

TRIBUNALE DI CASTROVILLARI



Procedimento esecuzione immobiliare N. 140/12 R.E.G.



contro

GIUDICE dell'Esecuzione - Dott.ssa Elvezia Antonella Cordasco



RELAZIONE DI PERIZIA

Il C.T.U.

Arch. Rosanna Anele

Rosanna Anele



La presente relazione peritale è composta dei seguenti paragrafi ed allegati:

1) PREMESSA	pag. 3
2) FABBRICATO CIVILE ABITAZIONE IN C/SO MARGHERITA TERRANOVA DA SIBARI - CS..	pag. 4
2.1. Localizzazione dell'immobile	pag. 4
2.2. Descrizione dell'immobile	pag. 6
2.3. Analisi della situazione ipotecaria	pag. 7
2.4. Analisi della situazione urbanistica	pag. 8
2.5. Analisi del sistema costruttivo, dei materiali e delle finiture	pag. 9
2.6. Sintesi del metodo di stima.....	pag. 10
2.7. Valutazione dell'immobile	pag. 17
3) CONCLUSIONI	pag. 20
4) ELENCO ALLEGATI	pag. 21
I. ALLEGATO (A) – Documentazione ipo - catastale.	
(A)1 - Visura storica Catastale – foglio 29, p.la 302 – sub. 11 – sub 17 – sub. 18;	
(A)2 – Mappa Catastale – scala 1:2.000;	
(A)3 – Elaborato planimetrico Catastale p.la 302 – sub 17 – 18 – scala 1:200;	
(A)4 – Visure ipotecarie.	
II. ALLEGATO (B) – <i>Elaborati di rilievo</i>	
(B)1 – Rilievo fotografico del 16 marzo 2017;	
(B)2 – Rilievo grafico del 20 marzo 2017.	
III. ALLEGATO (C) – <i>Documentazione tecnico amministrativa fornita dal Comune di Terranova</i>	
(C)1 – Copia di Concessione edilizia in sanatoria;	
(C)2 - Copia Certificato di idoneità Statica;	
(C)3 – Stralcio PRG vigente comune di Terranova da Sibari;	
IV. ALLEGATO (D) – <i>Documentazione procedura di stima</i>	
(D)1 – Comunicazione inizio operazioni peritale – 16 febbraio 2017 (AR);	
(D)2 – Comunicazione data di sopralluogo – 16 marzo 2017 (AR);	
(D)3 – Verbale di sopralluogo Comune di Terranova da Sibari del 16 marzo 2017;	
(D)4 – Verbale di sopralluogo in C/so Margherita - di Terranova da Sibari, del 20 marzo 2017.	

1. PREMESSA

Per incarico conferito dal Giudice dell'esecuzione dott.ssa Elvezia Antonella Cordasco in data 18.10.2016, in relazione al Procedimento n.140/2012 R.G.E. del Tribunale di Castrovilli Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari, per l'avvio delle operazioni peritali relativi all'immobile oggetto di pignoramento sito in Terranova da Sibari in C.so Margherita – al Catasto fabbricati foglio 29, p.la 302 - sub 11, p.la 302 sub 17, p.la 302, sub 18, di proprietà - la sottoscritta arch. Rosanna Anele iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Cosenza al n. 733, con studio in Castrovilli, via Ettore Gallo, 23, redige la seguente perizia volta a determinare il valore di mercato del suddetto immobile.

Al fine di espletare l'incarico conferitogli la sottoscritta ha eseguito i sopralluoghi: in data 16/20 marzo 2017 presso l'immobile in C.so Margherita e presso la sede del Comune di Terranova da Sibari finalizzati ad accettare le caratteristiche costruttive, lo stato manutentivo, dell'immobile, nonché a verificarne la reale consistenza edilizia e la relativa regolarità urbanistica e proprietaria.

In concomitanza sono stati svolti opportuni accertamenti ed indagini di carattere tecnico-economico allo scopo di raccogliere tutti gli elementi utili alla determinazione del più probabile prezzo di mercato attribuibile all'immobile oggetto della stima.

Sulla scorta della documentazione e dalle planimetrie catastali reperite, si è proceduto pertanto ai rilievi fotografici ed alla verifica della reale consistenza dell'immobile attraverso misurazioni utilizzando apposito strumento e ricerca archivistica presso gli uffici comunali.



2) FABBRICATO CIVILE ABITAZIONE IN C/SO MARGHERITA – TERRANOVA DA SIBARI CS

2.1. LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile è situato in C/so Margherita del Comune di Terranova da Sibari CS, in un fabbricato composta da quattro piani fuori terra e da un piano seminterrato, lungo il Corso Margherita, strada principale che attraversa tutto l'abitato di Terranova da Sibari, con precisione all'inizio del corso nella parte alta dell'abitato, sostanzialmente in zona periferica, ma ben attrezzata.

Trattasi di un appartamento al primo piano in fase di costruzione in un edificio composto da un piano terra e mansarda abitata e da due piani il primo e il secondo in fase di costruzione, con garage seminterrato. Gli appartamenti sono serviti da una scala interna, con ingresso principale dal Corso margherita.

