funghi). La valutazione è stata effettuata determinando il valore della trasformazione dell'impianto mediante il classico sistema del valore della migliore trasformazione possibile diminuito dei costi di trasformazione, cioè:

$$V_{inf} = V_{mt} - K_t$$

dove i termini indicano:

- V_{inf} valore impianto non fungibile
- V_{mt} valore della migliore trasformazione
- K_t costi di trasformazione

Il valore dell'impianto non fungibile con la migliore trasformazione (V_{mt}) è stato determinato considerando il suo costo a nuovo deprezzato

in base a coefficienti di età dell'impianto e di adattabilità alla trasformazione.

Costo a nuovo	euro 50.000,00
Coeff. vetustà	0,95
Coeff. adattabilità	0,75
Val. Migl. Trasf. (Vmf)	euro 35.625,00

Il valore di Vmt si ottiene considerando i costi per lo smontaggio, il trasporto e il rimontaggio assunti pari a:

Costo smontaggio e carico (euro)	600,00
Costo trasporto (euro)	250,00
Costo scarico e rimontaggio (euro)	800,00
Costo connessione e impianto (euro)	1.500,00
Costi tecnici (euro)	1.200,00
Kt (euro)	4.350,00

Il valore dell'impianto non fungibile risulta quindi:

$$V_{inf} = V_{mt} - K_t = \text{euro } 35.625,00 - \text{euro } 4.350,00 = \text{euro } 31.275,00$$

Il valore complessivo degli impianti dell'azienda agricola è quindi pari a:

$$V_i = V_{if} + V_{inf} = \text{euro } 8.550,00 + \text{euro } 31.275,00 = \text{euro } 39.825,00$$

(euro trentanovemilaottocentoventicinque e centesimi zero).

Negli impianti rientrerebbero anche le quindici serre per la coltivazione dei funghi con tutti gli impianti al loro interno installati, tuttavia, essendo queste completamente distrutte dall'azione del fuoco, non hanno più alcun valore commerciale. Il valore complessivo dell'azienda agricola risulta dalla somma dei contributi del terreno, dei fabbricati, delle attrezzature e degli impianti, pari a complessivi **euro 129.326,54 (euro centoventinovemilatrecentoventisei e centesimi cinquantaquattro).**

Valore azienda agricola	
Terreno	30.966,34
Fabbricato	52.450,25



Impianti	39.825,00
Attrezzature	6.084,95
Totale	129.326,54

Si può quindi stabilire il valore dell'intero compendio immobiliare pignorato che risulta pari a **euro 301.070,62 (euro trecentounomilasettanta e centesimi sessantadue)** secondo lo specchio riassuntivo di seguito riportato.

Valore complessivo compendio immobiliare pignorato	
Appartamento in Acri	€ 137.814,75
Soffitta in Acri	€ 10.395,85
Casa in Bisignano	€ 7.387,60
Terreni in Bisignano	€ 16.145,88
Azienda agricola in Bisignano	€ 129.326,54
Totale	€ 301.070,62

Quesito 5 – Suggestire l'opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati indicandone i motivi.

Il compendio pignorato oggetto di valutazione può essere venduto suddiviso in più lotti che scaturiscono sia dalla collocazione geografica dei beni che dalla loro specifica (e diversa) destinazione d'uso, nonché alla potenzialità del bene ad essere venduto separatamente. Nel dettaglio il compendio è stato suddiviso in cinque lotti così costituiti.

Lotto 1: appartamento in Acri, via Viola (attualmente via Beato Angelo d'Acri), identificato catastalmente dal subalterno 14 della particella 1804 del foglio 86. Valore del lotto euro 137.814,75 (euro centotrentasettemilaottocentoquattordici e centesimi settantacinque) cui è da sottrarre la spesa stimata di euro 1.500,00 per sanatoria edilizia.

