

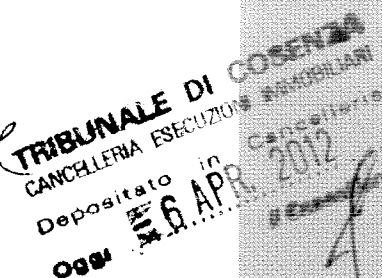
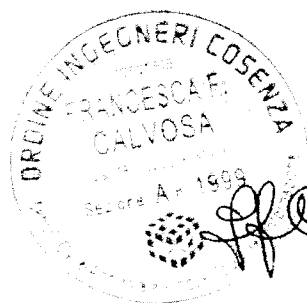
12/4/12

OR 16-

CONSULENZA TECNICA – ESTIMATIVA DI IMMOBILI
Procedimento n 181/2009 R.G.E

contro

S.Giovanni in Fiore (CS).in loc. Iacoi zona P.I.P lotto “2”.



IL C.T.U

Ing. Francesca Fernanda Calvosa

CONSULENZA TECNICA - ESTIMATIVA DI IMMOBILI
RELATIVA ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE n.181/2009

CONTRO IL

PREMESSA.

In data 20/12/2011, la sottoscritta ing.Francesca Fernanda Calvosa, iscritta all'Ordine degli ingegneri della provincia di Cosenza, con numero 1999, in possesso dell'abilitazione all'esercizio della libera professione di ingegnere, iscritta al tribunale di Cosenza al n° 3034, veniva nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare n. 181/2009, promossa da

contro il Sig. _____ residente nel
comune S.Giovanni in Fiore (Cs)

In data 20/12/2011, la sottoscritta compariva davanti al G.E., per l'accettazione dell'incarico e dopo aver dichiarato di accettare lo stesso e aver prestato giuramento, veniva a conoscenza dei quesiti e degli adempimenti da effettuare nella redazione della perizia di stima dell'immobile pignorato.(*ALLEGATO A*)

Il G.E. stabiliva, altresì, i termini per espletare tale incarico e produrre la relazione di stima e la relativa documentazione, nonché per l'invio di note ed osservazioni a tale relazione dalle parti a mezzo posta o posta elettronica.

La sottoscritta pur avendo esaminato la documentazione nei tempi stabiliti, non è riuscita ad effettuare il sopralluogo in tempo utile e , per tale motivo ha chiesto una

proroga, come da nota in allegato, e dopo aver concordato con le parti previa intesa telefonica, ha proceduto ad eseguire il sopralluogo nel Comune di S.Giovanni in Fiore (Cs) in località Iacoi in data 02.04.2012 alle ore 10.00 come da verbale in allegato (**ALLEGATO B**) e contestualmente ha proceduto a produrre la relativa documentazione fotografica (**ALLEGATO DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**).

Al sopralluogo avvenuto in presenza del Sig. _____ era presente l'avvocato _____ rappresentante e difensore nel procedimento in essere dello stesso

Nel frattempo, la sottoscritta ha provveduto regolarmente ad acquisire e analizzare la documentazione, dalla quale è emerso che l'area su cui insistono gli immobili censiti al catasto urbano del Comune di S.Giovanni in Fiore (Cs), al foglio 67 part.lla 579 sub. 1 sub. 2 e sub. 3, risulta di proprietà del Comune di S.Giovanni in Fiore (Cs) e il sig. _____ ha costruito in diritto di superficie 1000/1000.

I rapporti che regolano la concessione del diritto di superficie, ottenuto nell'ambito del P.I.P del Comune di S.Giovanni in Fiore (Cs) sono regolati da apposita convenzione REP. 4406 del 10 aprile 2002 . (**ALLEGATO C**)

Tale convenzione stabilisce la concessione di tale diritto di superficie del lotto n.2 di mq 1090, che per effetto di frazionamento diventano mq. 1083 per una durata di anni 60, salvo proroga per ulteriori 30 anni alle condizioni ivi riportate.

Si riportano di seguito nel dettaglio le risultanze emerse a seguito dell'analisi della documentazione e del suddetto sopralluogo.

Il creditore istante, rappresentato e difeso dall'avv.

_____ del foro di Pordenone e dall'avv. _____ del foro di Cosenza , in

qualità di domiciliatario non nominava Consulente Tecnico di parte, come neppure veniva nominato dai debitori esecutati.

Le operazioni svolte alla presenza del Sig. _____ e del legale di fiducia
Avv. _____ sono state condotte nella più rigorosa attenzione alle
norme di legge che regolano l'attività del Consulente Tecnico d'Ufficio.

Le indagini sono state svolte comunque secondo la sequenza usualmente utilizzata
dalla sottoscritta di seguito indicata :

- assunzione degli elementi di fatto, esame visivo e raccolta della documentazione che stanno alla base del lavoro necessario per la redazione della perizia ;
- valutazione e interpretazione della documentazione raccolta in relazione ai quesiti posti dal G.E;
- esposizione, nella presente relazione, delle conclusioni raggiunte.

1. DESCRIZIONE GENERALE.

DATI DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA.

I beni oggetto di stima, come risulta dall'atto di pignoramento immobiliare sono ubicati nel comune di S.Giovanni in Fiore (CS) in località Iacoi, zona P.I.P., lotto "2".

Si procederà nel seguito a descriverli dettagliatamente.

2. DESCRIZIONE DETTAGLIATA.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI.

**COMUNE DI S.GIOVANNI IN FIORE (CS) LOCALITA' IACOI ZONA P.I.P
LOTTO "2".**

- A. Immobile al foglio 67 part.lla 579 sub. 1 D/8 zona censuaria 1 al piano Terra e Piano Primo, cat. D/8, e' un immobile per le attività artigianali, risulta per la proprietà dell'area al Comune di S.Giovanni in Fiore (Cs) e al sig.

risulta il diritto di superficie .

- B. Immobile al foglio 67 part.lla 579 sub.2 e sub 3, la cui soppressione ha generato i subalterni 7 e 8 sono edifici per civile abitazione , risultano per la proprietà dell'area al Comune di S.Giovanni in Fiore (Cs)

risulta il diritto di superficie .

Riferimento : Atto di pignoramento, del 26.08.2009 notificato in data 01.09.2009, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II, di Cosenza in data 16.11.2009 al n. 36407 Registro Generale e al n. 25826 Registro Particolare.

Titolarità dei beni : Gli immobili di cui sopra, sono stati edificati dal Sig.
a seguito di stipula di convenzione con il Comune di S.Giovanni in

Fiore (Cs) per l'assegnazione in diritto di superficie di aree edificabili con destinazione artigianale o industriale.

