STUDIO TECNICO
D'INGEGNERIA

TRIBUNALE DI COSENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA: Espropriazione Immobiliare

N.R.G.E. 217/2011

Banca Sviluppo S.p.A.

Contro

INDICE

1. Oggetto.....pag. 1
2. Identificazione degli immobili.....pag. 1
   2.1 Dati catastali.....pag. 4
   2.2 Dati catastali errati.....pag. 7
3. Titoli di proprietà e provenienza.....pag. 8
4. Sopralluoghi ed indagini.....pag. 9
5. Descrizione e commerciabilità degli immobili.....pag. 11
6. Criterio di stima.....pag. 31
7. Costo medio del parametro più usato.....pag.32
   7.1 Il computo della "superficie commerciale" Norma UNI 10750.....pag. 33
   7.2 Calcolo delle superfici.....pag. 36
   7.3 Valore unitario degli immobili in base al tipo di utilizzo.....pag. 40
   7.4 Il coefficiente di merito.....pag. 42
   7.5 Valore unitario dei terreni.....pag. 77
8. Giudizio estimativo.....pag. 79
9. Conclusioni.....pag. 84
10. Risposte ai quesiti
   10.1 Quesito 1 .....pag. 85
   10.2 Quesito 2 .....pag. 86
   10.3 Quesito 3 .....pag. 86
   10.4 Quesito 4 .....pag. 86
   10.5 Quesito 5 .....pag. 87
   10.6 Quesito 6 .....pag. 89
   10.7 Quesito 7 .....pag. 89
   10.8 Quesito 8 .....pag. 92
   10.9 Quesito 9 .....pag. 93
   10.10 Quesito 10.....pag. 93
   10.11 Quesito 11.....pag. 94
   10.12 Quesito 12.....pag. 95
   10.13 Quesito 13.....pag. 95
   10.14 Quesito 14.....pag. 96
   10.15 Quesito 15.....pag. 96
   10.16 Indice Allegati..... pag. 98

STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA
Ing. Cosmo F. Cerenzia
Via Renato Lio n°39 - 87041 ACRI (CS)
e-mail : ing.cerenzia@gmail.com Tel. 0984/1636793 Cell.: 333/2726363
P.I. 02766700781 IBAN: IT93 D010 1080 5811 0000 0003 885 Banco di Napoli - Filiale di Acri

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARE

Procedura : Espropriazione Immobiliare N.R.G.E.217/2011

1. OGGETTO

Perizia tecnico - estimativa di unità immobiliari site nel Comune di Montalto Uffugo

2. IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Le unità immobiliari in oggetto, così come comunicate allo scrivente nella documentazione allegata al fascicolo del Procedimento Esecutivo Immobiliare N.R.G.E. 217/2011,sono le seguenti:

Immobili di proprietà della Sig.ra (proprietaria per 1/1)siti nel Comune di Montalto Uffugo (CS):

1) Fabbricato sito in Via Pianette censito in catasto al Fgl. 4, P.lla 203, Sub 7
2) Fabbricato sito in Via Benedetto Croce censito in catasto al Fgl. 36, P.lla 387, Sub 2
3) Fabbricato sito in Via Benedetto Croce censito in catasto al Fgl. 36,P.lla 1058, Sub 2
4) Terreno censito in catasto al Foglio 4, P.lla 171
5) Terreno censito in catasto al Foglio 4, P.lla 202
6) Terreno censito in catasto al Foglio 4, P.lla 204

STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA
Ing. Cosmo F. Cerenzia
Via Renato Lio n°39 - 87041 ACRI (CS)
e-mail : ing.cerenzia@gmail.com Tel. 0984/1636793 Cell.: 333/2726363
P.I. 02766700781 IBAN: IT93 D010 1080 5811 0000 0003 885 Banco di Napoli - Filiale di Acri

7) Terreno censito in catasto al Foglio 4, P.lla 205

8) Terreno censito in catasto al Foglio 4, P.lla 208

9) Terreno censito in catasto al Foglio 4, P.lla 234

Immobili di proprietà del Sig. (proprietario per 1/1) siti nel Comune di Montalto Uffugo (CS):

10) Fabbricato sito in Via Benedetto Croce censito in catasto al Fgl. 36,P.lla 387, Sub 1

11) Fabbricato sito in Via Benedetto Croce censito in catasto al Fgl. 36,P.lla 1058, Sub 1

12) Terreno censito in catasto al Fgl. 36, P.lla 465

Immobili di proprietà del Sig. (proprietario per 8/45)siti nel Comune di Montalto Uffugo (CS):

13) Terreno censito in catasto al Fgl. 36, p.lla 129

14) Terreno censito in catasto al Fgl. 36, p.lla 136

Immobili di proprietà del Sig. (proprietario per 2/15) siti nel Comune di Montalto Uffugo (CS):

15) Fabbricato sito in Largo Parrille censito in catasto al Fgl. 36, P.lla 85, Sub 2

16) Fabbricato sito in Largo Parrille censito in catasto al Fgl. 36, P.lla 85, Sub 3

17) Fabbricato sito in Largo Parrille censito in catasto al Fgl. 36, P.lla 85, Sub 4

18) Fabbricato sito in Largo Parrille censito in catasto al Fgl. 36, P.lla 85, Sub 5

19) Fabbricato sito in Largo Parrille censito in catasto al Fgl. 36, P.lla 109

20) Fabbricato sito in Via Benedetto Croce censito in catasto al Fgl. 36, P.lla 418, Sub 1

21) Fabbricato sito in Via Benedetto Croce censito in catasto al Fgl. 36, P.lla 418,

STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA
Ing. Cosmo F. Cerenzia
Via Renato Lio n°39 - 87041 ACRI (CS)
e-mail : ing.cerenzia@gmail.com Tel. 0984/1636793 Cell.: 333/2726363
P.I. 02766700781 IBAN: IT93 D010 1080 5811 0000 0003 885 Banco di Napoli - Filiale di Acri

Sub 2

22) Fabbricato sito in Via Benedetto Croce censito in catasto al Fgl. 36, P.lla 418, Sub 3

23) Fabbricato sito in Via Benedetto Croce censito in catasto al Fgl. 36, P.lla 418, Sub 4

24) Fabbricato sito in Via Benedetto Croce censito in catasto al Fgl. 36, P.lla 424, Sub 1

25) Fabbricato sito in Via Benedetto Croce censito in catasto al Fgl. 36, P.lla 424, Sub 2

26) Terreno censito al catasto al Fgl. 7, p.lla 143

27) Terreno censito al catasto al Fgl. 7, p.lla 709

28) Terreno censito al catasto al Fgl. 7, p.lla 710

29) Terreno censito al catasto al Fgl. 36, p.lla 128

30) Terreno censito al catasto al Fgl. 36, p.lla 134

31) Terreno censito al catasto al Fgl. 36, p.lla 135

32) Terreno censito al catasto al Fgl. 36, p.lla 142

33) Terreno censito al catasto al Fgl. 36, p.lla 156

34) Terreno censito al catasto al Fgl. 36, p.lla 466

Immobili di proprietà del Sig. (proprietario per 2/15) siti nel Comune di Lattarico:

35) Terreno censito al catasto al Fgl. 38, p.lla 137

36) Terreno censito al catasto al Fgl. 38, p.lla 140

37) Terreno censito al catasto al Fgl. 38, p.lla 144

STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA
Ing. Cosmo F. Cerenzia
Via Renato Lio n°39 - 87041 ACRI (CS)
e-mail : ing.cerenzia@gmail.com Tel. 0984/1636793 Cell.: 333/2726363
P.I. 02766700781 IBAN: IT93 D010 1080 5811 0060 0003 815 Banco di Napoli - Filiale di Acri

2.1 Dati catastali:

I cespiti in questione sono così riportati nel N.C.E.U. del Comune Censuario di **Montalto Uffugo (CS):**

Fabbricati

Foglio n°	Part.lla n°	Sub n°	Ubicazione	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita €	Livello
4	203	7	Montalto Uffugo (CS)		A/3	1	4,5 vani		199,87	T-1

Foglio n°	Part.lla n°	Sub n°	Ubicazione	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita €	Livello
36	387	2	Montalto Uffugo (CS)		C/3	1		130 mq	416,26	S-1

Foglio n°	Part.lla n°	Sub n°	Ubicazione	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita €	Livello
36	1058	2	Montalto Uffugo (CS)		C/2	2		55 mq	170,43	PT

Fabbricati

Foglio n°	Part.lla n°	Sub n°	Ubicazione	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita €	Livello
36	387	1	Montalto Uffugo (CS)		A/7	2	12,5 vani		1194,31	S-1-1-2

Foglio n°	Part.lla n°	Sub n°	Ubicazione	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita €	Livello
36	1058	1	Montalto Uffugo (CS)		C/6	U		55 mq	190,31	S-1

Foglio n°	Part.lla n°	Sub n°	Ubicazione	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita €	Livello
36	85	2	Montalto Uffugo (CS)		A/3	U	11,5 vani		510,78	1-2

Foglio n°	Part.lla n°	Sub n°	Ubicazione	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita €	Livello
36	85	3	Montalto Uffugo (CS)		D/8				6.721,00	T-1-2

Foglio n°	Part.lla n°	Sub n°	Ubicazione	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita €	Livello
36	418	1	Montalto Uffugo (CS)		C/2	1		43 mq	113,26	T

Foglio n°	Part.lla n°	Sub n°	Ubicazione	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita €	Livello
36	418	2	Montalto Uffugo (CS)		C/1	1		65 mq	943,31	T

Foglio n°	Part.lla n°	Sub n°	Ubicazione	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita €	Livello
36	418	3	Montalto Uffugo (CS)		C/1	1		71 mq	1.030,38	T

Foglio n°	Part.lla n°	Sub n°	Ubicazione	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita €	Livello
36	418	4	Montalto Uffugo (CS)		C/1	1		38 mq	551,47	T

STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA
Ing. Cosmo F. Cerenzia
Via Renato Lio n°39 - 87041 ACRI (CS)
e-mail : ing.cerenzia@gmail.com Tel. 0984/1636793 Cell.: 333/2726363
P.I. 02766700781 IBAN: IT93 D010 1080 5811 0060 0003 815 Banco di Napoli - Filiale di Acri

Foglio n°	Part.lla n°	Sub n°	Ubicazione	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita €	Livello
36	85	4	Montalto Uffugo (CS)		C/3	1		50 mq	160,10	T

Foglio n°	Part.lla n°	Sub n°	Ubicazione	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita €	Livello
36	85	5	Montalto Uffugo (CS)		C/2	1		54 mq	142,23	T

Foglio n°	Part.lla n°	Sub n°	Ubicazione	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita €	Livello
36	424	1	Montalto Uffugo (CS)		C/2	2		446 mq	1.382,04	T

Foglio n°	Part.lla n°	Sub n°	Ubicazione	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita €	Livello
36	424	2	Montalto Uffugo (CS)		C/2	2		57 mq	150,13	T

Foglio n°	Part.lla n°	Sub n°	Ubicazione	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita €	Livello
36	199		Montalto Uffugo (CS)		C/6	U		25 mq	86,51	T

Quest'ultimo erroneamente identificato, nei beni pignorati, col numero di particella 109.

