

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

Handwritten signature of Arch. Rosanna Anele and a circular official stamp.

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.lla 302 – sub. 11 – sub 17 – sub. 18;	
(A)2 – Mappa Catastale – scala 1:2.000;	
(A)3 – Elaborato planimetrico Catastale p.lla 302 – sub 17 – 18 – scala 1:200;	
(A)4 – Visure ipotecarie.	
II. ALLEGATO (B) – Elaborati di rilievo	
(B)1 – Rilievo fotografico del 16 marzo 2017;	
(B)2 – Rilievo grafico del 20 marzo 2017.	
III. ALLEGATO (C) – Documentazione tecnico amministrativa fornita dal Comune di Terranova	
(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) – Documentazione procedura di stima	
(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 Castrovillari 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.lla 302 - sub 11, p.lla 302 sub 17, p.lla 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 Castrovillari, 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 accertare 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.http://www.borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari/Calabria/Cosenza-Provincia/TerranovadaSibari](http://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

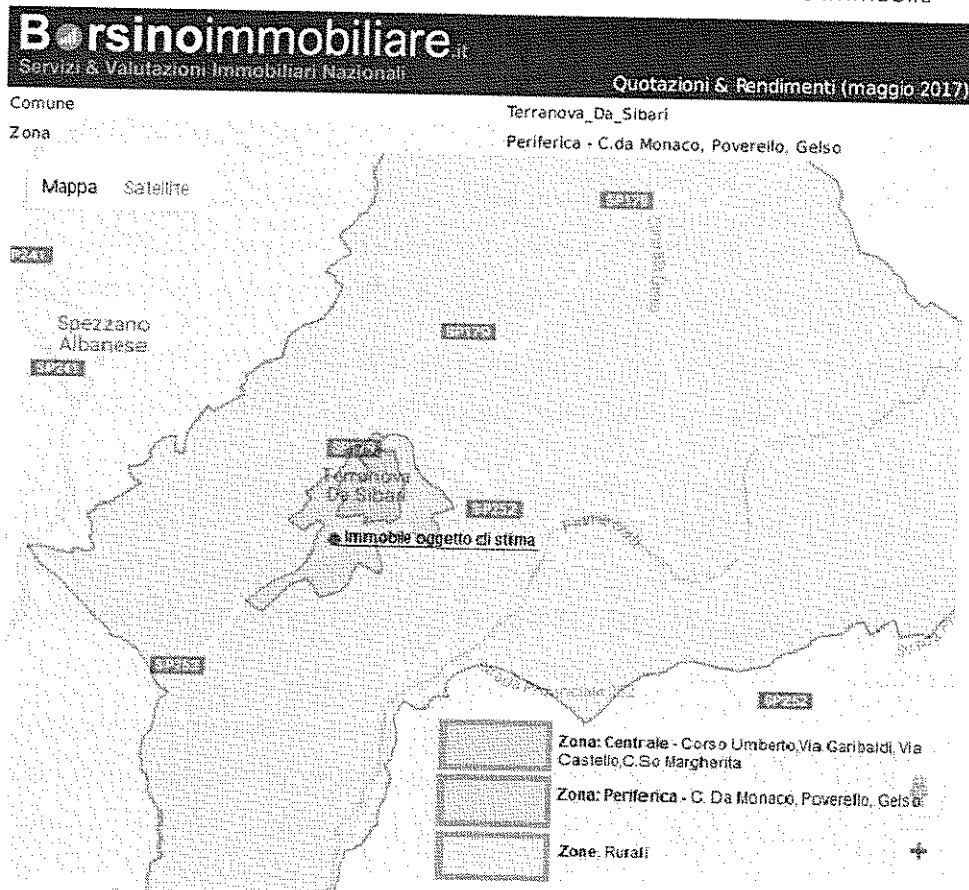


Fig. 2 – Foto aerea: Zona Omogenea Periferica – Borsinoimmobiliare



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 lorda 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 _____ 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 _____ prot. 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 conforme 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.lla 302 - sub 11, Corso Margherita, piano 1 - in corso di definizione cat. F/4; p.lla 302 sub 17 cat. C/2, Corso Margherita piano S1 con superficie catastale pari a mq 49,00; p.lla 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. del 11/01/2017 per immobile, situazione aggiornamento Periodo informatizzato dal 1/01/2017

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 11/01/2017 - Registro Particolare del 11/01/2017 - Registro Generale del 11/01/2017
Pubblico ufficiale E.T.R. S.P.A. Repertorio 11/01/2017 del 11/01/2017 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 11/01/2017 - Registro Particolare del 11/01/2017 - Registro Generale del 11/01/2017
Pubblico ufficiale E.T.R. S.P.A. Repertorio 11/01/2017 del 11/01/2017 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE del 11/01/2017 - Registro Particolare del 11/01/2017 - Registro Generale del 11/01/2017
Pubblico ufficiale E.T.R. S.P.A. Repertorio 11/01/2017 del 11/01/2017 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico
4. ISCRIZIONE del 11/01/2017 - Registro Particolare del 11/01/2017 - Registro Generale del 11/01/2017
Pubblico ufficiale E.T.R. S.P.A. Repertorio 11/01/2017 del 11/01/2017 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602 Nota disponibile in formato elettronico
5. ISCRIZIONE del 11/01/2017 - Registro Particolare del 11/01/2017 - Registro Generale del 11/01/2017
Pubblico ufficiale EQUITALE ETR S.P.A. Repertorio 11/01/2017 del 11/01/2017 IPOTECA

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

6. TRASCRIZIONE del [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio [redacted] del [redacted] ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

7. TRASCRIZIONE del [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio [redacted] del [redacted] ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

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

9. TRASCRIZIONE del [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] 16922 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio [redacted] del [redacted] ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

10. TRASCRIZIONE del [redacted] - Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted] Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CASTROVILLARI Repertorio [redacted] del [redacted] 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 [redacted] 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 - $I_f = 1,50 \text{ mc/mq}$
- piani fuori terra n. 3 + mansarda o seminterrato;
- altezza massima – $h_{\text{max}} = 10,50$.
- Rapporto di copertura $R_c = 35\%$
- Parcheggi privati $1\text{mq}/10 \text{ mc}$

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 19... 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.

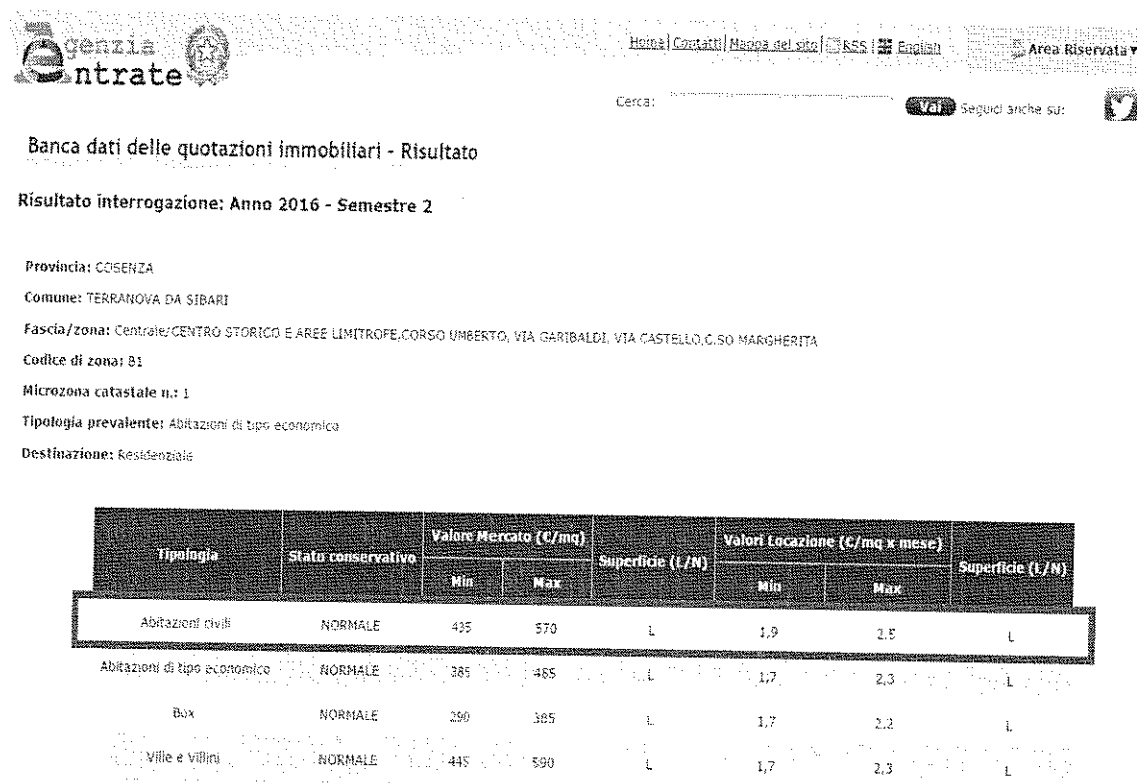
2.6.1. RISCOントO OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE AGENZIA DELL'ENTRATE

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



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	365	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:

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

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 perimetrate 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

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

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

2.6.3. RISCOントRO 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.



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 la nuova esperienza di ricerca casa Consigliati: Ambiente+Stato Aggiungi al tuo account

<< 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

Annuncio 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 Jonio e Pollino Cosentino, 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

Segui su:

ASTAlegale.net
Forum Esecuzioni

Aste Online

Beni immobiliari: 90.982
Beni mobili: 787
Annunci: 906

Le mie Aste

Accedi Registrati

Come fare per

Terranova Da Sibari (CS) Via Pietro Mancini 13 **52.800,00 €**

Categoria: cat. F/4 | Data: 11/03/2017 | Tribunale: **Castrovillari**

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 al lotto n. 4. Si presenta allo stato rustico e pertanto privo di infissi, impianti ed altre rifiniture interne; in un unico complesso in catasto al foglio 29, particella 825, sub 3.



