



PERIZIA DI STIMA SOMMARIA

COMUNE DI ALTILIA (Cs)



Via Nuova snc

UNITA' IMMOBILIARE ABITATIVA DI TIPO ECONOMICO



Cosenza 19-8-2024



Estimatore

Ing. Franco CANDELISE



Ad evasione dell'incarico conferito, relativamente all'accertamento del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, il sottoscritto ing. Franco Candelise ha eseguito la stima della u.i. di proprietà del sig., ubicata alla via Nuova snc piano T - 1 - 2 di Altilia (CS).

La presente relazione viene suddivisa nei seguenti capitoli:

- I. Premessa e Descrizione
- II. Risposte ai quesiti
- III. Conclusioni

CAPITOLO I - PREMESSA e DESCRIZIONE

Per come è stato constatato nel sopralluogo effettuato addì 25-03-2024 insieme all'avv. Elvira Domanico nella qualità di custode, ed in presenza dell'esecutato sig. che ha fornito ampia collaborazione, l'immobile periziato è un fabbricato realizzato in muratura portante dotato di tramezzi divisorii interni in laterizio e intonaco, costituito da piano terra e primo piano (collegati da scala interna a due rampe) con sovrastante soffitta non abitabile.

Al piano terra sono ricavati 4 vani e corridoio, al primo piano quattro vani, bagno e corridoio.

La copertura è sostenuta da travi in legno di vecchia costruzione.

Il fabbricato è circondato da cortile dove sono ricavate alcune rudimentali baracche per lo più in legname adibite a ricovero per pollame.

CAPITOLO II - RISPOSTE AI QUESITI

Il quesito assegnato si compone di 15 punti ai quali si forniscono le seguenti risposte.

Punto 1

L'immobile esecutato è censito in catasto al foglio 4 particella 143 del Comune di Altilia (CS) e confina con la strada comunale denominata Via Nuova e con le particelle 149 e 164.

Per motivi di concretezza strutturale e funzionale risulta sconsigliabile frazionare l'immobile in lotti, ma predisporre la vendita in unico lotto.

Punto 2

La sommaria descrizione del bene è già esposta in precedenza (al CAPITOLO I); inoltre poiché l'attuale proprietario del bene è un soggetto privato, la vendita non è soggetta ad IVA.

Punto 3

Dal nulla osta del Genio Civile di Cosenza datato 24 Ott. 1969 si desume che la costruzione ha avuto inizio successivamente al 2 settembre 1967.

Punto 4

Dal nulla Osta Genio Civile di Cosenza di cui al punto 3 trasmesso a suo tempo al Comune di Altilia ed a, (de cuius dell'esecutato), risulta che la realizzazione dell'unità immobiliare è stata effettuata secondo le norme *ratione temporis* vigenti.

Punto 5

Non è necessario allegare il certificato di destinazione urbanistica trattandosi di fabbricato già esistente, non di terreno edificabile.

Punto 6

L'immobile è già regolarmente e correttamente accatastato.

Punto 7

Parte esecutata all'atto della notifica del pignoramento era già intestataria dell'immobile per successione ereditaria a seguito di decesso del sig. [REDACTED]

Punto 8

Nel ventennio antecedente il pignoramento non sono presenti trascrizioni pregiudizievoli, né oneri condominiali né servitù o vincoli opponibili a terzi.

Punto 9

Il centro abitato di Altilia (provincia di Cosenza) è ubicato nell'entroterra dell'appennino calabrese.

Da informazioni assunte presso alcune agenzie immobiliare contermini, il mercato delle compravendite di unità abitative negli ultimi tempi è alquanto privo di contrattazioni.

Per determinare il valore complessivo dell'immobile pignorato in base al valore per metro quadro ed alla superficie commerciale siccome richiesto e suggerito dal quesito, si adotta pertanto il seguente procedimento che utilizza gli elementi ottenuti dal sito <https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm> il quale ha fornito i dati di seguito riprodotti (si utilizzano gli stessi simboli e denominazioni dell'Agenzia delle Entrate).

Pertanto si ha:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2 (più recente dato disponibile alla data attuale).

Provincia: COSENZA; Comune: ALTILIA; Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO E AREE LIMITROFE; Codice di zona: B1; Microzona catastale n.: 1; Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico; Destinazione: Residenziale; UNITÀ IMMOBILIARE censita in catasto al foglio 4 particella 143 in ditta [REDACTED]

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE MERCATO (€/MQ)	
		Min	Max
Abitazioni di tipo economico	normale	330	470

Il prezzo di mercato si può ottenere mediando tra il minimo ed il massimo ed ottenendo; $(330 + 470) : 2 = 400$ €/mq.

La superficie occupata è pari complessivamente in c.t. a mq. 270,00.

Il valore teorico del bene diventa quindi:

$$\text{mq. } 270,00 \times 400,00 \text{ €/MQ} = \text{€ } 112.000,00.$$

Considerando la prevedibile riduzione di valore di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, si applica una riduzione prudenziale del 15% ottenendo quindi il risultato finale di € 95.200,00.

Complessivamente quindi si attribuisce al fabbricato de quo sito in Altilia alla Via Nuova, riportato in catasto al foglio 4 particella 143, il valore di stima che si può indicare attendibilmente nell'importo in c.t. di

€ 95.200,00

Punto 10

È opportuno organizzare le formalità di vendita dell'intero fabbricato formando un unico lotto, escludendo la formazione di lotti per cui non è necessario nemmeno effettuare alcun frazionamento catastale.

Punto 11

L'esecutato detiene personalmente il bene in oggetto e lo occupa stabilmente, quindi non è occupato da terzi. Inoltre il bene non è soggetto a spese condominiali e non è nemmeno sottoposto a vincoli di carattere storico-artistico né a vincoli di altra natura.

Punto 12

Il bene pignorato non è sottoposto a procedura espropriativa per pubblica utilità.

Punto 13

Tra gli allegati si inserisce la planimetria dell'immobile ed una adeguata documentazione fotografica che lo raffigura.

Punto 14

Negli allegati è riportata una succinta descrizione del lotto con indicazione del prezzo di stima e specificando che risulta occupato stabilmente dall'esecutato (con la propria madre per come dichiarato dallo stesso nel verbale sopralluogo del 25-03-2024).

Punto 15

Si allega altresì una separata versione della perizia redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali.

CAPITOLO III - CONCLUSIONI

Pertanto all'immobile oggetto di stima, sito in Altilia alla via Nuova (in catasto foglio 4 particella 143), si può attribuire complessivamente il valore di stima di

€ 95.200,00

che rappresenta il più probabile valore di mercato del bene periziato.

Ing. Franco Candelise