Terreni

							REDDITO	
Foglio n°	Part.lla n°	Sub n°	Porzione	Qualità	Classe	Superficie mq	Dominicale	Agrario
4	171		AA	ULIVETO	2	300	€ 0,85	€ 0,77
			AB	PASCOLO	2	660	€ 0,34	€ 0,14

							REDDITO	
Foglio n°	Part.lla n°	Sub n°	Porzione	Qualità	Classe	Superficie mq	Dominicale	Agrario
4	202		AA	ULIVETO	2	2050	€ 5,82	€ 5,29
			AB	SEM.IRR.	1	1120	€ 6,94	€ 2,31

							REDDITO	
Foglio n°	Part.lla n°	Sub n°	Porzione	Qualità	Classe	Superficie mq	Dominicale	Agrario
4	204			PASCOLO	U	1500	€ 1,16	€ 0,54

							REDDITO	
Foglio n°	Part.lla n°	Sub n°	Porzione	Qualità	Classe	Superficie mq	Dominicale	Agrario
4	205		AA	ULIVETO	2	2253	€ 6,40	€ 5,82
			AB	SEM.IRR.	2	3924	€ 18,24	€ 6,08

STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA
Ing. Cosmo F. Cerenzia
Via Renato Lio n°39 - 87041 ACRI (CS)
e-mail : ing.cerenzia@gmail.com Tel. 0984/1636793 Cell.: 333/2726363
P.I. 02766700781 IBAN: IT93 D010 1080 5811 0060 0003 885 Banco di Napoli - Filiale di Acri

							REDDITO	
Foglio n°	Part.lla n°	Sub n°	Porzione	Qualità	Classe	Superficie mq	Dominicale	Agrario
4	234		AA	SEMINATIVO	2	1200	€ 4,34	€ 1,86
			AB	ULIVETO	2	700	€ 1,99	€ 1,81
			AC	SEM.ARBOR.	3	183	€ 0,47	€ 0,15

							REDDITO	
Foglio n°	Part.lla n°	Sub n°	Porzione	Qualità	Classe	Superficie mq	Dominicale	Agrario
4	208		AA	ULIVETO	2	2700	€ 7,67	€ 6,97
			AB	SEM.IRR.	3	3890	€ 10,05	€ 7,03

Terreni

							REDDITO	
Foglio n°	Part.lla n°	Sub n°	Porzione	Qualità	Classe	Superficie mq	Dominicale	Agrario
36	465			SEM.ARBOR.	3	490	€ 1,27	€ 0,40

							REDDITO	
Foglio n°	Part.lla n°	Sub n°	Porzione	Qualità	Classe	Superficie mq	Dominicale	Agrario
36	129			ULIVETO	1	3900	€ 21,15	€ 11,08

							REDDITO	
Foglio n°	Part.lla n°	Sub n°	Porzione	Qualità	Classe	Superficie mq	Dominicale	Agrario
36	136			SEM.ARBOR.	3	3640	€ 9,40	€ 3,01

							REDDITO	
Foglio n°	Part.lla n°	Sub n°	Porzione	Qualità	Classe	Superficie mq	Dominicale	Agrario
7	143			FU D ACCERT		3370		

							REDDITO	
Foglio n°	Part.lla n°	Sub n°	Porzione	Qualità	Classe	Superficie mq	Dominicale	Agrario
7	709			SEM. IRRIG.	2	290	€ 1,35	€ 0,45

STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA
Ing. Cosmo F. Cerenzia
Via Renato Lio n°39 - 87041 ACRI (CS)
e-mail : ing.cerenzia@gmail.com Tel. 0984/1636793 Cell.: 333/2726363
P.I. 02766700781 IBAN: IT93 D010 1080 5811 0000 0003 885 Banco di Napoli - Filiale di Acri

							REDDITO	
Foglio n°	Part.lla n°	Sub n°	Porzione	Qualità	Classe	Superficie mq	Dominicale	Agrario
7	710			FU D ACCERT		700		

							REDDITO	
Foglio n°	Part.lla n°	Sub n°	Porzione	Qualità	Classe	Superficie mq	Dominicale	Agrario
36	128			ULIVETO	1	4490	€ 24,35	€ 12,75

							REDDITO	
Foglio n°	Part.lla n°	Sub n°	Porzione	Qualità	Classe	Superficie mq	Dominicale	Agrario
36	134			BOSCO CEDUO	3	2580	€ 0,93	€ 0,80

							REDDITO	
Foglio n°	Part.lla n°	Sub n°	Porzione	Qualità	Classe	Superficie mq	Dominicale	Agrario
36	135			SEM.ARBOR.	3	5130	€ 13,25	€ 4,24

							REDDITO	
Foglio n°	Part.lla n°	Sub n°	Porzione	Qualità	Classe	Superficie mq	Dominicale	Agrario
36	466			SEMINATIVO	2	40	€ 0,14	€ 0,06

							REDDITO	
Foglio n°	Part.lla n°	Sub n°	Porzione	Qualità	Classe	Superficie mq	Dominicale	Agrario
36	142			SEM.ARBOR.	3	3520	€ 11,41	€ 3,65

2.2 Dati catastali errati:

Per quanto riguarda invece i terreni censiti in catasto al **Fgl. 38 p.lle 137 - 140 – 144*sono stati riscontrati alcuni errori nella localizzazione e nelle estensioni degli stessi***. Essi, infatti, sono tutti siti nel **Comune di LATTARICO** (non in quello di Montalto Uffugo) e la p.lla **144** risulta avere un'estensione pari a **12.520** mq (non 2.520 mq).

STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA
Ing. Cosmo F. Cerenzia
Via Renato Lio n°39 - 87041 ACRI (CS)
e-mail : ing.cerenzia@gmail.com Tel. 0984/1636793 Cell.: 333/2726363
P.I. 02766700781 IBAN: IT93 D010 1080 5811 0000 0003 885 Banco di Napoli - Filiale di Acri

I cespiti così rettificati sono riportati nel N.C.E.U. del Comune Censuario di **LATTARICO (CS)**:

							REDDITO	
Foglio n°	Part.lla n°	Sub n°	Porzione	Qualità	Classe	Superficie mq	Dominicale	Agrario
38	137			SEMINATIVO	2	7330	€ 20,82	€ 9,46

							REDDITO	
Foglio n°	Part.lla n°	Sub n°	Porzione	Qualità	Classe	Superficie mq	Dominicale	Agrario
38	140			SEMINATIVO	1	5830	€ 22,58	€ 12,04

							REDDITO	
Foglio n°	Part.lla n°	Sub n°	Porzione	Qualità	Classe	Superficie mq	Dominicale	Agrario
38	144			SEMINATIVO	1	12520	€ 48,50	€ 25,86

Si precisa infine che il terreno identificato precedentemente al Fgl. 36 P.lla 156,è oggi diventato, in seguito all'accatastamento del fabbricato avente coordinate catastali Fgl. 36 P.lla 424, la parte di corte graffata a quest'ultimo (quindi con num. di p.lla 424 anch'esso).

La particella 109 del foglio 36, inoltre, **NON RISULTA ESSERE DI PROPRIETA'** degli esecutati ma dei Sig. per una quota di 1/3 ciascuno. Si presume che codesta particella sia invece la n. 199, dello stesso foglio, che risulta in catasto ancora in capo a per tale ragione essa sarà di proprietà dell'esecutato per successione, di una quota pari a 2/15.

La particella 234 del foglio 4 risulta avere una consistenza di 2083 mq e non 9083 mq come riportato sul fascicolo d'ufficio.

3. TITOLI DI PROPRIETÁ E PROVENIENZA

Alla data odierna, esperiti gli accertamenti del caso, si rileva che gli immobili oggetto di pignoramento sono di proprietà dei Sig.ri:

ed ivi residente alla Via

e ed

ivi residente alla Via (*allegato n. 2),*con percentuali di possesso come spiegato al precedente punto 2) IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI.

4. SOPRALLUOGHI ED INDAGINI.

Al fine di espletare il mandato conferitogli, il sottoscritto CTU ha effettuato i seguenti sopralluoghi ed indagini:

-**in data 18/04/2013** si è recato presso la copisteria sita all'interno di codesto Tribunale per il ritiro della copia completa del fascicolo.

- **in data 22/04/2013** si è recato presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza per il reperimento di una visura ipotecaria completa su tutti gli immobili soggetti a pignoramento.
- **in data 13/11/2013** si è recato presso gli uffici del Comune di Montalto Uffugo per il reperimento della documentazione necessaria ad effettuare le verifiche di conformità dei fabbricati alle relative licenze edilizie e/o Permessi di Costruire. Ha inoltre richiesto copia del certificato di residenza degli esecutati.
- **In data 18/11/2013** previo invio delle comunicazioni previste dalla legge, si è recato presso gli immobili di cui è causa per effettuare le prime indagini in situ.
- **In data 25/11/2013** previo invio delle comunicazioni previste dalla legge, si è recato presso gli immobili di cui è causa per completare le indagini in situ.
- **In data 28/11/2013** si è recato presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza per il reperimento di una visura storica completa su tutti gli immobili soggetti a pignoramento.

STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA
Ing. Cosmo F. Cerenzia
Via Renato Lio n°39 - 87041 ACRI (CS)
e-mail : ing.cerenzia@gmail.com Tel. 0984/1636793 Cell.: 333/2726363
P.I. 02766700781 IBAN: IT93 D010 1080 5811 0000 0003 885 Banco di Napoli - Filiale di Acri

- **In data 02/12/2013** si è recato presso il Comune di Montalto Uffugo per formalizzare la richiesta di accesso agli atti relativi agli immobili in questione e richiederne copia.
- **In data 03/12/2013** si è recato presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza per il reperimento di una visura degli immobili soggetti a pignoramento siti nel Comune di Lattarico ed erroneamente riportati nel Comune di Montalto Uffugo, distinti in catasto la Fgl. 38 p.lle 137,140,144.
- **In data 07/12/2013** si è recato presso il domicilio degli esecutati per ritirare copia degli atti di proprietà di tutti gli immobili in causa.
- **In data 24/01/2014** si è recato presso il Comune di Montalto Uffugo per ottenere copia:
    a) del Permesso di Costruire e del Certificato di Agibilità del fabbricato distinto al catasto al Fgl. 36 P.lla 1058 sub 1 e 2 sito in Via Benedetto Croce in Montalto Uffugo (CS);
    b) del Permesso di Costruire del fabbricato distinto al catasto al Fgl. 36 P.lla 387 sub 2 sito in Via Benedetto Croce in Montalto Uffugo (CS).
    c) Della Concessione Edilizia, della Concessione in Variante in corso d'opera e relativi elaborati grafici e del Certificato di Agibilità del fabbricato per civile abitazione sito in Via Benedetto Croce in Montalto Uffugo (CS) distinto in catasto al Fgl. 36 p.lla387 sub 1;
- **In data 28/01/2014** si è recato presso il domicilio degli esecutati per ritirare copia del contratto di locazione relativo all'immobile di proprietà della Sig.ra distinto in catasto al Fgl. 4 P.lla 203 sub 7 e sito in c.da Pianette di Montalto Uffugo.
- **In data 30/01/2014** si è recato presso il domicilio degli esecutati per ritirare copia della dichiarazione di rilascio, da parte dei conduttori, dell'immobile di proprietà

della Sig.ra distinto in catasto al Fgl. 4 P.lla 203 sub 7 e sito in c.da Pianette di Montalto Uffugo.

- **In data 18/03/2014** si è recato presso il Comune di Montalto Uffugo per ottenere copia delle concessioni edilizie relative agli immobili in questione ma l'Ufficio non aveva ancora evaso completamente la richiesta del CTU.
- **In data 27/03/2014** si è recato nuovamente presso il Comune di Montalto Uffugo per ottenere copia delle concessioni edilizie relative agli immobili in questione ma, anche in questo caso per difficoltà dell'Ufficio, non è stato possibile ottenere quanto richiesto.
- **In data 01/04/2014** si è recato presso il Comune di Montalto Uffugo per ottenere:
  - **a)** copia conforme all'originale delle tavole degli elaborati grafici del fabbricato distinto al catasto al Fgl. 36 P.lla 1058 sub 1 e 2 sito in Via Benedetto Croce in Montalto Uffugo (CS);
  - **b)** copia degli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire e copia dell'Agibilità del fabbricato distinto in catasto al Fgl. 36 P.lla 387 sub 2sito in Via Benedetto Croce in Montalto Uffugo (CS).
- **In data 03/04/2014** si è recato presso il Comune di Montalto Uffugo per ottenere copia del Certificato di destinazione Urbanistica di tutte le particelle dei terreni di proprietà degli esecutati.
- **In data 11-04/2014** si è recato dapprima presso gli Uffici del Catasto di Cosenza per ritirare gli estratti di mappa e le visure catastali di una parte degli immobili pignorati, poi presso gli uffici del Comune di Lattarico (CS) per ritirare i certificati di destinazione urbanistica degli immobili siti in quel Comune.

5. DESCRIZIONE E COMMERCIABILITA' DEGLI IMMOBILI

STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA
Ing. Cosmo F. Cerenzia
Via Renato Lio n°39 - 87041 ACRI (CS)
e-mail : ing.cerenzia@gmail.com Tel. 0984/1636793 Cell.: 333/2726363
P.I. 02766700781 IBAN: IT93 D010 1080 5811 0000 0003 885 Banco di Napoli - Filiale di Acri

Allo stato di fatto gli immobili in oggetto possono essere valutati per la loro commerciabilità funzionalmente ad una serie di considerazioni che espliciterò di seguito:

Immobili di proprietà della Sig.ra (proprietaria per 1/1):

1) **Fabbricato sito in Via Pianette censito al catasto al Fgl. 4, P.lla 203, Sub 7, Cat A/3:**

Commerciabilità: Discreta

Questo immobile è ubicato al margine della strada che collega la S.S. 19 con Montalto Uffugo passando per località PIANETTE, ad una distanza di circa 4,9 km dallo svincolo autostradale di Montalto Uffugo sull'Autostrada A3 Salerno-Reggio Calabria. Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante in muratura e si sviluppa su due livelli collegati tramite una scala interna. Al piano terra sono presenti: una cucina dotata di una piccola dispensa, un soggiorno dotato di climatizzatore automatico, ed una sala da pranzo. Al primo piano, invece, sono ubicati: una camera da letto ed un bagno munito di lavabo, bidet, water e piatto doccia. Le finiture sono di qualità modeste, e le condizioni generali dei locali denunciano gli anni trascorsi dalla sua costruzione. I pavimenti sono tutti di tipo granigliato a eccezion fatta per il bagno, sito al primo livello che è finito con piastrelle di ceramica di discreta qualità. Gli infissi esterni sono tutti in legno e quelli al primo piano sono dotati di persiane, sulla facciata principale esposta a nord, di tapparelle sulle facciate a sud ed est. Gli infissi interni sono tutti tamburati e di discreta qualità. Sul lato fronte strada è presente una piccola corte lastricata con pezzi di mattoni in marmo. La sua solo discreta commerciabilità è da imputare sia alla datata tipologia strutturale edilizia del manufatto, costruito in muratura portanti, che non restituisce buone garanzie di tenuta sismica, che alla evidente usura

complessiva dei materiali di finitura. Per questo immobile, così come risulta dagli atti in allegato (vedi allegato n. 11), era stato registrato regolare contratto d'affitto, con durata quadriennale, dalla data 01/03/2011 al 01/03/2015. Ad oggi l'immobile risulta però libero e disabitato poiché, in data 23/01/2014, è stata inoltrata agli esecutati, da parte del Conduttore, una dichiarazione di rilascio dell'immobile entro la data del 23/04/2014.Per questo immobile non risulta in Comune alcun Titolo abilitativo alla costruzione poiché realizzato in epoca antecedente all'anno 1967.

2) **Fabbricato sito in Via Benedetto Croce censito al catasto al Fgl. 36, P.lla 387, Sub 2, Cat. C/3:**

Commerciabilità: Buona

I locali in questione sono facenti parte, al piano seminterrato, di un fabbricato di maggiore consistenza. La destinazione d'uso C/3 lo identifica come laboratorio di arte e mestieri. L'accesso ai locali avviene da una corte condivisa con l'abitazione principale ad uso unifamiliare (P.lla 387, Sub 1) di proprietà del Sig. e con un altro piccolo locale (P.lla 1058, Sub 2) di seguito descritti. La distanza dalla strada principale (S.S.19) è di circa 150 m di strada sterrata, per cui l'accessibilità è da ritenersi buona. Anche le finiture hanno una valenza positiva relativamente alla commerciabilità dell'immobile; gli infissi, infatti, sono in alluminio anodizzato laccato e si presentano in ottimo stato di conservazione. I pavimenti sono tutti in klinker a bassa permeabilità per cui risultano resistenti ed adatti a diversi usi dei locali. All'ingresso, immediatamente sulla destra, si accede ad un piccolo ufficio dotato di bagno ed antibagno accessoriati con un lavabo ed un vaso sanitario. Accedendo nell'ampio locale adibito a laboratorio artigiano si osserva la presenza di: un

piccolo locale adibito a spogliatoio, un bagno, con lavabo e wc ed un antibagno nel quale sono posti altri due lavandini affiancati. L'ambiente principale è ottimamente illuminato mediante un'ampia vetrata con telaio in alluminio anodizzato laccato che si affaccia verso nord. Elementi a favore per la complessiva commerciabilità dell'immobile possono essere considerati: la vicinanza da una delle più importanti arterie di comunicazione della zona (S.S.19) che conduce, a circa 5,00 km fino all'Autostrada A3 Salerno-Reggio Calabria; la presenza nelle immediate vicinanze, pur non avendo una posizione di vera centralità urbana, di vari servizi quali negozi, supermercati, farmacie e fermata bus; per questo fabbricato è stato rilasciato, in data 29/08/2003 il Permesso di Costruire n. 59/2003 (*vedi allegato n. 3*) ed in data 07/09/2006 il Certificato di Agibilità avente N. Prog. 63 e Prot. N. 11692 (*allegato n. 6*).