Documenti

- Avviso di vendita
- Foto
- Ordinanza Lotto
- Perizia

Mostra mappa

Punti di interesse

Nel raggio di 2Km

Stato Immobile In costruzione / Da finire

Data e Ora 11/03/2017 17:00

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

ASTAlegale.net

Iscrizione elenco Ministero della Giustizia - P.D.G. 26 settembre 2012
Iscrizione elenco pubblico dei punti di accesso - Decreto del Ministero della Giustizia, DGSI del 01 ottobre 2014

Home Chi siamo Dicono di noi Contattaci Richiesta Pubblicità Uffici giudiziari

De En Fr It Sp

Terranova Da Sibari (CS) Via Regina Margherita MQ 312 **120.000,00 €**

Categoria: **Abitativo** | Data: 31/05/2017 | Tribunale: **Castrovillari**



Documenti

- Avviso di vendita
- Foto
- Ordinanza Lotto
- Perizia
- Perizia

Mostra mappa

Punti di interesse

Fabbricato composto dal piano Seminterrato, da piano Terra e Primo tutti in corso di definizione e con corte di pertinenza

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 €/mq
- QM2 = 284,00 €/mq
- QM3 = 385,00 €/mq

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

$$3. \quad \underline{Qmu = (370,00 \text{ €/mq} + 285,00 \text{ €/mq} + 385,00 \text{ €/mq}) / 3 = 346,33 \text{ €/mq.}}$$

(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 €/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:

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

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 lorda 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			Buoni	1,00	Tra 6 e 20 anni	0,90
Fab. Economico	1,05	Semiperiferica	1,20	Mediocri	0,95	Tra 20 e 50 anni	0,80
Fab. Popolare	0,80	Centrale	1,40	Scadenti	0,90	Oltre 50 anni	0,70
Fab. Rurale	0,70	Degradata	0,90				
Villino	1,40						

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

Tabella (b1) – Il coefficienti di merito relativi all'immobile oggetto di stima

Caratteristiche del fabbricato oggetti 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:
 $Q.u. = \underline{\text{€ } 438,00/\text{mq}};$
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:

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

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:

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

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

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

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.

Castrovillari: 19.05.2017

Arch. Rosanna Anele

A circular professional stamp of the Arch. Rosanna Anele, with the text "ARCHITETTO ROSANNA ANELE" and "PROFESSIONE" visible. The signature is written in black ink over the stamp.

I. ALLEGATO (A) – Documentazione ipo-catastale

(A)1 - Visura storica Catastale – foglio 29, p.lla 302 – sub. 11/17/18;

(A)2 – Mappa Catastale – scala 1:2.000;

(A)3 – Elaborato planimetrico Catastale – p.lla 302 – sub 17 – 18 – scala 1:200;

(A)4 – Visure ipotecarie.



Direzione Provinciale di Cosenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 21/02/2017

Data: 21/02/2017 - Ora: 10.56.33 Segue

Visura n.: T153676 Pag: 1



Direzione Provinciale di Cosenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 21/02/2017

Data: 21/02/2017 - Ora: 10.58.54 Segue
Visura n.: T155567 Pag: 1



Direzione Provinciale di Cosenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/06/1999

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 21/02/2017

Data: 21/02/2017 - Ora: 10.58.54 Segue
Visura n.: T155567 Pag: 2



Direzione Provinciale di Cosenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 21/02/2017

Data: 21/02/2017 - Ora: 10.58.54 Fine
Visura n.: T155567 Pag: 3



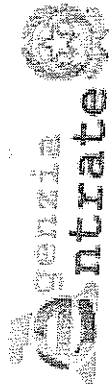
Direzione Provinciale di Cosenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Situazione dell'unità immobiliare dal 29/07/1991

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 21/02/2017

Data: 21/02/2017 - Ora: 10.56.33 Fine
Visura n.: T153676 Pag: 2



Direzione Provinciale di Cosenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 21/02/2017

Data: 21/02/2017 - Ora: 10.59.51 Segue

Visura n.: T156270 Pag: 1



Direzione Provinciale di Cosenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 21/02/2017

Data: 21/02/2017 - Ora: 10.59.51 Segue

Visura n.: T156270 Pag: 2



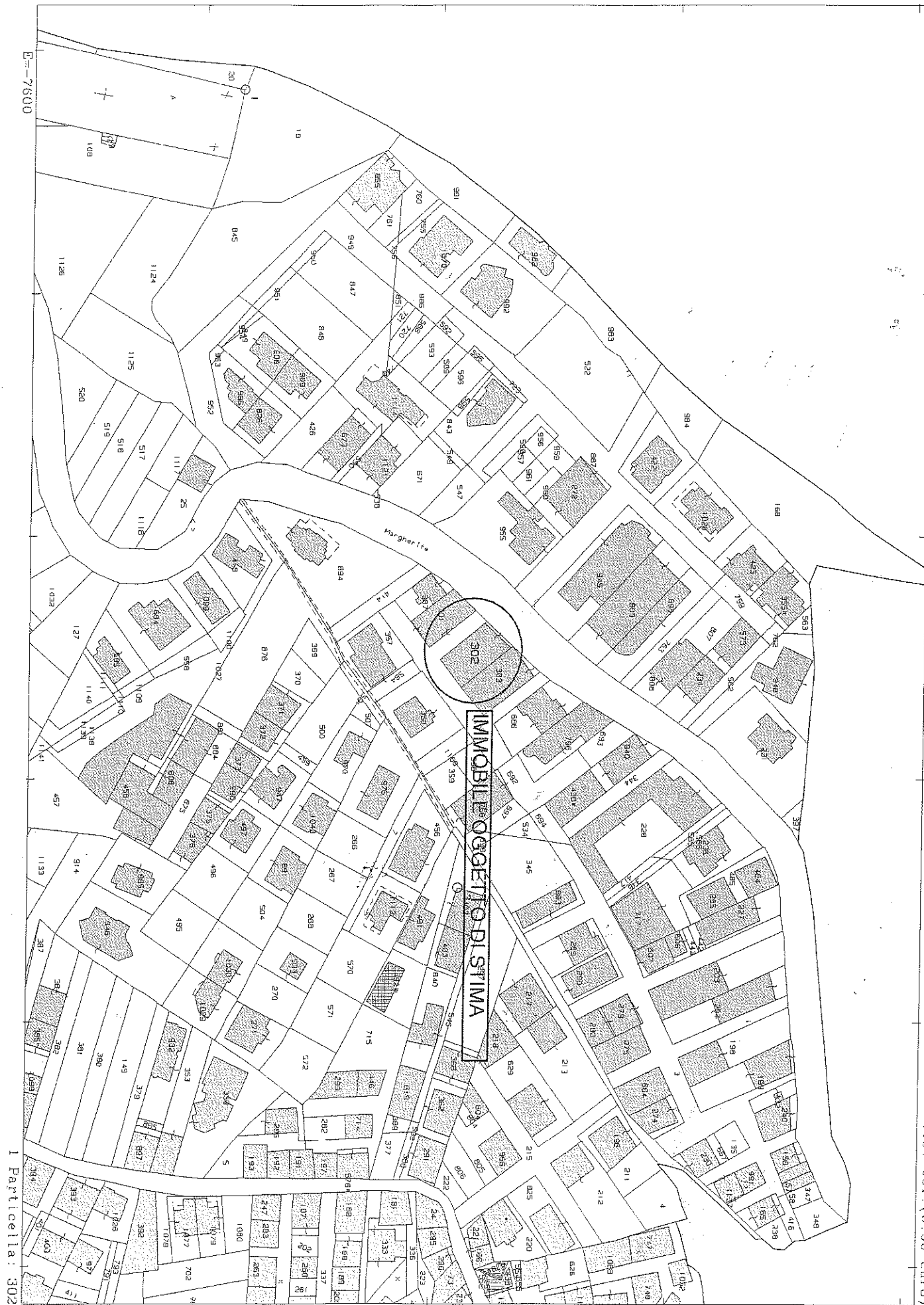
Direzione Provinciale di Cosenza

Visura storica per immobile

Data: 21/02/2017 - Ora: 10.59.52 Fine

Visura n.: T156270 Pag: 3

... di ... dall'impianto meccanografico al 21/02/2017



MODULARIO
F. rig. rend. 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

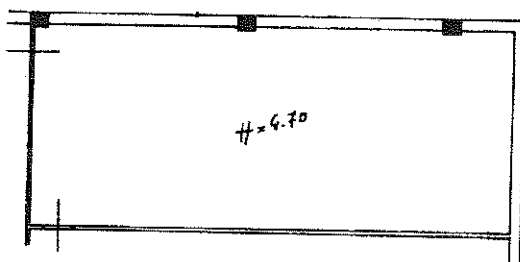
MOD. **BN** (CEU)

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

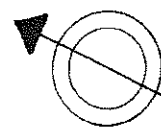
LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di TERRANOVA S. SIBARI via C/so MARGHERITA civ.

PIANO SEMINTERRATO



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 18

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒
Ultima planimetria in atti

Compilata da: ARCH.
ROCCA FRANCESCO
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 10/06/1999 - Data: 25/02/2017 - n. 146064 - Richiedente: ARCHITET. COSENZA
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa: A4(210x297)
n. 302 sub. 18

data 18/02/2017 Firma [Signature]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/02/2017 - Comune di TERRANOVA DA SIBARI (L124) - < Foglio: 29 - Particella: 302 - Subalterno: 18 >
CORSO REGINA MARGHERITA SNC piano: S1;

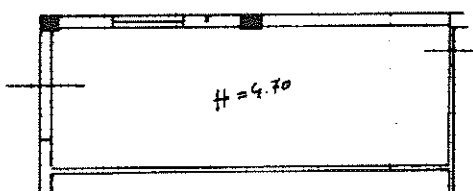
MODULARIO
F. rig. rend. 487

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)LIRE
500Planimetria di u.i.u. in Comune di TERRANOVA D. SIBARI via C/So MARGHERITA civ.PIANO SEMINTERATO

C/So MARGHERITA



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:...

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒

Ultima planimetria in atti

Identificativi catastali

Data presentazione: 10/06/1999 - Data: 25/02/2017 - n. 145595 - Richiedente: ROCCA FRANCESCO

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato cartella incollata: A4(210x297)

Compilata da ARCH.
(Titolo, cognome e nome)ROCCA FRANCESCOIscritto all'albo degli ARCHITETTICOSA...
data Firma

RISERVATO ALL'UFFICIO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/02/2017 - Comune di TERRANOVA DA SIBARI (L124) - < Foglio: 29 - Particella: 302 - Subalterno: 17 >
CORSO REGINA MARGHERITA SNC piano: S1;

Direzione Provinciale di COSENZA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione Ipotecaria

Data 11/05/2017 Ora 11:46:22
Pag. 1 - Segue

Direzione Provinciale di COSENZA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 11/05/2017 Ora 11:46:22
Pag. 2 - Fine

II. ALLEGATO (B) – Elaborati di rilievo

(B)1 – Rilievo fotografico del 16/20 MARZO 2017

(B)2 – Rilievo grafico del 20 MARZO 2017

RILIEVO FOTOGRAFICO - IMMOBILE OGGETTO DI STIMA - CATASTO URBANO AL FOGLIO N. 29 - P.LLA N.
302 SUB 11/17/18 – PIANO PRIMO - TERRANOVA DA SIBARI CS - PROC. N. 140/12 – R.E.G.

