

TRIBUNALE DI COSENZA
"Ufficio Fallimenti"

FALLIMENTO



Proc. n. 38/05

Giudice Delegato Dott.ssa Manuela MORRONE
Curatore Fallimentare Avv. Rossella BARBERIO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

C.T.U. Ing. Luigi Scarcelli

via cavalcanti, n. 25 – 87055 San Giovanni in Fiore (CS)

Tel. 0984.992999 Cell. 338.1146110 - e-mail: luigiscarcelli@hotmail.com - ing.scarcelliluigi@pec.it

iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n. 3463

iscritto all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Cosenza

Cosenza li 19/03/2015

Il C.T.U.
Ing. Luigi SCARCELLI

TRIBUNALE DI COSENZA
"Ufficio Fallimentare"

Fallimento [REDACTED]
proc. n. 38/05.
Giudice Delegato: **Dott.ssa. Manuela Morrone**

Al Curatore Fallimentare: **Avv. Rossella BARBERIO**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto Ing. Luigi Scarcelli con studio tecnico in via cavalcanti, n. 25, 87055 San Giovanni in Fiore (CS), Tel. 0984.992999 Cell. 338.1146110 - e-mail: luigiscarcelli@hotmail.com - ing.scarcelliluigi@pec.it, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza (KR) con n. 3463 ed all'albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio (CTU) del Tribunale di Cosenza con n. 4421, a seguito di istanza del curatore fallimentare **Avv. Rossella Barberio** relativa alla nomina di uno stimatore di beni immobili facenti parte della massa fallimentare (**All. n. 1**)., è stato nominato da parte del Giudice Delegato, Dott.ssa Manuela Morrone, in qualità di ausiliario affinché proceda alla stima degli immobili siti in Rose (CS) in catasto al foglio 16 particella 182 sub 4 e particella 94 sub 2, ed in Luzzi (CS) in catasto alla partita 708 foglio 77, particella 94,95,96,97/2, 98,99, 102, 104, e 121. (All. n. 2).

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**PREMESSA**

Il fallimento in oggetto, riguarda il sig. [REDACTED]
[REDACTED] i **beni immobili**, facenti parte della procedura in specie, sono costituiti da n. 2 unità immobiliari urbane site nel comune di Rose (CS), distinte al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 16, part. 94, sub2, cat. A/4 e al Foglio 16, part. 184, sub 4, cat A/3, e da n. 9 immobili siti nel comune di Luzzi (CS), distinti al Catasto Terreni al Foglio 77, part. 94,95,96,102,103,104,121 quali terreni con diverse Qualità e Classe, e al Foglio 77 part. 98, 99, 97 sub.2 come fabbricati rurali.

FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA

I beni immobili, di cui sopra, sono stati suddivisi in n. 3 lotti di vendita, così identificati:

- ▲ **"Lotto n.1" Bene in Rose (CS) - Via XXIV Maggio n. 8.** (Bene distinto al N.C.E.U. Foglio 16, part. 94 sub2, cat. A/4)
- ▲ **"Lotto N. 2" Bene in Rose (CS) - Via Vittorio Veneto n. 14** (Bene distinto al N.C.E.U. Foglio 16, part. 184 sub 4, cat A/3)
- ▲ **"Lotto N. 3" Beni in Luzzi (CS) – Loc. Serra di Capio** (Beni distinti al C.T. Foglio 77, part. 94,95,96, 98, 99, 97 sub.2, 102,103,104,121)

per i seguenti motivi:

1. Dei beni immobili, di cui sopra, quelli costituenti i lotti n.1 e n.2 sono rappresentati da unità immobiliari urbane che risultano essere fisicamente separate tra di loro e capaci di produrre reddito autonomamente,
2. i terreni e i fabbricati rurali, che nella realtà sono dei ruderi dei quali si scorgono solo le mura perimetrali e non nella loro interezza, sono per la quasi totalità terreni contigui, che se venduti singolarmente subirebbero una grossa svalutazione e risulterebbero difficilmente commerciabili date le loro esigue dimensioni.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 02/07/2014 con il ritiro presso la cancelleria della sezione fallimentare del Tribunale di Cosenza della nomina di ausiliario e della allegata documentazione, si è proceduto quindi con la ricerca

e l'acquisizione delle informazioni e della documentazione necessarie allo svolgimento dell'incarico, consultando gli uffici competenti, tra cui: Agenzia del Territorio Ufficio provinciale di Cosenza Servizio di Pubblicità Immobiliare, Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Rose (CS), Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Luzzi (CS) Settore Assetto e Gestione del Territorio.

Le suddette operazioni sono proseguite il giorno 14/11/2014, procedendo al **rilievo metrico e fotografico dei beni** siti in Rose (CS), accompagnato dal **Sig. [REDACTED]** e dal **Geom. Francesco Beltrano** quale mio assistente e coadiutore nelle operazioni di misurazione.

Il rilievo dei beni siti in Luzzi, è stato effettuato il giorno 21/11/2014 quando accompagnato sempre dal **Geom. Francesco Beltrano** quale mio assistente e coadiutore procedeva all'ispezione degli stessi e al loro rilievo fotografico, questa volta senza la presenza del **Sig. [REDACTED]** per difficoltà nel ricevere la sua disponibilità al sopralluogo e avendo ritenuto la sua presenza non necessaria poiché i beni erano stati da me univocamente identificati e l'accesso agli stessi non era impedito da nessuna recinzione e/o chiusura.

Le operazioni si sono concluse attraverso il lavoro d'ufficio consistente nella redazione del presente elaborato peritale e dei relativi allegati, previa consultazione di Agenzie Immobiliari e della banca dati sulle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

“Lotto N. 1” Bene in Rose (CS) - Via XXIV Maggio n. 8

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA

1.1 Ubicazione

Unità immobiliare urbana in Rose (CS) - Via XXIV Maggio n. 8 piano 1.

1.2 Proprietà

Piena proprietà per la quota di **12/12** di [REDACTED]

Le quote di proprietà sono pervenute a [REDACTED] per come di seguito specificato, **quota di 2/12** per successione in morte di [REDACTED] apertasi in Cosenza il 18.1.1983, giusta DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE registrata a COSENZA al n. 84 vol. 315 il 30.7.1983, **quota di 8/12** per ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/08/1984 Repertorio n. : 45545 Rogante: NOT. L. GISONNA Sede: RENDE Registrazione: Sede: COSENZA n: 8923 del 12/09/1984, **quota di 2/12** per ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/08/1987 Repertorio n: 73217 Rogante: GISONNA LEUCIO Sede: RENDE Registrazione: Sede: COSENZA n: 748 del 17/08/1987. (**All. n. 3, All. n.4**).

La quota di 10/12 è stata acquisita con i due atti di compravendita sopra citati in regime di comunione dei beni con la allora coniuge [REDACTED] successivamente però a mezzo di ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO, VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI) del 26/02/2003 trascrizione n.7875.2/2003 in atti dal 15/10/2003 Repertorio n.: 166 Rogante: TRIBUNALE Sede: COSENZA, la quota di comproprietà della sig. [REDACTED] era assegnata al sig. [REDACTED], che diveniva così proprietario per l'intero dell'immobile in questione. (**All. n. 5**).

1.3 Composizione:

L'unità immobiliare è parte di una casetta in muratura con solai in acciaio e laterizi, che comprende un piano terreno interrato per tre lati, il piano primo occupato dalla U.I. in questione e tetto a terrazzo praticabile. L'unità immobiliare in oggetto si sviluppa su un unico livello con accesso indipendente direttamente da strada pubblica attraverso una piccola rampa di scale e ballatoio, essa è costituita da una prima stanza alla quale si accede direttamente dalla porta di ingresso, da una seconda stanza comunicante con la prima e da un piccolo locale bagno, l'unità immobiliare per l'intero lato nord e per parte del lato ovest risulta essere interrata.

Di seguito si riporta nel dettaglio la composizione dell'immobile distinto per ambiente con indicazione della superficie netta, (vedi planimetria allegata **All. n. 6**) :

- ▲ scala esterna e ballatoio (6,74 mq); stanza di ingresso (20,28 mq); seconda stanza (12,75 mq); antibagno (1,43 mq); bagno (2,50 mq); balcone (3,76 mq).