Lotto 2: soffitta in Acri, via Viola (attualmente via Beato Angelo d'Acri), identificata catastalmente dal subalterno 22 della particella 1804 del fo-

glio 86. Valore del lotto euro 10.395,85 (euro diecimilatrecentonovantacinque e centesimi ottantacinque).

Lotto 3: fabbricato rurale in Bisignano, contrada Franci, con terreni di corte, identificato catastalmente dalle particelle n.16 e 125 del foglio 56 e la corte dalle particelle n.127, 128, 130, 131 del medesimo foglio. Valore del lotto euro 7.387,60 (euro settemilatrecentottantasette e centesimi sessanta).

Lotto 4: Terreni in Bisignano, contrada Franci, identificati catastalmente dalle particelle n.13, 79, 119 del foglio n.56 e dalla particella n.48 del foglio n.55. Valore del lotto euro 16.145,88 (euro sedicimilafentoquarantacinque e centesimi ottantotto).

Lotto 5: Azienda agricola in Bisignano, contrada Franci, identificata catastalmente dalle particelle n.175, 176, 340 del foglio n.55, comprensivo degli impianti ivi installati e con esclusione delle attrezzature mobili. Valore del lotto euro 123.241,59 (euro centoventitremiladuecentoquarantuno e centesimi cinquantanove) cui è da sottrarre la spesa stimata di euro 3.500,00 per sanatoria edilizia.

Lotto 6: beni mobili costituiti da macchinario di vario genere per la lavorazione dei prodotti agricoli, nella maggior parte danneggiato da incendio. Valore complessivo del lotto euro 6.084,95 (euro seimilaottantaquattro e centesimi novantacinque). Il lotto comprende:

1. Macchina carica tunnel a dosatore, marca: GUIDA S.R.L., modello: DOSCAT, matricola: GUI/005, anno di costruzione: 2001, moderati danni da incendio.



2. Nastro trasportatore semovente, marca: GUIDA S.R.L., modello: NASEST, matricola: GUI/002, anno di costruzione: 2001, gravi danni da incendio.
3. Macchina caricatrice a nastro semovente, marca: GUIDA S.R.L., modello: NASBRA, matricola: GUI/004, anno di costruzione: 2001, gravi danni da incendio.
4. Nastro trasportatore di marca, modello, matricola e anno di costruzione imprecisato, gravi danni da incendio.
5. Macchina confezionatrice, marca: GUIDA S.R.L., modello: CONF01, matricola: GUI/001, anno di costruzione: 2001, gravi danni da incendio.
6. Macchina caricatrice a nastro semovente, marca: CHRISTIAENS HORST, modello: imprecisato, matricola: imprecisata, anno di costruzione: 1991, danni da incendio.
7. Macchina caricatrice a coclea, marca: GUIDA S.R.L., modello: COCLEA 2x8, matricola: I003-03, anno di costruzione: 2003, lievi danni da incendio.
8. Macchina sfaldatrice/miscelatrice, marca: GUIDA S.R.L., modello: MULFRA, matricola: GUI/003, anno di costruzione: 2001, gravi danni da incendio.
9. Compressore elettrico, marca: BOTTARINI, modello: SP 10, matricola: 44298, anno di costruzione: 2005, gravi danni da incendio.

Quesito 6 – Indicare il regime fiscale cui verrà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento dei beni oggetto della stima (imposta di registro o i.v.a.) allegando certificazione rilasciata

dall'esecutato.

In base alla dichiarazione rilasciata dall'esecutato [REDACTED] riportata sul verbale di sopralluogo del 26.04.2010 (allegato 39), tutti i beni facenti parte del compendio pignorato sono stati acquisiti in regime di imposta di registro ad eccezione dei macchinari e degli impianti presenti nell'azienda agricola in contrada Franci di Bisignano che sono stati acquistati in regime fiscale soggetto ad i.v.a..

