

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI  
CASTROVILLARI**

**PROCEDURA ESECUTIVA N°10/01 R.G.E.**

promossa da

**BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.**

contro

**CONSULENZA TECNICA  
D'UFFICIO**

06/08/02  
fms

**DOTT. ING. FEDELE MARADEI  
VIA GINNASIO, 62 - CASSANO IONIO (CS)  
TEL. 0981/71365**

I) - PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Fedele Maradei, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n.1431, con studio professionale associato in Cassano Ionio (CS) alla via Ginnasio n.62, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Giovanni De Marco del Tribunale di Castrovillari in data 07/05/02 nella Procedura Esecutiva n°10/01 R.G.E. promossa da BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. contro \_\_\_\_\_ a seguito dello svolgimento dei sopralluoghi, di cui si allegano regolari verbali, e degli accertamenti effettuati, redige la presente Consulenza Tecnica d'Ufficio per il migliore espletamento del proprio incarico.

\* \* \* \* \*

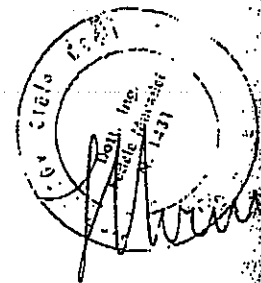
II) - INTRODUZIONE

Si tratta di stimare e ben identificare l'immobile di proprietà della sig.ra \_\_\_\_\_ sito in Cassano Ionio alla località "Laghi di Sibari", descritto nell'atto di pignoramento immobiliare come:

..."Appartamento sito al piano terreno e primo composto di tre camere ed accessori doppi della superficie di mq 28 al piano terreno e di mq 28 al piano primo con annessa cantina al piano seminterrato di mq 62 e giardino di mq 82..."

..."Posto auto scoperto al piano terra..."

\* \* \* \* \*



### III) - GLI IMMOBILI IN QUESTIONE

#### 1) - PROVENIENZA

L'immobile pignorato composto dall'alloggio con annesso giardino e posto auto è pervenuto alla sig.ra \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ dalla società cooperativa Il Cormorano a r.l. con sede in Castrovillari, con atto di assegnazione redatto dal notaio Giovanna Di Chiara in data 02/06/1997 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza in data 11/06/1997 al n.10053/RS.

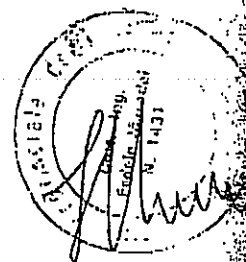
#### 2) - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'alloggio con annesso giardino e posto auto è identificato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune di Cassano Ionio in ditta \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ - proprietà 1000/1000 - località Casa Bianca:

- (alloggio): particella 328 sub 14 - piano terra, primo e seminterrato - zona censuaria 3 - categoria A/3 classe 3 - vani 4,5 - Rendita Euro 336,99 (Allegati nn.1-2-4);
- (giardino): particella 326 sub 170 corte esclusiva del sub 14 di mq 82 (Allegati nn.1-2-4);
- (posto auto): particella 326 sub 138 - piano terra - zona censuaria 3 - categoria C/6 classe 1 - consistenza mq 12 - Rendita Euro 27,89 (Allegati nn.1-3-5).

#### 3) - DESCRIZIONE

##### 3.1) - LO STATO DEGLI IMMOBILI



L'immobile fa parte del complesso turistico residenziale denominato "Il Cormorano", sito in Cassano Ionio alla località "Laghi di Sibari", zona ben nota per la sua buona valenza turistica.

L'intero complesso immobiliare, di cui fanno parte i beni in oggetto, è costituito da varie tipologie edilizie, immerse nel verde e collegate tra loro da ampi percorsi condominiali.

L'immobile pignorato consiste nell'appartamento con la relativa corte esclusiva e il posto auto a servizio, quest'ultimo ricavato nell'area scoperta dell'intero complesso.

L'intero complesso edilizio è completato e rifinito.

I vari corpi di fabbrica hanno strutture portanti in cemento armato, solai in latero-cemento, tamponamenti in laterizio intonacati, serramenti esterni in legno forniti di persiana in legno.

L'epoca di costruzione dell'intero complesso edilizio risale agli anni 1992-1995.

All'interno dell'alloggio pignorato non è stato possibile accedere, in quanto all'appuntamento fissato per il sopralluogo non si è presentata alcuna delle parti.

