

TRIBUNALE DI COSENZA



Giudice Delegato:

Dr. Giuseppe Greco

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 132/06 R.G.

(CAPITALIA SERVICE JV SRL CONTRO)

PERIZIA DI STIMA

Cosenza li 08/05/2010

Il C.T.U.

Ing. Francesco De Filippis

TRIBUNALE DI COSENZA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI
Depositato in Cancelleria
Oggi 08/05/2010
Il Cancelliere
Giovanni De Stefano



INDICE

PREMESSA	2
1. STUDIO DEL FASCICOLO	3
2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO	4
3. CONFORMITÀ DEL FABBRICATO AGLI ATTI COMUNALI AUTORIZZATIVI.....	6
4. RICERCHE IPOCATASTALI INERENTI L'IMMOBILE PIGNORATO.....	8
5. VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO.....	9
a. Market Comparison Approach (MCA).....	9
• Mercato immobiliare della zona	11
• Campione estimativo nota	12
i. <i>Unità immobiliare A (catastalmente sub 2)</i>	12
ii. <i>Unità immobiliare B (catastalmente sub 1)</i>	12
iii. <i>Unità immobiliare C (catastalmente sub 5)</i>	13
• Definizione delle caratteristiche	14
• Compilazione tabella dei dati.....	14
• Prezzi marginali	15
• Tabella di valutazione.....	17
• Verifica	17
b. Procedimento di stima monoparametrico.....	18
c. Stima per capitalizzazione del reddito.....	19
d. Riepilogo valori di mercato ottenuti con i diversi metodi e calcolo del più probabile valore di stima.....	21
6. PARERE TECNICO SULLA DIVISIBILITÀ DEL BENE IMMOBILE	22
7. ASPETTI FISCALI SULL'EVENTUALE TRASFERIMENTO DEL BENE OGGETTO DI STIMA	23
8. PROSPETTO RIASSUNTIVO DI STIMA E CONSISTENZA	24
9. TESTI E SITI INTERNET CONSULTATI.....	25
10. ALLEGATI	25

RELAZIONE TECNICA

Ill.mo Giudice Delegato Dr. Giuseppe Greco del Tribunale di Cosenza – Sez. Esecuzioni Immobiliari,

PREMESSA

Con decreto del 15/01/2010, la S.V. nominava il sottoscritto Ing. Francesco De Filippis con Studio Tecnico in Via P. Borsellino snc, 87100 Cosenza – iscritto all’Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza con n. 3031 – quale Consulente Tecnico d’Ufficio (CTU) nella Procedura di Esecuzione immobiliare (n. 132/06 di Capitalia Service JV srl contro _____), con invito a comparire il giorno 09/02/2010 per il giuramento di rito ed il conferimento dell’incarico. Quest’ultimo consiste nella determinazione del valore dell’immobile o degli immobili pignorato/i adempiendo a tutto quanto richiesto dalla S.V.I. nel verbale dello stesso giorno 09/02/2010.

La S.V.I. autorizzava inoltre al ritiro temporaneo del fascicolo per poterne fare copia, concedendo, per la consegna della perizia di stima, il termine di 60 gg a decorrere dall’assunzione dell’incarico e il rispetto dei termini di cui all’art. 173 bis del c.p.c..

Nel corso della consulenza il sottoscritto CTU in data 07/04/2010 chiede alla S.V. una proroga motivata di 30 gg sui termini di consegna della perizia.

1. STUDIO DEL FASCICOLO

La Società Capitalia Service JV srl rappresentata e difesa dall'avv. _____ ed elettivamente domiciliata c/o studio legale _____ dietro istanza prodotta al Tribunale di Cosenza RICHIEDE L'ESECUZIONE FORZATA PER ESPROPRIAZIONE dei diritti di piena proprietà del Sig. _____ sul bene immobile sito nel Comune di Montalto Uffugo (CS) in via Salerno, con i seguenti identificativi catastali: Fgl. 74 plla 565 sub. 3 (piano terra, piano 1°, 2°, 3°, corte mq 154, z.c. 2, cat. A/7, cl. 1, vani 7, r.c. € 560,35).

La società Capitalia Service JV srl in virtù del contratto di un mutuo edilizio è creditrice della somma di € 119.490,60 oltre interessi e spese dal 6 apr. 2006, nei confronti di:

quale parte mutuataria ed obbligata principale;

subentrato quale accollante il menzionato mutuo per aver acquistato unità immobiliare su cui gravava il mutuo edilizio. Nell'atto di compravendita di che trattasi è contenuto espresso "patto di acollo" da parte dell'acquirente limitatamente alla somma di € 113.620,52.

La _____ ad ulteriore garanzia ha consentito l'ipoteca (in favore di Banca di Roma spa, di cui Capitalia Service JV srl è mandataria) sul terreno di sua proprietà censito nel Comune di Montalto Uffugo al Fgl 74 plla 477, per la complessiva somma di 981.268,11 €. In realtà tale terreno è oggi l'area di sedime, cortile e affini dell'edificio in cui è presente l'unità immobiliare n. 565 sub. 3 del fgl 74. Per cui attualmente il terreno su cui sorge l'immobile è la p.lla 565 ex 477 ex 426 ex 9.

Il bene immobile (abitazione civile/villino Fgl. 74 plla 565 sub. 3) di piena proprietà del sig. _____ risulta dall'atto di Compravendita del Notaio Carlo Viggiani datato 2002.

La Società Capitalia Service JV srl procede all'ingiunzione nei confronti del sig. _____ e successivamente chiede al Giudice di disporre la vendita del compendio immobiliare.

Motivi dell'instaurarsi dell'esecuzione immobiliare: Mutuo edilizio non corrisposto.

Altri Interventuti nell'esecuzione immobiliare: Equitalia ETR spa in persona del legale rappresentante pro-tempore ed in carica, con sede in Cosenza Via Crati.

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

L'immobile pignorato è ubicato nel Comune di Montalto Uffugo nella zona periferica a sud dei confini comunali, tra la via Salerno e la via Siracusa con ingresso principale da quest'ultima al civico n. 7.