Per la stima, al fine della localizzazione relativa agli ambiti territoriali omogenei delle quotazioni immobiliari, si è fatto riferimento a quelle definite dall'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate e dell'Osservatorio del Borsino Immobiliare Nazionale (B.I.N.).

Pertanto l'immobile si colloca nell'Ambito:

- Zona B1: Centrale/CENTRO STORICO E AREE LIMITROFE, CORSO UMBERTO, VIA GARIBALDI, VIA CASTELLO, C.SO MARGHERITA- microzona catastale n. 1;
per come perimetrata dall'Osservatorio dell'Agenzia dell'Entrate - (fonte: www.agenziaentrate.gov.it).

Mentre dall'Osservatorio del Borsino Immobiliare Nazionale (B.I.N.) l'immobile è collocato nell'elenco delle Zone Omogenee del mercato immobiliare locale in:

- ZONA PERIFERICA - C.DA MONACO, POVERELLO, GELSO;
per come perimetrata dall'osservatorio immobiliare nazionale - (fonte: www.borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari/Calabria/Cosenza-Provincia/TerranovadaSibari). (fig.1 -2)

I due ambiti territoriali, quella dell'Osservatorio dell'Agenzia dell'Entrate e quella dell'Osservatorio Immobiliare Nazionale, si sovrappongono, rendendo così le relative informazioni sulle quotazioni immobiliari sovrapponibili e direttamente confrontabili.

Fig. 1 – Zone Omogenee Borsino Immobiliare Nazionale: ubicazione immobile

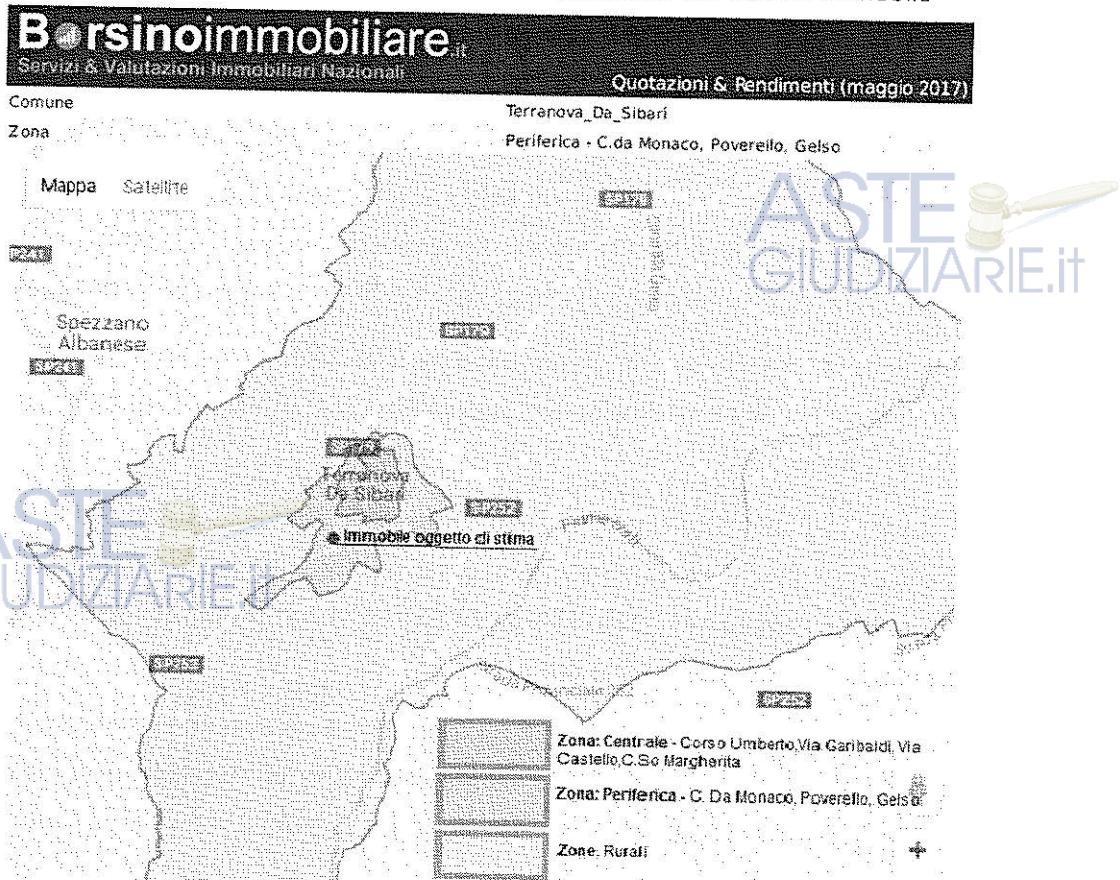


Fig. 2 – Foto aerea: Zona Omogenea Periferica – Borsinoimmobiliare

Terranova Da Sibari - CS



2.2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

L'immobile oggetto della presente relazione è costituito da un appartamento collocato al piano primo di un edificio ad uso residenziale, attualmente risulta in fase di definizione, composto da un unico ambiente con tamponature esterne in mattoni forati e finestre murate; la superficie linda complessiva è di mq. 163,00 con altezza a rustico di ml. 3,05; è provvisto di balconi dalla superficie complessiva di mq. 41,20.

