

# *Ufficio del Giudice delle Esecuzioni*

## *Relazione di Stima Immobiliare*

*PROC n. 156/2012*

*G.E.: Dott. Greco*

*Esecutanti:* 

*Esecutato:* 

*C.T.U.: Dott. Ing. Stanislao Colacino*

**Indice**

**1) PREMESSA**

- 1.1 Soggetto incaricato della perizia
- 1.2 Identificazione della committenza
- 1.3 Estremi e finalità dell'incarico
- 1.4 Documentazione

**2) IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA**

- 2.1 Caratteristiche generali
- 2.2 Ubicazione ed accessibilità
- 2.3 Estremi catastali
- 2.4 Proprietà, vincoli, ipoteche
- 2.5 Descrizione della situazione urbanistica
- 2.6 Rispondenza alla normativa edilizia e urbanistica

**3) PROFILO TECNICO DEL BENE**

- 3.1 Struttura e finiture
- 3.2 Impianti tecnologici
- 3.3 Stato di conservazione
- 3.4 Misura della consistenza - misura della superficie commerciale

**4) STIMA DEL BENE**

- 4.1 Stima sintetica con procedimento per punti di merito
- 4.2 Stima analitica per capitalizzazione dei redditi (al netto)

**5) CONCLUSIONI E NOTA RIASSUNTIVA**

**6) ALLEGATI**

- 6.1 Documentazione Fotografica
- 6.2 Visure Catastali ed Ipotecarie e Piantine Catastali
- 6.3 Concessione edilizia ed abitabilità n.126/91
- 6.4 Norme tecniche di edilizia asismica Genio Civile
- 6.5 Copia progetto esecutivo

## **1.PREMESSA**

### **1.1 Soggetto incaricato della perizia**

Dott. Ing. Stanislao Colacino, iscritto al n° 4263 all'Albo dei Consulenti Tecnici d'ufficio del Tribunale di Cosenza, ed iscritto al n°5154 all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza.

### **1.2 Identificazione della committenza**

Incarico assegnato dal G.E. Dott. Greco in data 05 Febbraio 2014, relativamente al proc. Reg. Esec. N° 156/2012 presso gli Uffici del G.E. del Tribunale di Cosenza.

### **1.3 Estremi e finalità dell'incarico**

Pignoramento ad opera di [REDACTED], rappresentati e difesi dall'Avv. [REDACTED] contro i creditori Sig.ri [REDACTED]

### **1.4 Documentazione**

Nella documentazione messa agli atti è stato possibile reperire:

-Copia della Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale, contenente elenco di trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli

E' stato reperito dal C.T.U.

-Copia del progetto del Fabbricato, denuncia di nuova costruzione ed abitabilità, presso il settore Urbanistica del Comune di Rende (CS)

- Stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione, presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Rende (CS)
- Visura Catastale ed Ipotecaria unitamente alle piantine catastali dello stabile oggetto di pignoramento
- Concessione Edilizia con relativo certificato di abitabilità
- Copia del progetto esecutivo dello stabile

E' stato inoltre redatto un rilievo fotografico interno ed esterno dell'immobile e dell'area ad esso circostante, al fine di giungere ad una corretta valutazione dell'edificio.

## **2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA**

### **2.1 Caratteristiche generali**

Il bene oggetto di stima consiste in una villa **di tipo civile abitazione**, posto nel Comune di Rende alla Via Manzoni 140, alla Contrada Pirelli, sviluppantesi su un piano seminterrato e piano terra, costituito di 8 vani catastali, distinto **in Catasto al Foglio 45 Particella 738 sub 2**, cui risulta graffata la corte esclusiva di mq. 232 individuata con la **Particella 738 sub 5. con nuda proprietà della Sig.ra** [REDACTED], [REDACTED] e con diritto di abitazione del Sig. [REDACTED], [REDACTED]

In sede di Operazioni peritali si è quindi proceduto ad effettuare le misurazioni delle superfici nette calpestabili di tutto l'immobile, che ricalcano fedelmente la planimetria catastale, eccezion fatta per un caminetto ed un piccolo locale Archivio, ricavato mediante una piccola tramezzatura nel locale ingresso-soggiorno del piano sottostrada che viene ad essere così composto:

#### **Piano "Sottostrada" (Tra parentesi nomenclatura delle piantine catastali)**

-ingresso con doppio accesso (Locale di Sgombero):  $4,7 \times 8,8 + 3,67 \times 5 = 60 \text{ m}^2$