FOTO 1 - PROSPETTO SU CORSO MARGHERITA



FOTO 2 - PROSPETTO SU CORSO MARGHERITA

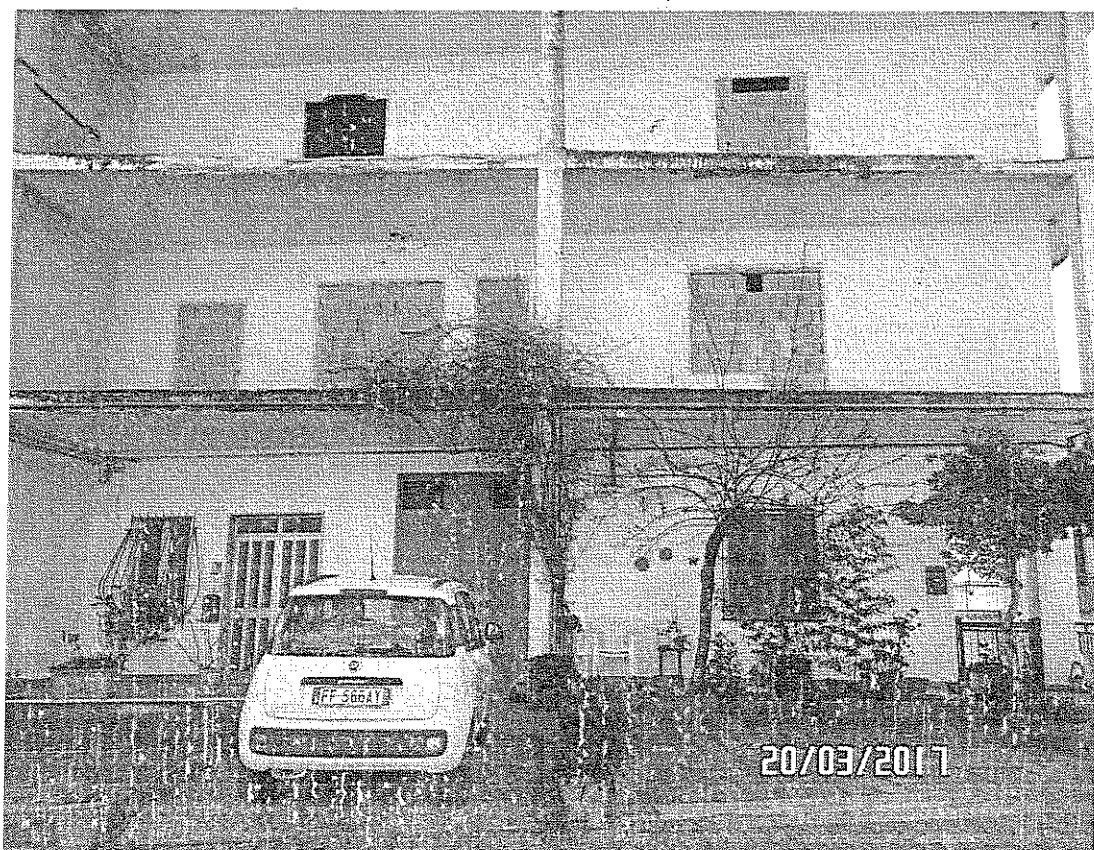


FOTO 3. - PROSPETTO SU VIA F. DE NIRRA



FOTO 4 - PROSPETTO SU VIA SETTANTA



FOTO 5. - INGRESSO DA CORSO MARGHERITA

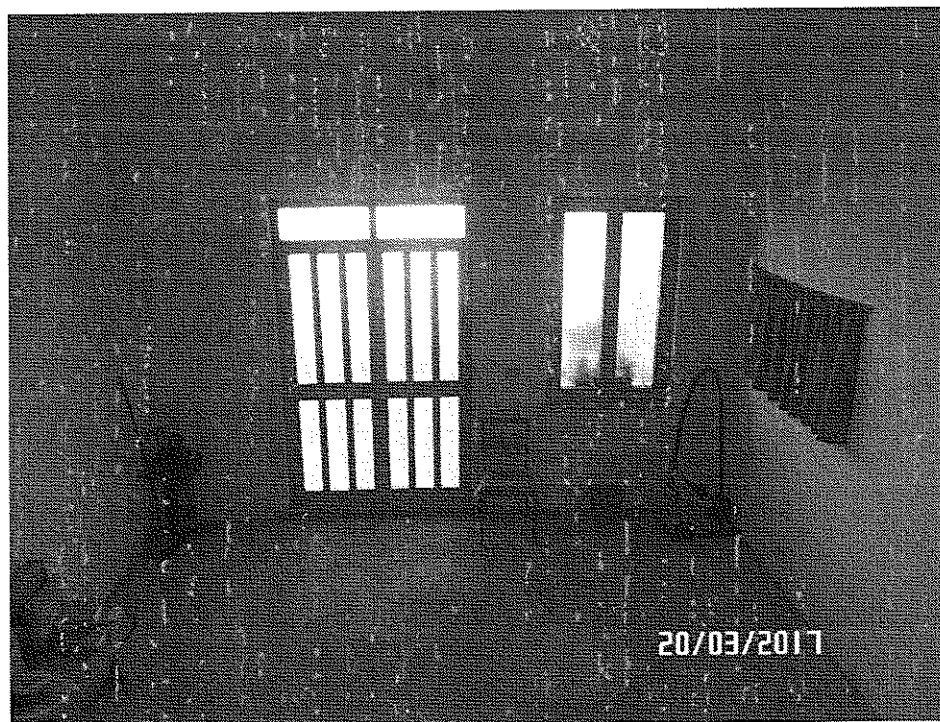


FOTO 6 – SCALA D'ACCESSO ALL'UNITA' ABITATIVA PIANO PRIMO

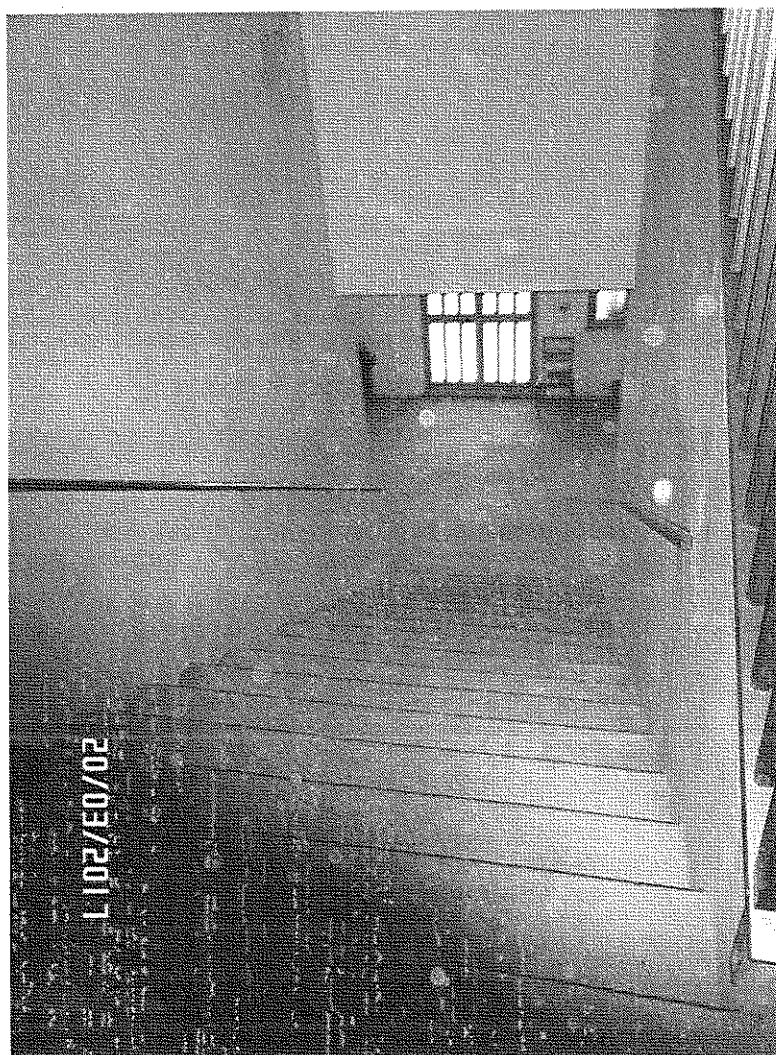


FOTO 7 – INGRESSO DELL'UNITA' ABITATIVA PIANO PRIMO

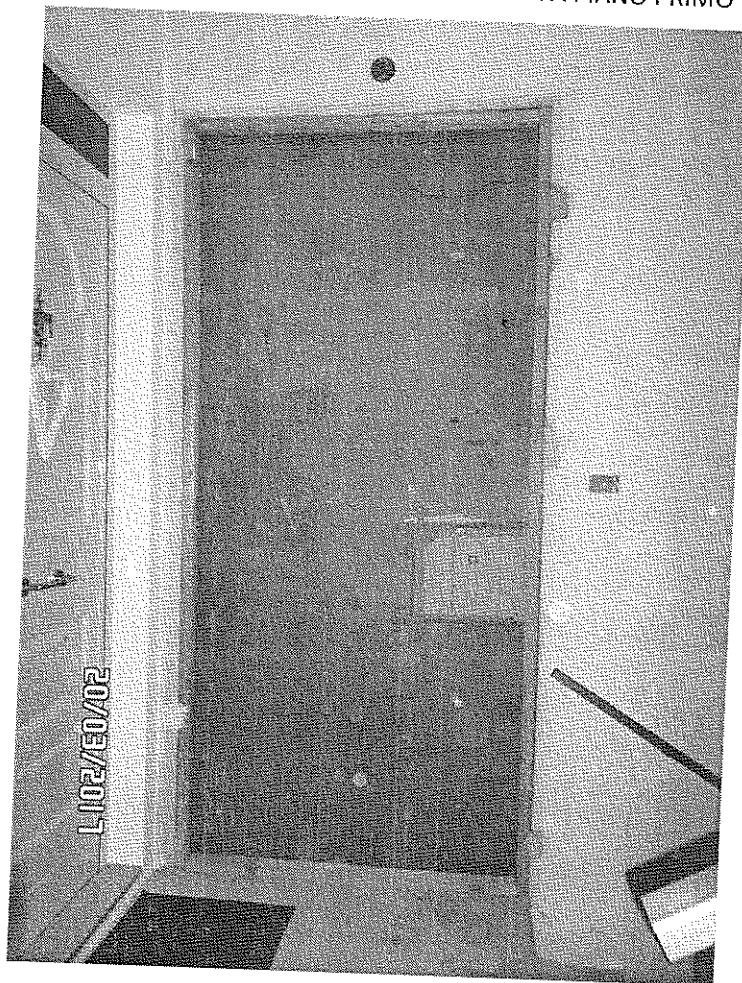