La zona in cui è ubicato l'immobile è nota anche come località Settimo di Montalto. Essa, negli ultimi anni (almeno da un decennio) è stata ed è tutt'ora sede di trasformazioni edilizie ed edificatorie orientate e catalizzate per lo più da una espansione (verso nord) della Università della Calabria; ed è proprio questa urbanizzazione crescente che lega sempre più il territorio di Montalto a quello di Rende con evidenti risvolti di maggiore dinamicità nel mercato immobiliare sia delle compravendite che delle locazioni. Nello specifico, l'immobile oggetto di stima ovvero oggetto di pignoramento, fa parte di un complesso edilizio della tipologia "villette a schiera"; esso si colloca al centro del blocco edilizio costituito da 5 unità abitative presentando così due lati (quello ovest e quello est) completamente ciechi ovvero confinanti in aderenza con altre due unità immobiliari. L'appartamento è stato concepito con una logica funzionale di tipo verticale; infatti si sviluppa su tre livelli fuori terra (f.t.) più un livello seminterrato (quest'ultimo, come si vedrà, catastalmente è denominato piano terra). Attraverso rilievi fotografici e metrici, condotti in fase di sopralluogo, il sottoscritto CTU ha potuto accertare una rispondenza della forma e delle dimensioni dei locali sia con gli elaborati di progetto che con le planimetrie catastali. Per la precisione occorre dire che tra le piante catastali e quelle di progetto sono stati rilevati scostamenti di ± 5 mq nella misura (con squadretta metrica) dei locali costituenti l'intera unità immobiliare. Si ritiene comunque che l'entità dello scostamento rilevato unitamente all'alternanza dei segni (\pm) sono tali da rendere nel complesso accettabile la conformità dell'unità abitativa agli elaborati di progetto ed a quelli catastali. Tra piano seminterrato, piano primo, piano secondo e piano terzo sottotetto si rileva una consistenza complessiva di 274,25 mq. Mentre i balconi, terrazzini e porticato assommano nel complesso a 34 mq. Per quanto riguarda la corte dell'unità immobiliare (adibita prevalentemente a giardino) questa si svolge per una porzione sul fronte del fabbricato e per un'altra porzione sul retro. L'estensione complessiva è quella che si legge dalla visura catastale dell'immobile: 154 mq. I confini sono delineati da recinzione fissa a terra.

Gli identificativi catastali dell'unità immobiliare in questione sono:

immobile censito al fgl. 74 del Comune di Montalto Uffugo (Prov. Cosenza) p.IIa n. 565 sub 3 – zona cens. 2 – categoria A/7 – classe 1 – consistenza 7 vani – rendita Euro 560,36 – Corte mq 154.

Per ogni altro dato si può fare riferimento direttamente alla visura allegata.

I confini della corte del fabbricato sono a nord con la via Salerno, a ovest con altra corte privata, a sud con la via Siracusa, a est con altra corte privata.

L'immobile così identificato è di proprietà del sig.

per come risulta dall'Atto di compravendita del Notaio Viggiani Carlo, n. rep. 57333/2002 e n. racc. 16612.

Alla data del 2° e ultimo sopralluogo 25/03/2010 non è risultato che sull'immobile vi fossero vincoli locativi e altre situazioni di possesso differenti da quella sopra specificata.

Riguardo lo *status* urbanistico dell'immobile e della zona entro cui esso si colloca, il sottoscritto CTU ha svolto una serie di ricerche c/o l'Amministrazione comunale di Montalto. È risultato dagli strumenti urbanistici vigenti che il lotto di terreno su cui si è costruito ha una destinazione urbanistica di suolo edificabile (zona C di espansione residenziale), mentre lateralmente al lotto vi è una zona F definita pubblica per attrezzature comunali. Il regolamento edilizio non prevede vincoli per quel che riguarda le normali ristrutturazioni dei fabbricati se non quello di rispettare la forma e le volumetrie esistenti. Le destinazioni d'uso previste sono di natura abitativa. I casi specifici occorre che vengano discussi direttamente c/o i competenti uffici tecnici del Comune di Montalto Uffugo.

3. CONFORMITÀ DEL FABBRICATO AGLI ATTI COMUNALI AUTORIZZATIVI

Il complesso residenziale di cinque villette a schiera (con strutture portanti in cemento armato) di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima è stato costruito dietro richiesta di concessione edilizia c/o il Comune di Montalto Uffugo del 12/08/1998 da parte dell'Amministratore unico della Società In merito, il Comune di Montalto rilascia Concessione edilizia n. 1/2000 – S.P.G.A.T.. Successivamente all'inizio dei lavori, alla Società di cui sopra richiedente la concessione, subentra un'altra Società la

che chiede al Comune di Montalto Uffugo una variante al progetto. La richiesta è datata 07/08/2001. A tale richiesta segue il rilascio di concessione edilizia in variante n. 106/2001. In riferimento alla variante di progetto approvata, il sottoscritto CTU compie le verifiche di conformità del fabbricato rispetto agli elaborati progettuali di cui viene in possesso. L'unica difformità che il sottoscritto ravvisa è la seguente: nel progetto di variante, che si allega alla presente relazione, è segnata una strada interna al lotto edificatorio che parte da un angolo estremo del lotto (quello a sud-est) con accesso da via Siracusa, da qui scende e costeggia il lato est per poi curvare (ad angolo retto) e seguire il lato nord del lotto di terreno con possibilità di servire e consentire un accesso carrabile a tutte le unità abitative costituenti il complesso di villette a schiera. Di fatto tale strada interna al lotto, alla data odierna, si ferma e serve solo la prima villetta a est del blocco edilizio. Mentre l'altra villetta di estremità ovest è servita da una strada carrabile con accesso diretto ai locali seminterrati. Quest'ultima strada non essendo interna al lotto di terreno su cui insiste il complesso di villette a schiera è da considerarsi strada non privata.

Nelle planimetrie catastali visionate – di cui se ne allega copia – non vi è traccia della strada segnata sulle planimetrie di progetto.

Oggi, il sottoscritto CTU rileva che esiste un regolare certificato di abitabilità n. 56/2001 rilasciato dal Comune di Montalto Uffugo riguardante il complesso delle 5 villette a schiera in cui si precisano attraverso una scheda riepilogativa i locali per i quali è stata rilasciata l'abitabilità. Di questo se ne allega una copia.

Il sottoscritto CTU ritiene che la difformità sopra riscontrata non sia rilevante e certamente non pregiudica la vendita dell'immobile perché trattasi di un'opera mancante che non ha nessuna implicazione sulla validità del certificato di abitabilità rilasciato dal Comune di Montalto Uffugo. D'altra parte nell'atto di acquisto non viene fatta menzione di alcun accesso carrabile a servizio

della parte retrostante il fabbricato. La riflessione da fare però è che il seminterrato oggi di fatto (e anche obiettivamente) non può essere usato secondo le previsioni di progetto come garage se, così come è vero, per garage si intende un locale coperto in cui si custodisce la generica automobile o autovettura; infatti il seminterrato cioè la parte retrostante il fabbricato non può essere raggiunta con una macchina. Tale condizione, evidentemente, ha spinto il proprietario dell'unità immobiliare ad un tipo di utilizzazione del locale seminterrato differente dall'uso previsto in progetto; allo stato attuale il sottoscritto CTU ha rilevato un uso tipicamente abitativo piuttosto lontano dall'utilizzo pertinente che può avere un garage o un locale deposito: la maggior parte dello spazio disponibile infatti risulta adibito a cucina. Si precisa comunque che non sono state riscontrate modifiche fisiche degli spazi interni (diverse divisioni e/o incrementi di volumi o di superfici calpestabili) rispetto al progetto. È evidente che nell'eventuale futura vendita della villetta non viene trasferito l'uso improprio del locale seminterrato rappresentato essenzialmente dall'arredamento. Occorrerà che l'eventuale nuovo proprietario ne faccia un utilizzo il più consono possibile a quelle che sono le previsioni di progetto; altrimenti si dovrà richiedere c/o i competenti uffici territoriali l'utilizzo più pertinente che se ne intende fare; ma questo si ribadisce è un problema futuro e non odierno.