L'appartamento è dotato di due pertinenze collocate al piano seminterrato con superficie catastale di 49 mq, adibiti a garage, e mq 83,00 adibiti a magazzino, aventi altezze di ml. 4,50.

Dal sopralluogo si è constatato che la consistenza delle due pertinenze non si evince con chiarezza, dato che la suddivisione, per come riportate nelle planimetrie catastali dei sub 17 e 18, ad oggi non è stata completata. Si considera quindi, per effettiva la superficie catastale riportata nelle visure.

l'immobile costituisce l'unità abitativa di un edificio a palazzina con struttura in c.a., solai in latero-cemento e tamponature in mattoni forati in laterizio, di cui è parte integrante, e a cui si accede da C/so Margherita attraverso un atrio e una scala condominiale con superficie mq. 57,90.

La stessa scala serve anche in modo separato, da una porta posta nell'atrio, i locali garage/magazzino ubicati al piano interrato, anch'essi allo stato rustico, ma utilizzati dai residenti nella palazzina e dai signori _____ per la quota di proprietà.

Ai locali di pertinenza seminterrati, anch'essi oggetto di stima, si accede anche dalla strada carrabile sul retro dell'edificio con porta d'ingresso in ferro, sufficientemente grande per l'ingresso delle autovetture.

Dall'esame della documentazione agli atti del comune di Terranova da Sibari si riscontra quanto segue:

- il fabbricato è stato oggetto di Concessione edilizia in sanatoria n. ___, del 1 ___ 1980 con ditta _____ e _____, stato ultimato nel 1976 prima del 1985 data della presentazione della domanda in sanatoria prot. N. ___, del 31 dicembre 1985 in ditta : _____.
- Possiede regolare Certificato di idoneità statica depositato all'Ufficio del Genio Civile di Cosenza il ___. ___. ___. rot. N. _____ a firma del tecnico abilitato arch.
- Non vi è il certificato di agibilità e di rendimento energetico in quanto non ancora completato nelle divisioni e rifiniture interne.
- Attualmente dell'unità abitativa collocata al primo piano sub. 11, non risulta la planimetria catastale in quanto non completata, mentre risultano conformi a

quanto indicato nelle planimetrie catastali, anche se nella realtà non completamente separate dalle altre quote di proprietà, i sub 17 e 18.

- La proprietà risulta al Catasto fabbricati così censita: foglio 29, p.la 302 - sub 11, Corso Margherita, piano 1 - in corso di definizione cat. F/4; p.la 302 sub 17 cat. C/2, Corso Margherita piano S1 con superficie catastale pari a mq 49,00; p.la 302, sub 18 cat. C/2, piano S1, con superficie catastale pari a mq 83,00, di proprietà
- L'unità abitativa e gli annessi garage/magazzini sono stati acquisiti dai signori

con atto di compravendita del Notaio Giovanni Fino di Corigliano

il _____, Repertorio _____ trascritto _____ - Registro Particolare

egistro Generale

2.3. ANALISI DELLA SITUAZIONE IPOTECARIA

Ispezione telematica Ispezione n. 25 del 11/07/2017 per immobile, situazione aggiornamento Periodo informatizzato dal :

Elenco immobili Comune di TERRANOVA DA SIBARI (CS):

Catasto Fabbricati 5. Sezione urbana - Foglio 0029 Particella 00302 Subalterno 0011
Comune di TERRANOVA DA SIBARI (CS)

Catasto Fabbricati 11. Sezione urbana - Foglio 0029 Particella 00302 Subalterno 0017
Comune di TERRANOVA DA SIBARI (CS)

Catasto Fabbricati 12. Sezione urbana - Foglio 0029 Particella 00302 Subalterno 0018.

Elenco sintetico delle formalità:

1. TRASCRIZIONE del : _____ - Registro Particolare _____ - Registro Generale _____
Pubblico ufficiale _____ Repertorio _____ del _____ ATTO TRA VIVI -
COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE del _____ - Registro Particolare _____ - Registro Generale _____
Pubblico ufficiale _____ Repertorio _____ del _____ IPOTECA
VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota
disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE del _____ - Registro Particolare _____ - Registro Generale _____
Pubblico ufficiale _____ Repertorio _____ del _____ IPOTECA
VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota
disponibile in formato elettronico

4. ISCRIZIONE del _____ - Registro Particolare _____ - Registro Generale _____
Pubblico ufficiale E.T.R. S.P.A. Repertorio _____ del _____ IPOTECA LEGALE
derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602 Nota disponibile in formato
elettronico

5. ISCRIZIONE del _____ - Registro Particolare _____ - Registro Generale _____
Pubblico ufficiale EQUITALIA ETR S.P.A. Repertorio _____ del _____ IPOTECA

LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602 Nota disponibile in formato elettronico

6. TRASCRIZIONE del - Registro Particolare - Registro Generale
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio del ATTO ESECUTIVO O
CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico
7. TRASCRIZIONE del - Registro Particolare - Registro Generale
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio del ATTO ESECUTIVO O
CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico
8. TRASCRIZIONE del - Registro Particolare - Registro Generale
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CASTROVILLARI Repertorio del ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. del (CANCELLAZIONE)
9. TRASCRIZIONE del - Registro Particolare - Registro Generale
16922 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio del ATTO ESECUTIVO O
CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico
10. TRASCRIZIONE del - Registro Particolare - Registro Generale
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CASTROVILLARI Repertorio del ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

2.4. ANALISI DELLA SITUAZIONE URBANISTICA

Dal punto di vista urbanistico, il Piano Regolatore Generale del Comune di Terranova da Sibari colloca l'immobile preesistente alla formazione del Piano, nella Zona BRU1 – Completamento e Riqualificazione urbanistico – edilizio, a caratteristica densa.

Le N.T.A. della zona omogenea BRU1 sono:

- distanza minima dai confini di proprietà m 5,25, ma meno di h/2 è ammessa l'edificazione sul confine o in aderenza;
- distanza dalla strada – allineamento o in assenza 3 ml;
- indice di edificabilità fondiaria - If = 1,50 mc/mq
- piani fuori terra n. 3 + mansarda o seminterrato;
- altezza massima – hmax = 10,50.
- Rapporto di copertura Rc = 35%
- Parcheggi privati 1mq/10 mc

E' ammessa deroga secondo l'art. 16 – Zone residenziali di completamento BRU "Norme Generali"

Pertanto la regolarità urbanistica è certificata dai seguenti atti citati in "Allegati" alla relazione di perizia:

- a) Concessione edilizia in sanatoria n. del 1... con ditta e..., è stato ultimato nel 1976 prima del 1985 data della presentazione
- b) della domanda in sanatoria prot. de' ... in ditta / (citata in atti);
- c) Certificato di idoneità statica depositato all'Ufficio del Genio Civile di Cosenza il 23 maggio 1999, prot. ..., a firma del tecnico abilitato arch. Lento Michele,

2.5. ANALISI DEL SISTEMA COSTRUTTIVO, DEI MATERIALI E DELLE FINITURE

Tale analisi si prefigge lo scopo di verificare i materiali e gli elementi costruttivi in relazione alle loro caratteristiche ed alle loro tecniche di messa in opera, con l'obiettivo di analizzare le relazioni intercorrenti tra l'organismo architettonico nel suo complesso e l'aspetto economico dell'immobile.

L'unità abitativa oggetto di stima, con annessi garage e magazzino al seminterrato, si configura allo stato di "non finito", inserito in un complesso edilizio più ampio, strutturato in quattro unità abitative poste su tre piani più mansarda abitata, di cui due non finite internamente poste rispettivamente al primo e secondo piano.

La struttura portante dell'appartamento si inserisce in continuità a quella del resto dell'edificio ed è costituita da pilastri in c.a. con solaio in latero-cemento e tamponature in blocchi di laterizi, intonacate esternamente.

Gli infissi esterni risultano murati con laterizi forati da 0,10 ml, internamente l'unità immobiliare risulta in fase di costruzione, pertanto è priva di intonaci interni, pavimentazioni, infissi e impiantistica.

L'aspetto esterno si presenta intonacato con malta cementizia in continuità con le altre unità abitative del complesso edilizio, inoltre i balconi esterni sono sprovvisti di balaustre.

L'unità abitativa oggetto di stima si configura senza divisioni interne come unico locale, con balconi attualmente non accessibili.

Le aree condominiali: atrio e scale che collegano i piani fuori terra si presentano rifinite e in buono stato di manutenzione.

Mentre la parte di scala che collega le unità abitative con i locali annessi collocati al piano seminterrato, adibiti a garage e magazzino, è allo stato rustico, così come tutto il piano seminterrato, tranne per gli infissi esterni, realizzati in ferro, e la presenza dell'impianto elettrico.

L'unità abitativa oggetto di stima, è stata completata nelle strutture portanti, nel 1972 e condonate nel 1985, completata esternamente nel 1999 a seguito della concessione edilizia in sanatoria, mentre l'interno rimane da completare.

Alla luce di quanto emerso nel sopralluogo, l'organismo edilizio non presenta incongruenze tecnico costruttive, ma si presenta come fase in costruzione nelle parti di divisioni e delle rifiniture interne.

Pertanto le relazioni che intercorrono fra l'attuale stato dell'"organismo architettonico", il suo "aspetto esteriore" e "l'aspetto economico del bene", andranno ad assumere una sostanziale rispondenza nei successivi criteri di valutazione attraverso l'applicazione di opportuni coefficienti di merito o correttivi.