1.4 Dati Catastali:

Unità immobiliari urbana sita nel **comune di Rose (CS)**, identificativi catasto fabbricati: Foglio **16**, Particella **94**, Subalterno **2**, categoria **A/4**, rendita: **euro 75,40** indirizzo: via XXIV Maggio n. 6 piano 1, intestazione: N.1 [REDACTED] con diritti da verificare, N.2 [REDACTED] con diritti di proprietà per 1/2. Dati

derivanti da: **Istrumento (Atto Pubblico)** del 26/02/2003 trascrizione n.7875.2/2003 in atti dal 15/10/2003 Repertorio n.: 166 Rogante: Tribunale Sede: Cosenza **Verbale di separazione consensuale con assegnazione beni** (intestazione e passaggi da esaminare) (**All. n. 7**).

1.5 Coerenze Catastali:

Sono state riscontrate le seguenti difformità catastali:

- ▲ Non è presente la planimetria dei locali nell'archivio informatico dell'Agenzia del Territorio;
- ▲ L'indirizzo di ubicazione dell'unità immobiliare in visura è erroneamente indicato in Via XXIV Maggio n. 6 piano 1, in realtà trattasi di Via XXIV Maggio n. 8 piano 1.
- ▲ In visura sono indicate quote di proprietà errate con le seguenti intestazione: N.1 [redacted] diritti e oneri: da verificare, N.2 [redacted] diritti e oneri: proprietà per 1/2. In realtà dagli atti pubblici reperiti risulta evidente che l'intestazione corretta dell'immobile dovrebbe riportare: [redacted] diritti e oneri: proprietà per 1/1.

2 DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA DI UBICAZIONE

2.1 Caratteristiche della zona:

L'immobile è situato nel comune di Rose, piccolo comune che conta poco più di 4000 abitanti, più precisamente l'immobile è sito nella parte storica del centro abitato caratterizzata da una viabilità a contorno adatta al traffico veicolare e da una viabilità interna caratterizzata da vicoli ad esclusivo transito pedonale.

2.2 Servizi della zona:

La zona è provvista delle seguenti infrastrutture e/o opere di urbanizzazione, esistenti: acquedotto; reti fognarie nere e bianche; rete di distribuzione energia elettrica, rete telefonica, illuminazione pubblica.

Nell'intorno degli immobili oggetto della perizia e/o a pochi metri di distanza dagli stessi è possibile usufruire di parcheggi pubblici mentre i servizi come: farmacia, negozi al dettaglio, supermercati, uffici comunali, istituto comprensivo, ufficio postale, guardia medica sono distribuiti nel centro urbano che avendo dimensioni contenute ne rende facile la fruizione.

2.3 Caratteristiche delle zone limitrofe:

Il comune di Rose è ubicato nel territorio della valle del fiume Crati, che è un'area interna ubicata nella parte centro-settentrionale della Calabria, delimitata a nord dalla catena montuosa del Pollino, a est dalla fascia montuosa presilana, a sud dal complesso urbano di Rende e Cosenza, a occidente dalla catena costiera che separa la valle dal mar Tirreno.

In un raggio di 50 km, dagli immobili periziati, è possibile raggiungere le principali località turistiche montane (Sila Pollino) o marittime (Costa tirrenica Cosentina), e nel raggio di 15 km è possibile raggiungere la sede dell'Università della Calabria, la cittadina di Rende e quindi il Capoluogo di Provincia Cosenza.

Le zone limitrofe al Comune di Rose risultano avere diverse tipologie di destinazione (agricole, residenziali, commerciali e artigianali).

L'economia locale ha tra i settori più importanti l'agricoltura e la trasformazione dei prodotti agricoli ma anche il settore manifatturiero, occupa un posto importante nell'economia locale.

2.4 Collegamenti pubblici:

Le principali infrastrutture di trasporto esistenti e a servizio della zona sono: la **strada statale 19** (delle Calabrie) e l'**autostrada A3 "Salerno-Reggio Calabria"** entrambe raggiungibili attraverso strade provinciali e poste ad una distanza di poco più di 5 km dagli immobili periziati. Attraverso le due strade sopra citate ma anche attraverso la viabilità di competenza provinciale è possibile raggiungere la **stazione ferroviaria di Castiglione Cosentino** (Linea ferroviaria Cosenza - Paola).

3 STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta libero e in possesso della procedura fallimentare in specie.

4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Descrizione: Atto giudiziario. Data 21/06/2001. N.Repertorio: 423. – Autorità Emittente: Tribunale. sede: Nocera Inferiore (SA). Specie dell'ipoteca o del privilegio: Ipoteca Giudiziale. Derivante da: 281 Decreto Ingiuntivo. Totale: € 25.822,85. trascritto a Cosenza (CS) in data 13/02/2002 ai nn. R.Gen. 3163 - R.Part. 313.

Il presente atto si riferisce agli immobili siti nel comune di Rose (CS), censiti in catasto fabbricati al **Foglio 16** e alla **Particella 182, Sub 4**, categoria A/3, **Soggetto a favore: Eulogio Matteo Soggetto contro: [REDACTED]** per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 (**All. n. 8**).

5 GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICA-EDILIZIA E CATASTALE – PRATICHE EDILIZIE

I giudizi sulla conformità urbanistica-edilizia e catastale dell'immobile periziato, sono stati espressi sulla base della documentazione tecnica che è stata possibile recuperare e/o visionare presso gli Uffici competenti.

In particolare si è provveduto a:

- inoltrare richiesta, a mezzo posta elettronica, di presa visione atti e rilascio di eventuali copie di documentazione all'**Ufficio Tecnico del Comune di Rose** in data 17/09/2014 a cui lo stesso Ufficio ha risposto con certificazione del 30/10/2014 n. prot. 5723 (**All. n. 9**).
- effettuare visure e richiedere le planimetrie relative all'immobile periziato presso l'Ufficio del Catasto;

5.1 Giudizio di conformità urbanistica-edilizia

Per come risulta dalla certificazione prot. N. 5723 datata 30 ottobre 2014 rilasciata dal comune di Rose, per l'**immobile periziato “non risultano rilasciati titoli edilizi, essendo fabbricati realizzati negli anni quaranta”, e “non risultano presso il locale Comando di Polizia Municipale emessi verbali di contravvenzione edilizia.”**, per cui esiste la conformità urbanistica- edilizia.

5.2 Giudizio di conformità catastale

Sono state riscontrate le seguenti difformità catastali:

- Non è presente la planimetria dei locali nell'archivio informatico dell'Agenzia del Territorio;
- L'indirizzo di ubicazione dell'unità immobiliare in visura è erroneamente indicato in Via XXIV Maggio n. 6 piano 1, in realtà trattasi di Via XXIV Maggio n. 8 piano 1.
- In visura sono indicate quote di proprietà errate con le seguenti intestazione: N.1 [REDACTED] diritti e oneri: da verificare, N.2 [REDACTED] diritti e oneri: proprietà per 1/2. In realtà dagli atti pubblici reperiti risulta evidente che l'intestazione corretta dell'immobile dovrebbe riportare: [REDACTED] diritti e oneri: proprietà per 1/1.

Gli oneri, compreso le spese tecniche, per l'eliminazione delle difformità, possono essere valutati in maniera forfettaria pari a **€ 800,00**. Le spese tecniche si riferiscono alla presentazione della pratica catastale di aggiornamento della planimetria mancante presso l'agenzia del territorio con contemporanea rettifica dell'indirizzo e di presentazione di domanda di voltura per aggiornamento dell'intestazione all'attualità.

5.3 Pratiche Edilizie

Non risultano pratiche edilizie.

6 ACCERTAMENTI IN CAMPO AMBIENTALE

Non Necessari.

7 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

7.1 Attuale Proprietario

[REDACTED] per la quota di **12/12** di **Piena proprietà**, (**All. n. 3, All. n. 4, All. n. 5**).

Le quote di proprietà sono pervenute a [REDACTED] per come di seguito specificato, **quota di 2/12** per successione in morte di [REDACTED] apertasi in Cosenza il 18.1.1983, giusta DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE registrata a COSENZA al n. 84 vol. 315 il 30.7.1983, **quota di 8/12** per ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/08/1984 Repertorio n. : 45545 Rogante: NOT. L. GISONNA Sede: RENDE Registrazione: Sede: COSENZA n: 8923 del 12/09/1984, **quota di 2/12** per ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/08/1987 Repertorio n: 73217 Rogante: GISONNA LEUCIO Sede: RENDE Registrazione: Sede: COSENZA n: 748 del 17/08/1987.