Dati catastali: L'immobile al foglio 67 part.lla 579 sub. 1, zona censuaria 1 al piano Terra – Primo cat. D/8 e' immobile destinato ad attività artigianali , risulta per la proprietà dell'area al Comune di S.Giovanni in Fiore (Cs) e al sig. _____ risulta il diritto di superficie .

L'immobile al foglio 67 part.lla 579 sub.2 e sub 3, la cui soppressione ha generato i sub 7 e 8 e un fabbricato per civile abitazione risulta per la proprietà dell'area al Comune di S.Giovanni in Fiore (Cs) e al sig. _____ risulta il diritto di superficie . *(ALLEGATO D)*

Regolarità edilizia - vincoli – servitù:

Dalla planimetria catastale in atti, non si evidenziano difformità rispetto all'immobile attuale.

Internamente si evidenzia, una leggera difformità al piano primo, costituita da un piccolo soppalco ammezzato realizzato su travi in ferro, ricavato per esigenze di spazio *(adibito a piccolo ufficio per il disbrigo di pratiche amministrative connesse all' attività artigiana.)*

L'immobile è dotato di regolare concessione edilizia n.73/01 rilasciata il 24/04/2002 prot.n.3797 e variante in corso d'opera

n.84/05 rilasciata il 10/10/2005 del Comune di S.Giovanni in Fiore (Cs).

Il progetto è stato depositato presso l'Ufficio del genio Civile di Cosenza con prot.n.116 pratica n.1227 del 19/01/2004.

L'immobile, costituito da un unico corpo di fabbrica è dotato di certificato di regolare costruzione del 02.02.2006 a firma del Direttore dei lavori.

Per quanto riguarda le unità immobiliari censite al catasto urbano foglio 67 particella n.579 sub.1 piano terra-piano primo, e' dotato di Certificato di agibilità- abitabilità rilasciato dal dirigente dell'U.T.C del Comune di s.Giovanni in Fiore (Cs).(*ALLEGATO E*)

L'immobile non è soggetto a vincoli architettonici, non è d'interesse artistico o storico e non è assoggettato ai vincoli di cui alla Legge n.364 del 20/06/1909 e n. 1089 del 10 giugno 1939.

Divisibilità:

Si ritiene possibile la divisione del bene considerando il locale costruito per esigenze connesse all'attività artigianale del sig. titolare di impresa artigiana, al piano Terra-Piano Primo sub 1, in quanto ha accesso indipendente rispetto ai fabbricati di cui al sub.7 e sub 8.

Infatti, si può accedere direttamente dalla corte ed essendo su due livelli si può costruire, considerate anche le caratteristiche strutturali dell'edificio e l'ampiezza del locale una scala interna di collegamento .

Mentre gli immobili accatastati al sub. 7 e sub 8 (subalterni generati dalla soppressione dei sub 2 e 3 di cui al pignoramento) sono due fabbricati per civile abitazione, con ingressi indipendenti tranne la scala di accesso comune. Occorre evidenziare che l'immobile di cui al sub. 7 è la residenza della famiglia del sig. costituita dalla moglie e da due figli.

Il fabbricato di cui al sub 8 rimane da rifinire così come la scala di accesso interna ai vari livelli.

Struttura - Pavimentazioni - Infissi - Impianti:

L'immobile, costituito da un unico corpo di fabbrica con. n.3 piani fuori terra (l'ultimo piano è mansardato), è stato realizzato con struttura in cemento armato antisismica.

Lo stato di manutenzione è ottimo anche perché è di recente costruzione e alcune parti devono ancora esser rifinite.

Gli infissi, la pavimentazione ed i rivestimenti sono di buona qualità.

E' dotato di tutti gli impianti : idrico, elettrico sia per civile abitazione che di tipo industriale nei locali in cui si svolge l'attività lavorativa, telefonico.

In particolare l'impianto di riscaldamento a servizio della falegnameria e dell'abitazione stessa, è costituito da apposita caldaia alimentata a trucioli di legno derivanti dallo scarto della attività lavorativa (impresa artigiana- falegnameria) con tubazioni

scaldanti a pavimento nel appartamento di cui al piano secondo mansardato, mentre i corpi scaldanti nei locali lavoro sono costituiti da termoconvettori.

Accessibilità dell'area:

E' inserito in zona P.I.P. ed è molto vicino alle principali vie di comunicazione verso l'esterno in particolare alla strada di collegamento principale con il centro della cittadina ed alla Superstrada Silana-Crotonese che collega i centri urbani di Crotona e Cosenza.

Note: Il sig. _____ con atto del 07.12.2011 si costituisce, a mezzo dell' Avv. _____, in qualità di difensore nel giudizio di cui al R.G.E n. 181/09 e, in stessa data, ha presentato ricorso ex art. 619 c.p. depositato in Cancelleria in data 09.12.2011.

Prezzi unitari: Nella zona di S.Giovanni in Fiore (CS) e nei paesi limitrofi alla città di Cosenza, da rilevazioni dirette da esperti di vendite immobiliari, risulta che immobili simili spuntano prezzi massimi equi pari ad € 600,00 al mq di superficie lorda.

Tuttavia, per quanto attiene alla zona di ubicazione dell'immobile la Banca Dati delle quotazioni immobiliari per il Comune di S.Giovanni in Fiore, in località IACOI, dà un valore di mercato così suddiviso.

Per immobili a destinazione industriale (Capannoni industriali) artigianali da un **min.di € 255,00 ad un max di € 410,00 al mq**

Per immobili a destinazione residenziali , il valore di mercato è variabile da **min.di € 305 ad un max di 460 € al mq** un (*Rilevazioni 2° semestre 2011- Osservatorio immobiliare*).

(ALLEGATO F)

Occorre precisare che :

- tali rilevazioni sono relative al secondo semestre dell'anno 2011 e che le compravendite immobiliari, nel frattempo, hanno subito una netta flessione, che per tale tipologia di immobili nel sud Italia si aggira intorno al 15%;
- le caratteristiche intrinseche del fabbricato, la presenza di un diritto di superficie e non di piena proprietà, l'ubicazione in zona P.I.P, non permettono di operare con metodi di stima sintetico-comparativi, legati al parametro oggettivo della superficie commerciale del compendio immobiliare, la cui costruzione è stata resa possibile in forza della convenzione a suo tempo stipulata con il Comune.

Infatti, dalla rilevazione dei valori di mercato di beni simili al bene oggetto di stima e dalla individuazione delle variabili che influenzano il valore di mercato tra cui

- la destinazione d'uso
- la localizzazione
- la tipologia

si passa al confronto con beni simili o aventi analoghe caratteristiche nella stessa zona e con quelle operazioni di compravendita già effettuate (dati storici) che sono state rilevate mediante analisi dirette e indagini di mercato.

