

**TRIBUNALE DI COSENZA
SEZIONE FALLIMENTARE**

FALLIMENTO N° 10/2015

[REDACTED]

GIUDICE DELEGATO: [REDACTED]

CURATORE: AVV. FRANCESCO DE VUONO

**AGGIORNAMENTO
PERIZIA DI STIMA
DEI
BENI IMMOBILI**

**Il Tecnico
Ing. Alberto Rochira**

INDICE:

A. PREMESSA.....	pag.	2
B. RISPOSTE AI QUESITI.....	pag.	4
C. CONCLUSIONE.....	pag.	16

ALLEGATI:

1. Documentazione Catastale
2. Ispezioni Ipocatastali
3. Documentazione Ufficio Tecnico Mendicino
4. Rilievo unità immobiliare
5. Atto notarile
6. Quotazioni
7. Documentazione fotografica

A. PREMESSA

Il sottoscritto Alberto Rochira, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al [REDACTED] a seguito dell'autorizzazione del Giudice dott. [REDACTED] veniva nominato dal curatore fallimentare avv. Francesco De Vuono, perito estimativo del fallimento n. 10/2015 per la valutazione dei beni immobili di proprietà della sig.ra [REDACTED] rappresentante legale della [REDACTED]

Nelle more del deposito della perizia effettuato in data 14.03.2017 il Giudice Delegato dott. [REDACTED] è stato sostituito per un breve periodo dalla dott.ssa [REDACTED] e successivamente dal Giudice dott.ssa [REDACTED]

Secondo l'orientamento espresso dal nuovo Giudice Delegato al Curatore Fallimentare avv. Francesco De Vuono, la perizia di stima deve prevedere un abbattimento forfettario del 15% del valore base stimato per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute.

Per tale motivo, il sottoscritto CTU, deposita l'aggiornamento dell'elaborato peritale calcolando il valore a base d'asta del bene oggetto di perizia decurtato dell'abbattimento forfettario sopradescritto.

Al perito venivano formulati i seguenti quesiti:

1. ubicazione, consistenza, misure e criteri di misurazione, natura ed attuale destinazione economica, stato e titolo di occupazione, facendo anche riferimento ad eventuali parti comuni allegando eventuali regolamenti condominiali e le foto ritenute necessarie;
2. identificazione catastale, descrizione delle coerenze, indicazione dei relativi redditi;
3. indicazione dell'eventuale discordanza tra la proprietà e l'intestazione catastale, nonché delle eventuali motivazioni;
4. verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di abitabilità e della rispondenza tra lo stato di fatto e la planimetria depositata. In presenza di opere abusive, dovrà essere indicata

l'eventuale sanabilità ai sensi delle disposizioni legislative (L. 28/2/85, n. 47 e L. 23/12/94, n. 724) ed i relativi costi stimabili;

5. verifica dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale;

6. verifica della necessità di effettuare opere di bonifica ambientale con specifica indicazione dell'esistenza di rifiuti tossici e nocivi da smaltire;

7. determinazione del valore corrente di mercato attribuibile al bene, al lordo ed al netto degli eventuali costi di sanatoria e di bonifica (ove necessari), specificando il criterio di stima adottato nonché delle eventuali variazioni di valore in relazione a particolari situazioni.

Nella stima dovrà, inoltre, tenersi conto delle trascrizioni e iscrizioni gravanti su detti immobili, nonché di eventuali oneri e vincoli di natura condominiale a carico di futuri acquirenti. La relazione dovrà essere accompagnata da: a) visura catastale, mappe censuarie e/o planimetrie; b) certificato di destinazione urbanistica (CDU) ai sensi della legge 47/85 per i terreni; c) attestazione (eventuale) che la costruzione è stata iniziata prima del 1° settembre 1967; d) fotocopia degli atti di provenienza; e) fotocopia (eventuale) dei titoli di occupazione dei beni; f) fotocopia (eventuale) dei regolamenti di condominio; g) foto ritenute necessarie e/o opportune.