La quota di 10/12 è stata acquisita con i due atti di compravendita sopra citati in regime di comunione dei beni con la allora coniuge [REDACTED] successivamente però a mezzo di ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO, VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI) del 26/02/2003 trascrizione n.7875.2/2003 in atti dal 15/10/2003 Repertorio n.: 166 Rogante: TRIBUNALE Sede: COSENZA la quota di comproprietà della sig. [REDACTED] era assegnata al sig. [REDACTED] che diveniva così proprietario per l'intero dell'immobile in questione.

7.2 Precedenti Proprietari

Dal 10/08/1987 al 26/02/2003 per la **quota di 5/12** sig. [REDACTED] le quote sono state acquisite e cedute con gli atti di compravendita e di separazione consensuale con assegnazione beni sopra citati per l'attuale proprietario.

8 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Relativamente alla proprietà, composizione, dati catastali, coerenza catastale dell'immobile oggetto di perizia, si rimanda al **paragrafo 1** e relativi sotto paragrafi. Di seguito si procederà ad esporre nel dettaglio l'epoca di costruzione, la destinazione urbanistica, la superficie commerciale (o equivalente), le caratteristiche descrittive: strutturali, edilizie e costruttive, gli impianti in dotazione e eventuali altri accessori.

8.1 Data di costruzione:

Per come risulta dalla certificazione prot. N. 5723 datata 30 ottobre 2014 rilasciata dal comune di Rose, per l'immobile periziato non risultano rilasciati titoli edilizi, **"essendo fabbricati realizzati negli anni quaranta"**, e "non risultano presso il locale Comando di Municipale emessi verbali di contravvenzione edilizia".

8.2 Destinazione urbanistica:

L'unità immobiliari urbana oggetto di perizia è accatastata con la categoria **A/4, abitazione di tipo popolare**, nel **Piano Regolatore Generale (P.R.G.)** vigente nel **Comune di Rose (CS)**, secondo la **Tavola P2.Zonizzazione generale**, l'immobile in perizia rientra nella zona **"Centro storico"** regolamentata dall'**art. 14, delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA)**, al quale si rimanda per maggiori dettagli.

8.3 Caratteristiche descrittive:

L'immobile in perizia è parte di una casetta in muratura con solai in acciaio e laterizi, che comprende un piano terreno interrato per tre lati, il piano primo occupato dalla U.I. in questione e tetto a terrazzo praticabile rivestito con piastrelle. L'unità immobiliare in oggetto si sviluppa su un unico livello con accesso indipendente direttamente da strada pubblica, attraverso una piccola rampa di scale e ballatoio in cemento provvisti di ringhiera in ferro, essa è costituita da una prima stanza, con balcone e finestra, alla quale si accede direttamente dalla porta di ingresso, da una seconda stanza, con finestra, comunicante con la prima stanza e da un piccolo locale bagno.

L'unità immobiliare per l'intero lato nord e per parte del lato ovest risulta essere interrata, è dotata di infissi in legno con persiane sempre in legno, è finita in ogni sua parte ma con finiture tipiche degli anni settanta, è dotata di impianto elettrico, di impianto di condizionamento, di impianto idrico ed è allacciata alla rete fognaria pubblica, tuttavia è da ritenersi che questi impianti siano fortemente compromessi dalla mancata manutenzione e dalla loro vetustà.

8.4 Superficie commerciale (o equivalente):

Per ottenere la superficie commerciale, arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98), le singole superfici degli ambienti che compongono l'immobile non sono considerate tutte nel loro valore assoluto ma bensì le stesse sono omogeneizzate secondo opportuni coefficienti percentuali, per come indicato anche nelle istruzioni dell'Agenzia dell'Entrate

L'**Immobile periziato**, come già detto, è composto da più ambienti per come descritto al paragrafo 1.3, esso sviluppa una **superficie netta interna di 36,96 mq**, una **superficie coperta calpestabile di 44,76 mq**, comprensiva dei muri perimetrali per la loro metà e fino ad un massimo di 50 cm, oltre a una **superficie di 10,50 mq di scala esterna, ballatoio e balcone**.

Nel prospetto che segue, si riporta la superficie lorda e quella commerciale del **bene costituente il lotto**.

Unità Immobiliare in Rose via XXIV Maggio n. 8- Superficie Lorda e Commerciale			
Destinazione	Sup. Lorda [mq]	Coeff. Omog.	Sup. Comm.le [mq]
Superficie coperta	44,76	1,00	44,76
Superficie ad uso esclusivo, scala esterna, ballatoio, balcone	10,50	0,25	2,62
Totale	55,26		47,00

9. ALTRE INFORMAZIONI

Nessuna

10. VALUTAZIONE DEL LOTTO

10.1 Criteri di Stima

Il **valore commerciale** dei **beni immobili** è stato determinato in base alle rispettive **superfici commerciali (o equivalenti)** e ai relativi **valori commerciali unitari** (per mq di superficie).

10.1.1 Superficie commerciale (o equivalente)

Nella formazione del più probabile valore di mercato uno degli elementi più importanti è la determinazione della superficie commerciale dell'immobile che nella prassi comune è equiparata alla superficie catastale, così come stabilito nel dpr 138/1998.

Il calcolo della superficie commerciale per gli immobili residenziali, commerciali, direzionali, turistici ed industriali è dato dalla somma della superficie principale e delle superfici accessorie che li compongono, le superfici dei vani principali e degli accessori diretti aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entrano nel computo.

Per ottenere la superficie commerciale, arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98), tuttavia le singole superficie non sono considerate tutte nel loro valore assoluto ma bensì le stesse sono omogeneizzate secondo opportuni coefficienti percentuali, per come indicato anche nelle istruzioni dell'Agenzia dell'Entrate, di seguito riportati:

1) Superficie coperta calpestabili comprensive dei muri interni ed esterni dell'unità principale (comunemente chiamata "superficie coperta lorda"): 100% superfici calpestabili, 100% superfici pareti divisorie interne (non portanti), 50% superfici pareti di confine con altre unità immobiliari, locali condominiali interni; 100 % delle pareti di perimetrali (nel caso di murature portanti di confine o perimetrali vengono computate fino ad un massimo di 50 cm quelle perimetrali e fino a 25 cm i muri in comunione).

2) Superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii e giardini (comunemente chiamate "superfici scoperte"): 25% balconi e terrazze scoperte, 35% balconi e terrazze coperte, 35% patii e porticati, 60% verande, 15% giardini di appartamento, aree scoperte o assimilabile 10% fino al valore della superficie dell'unità immobiliare 2% per superfici eccedenti detto limite.

3) Superficie ponderate delle pertinenze quali cantine, posti auto coperti e scoperti : per le pertinenze accessorie quali cantine 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori, box 40-80%, posto auto coperto/scoperto 25-50%, mansarde rifinite 80%.

10.1.1 Valori commerciali unitari (per mq di superficie)

Per determinare il valore di mercato dei fabbricati sono state utilizzate le quotazioni contenute nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia dell'entrate, nel particolare sono state utilizzate i dati "Agenzia Entrate - OMI" del 1° semestre 2014.

Di seguito sono riportate le risultanze delle interrogazioni della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate, utilizzate nella presente perizia

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**Risultato interrogazione: Anno 2014 - Semestre 1**

Provincia: COSENZA

Comune: ROSE

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE - - C.SO VALLE NOCE, VIA S. NICOLA, XXIV MAGGIO, CASTELLO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (C/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (C/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	530	780	L	2,3	3,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	485	670	L	2,1	3	L
Box	NORMALE	340	435	L	1,8	2,3	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/N/S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia, sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea in cui è suddiviso il territorio del comune indagato, questi sono dati di ausilio alla stima effettuata, che nell'attribuire il singolo valore ad ogni bene deve tener conto dello stato conservativo reale, dell'epoca di costruzione, delle condizioni di staticità, della salubrità e delle condizioni intrinseche ed estrinseche, confrontando il valore che si è voluto attribuire ai beni oggetto di perizia con i prezzi fissati per beni simili attualmente in vendita presso gli operatori di settore.