La scelta finale dei valori unitari da adottare tiene conto delle indagini di mercato svolte e considera tutte le peculiari caratteristiche, ove ciò sia possibile, sia intrinseche che estrinseche degli immobili in questione.

Nel caso in esame, anche qualora si dovessero trovare beni aventi analoghe caratteristiche, non è possibile effettuare questo tipo di stima in forza della presenza di una concessione del diritto di superficie e non di proprietà piena per cui risulta difficile operare il confronto con operazioni di compravendita già effettuate (dati storici) rilevate mediante analisi di mercato.

In ogni caso, le considerazioni generali sull'andamento del mercato immobiliare, e sui trend nei comuni a ridosso di città medio-piccole (quale può considerarsi la città di Cosenza), come previsti dagli analisti del settore, evidenziano un forte rallentamento e una contestuale diminuzione dei volumi di compravendita.

Infatti, gli studi di settore, registrano il forte rallentamento del trend di mercato già segnalato nel secondo semestre 2010 (*Fonte: Agenzia del territorio – Direzione Centrale dell'Osservatorio Immobiliare*) nonché il permanere di una forte negatività del tasso tendenziale di variazione delle compravendite di case al Sud (-13,8%).

Le ricerche evidenziano, altresì, come a soffrire maggiormente è il mercato degli immobili non residenziali nei Comuni non capoluoghi e delle Regioni del Sud dove al momento, più che altrove, si avverte una maggiore instabilità lavorativa, una diminuita disponibilità di spesa, legata alle difficoltà di accesso al credito e alla mancanza, spesso, di un capitale iniziale sufficiente per realizzare l'acquisto.

Tali considerazioni incidono pesantemente sul mercato immobiliare e sul valore della compravendita in un libero mercato, e di esse si è tenuto conto nella valutazione operata in questa sede, la cui metodologia e le relative considerazioni sulla scelta operativa, vengono di seguito dettagliatamente esposte.

3. CONSIDERAZIONI SULLA METODOLOGIA DI DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE ADOTTATA.

Il diritto di superficie, come noto, consente di conferire la proprietà della costruzione ad un soggetto (superficiario) diverso dal proprietario del suolo (concedente), ossia attribuisce al superficiario, la possibilità di mantenere e godere al di sopra o al di sotto del suolo altrui, una costruzione (in genere per un tempo determinato), allo scadere del quale il diritto di superficie si estingue ed il proprietario del suolo diviene automaticamente e gratuitamente proprietario anche della costruzione.

E' chiaro che il valore di un edificio costruito in diritto di superficie è inferiore a quello di altro edificio identico in cui area e costruzione appartengono allo stesso soggetto.

L'entità di tale divario dipende :

- dalla durata residua del diritto di superficie;-
- dall'età del fabbricato e correlativamente dalla conseguente vetustà;
- dal tasso di rendimento dell'immobile.

Può essere quantificata -nella tabella che segue, necessariamente molto sintetica e che non consente (volendo operare con precisione) interpolazioni lineari

In linea di prima approssimazione la tabella può essere utilizzata per individuare il valore percentuale residuo dell'immobile, allorché lo stesso è ancora godibile per "n" anni in diritto di superficie.

L'individuazione del valore di un edificio eretto in diritto di superficie è, comunque piuttosto complessa, ancorché reperibile in pubblicazioni specializzate (vedasi il "Manuale di estimo immobiliare", Milano Pirola 1997),

in funzione degli anni residui di godimento del diritto di superficie e, in ogni caso, non strettamente analitica, seppur in riferimento a metodologie ormai consolidate.

Il diritto di superficie si configura, infatti, come un vero e proprio diritto reale che consente di conferire la proprietà della costruzione ad un soggetto diverso dal proprietario del suolo, ovvero attribuisce il diritto di mantenere al di sopra (o al di sotto) del suolo altrui una costruzione, evitando che la proprietà del manufatto venga acquisita dal proprietario del terreno.

Nelle fattispecie che qui interessa, con la costituzione dei diritti di superficie, su aree Piani di Insediamento Produttivo i concessionari risultano proprietari della costruzione, mentre i Comuni concedenti sono i proprietari del suolo.

Se il diritto di superficie è stato costituito per un tempo determinato, ai sensi dell'art. 953 del C.C. "allo scadere del termine, il diritto di superficie si estingue e il proprietario del suolo diventa proprietario della costruzione".

Pertanto, se i Comuni non cedessero in piena proprietà le aree un tempo concesse in diritto temporaneo di superficie, allo scadere del termine prefissato diverrebbero proprietari delle costruzioni che, si noti bene, sono state erette dagli assegnatari superficiali, a loro complete cure e spese.

Tuttavia, poiché il contratto è articolato come indicato in precedenza non si vede come il Comune, o in genere l'Ente pubblico proprietario dell'area, possa, senza adeguato corrispettivo da sommarsi a quello relativo all'area, rinunciare ad acquisire un'entità patrimonialmente rilevante, quale è quella del fabbricato eretto dal superficiale sul terreno oggetto di concessione.

E' pur vero che, in genere, i diritti di superficie sono concessi per periodi molto lunghi (60-90 anni e anche più) e che i fabbricati dopo un certo periodo si vetustano e risultano obsoleti per concezione e fruibilità (vetustà fisica e obsolescenza funzionale), ma è, altresì vero, che l'incidenza dell'area sul valore dell'intero edificio è, di solito, non superiore al 15-20% e che quindi le cifre in gioco, per quanto riguarda la pura costruzione, sono percentualmente rilevanti.

Esaminando il problema con l'ausilio delle tavole finanziarie si rileva immediatamente che il valore attuale per il proprietario-concedente di un edificio goduto da terzi in diritto di superficie (pari al valore dell'immobile supposto nuovo all'anno ennesimo anticipato all'attualità ad un certo saggio e da ridurre ulteriormente per vetustà) è sensibile quando il tasso netto di rendimento è basso, mentre è trascurabile allorchè il tasso di rendimento è elevato.

PERCENTUALE DEL VALORE DELL'EDIFICIO NUOVO, IN FUNZIONE DELLA RESIDUA DURATA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE E DEL TASSO DI RENDIMENTO

residua durata del diritto di superficie anni	Tasso netto di rendimento dell'immobile (%)							
	1,00	2,00	3,00	4,00	5,00	6,00	7,00	8,00
	%	%	%	%	%	%	%	%
10	90,53	82,03	74,41	67,56	61,39	55,84	50,83	46,32
20	81,95	67,30	55,37	45,64	37,69	31,18	25,84	21,45
30	74,19	55,21	41,20	30,83	23,14	17,41	13,14	9,94
40	67,17	45,29	30,66	20,83	14,20	9,72	6,68	4,60
50	60,80	37,15	22,81	14,07	8,72	5,43	3,39	2,13
60	55,04	30,48	16,97	9,51	5,35	3,03	1,73	0,99
70	49,83	25,00	12,63	6,42	3,29	1,69	0,88	0,46
80	45,11	20,51	9,40	4,34	2,02	0,95	0,45	0,21
90	40,84	16,83	6,99	2,93	1,24	0,53	0,23	0,10

Tali percentuali sono applicabili anche al solo costo di costruzione, escludendo cioè il valore dell'area.