- archivio:  $2,70 \times 1,73 = 4,6 \text{ m}^2$
- bagno:  $2,70 \times 1,94 = 5,2 \text{ m}^2$
- soggiorno (Locale dispensa):  $4,40 \times 5,45 = 24 \text{ m}^2$
- cucina (Locale lavanderia):  $4,40 \times 5,60 = 24,64 \text{ m}^2$

**Superficie netta = 118,44 m<sup>2</sup> .**

### **Piano "Terra"**

- cucina :  $4,6 \times 3,1 = 14,26 \text{ m}^2$
- stanza da letto 1 :  $4,68 \times 6 = 28 \text{ m}^2$  con balcone  $2 \times 4,4 = 8,8 \text{ m}^2$
- stanza da letto 2 :  $4,22 \times 2,70 = 11,4 \text{ m}^2$
- stanza da letto 3 :  $4 \times 4,22 = 16,88 \text{ m}^2$
- bagno 1 :  $2,7 \times 1,85 = 5 \text{ m}^2$
- bagno 2 :  $1,2 \times 3 = 3,6 \text{ m}^2$
- studio :  $2,7 \times 3,13 = 8,5 \text{ m}^2$
- corridoio 1 :  $5,35 \times 1,5 = 8 \text{ m}^2$
- corridoio 2 :  $7 \times 1,2 = 8,4 \text{ m}^2$

**Superficie netta = 104,4 m<sup>2</sup> .**

**Superficie balconi = 8.8 m<sup>2</sup>**

L'ingresso-soggiorno dello stabile affaccia a Sud e ad Est sulla corte esclusiva adibita a giardino cui si accede mediante due porte-finestra che garantiscono anche una buona illuminazione.

I locali Archivio e bagno affacciano ad Est sulla corte adibita a giardino mediante finestre ad 1 e doppia anta. I locali cucina e dispensa affacciano a Nord a ridosso del muro di confine con altro immobile mediante finestre a doppia anta.

Tutti gli ambienti del piano presentano una buona illuminazione e la visibilità migliore si ha sugli ambienti rivolti a Sud che affacciano sul giardino.

## 2.2 Ubicazione ed accessibilità

Il bene oggetto di stima è localizzato in zona periferica del Comune di Rende (Contrada Pirelli) e nelle vicinanze dello stabile sono presenti un supermercato e due pizzerie. Lo stabile è servito dalla rete di trasporti pubblici e sorge in una zona collinare del Comune, ove sono state costruite diverse ville simili sviluppatesi a tre diverse quote altimetriche. Le ville più basse sono state costruite a ridosso della strada, (Via Manzoni n°140) al di sopra delle quali vi sono altre villette tra cui quella oggetto di esecuzione, al di sopra del quale vi è l'ultima quota cui sono state costruite le ultime villette più alte.

## 2.3 Estremi Catastali

Da più recenti visure per soggetto e per immobile del Catasto fabbricati, l'immobile risulta così identificato:

	Appartamento n°1
Foglio	45
Particella	738
Subalterno	2 e 5
Categoria	A2
Classe	1
Consistenza	8 vani
Rendita Catastale	€ 640,41
Intestazione degli immobili	██████████ : Nuda proprietà ██████████ : Abitazione

## 2.4 Proprietà, Vincoli, Ipoteche

Il debitore ha acquisito gli immobili pignorati per atto del Notaio Francesco Giglio del 30/06/2000 rep. N°19640, trascritto il 21/07/2000 al N° 14744 R.G. e N°10907 Rp.

L'immobile risulta libero da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione di:

- **IPOTECA VOLONTARIA** a garanzia di mutuo condizionato di £ 397'500'000 concesso dalla Carical S.p.a. con atto per Notaio Scornajenghi in data 27/04/1995, trascritto il 04/05/1995 ai N° 10884 R.G. e 1052 R.P. per £ 1'194'487'500 contro

per la piena proprietà del terreno

con entro stante fabbricato in corso di costruzione, annotata di frazionamento il 19/09/1996 ai N° 19743 R.G. ed 1437 R.P. con il quale all'immobile in oggetto è stata attribuita la quota mutuo di £ 142'500'000 garantita da quota dell'ipoteca