4. RICERCHE IPOCATASTALI INERENTI L'IMMOBILE PIGNORATO

L'immobile oggetto di stima, eccetto per l'esecuzione immobiliare per cui è causa e a cui si riferisce la presente perizia, non è gravato da altre limitazioni legali, ipoteche, servitù vincoli, il tutto per come risulta da ricerca effettuata c/o il Servizio di Pubblicità Immobiliare Agenzia del territorio di Cosenza. Si veda il relativo allegato in calce alla presente relazione.

Nello specifico, si precisa che sull'immobile fgl. 74 p.la 565 sub 3 grava atto di pignoramento (per cui è causa) regolarmente trascritto in data 21,12,2006 c/o la conservatoria dei registri immobiliari di cosenza (reg. gen. 47317, reg. part. 31108). Su detto immobile pignorato risultano le seguenti iscrizioni: ipoteca legale di 43.966,78 € iscritta in data 27.02.2003 ai nn. 5640/776, derivante da debito d'imposta di 21.983, 39 a favore dell'ETR spa; ipoteca legale di 4.585,12 € iscritta in data 22.07.2005 ai nn. 28416/11325, derivante da debito d'imposta di 2.292,56 a favore dell'ETR spa.

5. VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Il valore di mercato dell'immobile si consegue attraverso differenti metodi e metodologie: il metodo del Market Comparison Approach (MCA) con verifica del risultato, il procedimento di stima monoparametrica, stima per capitalizzazione del reddito .

Nella pagina seguente il CTU provvede ad allestire una tabella tecnica descrittiva delle caratteristiche specifiche del bene oggetto di stima scaturenti dai sopralluoghi svolti. I dati contenuti nella tabella evidentemente si presteranno poi ad essere utilizzati da un metodo o dall'altro in funzione delle procedure interne ad ogni metodologia.

a. Market Comparison Approach (MCA)

L'MCA è un metodo di stima del valore di mercato di un immobile, che si basa su procedimenti comparativi di tipo pluriparametrico. Il metodo postula che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

Ai fini della comparazione, su cui il metodo si basa, vi è da un lato l'immobile oggetto di stima cosiddetto *subject* (del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo) e dall'altro un campione omogeneo costituito da unità immobiliari confrontabili cosiddette *comparables*; di ognuna di queste deve essere noto il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per la villetta di cui occorre calcolare il valore di mercato nell'ambito della presente perizia.

L'appartamento da stimare (in gergo estimativo: *subject*) è sito, come già più volte specificato, tra la via Salerno e la via Siracusa con ingresso principale da quest'ultima al civico n. 7 nel Comune di Montalto Uffugo (CS) frazione Settimo; l'unità immobiliare si svolge su tre livelli e fa parte di un complesso edilizio costituito da 5 villette a schiera. La villetta oggetto di stima si colloca al centro del blocco edilizio per cui presenta due lati (ovest ed est) ciechi che confinano direttamente con le altre abitazioni immediatamente adiacenti.

DATI			IMMOBILE		
dati identificativi	indirizzo	toponimo	via Siracusa - Montalto Uffugo		
		n° civ.	7		
	catastali	foglio	74		
		particella	565		
epoca	semestre	/			
	anno di costruzione	2000/01			
Ricerche di mercato zona OMI	denominazione	E1 - suburbana (via Trieste, ...)			
	abitazioni – villini 2° semestre 2009	val mercato max €/mq	1.300,00		
		val mercato min €/mq	900,00		
		val locazione max €/mq/mese	5,80		
val locazione min €/mq/mese		3,80			
blocco edilizio	localizzazione di dettaglio	degradata			
		normale	X		
	tipologia architettonica	economica			
		civile	X		
		signorile			
	stato manutentivo	scadente			
normale		X			
unità immobiliare	superfici (mq)	sup. coperta (camere, cucina, bagno/i, disimp., ripost., ingombro scale inter., ecc.)	135		
		balconi, terrazzi, portico	34		
		sup. seminterr. (cantina, garage, depositi)	73		
		sup. sottotetto	67		
		cantine e soffitte comunicanti	/		
		cantine e soffitte non comunicanti	/		
		giardino/corte	154		
		parcheggio auto per posti n.	/		
		altezza media utile in m	2,7		
		n. piano	/		
		ultimo	/		
		attico	/		
		senza ascensore	X		
		più livelli in verticale	X		
		n° livelli compreso eventuale interrato o seminter.	4		
		scala interna	X		
	orientamento prevalente	N-S			
	qualità dell'affaccio	scadente			
		normale	X		
		di pregio			
	stato manutentivo	scadente			
		normale	X		
		ottimo			
	dotazioni tecnologiche	impianto autonomo	X		
		riscaldamento	X		
		acqua calda	X		
		video-citofonico	X		
tipo prevalente di tramezzatura	muratura	X			
	pannelli				
	pareti mobili				
pavimentazione	marmo o pietra naturale				
	piastrelle in ceramica, cotto, gres	X	X	X	
	piastrelle in scaglie di marmo				
rivestimento prevalente	tinteggiatura o carta da par.	X			
	piastrelle in ceramica o simili	X			
	materiale plastico e simili				
porte		ingresso	interne	altro	
	legno	X			
	legno tamburato		X		
finestre		doppio infis.	vetro cam.	altro	
	legno	X	X		
	metallo				

