

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

PROCEDURA N.° 40/2012 R. F.

Consulenza Tecnica di stima di terreni con annessi
fabbricati rurali siti nel
Comune di Lattarico relativa al fallimento [REDACTED] di

[REDACTED] e
[REDACTED]

RELAZIONE

Il TECNICO



ing. Andrea Sijnardi

INDICE

1.	Premessa.	pag. 3
2.	Sopralluogo.	pag. 5
3.	Risposte ai quesiti.	pag. 5
	Quesito n. 1	pag. 5
	Quesito n. 2	pag. 5
	Quesito n. 3	pag. 6
	Quesito n. 4	pag. 6
	Quesito n. 5	pag. 12
	Quesito n. 6	pag. 12
	Quesito n. 7	pag. 12
	Quesito n. 8	pag. 13
	Quesito n. 9	pag. 13
	Quesito n. 10	pag. 14
	Quesito n. 11	pag. 15
4.	Conclusioni	pag. 22

APPENDICE

A	Verbale di sopralluogo del 19.01.2015	pag. 23
B	Documentazione Fotografica Aerea dei Fabbricati oggetto di pignoramento.	pag. 25
B1	Documentazione Fotografica Immobili siti a Lattarico (CS)	pag. 27
C	Tavola dei Quantili di Student.	pag. 33
C1	Sistema Operativo di stima del valor di mercato dei terreni siti nel Comune di Lattarico e nei Comuni limitrofi.	pag. 35
C2	Stralcio del Bollettino Ufficiale della Regione Calabria delle RegioniAgrarie della Provincia di Cosenza e dei V.A.M. (Valori Agricoli Medi) per l'anno 2013.	pag. 42

ALLEGATI

1	Ispezioni Ipotecarie	pag. 49
2	Documentazione Catastale	pag. 64
3	Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Lattarico (CS)	pag. 71

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1. PREMESSA

Incarico di coadiutore per la stima di immobili conferito al sottoscritto **Ingegnere Andrea Sijinardi** in data 16 Gennaio 2015 dal curatore del fallimento [REDACTED] nella persona dell'avv. Daniela Falcone.

Si riportano di seguito i **quesiti** formulati:

- 1) *Verifichi il consulente, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al curatore quelli mancanti o inadeguati (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore della società fallita e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto acquisito all'attivo fallimentare);*
- 2) *Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale);*
- 3) *Acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene;*
- 4) *Descriva, previo necessario sopralluogo, l'immobile acquisito all'attivo fallimentare, indicando dettagliatamente: comune, località, via, , caratteristiche, superficie in mq., confini e dati catastali*

attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni; descriva le caratteristiche strutturali del bene; descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

5) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) ed i dati catastali risultanti dalla trascrizione della sentenza di fallimento;

6) Rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;

7) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

8) Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47;

9) dica se è possibile vendere i beni in uno o più lotti;

10) Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

11) Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile.

Proceda, inoltre, all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni;

Dopo un attento studio della documentazione fornita dal curatore, per reperire i dati necessari per espletare il mandato conferitogli, il sottoscritto ing. Andrea Sijinardi, si è recato presso gli uffici competenti (Agenzia del Territorio; Comune di Lattarico) al fine di acquisire la documentazione indispensabile per poter rispondere ai quesiti sopra elencati.

2. SOPRALLUOGO

Alle ore 9:30 del **giorno 19.01.2015**, il sottoscritto ing. Andrea Sijinardi si è recato con il curatore avv. Daniela Falcone presso il Comune di Lattarico (CS) alla località Passione per dare inizio alle operazioni di sopralluogo, provvedendo così ad effettuare adeguata documentazione fotografica degli immobili (**Appendice "B1"**).

3. RISPOSTE AI QUESITI

Quesito n. 1: *Verifichi il consulente, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al curatore quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore della società fallita e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto acquisito all'attivo fallimentare);*

Il sottoscritto consulente ing. Andrea Sijinardi ha provveduto a verificare la completezza della documentazione relativa agli immobili oggetto di stima verificandone le ispezioni ipotecarie protocollo n. cs 11918 del 04.06.2013 (**Allegato "1"**).