Data l'attuale situazione di stagnazione del mercato immobiliare nazionale e tenuto conto che in genere le aree concesse in diritto di superficie sono state edificate, con edifici industriali ed artigianali (Piani di Insediamento Produttivo), occorre annotare che i saggi netti di rendimento degli immobili sono molto bassi : dell'ordine dell'1-2% al massimo per i fabbricati residenziali e, forse, del 4-5% per i fabbricati industriali-artigianali.

E' anche vero che l'aspettativa di acquisizione gratuita da parte dei Comuni riguarda però edifici ormai vetusti ed obsoleti, per cui le risultanze della Tab. 1 vanno moltiplicate per il coefficiente correttivo della Tab. 2.

Coefficiente moltiplicatore del costo di costruzione a nuovo per vetustà ed obsolescenza in funzione dell'età del fabbricato	
Età del fabbricato all'epoca della cessazione del diritto temporaneo di superficie	Costo = Valore residuo delle opere
(anni)	
10	0,90
20	0,80
30	0,75
40	0,70
50	0,65
60	0,50
70	0,45
80	0,40
90	0,35

Nella presente stima si è fatto riferimento a quanto contenuto nella convenzione di cessione del diritto di superficie stipulata da parte del Comune di S.Giovanni in Fiore (CS) con il sig _____, in merito alla cessione del diritto di superficie e dei relativi fabbricati.

La convenzione fissa la possibilità di alienazione del diritto di superficie costituito sul lotto ed i relativi fabbricati sovrastanti decorsi 10 anni dalla stipula della stessa convenzione.

Il costo dell'area si può calcolare pari alla somma versata per la cessione del diritto di superficie aggiornata sulla base delle variazioni del costo della vita desunte dagli indici Istat.

Poiché interessa determinare la quantità di moneta con la quale l'immobile può essere scambiato o compravenduto in un dato mercato, il valore di cui il G.E. chiede la determinazione è quello del più probabile valore di mercato.

Pertanto la presente stima viene effettuata in considerazione di quanto contenuto nella stessa convenzione di cessione del diritto di superfici e in merito alla alienazione degli immobili, considerato che allo scadere dei 10 anni, gli immobili sono considerati alienabili ma l'eventuale acquirente deve impegnarsi a svolgere attività artigianali, quindi il segmento di mercato in cui l'immobile può essere compravenduto è abbastanza ristretto.

4.CALCOLO DI STIMA

Si assume come valore di calcolo, il valore del costo di costruzione alla data di gennaio 2011, rivalutata alla data del 31.12.2011 (ultima rilevazione Istat), per edifici residenziali di tipo medio, in quanto non è oggettivamente possibile, per le caratteristiche costruttive, (struttura realizzata con criteri antisismici e in ottime condizioni) ed estrinseche degli immobili di cui alla presente procedura (accessibilità dell'area,etc) assumere alla base del calcolo il costo di costruzione per attività artigianali tipo capannoni industriali.

Come da tabella il costo a gennaio 2011 per edifici residenziali medi è pari ad **€/mq 1.055,33**, rivalutato alla data del 31.12.2011, per un costo pari complessivamente a **€/mq 1.067,04 (ALLEGATO H)**

Tale costo è comprensivo degli oneri accessori, quali direzione lavori, oneri urbanizzativi, interessi passivi, oneri finanziari etc

Sappiamo che l'edificio è stato costruito su area concessa in diritto di superficie per 60 anni, dalla data di stipula della convenzione sono passati esattamente 10 anni per cui la durata residua alla data odierna è pari a 50 anni.

Il valore attuale della sola costruzione utilizzando le percentuali di cui alla Tab.1
acquisibile da parte del concedente è pari a

$$\text{€/mq } 1.067,04 * 0,65 = \text{€/mq } 693,58$$

Assumendo una percentuale di rendimento pari al 5% (si ricorda che comunque trattasi di edifici connessi ad attività artigianali-commerciali) si ottiene, applicando le tabelle di cui sopra,

$$\text{€/mq } 817,55 * 0,0872 = \text{€/ mq } 746,26$$

La superficie dell' area è pari complessivamente a mq 1.085,00 a seguito di frazionamento sugli originari mq 1.090,00 (di cui **900 mq sono relativi al compendio immobiliare** (sub 1 mq 600- sub7-sub 8 mq 300) e i rimanenti sono relativi alla corte ove, peraltro è da tenere in considerazione la costruzione di due muri di sostegno con criteri antisismici a mantenimento di due terrapieni limitrofi alla corte stessa.

VALORE COMPLESSIVO DELLA COSTRUZIONE.

Pertanto considerando $\text{€ } 746,26 * \text{mq. } 900,00 = \text{€ } 671.634,00$

VALORE DELL'AREA.

Il calcolo viene eseguito considerando il **costo pagato all'atto della cessione del diritto di superficie incrementato secondo la variazione del costo della vita desunta dagli indici Istat dalla data di stipula della convenzione alla data attuale.**

Non si considerano i costi sostenuti per le opere di urbanizzazione secondaria dell'area in quanto sono comprensivi nel costo di costruzione sopra considerato.

$$\text{€ } 12.172,97 * 25\% = \text{€ } 15.216,21$$

VALORE DI STIMA

(VALORE COMPLESSIVO DELLA COSTRUZIONE) € 685.647,49+

(VALORE DELL'AREA) € 15.216,21=

€ 700.863,70

Si procede a fissare il costo, a corpo, per la rimozione di elementi strutturali con profili NP, HEA,UPN, L, C e similari, per la rimozione del soppalco, costruito in difformità al progetto, di superficie pari a mq **20,65** (m **4.86** * m **4.25**) e di altezza m **2.25**, compreso di tutto quanto necessario per l'esecuzione dei lavori in sicurezza e per gli adempimenti di legge, che per tali tipologie di lavori si può assumere complessivamente pari a € **800,00**.(Il prezziario regionale lavori pubblici fissa il costo per la rimozione di elementi strutturali di cui sopra, in dipendenza dallo spessore dell'elemento stesso, variabile da a € 0,50 Kg a € 1,5 al Kg)

4.CONCLUSIONI.