2.6. SINTESI DEL METODO DI STIMA

La valutazione ha teso alla determinazione del più probabile valore di mercato mediante il criterio di stima sintetica con confronto diretto con l'applicazione di punti di merito applicati all'immobile specifico.

A tal fine sono state condotte indagini a livello di Agenzie Immobiliari qualificate operanti nella zona e casi analoghi di immobili messi all'Asta, con l'intenzione di conoscerne la localizzazione urbanistica, la topografia, l'andamento economico sul territorio ed infine il prezzo di mercato.

Per un maggior riscontro del dato di mercato riferito allo specifico segmento immobiliare, si sono presi come riferimenti attendibili, anche i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate e dell'Osservatorio del Borsino Immobiliare Nazionale relativi alle quotazioni del mercato, mettendo i diversi dati a confronto. Dati opportunamente pesati dai valori di mercato di immobili non finiti analoghi a quello di stima, mediante la media dei valori.

2.6.1. RISCONTRO OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE AGENZIA DELL'ENTRATE

L'area di riferimento per la valutazione del mercato immobiliare individuate dall'Agenzia dell'Entrate per il Comune di Terranova da Sibari, all'interno della quale ricade l'immobile oggetto di stima è la seguente:

- Codice **B1**: *Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO E AREE LIMITROFE, CORSO UMBERTO, VIA GARIBALDI, VIA CASTELLO, C.SO MARGHERITA- microzona catastale n. 1*

Per tali aree si sono riscontrate le seguenti quotazioni di mercato per fabbricati a destinazione abitativa per come illustrato nella figura seguente:

Fig. 3 – Fascia/zona B1 – microzona catastale n. 1 - AGENZIA DELL'ENTRATE

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: COSENZA
Comune: TERRANOVA DA SIBARI
Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO E AREE LIMITROFE,CORSO UMBERTO, VIA GARIBALDI, VIA CASTELLO,C.SO MARGHERITA
Codice di zona: B1
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	435	570	L	1,9	2,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	385	485	L	1,7	2,3	L
Box	NORMALE	290	385	L	1,7	2,2	L
Ville e villini	NORMALE	445	590	L	1,7	2,3	L

Dall'analisi dei dati dell'Osservatorio dell'Agenzia dell'Entrate sono scaturite le seguenti quotazioni:

- a) Codice zona B1: quotazioni di mercato: min. 435,00 €/mq; max. 570,00 €/mq

Per il calcolo della Quotazione unitaria si è considerato il valore massimo e minimo ottenendo la prima Quotazione Media di riferimento:

$$1. \underline{- Q.M.u. = (\text{€ } 435,00/\text{mq} + \text{€ } 570,00/\text{mq})/2 = \text{€ } 502,50/\text{mq}}$$

2.6.2. RISCONTRO OSSERVATORIO BORSINO IMMOBILIARE NAZIONALE

Le aree di riferimento per la valutazione del mercato immobiliare individuate dal Borsino Immobiliare Nazionale per il Comune di Terranova da Sibari sono le seguenti:

- *Elenco: ZONA PERIFERICA - C.DA MONACO, POVERELLO, GELSO;*

Zone, che si sovrappongono a quelle perimetrati dall'Agenzia dell'Entrata, per le quali si sono riscontrate le seguenti quotazioni di mercato relative a abitazioni civili, per come illustrate nella figura seguente:

fig. 4 – Periferica - C.da Monaco, Poverello, Gelso – BORSINO IMMOBILIARE NAZIONALE

Comune		Quotazioni & Rendimenti (maggio 2017)								
Zona	Periferica - C.da Monaco, Poverello, Gelso	Valori di Vendita Euro				Valori di Locazione Euro/mese				Rendimento
Abitazioni e Ville		2 ^a Fascia	Fascia media	1 ^a Fascia	2 ^a Fascia	Fascia media	1 ^a Fascia	Tasso capitalizzaz.		
Abitazioni civili (In buono stato)	400	466	531	0,9	1,3	1,7	1,7	3,4%		
Abitazioni di tipo economico (In buono stato)	357	422	487	0,9	1,3	1,7	1,7	3,7%		
Ville e Villini (In buono stato)	392	483	574	0,9	1,3	1,7	1,7	3,2%		
Uffici		Valori di Vendita Euro				Valori di Locazione Euro/mese				Rendimento
Uffici (In buono stato)	365	400	435	1,7	1,7	1,7	1,7	5,2%		
Box e Parcheggi		Valori di Vendita Euro				Valori di Locazione Euro/mese				Rendimento
Box (In buono stato)	231	252	274	0,9	0,9	0,9	0,9	4,1%		
Locali & Negozi		Valori di Vendita Euro				Valori di Locazione Euro/mese				Rendimento
Capannoni industriali (In buono stato)	222	289	357	0,9	1,3	1,7	1,7	5,4%		
Magazzini (In buono stato)	113	137	161	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0%		
Negozi (In buono stato)	392	426	461	2,6	2,6	2,6	2,6	7,3%		

Dall'analisi dei dati dell'Osservatorio del B. I. N. sono scaturiti i seguenti valori unitari:

- a) Zona: Periferica - C.da Monaco, Poverello, Gelso: valore min. 400,00 €/mq – valore medio 466,00 €/mq - valore max. 531,00 €/mq.;

Per tale quotazione si considera la media dei valori ottenendo la seconda Quotazione Media di riferimento:

$$2. \text{ - Q.M.u.} = (\text{€ 400,00}/\text{mq} + \text{€ 466,00}/\text{mq} + \text{€ 531,00}/\text{mq})/3 = \text{€ 465,66}/\text{mq}$$

2.6.3. RISCONTRO AGENZIE IMMOBILIARI LOCALI E ASTE GIUDIZIARIE

Al fine di indagare il segmento di mercato relativo agli appartamenti simili a quello oggetto di stima si sono presi come riferimento quelli ubicati nello stesso ambito urbano delle quotazioni dei due Osservatori Nazionali di riferimento, così da avere dei dati più omogenei possibili, considerando solo fabbricati in fase di definizione.

Inoltre si sono considerate le seguenti caratteristiche di confronto:

- eguale destinazione d'uso;
- eguale area di mercato;
- eguale periodo economico;
- eguale classe economica e tipologia strutturale.

L'immobile oggetto di stima e quelli presi a riferimento per l'indagine di mercato si collocano in un ambito urbano periferico rispetto al centro di Terranova per come classificato dal Borsino Immobiliare Nazionale - fig. 5 .

Fig. 5 – (Zona periferica BNI/ Zona B1 microzona - catastale n. 1 Agenzia Entrate) – Quotazioni di immobili presi a confronto – QM1 –QM2 – QM3.

Terranova Da Sibari - CS



Quotazione M.1= € 85.000,00 / 230 mq = 369,57 (arrotondato) 370,00 €/mq



Fig. 6 – Appartamento mq 230 – primo piano - in fase di definizione - Terranova da Sibari

idealista è il nuovo linguaggio di realtà-vita

• [Registri di proprietà](#) • [Agende di compravendita](#)

[«< Appartamenti a Terranova Da Sibari...»](#) [3 di 6 Appartamenti](#) [«< Precedente](#) [Successivo >](#)

Appartamento su due piani in vendita in via Lampone s.n.c, Terranova Da Sibari

85.000 € 230 m² 1 locale 1° piano

Anuncio aggiornato il 30 di gennaio

Caratteristiche specifiche

230 m² commerciali
1 locale
Senza bagno
Da ristrutturare

Costruzione

Piano 1
Senza ascensore
Classe energetica: proprietà esente

Posizione

Via Lampone s.n.c.
Terranova Da Sibari
Alto Ionio e Pollino Cosenzino, Cosenza
[Vedi mappa ingrandita e informazioni sulla zona](#)

Commento dell'inserzionista

Disponibile in italiano

"Appartamento sito al primo piano, allo stato grezzo, garage ultimato."



Quotazione M.2 = € 52.800,00 / 186,00 mq = 283,87 €/mq (arrotondato) 284,00 €/mq

Fig. 7 - Appartamento mq 312 - primo piano – in fase di definizione - di Terranova da Sibari

The screenshot shows a judicial auction listing for an apartment in Terranova da Sibari (CS). The main details are:

- Terranova Da Sibari (CS) Via Pietro Mancini 13**
- Categoria: cat. F/4 | Data: 11/03/2017 | Tribunale: Castrovilliari**
- Sup.C.=mq 186,00**
- Unico complesso ubicato al primo piano, dotato di un terrazzo, due balconi, una scala interna ed una scala esterna adatta ad accedere anche ai letti n. 4. Si presenta allo stato rustico e pertanto privo di infissi, impianti ed altre rinfiniture interne; in un unico complesso in catasto al foglio 29, parcella 625, sub 3.**
- Documenti**: Avviso di vendita, Foto, Ordinanza Lotto, Penzia, Perizia.
- Foto**: A black and white photograph of a two-story building with a prominent roofline and a balcony.
- Punti di interesse**: Located within 2 km.
- Nel raggio di 2Km**: A map showing the location of the property relative to surrounding points of interest.

On the left sidebar, there are links for various services: Seguici su (Facebook, Twitter, LinkedIn), ASTAlegale.net FORUM, Forum Esecuzioni, Aste Online, Beni Immobili (00.982), Beni mobili (787), Annunci (906), Le mie Aste (Accedi, Registrati), and Come fare per.

Quotazione M.3 = € 120.000,00 / 312 mq = 384,62 €/mq (arrotondata 385,00€/mq)

Fig. 8- Appartamento mq 312 – in fase di definizione - di Terranova da Sibari

The screenshot shows a judicial auction listing for an apartment in Terranova da Sibari (CS). The main details are:

- Terranova Da Sibari (CS) Via Regina Margherita mq 312**
- 120.000,00 €**
- Categoria: Appartamento | Data: 31/05/2017 | Tribunale: Castrovilliari**
- Documenti**: Avviso di vendita, Foto, Ordinanza Lotto, Penzia, Perizia.
- Foto**: A black and white photograph of a building interior showing a staircase and rooms.
- Punti di interesse**: A map showing the location of the property relative to surrounding points of interest.