Tale documentazione risulta completa ed idonea.

Quesito n. 2: *Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale);*

FORMALITA'

Dall'ispezione meccanografica, svolta presso la conservatoria dei registri immobiliari (**Allegato "1"**) risulta che, dal -/1979 al 04/06/2013, gli immobili sono stati oggetto delle seguenti formalità:

1. **TRASCRIZIONE CONTRO** n. [REDACTED] registro generale e n. [REDACTED] del registro particolare, iscritta in data 06.08.2012 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] in

relazione all'ATTO GIUDIZIARIO – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI siti a Lattarico (CS) Foglio N. 9 Particelle NN. 334, 335, 338, 339, 341.

Quesito n. 3: *Acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene;*

Il coadiutore per la stima ha provveduto ad acquisire per i beni oggetti di stima apposita documentazione presso gli uffici competenti.

Gli immobili oggetti di stima siti nel Comune di Lattarico (CS) sono univocamente identificati in Catasto Fabbricati e Catasto Terreni del Comune di Lattarico (CS) al:

- Foglio N. 9 Particella N. 334 Qualità Uliveto Classe 2, Superficie 172 mq, con reddito dominicale pari a Euro 0,44 e reddito agrario pari a Euro 0,40 (**Allegato "2"**).
- Foglio N. 9 Particella N. 335 Qualità Sem Irr Arb Classe 2, Superficie 3844 mq, con reddito dominicale pari a Euro 12,90 e reddito agrario pari a Euro 4,96 (**Allegato "2"**).
- Foglio N. 9 Particella N. 338 Qualità Fabb Rurale, Superficie 504 mq, (**Allegato "2"**).
- Foglio N. 9 Particella N. 339 Uliveto Classe 2, Superficie 659 mq, con reddito dominicale pari a Euro 1,70 e reddito agrario pari a Euro 1,53 (**Allegato "2"**).
- Foglio N. 9 Particella N. 341 Uliveto Classe 2, Superficie 4716 mq, con reddito dominicale pari a Euro 12,18 e reddito agrario pari a Euro 10,96 (**Allegato "2"**).

Quesito n. 4: *descriva, previo necessario sopralluogo, l'immobile acquisito all'attivo fallimentare, indicando dettagliatamente: comune, località, via, caratteristiche, superficie in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni; descriva le caratteristiche strutturali del bene; descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;*

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Terreno, Foglio N. 9 Particella N. 334

a) Ubicazione (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno)

Il terreno oggetto di stima è sito a Lattarico (CS) località Possessione (**Appendice "B" - "B1"**).

b) Caratteristiche interne ed esterne

Il terreno al momento risulta incolto e in buono stato di manutenzione con la presenza di alcuni alberi di ulivo (**Appendice "B2"**).

c) Superfici

La superficie è pari a 172 mq.

d) Identificativi catastali

Il terreno oggetto di stima è identificato catastalmente al Foglio N. 9 del Comune di Lattarico (CS) Particella N. 334, Qualità Uliveto, Classe 2, Superficie 172 mq, Reddito Dominicale Euro 0,44 e Reddito Agrario Euro 0,40 (Allegato "2").

e) Confini

Il terreno confina a Nord con la particella x, a Sud con la particella N. 333, a Est con la particella N. 259, ad Ovest con la particella x.

f) Parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, riscaldamento ecc.)

A tale punto non viene data una risposta in quanto si tratta di un terreno.

g) caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici)

A tale punto non viene data una risposta in quanto si tratta di un terreno.

h) caratteristiche della zona

L'immobile sito in prossimità del centro abitato del Comune di Lattarico è distante circa 32 km dal capoluogo di Provincia (Cosenza) (**Appendice "B" – Foto aerea Comune di Lattarico (CS)**).

È possibile raggiungere il Comune di Lattarico tramite l'autostrada A3 SA – RC uscita Taverna.