Quesito 7 – Redigere un prospetto riassuntivo che riporti: (a) la descrizione dei beni pignorati, evidenziando quale sia l'attuale identificazione catastale e le eventuali differenze con gli identificativi catastali risultanti dal pignoramento; (b) le limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù, vincoli reali di ogni genere e vincoli locativi insistenti sui beni pignorati.

- Appartamento in Acri, via Viola. Foglio 86 p.IIa 1804 sub.14, con superficie lorda 140,3 mq, posto al terzo piano di una palazzina di recente costruzione, confinante a ovest, sud ed est con via comunale Beato Angelo d'Acri, a nord con appartamento di proprietà

e con vano scala condominiale. E' suddiviso in un ingresso/soggiorno, una cucina, un corridoio, due bagni, una camera da letto doppia, due camerette singole e quattro balconi. Identificato catastalmente al **foglio n.86** del Comune di Acri, **particella n.1804, subalterno n.14**, via Viola, piano 3°, in corso di definizione, in ditta

proprietario per 1/2

e



proprietaria per 1/2

Manca

del certificato di abitabilità.

- **Soffitta in Acri, via Viola. Foglio 86 p.lla 1804 sub.22**, con superficie lorda 35,3 mq e altezza variabile da un massimo di 2,34 m a un minimo di 0,77 m, posta al quarto piano di una palazzina di recente costruzione, confinante a ovest, sud ed est con via comunale Beato Angelo d'Acri, a nord con altri locali di proprietà e di proprietà

e con corridoio condominiale. Identificata catastalmente al **foglio n.86** del Comune di Acri, **particella n.1804, subalterno n.22**, via Viola, piano 4°, in corso di definizione, in ditta

proprietario per 1/2

e

proprietaria

per 1/2

Manca del certificato di agibilità.

- **Fabbricato rurale in Bisignano, contrada Franci. Foglio 56, particelle 16-125**, a due piani di superficie lorda totale pari a 91,4 mq, in stato di abbandono, ubicato nel Comune di Bisignano, in contrada Franci, confinante a est con rudere di fabbricato, a nord, sud, ovest con corte esterna in stessa ditta. Catastralmente identificato al **foglio n.56** del Comune di Bisignano, **particella n.16**, fabbricato rurale, superficie catastale 70 mq, in ditta

proprietario per 1000/1000, confinante a nord,

sud e ovest con particelle della stessa ditta e a est con proprietà

e **particella n.125**, fabbricato rurale, superficie catastale 6 mq, in ditta

proprietario per

1000/1000, confinante su tutti i lati con particelle della stessa ditta.

- **Terreno agricolo in Bisignano**, contrada Franci, catastalmente identificato al **foglio n.56** del Comune di Bisignano, dalla **particella n.127**, qualità uliveto, classe 3, superficie 480 mq, reddito dominicale euro 0,74, reddito agrario euro 0,87, in ditta

proprietario per 1000/1000. La particella è confinante a nord e a est con stessa ditta, a sud e a ovest con proprietà

- **Terreno agricolo in Bisignano**, contrada Franci, catastalmente identificato al **foglio n.56** del Comune di Bisignano, **particella n.128**, qualità uliveto, classe 3, superficie 80 mq, reddito dominicale euro 0,12, reddito agrario euro 0,14, in ditta

proprietario per 1000/1000. La particella è confinante a nord e a ovest con stessa ditta, a sud con proprietà , a est con proprietà

- **Terreno agricolo in Bisignano**, contrada Franci, catastalmente identificato al **foglio n.56** del Comune di Bisignano, **particella n.130**, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie 220 mq, reddito dominicale euro 0,57, reddito agrario euro 0,23, in ditta

proprietario per 1000/1000. La particella è confinante a nord e a ovest con proprietà . a sud e a est con stessa ditta.