On the left sidebar, there are links for various services: Home, Chi siamo, Dicono di noi, Contattaci, Richiesta Pubblicità, Uffici giudiziari, and social media links (Facebook, YouTube, Instagram, Twitter, LinkedIn).

Dall'indagine di mercato effettuata per immobili analoghi, ubicati all'interno dello stesso ambito urbano del comune di Terranova da Sibari, coincidente con quello delimitato dall'Osservatorio dell'Agenzia dell'Entrate e dal Borsino Immobiliare Nazionale: Zona B1 microzona - catastale n. 1 – periferica, sono scaturite le seguenti quotazioni medie di mercato:

- $QM1 = 370,00 \text{ €}/mq$
- $QM2 = 284,00 \text{ €}/mq$
- $QM3 = 385,00 \text{ €}/mq$

pertanto la terza Quotazione Media unitaria di riferimento che si ottiene dall'analisi di mercato è pari a:

3. $Qmu = (370,00 \text{ €}/mq + 284,00 \text{ €}/mq + 385,00 \text{ €}/mq) / 3 = 346,33 \text{ €}/mq.$
(arrotondata 346,00 €/mq)

2.6.4. CALCOLO QUOTAZIONE UNITARIA DI MERCATO

In sintesi, dall'analisi condotta ed illustrata nei capitoli precedenti sulle quotazioni di mercato, si deduce quanto segue:

secondo i due autorevoli Osservatori del Mercato Immobiliare suddetti e dai riscontri di alcune Agenzie Immobiliari locali, nonché aste giudiziarie in corso, si deduce che le tre Quotazioni Medie unitarie relative ad immobili analoghi a quello di stima nell'ambito della stessa area urbana presa a riferimento vengono così riassunte:

1. $Q.M.u. Osservatorio Agenzia dell'Entrate = € 502,50/mq$
2. $Q.M.u. Osservatorio Borsino Immobiliare Nazionale = 466,00/mq$
3. $Q.M.u. Agenzie Immobiliari Locali = 346,00 \text{ €}/mq.$

Pertanto la Quotazione unitaria da applicare per il calcolo del valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è pari alla media delle tre diverse quotazioni:

$Q.u. = (\text{€ } 502,50/\text{mq} + \text{€ } 466,00/\text{mq} + 346,00 \text{ €}/\text{mq}) / 3 = \text{€ } 438,16/\text{mq}$
arrotondato = € 438,00/mq

La quotazione unitaria tiene conto dello stato di definizione dell'immobile oggetto di stima, classificato come F/4 dall'Agenzia del territorio, e considera il garage e il magazzino al piano seminterrato come annessi all'unità abitativa principale posta al primo. In considerazione poi dell'ubicazione e della condizione ambientale eterna, della panoramicità e dell'età, viene applicato nel calcolo del valore di mercato un coefficiente di merito che tenga conto dei vari valori assegnati ai singoli elementi relativi all'immobile oggetto di stima.

2.7. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Alla luce di quanto riscontrato, il valore complessivo sarà determinato applicando la quotazione unitaria sopra indicata alla superficie commerciale, che equivale: alla superficie linda ragguagliata per livello di piano e destinazione d'uso, come indicato nella tabella (a), moltiplicata per i coefficienti di merito delle tabelle (b).

Pertanto, il Valore di Mercato è pari a:

V.M.= Superficie commerciale x Quotazione al mq x Coefficienti merito

Al riguardo il "Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard" edito da Tecno-borsa costituisce il punto di riferimento univoco e largamente condiviso al quale si rimanda per tutti gli aspetti scientifici e procedurali.

2.7.1. CALCOLO DELLE SUPERFICI

Il calcolo è stato effettuato sulla base del rilievo di dettaglio effettuato durante il sopralluogo.

La superficie commerciale viene determinata applicando alle superfici reali opportuni coefficienti di ragguaglio per destinazione d'uso e livello di piano.

Tabella (a) - calcolo della superficie commerciale

Descrizione	Superficie (mq)	Coeff.	Superficie ragguagliata (mq)
Piano primo abitazione	160,00	1,00	160,00
Balconi	41,20	0,25/0,10	7,87
Garage /posto auto	49,00	0,50	24,50
Magazzino	83,00	0,20	16,60
Scala e atrio condominiali	57,90	0,10	5,79
Totale			214,76

2.7.2. COEFFICIENTI DI MERITO

Il calcolo del coefficiente di merito da applicare alla quotazione media risultante dall'indagine di mercato, è stato impostato sulla base degli elementi emersi dal rilievo fotografico e grafico effettuato durante i sopralluoghi in data

Operando, quindi, la media dei singoli coefficienti di merito relative alle singole caratteristiche determinate in base alle condizioni effettive dell'immobile da stimare. Nello specifico le caratteristiche determinanti il valore dell'immobile sono state le seguenti: tipologia, posizione, caratteri ambientali, età, panoramicità ed orientamento.