- **IPOTECA VOLONTARIA** a garanzia di mutuo condizionato di £ 397'500'000 concesso dalla Carical S.p.a. con sede in Cosenza, con atto per Notaio Scornajenghi del 14/03/1997 (Rep.343399) iscritta il 15/03/1997 ai N° 6100 R.G. e 506 R.P. per £1'194'487'500 contro

per la piena proprietà, annotata di

erogazione e frazionamento il 18/06/1997 ai N°12953 R.G. e 965 R.P. in oggetto è stata attribuita la quota di mutuo di £ 153'750'000 ed una corrispondente quota d'ipoteca di £ 462'018'750

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto il 09/05/2012 ai N° 1193 R.G. e 10001 R.P. in favore di [REDACTED] con sede in Torino, contro [REDACTED]

## **2.5 Descrizione della situazione urbanistica**

In base al Piano Regolatore Generale del Comune di Rende (CS) , l'edificio in esame ricade nella zona B2 (aree parzialmente edificate nel nuovo centro edificato, hanno caratteristiche omogenee e sono ampiamente urbanizzate; risultano edificabili i lotti inferiori a 1200 mq

**Indice fondiario massimo** 2,50 mc/mq

**Rapporto di copertura massimo** 25%

**Altezza massima Hm** 24,50

**Destinazioni d'uso ammesse** : residenze, commerciale e terziario

## **2.6 Rispondenza alla normativa edilizia ed urbanistica**

La villa risulta coincidente con le specifiche presenti nella licenza edilizia, rilasciata a nome di ██████████ in data 17.06.1991.

Parimenti è stato possibile verificare il rilascio del certificato di abitabilità al n. 126/91 unitamente alla sua conformità con il bene in oggetto.

## **3 PROFILO TECNICO DEL BENE**

### **3.1 Struttura e Finiture**

La costruzione dell'edificio ebbe inizio negli anni '90 e si concluse presumibilmente negli anni '96-'97 .

Dall'anno di costruzione ad oggi è stato necessario effettuare diversi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile.

I beni in oggetto presentano struttura portante in muratura, con pilastri in calcestruzzo armato. I tramezzi, in laterizi termici, hanno spessore di circa 35 cm, e non è stato



possibile stabilire o reperire informazioni circa la presenza di un isolamento termico dall'ambiente esterno mediante cappotto termico, lana di vetro o qualsivoglia altra soluzione isolante, anche se presumibilmente si dovrebbe avere un "cappotto termico".

- Internamente vi è la presenza di acqua calda sanitaria e di un impianto di riscaldamento autonomo con presenza di diversi corpi radianti distribuiti uniformemente in tutti gli ambienti interni .
- I serramenti sono presumibilmente in legno di noce con vetro-camera
- La pavimentazione degli appartamenti risulta composta da parquet e gres porcellanato al piano seminterrato , mentre prevalentemente piastrellato al primo piano, con pareti e porte rifinite in legno laccato bianco .
- Le pareti ed i pavimenti del piano seminterrato e della corte esclusiva, unitamente alle pareti del primo piano, presentano un distribuito ed avanzato stato di degrado, manifestando lesioni distribuite
- Le pareti risultano prevalentemente tinteggiate, presumibilmente, con pittura al quarzo lavabile e piastrelate altrimenti.

Sono inoltre presenti evidenti tracce di deterioramento biologico dovuto ad infiltrazioni d'acqua piovana ed umidità lungo le colonne del Primo piano che giungono al Piano seminterrato lungo la canna fumaria del caminetto ed una colonna.

### **3.2 Impianti Tecnologici**

Gli appartamenti sono dotati di impianti di riscaldamento autonomo con caldaia murale interna, di impianto elettrico autonomo e di impianto idrosanitario.

Non è stato possibile reperire copie dei progetti degli impianti esistenti negli appartamenti, né ne esiste copia in archivio comunale. Conseguentemente non è stato possibile accertare se detti impianti siano fedeli a quelli previsti nella sua costruzione, o

godano di qualsivoglia certificazione, ma, risultano tutt'ora perfettamente funzionanti ed in ottimo stato di conservazione.

Bisogna prestare attenzione al tratto di tubatura GAS che serve lo stabile, in quanto l'ultimo tratto si sviluppa a ridosso di un muro di confine che ha subito un pesante cedimento strutturale che lo sottopone a costante spinta, mettendone a rischio l'integrità.

### 3.3 Stato di conservazione

L'abitazione presenta un pessimo stato di conservazione, manifestando evidenti e diffusi segni di degrado, sia esterni che interni generati da un parziale smottamento che ha interessato la collina ove sorge il gruppo di ville di cui fa parte il bene oggetto di causa.