Sono presenti nel Comune di Lattarico attività commerciali di diverso genere, Ufficio Postale, scuola dell'infanzia, scuola primaria e secondaria di primo grado, attività commerciali di diverso genere.

Terreno, Foglio N. 9 Particella N. 335

a) Ubicazione (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno)

Il terreno oggetto di stima è sito a Lattarico (CS) località Possessione (**Appendice "B" - "B1"**).

b) Caratteristiche interne ed esterne

Il terreno al momento risulta incolto e in buono stato di manutenzione con la presenza di alcuni alberi di ulivo (**Appendice "B2"**).

c) Superfici

La superficie è pari a 3844 mq.

d) Identificativi catastali

Il terreno oggetto di stima è identificato catastalmente al Foglio N. 9 del Comune di Lattarico (CS) Particella N. 335 Qualità Sem Irr Arb Classe 2, Superficie 3844 mq, con reddito dominicale pari a Euro 12,90 e reddito agrario pari a Euro 4,96 (Allegato "2").

e) Confini

Il terreno confina a Nord con la particella 339,338,336 a Sud con la particella N. 341, a Est con le particelle N. 251,253 ad Ovest con la strada pubblica.

f) Parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, riscaldamento ecc.)

A tale punto non viene data una risposta in quanto si tratta di un terreno.

g) caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici)

A tale punto non viene data una risposta in quanto si tratta di un terreno.

h) caratteristiche della zona

L'immobile sito in prossimità del centro abitato del Comune di Lattarico è distante circa 32 km dal capoluogo di Provincia (Cosenza) (**Appendice "B" - Foto aerea Comune di Lattarico (CS)**).

È possibile raggiungere il Comune di Lattarico tramite l'autostrada A3 SA - RC uscita Taverna.

Sono presenti nel Comune di Lattarico attività commerciali di diverso genere, Ufficio Postale, scuola dell'infanzia, scuola primaria e secondaria di primo grado, attività commerciali di diverso genere.

Fabbricati rurali, Foglio N. 9 Particella N. 338

a) Ubicazione (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno)

I due Fabbricati rurali oggetto di stima sono siti a Lattarico (CS) località Possessione (Appendice "B" - "B1").

b) Caratteristiche interne ed esterne

Al momento del sopralluogo dei due fabbricati rurali realizzati in muratura in pietrame non rimane altro che dei ruderi in pessime condizioni e privi di copertura, circondati da terreno di pertinenza di circa 383 mq.

I due ruderi presentano una volumetria totale di circa 526 mc.

c) Superficie

La superficie lorda totale dei due ruderi è di circa 121 mq.

d) Identificativi catastali

I due ruderi oggetto di stima sono identificati catastalmente al Foglio N. 9 Particella N. 338 superficie 504 mq. (Allegato "2").

e) Confini

I due ruderi confinano su tutti i lati con il terreno di pertinenza.

f) Parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, riscaldamento ecc.)

Non esistono parti in comune.

g) caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici)

la struttura portante dei fabbricati è in muratura.

h) caratteristiche della zona

L'immobile sito in prossimità del centro abitato del Comune di Lattarico è distante circa 32 km dal capoluogo di Provincia (Cosenza) (Appendice "B" – Foto aerea Comune di Lattarico (CS)).

È possibile raggiungere il Comune di Lattarico tramite l'autostrada A3 SA – RC uscita Taverna.

Sono presenti nel Comune di Lattarico attività commerciali di diverso genere, Ufficio Postale, scuola dell'infanzia, scuola primaria e secondaria di primo grado, attività commerciali di diverso genere.