Dalla documentazione che il Curatore Fallimentare ha messo a disposizione del sottoscritto, si desume che una porzione di villa bifamiliare ubicata alla Contrada Merenzate del Comune di Mendicino è stata acquisita alla massa fallimentare della società [REDACTED] per la quale la sig.ra [REDACTED] è rappresentante legale.

Al fine di rispondere ai suddetti quesiti il sottoscritto acquisiva tutta la documentazione necessaria presso:

- ufficio Urbanistica del Comune di Mendicino (CS);
- agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Cosenza;
- studio notarile dott.ssa Stefania Lanzillotti;
- agenzie di mediazione immobiliare operanti nella zona.

In data 22 gennaio 2016 si è proceduto ad effettuare il sopralluogo al fine di visionare e rilevare l'immobile oggetto di stima.

B. RISPOSTA AI QUESITI

1. Ubicazione, consistenza, misure e criteri di misurazione, natura ed attuale destinazione economica, stato e titolo di occupazione, facendo anche riferimento ad eventuali parti comuni allegando eventuali regolamenti condominiali e le foto ritenute necessarie.

a. Ubicazione

L'immobile oggetto di stima, la cui realizzazione è terminata ad inizio 2004, è ubicato a pochi chilometri da Cosenza in contrada Merenzate del Comune di Mendicino alla via Maurizio Barracco civici n. 22 (cancello pedonale) e 24 (cancello carrabile). Da Cosenza Sud si raggiunge dalla Piazza Riforma, affrontando la salita del Crocefisso e percorrendo la Strada Provinciale per Cerisano e Mendicino. In alternativa si può, partendo sempre da P.zza Riforma, percorrere Via Romualdo Montagna e proseguire sulla Strada Provinciale 257 (la strada che porta a Carolei) per circa 1 Km, successivamente per il viale Virgilio per circa 2,5 Km e poi, salendo, per contrada Merenzate. La zona è discretamente servita dai mezzi pubblici e servizi. Nel giro di un chilometro si possono trovare supermercato, market, banca, farmacia, cartoleria, panetteria, macelleria, tabacchi, locali per la ristorazione ed altri negozi di dettaglio che rendono la soluzione abitativa rappresentata dall'immobile in parola particolarmente interessante.

b. Consistenza

L'immobile pignorato è costituito da una porzione di villetta bifamiliare inserito in un contesto residenziale composto per lo più da villette bifamiliari ed unifamiliari.

L'unità immobiliare de qua presenta ingresso indipendente e giardino completamente recintato ed è composta da soggiorno-sala da pranzo, cucina abitabile, ripostiglio e bagno al piano terra; tre camere più un bagno al primo piano [Cfr. All. 7 – Documentazione fotografica – Foto 11+24].

L'altezza utile è di 2,70 m per tutti e due i piani. Gli infissi esterni sono in legno di buona fattura e in ottimo stato di conservazione. Il sistema di oscuramento è a persiane in ferro del tipo antintrusione. Gli infissi interni sono in legno di buona

fattura e in ottimo stato di conservazione. Il piano terra presenta pavimentazione in ottimo stato di conservazione con elementi disposti a 45°.

Dalla cucina, abitabile [Foto 15], si accede ad una loggia con parapetto in muratura e copertina in cotto. Le pareti della cucina presentano intonaco civile tinteggiate con la tecnica della velatura di colore ocra e grigio con una parete rivestita in mattonelle di colore nocciola. Il bagno al piano terra ha pavimentazione in piastrelle in monocottura ceramicata di colore grigio con rivestimento a due fasce divise da una greca: la fascia bassa è applicata con posa regolare e pezzatura uguale a quella della pavimentazione, la parte alta è disposta a 45° [Foto 14]. La rubinetteria è in stile tradizionale. Tra il bagno e la cucina è presente un ripostiglio anch'esso con pavimentazione in cotto e pareti tinteggiate con idropittura lavabile di colore bianco.