L'alloggio è individuato con l'interno 95 (part.328 sub 14) ed è costituito da un seminterrato, da un piano terra e da un primo piano oltre il giardino di mq 82 (part.326 sub 170), nonché il posto auto a servizio di mq 12 (part.326 sub 138). Il piano seminterrato è costituito da una cantinola, un deposito e



un bagno. Il piano terra è costituito da un portico, da una zona giorno e da un bagno.

Il piano primo è costituito da due camere, da un disimpegno e da un bagno.

L'accesso avviene dall'ampia area condominiale dell'intero complesso.

Il posto auto è identificato con il numero 95 (part.326 sub 138). Quest'ultimo è aperto, ricavato nell'area condominiale, protetto dai raggi solari con un telo frangisole adagiato su una struttura leggera.

La superficie utile complessiva dell'unità immobiliare è pari a mq 102.90 oltre il portico di mq 11.65 e il balcone di mq 6.30.

In dettaglio:

PIANO SEMINTERRATO

-cantinola mq 43.80

-deposito mq 12.00

PIANO TERRA

-zona giorno mq 21.50

-bagno mq 3.30

PIANO PRIMO

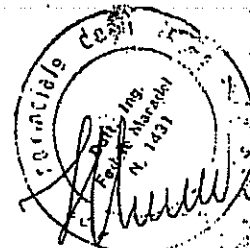
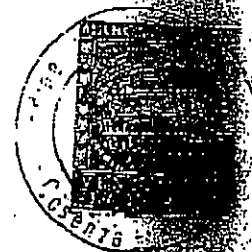
-camera mq 6.60

-camera mq 10.90

-bagno mq 3.00

-disimpegno 1.80

**3.2) -I CONFINI**



L'immobile è individuato con l'interno 95 e confina con l'area condominiale, con l'interno 96 di proprietà con l'interno 94 di proprietà.

Il posto auto è individuato con il numero 95 e confina con lo stesso alloggio pignorato, l'area condominiale, con il posto auto 96 di proprietà.

### 3.3) - CONFORMITA' URBANISTICA

L'intero complesso edilizio denominato "Cormorano" ricade nell'area per lo sviluppo turistico G sottozona G/6 del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Cassano Ionio.

In particolare, l'area interessata risulta già lottizzata e convenzionata.

Il complesso edilizio, composto da 85 unità immobiliari con relative corti esclusive e posti auto a servizio, è stato realizzato a partire dal 1992 dalla società s.r.l. e dalla società cooperativa con

concessione edilizia n.7565 rilasciata dal comune di Cassano Ionio in data 06/04/1992 e relativo Nulla Osta del Genio Civile di Cosenza n.3170 rilasciato in data 06/03/1992 (Allegato n.6).

In seguito si procedeva ad una variante in corso d'opera alla suddetta concessione in base all'art.8 comma 7 del D.L.27/03/95 n.88, per lavori soggetti alla sola denuncia di inizio attività (Allegato n.7).

Per il suddetto complesso, agli atti del Comune non risulta rilasciato il certificato di abitabilità.



In conclusione, dagli accertamenti eseguiti, si può affermare che la conformità urbanistica del complesso residenziale è rispettata.

\* \* \* \* \*

#### IV) - STIMA DEGLI IMMOBILI

##### A) - CRITERIO DI STIMA

Per l'alloggio con relative pertinenze (posto auto scoperto e giardino), oggetto della presente relazione, si eseguirà una stima del tipo analitico, ovvero basata sulla capitalizzazione del reddito che il singolo immobile può fornire. La redditività, infatti, costituisce un apprezzamento reale che il mercato esprime per un immobile e quindi ne rappresenta indirettamente il valore.

Ovviamente, si deve fare riferimento al prezzo degli affitti praticati nella zona e per immobili simili. Alla luce di quanto detto, la stima del valore di mercato di un immobile effettuata indirettamente attraverso la capitalizzazione dei redditi viene fornita dalla relazione:

$$V_m = V_{mt} = R_n / r$$

dove:

$R_n$  è il reddito netto annuo costante

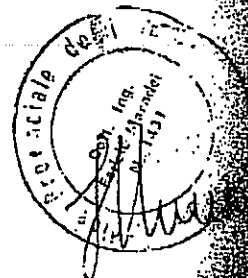
$r$  è il saggio di capitalizzazione.