Terreno, Foglio N. 9 Particella N. 339

a) Ubicazione (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno)

Il terreno oggetto di stima è sito a Lattarico (CS) località Possessione (**Appendice "B" - "B1"**).

b) Caratteristiche interne ed esterne

Il terreno al momento risulta incolto e in buono stato di manutenzione con la presenza di alcuni alberi di ulivo (**Appendice "B2"**).

c) Superfici

La superficie è pari a 659 mq.

d) Identificativi catastali

Il terreno oggetto di stima è identificato catastalmente al Foglio N. 9 del Comune di Lattarico (CS) Particella N. 339 Qualità Uliveto Classe 2, Superficie 659 mq, con reddito dominicale pari a Euro 1,70 e reddito agrario pari a Euro 1,53 (Allegato "2").

e) Confini

Il terreno confina a Nord con la particella 342 a Sud con le particelle NN. 336,338,335, a Est con la particella N. 253 ad Ovest con la strada pubblica.

f) Parti comuni (lavatoi,soffitte comuni, locali di sgombero, riscaldamento ecc.)

A tale punto non viene data una risposta in quanto si tratta di un terreno.

g) caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici)

A tale punto non viene data una risposta in quanto si tratta di un terreno.

h) caratteristiche della zona

L'immobile sito in prossimità del centro abitato del Comune di Lattarico è distante circa 32 km dal capoluogo di Provincia (Cosenza) (**Appendice "B" – Foto aerea Comune di Lattarico (CS)**).

È possibile raggiungere il Comune di Lattarico tramite l'autostrada A3 SA – RC uscita Taverna.

Sono presenti nel Comune di Lattarico attività commerciali di diverso genere, Ufficio Postale, scuola dell'infanzia, scuola primaria e secondaria di primo grado, attività commerciali di diverso genere.

Terreno, Foglio N. 9 Particella N. 341

a) Ubicazione (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno)

Il terreno oggetto di stima è sito a Lattarico (CS) località Possessione (**Appendice "B" - "B1"**).

b) Caratteristiche interne ed esterne

Il terreno al momento risulta incolto e in buono stato di manutenzione con la presenza di alcuni alberi di ulivo (**Appendice "B2"**).

c) Superfici

La superficie è pari a 4716 mq.

d) Identificativi catastali

Il terreno oggetto di stima è identificato catastalmente al Foglio N. 9 del Comune di Lattarico (CS) Particella N. 341 Qualità Uliveto Classe 2, Superficie 4716 mq, con reddito dominicale pari a Euro 12,18 e reddito agrario pari a Euro 10,96 (Allegato "2").

e) Confini

Il terreno confina a Nord con la particella 335 a Sud con la particella x, a Est con la particella N. 253 ad Ovest con la strada pubblica.

f) Parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, riscaldamento ecc.)

A tale punto non viene data una risposta in quanto si tratta di un terreno.

g) caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici)

A tale punto non viene data una risposta in quanto si tratta di un terreno.

h) caratteristiche della zona

L'immobile sito in prossimità del centro abitato del Comune di Lattarico è distante circa 32 km dal capoluogo di Provincia (Cosenza) (**Appendice "B" - Foto aerea Comune di Lattarico (CS)**).

È possibile raggiungere il Comune di Lattarico tramite l'autostrada A3 SA - RC uscita Taverna.

Sono presenti nel Comune di Lattarico attività commerciali di diverso genere, Ufficio Postale, scuola dell'infanzia, scuola primaria e secondaria di primo grado, attività commerciali di diverso genere.

Quesito n. 5: accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) ed i dati catastali risultanti dalla trascrizione della sentenza di fallimento;

Non sono state rilevate difformità tra la descrizione attuale dei beni e quelli catastali risultanti dalla trascrizione della sentenza di fallimento.

Quesito n. 6: rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;

Il sottoscritto ing. Andrea Sijinardi ha riscontrato difformità nella documentazione catastale per quanto riguarda gli immobili identificati:

- al Foglio N. 9 Particella N. 338 Fabbricato rurale.

La difformità consiste in una diversa rappresentazione in mappa del cassone dei fabbricati.

Per apportare le necessarie variazioni catastali è necessario:

- 1) un rilievo con strumentazione topografica;
- 2) il passaggio da fabbricato rurale ad ente urbano;
- 3) redazione DOCFA.

Per sistemare quanto elencato sopra è necessaria una somma di circa € 2.500,00

- al Foglio N. 9 Particella N. 335.