3) **Fabbricato sito in Via Benedetto Croce censito al catasto al Fgl. 36,P.lla 1058, Sub 2, Cat. C/2:**

Commerciabilità: Buona

Il locale è ubicato sempre nelle immediate vicinanze della strada principale ed è sito al primo livello di un piccolo fabbricato di due soli livelli. L'accesso all'immobile avviene dalla corte comune analizzata al punto 2) per cui la distanza dalla S.S.19 è, anche in questo caso, di 150 m circa. Anche per questo immobile si può considerare che la complessiva commerciabilità è agevolata dalla vicinanza, a circa 5,00 km, dell'Autostrada A3 Salerno-Reggio Calabria; la presenza dei vari servizi essenziali quali: negozi, supermercati, farmacie e fermata bus; L'accessibilità ai locali può avvenire mediante una porta d'ingresso in alluminio anodizzato o tramite una porta di garage con

serramento in avvolgibile d'alluminio. Gli ambienti risultano ben illuminati da due ampie finestre a nastro con esposizione prevalente ad EST. I locali sono direttamente sottotetto con altezza media interna di circa 300 cm. I pavimenti sono in gres ed i servizi igienici sono dotati di antibagno con un piccolo lavandino e di bagno con il solo water. Per questo locale è stato rilasciato in data 14/12/2006 il Permesso di Costruire avente n. 131/2006 (*allegato 3*) ed in data 22/04/2014 il Certificato di Agibilità N. Prog. 27 Prot. 6640 (*vedi allegato 6*).

4) **Terreno censito al catasto al Foglio 4, P.lla 171 con Destinazione Urbanistica Agricola E/2**

e

5) **Terreno censito al catasto al Foglio 4, P.lla 234 con Destinazione Urbanistica Agricola E/2**

Commerciabilità: Discreta

I terreni riportati al punto 4 e 5 si trovano in zona Pianette di Montalto Uffugo (CS). Malgrado la loro destinazione urbanistica sia di tipo agricolo, si rileva che allo stato attuale i terreni risultano incolti; la loro commerciabilità, benché siano facilmente raggiungibili mediante strada interpoderale, risulta inficiata dalla presenza delle linee aeree di alta tensione che attraversano la zona.

6) **Terreno censito al catasto al Foglio 4, P.lla 202 con Destinazione Urbanistica Agricola E/2 per m^{2}2034, Rispetto di corsi d'acqua G/2 per m^{2}994, Zona di**

STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA
Ing. Cosmo F. Cerenzia
Via Renato Lio n°39 - 87041 ACRI (CS)
e-mail : ing.cerenzia@gmail.com Tel. 0984/1636793 Cell.: 333/2726363
P.I. 02766700781 IBAN: IT93 D010 1080 5811 0000 0003 815 Banco di Napoli - Filiale di Acri

Completamento B/3 per m²142.

Commerciabilità: Discreta

Il terreno è discreta commerciabilità poiché pur essendo limitrofo all'asse stradale Via Pianette ha solo un quoziente di superficie (190 mq) in zona di completamento. Esso, se venduto singolarmente, non concede diritto di edificazione poiché il lotto minimo previsto nel vigente PRG è di 800 mq. La soluzione ideale di vendita sarebbe quella di associarla alla particella 208 per cumulare le superfici B/3. Il problema sostanziale, che ne riduce a circa un terzo il valore, è che nelle immediate vicinanze vi è il passaggio delle linee aeree di alta tensione che ne deprezza il valore per le problematiche legate alla distanza, previste dalla legge, dei fabbricati dalle suddette linee.

7) **Terreno censito al catasto al Foglio 4, P.lla 204con Destinazione Urbanistica Rispetto di corsi d'acqua G/2 di 1500 m².**

e

8) **Terreno censito al catasto al Foglio 4, P.lla 205 con Destinazione Urbanistica Agricola E/2 per m²2387, Rispetto di corsi d'acqua G/2 per m²3790 circa.**

Commerciabilità: Discreta

Le due particelle elencate al numero **7 e 8** sono discretamente commerciabili poiché raggiungibili dalla strada principale mediante stradina sterrata. La loro destinazione d'uso ne permette un utilizzo prettamente agricolo che ben si sposa con la vicinanza di un corso d'acqua.

9) **Terreno censito al catasto al Foglio 4, P.lla 208con Destinazione Urbanistica Agricola E/2 per m²2286, Zona di Completamento B/3 per m²4304.**

Commerciabilità: Discreta

La discreta commerciabilità del terreno è imputabile da una parte alla notevole quantità di terreno edificabile (B/3), che attribuisce alla particella un grande potenziale per la costruzione di manufatti edilizi, ma dall'altra anche all'attuale impossibilità a costruire poiché attraversato da linee elettriche di alta tensione. In previsione futura, tuttavia, non è da escludere, in caso di interramento delle linee o in seguito ad un loro spostamento, che le condizioni di edificabilità vengano ripristinate restituendo al terreno le ottime possibilità di utilizzo. Altro punto a favore, da non sottovalutare, è l'eccellente accessibilità dell'intera particella poiché adiacente alla strada principale, Via Pianette, sul lato Sud ed a stradina secondaria sterrata ad Ovest. Il valore complessivo del lotto, attualmente, deve essere comunque ridotto notevolmente (a circa 1/3) per le problematiche esposte.

Immobili di proprietà del Sig.

10) Fabbricato sito in Via Benedetto Croce censito al catasto al Fgl. 36,P.lla 387,

Sub 1, Cat. A/7(proprietario per 1/1)**:**

Commerciabilità: Eccellente

L'immobile è da considerarsi di grande pregio poiché tipologicamente è inquadrabile come una villa isolata (A/7) da recinzione con intorno una buona quantità di superficie a giardino. La connotazione di villa viene valorizzata anche dalla presenza, nella zona più alta retrostante alla stessa, di una piscina

con una splendida vista sulla valle. La struttura portante è in c.a. nella quale spicca, sul lato sud, un elemento caratterizzante a forma di torre nel quale è stato realizzato il vano scala, avente forma ovale, per l'accesso ai vari piani. In totale i piani sono quattro: uno seminterrato, nel quale è presente un cucina rustica, un tinello con un piccolo ripostiglio, una cantina dispensa ed un bagno; un piano terra adibito a zona giorno e suddiviso in: una luminosa cucina con esposizione prevalente a sud, un ampio soggiorno-pranzo ed un luminosissimo salotto, raggiungibile dalla sala sormontando due gradini, munito di tre ampie vetrate, un bagno ed un ampio balcone con esposizione ad est; un primo piano adibito a zona notte composta da tre camere da letto, una matrimoniale munita di bagno dedicato e due camere singole con bagno in comune. Anche a questo livello si può accedere, con esposizione ad est, su di un balcone con vista panoramica; un sottotetto praticabile, nel quale è stato realizzato un bagnetto di servizio, che pur non avendo le caratteristiche per l'abitabilità, è sfruttabile nella parte centrale come piano mansardato. Il locale è ben illuminato dall'alto mediante finestre tipo velux. Tutte le finiture sono di pregio e valorizzano complessivamente l'immobile. La scala è stata costruita con pavimento in granito e corrimano in ferro battuto, gli altri pavimenti sono tutti di ottima qualità (gran parte con finiture grecate), in cotto al piano seminterrato, gres porcellanato al primo livello e nel sottotetto. Il bagno al primo livello ha piastrelle di ceramica del tipo a mosaico fino ad un'altezza di 2,10 m e contiene una vasca idromassaggio angolare. Gli infissi esterni sono tutti in legno-alluminio a taglio termico mentre quelli interni sono tutti di legno massello. Si può quindi concludere che, diffusamente, la qualità dei materiali è da ritenersi medio-alta. Si può anche aggiungere, infine, che la disposizione e la fruibilità dei locali è da ritenersi complessivamente ottimale,

sia per l'adeguata distribuzione degli spazi, che per la buona collocazione planimetrica dei vani che garantisce i percorsi minimi tra le funzioni quotidiane compatibili degli ambienti. Anche in questo caso, gli elementi che incidono sulla complessiva commerciabilità dell'immobile possono essere così riassunti: a) vicinanza da una delle più importanti arterie di comunicazione della zona (S.S.19) che conduce, a circa 5,00 km fino all'Autostrada A3 Salerno-Reggio Calabria; b) presenza nelle immediate vicinanze di tutti i servizi principali quali negozi, supermercati, farmacie e fermata bus; Per il suddetto fabbricato in data 16/04/1998 è stata rilasciata regolare Concessione Edilizia avente n. 38/1998 (*allegato 3*) e successiva Variante in Corso d'opera n. 4/2003 in data 21/01/2003 (*allegato 3*). In data 24/08/2007, infine, è stata rilasciata anche l'Agibilità dei locali avente N. Progr. 53 Prot. 11752 (*vedi allegato 6*).

11) Fabbricato sito in Via Benedetto Croce censito al catasto al Fgl. 36,P.lla 1058, Sub 1, Cat. C/6(proprietario per 1/1)**:**

Commerciabilità: Buona

Il locale e sito al piano seminterrato di un fabbricato, avente struttura portante in c.a. a telai bidirezionali, che si disloca su due livelli; al primo livello di quest'ultimo è sito il locale di cui al punto 3). La sua attuale destinazione d'uso è "rimessa o autorimessa" (cat. C/6). L'accesso al locale è abbastanza agevole ed avviene, su strada privata, ad una distanza di circa 150 m dalla S.S. 19. Le finiture interne sono di tipo rustico in quanto le pareti perimetrali, essendo dei setti anch'essi di c.a., sono di cemento a faccia vista. Il pavimento non è stato ancora realizzato per cui,

attualmente, è presente solo il massetto di cls. L'ingresso avviene tramite due porte avvolgibili di alluminio. Anche questa volta si può asserire che la posizione favorevole, a circa 5,00 km fino all'Autostrada A3 Salerno-Reggio Calabria, e la presenza di tutti i servizi a distanza di qualche centinaio di metri, incidono favorevolmente nella commerciabilità dell'immobile. Per questo locale è stato rilasciato in data 14/12/2006 il Permesso di Costruire avente n. 131/2006 (*allegato 3*) ed in data 22/04/2014 il Certificato di Agibilità N. Prog. 27 Prot. 6640 (*vedi allegato 6*).