Il soggiorno-sala da pranzo presenta intonaco di tipo civile con tinteggiatura realizzata con la tecnica della velatura color ocra con due finestre di cui una a bow-window. Dal soggiorno parte una scala a due rampe che collega il piano terra con il primo piano. Tale scala presenta pedate rivestite in legno e parapetto in ferro battuto con elementi decorativi fucinati anch'essi in ferro battuto di ottima fattura [Foto 24]. Le pareti della prima stanza sulla sinistra salendo le scale sono tinteggiate con idropittura di colore arancione mentre l'intradosso del solaio è di colore azzurro [Foto 23], mentre le altre due stanze ed il corridoio hanno le pareti tinteggiate con la tecnica della velatura. Il pavimento di tutto il piano primo è realizzato con parquet posato a spina di pesce diagonale in ottimo stato di conservazione.

Il bagno ha pavimentazione in piastrelle di monocottura ceramicata di colore verde scuro disposto a 45° mentre il rivestimento è a due fasce divise da una greca: la fascia bassa, applicata con posa regolare e colore uguale al pavimento è a pezzatura rettangolare, la parte alta, di colore panna, è posata a 45° [Foto 20]. La rubinetteria è in stile tradizionale. In tale bagno, oltre al lavabo al w.c. e al bidet, è presente una vasca idromassaggio [Foto 21].

Il riscaldamento dell'appartamento è del tipo autonomo a caldaia a gas gpl con elementi riscaldanti in alluminio.

La corte esclusiva circonda la porzione di villa bifamiliare su tre lati (sul lato est c'è il muro di divisione con l'altra porzione di villetta bifamiliare). Tale corte [Foto 1+9] è completamente recintata con muretto rivestito in beola porfirica dello stesso tipo e colorazione della zoccolatura di rivestimento della villetta. Predetta recinzione presenta sul lato ovest un cancelletto pedonale in ferro con copertura a tegole e sul lato sud un cancello carrabile della larghezza di 3,20 m del tipo scorrevole con apertura elettrica [Foto 4+7].

La corte è descritta nell'atto di compravendita e nella planimetria catastale con estensione di "mq. 200 circa". Dalle misurazioni effettuate utilizzando un distanziatore laser si è rilevata invece un'estensione di circa 150 mq. Nella corte, lato nord-ovest, è presente un gazebo a pianta ottagonale ricoprente una superficie di circa 8 mq. Tale gazebo [Foto 7 e 8] ha struttura in legno e manto di copertura in tegole di ardesia ed è ancorata ad una platea rialzata in conglomerato cementizio rivestita con pavimentazione in beola porfirica dello stesso tipo e colorazione del rivestimento e del marciapiedi che insiste per tutto il perimetro dell' unità immobiliare.

c. Misure e criteri di misurazione

L'appartamento presenta una superficie calpestabile così ripartita:

SUPERFICIE UTILE NETTA	
Ambiente	Superficie
• Piano terra	
soggiorno	33,40
cucina	13,10
ripostiglio	1,80
bagno	7,20
disimpegno	2,00
atrio	3,20
balcone	4,20
• Piano	
camera 1	15,90
camera 2	12,30
camera 3	8,70
bagno	6,40
corridoio	4,90
balcone	3,70

La superficie commerciale è di 157,40 mq ed è stata così ricavata:

SUPERFICIE COMMERCIALE			
Porzioni unità Immobiliari	Superficie lorda	Coefficiente correttivo	Superficie commerciale equivalente
Superficie coperta unità immobiliare	140,60	1	140,60
Superfici balconi	12,60	0,25	3,15
Superfici patii	3,30	0,35	1,15
Superficie giardino fino a 100 mq	100,00	0,10	10,00
Superficie giardino oltre i 100 mq	50,00	0,05	2,50
TOTALE			157,40 mq

