



TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT. GIUSEPPE GRECO

PROCEDURA ESECUTIVA N°80/2010 DEL R.G.E.

**Promossa ad istanza della
B.C.C. Lease S.p.A.**

**nei confronti della
SIG.RA**

ELABORATO:

RELAZIONE INTEGRATIVA ALLA CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

TECNICO ESPERTO ESTIMATORE



Via Sandro Botticelli, 11 - 87036 Rende (Cs)
Tel 0984 395742 Fax 0984 1801282
e-mail docimo@gaiatech.it
p.e.c. dario.docimo.ing@ingpec.eu



DOTT. ING. DARIO DOCIMO

VISTI

INDICE

1.	PREMESSA	2
2.	IMMOBILI OGGETTO DELLA SUDDIVISIONE	2
3.	LE ATTIVITÀ CONDOTTE	2
4.	VALUTAZIONE IMMOBILE F. 38 P.lla 120 sub 43 COMUNE DI RENDE	4
4.1.	Descrizione sommaria dell'immobile.....	4
5.	LA STIMA DELL'IMMOBILE F. 38 P.lla 120 sub 43 COMUNE DI RENDE.....	5
5.1.	Il mercato immobiliare della zona.....	5
5.2.	CRITERIO DI STIMA: Metodo Sintetico Comparativo.....	6
5.3.	Determinazione del valore venale.....	8
6.	VALUTAZIONE IMMOBILE F. 38 P.lla 120 sub 59 COMUNE DI RENDE	9
6.1.	Descrizione sommaria dell'immobile.....	9
7.	LA STIMA DELL'IMMOBILE F. 38 P.lla 120 sub 59 COMUNE DI RENDE.....	10
7.1.	Il mercato immobiliare della zona.....	10
7.2.	CRITERIO DI STIMA: Metodo Sintetico Comparativo.....	11
7.3.	Determinazione del valore venale.....	11
8.	VALUTAZIONE IMMOBILE F. 38 P.lla 120 sub 81 COMUNE DI RENDE	12
8.1.	Descrizione sommaria dell'immobile.....	12
9.	LA STIMA DELL'IMMOBILE F. 38 P.lla 120 sub 81 COMUNE DI RENDE.....	13
9.1.	Il mercato immobiliare della zona.....	13
9.2.	CRITERIO DI STIMA: Metodo Sintetico Comparativo.....	14
9.3.	Determinazione del valore venale.....	14
10.	LOTTE DI VENDITA.....	15
11.	CONCLUSIONI.....	19

1. PREMESSA

Il sottoscritto ing. Dario Docimo con studio in Rende (CS) alla via S. Botticelli n° 11, iscritto all'Albo degli ingegneri della provincia di Cosenza al n° 4185 dal 2005 ed all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Cosenza al n. 4175, ha ricevuto incarico conferitogli dall'Ill.mo G. E. Dott. Giuseppe Greco di integrazione della relazione di consulenza tecnica d'ufficio, già depositata in data 26/07/2012, nella procedura di Esecuzione Immobiliare B.C.C. Lease S.p.A. v/o iscritta al R. E. n° 80/2010.

L'incarico è stato conferito in data 13/05/2014 (*all. n° 01 – Verbale di incarico*), sono stati concessi 30 giorni per provvedere all'adempimento, ed in quella sede si è avuta conoscenza del seguente quesito:

- ✓ deposito della relazione integrativa al proprio elaborato nella quale indicherà analiticamente il valore dei beni che dovranno essere venduti in lotti separati, così come suggerito dai venditori.

Dall'esame dei Verbali di Udienza si evince che i venditori hanno suggerito la suddivisione del Lotto n. 1 in tre separati lotti con opportuna stima dei singoli beni in vendita.

2. IMMOBILI OGGETTO DELLA SUDDIVISIONE

Si tratta di n° 3 immobili con diverse destinazioni elencati di seguito:

COMUNE in prov. di Cosenza	INDIRIZZO	TIPOLOGIA	PIANO	FOGLIO	P.LLA	SUB	CAT
Rende	Via Rossini, 190	Appartamento	terzo	38	120	43	A/3
Rende	Via Rossini, 190	Soffitta	Settimo	38	120	59	C/2
Rende	Via Rossini, 190	Garage	seminterrato	38	120	81	C/2

precedentemente stimati in un unico lotto (Lotto 1) con valore dei beni complessivo pari a 311.750,00 €.

3. LE ATTIVITÀ CONDOTTE

La raccolta dei dati, necessari alla verifica delle informazioni riportate nella documentazione in atti e alle valutazioni richieste, è stata condotta effettuando studio approfondito dei nuovi atti di causa e delle precedenti relazioni tecniche, oltre al

reperimento delle Visure catastali per identificare i subalterni attualmente attivi presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Cosenza e l'opportuna verifica presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza richiedendo certificazione e visura delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili.

In atti risulta l'atto di compravendita come nota di trascrizione del 19/06/1982 - Registro Particolare 34237 Registro Generale 13052 Pubblico ufficiale SCORNAJENCHI ITALO dalla quale risulta che gli immobili sono di proprietà di:

- *proprietario per 1/1.*

Di seguito si riportano le trascrizioni e le iscrizioni pregiudizievoli relativi agli immobili di stima (*all. n° 02 - Ispezioni ipotecarie*):

- ✓ ISCRIZIONE CONTRO del 05/08/1988 - Registro Particolare 13852 Registro Generale 17680 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - SOGGETTO DEBITORE;
- ✓ ISCRIZIONE CONTRO del 04/05/1996 - Registro Particolare 967 Registro Generale 10226 Pubblico ufficiale VIGGIANI CARLO Repertorio 43925 del 03/05/1996 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO immobili siti in Rende (CS) - SOGGETTO DEBITORE;
- ✓ ISCRIZIONE CONTRO del 20/04/2005 - Registro Particolare 5552 Registro Generale 14679 Pubblico ufficiale SCORNAJENCHI RICCARDO Repertorio 74934/23998 del 19/04/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA CREDITO Immobili siti in RENDE (CS), SANGINETO (CS) - SOGGETTO DEBITORE;
- ✓ TRASCRIZIONE CONTRO del 29/03/2010 - Registro Particolare 6306 Registro Generale 9290 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 458 del 04/03/2010 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI siti in PEDACE (CS), RENDE (CS), SANGINETO (CS).