12) Fabbricato sito in Largo Parrille censito in catasto al Fgl. 36, P.lla 85, Sub 2 Cat. A/3(proprietario per 2/15):

Commerciabilità: Buona

Questo immobile, disposto su due livelli comunicanti tramite scala interna, è sito a pochi metri dall'asse stradale della S.S. 19 ed è destinato a civile abitazione. Attualmente è abitato dal Sig. fratello dell'esecutato, che vi risiede con la propria famiglia in qualità di erede nella misura di 2/15. Le sue condizioni generali sono da ritenersi buone e, complessivamente, anche le sue finiture sono da ritenersi di buona qualità. La sua buona commerciabilità si può attribuire sia all'ottima posizione che alla sua buona accessibilità.

13) Fabbricato sito in Largo Parrille censito in catasto al Fgl. 36, P.lla 85, Sub 3 Cat. D/8(proprietario per 2/15):

Commerciabilità: Buona

Il fabbricato è una vecchia struttura un tempo adeguata mediante suddivisioni interne realizzate in blocchetti di gesso ed utilizzata come scuola elementare. Oggi versa in condizioni generali di degrado nelle facciate esterne e, diffusamente anche negli ambienti interni, per le prolungate azioni degli agenti atmosferici che hanno provocato anche diffuse infiltrazioni. Gli interni risultano solo discretamente conservati; in molte zone si rilevano distacchi di intonaco per l'umidità per cui si può ritenere che, con interventi mirati di manutenzione, potrebbe essere destinato anche ad altri usi. Il posto di ubicazione è davvero eccellente poiché adiacente alla S.S. 19 dalla quale si può accedere direttamente nell'immobile. I materiali costruttivi presenti nei locali sono di tipo economico e gran parte di questi risale agli anni '70 per cui le condizioni risentono un po' per il peso degli anni trascorsi. Ai piani sono stati realizzati ampi locali, un tempo utilizzati come aule scolastiche, ed una serie di bagni ed antibagno. La copertura è stata realizzata con struttura portante principale a travi di c.a. con orditura secondaria in listelli di legno e tegole marsigliesi. Si fa presente che una piccola parte di essa, nella parte dei locali una volta utilizzati come palestra, è coperto con onduline di cemento-amianto che dovrebbero essere rimosse, per la loro pericolosità in caso di inalazione delle loro polveri, con l'ausilio di ditta specializzata. Si fa presente anche che i locali presentano una serie di difformità rispetto agli elaborati catastali, per le divisioni interne effettuate durante l'adeguamento alle funzioni di un scuola, per cui sarà necessario procedere ad un nuovo accatastamento.

14) **Fabbricato sito in Largo Parrille censito in catasto al Fgl. 36, P.lla 85, Sub 4 Cat. C/3**(proprietario per 2/15):

Commerciabilità: Ottima

Questi locali sono prospicienti alla S.S. 19 e possiedono un piccolo slargo che permette il parcheggio temporaneo di un'autovettura. Le finiture interne sono buone poiché, in tempi passati, era stato ristrutturato in quanto utilizzato per l'attività di una parrucchiera. All'ingresso su strada è posta una vetrina in alluminio dalla quale si accede direttamente in un primo vano e poi, mediante porta interna, ad un secondo vano che si affaccia su di un cortile posto sul retro del fabbricato. I pavimenti sono di clinker e su soffitto è stata realizzata un controsoffittatura nella quale sono state incassate le lampade di illuminazione al neon. Gli intonaci, in alcune zone, sono deteriorate dall'umidità e sono quindi da ripristinare. La destinazione d'uso è quella prevista per i laboratori per arte e mestieri.

15) **Fabbricato sito in Largo Parrille censito in catasto al Fgl. 36, P.lla 85, Sub 5 Cat. C/2**(proprietario per 2/15):

Commerciabilità: Ottima

Anche questi locali, essendo adiacenti a quelli in elenco al punto 17, sono prospicienti alla S.S. 19 e possiedono un piccolo slargo che permette il parcheggio temporaneo di un'autovettura. Contrariamente ai precedenti però sono in condizioni di meno pregio delle finiture poiché utilizzati come deposito. I pavimenti sono stati realizzati incollando, sul sottostante massetto di cemento e pietre, rotoli di gomma a formare un sottile strato calpestabile. Gli intonaci sono deteriorati in più parti dall'umidità e necessitano di locali interventi di ripristino.

16) **Fabbricato sito in Via Benedetto Croce censito in catasto al Fgl. 36, P.lla**

418, Sub 1, Cat. C/2(proprietario per 2/15):

Commerciabilità: Ottima

I suddetti locali fanno parte di un vecchio fabbricato in muratura, costruito negli anni '60, che si sviluppa su di un unico livello composto da due vani al piano terra. Ad essi si accede da strada secondaria che si diparte dalla S.S. 19 per qualche decina di metri. La sua accessibilità e la sua posizione sono qualità importanti per la sua eventuale commerciabilità. La struttura denota il peso degli anni mostrando il segno del tempo e l'azione degli agenti atmosferici sugli intonaci esterni che si presentano diffusamente deteriorati. Gli infissi sono in legno e le finiture interne economiche. Il tetto del fabbricato, costruito in coppi di laterizio, manifesta anomali avvallamenti provocati dalla inflessione della travi di copertura; segni che preannunciano la necessità di intervenire, in tempi relativamente brevi, per la loro sostituzione. La struttura, essendo stata fabbricata all'inizio degli anni '60, non è corredata di alcun titolo abilitativo per l'edificazione.

17) **Fabbricato sito in Via Benedetto Croce censito in catasto al Fgl. 36, P.lla 418, Sub 2, Cat. C/1**(proprietario per 2/15):

Commerciabilità: Ottima

I locali del fabbricato di cui ai punti 20si trovano a ridosso della strada principale che collega la città di Montalto Uffugo con gli altri comuni limitrofi (S.S.19). Tra la strada ed il corpo di fabbrica si interpone un ampio spazio che viene solitamente utilizzato per il parcheggio delle vetture per cui, vista la loro destinazione d'uso, la loro accessibilità è comoda ed agevole. I locali sono costituiti da tre vani, comunicanti tre di loro, più servizio igienico, adibiti a

Cucina, Bar e Sala ristoro; attualmente sono utilizzati dagli esecutati per l'esercizio di una piccola Caffetteria-Tavola calda. Le finiture interne sono economiche poiché, malgrado gli ambienti siano ben mantenuti, i materiali sono datati e di solo discreta qualità. Catastalmente si rileva l'assenza di un necessario aggiornamento dello stato dei luoghi, quantificabile come spesa in circa € 600,00, considerato il fatto che sulla scheda catastale non è stata segnalata la presenza di una porta di collegamento che permette l'accesso ai locali del subalterno 3, rendendoli comunicanti e facenti parte dello stesso esercizio. Inoltre si rileva che il sub 3 è stato diviso in due parti per la realizzazione di una saletta a servizio della Tavola calda.

18) **Fabbricato sito in Via Benedetto Croce censito in catasto al Fgl. 36, P.lla 418, Sub 3, Cat. C/1**(proprietario per 2/15):

Commerciabilità: Ottima

I locali del subalterno 3, come già spiegato precedentemente, sono stati divisi in due parti mediante un parete divisoria. Il muro divisorio li suddivide in due quote delle quali: circa 1/4 è stata messa in comunicazione col subalterno 2 mentre i rimanenti 3/4 restano facenti parte dei locali utilizzati dal Sig. fratello dell'esecutato, per l'esercizio dell'attività di fornitura e vendita di materiale elettrico. Si ricorda che quest'ultimo risulta essere comproprietario (giusta successione ereditaria) del fabbricato per la quota di 2/15. I locali a servizio del negozio sono stati infine suddivisi ulteriormente in due vani per la realizzazione di un retrobottega. Anche in questo caso si rilevano finiture economiche e stato manutentivo buono per cui, ragionevolmente, si può asserire che la loro commerciabilità è da ritenersi ottima. Per quanto sopra esposto si evidenzia la necessità di un

aggiornamento catastale che, preventivamente, può essere quantificato come spesa in circa € 600,00.

19) **Fabbricato sito in Via Benedetto Croce censito in catasto al Fgl. 36, P.lla 418, Sub 4, Cat. C/1**(proprietario per 2/15):

Commerciabilità: Ottima

Anche i locali di cui al punto 22 si trovano a ridosso della stradaS.S.19. Essi sono siti proprio sul ciglio della strada S.S. 19; lateralmente ad essi è ubicato un ampio spazio, condiviso con i subalterni 2 e 3, che viene utilizzato per il parcheggio; sono costituiti da un ampio e luminoso vano, che si affaccia mediante vetrina sia sulla strada principale che sul parcheggio, più servizi igienici. I pavimenti sono in mattonelle del tipo granigliato e gli intonaci sono in buono stato di conservazione.

20) **Fabbricato sito in Via Benedetto Croce censito in catasto al Fgl. 36, P.lla 424, Sub 1, Cat. C/2**(proprietario per 2/15):

Commerciabilità: Buona

Il fabbricato è costituito da un vecchio capannone, un tempo adibito a magazzino, costruito in muratura portante e copertura a volta con struttura portante intelaiata in ferro. Il manto di copertura è stato, a suo tempo, completamente realizzato con onduline di cemento amianto che attualmente risultano essere in un discreto stato di conservazione. Vista la pericolosità della polvere d'amianto, se inalata, sarebbe necessario prevederne la completa sostituzione con l'intervento di ditta specializzata. La posizione del fabbricato è favorevolissima per qualsiasi suo eventuale utilizzo poiché a pochi metri dalla statale 19. L'accesso ai locali avviene tramite un'agevole strada

secondaria. Le condizioni strutturali generali sono buone ma le finiture sono in discreto stato manutentivo e di conservazione e di qualità comunque economica. Si precisa che il fabbricato, distinto in catasto al Fgl. 36 P.lla 424 sub 1 era un tempo indicato, insieme al terreno su cui insiste, col numero di particella n. 156**erroneamente indicato come altro immobile pignorato.**

21) **Fabbricato sito in Via Benedetto Croce censito in catasto al Fgl. 36, P.lla 424, Sub 2, Cat. C/2**(proprietario per 2/15):

Commerciabilità: Scarsa

Il piccolo fabbricato in elenco al punto 24 è costituito da un edificio in muratura portante in blocchi di cemento realizzato negli anni '60. La sua posizione è molto favorevole poiché è sito a pochi metri dalla S.S.19. Lo stato di conservazione generale è scarso e necessiterebbero interventi diffusi di ripristino e manutenzione. Gli intonaci sono generalmente cadenti e la copertura evidenzia zone di elevato degrado che suggeriscono un tempestivo intervento di recupero per evitare l'infiltrazione delle acque piovane. L'accesso ai locali avviene tramite scaletta esterna visto che la quota del pavimento interno è a circa 120 cm dal piano di campagna. I pavimenti interni sono di vecchia fattura ma sono ben conservati. Gli infissi, in alluminio anodizzato, sono ben conservati per cui si ritiene siano stati sostituiti agli originari in data più recente. Si rileva, anche in questo caso, una difformità rispetto agli elaborati catastali per quanto riguarda le suddivisioni interne: sulla scheda catastale risulta essere un ambiente unico mentre in realtà i locali

sono stati suddivisi in due vani separati da muro divisorio interno. Per tale difformità sarebbe necessario adeguamento catastale con una spesa quantificabile in € 600,00.