- **Terreno agricolo in Bisignano**, contrada Franci, catastalmente identificato al **foglio n.56** del Comune di Bisignano, **particella n.131**, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie 240 mq, reddito dominicale euro 0,62, reddito agrario euro 0,25, in ditta



proprietario per 1000/1000. La particella non è riportata sul foglio di mappa.

- **Terreno agricolo in Bisignano**, contrada Franci, catastalmente identificato al **foglio n.56** del Comune di Bisignano, **particella n.13**, qualità seminativo irriguo arborato, classe 2, superficie 750 mq, reddito dominicale euro 3,29, reddito agrario euro 1,16, in ditta

proprietà 1000/1000. La particella è confinante a nord e a ovest con proprietà a sud con proprietà a est con proprietà e proprietà

- **Terreno agricolo in Bisignano**, contrada Franci, catastalmente identificato al **foglio n.56** del Comune di Bisignano, **particella n.79**, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie 7.010 mq, reddito dominicale euro 18,10, reddito agrario euro 7,24, in ditta

proprietà 1000/1000. La particella è confinante a nord con proprietà e proprietà a sud con a ovest con proprietà e proprietà a est con proprietà

- **Terreno agricolo in Bisignano**, contrada Franci, catastalmente identificato al **foglio n.56** del Comune di Bisignano, **particella n.119**, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie 60 mq, reddito dominicale euro 0,15, reddito agrario euro 0,06, in ditta

proprietà 1000/1000. La particella non è riportata sul foglio di mappa.

- **Terreno agricolo in Bisignano**, contrada Franci, catastalmente identificato al **foglio n.55** del Comune di Bisignano, **particella n.48**,

qualità seminativo arborato, classe 3, superficie 6.310 mq, reddito dominicale euro 16,29, reddito agrario euro 6,52, in ditta

proprietà 1000/1000. La particella è confinante a nord con proprietà a sud e a ovest con proprietà a sud e a est con proprietà. Allo stato attuale i terreni sono liberi, corrispondenti con la qualità catastale attribuita.

- **Terreno agricolo in Bisignano**, contrada Franci, catastalmente identificato al **foglio n.55** del Comune di Bisignano, **particella n.175**, qualità seminativo arborato, classe 4, superficie 1.060 mq, reddito dominicale euro 1,37, reddito agrario euro 0,88, in ditta

proprietà 500/1000 e proprietà 500/1000. La particella è confinante a nord con proprietà e a sud, est e ovest con terreni di proprietà degli esecutati.

- **Terreno agricolo in Bisignano**, contrada Franci, catastalmente identificato al **foglio n.55** del Comune di Bisignano, **particella n.176**, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie 8.500 mq, reddito dominicale euro 21,95, reddito agrario euro 8,78, in ditta

proprietà 500/1000 e proprietà 500/1000. La particella è confinante a nord con terreni di proprietà degli esecutati, a sud con proprietà e proprietà a est con proprietà e proprietà, a ovest con proprietà e proprietà

- **Terreno agricolo in Bisignano**, contrada Franci, catastalmente i-



identificato al **foglio n.55** del Comune di Bisignano, **particella n.340**, qualità ente urbano, superficie 20.270 mq, in ditta

proprietà 500/1000 e

proprietà 500/1000. La particella è confinante a nord con proprietà e proprietà a sud con proprietà, a ovest con proprietà e a est con proprietà

- **Opificio in Bisignano**, contrada Franci, catastalmente identificato al **foglio n.55** del Comune di Bisignano, **particella n.340, sub.1**, categoria D/10, rendita euro 11.189,00 in ditta

proprietà 500/1000 e

proprietà 500/1000. Composto da più corpi di fabbrica parzialmente danneggiati da incendio per una superficie complessiva di 1.140 mq più 15 serre di superficie complessiva 3.600 mq completamente distrutte da incendio. Comprende attrezzature e impianti agricoli di vario tipo danneggiati da incendio quali: impianto per produzione di acqua calda; Impianto umidificatore e di pastorizzazione; macchina carica tunnel a dosatore; nastro trasportatore semovente; macchina caricatrice a nastro semovente; nastro trasportatore; macchina confezionatrice; macchina caricatrice a nastro semovente; macchina caricatrice a codlea; macchina sfaldatrice/miscelatrice; compressore elettrico.