Detto smottamento ha sottoposto l'abitazione ad una vera e propria spinta costante che ne ha addirittura lesionato le colonne e spaccato e divelto tutti i muri della corte esclusiva adibita a giardino (inclusi i muri di confine e pavimentazione esterna). L'interno manifesta segni di usura, degrado e crepe diffuse in quasi la totalità degli ambienti.

L'ambiente nel suo complesso verte in condizioni sospette e sarebbe necessario sottoporre l'immobile ad un nuovo collaudo statico al fine di accertarne l'effettiva stabilità, scongiurando quindi rischi e pericoli di crolli parziali e/o totali, per poi sottoporlo ad un pesante intervento di ristrutturazione al fine di risanarlo dalle vetuste condizioni in cui verte attualmente.

### 3.4 Misura della consistenza - Misura della superficie commerciale

Per il computo della superficie commerciale si ricorre a quanto stabilito dalla norma UNI 10750, da cui sono stati tratti i coefficienti di differenziazione delle superfici.

Consistenza	Superficie calpestabile m <sup>2</sup>	Superficie lorda m <sup>2</sup>	Coefficiente differenziazione	Superficie commerciale
Locali abitabili	192,28	nd	1	192,28
Balconi e terrazze	8,8	nd	0,25	2,3
Bagni	13,8	nd	1	13,8
Corridoio	16,4	nd	1	16,4
Giardino	220	nd	0,1	22
Totale m <sup>2</sup>	451,28			246,78

La superficie commerciale della villa, applicando un arrotondamento per eccesso è stimabile in 247 m<sup>2</sup>

## 4 STIMA DEL BENE

### 4.1 Stima Sintetica con procedimento per punti di merito

Da una ricerca nel mercato immobiliare del Comune di Rende, la zona (Contrada Pirelli) ove è sito il bene oggetto di causa, non risulta essere di particolare interesse ne presenta un mercato florido, essendo una zona periferica dello stesso Comune.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita in zona, risulta essere pari a circa 1100 €/m<sup>2</sup>

*Studio Tecnico*  
*Dott. Ing. Stanislao Colacino*

---

Nel processo di stima sono state confrontate le informazioni desunte da due fonti opportunamente distinte: **fonti indirette** ricavate dalla banca dati dell'Agenzia del territorio, raccogliendo i valori di mercato a metro quadro per residenze; e **fonti dirette** ricavate da riviste immobiliari, da agenzie immobiliari del luogo e da siti web, ricercando immobili con caratteristiche simili ai beni oggetto di stima.

I criteri alla base del campione di immobili preso in esame, riguardano in primis la collocazione, poi l'età degli immobili e la loro consistenza rispetto ai beni oggetto di stima.

**Fonti indirette - Agenzia del Territorio**

Si sono considerati i valori delle abitazioni civili residenziali a Rende, fascia periferica, relativamente al secondo semestre 2013.

Tipologia	Stato Conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Ville e Villini	Normale	1250	1800	L	5	7	L

Il Valore di mercato che risulta dall'analisi è pari al suo valore medio, ovvero: **1525 €/m<sup>2</sup>**.

Sulla base dello stato attuale in cui verte l'appartamento, al fine di adempiere ad un processo di stima più accurato possibile, visti e considerati gli interventi di consolidamento strutturale necessari per un "ripristino" dell'immobile, si procederà ad una stima considerando il bene come se vertesse in "condizioni normali" e poi

applicando un deprezzamento pari al 45% che tenga conto degli inevitabili lavori di consolidamento strutturali e manutentivi straordinari, necessari sia per una messa in sicurezza dell'immobile che per garantirne la salubrità degli ambienti

Fonti Dirette - Agenzie immobiliari

I dati estrapolati dagli annunci delle Agenzie Immobiliari, hanno fornito i seguenti valori cui si applica un deprezzamento medio pari al 5% del prezzo di vendita, nonostante il prezzo effettivo, rispetto i valori medi proposti dall'Agenzia del Territorio, sia di molto ribassato per effetto della ubicazione periferica e della crisi economica in cui verte il nostro paese.

Ubicazione	Valore €/m <sup>2</sup>	Valore deprezzato €/m <sup>2</sup>
Surdo	1100	1023
Santo Stefano	1200	1116

**Il valore medio proveniente dalle rilevazioni effettuate è pari a 1070 €/m<sup>2</sup>**

Non essendo il campione esaminato abbastanza grande per poterlo definire omogeneo o poterne attribuire una distribuzione Gaussiana, si procede alla stima del valore degli immobili con il procedimento per punti di merito, che si fonda sull'analisi delle caratteristiche che determinano il prezzo del bene.