22) <u>Fabbricato sito inVia Benedetto Croce censito in catasto al Fgl. 36, P.lla 199, Cat. C/6</u>(proprietario per 2/15):

<u>Commerciabilità: Scarsa</u>

Trattasi di una piccola rimessa sita a qualche metro dall'asse stradale della S.S.19. Le sue finiture interne sono scadenti e lo stato di conservazione del piccolo locale è solo discreto. Si rileva la presenza di una copertura di onduline di cemento-amianto che necessitano di sostituzione sia per la loro pericolosità che per lo stato di degrado. Si rileva anche una difformità catastale poiché, mentre la porta d'accesso laterale è stata chiusa a favore di una piccola finestrella, all'interno è stata ricavata una porta di collegamento tra i due vani. L'adeguamento catastale ha un costo presunto di circa 600,00 €.

23) <u>Terreno censito al catasto al Fgl. 36, p.lla 465</u>con Destinazione Urbanistica Zona di completamento B/1(proprietario per 1/1):

<u>Commerciabilità: Scarsa</u>

Il terreno, benché risulti nel vigente strumento urbanistico (P.R.G.) classificato come terreno in zona B/1 di completamento, non può essere utilizzato come suolo edificabile poiché attraversato da strada interna di collegamento che si diparte dalla strada S.S.19 e raggiunge i fabbricati, anch'essi oggetti del presente

procedimento, aventi p.lle 1058 e 387. Vista la sua difficile utilizzabilità e la sua esigua consistenza (soli 490 mq) si può asserire che il valore commerciale è da ritenersi modesto.

Gli immobili di proprietà del Sig. per i quali egli risulta essere proprietario per **8/45**, tutti siti nel comune di Montalto Uffugo, risultano comuni e non divisi con gli altri fratelli poiché provenienti da successione ereditaria della defunta madre Essi sono i seguenti:

24) Terreno censito al catasto al Fgl. 36, p.lla 129con Destinazione Urbanistica Agricola E/2(proprietario per 8/45):

Commerciabilità: Buona

Questo quoziente di terreno è nelle vicinanze della strada statale 19 ed è piantato ad olivi. La sua commerciabilità è buona sia per la sua posizione favorevole che per la sua produttività.

25) Terreno censito al catasto al Fgl. 36, p.lla 136con Destinazione Urbanistica Agricola E/2(proprietario per 8/45):

Commerciabilità: Discreta

Questo quoziente di terreno è da considerarsi solo discretamente commerciabile poiché, benché sia sito nelle vicinanze della strada statale 19, è incolto e non produttivo.

Gli Immobili pignorati di proprietà del Sig. (proprietario per 2/15) siti nel Comune di Montalto Uffugo (CS)risultano comuni e non divisi con gli altri fratelli poiché provenienti da successione ereditaria del defunto padre
Essi sono i seguenti:

STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA
Ing. Cosmo F. Cerenzia
Via Renato Lio n°39 - 87041 ACRI (CS)
e-mail : ing.cerenzia@gmail.com Tel. 0984/1636793 Cell.: 333/2726363
P.I. 02766700781 IBAN: IT93 D010 1080 5811 0060 0003 885 Banco di Napoli - Filiale di Acri

26) **Terreno censito in catasto al Fgl. 7, P.lla 143**

27) **Terreno censito in catasto al Fgl. 7, P.lla 709**

28) **Terreno censito in catasto al Fgl. 7, P.lla 710**

I terreni in elenco ai punti 26-27-28 NON SONO PIÚ DI PROPRIETÁ degli esecutati poiché venduti al Sig. come si evince dall'atto di vendita in *allegato n. 1* **. Da quanto dimostrato con gli atti si evince che non risulta, ad oggi, eseguito il necessario allineamento catastale mediante voltura nominativa.**

29) **Terreno censito in catasto al Fgl. 36, P.lla 128con Destinazione Urbanistica Agricola E/2**(proprietario per 2/15):

30) **Terreno censito in catasto al Fgl. 36, P.lla 134con Destinazione Urbanistica Agricola E/2**(proprietario per 2/15):

31) **Terreno censito in catasto al Fgl. 36, P.lla 135con Destinazione Urbanistica Agricola E/2**(proprietario per 2/15):

32) **Terreno censito in catasto al Fgl. 36, P.lla 142con Destinazione Urbanistica Agricola E/2**(proprietario per 2/15):

Commerciabilità: Buona

I terreni in elenco ai punti **29-30-31-32** sono tutti localizzati nelle vicinanze di Via Benedetto Croce e sono tutti siti in zona agricola E/2. La vicinanza all'asse stradale principale li rende facilmente raggiungibili per cui la loro commerciabilità è genericamente buona. Per la sola particella 128 si può aggiungere che, differentemente dalle altre che risultano incolte, è attualmente valorizzata dalla presenza di circa un centinaio di piante d'ulivo. La commerciabilità pertanto è da ritenersi buona.

STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA
Ing. Cosmo F. Cerenzia
Via Renato Lio n°39 - 87041 ACRI (CS)
e-mail : ing.cerenzia@gmail.com Tel. 0984/1636793 Cell.: 333/2726363
P.I. 02766700781 IBAN: IT93 D010 1080 5811 0060 0003 815 Banco di Napoli - Filiale di Acri

33) <u>Terreno censito in catasto al Fgl. 36, P.lla 424 (ex 156)</u> con Destinazione Urbanistica Edificabile B/1 (proprietario per 2/15):

<u>Commerciabilità: Buona</u>

Il terreno precedentemente indicato con la particella 156 è oggi individuabile con il fabbricato, anch'esso oggetto del presente provvedimento di esecuzione immobiliare, censito in catasto al **fgl. 36 p.lla 424** e la sua corte di pertinenza. Da questa modifica catastale è stata presumibilmente generata anche la **particella 466** che dovrebbe rappresentare un piccola striscia di circa 40 mq che, frazionata dalla precedente p.lla 156, costituisce una parte della stradina sterrata che lambisce il fondo.

34) <u>Terreno censito in catasto al Fgl. 36, P.lla 466</u> con Destinazione Urbanistica Edificabile B/1 (proprietario per 2/15):

<u>Commerciabilità: Buona</u>

Questo piccolo quoziente di terreno (circa 40 mq) benché visibile sul censuario catastale, non risulta ad oggi inserito nelle mappe. Come già spiegato in precedenza, è stato generato dal frazionamento della vecchia particella 156. La sua vendibilità è da ritenersi buona, se associata ad altri terreni limitrofi, per il fatto che restituisce, benché minima, una possibilità edificatoria.

Gli Immobili di proprietà del Sig. (proprietario per 2/15) siti nel Comune di Lattarico (CS) risultano comuni e non divisi con gli altri fratelli poiché provenienti da successione ereditaria del defunto padre Essi sono i seguenti:

35) **<u>Terreno censito al catasto al Fgl. 38, p.lla 137</u> con Destinazione Urbanistica Agricola E/2** (proprietario per 2/15):

36) **<u>Terreno censito al catasto al Fgl. 38, p.lla 140</u> con Destinazione Urbanistica Agricola E/2** (proprietario per 2/15):

37) **<u>Terreno censito al catasto al Fgl. 38, p.lla 144</u> con Destinazione Urbanistica Agricola E/2** (proprietario per 2/15):

<u>Commerciabilità: Ottima</u>

I terreni in elenco ai punti 34-35-36 sono situati in una zona di tipo agricolo E (*vedi certificato di destinazione urbanistica in allegato n. 5*) e sono caratterizzati da una serie di qualità che contribuiscono all'ottima commerciabilità. La zona di ubicazione è una fascia pianeggiante compresa tra il fiume Crati e la direttrice Autostradale A3 Salerno-Reggio Calabria. Il suo posizionamento, a ridosso della strada principale che collega la Stazione di Acri-Bisignano a quella di Torano, ne permette l'eccellente raggiungibilità. Anche localmente l'accesso al fondo è eccellente poiché quest'ultimo è raggiungibile da strade sterrate che lo delimitano perimetralmente. All'interno della p.lla 144 è presente anche un piccolo fabbricato rurale. Attualmente il terreno risulta incolto ma potrebbe essere facilmente preparato per la semina, grazie anche alla sua natura orografica perfettamente piatta, per cui ha ottime capacità produttive.

6. CRITERIO DI STIMA

Per la determinazione del più plausibile valore di mercato, meglio specificato nel paragrafo 7, lo scrivente si é avvalso del metodo di stima sintetico-comparativo.

Utilizzando tale metodo é stato stimato il valore più probabile del bene per mezzo del costo medio del parametro più usato. Tale parametro poi, per tener conto dei comodi e degli scomodi registrati, é stato successivamente modificato con l'attribuzione di un coefficiente di merito migliorativo o deprezzativo.

7. COSTO MEDIO DEL PARAMETRO PIU' USATO

Il parametro più usato per l'eventuale compravendita degli immobili considerati é il metro quadrato (mq) di superficie.