Tabella (b) - coefficienti di merito

Tipologia		Posizione		Caratteri ambientali		Età	
Villa	2,00	Periferica	1,00	Ottimi	1,05	5 anni	1,00
Fab. Civile	1,25	Semiperiferica	1,20	Buoni	1,00	Tra 6 e 20 anni	0,90
Fab. Economico	1,05	Centrale	1,40	Medioci	0,95	Tra 20 e 50 anni	0,80
Fab. Popolare	0,80	Degradata	0,90	Scadenti	0,90	Oltre 50 anni	0,70
Fab. Rurale	0,70						
Villino	1,40						

Panoramicità - Orientamento	
Ottima	1,00
Media	0,90
Scadente	0,60

Tabella (b1) – I coefficienti di merito relativi all’immobile oggetto di stima

Caratteristiche del fabbricato oggetto di stima	Valore di merito assegnato	Coefficiente di merito
Tipologia edilizia	Fabbricato economico	1,25
Posizione	Periferica	1,00
Caratteri Ambientali	buoni	1,00
Età	32 anni	0,80
Panoramicità - Orientamento	media	0,90
Media dei coefficienti di merito		0,99

Il coefficiente di merito relativo all’immobile oggetto di stima è pari a: 0,99.

Tale coefficiente è stato determinato sulla base delle buone condizioni ambientale, relative all’ubicazione in una zona, anche se periferica, ben servita da tutte le infrastrutture e servizi pubblici e privati; dalla buona condizione di manutenzione delle parti condominiali; dall’orientamento che ne determina un buon soleggiamento e una buona ventilazione; infine dall’età delle strutture portanti che anche se in buone condizioni di conservazione, sono state realizzate prima del 1985 (anno della legge sul condono edilizio) e le pareti di tamponatura esterna completate dopo il 1999 anno del rilascio della concessione edilizia in sanatoria, infine dallo stato di non finito nelle divisioni e rifiniture interne .

2.7.3. VALORE DELL'IMMOBILE

Nel calcolo del valore di mercato dell'immobile con il metodo sintetico comparativo incidono i seguenti fattori:

1. Quotazione unitaria determinata dall'indagine di mercato:
 $Q.u. = \text{€ } 438,00/\text{mq};$
2. Superficie commerciale dedotta dalla (tab. a):
 $S.c. = \text{mq } 214,76;$
3. Coefficiente di merito (tab. - b1):
 $\text{coeff.m.} = 0,99;$



Applicando la seguente formula:

$$VM = ((Q.u. \times \text{coeff.m.}) \times S.c.)$$

dove:

VM = Valore di Mercato dell'immobile;

$Q.u.$ = Quotazione unitaria determinata dall'indagine di mercato;

coeff.m. = coefficiente di merito

$S.c.$ = Superficie commerciale dell'immobile

Il procedimento di stima per il calcolo del Valore di Mercato è così sintetizzato:

1. Calcolo della Quotazione unitaria deprezzata dal coefficiente di merito:

$$Q.u. = \text{€ } 438,00/\text{mq} \times 0,99 = \text{€ } 433,62/\text{mq};$$

2. Valore di Mercato dell'immobile oggetto di stima:

$$V.M. = \text{€ } 433,62/\text{mq} \times S.c. \text{ } 214,76 \text{ mq} = \text{€ } 93.124,23 \text{ (arrotondato € } 93.000,00)$$

Il Valore di mercato dell'immobile viene stabilito pari a: € 93.000,00
(novantatremila/00 euro)



3. CONCLUSIONI

Sulla base del lavoro svolto, così come descritto nella presente relazione, il più probabile valore di mercato dell'immobile destinato a civile abitazione, attualmente in fase di definizione con relativi annessi, ubicato nel Comune di Terranova da Sibari in Corso Margherita di cui risultano proprietari:

..... e , ognuno per le rispettive quote, è il seguente:

Valore di Mercato = 93.000,00 € (novantatremila/00 euro)

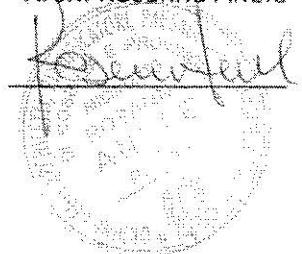
Per la natura del bene immobile non si ravvisa la possibilità di una sua vendita frazionata.

Si evidenzia che il parere innanzi espresso è di natura probabilistica e quindi soggetto ad un'alea estimale generalmente riconosciuta in dottrina pari al 10%, alea che assume particolare rilevanza in sede di procedimenti liquidatori forzosi.

A conclusione dell'opera svolta su richiesta dell'Ill.mo Giudice Elvezia Antonella Cordasco, la sottoscritta arch. Rosanna Anele, ritiene di aver eseguito l'incarico secondo i principi di etica professionale improntando la stima a criteri di obiettività.

Castrovilliari: 19.05.2017

Arch. Rosanna Anele



**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**