La **superficie commerciale** si è determina misurando al lordo le murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni, che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di cm. 50, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e, pertanto, fino ad uno spessore massimo di cm. 25. Alla superficie, determinata nel modo suddetto, vanno aggiunte le superfici delle pertinenze esclusive, opportunamente omogeneizzate, ottenendo così la superficie commerciale equivalente complessiva.

d. Natura ed attuale destinazione economica, stato e titolo di occupazione

L'attuale destinazione dell'immobile è residenziale corrispondente a quella per la quale è stata concessa l'agibilità dello stesso [Cfr. All. 3.2 – Documentazione Ufficio tecnico Mendicino]. L'appartamento è occupato stabilmente dalla sig.ra

██████████ legale rappresentante della ██████████ unitamente al compagno ed ai figli.

2. identificazione catastale, descrizione delle coerenze, indicazione dei relativi redditi;

I dati catastali identificativi di classamento e i relativi redditi attuali sono [Cfr. All. 1.1 – Documentazione catastale]:

Comune di Rende								
foglio	particella	sub	zona cens.	categoria	classe	consistenza	rendita	
8	809	1	/	A/7	1	7	596,51	
8	817	7	corte graffata all'abitazione					

L'appartamento de quo confina con la strada su tre lati (nord, sud ed ovest) e con l'altra porzione della villa bifamiliare e la relativa corte identificata catastalmente con la particella 809 sub.2 (abitazione) e 817 sub. 8 (corte) sul lato est.

3. Indicazione dell'eventuale discordanza tra la proprietà e l'intestazione catastale, nonché delle eventuali motivazioni.

Non esistono discordanze tra la proprietà del bene e l'intestazione catastale.

4. Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di abitabilità e della rispondenza tra lo stato di fatto e la planimetria depositata. In presenza di opere abusive, dovrà essere indicata l'eventuale sanabilità ai sensi delle disposizioni legislative (L. 28/2/85, n. 47 e L. 23/12/94, n. 724) ed i relativi costi stimabili.

La villetta bifamiliare è stata realizzata con Concessione Edilizia n°27 del 15/03/2003 in Variante alla Concessione Edilizia n°8 del 05.03.2001 stesso [Cfr. All. 3.1 – Documentazione Ufficio tecnico Mendicino]. Tali titoli abitativi si riferivano ai lavori di costruzione di cinque fabbricati bifamiliari per civile abitazione in Z.T.O. B/21 del P.R.G. La variante in corso d'opera si è resa necessaria per approfondire il piano di posa delle fondazioni al fine di "realizzare le opere sul terreno di buona consistenza".

In data 18.02.2004 prot. n. 1163 è stato depositato, presso l'Ufficio del Genio Civile di Cosenza, il Certificato di Collaudo Statico delle strutture in cemento armato.

In data 19.10.2004 veniva rilasciato dal Responsabile dell'area Tecnica del Comune di Mendicino il Certificato di Agibilità n° 31/04 per uso civile abitazione stesso [Cfr. All. 3.2 – Documentazione Ufficio tecnico Mendicino].

Dal confronto delle opere realizzate e di quelle previste nel progetto assentito dal Comune di Mendicino si rilevano le seguenti difformità:

- realizzazione di un vestibolo all'ingresso della villetta mediante la chiusura del pianerottolo di arrivo (patio) della piccola rampa di scale (quattro gradini) che collega la corte privata con l'abitazione;
- diversa distribuzione interna degli ambienti al piano terra e al primo piano;
- diverso andamento planimetrico del terreno con conseguente trasformazione di una finestra in portafinestra e di un marciapiede in balconcino;
- realizzazione di tettoia con struttura in legno e copertura con tegole di ardesia in prossimità dell'ingresso dell'abitazione [Cfr. All. 5 – Documentazione fotografica – Foto 5];
- gazebo in legno sulla corte esclusiva.