FOTO 8 – INTERNO DELL'UNITA' ABITATIVA - PIANO PRIMO

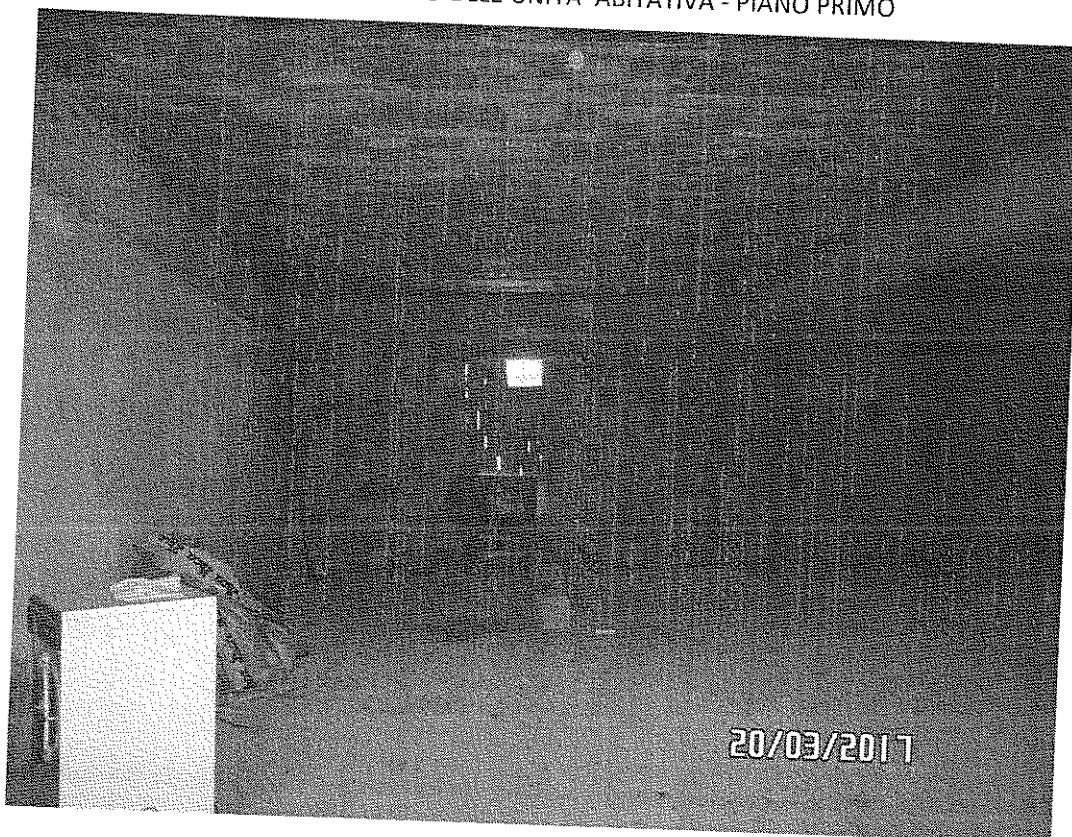


FOTO 9 – INTERNO DELL'UNITA' ABITATIVA PIANO PRIMO



FOTO 10 – INTERNO DELL'UNITA' ABITATIVA PIANO PRIMO



FOTO 11 – SCALA D'ACCESSO AI LOCALI ANNESSI GARAGE E MAGAZZINO - PIANO SEMINTERRATO

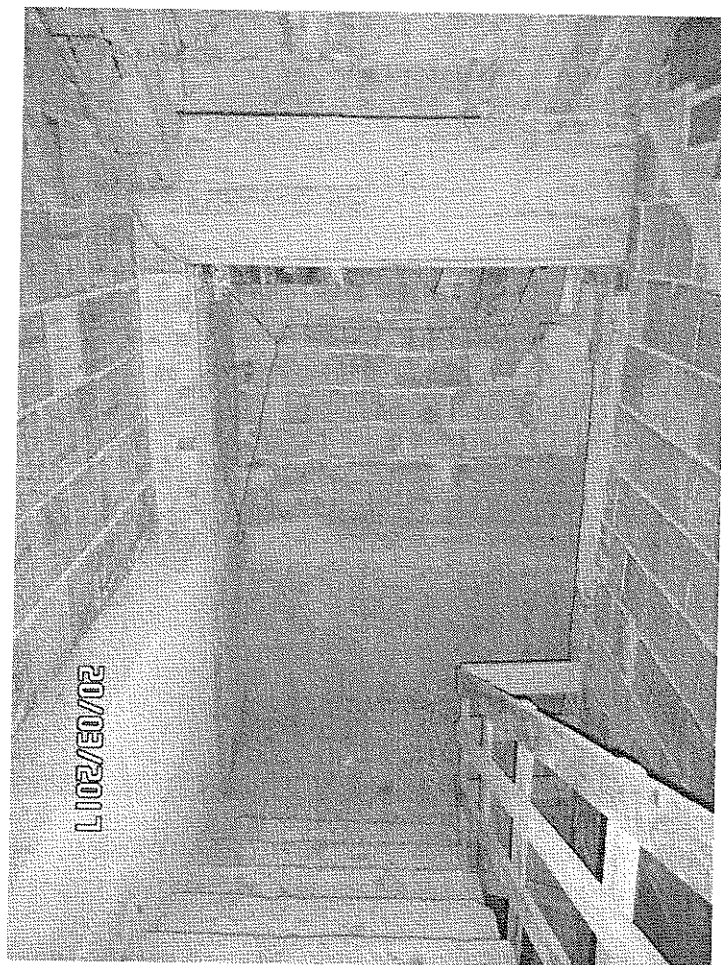


FOTO 12 – SCALA D'ACCESSO AI LOCALI ANNESSI GARAGE E MAGAZZINO - PIANO SEMINTERRATO

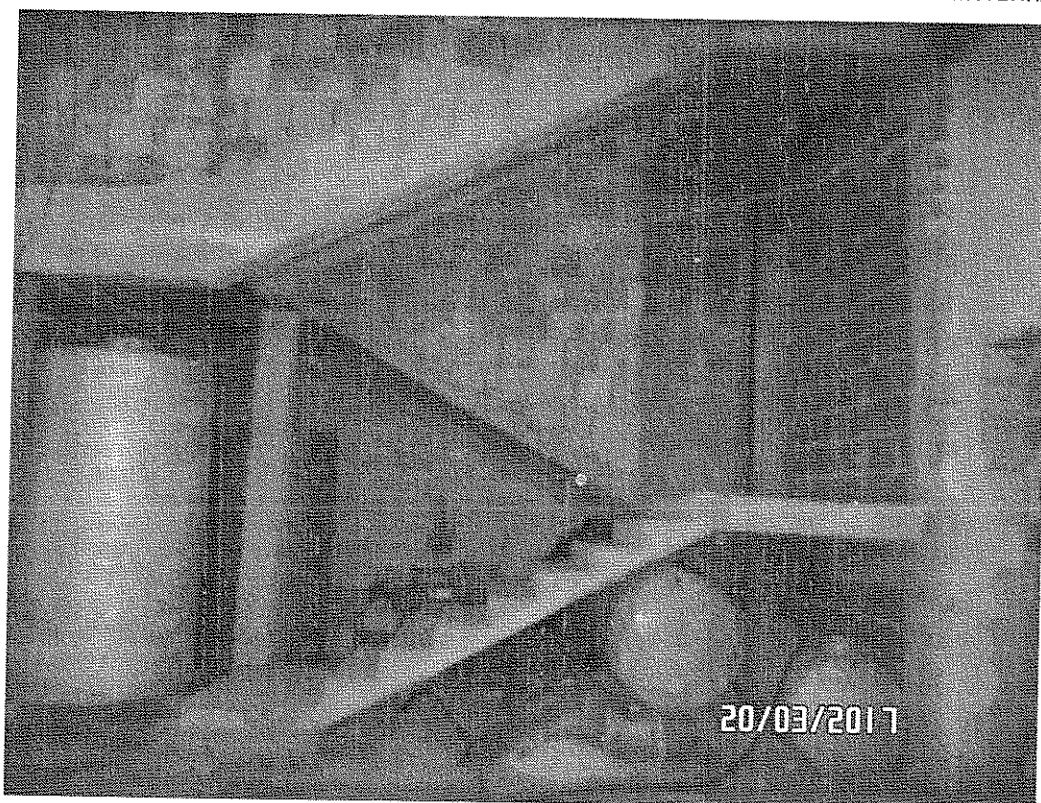
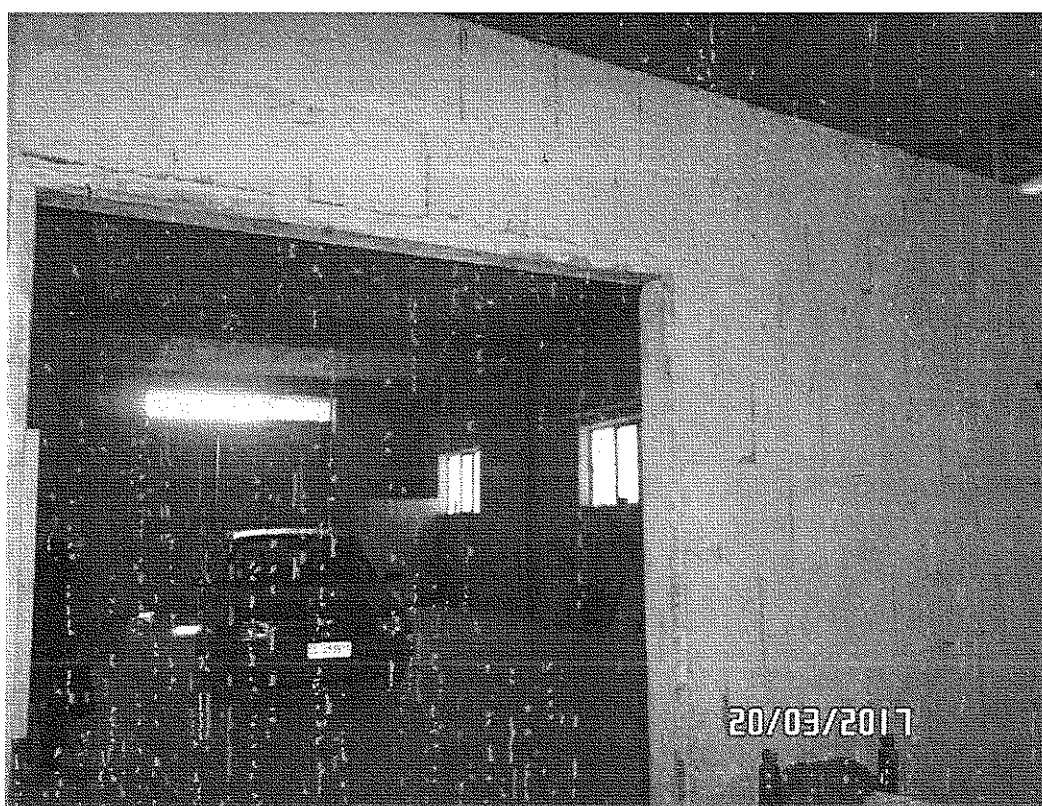