Si è scelto di adottare il modello "moltiplicativo", nel quale il Valore di Mercato di Stima ( $V_{ms}$ ) è dato da Valore medio ( $V_m$ ) moltiplicato il coefficiente  $k = (k_{pc} * k_{pi} * k_p)$

E' possibile prendere come **Valore medio di riferimento** il valore della villetta sita a Santo Stefano di Rende, pari a **1116 €/m<sup>2</sup>**

Stima dei coefficienti:

- *Caratteristiche posizionali estrinseche*  $k_{pe} = 1,1$ . Considerando l'ubicazione dei due immobili presi in considerazione, l'appartamento oggetto di stima ha un migliore posizionamento nel contesto urbano della zona periferica
- *Caratteristiche posizionali intrinseche*  $k_{pi} = 1,03$ . Tenendo conto della panoramicità, luminosità e della migliore esposizione dell'appartamento oggetto di stima che risultano di poco migliori dell'appartamento preso come riferimento
- *Caratteristiche intrinseche*  $k_i = 1,05$ . Si riferiscono alla tipologia dell'immobile alla sua data di costruzione ed al suo stato di conservazione. L'appartamento oggetto di stima, pur essendo costruito negli stessi anni, è caratterizzato da finiture di gran lunga superiori in pregio e bontà.
- *Caratteristiche produttive*  $k_p = 1,1$ . Considerando la capacità reddituale degli immobili, unitamente alla disponibilità temporale, è da ritenersi superiore rispetto l'appartamento di riferimento.

$$K = (k_{pe} \times k_{pi} \times k_i \times k_p) = (1,1 \times 1,03 \times 1,05 \times 1,1) = 1,30$$

Essendo K maggiore di 1 , il bene oggetto di stima, presenta caratteristiche migliori rispetto all'appartamento medio di riferimento.

**Il Valore unitario ponderato è pari a:**

Valore del bene medio di riferimento x K = 1116 x 1,30 = **1451€/m<sup>2</sup>**

Tale valore, grazie alle caratteristiche proprie dell'appartamento oggetto di stima, risulta di poco maggiore di quello fornito dall'Agenzia del Territorio.

**Il valore del bene oggetto di stima è pari a:**

Valore unitario ponderato x Superficie commerciale del bene oggetto di stima =  
1451 €/m<sup>2</sup> x 246,78 m<sup>2</sup> = 358'077 € ( Trecentocinquantottomilasettantasette )

Allo stato attuale applicando il deprezzamento del 45% pari ad € 161'134, il valore effettivo del bene è pari ad € 196'943 (Centonovantaseimilanovecentoquarantatre)

#### **4.2 Stima Analitica per Capitalizzazione del Reddito**

Al fine di verificare i risultati ottenuti con il procedimento di stima per punti di merito, si procede ora alla stima dell'immobile, mediante stima con procedimento analitico per capitalizzazione dei redditi al netto.

Secondo questo procedimento si ha

$$V_{\text{mercato}} = \frac{R}{S}$$

Dove R = Reddito netto

S = saggio di capitalizzazione netto

Questo procedimento di stima avviene seguendo cinque passaggi operativi

1. Stima del reddito lordo ordinario
2. Stima delle spese in detrazione e conseguente determinazione del reddito netto
3. Stima del saggio di capitalizzazione ordinario
4. Apporto delle aggiunte e detrazioni al saggio di capitalizzazione in funzione delle caratteristiche dell'immobile
5. Formulazione del giudizio di stima

Stima del reddito Lordo

Il mercato immobiliare di Rende (CS) non risulta attivo relativamente a richieste di affitto di tipologie di immobili simili a quelli oggetto di pignoramento, pertanto ci si è servito dei valori medi dei canoni di locazione forniti dall'agenzia del territorio di **valor medio 6 €/m<sup>2</sup> mese**

**Mensilità immobile**= valore di locazione medio x consistenza bene oggetto di stima =  
6 €/m<sup>2</sup> mese x 246,78 m<sup>2</sup> = **1480,68 €/mese**

**Annualità (Reddito lordo) immobile** = 1480,68 €/mese x 12 mesi = **17769 €**

**Reddito netto annuale** = sulla base dei valori medi delle imposte dell'anno 2013 e delle spese medie di manutenzione ordinaria = **15000 €**