Per la regolarizzazione urbanistica si può presentare una SCIA in sanatoria i cui costi sono quantificabili in € 1.616,00 così ripartiti:

Sanzione	€ 516,00
Istruttoria pratica	€ 100,00
Diritti di segreteria	€ 50,00
Tributo catastale	€ 50,00
Onorario tecnico abilitato	€ 900,00

Tale sanatoria non regolarizza la chiusura del patio e la realizzazione del gazebo in legno. In particolare, la chiusura del patio si configura come un aumento di

volumetria. Per sanare tale aumento si potrebbe pensare di vincolare un terreno edificabile anche non contiguo al fabbricato sfruttando la sua cubatura edificabile. Tale strada, seppur possibile, appare di difficile attuazione.

Sempre per il patio non si può tenere conto della cosiddetta "tolleranza costruttiva" introdotta con il Decreto Legislativo n°70 del 13/05/2011 in virtù della quale non si considerano difformi dal titolo abitativo le "violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2% delle misure progettuali". L'abuso de quo infatti supera in termini di superficie e di cubatura il limite del 2% imposto dal DL 70/2010.

Per quanto riguarda il gazebo non risulta rilasciata dal Comune di Mendicino nessuna autorizzazione alla costruzione. Si sottolinea altresì che tale manufatto non rispetta la distanza minima dal confine.

In definitiva, nella stima, si considererà la rimozione della porta esterna dell'ingresso-patio, valutando la superficie calpestabile con un coefficiente di omogeneizzazione opportuno ed il costo di demolizione del gazebo.

Il costo per la rimozione della porta e per la demolizione del gazebo si stima, in base al prezzario della Regione Calabria in circa € 600,00. Nella stima del costo per la rimozione non si è considerato lo smaltimento dell'infisso esterno dell'ingresso-patio poiché, essendo in ottime condizioni di conservazione e di buona fattura, non sarà conferito a discarica ma presumibilmente riutilizzato in altri ambiti. Non è stato altresì computato il costo per la demolizione della platea di fondazione del gazebo poiché tale base può essere utilizzata, ad esempio, come base per un gazebo di tipo rimovibile.

5. Verifica dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale;

La porzione di villa bifamiliare oggetto di perizia fa parte di un complesso di edifici indipendenti con assenza di parti comuni e, pertanto, non costituiti in condominio.

Per quanto riguarda le eventuali formalità gravanti sul bene oggetto di perizia è stata effettuata una ricerca a partire dal ventennio antecedente alla dichiarazione di fallimento ad oggi. Contestualmente si sono individuati i precedenti proprietari sia dell'immobile, sia del terreno sul quale l'immobile è stato edificato.

In particolare si è verificata la continuità temporale delle compravendite dell'appartamento oggetto di vendita giudiziaria e, nel periodo antecedente la costruzione, del terreno sul quale tale unità immobiliare è stata realizzata.

Tale ricerca è stata estesa al ventennio precedente alla dichiarazione di fallimento.

Tali indagini, riportate in allegato [Cfr. All. 2 – *Ispesioni Ipocatastali*], sono state riassunte nella tabella seguente dove sono state riportate, per semplicità di consultazione, solo le formalità (iscrizioni, annotazioni, trascrizioni) che riguardano l'immobile oggetto di stima.