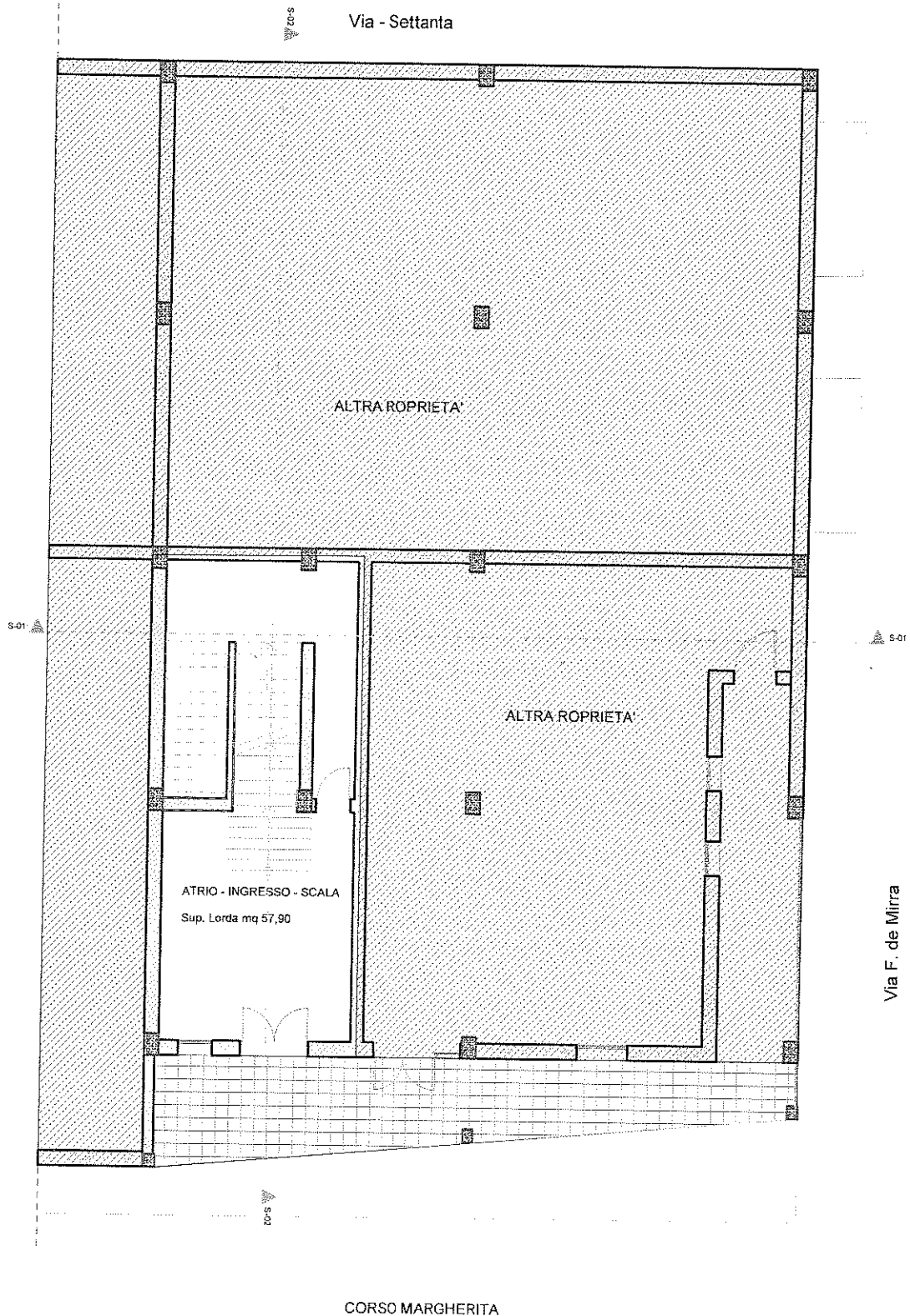
FOTO 13 – LOCALE MAGAZZINO - PIANO SEMINTERRATO



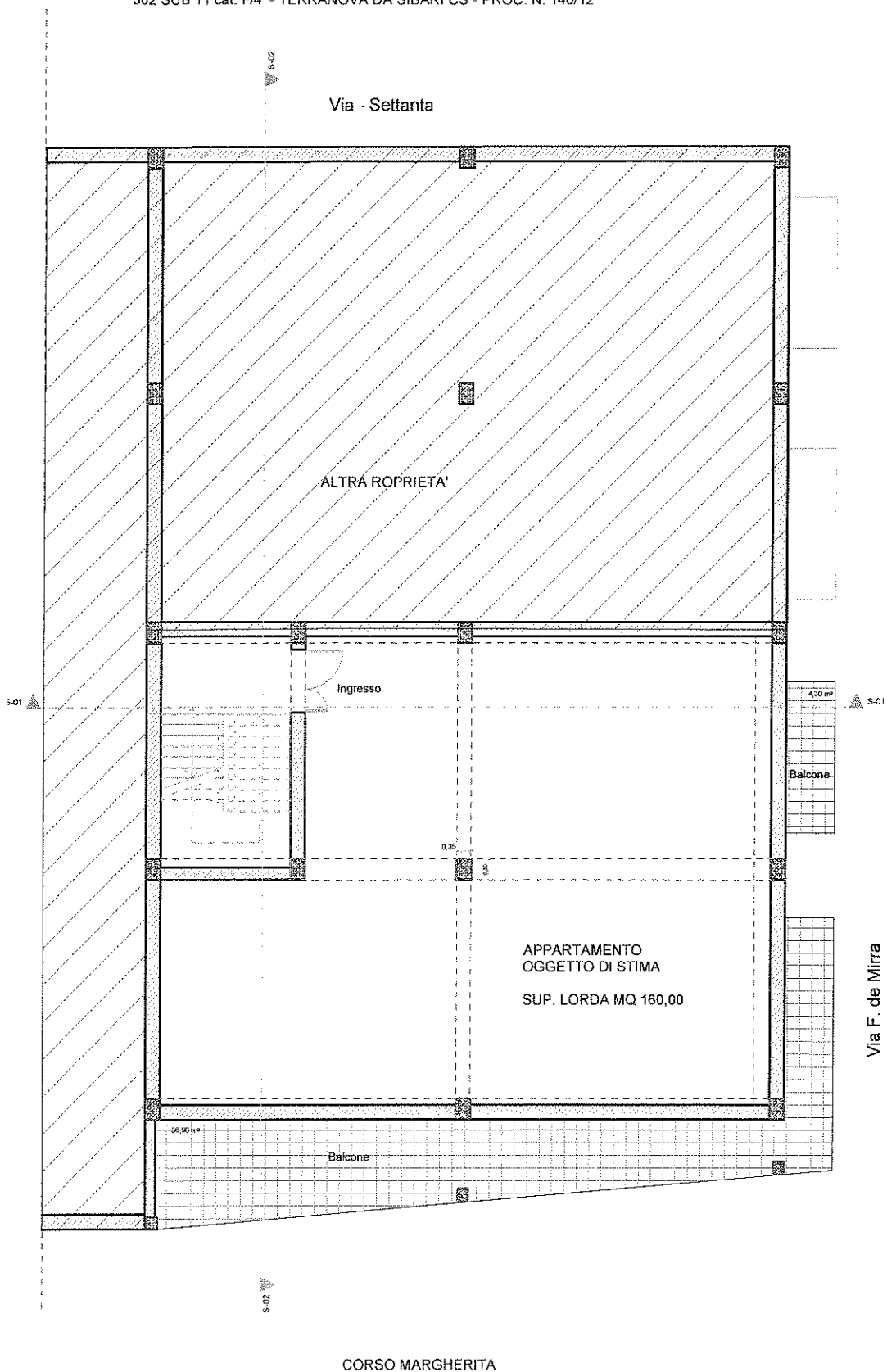
FOTO 14 – LOCALE GARAGE - PIANO SEMINTERRATO



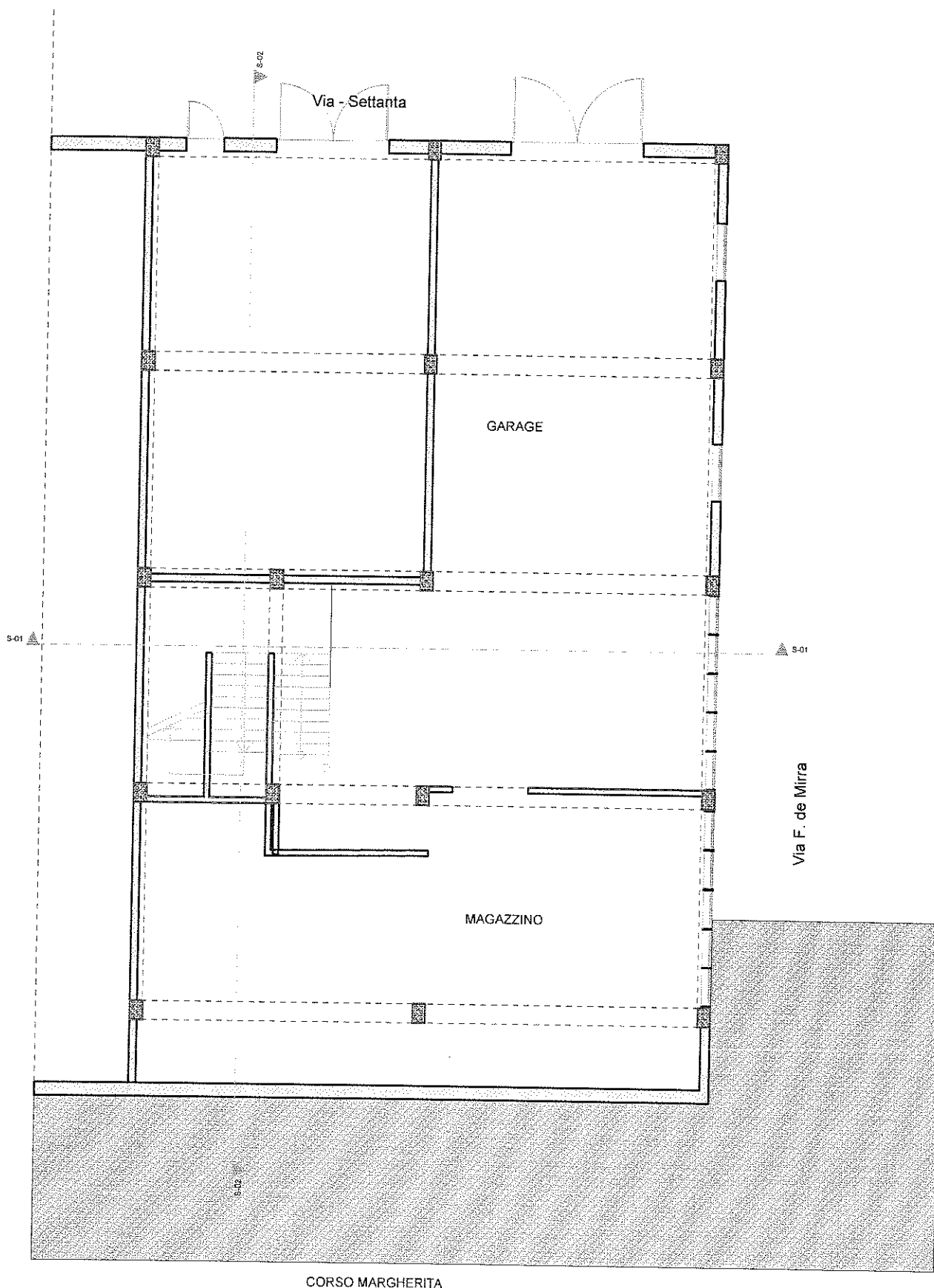
PIANTA PIANO TERRA - SCALA 1:100
FABBRICATO OGGETTO DI STIMA - CATASTO URBANO AL FOGLIO N. 29 - P.LLA N.
302 SUB 11/17/18 - TERRANOVA DA SIBARI CS - PROC. N. 140/12