**Stima del saggio di capitalizzazione medio ordinario** = 4% come riportato da Orefice per centri di limitate dimensioni

**Aggiunte e detrazioni al saggio di capitalizzazione medio ordinario**

- Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano +0,15%
- Livello dei collegamenti e trasporti -0,03%
- Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale +0,24%
- Qualificazione ambiente esterno : mediocre +0.09%
- Presenza di inquinamento ambientale e verde : +0.02%
- Disponibilità di parcheggi: ottimo -0.06%
- Caratteristiche di panoramicità : buona -0.18%
- Caratteristiche di prospicienza e luminosità : buono -0.1%
- Quota rispetto al piano stradale : intermedio +0%
- Rifiniture interne ed esterne, ed impianti: Buono -0.04%
- Stato di conservazione interno ed esterno : Mediocre +0.06%



- Età dell'edificio : -0.10%

Saggio di capitalizzazione = saggio medio + aggiunte e detrazioni = 4.05%

*FORMULAZIONE DEL GIUDIZIO DI STIMA*

$V_m = \text{reddito netto annuale} / \text{saggio di capitalizzazione} = 15000 \text{ €} / 4,05\% = 370370 \text{ €}$

Applicando il deprezzamento dovuto alle condizioni attuali in cui verte l'immobile (-45%) otteniamo  $V_m = 203'704 \text{ €}$  (Duecentotremilasettecentoquattro)

I due valori ottenuti convergono ed è quindi possibile stimare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima mediante media aritmetica dei risultati ottenuti

- procedimento sintetico = 196'943 €
- procedimento analitico = 203'704 €

*Valore di mercato dell'immobile = ( 196'943 € + 203'704 € ) / 2 = 200'323 €*  
*(Duecentomilatrecentoventitre)*

## 5. CONCLUSIONI E NOTA RIASSUNTIVA

Il sottoscritto Dott. Ing. Stanislao Colacino, in base all'incarico affidatomi, ha stimato il valore di mercato degli immobili oggetto di pignoramento con i seguenti procedimenti:

1. Stima sintetica per punti di merito - modello moltiplicativo: valori forniti dall'Agenzia del Territorio e da fonti dirette
2. stima analitica per capitalizzazione dei redditi al netto: valori forniti dall'Agenzia del Territorio per il canone di locazione, e da \_\_\_\_\_ per il saggio di capitalizzazione

A seguito dei risultati ottenuti tramite i suddetti procedimenti, tenendo conto delle caratteristiche posizionali intrinseche e delle caratteristiche intrinseche degli immobili, ovvero le *caratteristiche che lo hanno maggiormente contraddistinto in fase di analisi e comparazione*, sono stati ottenuti risultati convergenti; pertanto è stato possibile stimare il valore di mercato dell'immobile come media dei valori ottenuti dai due procedimenti.

**Il valore di mercato dei beni oggetto di stima dopo arrotondamento, viene stimato pari ad:**

**€ 200'323 Duecentomilatrecentoventitre**

- La villa risulta essere ammobiliata ed utilizzata, seppur verte in condizioni preoccupanti sia da un punto di vista strutturale che da un punto di vista estetico; necessita di interventi manutentivi ordinari e straordinari per ripristinarne diverse porzioni sia di interni che di esterni, nonostante sia stata sottoposta recentemente ad interventi manutentivi nei locali cucina, stanze da letto e bagni del primo piano.
- La villa non è soggetta a vincoli locativi in quando risulta abitata.
- La villa, fatta eccezione per un tramezzo che ha creato un piccolo locale archivio nella zona soggiorno del piano seminterrato, e per la realizzazione di un caminetto, risulta

*Studio Tecnico*  
*Dott. Ing. Stanislao Colacino*

---

coincidente sia in dimensioni che in estensioni degli ambienti, con i dati riportati sulla piantina catastale dello stesso. *Non è stato possibile reperire il nome della ditta che si occupò degli inevitabili "lavori di ristrutturazione" necessari per la realizzazione delle sopracitate opere, unitamente alla documentazione necessaria per accertare un "corretto" svolgimento degli stessi.*

- ✓ La villa risulta vendibile come unico bene non frazionabile, a monte di "pesanti" interventi di consolidamento strutturale e manutentivi in generale al fine di ripristinarne stabilità, sicurezza e salubrità degli ambienti.

Con il presente documento si attesta l'oggettività dell'analisi effettuata e l'assenza di fini ed interessi personali e soggettivi.

Cosenza li 25/10/2014