Nella presente valutazione di stima, per quanto sopra detto, si è tenuto conto di una serie di parametri, tra cui assume particolare rilevanza la concessione di un diritto di superficie su area di proprietà comunale, che stabilisce rigorosamente la destinazione d'uso dell'immobile costruito su tale area.

Pertanto, riassumendo, dalle considerazioni sovra esposte ed evidenziate dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, dalle valutazioni tecniche, dalle risultanze del sopralluogo e dalla documentazione agli atti, il valore di stima dell'immobile può essere posto pari a

€ 700.000,00 .

QUADRO RIASSUNTIVO DI STIMA

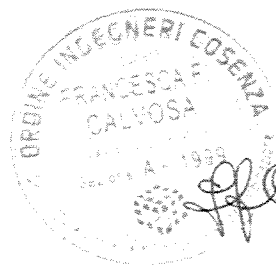
€ 685.647,49 (VALORE COMPLESSIVO IMMOBILI) + **€ 15.216,21** (VALORE AREA) =

€ 700.863,70

€ 800,00 (COSTO PER LA RIMOZIONE DI SOPPALCO REALIZZATO CON ELEMENTI STRUTTURALI IN ACCIAIO) =

€ 700.863,70 - € 800,00

IN CIFRA TONDA **€ 700.000,00**



Il C.T.U.

Dott.Ing.Francesca
Fernanda Calvosa

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/04/2012

Data: 02/04/2012 - Ora: 08.12.47

Fine

Visura n.: CS0083130 Pag: 1

Dati della richiesta **Comune di SAN GIOVANNI IN FIORE (Codice: H919)**

Provincia di COSENZA

Catasto Fabbricati **Foglio: 67 Particella: 579 Sub.: 1**

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza		
1	Urbana	67	579	1	1	Cens. Zona	D/8			Euro 1.716,00	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/08/2011 n. 65886 .1.2011 in atti dal 09/08/2011 (protocollo n. CS0267497) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE

Indirizzo LOCALITA' IACOI SNC piano: T-1;

Notifica in corso con prot. CS0199225/2008 del 06/05/2008

Partita -

Mod.58 -

Annotazioni di immobile: classamento confermato d'ufficio d.m. 701/94

INTESTATI

N. DATI ANAGRAFICI
1 COMUNE DI SAN GIOVANNI IN FIORE con sede in SAN GIOVANNI IN FIORE
2

CODICE FISCALE
00348180787*

DIRITTI E ONERI REALI
(1t) Proprieta' per l'arca
(1s) Proprieta' superficiaria 1000/1000

DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 22-01-2004 n. 132.1/2004 in atti dal 22-01-2004 (protocollo n. CS0015298) COSTITUZIONE

Rilasciata da: **Ufficio Provinciale di COSENZA** Richiedente: **CALVOSA FRANCESCA C.T.U.**

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/04/2012

Data: 02/04/2012 - Ora: 08.22.34

Fine

Visura n.: CS0083145 Pag: 1

Dati della richiesta**Comune di SAN GIOVANNI IN FIORE (Codice: H919)****Provincia di COSENZA****Catasto Fabbricati****Foglio: 67 Particella: 579 Sub.: 2****Unità immobiliare soppressa**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza		
1	Urbana	67	579	2	Cens.	Zona					VARIAZIONE del 19/01/2011 n. 846 .1/2011 in atti dal 19/01/2011 (protocollo n. CS0012025) DIVISIONE -FUSIONE -ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:

- foglio 67 particella 579 sub. 3
- foglio 67 particella 579 sub. 7
- foglio 67 particella 579 sub. 8

Rilasciata da: **Ufficio Provinciale di COSENZA**Richiedente: **CALVOSA FRANCESCA C.T.U.**

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/04/2012

Data: 02/04/2012 - Ora: 08.22.49

Fine

Visura n.: CS0083147 Pag: 1

Dati della richiesta**Comune di SAN GIOVANNI IN FIORE (Codice: H919)****Provincia di COSENZA****Catasto Fabbricati****Foglio: 67 Particella: 579 Sub.: 3****Unità immobiliare soppressa**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza		
1	Urbana	67	579	3	Cens.	Zona					VARIAZIONE del 19/01/2011 n. 846 .1/2011 in atti dal 19/01/2011 (protocollo n. CS0012025) DIVISIONE -FUSIONE -ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:

- foglio 67 particella 579 sub. 2
- foglio 67 particella 579 sub. 7
- foglio 67 particella 579 sub. 8

Rilasciata da: **Ufficio Provinciale di COSENZA**Richiedente: **CALVOSA FRANCESCA C.T.U.**

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/04/2012

Data: 02/04/2012 - Ora: 08.30.56

Fine

Visura n.: CS0083169 Pag: 1

Dati della richiesta
Fabbricati siti nel comune di SAN GIOVANNI IN FIORE (Codice: H919) Provincia di COSENZA
Dati relativi all'immobile selezionato sito nel comune di SAN GIOVANNI IN FIORE Sezione di
Soggetto individuato
Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza		
1	Urbana	67	579	7	Cens. 1	Zona	A/3	4	8,5 vani	Euro 381,92	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/01/2012 n. 2059 .1/2012 in atti dal 19/01/2012 (protocollo n. CS0015363) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO

Indirizzo
Annotazioni

LOCALITA' IACOI SNC piano: 2;

classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI SAN GIOVANNI IN FIORE con sede in SAN GIOVANNI IN FIORE	00348180787*	(1t) Proprieta' per l'area
2			(1s) Proprieta' superficiaria 1000/1000

 Rilasciata da: **Ufficio Provinciale di COSENZA**

 Richiedente: **CALVOSA FRANCESCA C.T.U.**

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/04/2012

Visura n.: CS0083170 Pag: 1

Dati della richiesta
Fabbricati siti nel comune di SAN GIOVANNI IN FIORE (Codice: H919) Provincia di COSENZA
Dati relativi all'immobile selezionato sito nel comune di SAN GIOVANNI IN FIORE Sezione di
Soggetto individuato
Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	
1	Urbana	67	579	8	Cens.	Zona	in corso di costruz .			VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/08/2011 n . 65908 .1/2011 in atti dal 09/08/2011 (protocollo n . CS0267519) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE

Indirizzo LOCALITA' IACOI SNC piano: 2;

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI SAN GIOVENNI IN FIORE con sede in SAN GIOVANNI IN FIORE	00348180787*	(1t) Proprieta' per l'area
2			(1s) Proprieta' superficiaria 1000/1000

Rilasciata da: **Ufficio Provinciale di COSENZA** Richiedente: **CALVOSA FRANCESCA C.T.U.**



ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:

Iscritto all'albo:

Ingegneri

Prov. Cosenza

N. 1073

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Cosenza**

Comune di San Giovanni In Fiore

Sezione: Foglio: 67

Particella: 579

Protocollo n.