L'unità si divide in tre livelli f.t. e uno seminterrato tra loro collegati mediante scala interna: piano terra, piano primo, piano secondo e piano terzo (visti dal lato nord) oppure piano seminterrato, piano terra, piano primo e piano secondo (visti dal lato sud). In riferimento alla prima nomenclatura – come già messo in evidenza – è stato rilevato che attualmente (alla data del sopralluogo) il piano terra è adibito prevalentemente a zona cucina e questo difformemente da quanto si prevedeva in progetto di adibirlo ad autorimessa e cantina. Infatti nel progetto vi era in previsione una strada che raggiungeva i piani terra o seminterrati di tutte le unità immobiliari costituenti il complesso delle villette a schiera. Oggi tale strada si ferma alle unità immobiliari più esterne (ad est e ad ovest) del blocco edilizio e non serve le tre unità immobiliari interne in cui è compresa quella centrale oggetto di stima. Come già specificato in un precedente Prf., venendo quindi a mancare la strada di accesso carrabile è evidente che l'autorimessa in progetto non ha più senso proprio perché le macchine lì non ci possono arrivare. Il piano seminterrato di cui si parla possiede una uscita verso un giardino recintato senza sbocchi; il menzionato giardino è un terrapieno con giacitura piana sorretto da un importante muro di contenimento che genera un dislivello di c.ca 3 m con la sottostante strada Via Salerno. Il piano primo con accesso principale da via Siracusa, si compone di ingresso, due vani di cui una zona prevalentemente soggiorno e un bagno. Tale piano all'esterno possiede un giardino recintato con cancelletto pedonale e cancello carrabile di ingresso/uscita su via Siracusa. Inoltre possiede un terrazzino antistante l'ingresso per tutta l'ampiezza del fabbricato. Il piano secondo a cui si accede mediante scala interna si compone di un disimpegno che altro non è che il pianerottolo delle scale, poi vi sono due vani adibiti a zona notte e un bagno. Uno dei due vani quello esposto a sud possiede un piccolo balconcino di affaccio. Il piano terzo che si raggiunge sempre con le scale interne è un unico vano non diviso con vari utilizzi; esso possiede a sud un terrazzino non completamente aperto ma schermato da muretti alti provvisti di aperture a forma di trapezio che richiamano architettonicamente la forma delle falde del tetto. L'appartamento così descritto presenta una superficie complessiva lorda di 308 mq. In tale consistenza sono compresi gli affacci su balconi, terrazzini e portico che incidono poco sull'entità della superficie interna. Il giardino esterno al piano terra o seminterrato insieme all'altro scampolo di giardino a livello strada (da via Siracusa) raggiungono una consistenza complessiva di 154 mq.

- Mercato immobiliare della zona

Il mercato locale dell'edilizia residenziale in cui ricade l'immobile oggetto di stima si svolge in una zona di confine comunale tra Rende e Montalto Uffugo Scalo nel territorio della provincia di

Cosenza. Seppure la zona risulti oggettivamente periferica rispetto al centro cittadino di Montalto Uffugo, risente positivamente l'effetto della vicina Università della Calabria che negli ultimi anni ha contribuito a rendere il mercato immobiliare delle compravendite e dei fitti decisamente più dinamico. L'offerta riguarda appartamenti usati e nuovi da parte prevalentemente dei diretti proprietari e in una certa misura da parte delle ditte costruttrici. La crisi economica sicuramente ha inciso in maggior misura sul mercato del nuovo, determinando in questi ultimi anni il mantenimento del livello dei prezzi (nell'ambito dell'inflazione). Al momento attuale, il segmento di mercato mostra segni di ripresa per il fatto che lo Scalo di Rende (Quattromiglia) svolge sempre più un ruolo di perno insieme all'Università sopra citata tra il territorio comunale di Montalto, quello di Cosenza e di Castrolibero; ciò induce una notevole mobilità nella popolazione e nella formazione della domanda abitativa.

- Campione estimativo nota¹

- i. Unità immobiliare A (catastalmente sub 2)*

L'appartamento è dello stesso tipo di quello oggetto di stima in quanto ad esso adiacente e facente parte dello stesso blocco edilizio di villette a schiera. È costituito da 7 vani dislocati tra un livello seminterrato e tre livelli f.t.. Presenta una superficie vendibile lorda tra interni ed esterni di 453 mq, di cui 135 mq si individuano tra il 1° e 2° livello f.t., 73 mq sono al livello seminterrato (catastalmente piano terra), 67 mq si individuano al 3° livello f.t. (sottotetto), 34 mq tra balconi-terrazzi-portico, 145 mq il giardino/corte fronte e retro stante l'unità immobiliare. L'appartamento è dotato di doppio servizio: un bagno piccolo al 1° livello f.t. e uno più grande al 2° livello f.t. dove c'è la zona notte. La villetta è accessibile solo da via Siracusa con ingresso solo al 1° livello fuori terra (catastalmente primo piano). Dunque non vi è possibilità di sistemazione della macchina in garage. La data di compravendita consultata relativa all'unità di confronto risale al 30/01/2002 ; il prezzo di compravendita dichiarato che qui viene assunto come prezzo di mercato è di € 116.202,80.

- ii. Unità immobiliare B (catastalmente sub 1)*

L'appartamento è della stessa tipologia funzionale di quello oggetto di stima in quanto fa parte dello stesso blocco edilizio di villette a schiera essendo collocato all'estremità sul lato ovest. È costituito da 6 vani dislocati tra un livello seminterrato e tre livelli f.t.. Presenta una superficie vendibile lorda tra interni ed esterni di 509 mq, di cui 120 mq si individuano tra il 1° e 2° livello f.t.,

¹ I dati sono stati rilevati dalla consultazione delle planimetrie e dagli atti di compravendita come risulta da richiesta c/o Agenzia Territorio CS (v. Allegati).

62 mq sono al livello seminterrato (catastalmente piano terra), 47 mq si individuano al 3° livello f.t. (sottotetto), 19 mq tra balconi-terrazzi-portico, 261 mq il giardino/corte fronte, laterale (lato ovest) e retro stante l'unità immobiliare. Nell'appartamento vi è un solo bagno. La villetta possiede un accesso pedonale da via Siracusa e un accesso carrabile dal lato ovest; quest'ultimo conduce direttamente al livello seminterrato con eventuale possibilità reale di sistemazione in garage della macchina. La data di compravendita consultata relativa all'unità di confronto risale al 7/03/2002; il prezzo di compravendita dichiarato che qui viene assunto come prezzo di mercato è di € 87.797,67.

iii. Unità immobiliare C (catastalmente sub 5)

L'appartamento è della stessa tipologia funzionale di quello oggetto di stima in quanto fa parte dello stesso blocco edilizio di villette a schiera essendo collocato all'estremità sul lato est. È costituito da 6 vani dislocati tra un livello seminterrato e tre livelli f.t.. Presenta una superficie vendibile lorda tra interni ed esterni di 743 mq, di cui 120 mq si individuano tra il 1° e 2° livello f.t., 62 mq sono al livello seminterrato (catastalmente piano terra), 47 mq si individuano al 3° livello f.t. (sottotetto), 19 mq tra balconi-terrazzi-portico, 495 mq il giardino/corte fronte, laterale (lato est) e retro stante l'unità immobiliare. Nell'appartamento vi sono 2 bagni. La villetta possiede un accesso pedonale e carrabile da via Siracusa; in particolare la strada privata conduce direttamente al livello seminterrato con possibilità di sistemazione reale in garage della macchina. La data di compravendita consultata relativa all'unità di confronto risale al 18/07/2005; il prezzo di compravendita dichiarato che qui viene assunto come prezzo di mercato è di 110.000,00 €.