In particolare sono state considerate le caratteristiche intrinseche: metratura, rifiniture, grandezza dei vani, servizi, stato di manutenzione, vetustà ecc. e quelle estrinseche: salubrità del luogo, ubicazione, esposizione. Difatti, rispetto ad un abitazione simile in condizioni normali, l'immobile in perizia presenta delle criticità per quanto riguarda tutta l'impiantistica che deve essere rinnovata, nonché per quanto riguarda i locali bagno che devono essere sottoposti a derattizzazione e rinnovati nella loro interezza, inoltre tutte le finiture sia interne che esterne sono degradate e dovrebbero essere sottoposte a opere di manutenzione straordinaria.

Per tutto quanto esposto e seguendo i criteri enunciati il valore commerciale unitario per l'immobile in perizia è fissato, per come riassunto in tabella che segue :

Unità Immobiliare in Rose via XXIV Maggio n. 8	Valore Unitario [euro/mq]
Abitazione di tipo economico	300,00

10.2 Prezzo a base d'asta del lotto

Il **valore commerciale del bene immobile**, costituente l'intero lotto, determinato in base alla superficie commerciale (o equivalenti) e ai relativi valori commerciali unitari (per mq di superficie), è fissato in:

Unità Immobiliare in Rose via XXIV Maggio n. 8			
Destinazione	Sup. Comm.le [mq]	Valore Unitario [euro/mq]	Valore Complessivo [euro]
Abitazione di tipo economico	47,00	300,00	14.100,00

“Lotto N. 2”
Bene in Rose (CS) - Via Vittorio Veneto n. 14

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA

1.1 Ubicazione

Unità immobiliare urbana in Rose (CS) - Via Vittorio Veneto n. 14.

1.2 Proprietà

Piena proprietà per la quota di 1/1 di [REDACTED] acquisita a mezzo ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/12/1995 Repertorio n: 164343 Rogante: NOT. L. GISONNA Sede: RENDE Registrazione: Sede: COSENZA n: 735 del 10/01/1996, in regime di comunione dei beni con la allora coniuge [REDACTED] (All. n. 10), successivamente però a mezzo di ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO, VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI) del 26/02/2003 trascrizione n.7875.2/2003 in atti dal 15/10/2003 Repertorio n.: 166 Rogante: TRIBUNALE Sede: COSENZA, la quota di comproprietà della sig. [REDACTED] era assegnata al sig. [REDACTED] che diveniva così proprietario per l'intero dell'immobile in questione (All. n. 7).

1.3 Composizione:

L'immobile è costituito da un fabbricato in muratura con solai in legno che si sviluppa su quattro livelli compreso n. due livelli seminterrati e uno sottotetto. Ogni livello è dotato di ingresso indipendente che apre direttamente su vicolo pubblico, escluso il livello sottotetto al quale si accede dal piano terreno attraverso scala interna, tutti i livelli sono collegati tra di loro da scale interne in legno di cui quella tra il piano seminterrato e il piano terreno non più praticabile. Di seguito si riporta nel dettaglio la composizione dell'immobile distinto per i diversi piani con indicazione della superficie calpestabile, delle superfici di balconi terrazzi ballatoi, porticati e delle eventuali pertinenze, per la distribuzione degli ambienti si rimanda alla allegata planimetria catastale (All. n. 11)

Piano secondo seminterrato:

Al tale livello è ubicato un locale deposito con accesso pedonale indipendente direttamente da vicolo pubblico, il piano primo seminterrato occupa circa la metà dell'area di sedime del fabbricato e risulta essere interrato per un solo lato. Si riportano nel dettaglio i dati metrici delle superfici di piano:

- ▲ Superficie calpestabile, (41,60 mq).

Piano primo seminterrato:

Tale piano originariamente era destinato ad abitazione ma attualmente non ne conserva le caratteristiche stante la vetustà delle finiture e il non buono stato di conservazione del solaio in legno che sovrasta il piano seminterrato primo. A questo livello si accede attraverso n. 2 accessi pedonali indipendenti direttamente da vicolo pubblico, il piano in questione è interrato per il lato nord, in pianta in parte sovrasta il piano seminterrato primo e in parte ha il piano di calpestio a contatto con il terreno di fondazione. Si riportano nel dettaglio i dati metrici delle superfici di piano:

- ▲ Superficie calpestabile, (92,09 mq).

Piano Terra:

Piano attualmente destinato ad abitazione della quale ne conserva le caratteristiche nonostante le finiture risultino datate e non in buono stato di conservazione. A questo livello si accede attraverso n. 1 accesso pedonale indipendente direttamente da vicolo pubblico, l'accesso apre su ballatoio coperto dal quale successivamente si accede alla abitazione vera e propria. Si riportano nel dettaglio i dati metrici delle superfici di piano:

- ▲ Superficie calpestabile, (107,73 mq), Ballatoio coperto (9,75 mq), balcone (6,54 mq), balcone (3,27 mq)

Piano sottotetto:

A questo livello si accede si accede dal piano terreno sottostante attraverso scala interna in legno, esso è composto da due ambienti sottotetto a falde inclinate, da ampio abbaino è possibile accedere ad un terrazzo che garantisce anche l'accesso al tetto Si riportano nel dettaglio i dati metrici delle superfici di piano:

- ▲ Superficie calpestabile, (88,17 mq), Terrazzo (14,10 mq).

1.4 Dati Catastali:

Unità immobiliari urbana sita nel **comune di Rose (CS)**, identificativi catasto fabbricati: Foglio **16**, Particella **184**, Subalterno **4**, categoria: **A/3**, consistenza: **9,5 vani**, rendita: **Euro 402,32** indirizzo: via Gaetano Argento n. 14 intestazione: N.1 [REDACTED] con **diritti da verificare**, N.2 [REDACTED] con diritti di **proprietà per 1/2**. Dati derivanti da: **Istrumento (Atto Pubblico)** del 26/02/2003 trascrizione n.7875.2/2003 in atti dal 15/10/2003 Repertorio n.: 166 Rogante: Tribunale Sede: Cosenza **Verbale di separazione consensuale con assegnazione beni** (intestazione e passaggi da esaminare), (**All. n. 5**).

1.5 Coerenze Catastali:

Sono state riscontrate le seguenti difformità catastali:

▲ L'indirizzo di ubicazione dell'unità immobiliare in visura è erroneamente indicato in Via Gaetano Argento n. 14, in realtà trattasi di Via Vittorio Veneto n. 14.

▲ In visura sono indicate quote di proprietà errate con le seguenti intestazione: N.1 [REDACTED] diritti e oneri: **da verificare**, N.2 [REDACTED] diritti e oneri: **proprietà per 1/2**.

In realtà dagli atti pubblici reperiti risulta evidente che l'intestazione corretta dell'immobile dovrebbe riportare: [REDACTED] diritti e oneri: **proprietà per 1/1**.

2 DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA DI UBICAZIONE

2.1 Caratteristiche della zona:

L'immobile è situato nel comune di Rose, piccolo comune che conta poco più di 4000 abitanti, più precisamente l'immobile è sito nella parte storica del centro abitato caratterizzata da una viabilità a contorno adatta al traffico veicolare e da una viabilità interna caratterizzata da vicoli ad esclusivo transito pedonale.

2.2 Servizi della zona:

La zona è provvista delle seguenti infrastrutture e/o opere di urbanizzazione, esistenti: acquedotto; reti fognarie nere e bianche; rete di distribuzione energia elettrica, rete telefonica, illuminazione pubblica.

Nell'intorno degli immobili oggetto della perizia e/o a pochi metri di distanza dagli stessi è possibile usufruire di parcheggi pubblici mentre i servizi come: farmacia, negozi al dettaglio, supermercati, uffici comunali, istituto comprensivo, ufficio postale, guardia medica sono distribuiti nel centro urbano che avendo dimensioni contenute ne rende facile la fruizione.

2.3 Caratteristiche delle zone limitrofe:

Il comune di Rose è ubicato nel territorio della valle del fiume Crati, che è un'area interna ubicata nella parte centro-settentrionale della Calabria, delimitata a nord dalla catena montuosa del Pollino, a est dalla fascia montuosa presilana, a sud dal complesso urbano di Rende e Cosenza, a occidente dalla catena costiera che separa la valle dal mar Tirreno.

In un raggio di 50 km, dagli immobili periziati, è possibile raggiungere le principali località turistiche montane (Sila Pollino) o marittime (Costa tirrenica Cosentina), e nel raggio di 15 km è possibile raggiungere la sede dell'Università della Calabria, la cittadina di Rende e quindi il Capoluogo di Provincia Cosenza.