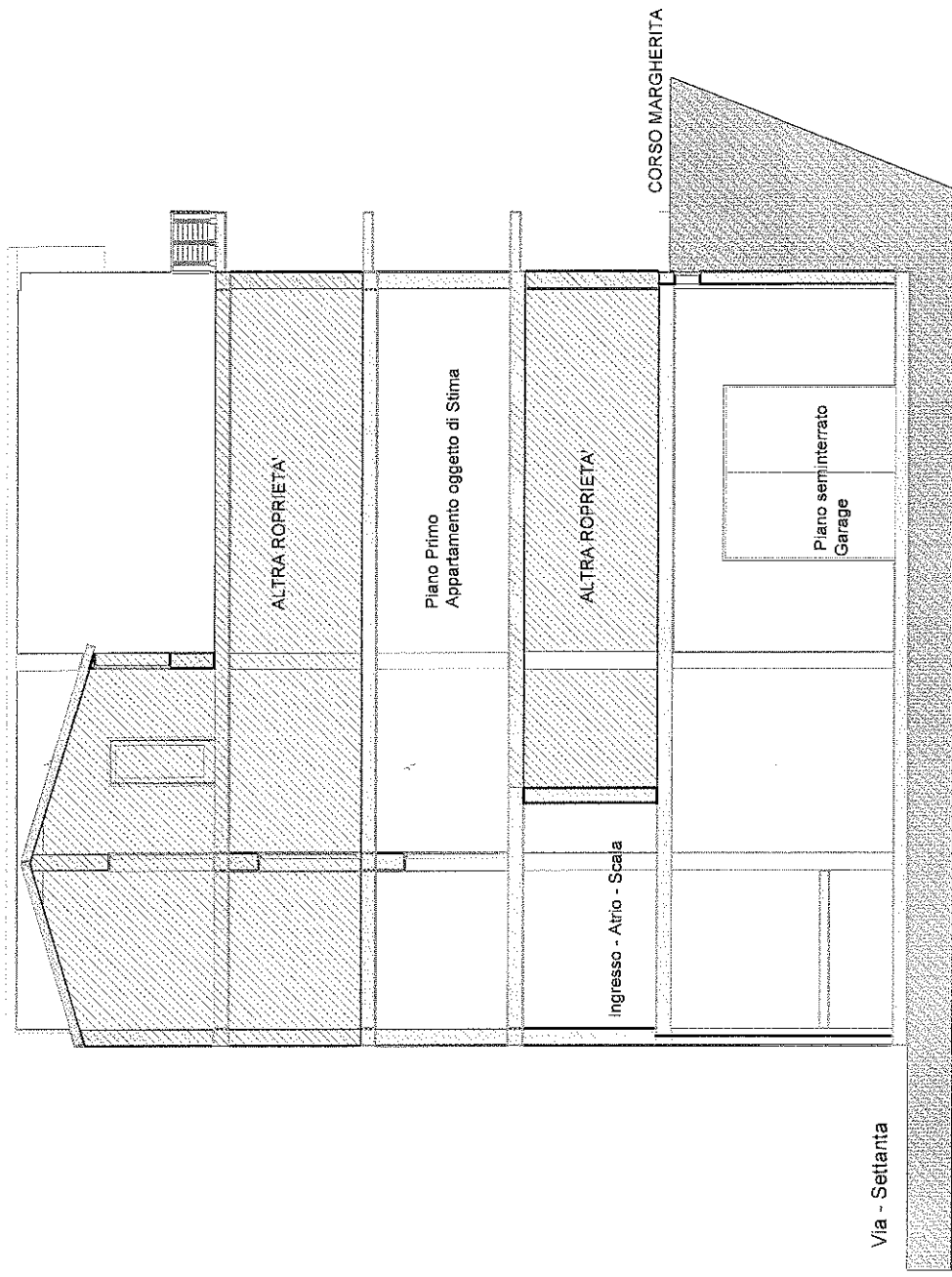
PIANTA PIANO PRIMO - SCALA 1:100
FABBRICATO OGGETTO DI STIMA - CATASTO URBANO AL FOGLIO N. 29 - P.LLA N.
302 SUB 11 cat. F/4 - TERRANOVA DA SIBARI CS - PROC. N. 140/12



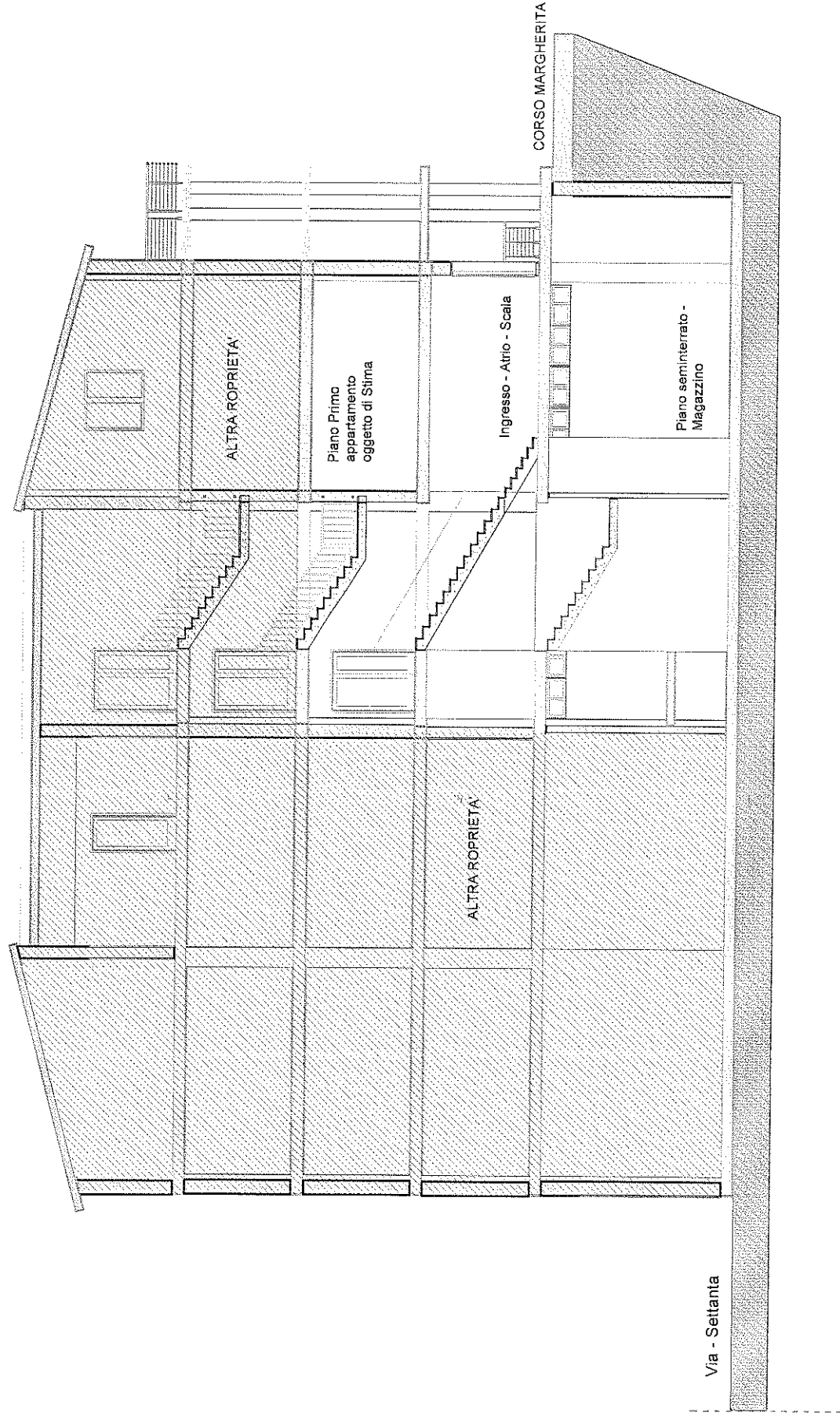
PIANTA PIANO SEMINTERRATO - SCALA 1:100
FABBRICATO OGGETTO DI STIMA - CATASTO URBANO AL FOGLIO N. 29 - P.LLA. N.
302 SUB 11/17/18 - TERRANOVA DA SIBARI CS - PROC. 140/12



SEZIONE: S-01 - SCALA 1:100
FABBRICATO OGGETTO DI STIMA - CATASTO URBANO AL FOGLIO N. 29 - P. ILLA N.
302 SUB 11/17/18 - TERRANOVA DA SIBARI CS - PROC. N. 140/12



PIANTA PIANO TERRA - SCALA 1:100
FABBRICATO OGGETTO DI STIMA - CATASTO URBANO AL FOGLIO N. 28 - P.L.LA N.
302 SUB 11/17/18 - TERRANOVA DA SIBARI CS - PROC. N.140/12



III. ALLEGATO (C) – Documentazione tecnico amministrativa fornita dal Comune di Terranova da Sibari

(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;

COMUNE DI TERRANOVA DA SIBARIPROVINCIA DI Cosenza

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA

(D.L. 27 settembre 1994, n. 551)

IL SINDACO

Vista la domanda in data 31.12.88/30.12.86/31.12.86 presentata da

nati a Terranova da Sibari il 12.05.64-17.03.57-01.12.61,
residente in Terranova da Sibari
via Corso Margherita
diretta ad ottenere, ai sensi della legge 23 febbraio 1965, n. 47, quale (1)
Proprietari la concessione edilizia in sanatoria
per l'esecuzione dei lavori di un fabbricato in cemento armato

in Terranova da Sibari
via Corso Margherita
int. Piano Sem: 1° Scala - Mapp. n. 302 del Foglio n. 29
sub 578.9.10.11.12.13
Vista la documentazione a corredo della domanda stessa;

Vista la favorevole istruttoria, dalla quale risulta, altresì, la inesistenza di vincoli o limiti che impediscano la sanabilità dell'opera;

Accertato che è stato corrisposto l'impegno dell'abitazione nella misura determinata mediante pagamento di L. 221.250=153.00-181.00-e successive come risulta dalla esibizione dei versamenti in data 4.12.93/30.12.86/31.12.86

originale per l'interessato
copia per il Comune

(1) indicare la ragione che giustifica tale eccezione.
di indicare solo nel caso di tale eccezione.