- Definizione delle caratteristiche

Il campione preso in considerazione è abbastanza omogeneo è comparabile all'immobile oggetto di stima. Sono state comunque individuate alcune peculiarità apprezzate dagli acquirenti che rendono le unità immobiliari di confronto leggermente diverse dal *subject* ovvero dall'immobile oggetto di stima.

n.	caratteristiche	simbol	Significato e/o unità di misura
1	data	(DAT)	Contata in mesi retrospettivamente a partire dal momento di stima
2	superficie coperta 1° e 2° livello	(SUP)	mq compresi balconi
3	Superficie lorda balc., terrazzi, portico	(BAL)	mq
4	Superficie lorda seminterrato	(SEM)	mq
5	Superficie lorda sottotetto	(SOT)	mq
	Superficie giardino / corte	(COR)	mq
6	doppio servizio	(SER)	Scala binaria (0=assente, 1=presente)
7	lati liberi non ciechi > 2	(LAT)	Scala binaria (0=no, 1=si)
8	tetto a 2 falde semplici	(TET)	Scala binaria (0=no, 1=si)

- Compilazione tabella dei dati

In base alla definizione delle caratteristiche si costruisce la tabella dei dati che va compilata sia per gli immobili di confronto che per l'immobile in stima. Per ogni caratteristica si inserisce un valore numerico o un punteggio, quest'ultimo esprime il grado con il quale la caratteristica è posseduta dall'immobile.

n.	dati	subject	unità A	unità B	unità C
1	prezzo di mercato (€)*10 ³	X	116,2	87,8	110,0
2	data (mesi)	0	99	98	57
3	superf. lorda 1° e 2° liv. (mq)	S ₁₅	S _{1A}	S _{1B}	S _{1C}
4	superficie balconi (mq)	S ₂₅	S _{2A}	S _{2B}	S _{2C}
5	superf. lorda seminterr. (mq)	S ₃₅	S _{3A}	S _{3B}	S _{3C}
6	superf. lorda sottotetto (mq)	S ₄₅	S _{4A}	S _{4B}	S _{4C}
7	superficie giardino / corte (mq)	S ₅₅	S _{5A}	S _{5B}	S _{5C}
8	doppio servizio	1	1	0	1
9	lati liberi non ciechi > 2	0	0	1	1
10	tetto a 2 falde semplici	1	1	0	0

Per i valori numerici si vedano i calcoli allegati in calce alla presente relazione.

- Prezzi marginali

- Per la compilazione della tabella dei prezzi marginali è stato affrontato il problema dell'aggiornamento dei prezzi di mercato necessario per attualizzare le compravendite di cui si dispone. Se si utilizzano i numeri indici delle famiglie di operai e impiegati (F.O.I.) forniti dall'ISTAT da gennaio 2001 a gennaio 2010 si giunge ad un incremento percentuale del generico valore di mercato pari a c.ca il 20 %.

mese	anno	F.O.I.	
gen	2001	-	-
gen	2002	0,023	1,023
gen	2003	0,027	1,027
gen	2004	0,020	1,020
gen	2005	0,016	1,016
gen	2006	0,022	1,022
gen	2007	0,015	1,015
gen	2008	0,029	1,029
gen	2009	0,015	1,015
gen	2010	0,015	1,015
			1,197
Incremento percentuale			19,7%

In realtà però l'incremento percentuale che si è registrato negli anni (ultimo decennio) è maggiore di quello sopra calcolato. Infatti è sufficiente prendere a riferimento i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) afferenti all'anno 2002, semestre 2°, della zona comprendente quella in cui è ubicato il bene da stimare, nonché la tipologia di immobili che più interessa (nel confronto con l'unità da stimare) e si trova un valore medio unitario pari a 550,00 €/mq (si veda allegato in calce alla perizia). Alla data odierna si assume che nella zona in cui ricade l'immobile pignorato il prezzo di mercato a mq inerente abitazioni civili del tipo villini possa essere in media pari a 1.100,00 €/mq (valori OMI – 2° semestre 2009; si ipotizza che tra il 2° semestre 2009 e il 1° semestre 2010 non vi siano differenze significative; di quest'ultimo semestre i dati ancora non sono stati pubblicati). Dunque si registra un incremento percentuale pari al 100 %. Occorre quindi prendere atto che gli indici F.O.I. non rendono giusta ragione della variazione dei prezzi unitari di mercato almeno quelli registrati nella zona di Montalto Uffugo Scalo. I motivi a parere del sottoscritto sono fondamentalmente due. Uno di carattere generale e l'altro legato ad una dinamica immobiliare di tipo locale. Il primo riguarda l'utilizzo non proprio pertinente degli indici F.O.I. che – è noto – più si addicono all'aggiornamento/rivalutazione annua dei fitti. Il secondo motivo è che in seguito alla espansione, verso nord, dell'area universitaria (avviata già da

qualche anno) la zona di Settimo di Montalto ha risentito sempre più di tale mutamento urbanistico al punto che nell'arco dell'ultimo decennio (e qui si aggiunga anche il passaggio dalla lira all'euro) i prezzi a mq degli immobili sono praticamente raddoppiati. Sulla base delle argomentazioni svolte si adotta nei calcoli una variazione percentuale nell'arco temporale 2002-2010 del 100 % e anno per anno in media di 12,5 %.

- Il prezzo marginale riguardante la caratteristica "superficie" è stato ottenuto con oggettività considerando il rapporto mercantile minimo (in quanto è da ritenere che la curva del prezzo marginale è al di sotto di quella media) sussistente tra il prezzo di mercato di cui si dispone e la superficie lorda utilizzata essenzialmente come appartamento; in cascata poi sono stati calcolati i prezzi marginali associati alle altre superfici che vengono opportunamente ragguagliate a quella principale attraverso coefficienti riduttivi accettati nel segmento di mercato in cui si opera. Nello specifico, per i balconi-terrazzi-portico viene utilizzato un coefficiente di 0,50 dove le porzioni aggettanti sono ben riparate e architettonicamente curate; 0,25 dove mancano le peculiarità cui si è appena accennato; per il locale seminterrato un coefficiente di 0,75; per il sottotetto praticabile di 0,7; per l'area di corte-giardino coefficienti variabili e decrescenti al crescere della superficie (0,15 ; 0,1 ; 0,05).

- Il prezzo marginale riferito alla presenza o meno del 2° servizio (bagno) viene ricavato attraverso una percentuale che agisce direttamente sul valore di mercato noto dell'immobile j-esimo. Si sceglie poi il valore minimo tra quelli calcolati. La verifica del prezzo marginale così ottenuto è stata condotta attraverso una valutazione diretta del costo occorrente alla realizzazione di un bagno; da indagini compiute nel mercato della zona è risultato che le imprese specializzate in tali tipi di lavoro preventivano costi con un tetto di spesa *omnicomprensivo* di 10.000,00 € per la realizzazione di un bagno con rifiniture molto buone del tipo di quelle adottate per i bagni appartenenti all'unità immobiliare oggetto di stima.