<u>CRONISTORIA IPOTECARIA</u>						
FORMALITÀ'	Registrazione C.RR.II.	A favore	Contro	Quota	Descrizione	n° allegato perizia
trascrizione compravendita	07/07/1998 Reg. Gen. 13683 Reg. Part. 10935			1/1	Tra le altre è stata compravenduta la part. 535 del fg.8 (terreno sul quale è stato edificato l'immobile oggetto di perizia)	2.1.4.1
trascrizione compravendita	29/11/2002 Reg. Gen. 27286 Reg. Part. 21258			1/1	Compravendita della porzione di villa oggetto di perizia	2.1.4.2
Iscrizione ipoteca	29/11/2002 Reg. Gen. 27287 Reg. Part. 3448			1/1	ipoteca volontaria sui beni oggetto di perizia derivante da concessione a garanzia di mutuo. Capitale € 83.000,00; TOTALE € 166.000,00	2.1.4.3
Trascrizione atto giudiziario	29/06/2015 Reg. Gen. 14540 Reg. Part. 11959			1/1	Atto Giudiziario – Sentenza di Fallimento 10/2015	2.1.4.4

6. Verifica della necessità di effettuare opere di bonifica ambientale con specifica indicazione dell'esistenza di rifiuti tossici e nocivi da smaltire;

A seguito del sopralluogo effettuato non si è rilevata l'esistenza di rifiuti tossici e nocivi da smaltire.

7. Determinazione del valore corrente di mercato attribuibile al bene, al lordo ed al netto degli eventuali costi di sanatoria e di bonifica (ove necessari), specificando il criterio di stima adottato nonché delle eventuali variazioni di valore in relazione a particolari situazioni.

Il metodo di stima utilizzato nella valutazione dei beni pignorati è il cosiddetto metodo della stima comparativa.

Il criterio utilizzato per determinare il valore commerciale dei beni oggetto di stima è quello del "più probabile valore di mercato del bene".

Tale criterio fornisce il valore che il bene da valutare assumerebbe se fosse posto sul mercato.

Il più probabile valore di mercato si ottiene al termine di un giudizio estimativo realizzato per comparazione tra i prezzi noti del libero mercato.

La stima per comparazione si basa essenzialmente sulle seguenti fasi:

- Rilevazione di valori di mercato di beni simili a quello di stima
- Individuazioni delle variabili che influenzano il valore di mercato
- Rilevazione quanti-qualitativa delle variabili relative al bene oggetto di stima ed ai beni presi a riferimento
- Stima dell'influenza delle variabili sul valore di mercato
- Determinazione del valore di stima.

Il risultato ottenuto dalla consultazione delle riviste specializzate nel settore immobiliare e le informazioni raccolte presso le agenzie immobiliari della zona

circa gli immobili con caratteristiche simili a quelli in oggetto, è quello di una quotazione media pari a 820,00 €/mq.

Consideriamo tale valore come prezzo medio unitario di riferimento da assumersi come dato di base da aumentare o diminuire in base alle caratteristiche specifiche dell'immobile da valutare.

Negli allegati [Cfr. All. 8.1 – Quotazioni] si riportano esempi di proposte di compravendita di beni simili a quelli da periziare, fatte da Agenzie Immobiliari che operano nella zona.

Analizzando le quotazioni fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) per la zona periferica che comprende C/da Tivolille, C/da Rosario e C/da Pasquali, si ottiene un valore compreso tra € 790,00 e € 990,00 [Cfr. All. 7.1 – Quotazioni O.M.I.].

Come si evince il valore medio delle offerte del mercato immobiliare della zona rientra perfettamente nel range fornito dai valori dell'O.M.I.

Le caratteristiche analizzate per l'unità immobiliare oggetto di stima saranno raggruppate in tre distinti coefficienti che rappresentano tre passaggi di scala nell'area geografica di riferimento delle nostre analisi: un coefficiente di zona o il quartiere, un coefficiente relativo all'edificio nel quale è inserita l'unità immobiliare oggetto di valutazione e un coefficiente relativo all'unità immobiliare vera e propria.

In particolare indicheremo con:

α : il coefficiente di zona che considera la centralità e/o la vicinanza con elementi di pregio posti nei pressi dell'unità da periziare, le caratteristiche funzionali che rappresentano sia la presenza di funzioni relative all'urbanizzazione primaria e secondaria, anche la presenza nelle vicinanze di negozi, cinema, discoteche e luoghi di ritrovo in genere oppure di elementi il cui impatto estetico e spirituale non è positivo (carcere, cimitero, ecc.).