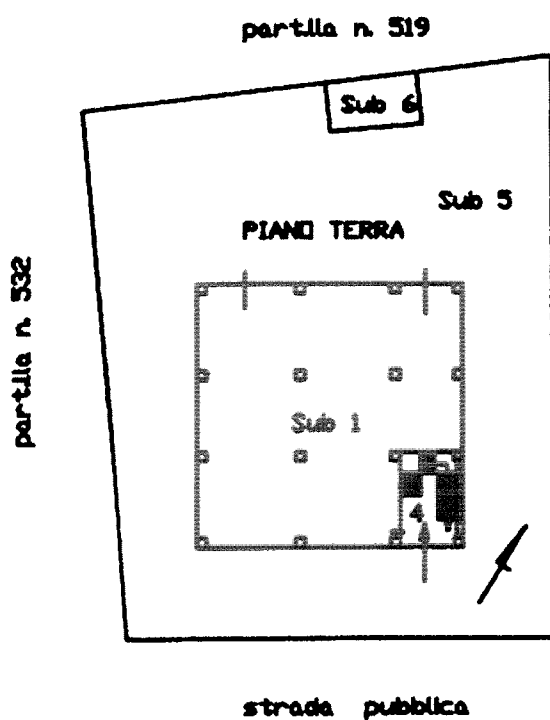
del

Tipo Mappale n.

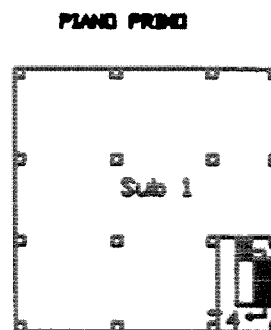
del

Dimostrazione grafica dei subalterni

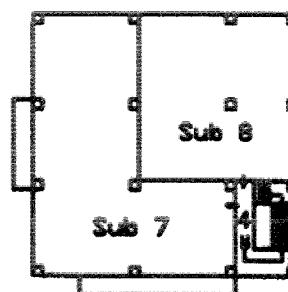
Scala 1 : 500



partita n. 511



P. SECONDO MANSAARDATO



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Cosenza

Reda n. 1 Scala 1:200

Dichiarazione protocollo n. del
Planimetria di u.i.u. in Comune di San Giovanni In Fiore
Localita' Iacoi civ. SNC

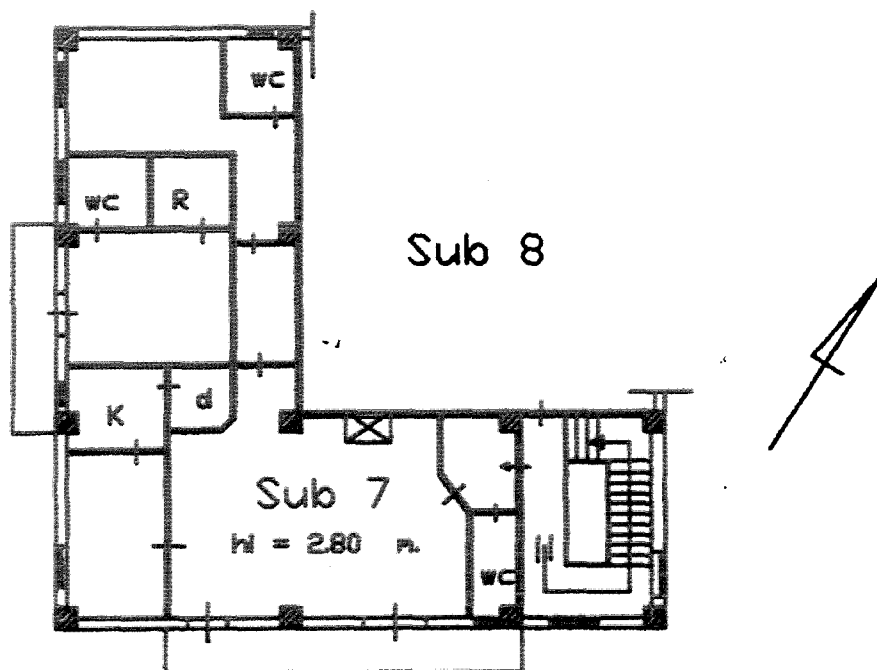
Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 67
Particella: 579
Subalterno: 7

Compilata da:

Iscritto all'albo:
Ingegneri
Prov. Cosenza N. 1073

plano secondo mansardato





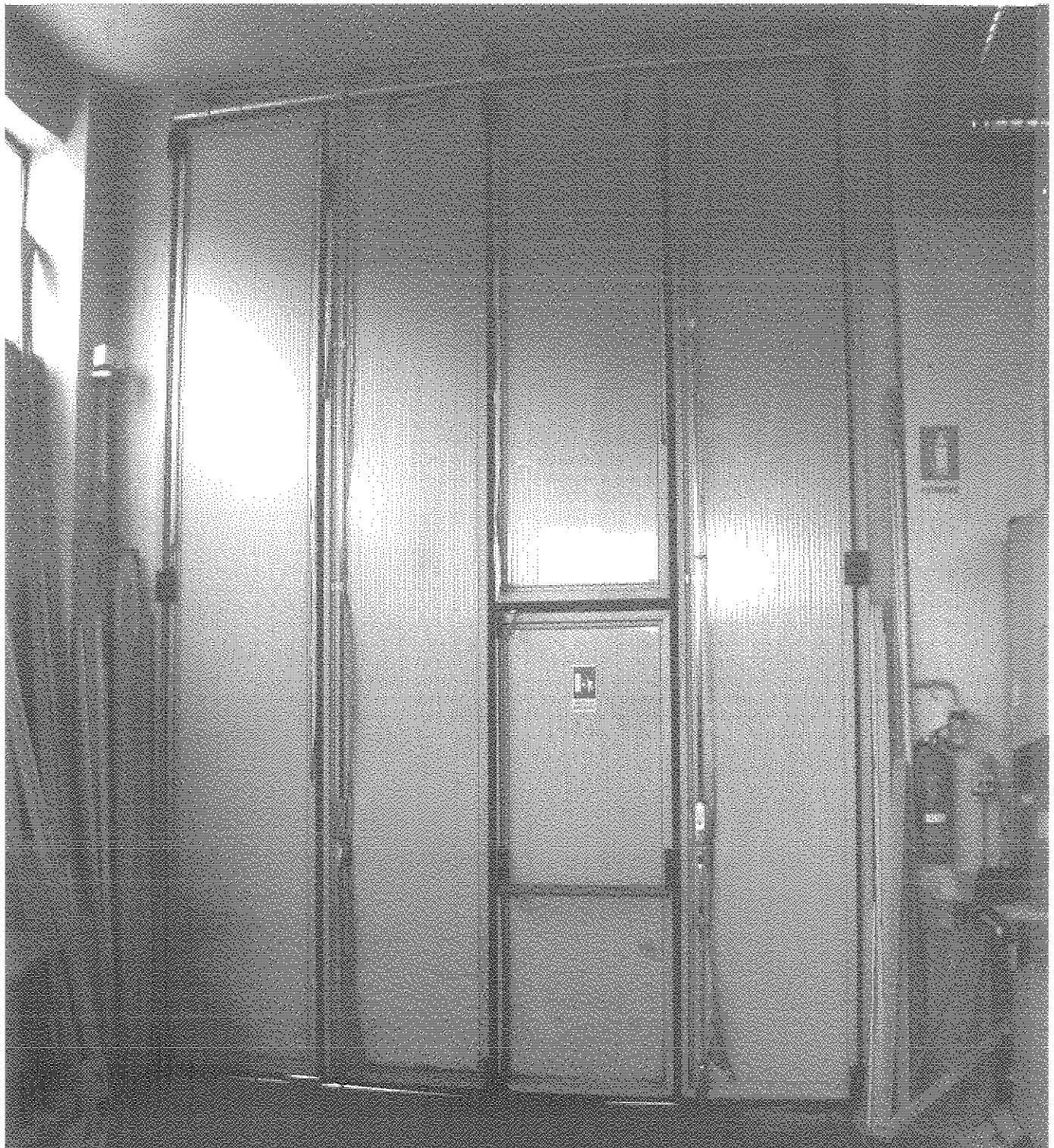
SPR



HE



File 1



JHC



He



2015
JHE



8/2



fr



5/16