- Il prezzo marginale che tiene conto del maggior numero di lati liberi della generica villetta presa a confronto, viene ricavato assegnando ad ogni lato cieco una penalizzazione espressa in termini di percentuale (di 2,5 %) agente direttamente sul valore di mercato noto della villetta j-esima di confronto. Il criterio in base al quale si è giunti a tale percentuale è il seguente. L'aspetto di che trattasi ovvero la presenza di lati ciechi, verosimilmente si assume che possa pesare sull'intero valore del bene immobile nella misura massima di 10 punti %. Partendo da tale assunzione, avere un lato cieco rispetto ad averlo libero comporta sicuramente tutta una serie di svantaggi (-), ma anche vantaggi (+), tra cui: minori oneri di ristrutturazione esterna (+1), ridotta

luce naturale per l'assenza di aperture (-0,5), ridotta panoramicità (-2), minori dispersioni termiche sia verso l'esterno in inverno che verso l'interno in estate (+1); subordinazione nelle decisioni che riguardano l'intero blocco edilizio (-2); altro.

- Il prezzo marginale riferito alla mancanza di falde di copertura regolari della j-esima unità immobiliare di riferimento si può identificare nei costi che occorrerebbe affrontare per dare al tetto una regolarità al pari di quella posseduta dall'immobile oggetto di stima. Il costo dipende dalla superficie calpestabile di sottotetto che trae direttamente beneficio da tale ristrutturazione. Nel caso specifico per le unità di confronto A e B viene individuata una porzione di superficie calpestabile di sottotetto pari ad 1/3 di quella totale che risulta essere sacrificata per la presenza di quattro falde più basse rispetto a quelle centrali. Si assume che il costo dell'intervento (idealmente praticabile) sia direttamente proporzionale alla porzione di superficie "sacrificata" e al prezzo minimo a mq di superficie vendibile assunto nei calcoli.

• Tabella di valutazione

catteristiche e PRZ		unità A	unità B	unità C
1	prezzo di mercato (€)*10 ³	Prz _A =116,20	Prz _B =87,80	Prz _C =110,00
2	Δ DAT	Prz _A *1*99/datA	Prz _A *1*99/datB	Prz _A *1*99/datC
3	Δ SUP	Prz _A / S _{1A}	Prz _A / S _{1B}	Prz _A / S _{1C}
4	Δ BAL	0,5*Prz _A / S _{1A}	0,25*Prz _A / S _{1A}	0,25*Prz _A / S _{1A}
5	Δ SEM	0,75*Prz _A / S _{1A}	0,75*Prz _A / S _{1A}	0,75*Prz _A / S _{1A}
6	Δ SOT	0,7*Prz _A / S _{1A}	0,7*Prz _A / S _{1A}	0,7*Prz _A / S _{1A}
7	Δ COR	0,15*Prz _A / S _{1A}	0,10*Prz _A / S _{1A}	0,05*Prz _A / S _{1A}
8	Δ SER	-	(1 - 0)*costo _{MED-SER}	-
9	Δ LAT	-	(0 - 1)*(p%) _{PRZ-MED}	(0 - 1)*(p%) _{PRZ-MED}
10	Δ TET	-	(1 - 0)*0,33* S _{4B} *costo _{MIN-SUP-SOT}	(1 - 0)*0,33* S _{4B} *costo _{MIN-SUP-SOT}
11	prezzi corretti	233,28	210,49	190,11

Val. di mercato (MCA)_{MEDIO} = € 211.294,16

Per i valori numerici si vedano i calcoli allegati in calce alla presente relazione.

• Verifica

Data l'uniformità del campione di compravendite, una verifica dell'attendibilità del risultato ottenuto si può svolgere con l'impiego della stima sintetica per parametri tecnici. La formula di calcolo è la seguente:

$$\text{Valore di stima} = [\sum_j \text{Prz}_{\text{AGGIORNATI}} / \sum (\text{SUP} + \text{SUP}_{\text{RAGGU.}})_j] * (\text{SUP} + \text{SUP}_{\text{RAGGU.}})_{\text{SUBJECT}} = € 218.625,69$$

Dal confronto tra i due valori calcolati risulta che la verifica è soddisfatta in quanto l'errore è inferiore alla soglia ammissibile del 4,46%.

Per i valori numerici si vedano i calcoli allegati in calce alla presente relazione.

b. Procedimento di stima monoparametrico

Nel campo delle valutazioni immobiliari i procedimenti sintetici di stima si fondano sulle rilevazioni di mercato concernenti il prezzo di mercato degli immobili e la consistenza degli stessi. Il procedimento di stima monoparametrico si basa sull'impiego di un unico parametro e di una relazione elementare di tipo monomio. Se ad esempio, come è consuetudine, si individua come parametro caratteristico il metro quadrato di superficie calpestabile, occorrerà procedere alla rilevazione di un campione di prezzi di mercato e relativo ammontare di metri quadrati venduti ; il rapporto medio tra le due grandezze dovrebbe esprimere il "costo" medio di un mq di superficie calpestabile di caratteristiche complessivamente simile al mq dell'immobile da stimare. Una volta valutato tale "costo", questo si moltiplica per la consistenza in mq dell'immobile da stimare per calcolarne il prezzo di mercato.

Nel caso specifico di stima dell'immobile interno al complesso di villette a schiera, il sottoscritto CTU ha svolto una ricerca nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) trovando per la zona di interesse un range di valori unitari tra (900,00 €/mq ÷ 1.300,00 €/mq) riferiti ad immobili più simili possibile a quello da stimare. Tenendo conto:

CHE alla data odierna il complesso di villette a schiera è da porre senza dubbio sul mercato dell'usato (essendo stato costruito c.ca 10 anni fa);

CHE il range di valori è riferito in maniera specifica a ville e villini (ossia ad unità immobiliari di tipo unifamiliare con una indipendenza totale);

CHE la giacitura piana del lotto nella parte retrostante il fabbricato non è naturale, ma è resa possibile/garantita artificialmente da un considerevole muro di sostegno generante un dislivello di c.ca 3 m con la sottostante strada di via Salerno;

p.q.m. si ritiene di assumere come prezzo unitario medio il valore minimo di 900,00 €/mq. Di seguito viene schematizzato il calcolo e il conseguente valore di mercato dell'immobile oggetto di stima:

superfici	(mq)	coeff. raggu.	sup ragguagl.	Prz. unit.	Prz merc. parz.
			mq	€/mq	€
sup. coperta (camere, cucina, bagno/i, disimp., ripost., ingombro scale inter., ecc.)	135	1	135	€ 900,00	€ 121.500,00
balconi, terrazzi, portico	34	0,5	10,2	€ 900,00	€ 15.300,00
sup. seminterr. (cantina, garage, depositi)	73	0,75	54,75	€ 900,00	€ 49.275,00
sup. sottotetto	67	0,7	46,9	€ 900,00	€ 42.210,00
giardino/corte	154	0,15	23,1	€ 900,00	€ 20.790,00
Prz di mercato dell'immobile oggetto di stima					
					€ 242.955,00

Valore di mercato dell'immobile oggetto di stima = € 242.955,00

L'ulteriore verifica sul valore adottato di 900 €/mq è stata condotta direttamente in campo dal sottoscritto CTU raccogliendo un campione di c.ca 30 annunci di compravendite immobiliari c/o le agenzie della zona. Da tale campione, che considera superfici abitabili di tipo residenziale, è risultato un prezzo medio unitario di c.ca 960 €/mq con valori più bassi di c.ca 700 €/mq e punte massime abbastanza isolate di c.ca 1.580 €/mq. Il campione di dati è riportato in allegato alla presente relazione.