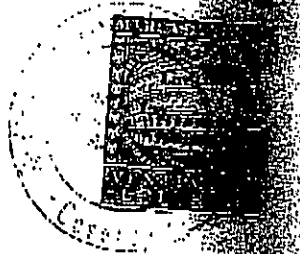
Il reddito netto si ottiene generalmente dal reddito lordo effettuando alcune detrazioni in percentuale valutate mediamente tra il 15% e il 25%, tenendo conto che nel canone



annuo sono comprese:

- le spese di manutenzione, direttamente proporzionali alla vetustà dei fabbricati;
  - le spese per ammortamento, rappresentate dall'aliquota che il proprietario dovrebbe accantonare per poter, alla fine della vita utile del fabbricato, ricostruire un capitale che gli consenta la ricostruzione del bene;
  - le spese di assicurazione, necessarie per proteggere il fabbricato da eventuali danni parziali o totali derivanti da causa di forza maggiore;
  - le spese di amministrazione e servizi, derivanti dalla necessità di affidare a un amministratore la gestione del fabbricato;
  - le quote per sfitti e inesigibilità, per tener conto del doppio rischio cui va incontro il proprietario di un bene nel caso che per periodi più o meno lunghi l'immobile non venga locato, o nella eventualità di mancato pagamento da parte dell'affittuario;
  - le spese per imposte, previste dal regime fiscale in vigore.
- Ancora è necessario valutare il saggio di capitalizzazione  $r$  che mediamente oscilla tra il 2% ed il 6%, a seconda che si tratti di abitazioni di lusso o di abitazioni economiche popolari, con un valore medio pari al 4%, che può essere decrementato o incrementato in funzione di vari fattori:
- basso grado di rifinitura e stato di manutenzione precario;



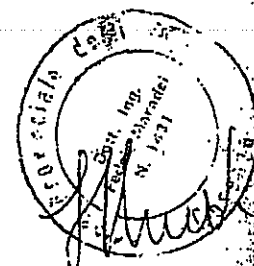
- 
- notevole vetustà dell'edificio;
  - possibilità di deterioramento dell'ambiente circostante;
  - scarsa possibilità di locazione;
  - abusivismo della costruzione;
  - carattere popolare della costruzione o della zona;
  - limitate dimensioni del territorio;
  - destinazione dei locali ad attività di minor rischio di sfitti;
  - edifici con particolari pregi artistici o con elevato grado di finitura;
  - costi di costruzione elevati rispetto alla media;
  - buona qualità delle infrastrutture circostanti o del livello ambientale;
  - fabbricati con ambienti di dimensioni superiori allo standard sia come superficie che come interpiano;
  - costruzioni unifamiliari dotati di ampi spazi verdi e a parcheggio.

Caso per caso, quindi, è necessario determinare convenientemente il tasso di capitalizzazione, al fine di ottenere il valore cercato.

#### B) -STIMA

La superficie utile complessiva dell'appartamento è pari a mq 102.90 oltre il portico di mq 11.65, il balcone di mq 6.30, il giardino di mq 82 e il posto auto a servizio di mq 12.

Si è in presenza di un alloggio turistico con relativa area di



pertinenza utilizzata a giardino e posto auto scoperto, sito in una realtà turistica alquanto sviluppata e con una buona richiesta di fitto stagionale tanto da far ritenere il bene di buona redditività. Tenendo conto dei vari parametri elencati nel criterio di stima, è congruo assumere un saggio medio di capitalizzazione pari al 4%.

Per quanto riguarda il Reddito netto, invece, è possibile considerare una detrazione dal Reddito lordo pari al 20%, per tener conto che, trattandosi di fitto stagionale, oltre ai parametri già citati nel criterio di stima, vanno comprese nel canone annuo anche il costo dell'energia elettrica, del gas, del condominio e della guardiania.

La stagione turistica nel comprensorio Laghi di Sibari consente di ipotizzare per l'alloggio in questione un periodo di locazione medio, nell'arco dell'anno, pari a due mesi con un canone complessivo medio di euro 3600 all'anno.

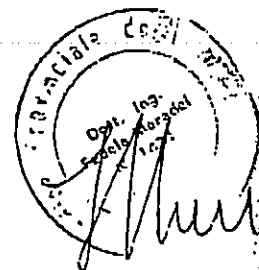
Pertanto, per quanto detto, si riesce ad avere un Reddito lordo medio annuo, comprensivo delle spese condominiali, pari a  $R_l =$  euro 3600, ovvero un Reddito netto annuo pari a:

$$R_n = 3600 - 3600 \times 0.20 = \text{euro } 2880$$

Capitalizzando al tasso del 4% si ottiene il valore del bene  $V = V_{mt} = 2880 / 0.04 = \text{euro } 72000,00$ .