Dall'esame documentale si evince che l'Avv. Monica Giardino risulta essere il Custode Giudiziario ed il Delegato alla vendita. Di seguito si riportano in ordine temporale gli avvisi di vendita già espletati:

- ✓ avviso di vendita (26/03/2013 - 02/04/2013) prezzo base lotto 1 € 311.750,00;
- ✓ avviso di vendita (18/07/2013 - 25/07/2013) prezzo base lotto 1 € 296.162,50 ribassato del 5% rispetto al precedente avviso;

- ✓ avviso di vendita (25/02/2014 – 04/03/2014) prezzo base lotto 1 € 281.354,38 ribassato di un ulteriore 5% rispetto al precedente avviso;
- ✓ avviso di vendita (01/07/2014 – 08/07/2014) prezzo base lotto 1 € 253.281,95 ribassato di un ulteriore 10% rispetto al precedente avviso.

Le vendite sono andate deserte ed i venditori hanno proposto la suddivisione del Lotto 1 in tre lotti separati (appartamento, soffitta e garage) per agevolarne la vendita.

4. VALUTAZIONE IMMOBILE F. 38 P.lla 120 sub 43 COMUNE DI RENDE

IMMOBILE: Foglio 38 P.lla 120 sub 43 - Comune di Rende, Via Rossini (ex loc. Tocci SS19bis), N°190 (ex N° 34)

4.1. Descrizione sommaria dell'immobile

L'immobile oggetto di stima è ubicato in via Rossini n°190 del comune di Rende (CS) e consta in un appartamento posto al terzo piano, interno 7 scala B. Il fabbricato è ubicato in via Rossini, che rappresenta una delle arterie principali del comune di Rende; la zona è stata interessata negli ultimi anni da un diffuso fenomeno di urbanizzazione che ha prodotto un tessuto edilizio composto principalmente da immobili a destinazione residenziale con presenza di numerose attività commerciali. È presente la completa dotazione di opere di urbanizzazione. Si tratta di un fabbricato a forma pressoché rettangolare, con 7 piani fuori terra e piano interrato adibito a garage, i restanti piani destinati ad appartamenti, dotati di ascensore, ed un piano sottotetto praticabile ad uso soffitta. La struttura portante è in cemento armato (c.a.), tompagnatura in mattoni forati "a cassetta" e copertura in c.a. . Il fabbricato risale al 1974.

La finitura esterna è costituita da clinker smaltate colorate, balconi in aggetto ed infissi in legno mono vetro. Il fabbricato è circondato da un giardino condominiale e risulta essere in buono stato di conservazione esterna.

L'appartamento, raggiungibili sia da scale condominiali che da ascensore, è composto da ingresso/corridoio che disimpegna dalle stanze, una cucina/sala da pranzo, un salone, uno studio, tre camere da letto e doppi servizi.

L'appartamento si sviluppa su una superficie commerciale di 178,00 mq, confina su tre lati con il cortile condominiale ed uno sul vano scala.

L'immobile oggetto di stima ha i seguenti identificativi catastali (*all. n° 03 – Visure e planimetrie catastali*):

- ✓ **APPARTAMENTO**-comune di Rende, censito a N.C.E.U., foglio 38 p.lla 120, sub. 43, Zc. 2, Cat. A/3, Cl. U, Consistenza 9 vani, Rendita € 441,57, Via Rossini n°190 loc. Tocci in ditta proprietà di 1000/1000.

L'immobile risulta di proprietà di per la quota di 1000/1000 e pervenuto con atto di compravendita trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Cosenza in data 19 giugno 1982 ai nn.34237/13052.

Secondo lo strumento urbanistico vigente nel comune di Rende l'immobile oggetto di stima ricade in zona Omogenea B2/1 Zona di completamento. Sono prevalentemente aree ubicate nel nuovo centro edificato, hanno caratteristiche omogenee e sono ampiamente urbanizzate.

L'immobile oggetto di stima, come il fabbricato di cui fa parte, sono stati costruiti con Licenza Edilizia n° 2613/50 del 17.03.1975 come da progetto reperito dallo scrivente presso l'ufficio tecnico del comune di Rende. Per l'immobile oggetto di stima e per il fabbricato è stato rilasciato il certificato di Abitabilità prot. N. 4360 in data 06.06.1977 e certificato di collaudo prot. 6560 del 17.03.1976, allegati alla presente relazione.

5. LA STIMA DELL'IMMOBILE F. 38 P.lla 120 sub 43 COMUNE DI RENDE

5.1. Il mercato immobiliare della zona

Rende è un comune che si presta notevolmente all'investimento ma in questo momento la domanda è scesa a seguito di una minore capacità di spesa. Gli investitori sono comunque presenti, provengono dai paesi cosentini, ma anche dal vibonese, dal crotonese e dal reggino: si tratta perlopiù di genitori che acquistano per i figli studenti, talvolta affittando una stanza. Per quanto riguarda la prima casa le preferenze delle famiglie ricadono su trilocali (per una spesa massima di 110-120 mila €) e quadrilocali (160-170 mila €): gli accessori più richiesti sono la cucina abitabile e il secondo bagno, mentre il box non è ritenuto essenziale, ma comunque è di norma presente nella quasi totalità delle abitazioni della città.

Grazie alla vicinanza al centro e alle Facoltà universitaria, Quattromiglia è la zona più ricercata di Rende. Qui sono presenti condomini della fine degli anni '90, al cui interno ci sono soprattutto trilocali valutati tra 1100-1200 € al mq allo stato originario e 1400 € al mq se già ristrutturati. Le strade più richieste sono via Maiorana, via Torricelli e via Rossini; quest'ultima è una zona molto commerciale, grazie alla presenza di pub e ristoranti. Edilizia simile si incontra a Commenda, dove però i valori sono più bassi: 900 - 1.000 € al mq per un appartamento da ristrutturare e 1.300 € al mq per quelli già rimodernati (al massimo 1.400 € al mq se la tipologia è più prestigiosa). (Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa Isem 2013).