c. Stima per capitalizzazione del reddito

Il procedimento di stima per capitalizzazione del reddito si fonda sulla capitalizzazione del reddito di un definito bene immobiliare. Per l'immobile oggetto di pignoramento, la stima del potenziale reddito è stata svolta nel mercato degli affitti immobiliari dove si rilevano i contratti degli immobili simili. In particolare è stata consultata la banca dati OMI più aggiornata per la zona di interesse (zona suburbana E1 – via triste) in riferimento alla tipologia immobiliare più simile a quella oggetto di stima ed è stato trovato un range di valori degli affitti tra 3,8 ÷ 5,4 €/mq/mese. Nel caso della villetta oggetto di valutazione occorre fare delle considerazioni sull'offerta/richiesta di fitto che si svolge nel mercato immobiliare della zona. Se ci si riferisce ad appartamenti in condominio (sia sul nuovo che sull'usato) la richiesta è medio alta per la presenza – come più volte messo in evidenza – dell'area universitaria che si raggiunge molto facilmente dalla zona di Settimo di Montalto. Nel caso invece di ville, villini isolati oppure facenti parte di blocchi di villette a schiera, la richiesta di fitto è medio bassa in quanto appartiene a nuclei familiari e non a studenti. Occorre anche precisare che il range di valori trovati afferisce a ville e villini che sono da intendersi per definizione isolati ovvero non compresi in blocchi edilizi di maggiore consistenza. È comunque anche innegabile che l'unità immobiliare oggetto di stima possiede una corte/giardino di godimento esclusivo. Tenuto conto di queste osservazione e aggiungendo al ragionamento che

l'unità immobiliare in questione va considerata nel mercato dell'usato, si sceglie ai fini della stima il valore medio di 4,6 €/mq/mese. Tale valore è da intendersi come redditività lorda. Il reddito netto da capitalizzare si ottiene considerando in detrazione le imposte dovute e le altre spese annue. Nella tabella che segue vengono raccolte le varie voci di spesa e il range consolidato di percentuali ad esse associato.

Categorie di spesa	% di incidenza minima	% di incidenza massima
1) Spese di manutenzione ordinaria e straordinaria	3,50 %	6,00 %
2) Spese per servizi e amministrazioni	0,50 %	4,00 %
3) Alee per sfitti e inesigibilità	0,00 %	2,00 %
4) Spese per assicurazioni	0,00 %	2,50 %
5) Aliquote di ammortamento	0,00 %	5,00 %
6) Aliquote per imposte e tasse	24,00 %	30,00 %

Si analizzano le singole voci:

- 1) poiché lo stato di conservazione esterno dell'immobile è buono si fissa la % al 3,5;
- 2) poiché l'immobile non è in un condominio si assume una spesa minima % di 0,5;
- 3) non sussistendo in generale apprezzabili situazioni di rischio si assume una % nulla;
- 4) pur rilevando una diffusa disattenzione degli utenti, proprietari e conduttori, nei confronti della copertura assicurativa, sia pur limitata alla responsabilità civilistica, è stato assegnato una % d'influenza pari a 0,0;
- 5) il contributo relativo a tale voce non è stato considerato significativo, perciò è stato assegnato un valore % pari a 0,0;
- 6) si fissa una % media del 26 %.

Si ottiene complessivamente una % pari a 26,85.

Ai fini del calcolo si considera un saggio di capitalizzazione medio di 0,0505 rilevato dalla banca dati OMI per la zona di interesse. La superficie abitabile lorda su cui calcolare la rendita mensile è data dalla superficie con uso tipico da appartamento più le altre superfici non scindibili da essa e ad essa collegate compresa la corte/giardino. Queste ultime superfici sono rese equivalenti alla superficie dell'appartamento attraverso gli stessi coefficienti utilizzati nei metodi precedenti. Di seguito si riporta la tabella di calcolo:

superfici	(mq)	coeff. raggu.	sup ragguagl.	Prz. unit.	Prz. unit. anno	Prz merc. parz.
			mq	€/mq/mese	€/mq	€
sup. coperta (camere, cucina, bagno/i, disimp., ripost., ingombro scale inter., ecc.)	135	1	135	4,60	€ 55,20	€ 7.452,00
balconi, terrazzi, portico	34	0,5	10,2			€ 938,40
sup. seminterr. (cantina, garage, depositi)	73	0,75	54,75			€ 3.022,20
sup. sottotetto	67	0,7	46,9			€ 2.588,88
giardino/corte	154	0,15	23,1			€ 1.275,12
reddito annuo						
						€ 15.276,60
detrazioni						
1) Spese di manutenzione ordinaria e straordinaria						0,35%
2) Spese per servizi e amministrazioni						0,50%
3) Alee per sfitti e inesigibilità						0,00%
4) Spese per assicurazioni						0,00%
5) Aliquote di ammortamento						0,00%
6) Aliquote per imposte e tasse						26,00%
totale aliquota % a detrarre						26,85%
saggio di capitalizzazione medio						
banca dati OMI - 2° semestre 2009 - zona suburbana E1 via trieste - Montalto Uffugo (CS)						0,0505
Valore di mercato dell'immobile oggetto di stima						€ 221.283,82

Val di mercato immobile oggetto di stima = € 221.283,82 metodo di capitalizzazione reddito

d. Riepilogo valori di mercato ottenuti con i diversi metodi e calcolo del più probabile valore di stima

metodo	Valore di mercato	Valore medio = il più probabile valore di stima	Scarto quadratico medio (sqm)	Scostamento percentuale dalla media
M.C.A.	€ 211.294,16	€ 224.907,66	€ 15.741,43	7,00%
MONOPARAMETRICO	€ 242.145,00			
CAPITALIZZAZIONE REDDITO	€ 221.283,82			

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima = € 224.907,66

6. PARERE TECNICO SULLA DIVISIBILITÀ DEL BENE IMMOBILE

La divisibilità del bene immobile non è fisicamente possibile in quanto esso è stato concepito con una logica funzionale di tipo verticale; infatti si sviluppa su tre livelli fuori terra (f.t.) più un livello seminterrato tutti collegati attraverso una scala interna; il giardino retrostante la villetta è accessibile solo dall'interno dei locali seminterrati, mentre la parte di giardino antistante l'ingresso principale è accessibile sia dall'interno (1° piano f.t.) che dall'esterno (da via Siracusa).

Per questi motivi il piano seminterrato, al di là degli aspetti puramente urbanistici, non può essere reso indipendente dal resto dell'abitazione in quanto perderebbe ogni collegamento con l'esterno; riguardo il piano 3° sottotetto se si pensasse di renderlo indipendente occorrerebbe provvedere ad un accesso con una scala dall'esterno del fabbricato e questo è improponibile in una logica costruttiva che ha generato un complesso uniforme di villette a schiera tutte con scale interna.