La difformità consiste nella presenza in mappa di un rudere che al momento del sopralluogo non è più esistente.

Per la correzione è sufficiente una semplice istanza al catasto terreni per l'eliminazione della campitura che contrassegna questo rudere.

Quesito n. 7: indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

- In base allo strumento urbanistico vigente nel Comune di Lattarico (CS), l'area nella quale sono ubicati gli immobili oggetto di stima:

- Foglio N. 9 Particella N. 334 Qualità Uliveto Classe 2, Superficie 172 mq, con reddito dominicale pari a Euro 0,44 e reddito agrario pari a Euro 0,40 (**Allegato "2"**).
- Foglio N. 9 Particella N. 335 Qualità Sem Irr Arb Classe 2, Superficie 3844 mq, con reddito dominicale pari a Euro 12,90 e reddito agrario pari a Euro 4,96 (**Allegato "2"**).
- Foglio N. 9 Particella N. 338 Qualità Fabb Rurale, Superficie 504 mq, (**Allegato "2"**).
- Foglio N. 9 Particella N. 339 Uliveto Classe 2, Superficie 659 mq, con reddito dominicale pari a Euro 1,70 e reddito agrario pari a Euro 1,53 (**Allegato "2"**).
- Foglio N. 9 Particella N. 341 Uliveto Classe 2, Superficie 4716 mq, con reddito dominicale pari a Euro 12,18 e reddito agrario pari a Euro 10,96 (**Allegato "2"**).

Ricadono nella **Zona E (Zona agricola) (Allegato "3")**.

Quesito n. 8: *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47;*

Al quesito non viene data alcuna risposta vista che si tratta per lo più di terreni agricoli e di due vecchi ruderi.

Quesito n. 9: *dica se è possibile vendere i beni in uno o più lotti;*

Gli immobili oggetti di stima possono essere venduti in singoli lotti:

<u>LOTTO N. 1</u>	Terreno agricolo sito a Lattarico (CS) alla località Passione. Il terreno è univocamente identificato nel Catasto Terreni del Comune di Lattarico (CS) al Foglio N.9 Particella N. 334 Qualità Uliveto Classe 2, Superficie 172 mq, con reddito dominicale pari a Euro 0,44 e reddito agrario pari a Euro 0,40
<u>LOTTO N. 2</u>	Terreno agricolo sito a Lattarico (CS) alla località Passione. Il terreno è univocamente identificato nel Catasto Terreni del

	Comune di Lattarico (CS) al Foglio N. 9 Particella N. 335 Qualità Sem Irr Arb Classe 2, Superficie 3844 mq, con reddito dominicale pari a Euro 12,90 e reddito agrario pari a Euro 4,96
<u>LOTTO N. 3</u>	N. 2 ruderi con superficie lorda di circa 54 mq e 67 mq per una volumetria totale pari a circa 526 mc, con corte esterna di pertinenza pari a circa 383 mq. L'immobile è univocamente identificato nel Catasto Terreni del Comune di Lattarico (CS) al Foglio Foglio N. 9 Particella N. 338 Qualità Fabb Rurale, Superficie 504 mq,
<u>LOTTO N. 4</u>	Terreno agricolo sito a Lattarico (CS) alla località Passione. Il terreno è univocamente identificato nel Catasto Terreni del Comune di Lattarico (CS) al Foglio N. 9 Particella N. 339 Uliveto Classe 2, Superficie 659 mq, con reddito dominicale pari a Euro 1,70 e reddito agrario pari a Euro 1,53
<u>LOTTO N. 5</u>	Terreno agricolo sito a Lattarico (CS) alla località Passione. Il terreno è univocamente identificato nel Catasto Terreni del Comune di Lattarico (CS) al Foglio N. 9 Particella N. 341 Uliveto Classe 2, Superficie 4716 mq, con reddito dominicale pari a Euro 12,18 e reddito agrario pari a Euro 10,96

Quesito n. 10: *indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

Dalle ricerche effettuate gli immobili elencati qui di seguito non sono soggetti a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Quesito n. 11: *determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile.*