...previsto dagli artt. 3 e 4 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 nel modo seguente:

a) per quota-parte del contributo afferente gli oneri di urbanizzazione, mediante (2) _____

Oneri 1° L. $1.086.336 + 372.345 + 511.207 = L. 1.969.888$

Oneri 2° L. $496.800 + 170.280 + 233.784 = L. 900.864$

b) per quota-parte di contributo afferente il costo di costruzione, mediante (2) _____

Vista la legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;

Vista la legge 28 gennaio 1977, n. 10, ed ogni altra disposizione nazionale e regionale vigente in materia edilizia ed urbanistica;

Vista la legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni e integrazioni.

Preso atto che il richiedente ha dimostrato o dichiarato di essere proprietario dell'area e di avere titolo alla concessione;

RILASCIATA

a _____ nati rispettivamente a Terranova
da Sibari il 06.01.1929 - e il 01.04.1933

Codice fiscale _____

CONCESSIONE IN SANATORIA

per l'esecuzione dei lavori di Fabbricato in cemento armato

del Comune e ubicato in premesse, Comune di Civile Abitazione

e costituito da n. 4 piani terreno, piano seminterrato

n. 11 vani comuni n. 12 vani accessori

Ai sensi dell'art. 31, secondo comma, della legge n. 47/1985, i suddetti lavori sono stati ultimati _____ 1976

Al fine di rendere l'opera abitabile o agibile, ai sensi dell'art. 4, quarto comma, della legge n. 10/1977, è consentita l'esecuzione dei seguenti lavori:

da completare sia internamente che esternamente

Essi dovranno avere inizio entro _____

dal _____

ed essere portati a termine, in modo che l'opera sia abitabile ed agibile, entro _____ dalla stessa data.

I lavori suddetti dovranno essere eseguiti in conformità delle norme contenute nelle Leggi vigenti in materia e nei Regolamenti Edilizio, di Igiene e di Polizia Urbana, e secondo le migliori regole dell'arte muraria.

La presente concessione viene rilasciata alle seguenti condizioni generali e speciali:

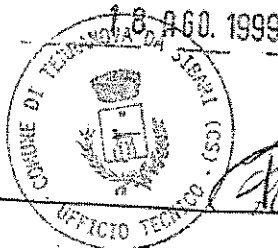
CONDIZIONI GENERALI

1. — Il rilascio della concessione non vincola il Comune nei confronti del concedente in ordine a quei lavori che il Comune stesso intendesse eseguire per migliorare le condizioni igieniche, di abitabilità e dei servizi ecc., delle strade e piazze del territorio comunale ed in conseguenza dei quali il concessionario non potrà pretendere alcun risarcimento o indennità salvo quanto possa essere disposto da leggi e regolamenti.
2. — È fatto obbligo di impedire per iscritto il rilascio del sanzionato di sanatoria o di agibilità non appena la costruzione sarà stata ultimata in ogni sua parte, compresa e trinitura esterna.
3. — La concessione di cui è stata rilasciata senza pregiudizio degli eventuali diritti dei terzi.

CONDIZIONI SPECIALI

COMUNE DI TERRANOVA DA SIBARI

Allegato: 2



Il sottoscritto dichiara di accettare la presente concessione e di obbligarsi
alla sua esecuzione e ad ogni altra prescrizione cui è subordinata.

IL CONCESSIONARIO

CERTIFICATO DI IDONEITA' STATICA

L'anno millenovecentonove, il giorno 5 del mese di
Maggio il sottoscritto Arch. _____ e, iscritto
all'albo professionale degli Architetti della provincia di
Cosenza con il n° _____ con studio professionale in
Terranova da Sibari in corso Margherita 217.

A seguito dell'incarico conferitami dal Sig. _____
nato a Terranova da Sibari il _____ e ad ivi residente in
via _____, ha provveduto all'accertamento di idoneità
del fabbricato, realizzato in corso Margherita del comune
di Terranova da Sibari con periti di Lando Edilizio del
_____ e _____ prott.

presentate al comune di Terranova da Sibari.

E' presente alla visita il Sig. _____

Sono stati fatti gli accertamenti possibili per verificare
la rispondenza dell'opera tutta alla legge n°64 del
1/2/1974 riguardanti strutture in cemento armato.

Il fabbricato in oggetto è costituito da n°5 piani fuori
terra compreso il seminterrato, realizzato nelle sue
strutture portanti sia in elevazione che in orizzontali con
telai in cemento armato, rigidamente incastretti nelle travi

UFFICIO DEL GENIO CIVILE - COSENZA

Si attesta che il presente documento è stato
depositato ai sensi dell'art. 4 - D. Legge 153-1989 n. 24

Cosenza, _____

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE

(Geom. Nicola Fasolino)

di fondazione anche esse eseguite in cemento armato dalle dimensioni 0.40x1.00, mentre i pilastri hanno dimensioni variabili da 0.40x0.60 a 0.30x0.50 per tutti i piani della costruzione, e le travi in orizzontale presentano le dimensioni 0.40x0.60 , 0.30x0.50 e 0.50x0.20. La struttura in oggetto è a forma di un rettangolo e presenta nove telai a diciassette pilastrate rispettivamente di altezza pari a mt 5.00 il seminterrato, di mt 3.20 il piano terra, il piano primo, il piano secondo e il piano terzo mentre il piano quarto a mansarda presenta un'altezza media di mt 3.20. Le strutture portanti in orizzontali sono state realizzate con travetti prefabbricati e laterizi con sovrastante soletta collaborante. Il terreno su cui insiste l'intero fabbricato si può dire che ha una buona portanza poichè nella ispezione effettuata nella zona interessata e in quella limitrofa non risultano esserci cavità naturali, inoltre i fabbricati intorno non presentano alcun segno di cedimento o lesioni. Inoltre dopo aver effettuato una accurata ricognizione dell'edificio ed aver ispezionato tutto quello ispezionabile, saggi sui materiali utilizzati che risultano esenti da impurità e difetti, ed appaiono messi in opera a regola d'arte secondo le buone norme del costruire. Pertanto asserisco in conclusione che:

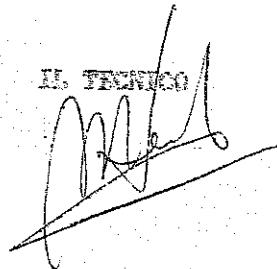
L'opera si presenta nell'insieme in ottime condizioni statiche. Le strutture portanti sono compatibili con la consistenza dell'opera: la struttura è stata realizzata in accordo alla legge n°64/74; - Il terreno di fondazione è idoneo a sopportare i carichi massimi agenti.

Pertanto il sottoscritto

DICHIARE

Che la struttura in oggetto, al momento del sopralluogo, è in buone condizioni di stabilità e di conservazione e perciò **ATTESTA** l'idoneità statica dell'opera.

IL TECNICO



STRALCIO PRG
ZONA - BRU 1

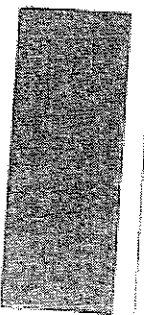
IMMOBILE OGGETTO DI STIMA



SIMBOLOGIA

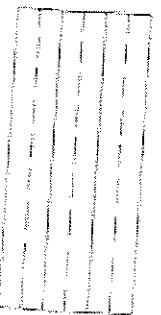
CENTRO STORICO

A



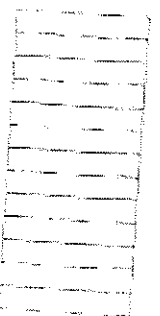
RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA-EDILIZIA

R.U.



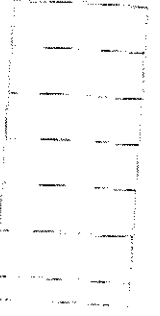
CONSERVAMENTO E RIQUALIFICAZIONE
URBANISTICA D'INSA

B.R.U.1



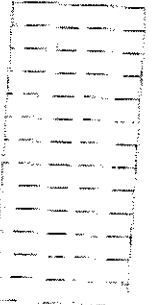
CONSERVAMENTO E RIQUALIFICAZIONE
URBANISTICA SEMIDENSA

B.R.U.2



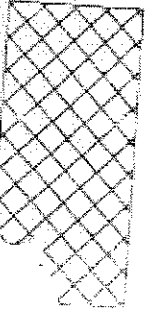
CONSERVAMENTO E RIQUALIFICAZIONE
URBANISTICA RARDA

B.R.U.3



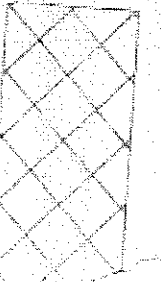
RESIDENZIALE DENSA

R.C.1



RESIDENZIALE SEMIDENSA

R.C.2



IV: ALLEGATO (D) – Documentazione procedura di stima

(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 Corso Margherita - di Terranova da Sibari, del 20 marzo 2017

Arch. Rosanna Anele

C/so Calabria C/sso Arcobaleno - scala B

87012 Castrovillari - CS

P.I. 01991880780 - C.F. NLARNNA63AF708Z

TEL _____

Proc. N. 140/12 R.G.E.

Partita iva _____

Epc _____

Avv.ti _____

Pec: _____

I sig.ri _____

Via _____

87019 Spezzano Albanese- Cosenza

Oggetto: Comunicazione inizio operazioni peritale in merito al Procedimento n. _____

La sottoscritta arch. Rosanna Anele, in relazione al Procedimento n. 140/2012 R.G.E. del Tribunale di Castrovillari Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari, al relativo conferimento d’incarico da parte del Giudice Elvezia Antonella Cordasco in data _____ e l’avvenuta accettazione dello stesso in data _____
; dalla sottoscrittente;

COMUNICA

Alle parti in causa l’avvio delle operazioni peritali relativi agli immobili oggetto di pignoramento situati in Terranova da Sibari, al Corso Margherita – al Catasto fabbricati foglio 29, p.la 302 - sub 11, Corso Margherita, piano 1 - in corso di definizione; p.la 302 sub 17 cat. C/2, Corso Margherita piano S1 mq 42,00; p.la 302, sub 18 cat. C/2, piano S1, mq 75,00 , di proprietà _____ on la presente si chiede la piena disponibilità alla collaborazione al fine di poter portare a compimento e nei tempi stabiliti dal Giudice l’incarico affidatomi. Inoltre si chiede sin d’ora di produrre da parte del proprietario del bene pignorato, copia dell’atto di provenienza dell’immobile.