Conclusioni

Il valore più probabile del compendio immobiliare pignorato risulta pari a **euro 301.070,62 (euro trecentounomilasettanta e centesimi**

sessantadue) secondo lo specchio riassuntivo di seguito riportato.

Valore complessivo compendio immobiliare pignorato	
Appartamento in Acri (da detrarre spesa per sanatoria edilizia di € 1.500,00)	€ 137.814,75
Soffitta in Acri	€ 10.395,85
Casa in Bisignano	€ 7.387,60
Terreni in Bisignano	€ 16.145,88
Azienda agricola in Bisignano (da detrarre spesa per sanatoria edilizia di € 3.500,00)	€ 129.326,54
Totale	€ 301.070,62

Per come indicato nella tabella, al valore dell'appartamento in Acri e a quello dell'azienda agricola in Bisignano bisogna sottrarre la spesa per la sanatoria edilizia pari rispettivamente a euro 1.500,00 e a euro 3.500,00. La vendita è possibile secondo la suddivisione in lotti riportata nella seguente tabella.

Lotto 1	Appartamento in Acri, via Viola (attualmente via Beato Angelo d'Acri), identificato catastalmente dal subalterno 14 della particella 1804 del foglio 86. Valore del lotto euro 137.814,75 (euro centotrentasettemilaottocentoquattordici e centesimi settantacinque) cui è da sottrarre la spesa stimata di euro 1.500,00 per sanatoria edilizia.
Lotto 2	Soffitta in Acri, via Viola (attualmente via Beato Angelo d'Acri), identificata catastalmente dal subalterno 22 della particella 1804 del foglio 86. Valore del lotto euro 10.395,85 (euro diecimilatrecentonovantacinque e centesimi ottantacinque).
Lotto 3	Fabbricato rurale in Bisignano, contrada Franci, con terreni di corte, identificato catastalmente dalle particelle n.16 e 125 del foglio 56 e la corte dalle particelle n.127, 128, 130, 131 del medesimo foglio. Valore del lotto euro 7.387,60 (euro settemilatrecentottantasette e centesimi sessanta).
Lotto 4	Terreni in Bisignano, contrada Franci, identificati catastalmente dalle particelle n.13, 79, 119 del foglio n.56 e dalla particella n.48 del foglio n.55. Valore del lotto euro 16.145,88 (euro sedicimilacentotrentacinque e centesimi ottantotto).
Lotto 5	Azienda agricola in Bisignano, contrada Franci, identificata catastalmente dalle particelle n.175, 176, 340 del foglio n.55, comprensivo degli impianti ivi installati e con esclusione delle attrezzature mobili. Valore del lotto euro 123.241,59 (euro centoventitremiladuecentoquarantuno e centesimi cinquantanove) cui è da sottrarre la spesa stimata di euro 3.500,00 per sanatoria edilizia.
Lotto 6	Beni mobili costituiti da macchinario di vario genere per la lavorazione dei prodotti agricoli, nella maggior parte danneggiato da incendio. Valore complessivo del lotto euro 6.084,95 (euro seimilaottantaquattro e centesimi novantacinque). Il lotto comprende: 1. Macchina carica tunnel a dosatore, marca: GUIDA S.R.L., modello: DOSCAT, matricola: GUI/005, anno di costruzione: 2001, moderati danni da incendio. 2. Nastro trasportatore semovente, marca: GUIDA S.R.L., modello: NASEST, matricola: GUI/002, anno di costruzione: 2001, gravi danni da incendio.