Da indagini effettuate in loco, dalle risultanze del mercato immobiliare della zona, unitamente alle informazioni fornite dall'ufficio tecnico comunale, si è stabilito che mediamente:

-**i terreni agricoli (E/2),** hanno un valore commerciale che varia da **1,00 a 5,00 €/mq** in funzione delle loro qualità quali: l'accessibilità ed ubicazione, gli eventuali vincoli quali l'ubicazione in fascia di rispetto dai corsi d'acqua, la presenza di piante da legna o da frutto.

- **I terreni edificabili (B/1 e B/3),** devono essere valutati a partire da un prezzo di circa **20,00 €/mq** fino a **35,00 €/mq** valutando l'applicazione di eventuali coefficienti valorizzanti o deprezzativi in funzione di una serie di variabili: distanza dal centro abitato, accessibilità, presenza di linee elettriche di alta tensione etc.

- **I locali commerciali (C/1) ed artigianali (C/3)**, sempre in ordinarie condizioni, ossia nuovi e costruiti con buona manifattura e secondo le regole dell'arte, hanno un valore di circa **850,00€ / mq**;

STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA
Ing. Cosmo F. Cerenzia
Via Renato Lio n°39 - 87041 ACRI (CS)
e-mail : ing.cerenzia@gmail.com Tel. 0984/1636793 Cell.: 333/2726363
P.I. 02766700781 IBAN: IT93 D010 1080 5811 0000 0003 885 Banco di Napoli - Filiale di Acri

- **I locali destinati ad uso abitativo (A/3 ed A/7)** invece si attestano mediamente al valore di **800,00€ / mq** circa per quelli definibili "economici", fino a **1.500 € / mq** per quelli aventi tipologia costruttiva a villa o villini;

- **i locali destinati a magazzino e deposito (C/2) o garage ed autorimessa (C/6)** hanno un valore commerciale di **400,00€ / mq** circa.

- **i locali adeguati per speciali attività commerciali (D/8)**che non possono cambiare destinazione d'uso se non dopo significativi lavori di adeguamento hanno un valore commerciale di **400,00 € / mq** circa.

Per i soli fabbricati, al valore commerciale iniziale rilevato, bisogna applicare successivamente un coefficiente di merito correttivo che viene calcolato come spiegato qui di seguito.

Secondo quanto si stabilisce, il valore reale dell'immobile è il prodotto di tre fattori:

a) superficie commerciale (superficie lorda comprensiva delle murature);

b) valore unitario (acquisito da indagini di mercato);

c) coefficiente di merito (funzione delle caratteristiche dell'immobile).

La formula finale pertanto sarà:

$$V_R = S_C \times V_U \times C_M \quad (7.1)$$

con

- V_R = Valore reale dell'immobile espresso in €/mq
- S_C = Sommatoria della superficie commerciale in mq
- V_U = valore unitario commerciale espresso in €/ mq

- C_M = coefficiente di merito dell'immobile in %

7.1 Il computo della "superficie commerciale" Norma UNI 10750 (sc).

Punto di partenza per il tipo di calcolo da eseguire è l'esatta definizione della superficie commerciale.

Quest'ultima si determina, per i fabbricati, calcolando le superfici realmente esistenti misurate al lordo di muri perimetrali e tramezzature; per i terreni invece si valutano semplicemente i mq complessivi.

Volendo precisare il metodo, per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico), si considerano:

a. la **somma delle superfici interne** comprensive delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali effettuata con i criteri seguenti:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici occupate in pianta da pareti divisorie interne;
- 100% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali non condivise;
- 50% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali condivise.

Il computo delle superfici occupate da pareti perimetrali non potrà, comunque, eccedere i 50 cm (25 cm in caso siano condivise) e/o il 10% della somma delle superfici calpestabili e/o occupate in pianta da pareti divisorie interne. In caso di eccesso, la parte eccedente non viene inclusa nel calcolo.

STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA
Ing. Cosmo F. Cerenzia
Via Renato Lio n°39 - 87041 ACRI (CS)
e-mail : ing.cerenzia@gmail.com Tel. 0984/1636793 Cell.: 333/2726363
P.I. 02766700781 IBAN: IT93 D010 1080 5811 0060 0003 885 Banco di Napoli - Filiale di Acri

b. la **somma delle quote percentuali di superfici esterne** comprensive delle superfici occupate da recinzioni, vialetti esclusivi, ecc; effettuata con i criteri seguenti:

- 50% dei balconi e terrazze scoperte;
- 60% dei balconi e terrazze coperte (si intendono coperte superfici chiuse su tre lati);
- 35% dei patii, cavedi e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamenti e casette a schiera;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Le superfici occupate da viali, giardini, parchi, strade di accesso e recinzioni condivise, vanno ripartite proporzionalmente tra le proprietà. Alcune soluzioni architettoniche moderne sono di difficile definizione (giardini invernali, giardini pensili, ecc.). Per la loro determinazione si preferisce assoggettare ad una categoria simile sopra riportata e/o sommando quelle interessate.

Es.: Giardini invernali = verande (60%) + giardini d'appartamenti (15%) = 75%. Giardini pensili = terrazze (25%) + giardini d'appartamento (15%) = 40%

c. la **somma delle quote percentuali di altre superfici** (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

effettuato con i criteri seguenti:

- 75% dei garage;
- 75% dei box e posti auto coperti;
- 75% delle cantine

- 30% dei box e posti auto scoperti;

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale. L'osservatorio OMI definisce specificatamente il valore di garage e box nella sezione ricerca valori immobiliari.

7.2 Calcolo delle superfici:

a) Immobili destinati ad uso abitativo (Cat. A/3 ed A/7):

Nel nostro caso le superfici degli immobili destinati ad uso abitativo rilevate dal CTU nelle misurazioni e rilievi fatte in situ e da considerare sono le seguenti:

$Sc_{A7.1}$[Fgl 36 part.lla 387 sub 1] (A/7) = mq **327,20** di superficie lorda chiusa ed abitabile, mq 112,00 di superficie lorda chiusa non abitabile (per cui ragguagliata al 50% e pari a **mq 56,00**) e mq 64,00 di balconi (per cui ragguagliata al 50% e pari a **mq 32,00**), per un totale di superficie ragguagliata di **415,20 mq** ;

$Sc_{A3.1}$[Fgl. 4 part.lla 203 sub 7] (A/3) = mq **150,30** di superficie lorda chiusa;

$Sc_{A3.2}$ [Fgl 36 part.lla 85 sub 2] (A/3) = mq **316,00** di superficie lorda chiusa;

b) Immobili destinati ad uso negozio (Cat. C1):

$Sc_{C1.1}$ [Fgl 36 part.lla 418 sub 2] = mq **82,50** di superficie lorda chiusa;

STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA
Ing. Cosmo F. Cerenzia
Via Renato Lio n°39 - 87041 ACRI (CS)
e-mail : ing.cerenzia@gmail.com Tel. 0984/1636793 Cell.: 333/2726363
P.I. 02766700781 IBAN: IT93 D010 1080 5811 0000 0003 885 Banco di Napoli - Filiale di Acri

$Sc_{C1.2}$ [Fgl 36 part.lla 418 sub 3] = mq **80,50** di superficie lorda chiusa;

$Sc_{C1.3}$ [Fgl 36 part.lla 418 sub 4] = mq **59,70** di superficie lorda chiusa;

c) immobili destinati ad uso magazzino o deposito (Cat. C/2)

$Sc_{C2.1}$[Fgl 36 part.lla 1058 sub 2]= mq **63,65** di superficie lorda chiusa;

$Sc_{C2.2}$[Fgl 36 part.lla 85 sub 5]= mq **69,95** di superficie lorda chiusa;

$Sc_{C2.3}$[Fgl 36 part.lla 418 sub 1]= mq **52,30** di superficie lorda chiusa;

$Sc_{C2.4}$[Fgl 36 part.lla 424 sub 1]= mq **487,70** di superficie lorda chiusa;

$Sc_{C2.5}$[Fgl 36 part.lla 424 sub 2]= mq **74,15** di superficie lorda chiusa;

d) immobili destinati ad uso laboratorio per arte e mestieri (Cat. C/3)

$Sc_{C3.1}$[Fgl 36 part.lla 387 sub 2]= mq **137,60** di superficie lorda chiusa;

$Sc_{C3.2}$[Fgl 36 part.lla 85 sub 4]= mq **69,60** di superficie lorda chiusa;

e) immobili destinati a garage o autorimessa (Cat C/6)

$Sc_{C6.1}$[Fgl 36 part.lla 1058 sub 1] = mq **63,65** di superficie lorda chiusa;

$Sc_{C6.2}$[Fgl 36 part.lla 199] = mq **39,60** di superficie lorda chiusa;

STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA
Ing. Cosmo F. Cerenzia
Via Renato Lio n°39 - 87041 ACRI (CS)
e-mail : ing.cerenzia@gmail.com Tel. 0984/1636793 Cell.: 333/2726363
P.I. 02766700781 IBAN: IT93 D010 1080 5811 0000 0003 885 Banco di Napoli - Filiale di Acri

f) immobili adattati alle speciali esigenze di attività commerciali (Cat. D/8)

$Sc_{D8.1}$[Fgl 36 part.lla 85 sub 3] = PT: 585,40 mq + P1: 305,90 mq = mq 891,30 di superficie lorda chiusa**+ Balconi: 201,20 mq**(per cui ragguagliata al 50% e pari a **100,60 mq**)per un totale di superficie ragguagliata di **991,90 mq;**

g) Terreni destinati ad uso agricolo E/2

Terreni di proprietà della Sig.ra (proprietaria per 1/1):

1) Terreno censito al catasto al Foglio 4, P.lla 171 di mq 960
2) Terreno censito al catasto al Foglio 4, P.lla 202 di mq 2034
3) Terreno censito al catasto al Foglio 4, P.lla 205 di mq 2387
4) Terreno censito al catasto al Foglio 4, P.lla 234 di mq 2083
5) Terreno censito al catasto al Foglio 4, P.lla 208 per mq 2286