Per ciò che riguarda le condizioni socio-economiche dei residenti nella zona (caratteristica che si riverbera sulla parametrizzazione dei prezzi), va detto che queste sono del considerarsi ottime, trattandosi in gran parte di appartenenti del ceto medio e più recentemente del ceto alto, commercianti, professionisti, ecc..

5.2. CRITERIO DI STIMA: Metodo Sintetico Comparativo

Per pervenire alla stima del più probabile valore di mercato si deve assumere, come valore per unità di superficie, quel valore di mercato praticato per altre compravendite di immobili simili nella zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima ed in altre zone simili, applicando, successivamente, degli idonei coefficienti di merito che tengano conto delle particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile stesso.

Dall'indagine di mercato condotta si è avuto modo di constatare che per appartamenti con analoghe dotazioni impiantistiche e stato di manutenzione nonché di superficie, numero di vani ed epoca di costruzione comparabili a quello in esame, i prezzi medi reali nella compravendita possono oscillare tra 1.300,00 e 1.800,00 euro/mq.

Non si adotteranno coefficienti riduttivi per lo stato di conservazione in quanto lo stesso risulta in buone condizioni con ottime rifiniture.

I coefficienti di merito utilizzati sono legati all'età del fabbricato e utilizzati per il calcolo della superficie equivalente delle pertinenze.

I coefficienti di merito utilizzati sono i seguenti:

	ETA' E QUALITA DELL'EDIFICIO	STATO OTTIMO	STATO BUONO	STATO MEDIOCRE	STATO PESSIMO
21 ÷ 40 anni	lusso	0,85	0,80	0,75	0,65
	signorile	0,80	0,75	0,70	0,60

	medio	0,75	0,70	0,65	0,55
	popolare	0,70	0,65	0,60	0,50
	ultrapopolare	-	-	-	-

Coefficienti delle pertinenze:

cantine e solai inabitabili	0,20
taverne seminterrate di ville o villini	0,50
camere a tetto o soffitte	0,33
balconi scoperti	0,25
balconi coperti anche lateralmente (logge)	0,40
verande	0,95
terrazze a livello scoperte	da 0,25 a 0,15 a seconda della dimensione
terrazze coperte	da 0,45 a 0,30 a seconda della dimensione (aumentando la dimensione oltre i mq 20, diminuire proporzionalmente il primo dei due coefficienti)
lastrici solari praticabili accessibili da scala interna	da 0,20 a 0,10 a seconda della dimensione e dell'esistenza o meno di una possibilità di sopralzo
giardini di proprietà esclusiva	0,18

Coefficienti per i box:

in zone dove è impossibile il parcheggio su suolo pubblico	1,60 ÷ 1,80	se a livello inferiore al 1° piano interrato	1,40 ÷ 1,50
in zone ad alta difficoltà di parcheggio su suolo pubblico	1,30 ÷ 1,60	se a livello inferiore al 1° piano interrato	1,00 ÷ 1,25
in zone con facile possibilità di parcheggio su suolo pubblico	0,75 ÷ 1,00	se a livello inferiore al 1° piano interrato	0,75 ÷ 0,90

Sulla base dell'informazioni assunte si è rilevato che il prezzo medio unitario di mercato praticato per compravendite di immobili simili, localizzati nel comune di Rende nella zona limitrofa agli immobili oggetto di stima, oscilla tra 1.300,00 e 1.800,00 euro/mq mentre dai dati dell' OMI (osservatorio Mercato Immobiliare) si evince un prezzo al metro quadro che oscilla tra 1.400,00 e 2.050,00 euro/mq. Considerando un valore mediato tra i valori sopra citati di 1.350,00 euro/mq ed applicando i coefficienti di merito:

Età e Qualità dell'edificio	0,85
Coefficienti delle Pertinenze:	
Balcone <i>(Balconi coperti anche lateralmente (logge))</i>	0,40

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE [mq]	VALORE DELL'IMMOBILE [euro/mq]
178	1.350,00

Il più probabile valore venale unitario dell'immobile risulta essere di **1.350,00 euro/mq.**

5.3. Determinazione del valore venale

Il più probabile valore venale dell'appartamento con le relative pertinenze, sulla base della superficie precedentemente determinata, è pari a:

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE [mq]	VALORE DELL'IMMOBILE [euro]
178	240.710,00

L'immobile oggetto di stima sarà assoggettato all'imposta di registro pari al 7% del valore stimato, all'imposta ipotecaria pari al 2% e all'imposta catastale pari al 1%.

6. VALUTAZIONE IMMOBILE F. 38 P.IIIa 120 sub 59 COMUNE DI RENDE

IMMOBILE: Foglio 38 P.IIIa 120 sub 59 - Comune di Rende, Via Rossini (ex loc. Tocci SS19bis), N°190 (ex N° 34)

6.1. Descrizione sommaria dell'immobile

L'immobile oggetto di stima è ubicato in via Rossini n°190, piano settimo, interno 7 scala B, del comune di Rende (CS) e consta in un sottotetto adibito a soffitta posto al settimo piano, interno 7 scala B. Il fabbricato è ubicato in via Rossini, che rappresenta una delle arterie principali del comune di Rende; la zona è stata interessata negli ultimi anni da un diffuso fenomeno di urbanizzazione che ha prodotto un tessuto edilizio composto principalmente da immobili a destinazione residenziale con presenza di numerose attività commerciali. È presente la completa dotazione di opere di urbanizzazione. Si tratta di un fabbricato a forma pressoché rettangolare, con 7 piani fuori terra e piano interrato adibito a garage, i restanti piani destinati ad appartamenti, dotati di ascensore, ed un piano sottotetto praticabile ad uso soffitta. La struttura portante è in cemento armato (c.a.), compagnatura in mattoni forati "a cassetta" e copertura in c.a.. Il fabbricato risale al 1974.