	3. Macchina caricatrice a nastro semovente, marca: GUIDA S.R.L., modello: NASBRA, matricola: GUI/004, anno di costruzione: 2001, gravi danni da incendio.
	4. Nastro trasportatore di marca, modello, matricola e anno di costruzione imprecisato, gravi danni da incendio.
	5. Macchina confezionatrice, marca: GUIDA S.R.L., modello: CONF01, matricola: GUI/001, anno di costruzione: 2001, gravi danni da incendio.
	6. Macchina caricatrice a nastro semovente, marca: CHRISTIAENS HORST, modello: imprecisato, matricola: imprecisata, anno di costruzione: 1991, danni da incendio.
	7. Macchina caricatrice a coclea, marca: GUIDA S.R.L., modello: COCLEA 2x8, matricola: I003-03, anno di costruzione: 2003, lievi danni da incendio.
	8. Macchina sfaldatrice/miscelatrice, marca: GUIDA S.R.L., modello: MULFRA, matricola: GUI/003, anno di costruzione: 2001, gravi danni da incendio.
	9. Compressore elettrico, marca: BOTTARINI, modello: SP 10, matricola: 44298, anno di costruzione: 2005, gravi danni da incendio.

Cosenza, 21.05.2010

Il C.T.U.

arch. Paolo Greco

ELENCO DEGLI ALLEGATI

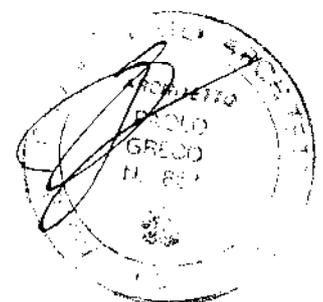
1. Decreto di nomina, convocazione del c.t.u. e quesiti.
2. Verbale di conferimento incarico e giuramento del c.t.u..
3. Lettera raccomandata di convocazione sopralluogo alle parti.
4. Ricevuta di invio raccomandata a.r.
5. Ricevuta di invio raccomandata a.r.
6. Ricevuta di invio raccomandata a.r.
7. Ricevuta di invio raccomandata a.r.
8. Ricevuta di invio raccomandata a.r.
9. Ricevuta di invio raccomandata a.r.

10. Ricevuta di invio raccomandata a.r.
11. Cartolina di ricevimento raccomandata a.r.
12. Cartolina di ricevimento raccomandata a.r.
13. Cartolina di ricevimento raccomandata a.r.
14. Cartolina di ricevimento raccomandata a.r.
15. Cartolina di ricevimento raccomandata a.r.
16. Lettera raccomandata non recapitata restituita al mittente.
17. Verbale di sopralluogo n.1.
18. Richiesta di accesso agli atti per il Comune di Acri.
19. Concessione edilizia Comune di Acri n.594/1996.
20. Copia progetto fabbricato, planimetrie, profili allegato alla concessione edilizia 594/1996.
21. Attestazione di deposito Genio Civile di Cosenza n.1996/00127 prot.1003.
22. Richiesta di voltura concessione edilizia Comune di Acri del 27.05.1996.
23. Progetto di variante Comune di Acri del 31.03.1998 - relazione tecnica.
24. Progetto di variante Comune di Acri del 31.03.1998 - planimetrie, sezioni, prospetti.
25. Autorizzazione di variante per opere in corso del Comune di Acri prot. 2270 del 13.05.1998.
26. Attestazione di deposito Genio Civile di Cosenza n.1999/1087 prot.1211.
27. Verbale di sopralluogo n.2.