Proceda, inoltre, all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni:

CRITERIO DI STIMA

I metodi di stima adottati per la valutazione degli immobili oggetto della presente perizia sono i seguenti:

Per i due ruderi (ex fabbricati rurali)

si è ritenuto opportuno scegliere il metodo **sintetico – comparativo**, tramite il quale si giunge a valore degli immobili applicando, alla consistenza vendibile, correnti prezzi applicati sul mercato immobiliare dei comuni in cui gli immobili stessi sono ubicati tali prezzi sono riferiti alla compravendita di unità immobiliari assimilabili a quelli in esame per consistenza, ubicazione, caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

La comparazione dei beni oggetti della valutazione è stata effettuata rispetto ad altri beni di caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto principale un parametro tecnico o economico quale la superficie, la cui grandezza risulta direttamente proporzionale al valore del bene.

Per la determinazione dei valori di mercato, si è fatto riferimento a pubblicazioni di agenzie immobiliari e stime sintetiche effettuate dalle stesse agenzie, alle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, con prezzi unitari attribuiti ad unità immobiliari ricadenti nella stessa zona, con caratteristiche comparabili con le unità oggetto di stima.

Per i terreni (trattasi di terreni agricoli):

si è reputato opportuno scegliere il metodo basato sui Valori Agricoli Medi (V.A.M.), metodo per la valutazione di fondi agricoli in zone sfornite di mercato (**Allegato "C1"**). Con l'applicazione di questo metodo di stima si è fatto riferimento al Bollettino Ufficiale della Regione Calabria, riferito ai valori agricoli medi per ettaro e per tipo di coltura dei terreni compresi nelle singole regioni agrarie della Provincia di Cosenza e Catanzaro (L. 22.10.1971, n. 865 art. 16 modificata dalla L. 28.01.1977, n. 10 art. 14) per l'anno 2013 (**Allegato "C2"**).

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO N. 1

LATTARICO (CS)

TERRENO

Foglio N. 9, Particella N. 334

Il probabile valore di mercato del terreno in oggetto del tipo Uliveto è dato da:

$$\begin{aligned}\text{VALORE INTERO IMMOBILE} &= \text{sup. (mq)} \times \text{p. u. (€/mq)} = \\ &= 172 \text{ (mq)} \times 1,90 \text{ (€/mq)} = \text{€ } 326,80\end{aligned}$$

Effettuando l'abbattimento forfetario pari al 15 % del valore stimato dell'immobile per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute.

Il valore finale del bene al netto delle suddette correzione e decurtazioni è: € 277,78

In cifra tonda:

LOTTO N. 1 = € 280,00

LOTTO N. 2

LATTARICO (CS)

TERRENO

Foglio N. 9, Particella N. 335

Il probabile valore di mercato del terreno in oggetto del tipo Sem Irr Arb è dato da:

$$\begin{aligned}\text{VALORE INTERO IMMOBILE} &= \text{sup. (mq)} \times \text{p. u. (€/mq)} = \\ &= 3.844 \text{ (mq)} \times 1,30 \text{ (€/mq)} = \text{€ } 4.997,20\end{aligned}$$

Effettuando l'abbattimento forfetario pari al 15 % del valore stimato dell'immobile per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute.

Il valore finale del bene al netto delle suddette correzione e decurtazioni è: € 4.247,62

In cifra tonda:

LOTTO N. 2 = € 4.200,00

LOTTO N. 3**LATTARICO (CS) - N. 2 ruderi con corte esterna di pertinenza****Foglio N. 9 del Comune di Lattarico (CS) Particella N. 338**

Calcolo della superficie commerciale equivalente totale, considerando ai fini della valutazione economica, i balconi, i terrazzi ed il locale deposito come pertinenze esclusive dei vani principali viene determinata secondo il seguente prospetto:

PORZIONE IMMOBILIARE / DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE LORDA REALE (MQ)	COEFFICIENTE RIDUTTIVO	SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE (MQ)
Superficie lorda totale dei due ruderi	121	1,00	121
Terreno di pertinenza fino a 50 mq	121	0,10	12,1
Terreno di pertinenza restante quota	262	0,02	5,24
Superficie commerciale equivalente totale (mq)			138,34

Nella quale i coefficienti riduttivi e le superfici commerciali equivalenti determinate di conseguenza, sono stati desunti dal *D.P.R. n. 138 del 23.03.1998*.