β : il coefficiente dell'edificio che tiene conto delle caratteristiche funzionali (impianto elettrico, idraulico, riscaldamento, condizionamento, giardino privato, piscina, ecc.), estetiche (decoro facciata, atrio comune, accesso alle unità

immobiliari, porte d'ingresso, pregio architettonico, ecc.) e dello stato conservativo (strutturale, impiantistico, di facciata, ecc.).

γ : il coefficiente dell'unità immobiliare da stimare che tiene conto degli aspetti funzionali (illuminazione, dimensioni e distribuzione degli ambienti, ventilazione, qualità dei servizi, ecc.), posizionali (esposizione, affaccio, piano) e dimensionali.

Nella tabella successiva vengono riportati i coefficienti correttivi ricavati, il valore medio corretto e il relativo valore di mercato dell'appartamento oggetto di stima:

Appartamento fg. 10 foglio 39, particella 288 subalterno 31 Comune di Rende							
Valore medio (€)	Coefficienti correttivi			Prodotto coeff. correttivi ($\alpha \times \beta \times \gamma$)	Valore medio corretto (€)	Superficie commerciale (mq.)	Valore di mercato (€)
	α	β	γ				
820,00	0,97	0,98	0,98	0,93	762,60	157,40	120.033,24

Al valore di mercato dell'immobile oggetto di stima va detratto il costo per sanare gli abusi descritti rispondendo al quesito 4, quantificato in € 2.216,00 (€ 1.616,00 di sanatoria + € 600,00 per demolizione).

Nel prospetto riassuntivo di pagina 15 è riportata la descrizione del bene oggetto di perizia, l'attuale identificazione catastale, le formalità gravanti sull'immobile ed il prezzo a base d'asta.

LOTTO UNICO	
DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI	Porzione di villa bifamiliare a due piani fuori terra, per una quota pari ad 1/1, sita nel Comune di Mendicino alla Contrada Merenzate, via Maurizio Barracco nn.22 e 24 costituito da ampio soggiorno, cucina abitabile, bagno e ripostiglio al piano terra, due camere da letto e bagno al piano primo con corte di circa 150 mq completamente recintata. L'unità immobiliare presenta una superficie commerciale complessiva di 157,40 mq.
ATTUALE IDENTIFICAZIONE DEL BENE	Il fabbricato è riportato al Catasto Fabbricati al foglio 8 del Comune di Mendicino, particella 809 sub.1 (il fabbricato) e particella 817 sub. 7 (corte).
FORMALITA', VINCOLI ED ONERI	<ul style="list-style-type: none"> • Ipoteca volontaria iscritta in data 29/11/2002 ai nn. 27287 Reg. Gen. e 3448 Reg. Part. • Sentenza di Fallimento n° 10/2015 del Tribunale di Cosenza, trascritta in data 29/06/2015 ai nn.14540 Reg. Gen. e 11959 Reg. Part.
VALORE BASE STIMATO	120.033,24
COSTO SANATORIA e DEMOLIZIONI	2.216,00
DETRAZIONE DEL 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute	18.004,99
PREZZO A BASE D'ASTA	99.800,00 (in cifra tonda)

C. CONCLUSIONE

Dalle valutazioni effettuate si ritiene che il valore dell'immobile oggetto della presente perizia è di **€99.800,00 (euro novantanovemilaottocento/00)**, al netto delle decurtazioni dovute alla regolarizzazione urbanistica dell'immobile.

Tale valutazione tiene anche conto dell'abbattimento forfettario del 15% del valore base stimato dell'immobile per tenere conto della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute.

Ringraziando per la fiducia accordata si resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Il Tecnico
Ing. Alberto Rochira
(F.to digitalmente)