Le zone limitrofe al Comune di Rose risultano avere diverse tipologie di destinazione (agricole, residenziali, commerciali e artigianali).

L'economia locale ha tra i settori più importanti l'agricoltura e la trasformazione dei prodotti agricoli ma anche il settore manifatturiero, occupa un posto importante nell'economia locale.

2.4 Collegamenti pubblici:

Le principali infrastrutture di trasporto esistenti e a servizio della zona sono: la **strada statale 19** (delle Calabrie) e l'**autostrada A3 "Salerno-Reggio Calabria"** entrambe raggiungibili attraverso strade provinciali e poste ad una distanza di poco più di 5 km dagli immobili periziati. Attraverso le due strade sopra citate ma anche attraverso la viabilità di competenza provinciale è possibile raggiungere la **stazione ferroviaria di Castiglione Cosentino** (Linea ferroviaria Cosenza - Paola).

3 STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta libero e in possesso della procedura fallimentare in specie.

4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Nessun vincolo

5 GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICA-EDILIZIA E CATASTALE – PRATICHE EDILIZIE

I giudizi sulla conformità urbanistica-edilizia e catastale dell'immobile periziato, sono stati espressi sulla base della documentazione tecnica che è stata possibile recuperare e/o visionare presso gli Uffici competenti.

In particolare si è provveduto a:

- ▲ inoltrare richiesta, a mezzo posta elettronica, di presa visione atti e rilascio di eventuali copie di documentazione all'Ufficio Tecnico del Comune di Rose in data 17/09/2014, a cui lo stesso Ufficio ha risposto con certificazione del 30/10/2014 n. prot. 5723, (All. n. 9).
- ▲ effettuare visure e richiedere le planimetrie relative all'immobile periziato presso l'Ufficio del Catasto;

5.1 Giudizio di conformità urbanistica-edilizia

Per come risulta dalla certificazione prot. N. 5723 datata 30 ottobre 2014 rilasciata dal comune di Rose, per l'immobile periziato **“non risultano rilasciati titoli edilizi, essendo fabbricati realizzati negli anni quaranta”, e “non risultano presso il locale Comando di Polizia Municipale emessi verbali di contravvenzione edilizia.”**, per cui esiste la conformità urbanistica- edilizia.

5.2 Giudizio di conformità catastale

Sono state riscontrate le seguenti difformità catastali:

- ▲ L'indirizzo di ubicazione dell'unità immobiliare in visura è erroneamente indicato in via Gaetano Argento n. 14, in realtà trattasi di Via Vittorio Veneto n. 14.
- ▲ Al piano terra è presente una superficie balconata non presente in planimetria catastale.
- ▲ In visura sono indicate quote di proprietà errate con le seguenti intestazione: N.1 [redacted] diritti e oneri: da verificare, N.2 [redacted] diritti e oneri: proprietà per 1/2. In realtà dagli atti pubblici reperiti risulta evidente che l'intestazione corretta dell'immobile dovrebbe riportare: [redacted] diritti e oneri: proprietà per 1/1.

Gli oneri, compreso le spese tecniche, per l'eliminazione delle difformità, possono essere valutati in maniera forfettaria pari a € 900,00. Le spese tecniche si riferiscono alla presentazione della pratica catastale di aggiornamento delle planimetrie per eliminare la difformità planimetrica, dovuta alla presenza del citato balcone, e dell'indirizzo di ubicazione dell'immobile, nonché di domanda di voltura per rettifica di intestazione all'attualità.

5.3 Pratiche Edilizie

Non risultano pratiche edilizie.

6 ACCERTAMENTI IN CAMPO AMBIENTALE

Non Necessari.

7 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

7.1 Attuale Proprietario

[redacted] per la quota di 1/1 di Piena proprietà.

La Piena proprietà per la quota di 1/1 di [redacted] acquisita a mezzo ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/12/1995 Repertorio n: 164343 Rogante: NOT. L. GISONNA Sede: RENDE Registrazione: Sede: COSENZA n: 735 del 10/01/1996, in regime di comunione dei beni con la allora coniuge [redacted] successivamente però a mezzo di ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO, VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI) del 26/02/2003 trascrizione n.7875.2/2003 in atti dal 15/10/2003 Repertorio n.: 166 Rogante: TRIBUNALE Sede: COSENZA, la quota di comproprietà della sig. [redacted] era assegnata al sig. [redacted] che diveniva così proprietario per l'intero dell'immobile in questione. (All. n. 10), (All. n. 7).

7.2 Precedenti Proprietari

Dal 30/12/1995 al 26/02/2003 per la **quota di 1/2** sig. [REDACTED] le quote sono state acquisite e cedute con gli atti di compravendita e di separazione consensuale con assegnazione beni sopra citati per l'attuale proprietario.

8 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Relativamente alla proprietà, composizione, dati catastali, coerenza catastale dell'immobile oggetto di perizia, si rimanda al **paragrafo 1** e relativi sotto paragrafi. Di seguito si procederà ad esporre nel dettaglio l'epoca di costruzione, la destinazione urbanistica, la superficie commerciale (o equivalente), le caratteristiche descrittive: strutturali, edilizie e costruttive, gli impianti in dotazione e eventuali altri accessori.

8.1 Data di costruzione:

Per come risulta dalla certificazione prot. N. 5723 datata 30 ottobre 2014 rilasciata dal comune di Rose, per l'immobile periziato non risultano rilasciati titoli edilizi, **“essendo fabbricati realizzati negli anni quaranta”**, e “non risultano presso il locale Comando di Municipale emessi verbali di contravvenzione edilizia”.

8.2 Destinazione urbanistica:

L'unità immobiliari urbana oggetto di perizia è accatastata con la categoria **A/4, abitazione di tipo popolare**, nel **Piano Regolatore Generale (P.R.G.)** vigente **nel Comune di Rose (CS)**, secondo la **Tavola P2.Zonizzazione generale**, l'immobile in perizia rientra nella zona **“Centro storico”** regolamentata dall'**art. 14**, delle **Norme Tecniche di Attuazione (NTA)**, al quale si rimanda per maggiori dettagli.

8.3 Caratteristiche descrittive:

L'immobile è costituito da un fabbricato in muratura con solai in legno che si sviluppa su quattro livelli secondo la composizione per come riportato al paragrafo 1.3 Composizione. Ogni livello è dotato di ingresso indipendente che apre direttamente su vicolo pubblico, escluso il livello sottotetto al quale si accede dal piano terreno attraverso scala interna, tutti i livelli sono collegati tra di loro da scale interne in legno di cui quella tra il piano seminterrato e il piano terreno non più praticabile.

Le finiture esterne sono in cattivo stato di conservazione tipiche di un immobile storico non oggetto di manutenzione ormai da diverso tempo, il tetto, sempre in legno, presenta un manto di copertura in coppi e grondaie in lamiera decisamente datate, l'intonaco esterno presenta zone dove lo stesso non esiste più lasciando intravedere la muratura sottostante, gli infissi, tutti in legno, ai piani primo e secondo seminterrati si presentano fortemente degradati e non funzionali allo scopo, ai restanti piani si presentano infissi anch'essi fortemente degradati e datati ma che conservano tuttavia una sufficiente funzionalità.

Le finiture interne dei piani primo e secondo seminterrato sono da considerare inesistenti, mentre al piano terra, attualmente destinato ad abitazione, le finiture risultino datate e non in buono stato di conservazione questo piano è dotato di impianto elettrico, di impianto idrico ed è allacciato alla rete fognaria pubblica, tuttavia è da ritenersi che questi impianti siano fortemente compromessi dalla mancata manutenzione e dalla loro vetustà.