In definitiva, quindi, è congruo ritenere per l'immobile in questione un valore di mercato pari a:

$$V = \text{Euro } 72000,00$$



## V) -CONCLUSIONI

Come meglio descritto nei paragrafi precedenti ai quali si rimanda per la trattazione completa e dettagliata, di seguito si riporta una sintesi degli argomenti trattati:

### • DESCRIZIONE:

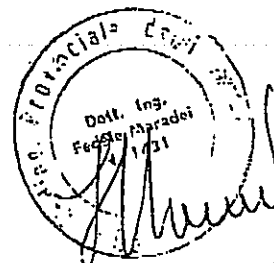
Si tratta di un alloggio con annesso giardino e posto auto scoperto sito nel complesso turistico residenziale denominato "Il Cormorano" in Cassano Ionio località "Laghi di Sibari". L'alloggio è individuato con l'interno 95 ed è costituito da cantinola, deposito e al piano seminterrato; da portico, zona giorno, bagno al piano terra; da due camere, disimpegno e bagno al primo piano, giardino di mq 82 e posto auto aperto a servizio, identificato con il numero 95 di mq 12. La superficie utile complessiva dell'alloggio è pari a mq 102.90 oltre il portico di mq 11.65 e il balcone di mq 6.30.

Lo stato di manutenzione e conservazione è buono.

### • DATI CATASTALI:

..... nata a ..... il  
.....  
..... - proprietà 1000/1000 -  
località Casa Bianca:

- (alloggio): particella 328 sub 14 - piano terra, primo e seminterrato - zona censuaria 3 - categoria A/3 classe 3 - vani 4,5 - Rendita Euro 336,99 (Allegati nn.1-2-4);
- (giardino): particella 326 sub 170 corte esclusiva del sub 14 di mq 82 (Allegati nn.1-2-4);



□ (posto auto): particella 326 sub 138 - piano terra - zona censuaria 3 - categoria C/6 classe 1 - consistenza mq 12 - Rendita Euro 27,89 (Allegati nn.1-3-5).

• CONFINI:

L'alloggio confina con l'area condominiale, con l'interno 96 di proprietà ..... con l'interno 94 di proprietà .....

Il posto auto confina con lo stesso alloggio pignorato, l'area condominiale, con il posto auto 96 di proprietà .....

• PROVENIENZA:

L'alloggio con annesso giardino e posto auto a servizio è pervenuto alla sig.ra ..... nata a .....

il ..... dalla società cooperativa .....

con sede in Castrovillari, con atto di assegnazione redatto dal notaio Giovanna Di Chiara in data 02/06/1997 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza in data 11/06/1997 al n.10053/RS.

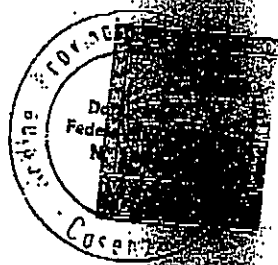
• EPOCA DI REALIZZAZIONE:

L'epoca di costruzione dell'intero complesso edilizio risale agli anni 1992-1995.

• CONCESSIONE EDILIZIA:

Per l'intero complesso edilizio è stata rilasciata dal comune di Cassano IONIO in data 06/04/1992 la concessione edilizia n.7565. In seguito si è proceduto ad eseguire una variante in





corso d'opera con una denuncia di inizio attività ai sensi dell'art.8 comma 7 del D.L.27/03/95 n.88.

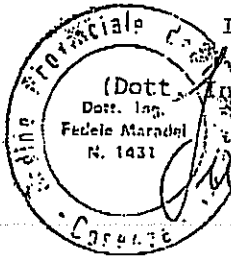
• CONFORMITA' URBANISTICA:

L'alloggio pignorato con annesso giardino e posto auto a servizio è conforme dal punto di vista urbanistico. Agli atti del Comune non risulta rilasciato il Certificato di Abitabilità.

• PREZZO BASE DI VENDITA:

V = Euro 72000,00

Tanto riferisce il sottoscritto C.T.U. in questa sua relazione a completa evasione del proprio incarico.



IL C.T.U.