Il locale soffitta è accessibile attraverso la corte esterna, mediante portone condominiale, fino al settimo piano con scale condominiali o ascensore.

La **soffitta** ha una superficie commerciale di 17 mq e confina a nord con il corridoio comune, con altri locali adibita a soffitta rispettivamente ad est e ad ovest, mentre a sud si affaccia sul cortile condominiale.

L'immobile oggetto di stima ha i seguenti identificativi catastali (*all. n° 03 – Visure e planimetrie catastali*):

- ✓ **SOFFITTA**-comune di Rende, censito a N.C.E.U., foglio 38 p.IIIa 120, sub. 59, Zc. 2, Cat. C/2, Cl. 1, Consistenza 17 mq, Rendita € 44,78, Via Rossini n°190 loc. Tocci in ditta proprietà di 1000/1000.

Secondo lo strumento urbanistico vigente nel comune di Rende l'immobile oggetto di stima ricade in zona Omogenea B2/1 Zona di completamento. Sono prevalentemente aree ubicate nel nuovo centro edificato, hanno caratteristiche omogenee e sono ampiamente urbanizzate.

L'immobile oggetto di stima, come il fabbricato di cui fa parte, sono stati costruiti con Licenza Edilizia n° 2613/50 del 17.03.1975 come da progetto reperito dallo scrivente presso l'ufficio tecnico del comune di Rende. Per l'immobile oggetto di stima e per il fabbricato è stato rilasciato il certificato di Abitabilità prot. N. 4360 in data 06.06.1977 e certificato di collaudo prot. 6560 del 17.03.1976, allegati alla presente relazione.

7. LA STIMA DELL'IMMOBILE F. 38 P.lla 120 sub 59 COMUNE DI RENDE

7.1. Il mercato immobiliare della zona

Rende è un comune che si presta notevolmente all'investimento ma in questo momento la domanda è scesa a seguito di una minore capacità di spesa. Gli investitori sono comunque presenti, provengono dai paesi cosentini, ma anche dal vibonese, dal crotonese e dal reggino: si tratta perlopiù di genitori che acquistano per i figli studenti, talvolta affittando una stanza. Per quanto riguarda la prima casa le preferenze delle famiglie ricadono su trilocali (per una spesa massima di 110-120 mila €) e quadrilocali (160-170 mila €): gli accessori più richiesti sono la cucina abitabile e il secondo bagno, mentre il box non è ritenuto essenziale, ma comunque è di norma presente nella quasi totalità delle abitazioni della città.

Grazie alla vicinanza al centro e alle Facoltà universitaria, Quattromiglia è la zona più ricercata di Rende. Qui sono presenti condomini della fine degli anni '90, al cui interno ci sono soprattutto trilocali valutati tra 1100-1200 € al mq allo stato originario e 1400 € al mq se già ristrutturati. Le strade più richieste sono via Maiorana, via Torricelli e via Rossini; quest'ultima è una zona molto commerciale, grazie alla presenza di pub e ristoranti. Edilizia simile si incontra a Commenda, dove però i valori sono più bassi: 900- 1000 € al mq per un appartamento da ristrutturare e 1300 € al mq per quelli già rimodernati (al massimo 1400 € al mq se la tipologia è più prestigiosa). *(Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa Isem 2013).*

Per ciò che riguarda le condizioni socio-economiche dei residenti nella zona (caratteristica che si riverbera sulla parametrizzazione dei prezzi), va detto che queste sono del considerarsi ottime, trattandosi in gran parte di appartenenti del ceto medio e più recentemente del ceto alto, commercianti, professionisti, ecc..

7.2. CRITERIO DI STIMA: Metodo Sintetico Comparativo

Per pervenire alla stima del più probabile valore di mercato si considera l'unico valore di riferimento indicato dall'OMI (osservatorio Mercato Immobiliare) per la zona in cui è ubicato l'immobile. Dai dati dell' OMI si evince un prezzo al metro quadro che oscilla tra 730,00 e 950,00 euro/mq. Considerando un valore mediato tra i valori sopra citati di 840,00 euro/mq si perviene al seguente valore di stima.

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE [mq]	VALORE DELL'IMMOBILE [euro/mq]
17	840,00

Il più probabile valore venale unitario dell'immobile risulta essere di **840,00 euro/mq**.

7.3. Determinazione del valore venale

Il più probabile valore venale dell'appartamento con le relative pertinenze, sulla base della superficie precedentemente determinata, è pari a:

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE [mq]	VALORE DELL'IMMOBILE [euro]
17	14.280,00

L'immobile oggetto di stima sarà assoggettato all'imposta di registro pari al 7% del valore stimato, all'imposta ipotecaria pari al 2% e all'imposta catastale pari al 1%.

8. VALUTAZIONE IMMOBILE F. 38 P.lla 120 sub 81 COMUNE DI RENDE

IMMOBILE: Foglio 38 P.lla 120 sub 81 - Comune di Rende, Via Rossini (ex loc. Tocci SS19bis), N°190 (ex N° 34)

8.1. Descrizione sommaria dell'immobile

L'immobile oggetto di stima è ubicato in via Rossini n°190, piano seminterrato, interno 14 scala A, del comune di Rende (CS) e consta in un locale adibito a garage posto al piano seminterrato, interno 14 scala A. Il fabbricato è ubicato in via Rossini, che rappresenta una delle arterie principali del comune di Rende; la zona è stata interessata negli ultimi anni da un diffuso fenomeno di urbanizzazione che ha prodotto un tessuto edilizio composto principalmente da immobili a destinazione residenziale con presenza di numerose attività commerciali. È presente la completa dotazione di opere di urbanizzazione. Si tratta di un fabbricato a forma pressoché rettangolare, con 7 piani fuori terra e piano interrato adibito a garage, i restanti piani destinati ad appartamenti, dotati di ascensore, ed un piano sottotetto praticabile ad uso soffitta. La struttura portante è in cemento armato (c.a.), compagnatura in mattoni forati "a cassetta" e copertura in c.a.. Il fabbricato risale al 1974.