Probabile valore di mercato dell'immobile, considerato quanto già sopra detto e la specifica posizione dell'immobile (che conferisce allo stesso una sufficiente commerciabilità) nonché date le particolari caratteristiche già descritte prima dall'indagine effettuata, su immobili simili nella zona in questione e nei paesi limitrofi si è rilevato che i **prezzi unitari di mercato** risultano essere variabili nel seguente intervallo di valori.

P. U. MIN (€/MQ)	P. U. MAX (€/MQ)	P. U. MEDIO (€/MQ)
435,00	630,00	532,50

Trattandosi di due ruderi privi di copertura e in pessime condizioni si assume pertanto, in via cautelativa il valore medio con una riduzione che si ritiene equa dell' 80% e considerando la superficie commerciale equivalente totale prima definita, per l'immobile in oggetto si ha:

$$\begin{aligned} \text{sup. comm. equiv. (mq)} \times \text{p. u. medio (€/mq)} &= \\ &= 138,34 \text{ (mq)} \times 106,50 \text{ (€/mq)} = \text{€ } 14.733,21 \end{aligned}$$

Effettuando l'abbattimento forfetario pari al 15 % del valore stimato dell'immobile per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute.

Il valore finale del bene al netto delle suddette correzione e decurtazioni è: € 12.523,23

In cifra tonda:

LOTTO N. 3 = € 12.500,00

LOTTO N. 4

LATTARICO (CS)

TERRENO

Foglio N. 9, Particella N. 339

Il probabile valore di mercato del terreno in oggetto del tipo Uliveto è dato da:

$$\begin{aligned}\text{VALORE INTERO IMMOBILE} &= \text{sup. (mq)} \times \text{p. u. (€/mq)} = \\ &= 659 \text{ (mq)} \times 1,90 \text{ (€/mq)} = \text{€ } 1.252,10\end{aligned}$$

Effettuando l'abbattimento forfetario pari al 15 % del valore stimato dell'immobile per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute.

Il valore finale del bene al netto delle suddette correzione e decurtazioni è: € 1.064,28

In cifra tonda:

LOTTO N. 4 = € 1.100,00

LOTTO N. 5

LATTARICO (CS)

TERRENO

Foglio N. 9. Particella N. 341

Il probabile valore di mercato del terreno in oggetto del tipo Uliveto è dato da:

$$\begin{aligned}\text{VALORE INTERO IMMOBILE} &= \text{sup. (mq)} \times \text{p. u. (€/mq)} = \\ &= 4.716 \text{ (mq)} \times 1,90 \text{ (€/mq)} = \text{€ } 8.960,40\end{aligned}$$

Effettuando l'abbattimento forfetario pari al 15 % del valore stimato dell'immobile per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute.

Il valore finale del bene al netto delle suddette correzione e decurtazioni è: € 7.616,034

In cifra tonda:

LOTTO N. 5 = € 7.600,00

4. CONCLUSIONI

Il sottoscritto ing. Andrea Sijnardi, avendo eseguito le operazioni di:

- ❖ ispezione dell'immobile,
- ❖ effettuazione di visure e ricerche presso l'Ufficio del Territorio di Cosenza, l'Ufficio Tecnico del Comune di Lattarico(CS),
- ❖ stima del valore,
- ❖ richiesta certificati,
- ❖ risposta ai singoli punti dei quesiti posti,

ritenendo di avere espletato in ogni sua parte il mandato conferitogli dal curatore avv. Daniela Falcone rassegna la presente relazione completa di allegati.

Pietrafitta li, 19/02/2015

Il Consulente Tecnico

Ing. Andrea Sijnardi