8.4 Superficie commerciale (o equivalente):

Per ottenere la superficie commerciale, arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98), le singole superfici degli ambienti che compongono l'immobile non sono considerate tutte nel loro valore assoluto ma bensì le stesse sono omogeneizzate secondo opportuni coefficienti percentuali, per come indicato anche nelle istruzioni dell'Agenzia dell'Entrate

L'**Immobile periziato**, come già detto, è composto da più piani e ambienti per come descritto al paragrafo 1.3. Nel prospetto che segue si riporta, per ogni piano, la **superficie lorda** anche detta **superficie coperta calpestabile**, comprensiva dei muri perimetrali per la loro metà e fino ad un massimo di 50 cm, e la **superficie commerciale** del **bene costituente il lotto** ottenuta attraverso l'applicazione di coefficienti di omologazione

Unità Immobiliare in Rose via Vittorio Veneto n. 14- Superficie Lorda e Commerciale			
Destinazione	Sup. Lorda [mq]	Coeff. Omog.	Sup. Comm.le [mq]
Piano Secondo Seminterrato (Locale deposito non comunicante)			
Superficie coperta	53,78	0,25	13,44
Piano Primo Seminterrato			
Superficie coperta	125,77	1,00	125,77
Piano Terra			
Superficie coperta	109,24	1,00	135,10
Superficie ad uso esclusivo, ballatoio coperto.	9,75	0,35	3,41
Superficie ad uso esclusivo, balconi	9,81	0,25	2,45
Piano Sottotetto			
Superficie coperta non computata perché Hmedia < 1,50 ml	-----		-----
Totale :			280,17

9. ALTRE INFORMAZIONI

Nessuna

10. VALUTAZIONE DEL LOTTO

10.1 Criteri di Stima

Il **valore commerciale** dei **beni immobili** è stato determinato in base alle rispettive **superfici commerciali (o equivalenti)** e ai relativi **valori commerciali unitari** (per mq di superficie).

10.1.1 Superficie commerciale (o equivalente)

Nella formazione del più probabile valore di mercato uno degli elementi più importanti è la determinazione della superficie commerciale dell'immobile che nella prassi comune è equiparata alla superficie catastale, così come stabilito nel dpr 138/1998.

Il calcolo della superficie commerciale per gli immobili residenziali, commerciali, direzionali, turistici ed industriali è dato dalla somma della superficie principale e delle superfici accessorie che li compongono, le superfici dei vani principali e degli accessori diretti aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entrano nel computo.

Per ottenere la superficie commerciale, arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98), tuttavia le singole superficie non sono considerate tutte nel loro valore assoluto ma bensì le stesse sono omogeneizzate secondo opportuni coefficienti percentuali, per come indicato anche nelle istruzioni dell'Agenzia dell'Entrate, di seguito riportati:

1) Superficie coperta calpestabili comprensive dei muri interni ed esterni dell'unità principale (comunemente chiamata "superficie coperta lorda"): 100% superfici calpestabili, 100% superfici pareti divisorie interne (non portanti), 50% superfici pareti di confine con altre unità immobiliari, locali condominiali interni; 100 % delle pareti di perimetrali (nel caso di murature portanti di confine o perimetrali vengono computate fino ad un massimo di 50 cm quelle perimetrali e fino a 25 cm i muri in comunione).

2) Superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii e giardini (comunemente chiamate "superfici scoperte"): 25% balconi e terrazze scoperte, 35% balconi e terrazze coperte, 35% patii e porticati, 60% verande, 15% giardini di appartamento, aree scoperte o assimilabile 10% fino al valore della superficie dell'unità immobiliare 2% per superfici eccedenti detto limite.

3) Superficie ponderate delle pertinenze quali cantine, posti auto coperti e scoperti : per le pertinenze accessorie quali cantine 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori, box 40-80%, posto auto coperto/scoperto 25-50%, mansarde rifinite 80%.

10.1.1 Valori commerciali unitari (per mq di superficie)

Per determinare il valore di mercato dei fabbricati sono state utilizzate le quotazioni contenute nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate, nel particolare sono state utilizzate i dati "Agenzia Entrate - OMI" del 1° semestre 2014.

Di seguito sono riportate le risultanze delle interrogazioni della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate, utilizzate nella presente perizia

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**Risultato interrogazione: Anno 2014 - Semestre 1**

Provincia: COSENZA

Comune: ROSE

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE - - C.SO VALLE NOCE, VIA S. NICOLA, XXIV MAGGIO, CASTELLO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (C/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (C/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	530	780	L	2,3	3,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	485	670	L	2,1	3	L
Box	NORMALE	340	435	L	1,8	2,3	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N/ S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia, sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea in cui è suddiviso il territorio del comune indagato, questi sono dati di ausilio alla stima effettuata, che nell'attribuire il singolo valore ad ogni bene deve tener conto dello stato conservativo reale, dell'epoca di costruzione, delle condizioni di staticità, della salubrità e delle condizioni intrinseche ed estrinseche, confrontando il valore che si è voluto attribuire ai beni oggetto di perizia con i prezzi fissati per beni simili attualmente in vendita presso gli operatori di settore.

In particolare sono state considerate le caratteristiche intrinseche: metratura, rifiniture, grandezza dei vani, servizi, stato di manutenzione, vetustà ecc. e quelle estrinseche: salubrità del luogo, ubicazione, esposizione. Difatti, rispetto ad un abitazione simile in condizioni normali, l'immobile in perizia presenta delle criticità per quanto riguarda tutta l'impiantistica che deve essere rinnovata, i locali bagno che devono essere anch'essi rinnovati nella loro interezza e integrati eventualmente nel numero, inoltre tutte le finiture sia interne che esterne sono degradate e dovrebbero essere sottoposte a opere di manutenzione straordinaria, gli infissi esterni dovrebbero essere oggetto di ristrutturazione, ovvero essere sostituiti in parte, e anche i solai in legno dovrebbero essere oggetto di manutenzione straordinaria che potrebbe richiedere anche la sostituzione degli elementi che li costituiscono.

Per tutto quanto esposto e seguendo i criteri enunciati il valore commerciale unitario per l'immobile in perizia è fissato pari alla metà del valore O.M.I. 1° Semestre 2014 minimo fissato per immobili simili, per come riassunto in tabella che segue:

Unità Immobiliare in Rose via Vittorio Veneto n. 14	Valore Unitario [euro/mq]
Abitazione di tipo economico	242,50

10.2 Prezzo a base d'asta del lotto

Il **valore commerciale del bene immobile**, costituente l'intero lotto, determinato in base alla superficie commerciale (o equivalenti) e ai relativi valori commerciali unitari (per mq di superficie), è fissato in:

Unità Immobiliare in Rose via Vittorio Veneto n. 14			
Destinazione	Sup. Comm.le [mq]	Valore Unitario [euro/mq]	Valore Complessivo [euro]
Abitazione di tipo economico	280,17	242,50	67.941,22

“Lotto N. 3” Beni in Luzzi (CS) – Loc. Serra di Capio

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA

1.1 Ubicazione

Unità immobiliari identificate in catasto terreni in Luzzi (CS) – Loc. Serra di Capio.

1.2 Proprietà

Piena proprietà per la quota di 12/12 di [REDACTED]
Le quote di proprietà sono pervenute a [REDACTED] per come di seguito specificato, **quota di 2/12** per successione in morte di [REDACTED] apertasi in Cosenza il 18.1.1983, giusta DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE registrata a COSENZA al n. 84 vol. 315 il 30.7.1983, **quota di 8/12** per ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/08/1984 Repertorio n. : 45545 Rogante: NOT. L. GISONNA Sede: RENDE Registrazione: Sede: COSENZA n: 8923 del 12/09/1984, **quota di 2/12** per ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/08/1987 Repertorio n: 73217 Rogante: GISONNA LEUCIO Sede: RENDE Registrazione: Sede: COSENZA n: 748 del 17/08/1987 (**All. n. 3, All. n.4**).

La quota di 10/12 è stata acquisita con i due atti di compravendita sopra citati in regime di comunione dei beni con la allora coniuge [REDACTED] successivamente però a mezzo di ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO, VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI) del 26/02/2003 trascrizione n.7875.2/2003 in atti dal 15/10/2003 Repertorio n.: 166 Rogante: TRIBUNALE Sede: COSENZA, la quota di comproprietà della sig. [REDACTED] era assegnata al sig. [REDACTED] che diveniva così proprietario per l'intero dell'immobile in questione. (**All. n.7**).

1.3 Composizione:

Il lotto in questione è costituito da più appezzamenti di terreni con diverse qualità e classi oltre a dei ruderi identificati al catasto terreni come Fabbricato Rurale con numero tre particelle diverse.