Il **garage** si compone di un unico locale, di altezza pari a 3,00 m, ed è accessibile sia da portone condominiale, ingresso pedonale, sia da due rampe poste ai lati del fabbricato, ingresso veicoli, che conducono ai locali interrati.

Il **garage** ha una superficie di 25 mq e confina a nord con il corridoio comune, a est con il garage indicato con n° 13, ad ovest con il garage indicato con n° 15, a sud con il cortile condominiale.

L'immobile oggetto di stima ha i seguenti identificativi catastali (*all. n° 03 – Visure e planimetrie catastali*):

- ✓ **GARAGE**-comune di Rende, censito a N.C.E.U., foglio 38 p.lla 120, sub. 81, Zc. 2, Cat. C/2, Cl. 5, Consistenza 25 mq, Rendita € 123,95, GARAGE N° 14, Via Rossini n°190 loc. Tocci in ditta proprietà di 1000/1000.

Secondo lo strumento urbanistico vigente nel comune di Rende l'immobile oggetto di stima ricade in zona Omogenea B2/1 Zona di completamento. Sono prevalentemente aree ubicate nel nuovo centro edificato, hanno caratteristiche omogenee e sono ampiamente urbanizzate.

L'immobile oggetto di stima, come il fabbricato di cui fa parte, sono stati costruiti con Licenza Edilizia n° 2613/50 del 17.03.1975 come da progetto reperito dallo scrivente presso l'ufficio tecnico del comune di Rende. Per l'immobile oggetto di stima e per il fabbricato è stato rilasciato il certificato di Abitabilità prot. N. 4360 in data 06.06.1977 e certificato di collaudo prot. 6560 del 17.03.1976, allegati alla presente relazione.

9. LA STIMA DELL'IMMOBILE F. 38 P.lla 120 sub 81 COMUNE DI RENDE

9.1. Il mercato immobiliare della zona

Rende è un comune che si presta notevolmente all'investimento ma in questo momento la domanda è scesa a seguito di una minore capacità di spesa. Gli investitori sono comunque presenti, provengono dai paesi cosentini, ma anche dal vibonese, dal crotonese e dal reggino: si tratta perlopiù di genitori che acquistano per i figli studenti, talvolta affittando una stanza. Per quanto riguarda la prima casa le preferenze delle famiglie ricadono su trilocali (per una spesa massima di 110-120 mila €) e quadrilocali (160-170 mila €): gli accessori più richiesti sono la cucina abitabile e il secondo bagno, mentre il box non è ritenuto essenziale, ma comunque è di norma presente nella quasi totalità delle abitazioni della città.

Grazie alla vicinanza al centro e alle Facoltà universitaria, Quattromiglia è la zona più ricercata di Rende. Qui sono presenti condomini della fine degli anni '90, al cui interno ci sono soprattutto trilocali valutati tra 1100-1200 € al mq allo stato originario e 1400 € al mq se già ristrutturati. Le strade più richieste sono via Maiorana, via Torricelli e via Rossini; quest'ultima è una zona molto commerciale, grazie alla presenza di pub e ristoranti. Edilizia simile si incontra a Commenda, dove però i valori sono più bassi: 900- 1000 € al mq per un appartamento da ristrutturare e 1300 € al mq per quelli già rimodernati (al massimo 1400 € al mq se la tipologia è più prestigiosa). *(Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa Isem 2013).*

Per ciò che riguarda le condizioni socio-economiche dei residenti nella zona (caratteristica che si riverbera sulla parametrizzazione dei prezzi), va detto che queste sono del considerarsi ottime, trattandosi in gran parte di appartenenti del ceto medio e più recentemente del ceto alto, commercianti, professionisti, ecc..

9.2. CRITERIO DI STIMA: Metodo Sintetico Comparativo

Per pervenire alla stima del più probabile valore di mercato si considera l'unico valore di riferimento indicato dall'OMI (osservatorio Mercato Immobiliare) per la zona in cui è ubicato l'immobile. Dai dati dell' OMI si evince un prezzo al metro quadro che oscilla tra 730,00 e 950,00 euro/mq. Considerando un valore mediato tra i valori sopra citati di 840,00 euro/mq si perviene al seguente valore di stima.

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE [mq]	VALORE DELL'IMMOBILE [euro/mq]
31	840,00

Il più probabile valore venale unitario dell'immobile risulta essere di **840,00 euro/mq**.

9.3. Determinazione del valore venale

Il più probabile valore venale dell'appartamento con le relative pertinenze, sulla base della superficie precedentemente determinata, è pari a:

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE [mq]	VALORE DELL'IMMOBILE [euro]
31	26.040,00

L'immobile oggetto di stima sarà assoggettato all'imposta di registro pari al 7% del valore stimato, all'imposta ipotecaria pari al 2% e all'imposta catastale pari al 1%.

10. LOTTI DI VENDITA

Di seguito si riporta descrizione sintetica dei lotti con i rispettivi dati catastali ed i prezzi base e con l'indicazione della natura e la titolarità giuridica del diritto oggetto di pignoramento, in conformità alle indicazioni fornite al presente quesito ed attraverso la redazione di una tabella per i vari lotti.

SINTESI LOTTO 1.1

DESCRIZIONE	<i>Appartamento per civile abitazione posto al terzo piano di un fabbricato sito nel comune di Rende (CS) alla via Rossini n° 190 con superficie commerciale pari a 178,00 mq</i>
DESCRIZIONE CATASTALE	<i>Catasto Fabbricati del Comune di Cosenza, Foglio 38, particella 120, sub 43, piano terzo, interno 7, scala B, zona censuaria 2, cat. A/3, vani 9, classe U, rendita cat. € 441,57</i>
TITOLI ABILITATIVI EDILIZI	<i>L'immobile oggetto di stima, come il fabbricato di cui fa parte, sono stati costruiti con Licenza Edilizia n° 2613/50 del 17.03.1975 come da documentazione reperita presso l'ufficio tecnico del comune di Rende (CS). E' stato rilasciato il Certificato di Abitabilità prot. N. 4360 in data 06.06.1977 e Certificato di Collaudo prot. 6560 del 17.03.1976</i>
NATURA E TITOLARITÀ GIURIDICA	<i>Appartamento – Piena proprietà</i>
VALORE BASE STIMATO	€ 240.710,00