Si conferma dunque parere tecnico in merito alla non separabilità del bene immobile oggetto di stima.

7. ASPETTI FISCALI SULL'EVENTUALE TRASFERIMENTO DEL BENE OGGETTO DI STIMA

Ai fini della corretta identificazione delle imposte da pagare è necessario distinguere due diverse ipotesi di acquisto: l'acquisto dell'abitazione principale che è soggetto ad un regime fiscale di favore che prevede l'applicazione dell'imposta di registro, o alternativamente dell'IVA, con aliquota ridotta e delle imposte ipotecaria e catastale in misura fissa; l'acquisto di una casa di abitazione cosiddetta "seconda casa" è soggetto all'imposta di registro e all'IVA in misura ordinaria. Entrambe le tipologie di acquisto si differenziano a seconda che il venditore sia un privato o un soggetto Iva.

Ricordiamo che dal 1° Gennaio 2002 chi vende un immobile non dovrà più corrispondere l'Invim, per cui le spese a carico del venditore nella compravendita di un bene immobile sono nulle. Tuttavia ai fini Irpef è necessario tener presente che costituiscono reddito e quindi sono soggette ad imposizione le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili acquistati da non più di cinque anni.

TIPOLOGIA	Imposte a carico dell'acquirente			
	Imp. Reg.	Imp. Catast.	Imp. Ipot.	IVA
Abitazione principale				
Acquisto di abitazione principale (non di lusso) da privato	3%	168	168	-
Acquisto di abitazione principale (non di lusso) da un'impresa che l'ha costruita o assegnazione da cooperativa edilizia	168	168	168	4%
Acquisto di abitazione principale (non di lusso) dall'impresa che ha o di restauro (lettere C - D - E effettuato i lavori di ristrutturazione dell'articolo 31, legge 475/1978)	168	168	168	4%
Acquisto di abitazione principale (non di lusso) da un'impresa che ha come scopo principale la rivendita di immobili	168	168	168	4%
Acquisto di abitazione principale (non di lusso) da un'impresa diversa dalle precedenti	3%	168	168	-
Seconda casa				
Acquisto di abitazione (non principale, ma non di lusso) dal costruttore o assegnazione da cooperativa edilizia	168	168	168	10%
Acquisto di abitazione (non principale, anche di lusso) dall'impresa che ha effettuato i lavori di ristrutturazione o di restauro (lettere C - D - E dell'articolo 31, legge 475/1978)	168	168	168	10%
Acquisto di abitazione non principale (non di lusso) da un'impresa che ha come scopo principale la rivendita di immobili	168	168	168	10%
Acquisto di abitazione non principale (anche di lusso) da un'impresa diversa dalle precedenti	7%	1%	2%	-
Acquisto di abitazione non principale (anche di lusso) da un privato	7%	1%	2%	-

8. PROSPETTO RIASSUNTIVO DI STIMA E CONSISTENZA

(I) LOTTO: unico

Catasto fabbricati Comune di Montalto Uffugo (CS):

Fgl. 74 p.lla n. 565 sub 3 – z. cens. 2 – cat. A/7 – cl. 1 – cons. 7 vani – rend. Euro 560,36 –
Corte mq 154

Diritto acquisito alla massa: proprietà.

La quota di proprietà di 1/1 su tale immobile è pervenuta al Sig. _____ con atto di compravendita del Notaio Carlo Viggiani n° rep. 57333 del 4/02/2002, registrato a Cosenza e trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare Ufficio Provinciale Territorio di Cosenza al n. 2351; 1/2002 in atti dal 11/02/2002.

Nel vigente P.R.G. del Comune di Montalto il lotto ricade in zona C di espansione residenziale. Di fatto la zona si presenta discretamente urbanizzata con la presenza di servizi pubblici vicini (i primi a c.ca 1,5 Km) e prevalenza di aree verdi laterali. La p.lla 565 si materializza in un numero di cinque villini a schiera ognuno con annessa corte di uso esclusivo. Nel blocco edilizio in posizione centrale si inserisce la villetta sub 3 oggetto di stima. La concessione edilizia di riferimento per il blocco edilizio così individuato è la n. 1/2000 e la definitiva e ultima concessione edilizia in variante n. 106/200. Per tutte le villette (e quindi anche quella oggetto di stima) è stato rilasciato regolare certificato di abitabilità n. 56/2001 dal Comune di Montalto Uffugo.

La Separabilità dell'immobile non è fisicamente possibile in quanto esso è stato concepito con una logica funzionale di tipo verticale; infatti si sviluppa su tre livelli fuori terra (f.t.) più un livello seminterrato tutti collegati attraverso una scala interna; il giardino retrostante la villetta è accessibile solo dall'interno dei locali seminterrati, mentre la parte di giardino antistante l'ingresso principale è accessibile sia dall'interno (1° piano f.t.) che dall'esterno (da via Siracusa).

I metodi di stima utilizzati per la valutazione monetaria del bene immobile sono tre: M.C.A., Monoparmetrico, Capitalizzazione reddito. Le fonti ufficiali dei dati utilizzati nel calcolo sono: Osservatorio O.M.I. e Atti di compravendita.

$V_{(\text{INTERO LOTTO})} = 221.055,28 \text{ €}$

quota di proprietà del Sig. _____ ,1/1:

$V_{1/1} = 221.055,28 \text{ €}$

9. TESTI E SITI INTERNET CONSULTATI

- Manuale operativo delle stime immobiliari di Mauro Iacobini – Matilde Carlucci – Luigi Del Monaco – Marco Iepariello – Salvatore Musumeci – Gerardo Nolè – Emilio Saporito – collab. Luciana Blotti; Roma 2^a Ed. 2009.
- Estimo di Orefice M.; Torino UTET 1995
- Elementi di Estimo Urbano di Forte; Milano Etas Libri 1968
- La stima immobiliare di Marco Simonotti; Torino UTET 1997
- www.istat.it
- www.agenziaterritorio.it

10. ALLEGATI

- A1 Documentazione fotografica
- A2-1 Verbale avvio operazioni peritali; A2-2 verbale di sopralluogo
- A3-1 Tabella superfici; A3-2 Calcoli M.C.A.; A3-3 Tabella annunci immobiliari
- A4 Richiesta documenti Comune di Montalto
- A5 1^a Concessione edilizia
- A6 Concessione in variante
- A7 Certificato di abitabilità
- A8 Stralcio PRG (legenda e planimetria)
- A9 Elaborati di progetto (planimetria generale e piante)
- A10 Planimetria e pianta catastali, visura catastale, mappa catastale
- A11 Ispezione ipotecaria
- A12 Consultazioni piante catastali, atto di compravendita e banca dati O.M.I.

Nel rassegnare la presente relazione ringrazio l'Ill.mo Giudice per la fiducia accordatami.

Cosenza, lì 08/05/2010

IL TECNICO INCARICATO
Dott. Ing. Francesco De Filippis