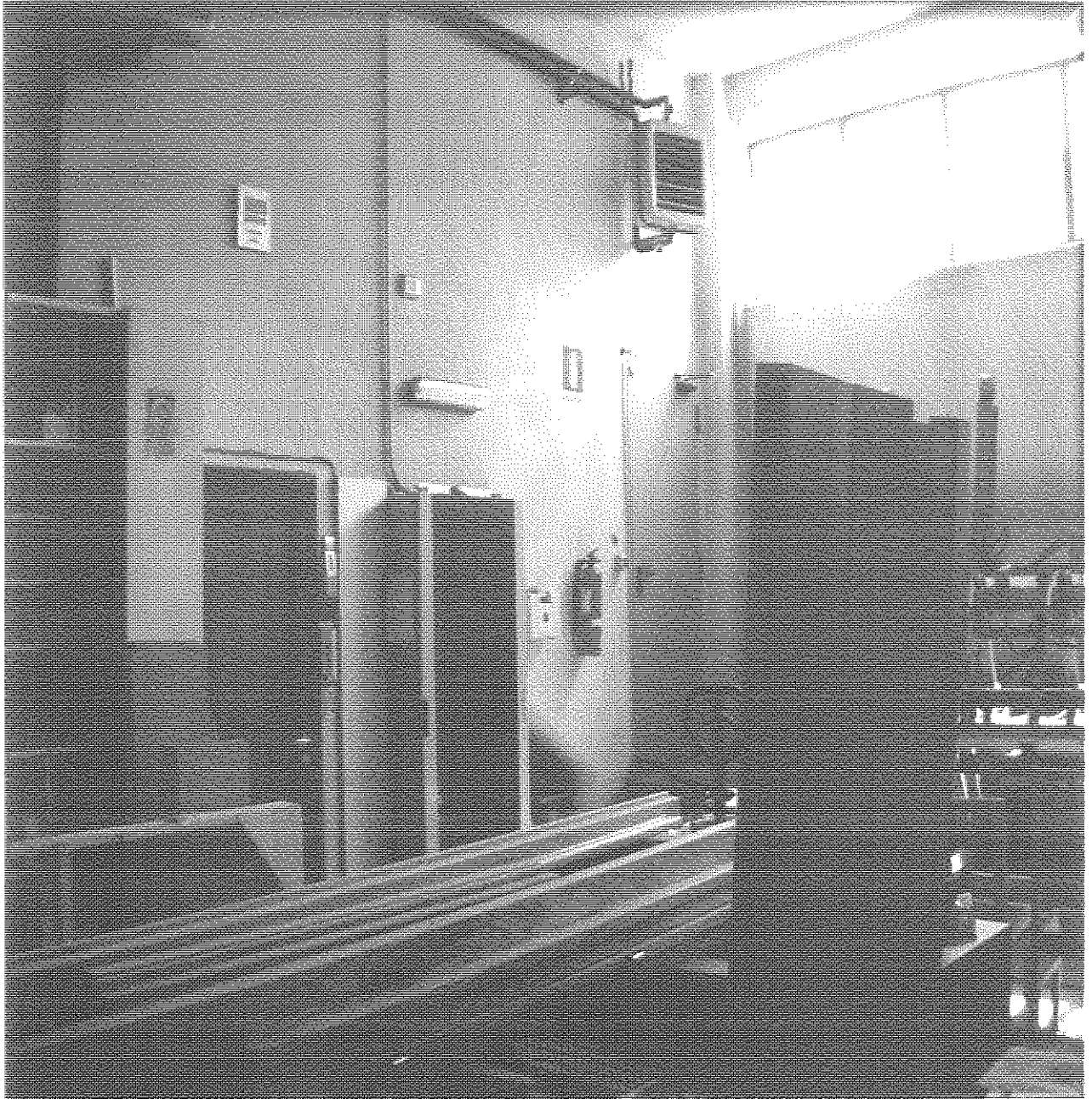
© 2014
JHE



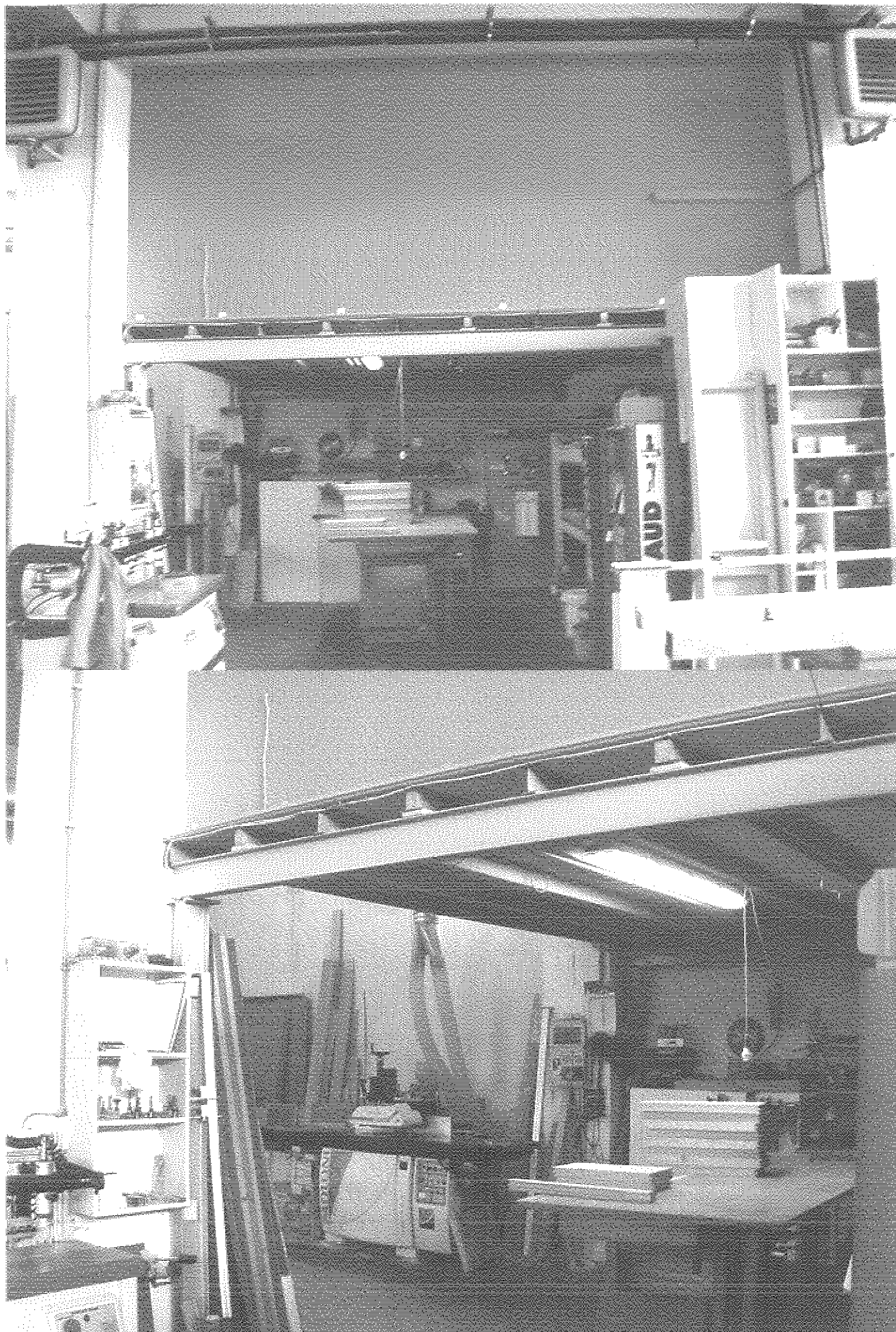
He



ffe



File





File



HK



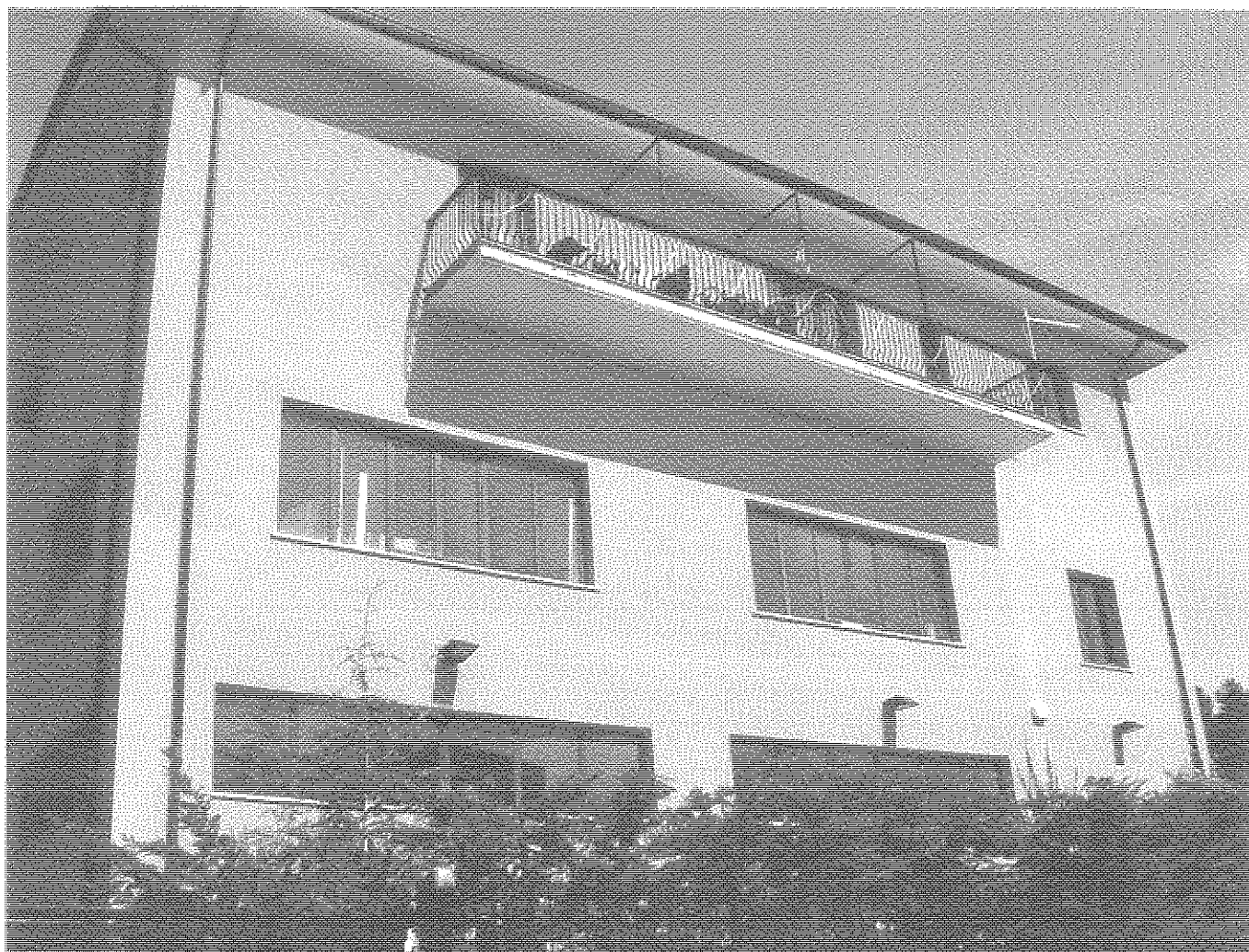
fse



ffe



off



ff



ffe



JK

23