SINTESI LOTTO 1.2

DESCRIZIONE	<i>Locale soffitta posto al settimo piano di un fabbricato sito nel comune di Rende (CS) alla via Rossini n° 190 con superficie commerciale pari a 17,00 mq</i>
DESCRIZIONE CATASTALE	<i>Catasto Fabbricati del Comune di Cosenza, Foglio 38, particella 120, sub 59, piano settimo, interno 7, scala B, zona censuaria 2, cat. C/2, classe 1, rendita cat. € 44,78</i>
TITOLI ABILITATIVI EDILIZI	<i>L'immobile oggetto di stima, come il fabbricato di cui fa parte, sono stati costruiti con Licenza Edilizia n° 2613/50 del 17.03.1975 come da documentazione reperita presso l'ufficio tecnico del comune di Rende (CS). E' stato rilasciato il Certificato di Abitabilità prot. N. 4360 in data 06.06.1977 e Certificato di Collaudo prot. 6560 del 17.03.1976</i>
NATURA E TITOLARITÀ GIURIDICA	<i>Locale Soffitta – Piena proprietà</i>
VALORE BASE STIMATO	€ 14.280,00

SINTESI LOTTO 1.3

DESCRIZIONE	<i>Locale garage posto al piano seminterrato di un fabbricato sito nel comune di Rende (CS) alla via Rossini n° 190 con superficie commerciale pari a 31,00 mq</i>
DESCRIZIONE CATASTALE	<i>Catasto Fabbricati del Comune di Cosenza, Foglio 38, particella 120, sub 81, piano seminterrato, interno 14, scala A, zona censuaria 2, cat. C/2, classe 5, rendita cat. € 123,95</i>
TITOLI ABILITATIVI EDILIZI	<i>L'immobile oggetto di stima, come il fabbricato di cui fa parte, sono stati costruiti con Licenza Edilizia n° 2613/50 del 17.03.1975 come da documentazione reperita presso l'ufficio tecnico del comune di Rende (CS). E' stato rilasciato il Certificato di Abitabilità prot. N. 4360 in data 06.06.1977 e Certificato di Collaudo prot. 6560 del 17.03.1976</i>
NATURA E TITOLARITÀ GIURIDICA	<i>Locale Garage – Piena proprietà</i>
VALORE BASE STIMATO	€ 26.040,00

11. CONCLUSIONI

Si precisa che la documentazione richiesta viene riportata in allegato e, all'occorrenza, è stata richiamata nella relazione. Tutta la documentazione tecnica significativa, tutti i documenti ed atti amministrativi e/o di supporto allo svolgimento dell'incarico sono custoditi dal sottoscritto.

Ritenendo di aver svolto con scrupolo tutto quanto richiestomi, chiudo la relazione di consulenza tecnica composta dalle facciate video scritte e dai seguenti allegati, facenti parte integrante della presente:

1. Verbale di incarico;
2. Ispezioni ipotecarie;
3. Visure e planimetrie catastali;
4. Planimetrie degli immobili;
5. Documentazione fotografica;
6. Quotazioni immobiliari;
7. Stralcio Ortofoto.

Ringraziando per la fiducia accordatami, si resta a disposizione per qualsiasi chiarimento.