Di seguito si riporta nel dettaglio la composizione lotto:

1. Immobili siti nel Comune di LUZZI(Codice E773) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito			Dati derivanti da	Dati ulteriori
						ha are ca		Dominicale	Agrario			
1	77	94		-	PASC CESPUG	31 00		Euro 0,80 L. 1.550	Euro 0,48 L. 930		Impianto meccanografico del 16/04/1985	
2	77	95		-	SEMIN ARBOR	3 2 05 70		Euro 53,12 L. 102.850	Euro 26,56 L. 51.425		Impianto meccanografico del 16/04/1985	
3	77	96		-	VIGNETO	3 04 20		Euro 1,08 L. 2.100	Euro 1,19 L. 2.310		Impianto meccanografico del 16/04/1985	
4	77	98		-	FABB RURALE	00 88					Impianto meccanografico del 16/04/1985	Annotazione
5	77	99		-	FABB RURALE	00 30					Impianto meccanografico del 16/04/1985	Annotazione
6	77	102		-	VIGNETO	2 18 90		Euro 10,25 L. 19.845	Euro 8,78 L. 17.010		Impianto meccanografico del 16/04/1985	
7	77	103		-	PASC CESPUG	2 15 40		Euro 0,40 L. 770	Euro 0,24 L. 462		Impianto meccanografico del 16/04/1985	
8	77	104		-	SEMIN IRRIG	3 04 70		Euro 0,85 L. 1.645	Euro 0,49 L. 940		Impianto meccanografico del 16/04/1985	
9	77	121		-	SEMINAT IVO	2 13 50		Euro 4,18 L. 8.100	Euro 2,09 L. 4.050		Impianto meccanografico del 16/04/1985	

2. Immobili siti nel Comune di LUZZI(Codice E773) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito			Dati derivanti da	Dati ulteriori
						ha are ca		Dominicale	Agrario			
1	77	97	2	-	PORZ DI FR	00 00					Impianto meccanografico del 16/04/1985	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: con diritto alla corte foglio 0077 numero 00100 sub 000

La porzione di fabbricato censita al Foglio 77 part. 97 sub. 2 vanta diritti sulla corte confinante, censita al foglio 77 part. 100 di consistenza pari a ha 00 are 01 ca 90 (vedi visura catastale **All. n. 12**), condivisi con la porzione di fabbricato censita al Foglio 77 part. 97 sub. 1 in testa ad altra ditta. (vedi visura catastale **All. n. 13**).

1.4 Dati Catastali:

Le intestazioni di seguito riportate sono riferite agli immobili di cui al precedente paragrafo avendo come riferimento Il numero 1. e il numero 2. riportato ad intestazione delle tabelle precedenti (vedi visura catastale **All. n. 5**).

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	DA VERIFICARE
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 5/12
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/02/2003 Trascrizione n. 7875/3/2003 in atti dal 15/10/2003 Repertorio n. : 166 Rogante: TRIBUNALE Sede: COSENZA Registrazione: Sede: VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI (Intestazione e passaggi da esaminare)		

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/08/1987 Voltura n. 5615/901/1987 in atti dal 27/09/1995 Repertorio n. : 73217 Rogante: GISSONNA LEUCIO Sede: RENDE Registrazione: UR Sede: COSENZA n. 748 del 17/08/1987		

1.5 Coerenze Catastali:

Sono state riscontrate le seguenti difformità catastali:

- ▲ L'intestazione degli immobili indicati al n. 1 riporta quote di proprietà errate con le seguenti intestazione: N.1 [REDACTED] diritti e oneri: da verificare, N.2 [REDACTED] diritti e oneri: proprietà per 5/12. In realtà dagli atti pubblici reperiti risulta evidente che l'intestazione corretta dell'immobile dovrebbe riportare: [REDACTED] diritti e oneri: proprietà per 1/1.

2 DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA DI UBICAZIONE**2.1 Caratteristiche della zona:**

I beni facenti parte del lotto sono situati nel territorio del comune di Luzzi, comune della provincia di Cosenza che conta circa 10.500 abitanti, e più precisamente in località Serra di Capiro che è una zona rurale del territorio comunale, a confine con il territorio del comune di Rose, caratterizzata da una viabilità fatta di strade rurali asfaltate a servizio dei terreni coltivati e coltivabili presenti, su alcuni dei quali insistono le abitazioni di residenza dei proprietari dei fondi.

2.2 Servizi della zona:

La zona è provvista delle seguenti infrastrutture e/o opere di urbanizzazione, esistenti: acquedotto; rete di distribuzione energia elettrica, rete telefonica.

Per usufruire dei servizi pubblici e privati occorre recarsi nel centro urbano di Luzzi ovvero presso quello di Rose, oppure presso le loro contrade lungo la S.P. che si sviluppa alla destra del fiume Crati.

2.3 Caratteristiche delle zone limitrofe:

Il comune di Luzzi è situato sulla fascia della pre-Sila, sul lato destro della valle del Crati, nel suo territorio scorrono due torrenti "Ilice" e "San Francesco" che confluiscono a valle nel fiume Crati. Il centro abitato è posto a circa 375 m sul livello del mare nella valle del fiume Crati, che è un'area interna ubicata nella parte centro-settentrionale della Calabria, delimitata a nord dalla catena montuosa del Pollino, a est dalla fascia montuosa presilana, a sud dal complesso urbano di Rende e Cosenza, a occidente dalla catena costiera che separa la valle dal mar Tirreno.

In un raggio di 50 km, dagli immobili periziati, è possibile raggiungere le principali località turistiche montane (Sila Pollino) o marittime (Costa tirrenica Cosentina), e nel raggio di 15 km è possibile raggiungere la sede dell'Università della Calabria, la cittadina di Rende e quindi il Capoluogo di Provincia Cosenza.

Le zone limitrofe al Comune di Rose risultano avere diverse tipologie di destinazione (agricole, residenziali, commerciali e artigianali).

L'economia locale ha tra i settori più importanti l'agricoltura e la trasformazione dei prodotti agricoli ma anche il settore manifatturiero, occupa un posto importante nell'economia locale.

2.4 Collegamenti pubblici:

Le principali infrastrutture di trasporto esistenti e a servizio della zona sono: la **strada statale 19** (delle Calabrie) e l'**autostrada A3 "Salerno-Reggio Calabria"** entrambe raggiungibili attraverso strade provinciali e poste ad una distanza di poco più di 5 km dagli immobili periziati. Attraverso le due strade sopra citate ma anche attraverso la viabilità di competenza provinciale è possibile raggiungere la **stazione ferroviaria di Castiglione Cosentino** (Linea ferroviaria Cosenza - Paola).

3 STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta libero e in possesso della procedura fallimentare in specie.

4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Non esistono vincoli giuridici.

5 GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICA-EDILIZIA E CATASTALE – PRATICHE EDILIZIE

I giudizi sulla conformità urbanistica-edilizia e catastale dell'immobile periziato, sono stati espressi sulla base della documentazione tecnica che è stata possibile recuperare e/o visionare presso gli Uffici competenti.

In particolare si è provveduto a:

- ▲ inoltrare richiesta, a mezzo fax, di rilascio di certificato di destinazione urbanistica all'Ufficio Tecnico del Comune di Luzzi in data 17/09/2014, a cui lo stesso Ufficio ha risposto con certificazione del 09/10/2014 n. prot. 5723, (All. n.14).
- ▲ effettuare visure e richiedere estratti di mappa ed eventuali planimetrie relative ai beni periziati presso l'Ufficio del Catasto.

5.1 Giudizio di conformità urbanistica-edilizia

Per come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Luzzi in data 09/10/2014 tutti i beni ricadono in Zona Agricola con le particelle 94 e 95 che hanno indicato come vincolo "Parte in pendenza 35-50 %".

5.2 Giudizio di conformità catastale

Sono state riscontrate le seguenti difformità catastali:

- ▲ In visura sono indicate quote di proprietà errate con le seguenti intestazione: N.1 [REDACTED] diritti e oneri: da verificare, N.2 [REDACTED] diritti e oneri: proprietà per 5/12. In realtà dagli atti pubblici reperiti risulta evidente che l'intestazione corretta dell'immobile dovrebbe riportare [REDACTED] diritti e oneri: proprietà per 1/1.
- ▲ I beni identificati come Fabbricati Rurali sono censiti al catasto terreni per cui prima del trasferimento di proprietà per essi si dovrà procedere con al loro censimento in catasto fabbricati.