Castrovillari 15.02.2017

Il tecnico

Arch. Rosanna Anele



8

POST

RECEVUTO DI RACCOMANDA

Stampa Autografa
Data e Ora di Ricezione
Indirizzo e Cognome del Ricevente

Spett.le

GP/017 Castrovillari

RECEVUTO DI RACCOMANDA

Stampa Autografa
Data e Ora di Ricezione
Indirizzo e Cognome del Ricevente

VIA ROMA 96,

87019 Spezzano Albanese (CS)

Rif:

16/02/2017 16:59:34

ANILE ROSANNA

C.SO CALABRIA,

87012 Castrovillari (CS)

GP/017 Castrovillari

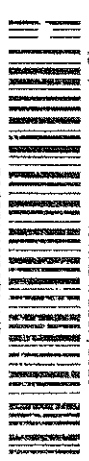
01

€ 4,50

Global Poste

Peso (gr) 12,00

AUT.MIN. 2229/2013



RACCOMANDA A/R

GP/017 Castrovillari

Stampa Autografa
Data e Ora di Ricezione
Indirizzo e Cognome del Ricevente

Stampa Autografa
Data e Ora di Ricezione
Indirizzo e Cognome del Ricevente

00143 Roma (RM)

Rif:

Peso (gr) 12,00

AUT.MIN. 2229/2013



RACCOMANDA A/R

GP/017 Castrovillari

01

€ 4,50

Stampa Autografa
Data e Ora di Ricezione
Indirizzo e Cognome del Ricevente

MICEL KUSANNA

C.SO CALABRIA,

87012 Castrovillari (CS)

Arch. Rosanna Anele
C/so Calabria C/sso Arcobaleno - scala B
87012 Castrovillari - CS
P.I. 01991880780 - C.F. NLARNNA63AF708Z
TEL.

Proc. N. 140/12 R.G.E.

Partita iva.

Epc

Avv.ti -

Pec

I sig.ri

Vi

----- Cosenza

Oggetto: Comunicazione sopralluogo per inizio operazioni peritale in merito al Procedimento n. 140/12 R.G.E.

La sottoscritta arch. Rosanna Anele, in relazione al Procedimento n. 140/2012 R.G.E. del Tribunale di Castrovillari Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari, al relativo conferimento d’incarico da parte del Giudice Elvezia Antonella Cordasco in data 18.10.2016 e l’avvenuta accettazione dello stesso in data 26.10.2016 dalla sottoscrittente;

COMUNICA ed INVITA le parti in causa:

1. _____ i s.p.a. - Via _____ 2,
2. I sig.ri _____ - Via _____ -87019 Spezzano Albanese-
Cosenza

la data del primo sopralluogo per l’avvio delle operazioni di perizia estimativa relativa all’immobile oggetto di pignoramento situati in Terranova da Sibari, al Corso Margherita – al Catasto fabbricati foglio 29, p.lla 302 - sub 11, Corso Margherita, piano 1 - in corso di definizione; p.lla 302 sub 17 cat. C/2, Corso Margherita piano S1 mq 42,00; p.lla 302, sub 18 cat. C/2, piano S1, mq 75,00, di proprietà _____;

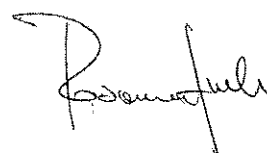
Chiedendo la piena disponibilità alla collaborazione al fine di poter portare a compimento e nei tempi stabiliti dal Giudice l’incarico affidatomi, invitandoli ad essere presente **al primo sopralluogo fissato nel giorno 16 marzo 2017 ore 9,30 presso l’immobile su citato.**

Inoltre si chiede sin d’ora, in vista del sopralluogo, di produrre da parte del proprietario del bene pignorato, copia dell’atto di provenienza dell’immobile.

Castrovillari 01.03.2017

Il tecnico

Arch. Rosanna Anele



Poste

REMITTAZIONE

00143 Roma (RM)

Rif:

00143 Roma (RM)

ANELE ROSANNA

C.SO CALABRIA,

87012 Castrovillari (CS)

GP/017 Castrovillari

REPUBBLICA ITALIANA

00143 Roma (RM)

GR99900008352

01/03/2017 17:20:26

Peso (gr) 12,00

AUT. MIN. 2229/2013



RACCOMANDATA A/R

GP/017 Castrovillari

01

€ 4,50

Global Poste

Poste

REMITTAZIONE

87019 Spezzano Albanese (CS)

Rif:

87019 Spezzano Albanese (CS)

ANELE ROSANNA

C.SO CALABRIA,

87012 Castrovillari (CS)

GP/017 Castrovillari

REPUBBLICA ITALIANA

00143 Roma (RM)

GR99900008273

01/03/2017 17:19:28

Peso (gr) 12,00

AUT. MIN. 2229/2013



RACCOMANDATA A/R

GP/017 Castrovillari

01

€ 4,50

Global Poste

VERBALE sopralluogo del : _____ ede municipale - Comune di Terranova Da Sibari CS.

1. PREMESSA.

In relazione alla nomina come CTU nel procedimento n. 140/12, del 18.10.2016 da parte del Giudice Elvezia Antonella Cordasco, parti in causa:

la sottoscritta arch. Rosanna Anele procede a dare inizio alle operazioni peritali e di verifica della regolarità amministrativa ed urbanistica dell'immobile pignorato, recandosi nella sede del Comune di Cariati in data 16.03.2017 per effettuare il primo sopralluogo, per il quale si redige il seguente verbale.

- VERBALE sopralluogo del presso sede municipale - Comune di Terranova Di Sibari CS.

Al fine della verifica della regolarità amministrativa e urbanistica in data odierna 16 marzo 2017 alle ore 11,30, presso la sede del Municipio del Comune di Terranova Di Sibari, alla presenza del referente dell'Ufficio Urbanistico del Comune di Terranova Di Sibari, la sottoscritta prendeva visione degli atti relativi alla pratica edilizia relativa all'immobile oggetto di pignoramento sito in Terranova Di Sibari in Corso Margherita, piano 1 - in corso di definizione, al NCEU foglio 29, p.lla 302 - sub 11, Corso Margherita, piano 1 - in corso di definizione; p.lla 302 sub 17 cat. C/2, Corso Margherita piano S1 mq 42,00; p.lla 302, sub 18 cat. C/2, piano S1, mq 75,00, di proprietà [redacted], estraendone tutti gli atti necessari alla verifica, di cui il tecnico del comune effettuava e produceva le relative copie per come sotto elencati.

1. Copia Concessione Edilizia;
2. Copia Certificato di Abitabilità;
3. Copia stralcio PRG – COMUNE di Terranova Da Sibari
4. Copia stralcio PAI – REGIONE CALABRIA

Acquisiti gli elementi documentali necessari per come sottoelencati, alle ore 14,00 chiudeva le operazioni di sopralluogo.

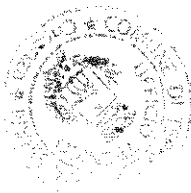
Cariati M - 16.03.2017

Letto e sottoscritto dalle parti intervenute:

Arch. - Anele Rosanna CTU

il referente Ufficio Tecnico

Robert Paul



VERBALE sopralluogo del 20.03.2017 – Immobile sito in località Corso Margherita - Comune di Terranova Da Sibari CS

1. PREMESSA

In relazione alla nomina come CTU nel procedimento n.140/2012 R.G.E., del 2012, da parte del Giudice Elvezia Antonella Cordasco, accettato con giuramento in data [redacted] avente come parti in causa:

[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted] contro - I sig.ri [redacted] - Via [redacted] - 87019 Spezzano Albanese- Cosenza;

la sottoscritta arch. Rosanna Anele procede a dare inizio alle operazioni peritali relative al all'immobile pignorato, in data [redacted], recandosi presso l'immobile in Corso Margherita, piano 1 - in corso di definizione, al NCEU foglio 29, p.lla 302 - sub 11, Corso Margherita, piano 1 - in corso di definizione; p.lla 302 sub 17 cat. C/2, Corso Margherita piano S1 mq 42,00; p.lla 302, sub 18 cat. C/2, piano S1, mq 75,00, di proprietà [redacted], per effettuare le operazioni di rilievo al fine di accertarne la consistenza edilizia e lo stato di conservazione.

A tal fine si è inviata: prima lettera raccomandata, di avviso dell'inizio delle operazioni peritali in data 11.02.2017; seconda lettera raccomandata in data 01.03.2017, di invito alle parti:

[redacted]
[redacted]
[redacted] a,96 - 87019 Spezzano Albanese- Cosenza; a essere presente al sopralluogo fissato in data [redacted], ore 9,30 presso la sede dell'immobile in [redacted], Corso Margherita piano S1, Terranova Da Sibari CS sopralluogo rinviato, in accordo con le parti, al giorno 20 marzo ore 9,30, per l'impossibilità di entrare nella palazzina

- VERBALE sopralluogo del 20.03.2017, presso l'immobile di proprietà dei sig.ri [redacted] in Corso Margherita, piano 1- Terranova Da Sibari CS,.

Al fine della verifica della consistenza edilizia, della regolarità costruttiva nonché dello stato di conservazione e di occupazione, dell'immobile sito in Corso Margherita, piano 1- Terranova Da Sibari CS, in data odierna [redacted] alle ore [redacted], presso l'immobile di proprietà dei sig.ri [redacted] in via in Corso Margherita, piano 1- Terranova Da Sibari CS, alla presenza della sig. [redacted] – *la quale non ha inteso firmare il presente verbale* - ; al collaboratore del CTU Antonio Pugno, la sottoscritta iniziava le operazioni di sopralluogo dell'immobile suddetto, con la presa visione dello stato dei luoghi, la realizzazione del reportage fotografico e del rilievo dell'immobile.

Pertanto, si è proceduto ad un'accurata ricognizione dei luoghi con particolare riferimento alle opere oggetto di pignoramento, procedendo al rilievo mediante l'utilizzo di rotella metrica dell'unità abitativa suddetta.

Rilevato il sub 11, appartamento posto al primo piano, si è preso visione degli annessi al piano seminterrato, sub. 17 e sub. 18. I quali, essendo un tutt'uno con le altre parti di proprietà degli altri condomini, non è stato possibile definire in modo chiaro e diretto la corrispondenza con le planimetrie catastali allegate alla perizia. Si considera quindi, per effettiva la superficie catastale riportata nelle visure, riportando lo stato attuale nel rilievo.

2. RISULTANZE E CONSIDERAZIONI GENERALI

Dalle operazioni peritali eseguite in sede di sopralluogo si esprimono le seguenti risultanze:

Alla luce di quanto emerso, l'organismo edilizio non presenta incongruenze tecnico costruttive e non si evidenziano problemi di tipo costruttivo sull'immobile, ma si presenta ancora in fase di costruzione all'interno con le finestre murate come si evidenzia dal rilievo fotografico.

Per una migliore lettura di quanto sopra si rimanda alla consultazione dell'elaborato di Rilievo grafico e Rilievo fotografico che verranno prodotti in seguito al suddetto sopralluogo, ed allegati agli atti.

Acquisiti gli elementi necessari alle ore 11,00 si chiudevano le operazioni di sopralluogo.

Cariati lì - 20.03.2017

Le parti intervenute:

Collaboratore CTU - Antonio Pugno



CTU

arch. Anele Rosanna