28. Copia del frazionamento n.1737.1/1975 del 29.08.1975.
29. Richiesta di accesso agli atti per il Comune di Bisignano.
30. Certificato di destinazione urbanistica del Comune di Bisignano.
31. Attestazione di deposito Genio Civile di Cosenza pratica 2001/1049, prot. 2324 del 11.04.2001.
32. Nulla osta Azienda Sanitaria n.4 di Cosenza prot. 774/01 del 21.05.2001.
33. Concessione edilizia del Comune di Bisignano n.36 del 28.05.2001.
34. Parere di conformità antincendio dei Vigili del Fuoco di Cosenza prot. 16962 del 08.06.2001.
35. Attestazione di deposito Genio Civile di Cosenza pratica 2001/1049, prot. 1709 del 17.04.2002.
36. Concessione edilizia del Comune di Bisignano n.27 del 30.04.2002.
37. Richiesta al Comune di Bisignano di certificato di agibilità prot. 9257 del 08.06.2004.
38. Richiesta di variante in sanatoria al Comune di Bisignano prot. 22700 del 19.12.2006.
39. Verbale di sopralluogo n.3 e dichiarazione dell'esecutato sul regime fiscale di acquisizione dei beni pignorati.
40. Ispezione ipotecaria dei beni pignorati.
41. Richiesta di proroga dei termini per il deposito della c.t.u.
42. Ricevuta di invio a.r. della relazione di perizia alle parti.
43. Ricevuta di invio a.r. della relazione di perizia alle parti.
44. Ricevuta di invio a.r. della relazione di perizia alle parti.
45. Ricevuta di invio a.r. della relazione di perizia alle parti.

46. Ricevuta di invio a.r. della relazione di perizia alle parti.
47. Planimetria appartamento in Acri, via Viola (attualmente via Beato Angelo d'Acri).
48. Visura catastale appartamento, Comune di Acri, urbano, foglio 86, p.lla 1804, sub.14.
49. Planimetria soffitta in Acri, via Viola (attualmente via Beato Angelo d'Acri).
50. Visura catastale soffitta, Comune di Acri, urbano, foglio 86, p.lla 1804, sub.22.
51. Fabbricato rurale in Bisignano, contrada Franci, piante.
52. Fabbricato rurale in Bisignano, contrada Franci, prospetti.
53. Estratto di mappa Comune di Bisignano, foglio 56.
54. Visura catastale terreni, Comune di Bisignano, foglio 56, p.lla 16.
55. Visura catastale terreni, Comune di Bisignano, foglio 56, p.lla 125.
56. Visura catastale terreni, Comune di Bisignano, foglio 56, p.lla 127.
57. Visura catastale terreni, Comune di Bisignano, foglio 56, p.lla 128.
58. Visura catastale terreni, Comune di Bisignano, foglio 56, p.lla 130.
59. Visura catastale terreni, Comune di Bisignano, foglio 56, p.lla 131.
60. Estratto di mappa Comune di Bisignano, foglio 55, p.lla 48.
61. Visura catastale terreni, Comune di Bisignano, foglio 56, p.lla 13.
62. Visura catastale terreni, Comune di Bisignano, foglio 56, p.lla 79.
63. Visura catastale terreni, Comune di Bisignano, foglio 56, p.lla 119.
64. Visura catastale terreni, Comune di Bisignano, foglio 55, p.lla 48.
65. Estratto di mappa Comune di Bisignano, foglio 55, p.lla 340, 175, ,176.



66. Visura catastale terreni, Comune di Bisignano, foglio 55, p.lla 175.
67. Visura catastale terreni, Comune di Bisignano, foglio 55, p.lla 176.
68. Visura catastale terreni, Comune di Bisignano, foglio 55, p.lla 340.
69. Azienda agricola in Bisignano, c.da Franci, planimetria scala 1:500.
70. Valori abitazioni civili in Acri secondo Osservatorio Immobiliare Agenzia Territorio.
71. Valori magazzini in Acri secondo Osservatorio Immobiliare Agenzia Territorio.
72. Valori abitazioni civili in Bisignano secondo Osservatorio Immobiliare Agenzia Territorio.
73. Valori Agricoli Medi Regione Calabria anno 2008.
74. Tabella ISTAT rivalutazioni monetarie.
75. Documentazione fotografica con numero 70 fotografie a colori.
76. Parcella con specifica delle spese.