Gli oneri, compreso le spese tecniche, per l'eliminazione delle difformità, possono essere valutati in maniera forfettaria pari a € 1.500,00. Le spese tecniche si riferiscono all'inoltro di domanda di voltura per aggiornamento dell'intestazione all'attualità e al censimento in catasto fabbricati dei Fabbricati Rurali.

5.3 Pratiche Edilizie

Non risultano pratiche edilizie.

6 ACCERTAMENTI IN CAMPO AMBIENTALE

Non risultano vincoli ambientali.

7 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

7.1 Attuale Proprietario

[REDACTED] per la quota di 12/12 di Piena proprietà.

Le quote di proprietà sono pervenute a [REDACTED] per come di seguito specificato, **quota di 2/12** per successione in morte di [REDACTED] apertasi in Cosenza il 18.1.1983, giusta successione registrata a Cosenza al n. 84 vol. 315 il 30.7.1983, **quota di 8/12** per ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/08/1984 Repertorio n. : 45545 Rogante: NOT. L. GISONNA Sede: RENDE Registrazione: Sede: COSENZA n: 8923 del 12/09/1984, **quota di 2/12** per ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/08/1987 Repertorio n: 73217 Rogante: GISONNA LEUCIO Sede: RENDE Registrazione: Sede: COSENZA n: 748 del 17/08/1987. (All. n. 3, All. n.4).

La quota di 10/12 è stata acquisita con i due atti di compravendita sopra citati in regime di comunione dei beni con la allora coniuge [REDACTED] successivamente però a mezzo di ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO, VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI) del 26/02/2003 trascrizione n.7875.2/2003 in atti dal 15/10/2003 Repertorio n.: 166 Rogante: TRIBUNALE Sede: COSENZA la quota di 5/12 di comproprietà della sig. [REDACTED] era assegnata al sig. [REDACTED] che diveniva così proprietario per l'intero dell'immobile in questione (All. n. 7).

7.2 Precedenti Proprietari

Sino al 26/02/2003 per la quota di 5/12 sig. [REDACTED] le quote sono state acquisite e cedute con gli atti di compravendita e di separazione consensuale con assegnazione beni sopra citati per l'attuale proprietario.

8 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Relativamente alla proprietà, composizione, dati catastali, conformità dei beni oggetto di perizia, si rimanda al **paragrafo 1.1**. Di seguito si procederà ad esporre nel dettaglio l'epoca di costruzione, la destinazione urbanistica, la superficie commerciale (o equivalente), le caratteristiche descrittive: strutturali, edilizie e costruttive, gli impianti in dotazione e eventuali altri accessori.

8.1.1 Data di costruzione:

Sul terreno insistono dei ruderi identificati in catasto come fabbricati rurali per i quali non è stato necessario procedere ad indagare sull'epoca di costruzione.

8.1.2 Destinazione urbanistica:

Per come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Luzzi in data 09/10/2014 tutti i beni ricadono in Zona Agricola con le particelle 94 e 95 che hanno indicato come vincolo "Parte in pendenza 35–50 %".

8.1.3 Caratteristiche descrittive:

Il lotto in questione è costituito da più appezzamenti di terreni con diverse qualità e classi oltre a dei ruderi il tutto per come descritto al paragrafo 1.4, quasi tutte le particelle, che identificano i beni, sono confinanti tra di loro ad esclusione delle particelle 102 e 121 che sono confinanti tra di loro ma separate dalle altre da particella intestata ad altra ditta, il tutto per come visibile nell'estratto di mappa catastale (**All. n. 15**).

Ai terreni è possibile accedere attraverso strada carrabile sterrata, attualmente in parte coperta da erba e cespugli, che collega gli stessi alla viabilità rurale asfaltata che serve la zona, a margine di questa ultima viabilità è possibile scorgere opere facenti parte di un acquedotto per irrigazione.

I beni identificati come Fabbricati Rurali, anche se rappresentati in mappa, nella realtà sono costituiti da ruderi dei quali restano in piedi esclusivamente i muri perimetrali e non tutti nella loro interezza.

I terreni allo stato attuale risultano essere incolti da lungo periodo il che non permette di confermare le colture indicate in visura catastale come vigneto.

8.1.4 Superficie commerciale (o equivalente):

Nel prospetto che segue, si riporta la superficie catastale e della **superficie commerciale** dei **beni costituenti il lotto**, per i terreni a forte pendenza è stato applicato un coefficiente di omogenizzazione pari a 0,7 che tiene conto della difficoltà di utilizzazione del fondo, mentre per la corte comune censita al Foglio 77 part. 100 è stato applicato un coefficiente di omogenizzazione pari a 0,5 perché condivisa con altro proprietario.

Terreni e fabbricati rurali in Luzzi - Superficie Lorda e Commerciale					
Dati identificativi			Sup. Lorda [mq]	Coeff. Omog.	Sup. Comm.le [mq]
Foglio	Part.lla	Sub			
77	94		3100	0,70	2170
77	95		20570	1,00	20570
77	96		420	1,00	420
77	98		88	1,00	88
77	99		30	1,00	30
77	102		1890	1,00	1890
77	103		1540	0,70	1078
77	104		470	1,00	470
77	121		1350	1,00	1350
77	97	2	0	1,00	0
77	100		190	0,50	85
Totale:					28151,00

9. ALTRE INFORMAZIONI

Nessuna

10. VALUTAZIONE DEL LOTTO

10.1 Criteri di Stima

Il **valore commerciale** dei **Terreni** è stato determinato in base alle rispettive **superfici commerciali (o equivalenti)** e ai relativi **valori agricoli medi** (per ha di superficie).

10.1.1 Superficie commerciale (o equivalente)

Nella formazione del più probabile valore di mercato uno degli elementi più importanti è la determinazione della superficie commerciale che in genere per i terreni è rappresentata dalla superficie catastale, nel caso in specie sono stati applicati dei coefficienti di riduzione per tener conto della giacitura dei terreni

10.1.1 Valori agricoli medi (per Ha di superficie)

Nel determinare il valore di mercato dei terreni in Luzzi sono state utilizzate le tabelle dei valori agricoli medi della provincia di Cosenza pubblicate dalla Regione Calabria, che si allegano a seguire (**All. n. 13**), il comune di Luzzi ricade nella Regione agraria n.13 – Medio Crati Orientale.

10.2 Prezzo a base d'asta del lotto

Il **valore commerciale** dei **beni**, è determinato in base alla superficie commerciale (o equivalenti) e ai relativi valori agricoli medi (per ha di superficie) per come specificato nei paragrafi precedenti, tuttavia per alcuni terreni costituenti il lotto, che allo stato attuale risultano essere incolti da lungo periodo, non è possibile confermare le colture indicate in visura catastale come vigneto, per cui il valore agricolo medio attribuito sarà corrispondente al tipo di coltura prevalente nel fondo, lo stesso valore è attribuito alle aree occupate dai ruderi censiti come fabbricati rurali e alla relativa corte..

Il **valore commerciale** dei **beni immobili**, costituenti l'intero lotto, è fissato in:

Terreni e fabbricati rurali in Luzzi - Superficie Lorda e Commerciale						
Dati identificativi				Sup. Comm.le [ha]	Valore agricolo medio [euro/ha]	Valore Complessivo [euro]
Foglio	Part.lla	Sub	Tipo coltura			
77	94		Pasc. Cesug	00.21.70	4.221,49	916,06
77	95		Semin. Abor.	02.05.70	10.932,56	22.488,28
77	96		Vigneto	00.04.20	10.932,56	459,17
77	98		Fabb. Rurale	00.00.88	10.932,56	96,21
77	99		Fabb. Rurale	00.00.30	10.932,56	32,80
77	102		Vigneto	00.18.90	10.932,56	2.066,25
77	103		Pasc. Cesug	00.10.78	4.221,49	455,08
77	104		Semin. Irrig.	00.04.70	17.643,64	829,25
77	121		Seminativo	00.13.50	10.716,58	1.446,74
77	97	2	Porz. Di Fr	0	0	0,00
77	100		Corte	00.00.85	10.932,56	91,09
Totale:				02.80.66		28.880,92

Avendo adempiuto all'incarico conferitogli, il sottoscritto **C.T.U.**, rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Curatore Fallimentare o il Giudice Delegato ritenessero opportuni.

Cosenza li 19/03/2015

Il C.T.U.
Ing. Luigi SCARCELLI