*Fedele Maradei*

Data : 17/05/2002 - Ora : 9.09.02

# Visura per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 17/05/2002

Visura n. : 162504

Pag. : 1 Fine

Dati della richiesta	Comune di CASSANO ALLO IONIO (Codice : C002)		
Catasto dei Fabbricati	Foglio: 69	Particella: 326	Sub.: 170

### UNITA' IMMOBILIARE

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA					
N.	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1	69	326	170	3	-	A/3	3	4,5 vani	-	Euro 336,99	SCRITTURA PRIVATA n. 6640. 1/1997 del 02/06/1997 in atti dal 11/11/1998
		328	14							L. 652.500	
Indirizzo LOCALITA' CASA BIANCA piano: T-1-S1											
Notifica - Partita 1007530 Mod.58											
Annotazioni N. 326 SUB 170 CORTE ESCL. MQ.82											

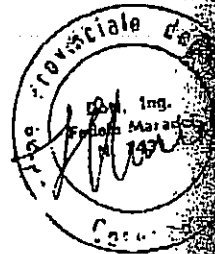
### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SCRITTURA PRIVATA Voltura n. 6640. 1/1997 del 02/06/1997 in atti dal 11/11/1998 Repertorio n. : 24062 Rogante: DI CHIARA GIOVANNA Sede: CASTROVILLARI ASSEGN. A SOCIO DI COOP. EDIL.		Proprieta' per 1000/1000

Righe utili ai fini della liquidazione n. 18

Richiesta n. 243446

Importo della liquidazione: Euro 1,29



ALLEGATO N. 2

# Visura per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 17/05/2002

Data : 17/05/2002 - Ora : 9.09.10

Visura n. : 162505 Pag. : 1 Fine

Dati della richiesta	Comune di CASSANO ALLO IONIO (Codice : C002) (Provincia di COSENZA)		
Catasto dei Fabbricati	Foglio: 68	Particella: 326	Sub.: 138

### UNITA' IMMOBILIARE

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA					
N.	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona		Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1	69	326	138	3	.	C/8	1	12 m <sup>2</sup>	.	Euro 27,89 L. 54.000	SCRITTURA PRIVATA n. 6640, 1/1997 del 02/06/1997 in atti dal 11/11/1998
Indirizzo LOCALITA' CASA BIANCA piano: T											
Notifica Partita 1007530 Mod. 58											

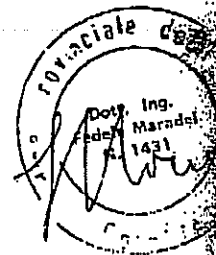
### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SCRITTURA PRIVATA Voltura n. 6640, 1/1997 del 02/08/1997 in atti dal 11/11/1998 Repertorio n. : 24062 Rogante: DI CHIARA GIOVANNA Sede: CASTROVILLARI ASSEGN. A SOCIO DI COOP. EDIL.		Proprietà per 1000/1000

Righe utili ai fini della liquidazione n. 17

Richiesta n. 243446

Importo della liquidazione : Euro 1,29



ALLEGATO 3



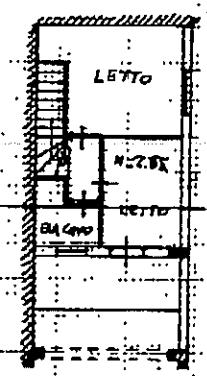
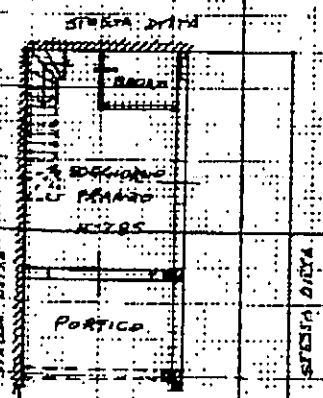
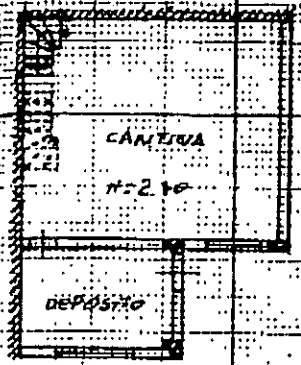
95

MOD. 258

LIRE  
258

Area di u.i.u. in Comune di CASSANO SONIO via C. DA LAGHI DI SIBARI CH

**ALLEGATO N. 4**



ORIENTAMENTO



SCALA DI RIFERIMENTO

Operazione di N.C.   
 Operazione di variazione

Compilate da GEOM. ZICARI SERGIO  
 (Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Identificativi catastali  
 sub. 14  
170

Iscritto all'albo dei GEOMETRI  
 della provincia di COSENZA n. 1172  
 data 30-10-94 Firma: [Signature]



[Signature]