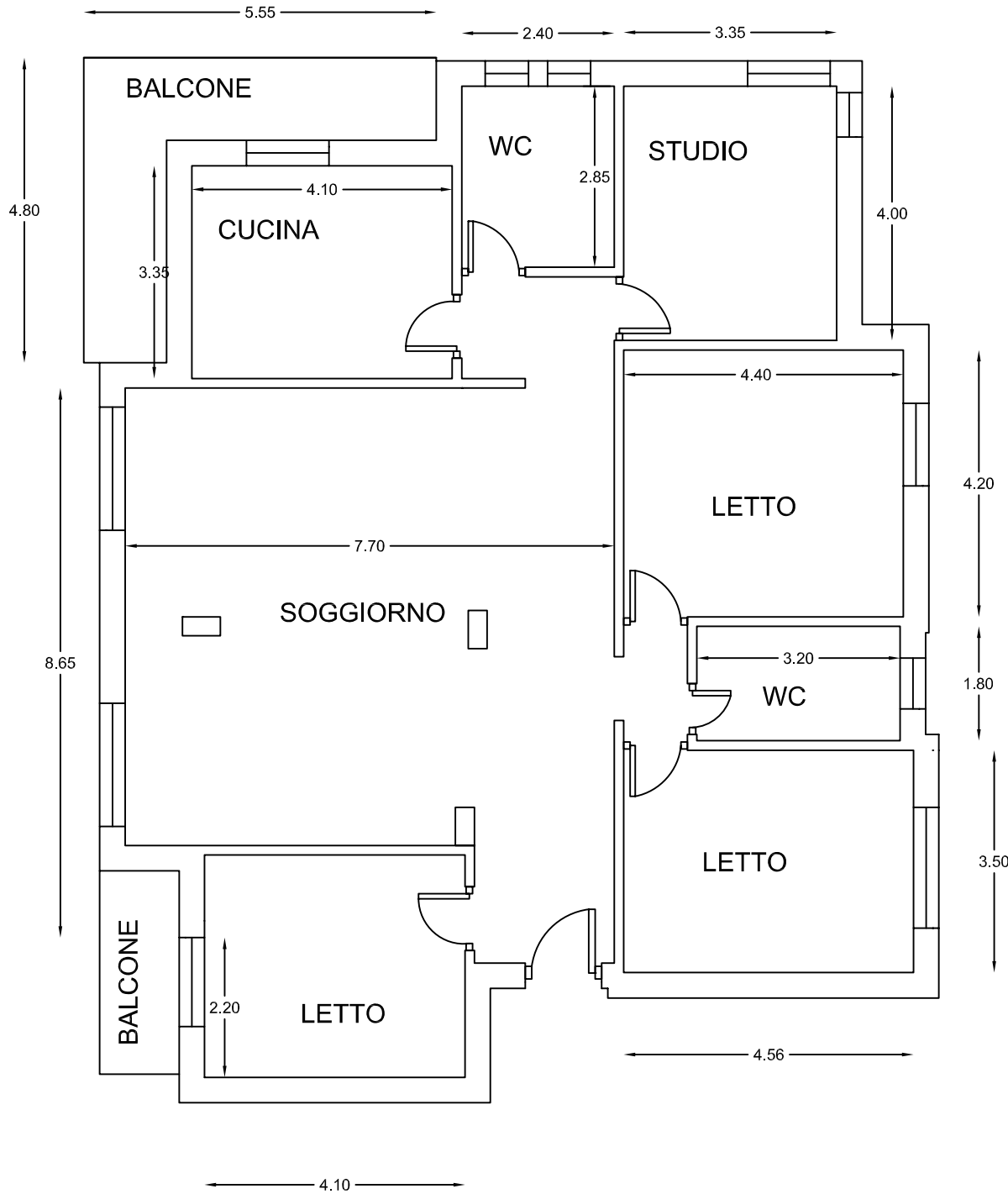
Rende, lì 11/06/2014

IL TECNICO ESPERTO STIMATORE

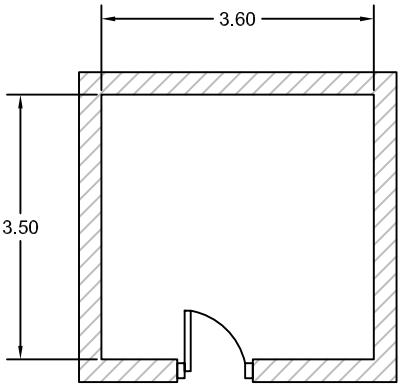
Dr. Ing. Dario DOCIMO



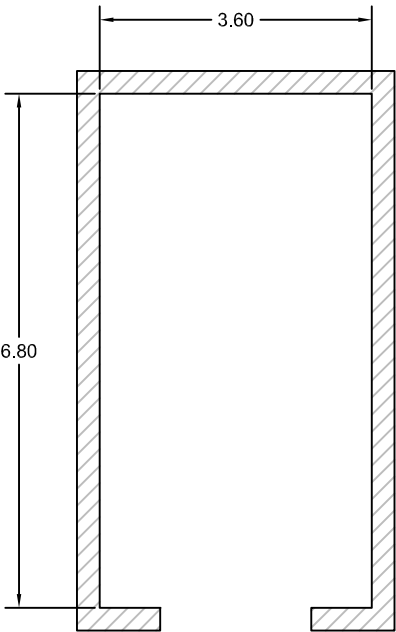
PLANIMETRIA APPARTAMENTO
SCALA 1:100



SOFFITTA



GARAGE



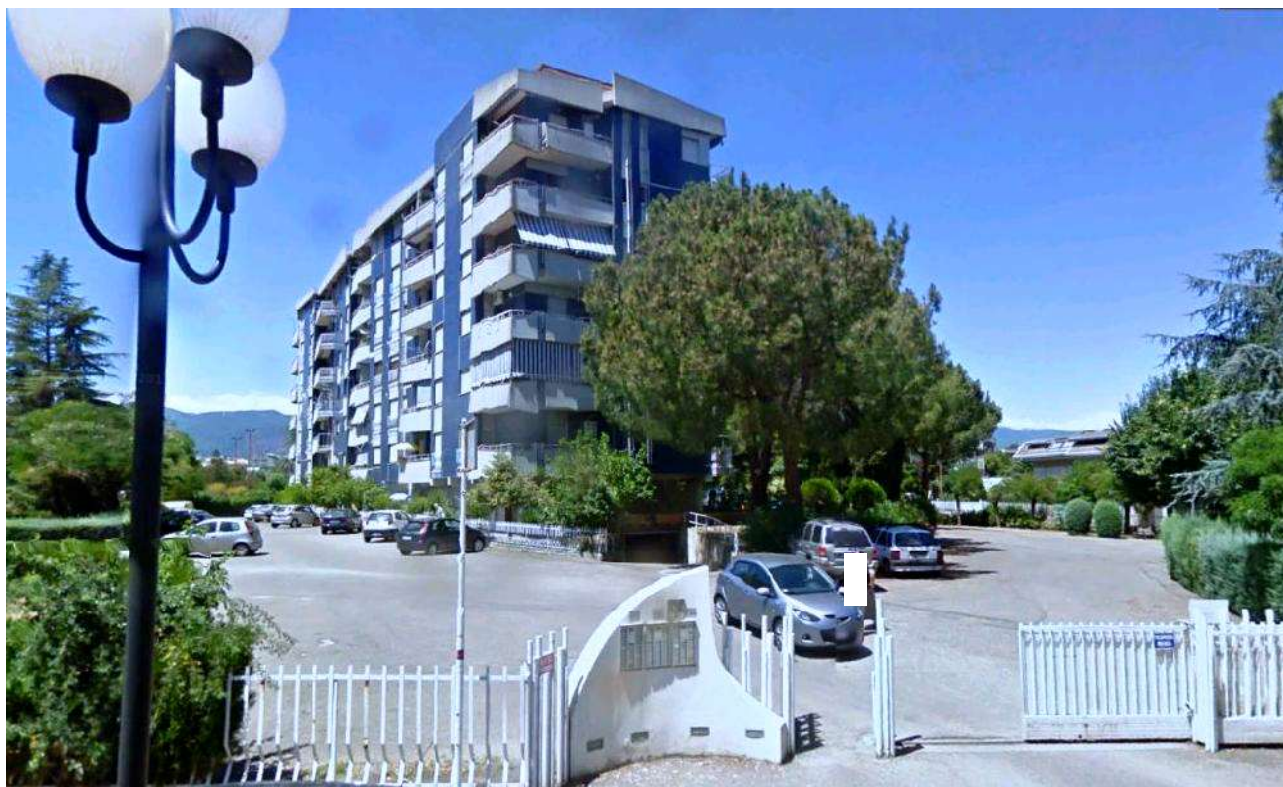


Figura 1 - RENDE: ingresso corte comune e vista del fabbricato



Figura 2 - APPARTAMENTO: Porta di Ingresso vista esterna



Figura 3 - APPARTAMENTO: Porta di Ingresso vista interna



Figura 4 - APPARTAMENTO: Videocitofono



Figura 5 - APPARTAMENTO: salone



Figura 6 - APPARTAMENTO: Particolare controsoffittatura con impianto di illuminazione

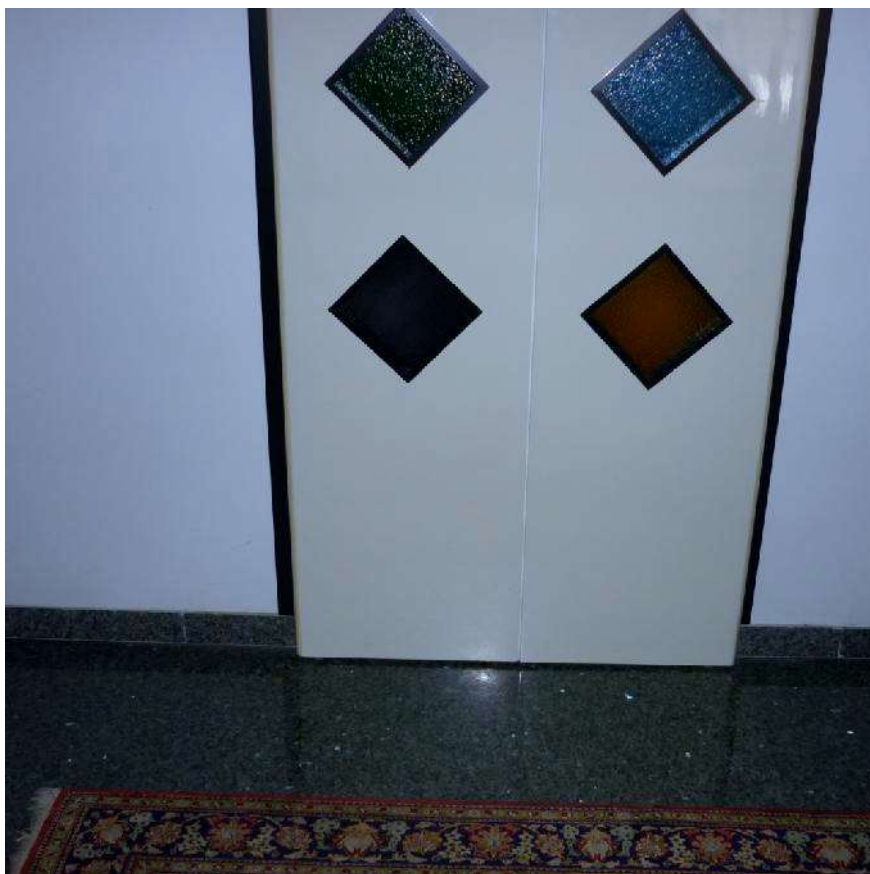


Figura 7 - APPARTAMENTO: particolare della porta scorrevole divisoria zona giorno/notte



Figura 8 – APPARTAMENTO: particolare pavimentazione studio



Figura 9 - APPARTAMENTO: porte interne



Figura 10 - APPARTAMENTO: Radiatore impianto di riscaldamento



Figura 11 - APPARTAMENTO: camera da letto

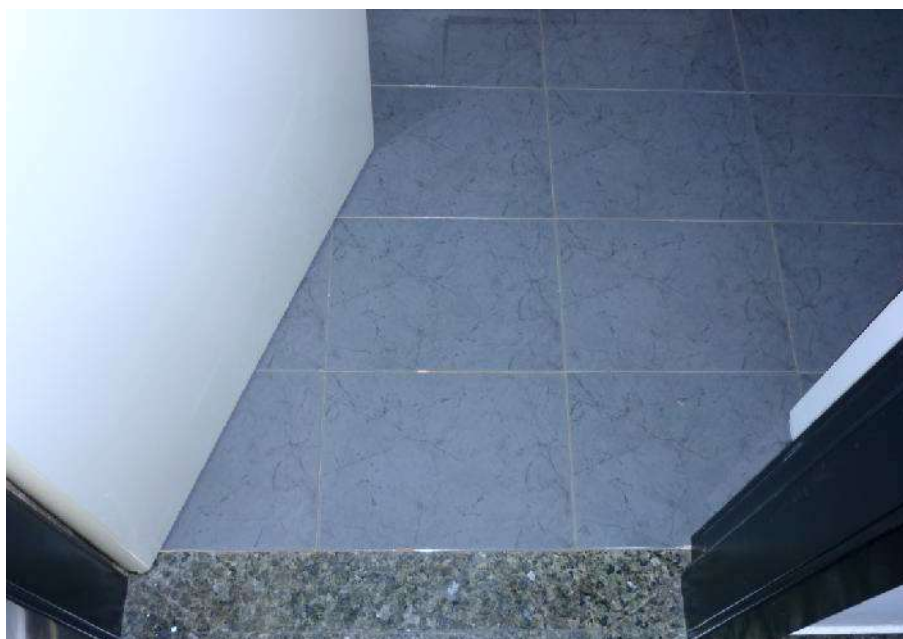


Figura 12 – APPARTAMENTO: particolare pavimentazione camera da letto



Figura 13 - APPARTAMENTO: Particolare infissi



Figura 14 - APPARTAMENTO: particolare balcone e pavimentazione



Figura 15 – APPARTAMENTO: particolare pavimentazione cucina



Figura 16 – APPARTAMENTO: particolare servizi igienici bagno



Figura 17 – SOFFITTA: ingresso soffitta



Figura 18 - GARAGE: ingresso carrabile



Figura 19 – GARAGE: ingresso porta garage basculante



Figura 20 - GARAGE: vista dell'interno