Terreni di proprietà del Sig. (proprietario per 8/45):

6) Terreno censito al catasto al Fgl. 36, p.lla 129 di mq 3900
7) Terreno censito al catasto al Fgl. 36, p.lla 136 di mq 3640

Terreni di proprietà del Sig. (proprietario per 2/15)

8) Terreno censito al catasto al Fgl. 36, p.lla 128di mq 4490
9) Terreno censito al catasto al Fgl. 36, p.lla 134di mq 2580
10) Terreno censito al catasto al Fgl. 36, p.lla 135di mq 5130
11) Terreno censito al catasto al Fgl. 36, p.lla 142di mq 3520

STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA
Ing. Cosmo F. Cerenzia
Via Renato Lio n°39 - 87041 ACRI (CS)
e-mail : ing.cerenzia@gmail.com Tel. 0984/1636793 Cell.: 333/2726363
P.I. 02766700781 IBAN: IT93 D010 1080 5811 0060 0003 885 Banco di Napoli - Filiale di Acri

Terreni di proprietà del Sig. (proprietario per 2/15)

nel **Comune di Lattarico**:

12) Terreno censito al catasto al Fgl. 38, p.lla 137 di mq 7330

13) Terreno censito al catasto al Fgl. 38, p.lla 140 di mq 5830

14) Terreno censito al catasto al Fgl. 38, p.lla 144 di mq 2520

h) Terreni in zona di completamento B/1

Terreno di proprietà del Sig. (proprietario per 1/1):

15) Terreno censito al catasto al Fgl. 36, p.lla 465 di mq 490

Terreno di proprietà del Sig. (proprietario per 2/15):

16) Terreno censito in catasto al Foglio 36, p.lla 466 per mq 40

17) Terreno censito in catasto al Foglio 36, p.lla 424 (ex 156) per mq 3820

i) Terreni in zona di completamento B/3

Terreno di proprietà della Sig.ra (Proprietario per 1/1)

18) Terreno censito al catasto al Foglio 4, P.lla 202 per mq 142

19) Terreno censito al catasto al Foglio 4, P.lla 208 per mq 4304

l) Terreni in zona di rispetto dai corsi d'acqua G/2

Terreno di proprietà della Sig.ra (Proprietario per 1/1)

20) Terreno censito al catasto al Foglio 4, P.lla 202 di mq 994

21) Terreno censito al catasto al Foglio 4, P.lla 204 di mq 1500

22) Terreno censito al catasto al Foglio 4, P.lla 205 di mq 3790

STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA
Ing. Cosmo F. Cerenzia
Via Renato Lio n°39 - 87041 ACRI (CS)
e-mail : ing.cerenzia@gmail.com Tel. 0984/1636793 Cell.: 333/2726363
P.I. 02766700781 IBAN: IT93 D010 1080 5811 0000 0003 885 Banco di Napoli - Filiale di Acri

7.2 Valore unitario degli immobili in base al tipo di utilizzo

Il valore unitario degli immobili, destinati a **civile abitazione (Cat. A/3 ed A/7)**, di nuova costruzione, nella rispettiva zona di ubicazione e distinguendo per classe catastale, è stato rilevato nella cifra di:

$$V_{uA3} = 800{,}00 \text{ €/mq}$$

$$V_{uA7} = 1500{,}00 \text{ €/mq}$$

Il valore unitario degli immobili, destinati a **negoziebotteghe (Cat. C/1)**, di nuova costruzione, nella rispettiva zona di ubicazione, è stato rilevato nella cifra di:

$$V_{uC1} = 850{,}00 \text{ €/mq}$$

Il valore unitario degli immobili, destinati a **magazzino o deposito (Cat. C/2)**, di nuova costruzione, nella rispettiva zona di ubicazione, è stato rilevato nella cifra di:

$$V_{uC2} = 400{,}00 \text{ €/mq}$$

Il valore unitario degli immobili, destinati a **laboratorio arte e mestieri (Cat. C/3)**, di nuova costruzione, nella rispettiva zona di ubicazione, è stato rilevato nella cifra di:

$$V_{uC3} = 850{,}00 \text{ €/mq}$$

Il valore unitario degli immobili, destinati a **rimesse ed autorimesse (Cat. C/6)**, di nuova costruzione, nella rispettiva zona di ubicazione, è stato rilevato nella cifra di:

$$V_{uC6} = 400{,}00 \text{ €/mq}$$

STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA
Ing. Cosmo F. Cerenzia
Via Renato Lio n°39 - 87041 ACRI (CS)
e-mail : ing.cerenzia@gmail.com Tel. 0984/1636793 Cell.: 333/2726363
P.I. 02766700781 IBAN: IT93 D010 1080 5811 0000 0003 815 Banco di Napoli - Filiale di Acri

Il valore unitario degli immobili, destinati a **fabbricati adattati ad attività commerciali non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni (Cat. D/8)**, di nuova costruzione, nella rispettiva zona di ubicazione, è stato rilevato nella cifra di:

$$V_{uD8} = 400{,}00\ €/mq$$

Il valore unitario dei terreni, destinati ad **uso agricolo (Cat. E/2)**,distinti in base all'accessibilità o presenza di piante da frutta (o d'ulivo) è stato rilevato nella cifra di:

Terreni ad accessibilità ridotta	$V_{uE2ar} = 2{,}00\ €/mq$
Terreni con buona accessibilità	$V_{uE2ab} = 4{,}00\ €/mq$
Terreni con uliveto	$V_{uE2u} = 5{,}00\ €/mq$

Il valore unitario dei terreni, destinati ad **uso agricolo in fascia di rispetto dei corsi d'acqua (Cat. G/2)**, nella rispettiva zona di ubicazione, è stato rilevato nella cifra di:

$$V_{uE2c} = 1{,}00\ €/mq$$

Il valore unitario dei terreni, destinati ad **uso zona di completamento B/1**, nella rispettiva zona di ubicazione, è stato rilevato nella cifra di:

$$V_{uB1} = 35{,}00\ €/mq$$

Il valore unitario dei terreni, destinati ad **uso zona di completamento B/3**, nella rispettiva zona di ubicazione, è stato rilevato nella cifra di:

V_{uB3} =20,00 €/mq

7.3. Il coefficiente di merito.

Ogni unità immobiliare, a parità di superficie commerciale e zona di ubicazione, si distingue per le proprie caratteristiche intrinseche e qualitative. Questo elemento rappresenta la parte variabile, oggetto delle principali oscillazioni di prezzo dovute ad interpretazioni non oggettive e che, di fatto, definisce effettivamente la qualità dell'immobile.

Esistono varie tabelle che suggeriscono la determinazione dei coefficienti di merito ma generalmente viene utilizzato un sistema riconosciuto e sostenuto dalle direttive dell'Agenzia del Territorio che considera tre discriminanti:

- **Fattori posizionali;**
- **Caratteristiche intrinseche;**
- **Costruttore.**

Si è scelto pertanto di utilizzare la tabella **TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008**, reperibile presso l'Agenzia delle Entrate, per la determinazione del nostro coefficiente di merito.

Il metodo consiste nel rilevare, sulla suddetta tabella, i valori coefficienti corrispondenti alle singole caratteristiche qualitative dell'immobile e di calcolarne la somma. Il valore risultante, così determinato, sarà il coefficiente di merito C_M da utilizzare nella formula (7.1).

STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA
Ing. Cosmo F. Cerenzia
Via Renato Lio n°39 - 87041 ACRI (CS)
e-mail : ing.cerenzia@gmail.com Tel. 0984/1636793 Cell.: 333/2726363
P.I. 02766700781 IBAN: IT93 D010 1080 5811 0000 0003 815 Banco di Napoli - Filiale di Acri

$C_{M\ 36.387.1}$ [Fgl 36 part.lla 387 sub 1]

FATTORI POSIZIONALI			
	+	-	Note
Posizione relativa alla zona OMI			*Posizione rispetto alle città, densità abitativa, traffico ecc.*
Normale			
Ricercata	0,5		
Degradata		0,4	
Servizi pubblici			*Posta, Ospedali,scuole,uffici comunali, ecc.*
Vicini (<300m)	0,3		
Lontani (>300m <1.000m)			
Assenti (>1.000m)		0,3	
Trasporti pubblici			*Treni, autobus, metro, tram, taxi,ecc.*
Vicini (<300m)	0,5		
Lontani (>300m <1.000m)			
Assenti (>1.000m)		0,5	
Servizi commerciali			*Super ed Ipermercati, centri commerciali, centri acquisti, ecc.*
Vicini (<300m)	0,3		
Lontani (>300m <1.000m)			
Assenti (>1.000m)		0,1	
Verde pubblico			*Parchi, giardini pubblici, boschi, percorsi natura, ecc.*
Vicini (<300m)	0,1		
Lontani (>300m <1.000m)			
Assenti (>1.000m)			
Dotazione parcheggi			*Aree, corsi, piazze, strade con parcheggi pubblici normalmente liberi (non a pagamento)*
Normale			
Scarsa		0,1	

CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'EDIFICIO			
	+	-	Note
Stato conservativo			
In costruzione			
Nuova	20		
Recente da 5 anni	5		
Recente da 5 a 10 anni			
Recente da 10 a 15 anni		5	
Recente da 15 a 20 anni		10	
Recente da 20 a 30 anni		20	
Recente da oltre 30 anni		30	
Livello manutentivo complessivo			
Normale			Non necessita di manutenzione per i prossimi 10 anni
Nuovo/Ristrutturato/Ottimo	3		Non necessita di manutenzione per i prossimi 20 anni
Scadente		3	Necessita di interventi di manutenzione immediata e nei prossimi 10 anni
Finiture			
Normali			
Signorili	1		Dimensioni comuni importanti, ben illuminate, con rende o soluzioni architettoniche pregevoli e/o distintive. Impianti altolocati.
Economiche		1	Spazi comuni minimi, non curati, e privi di servizi (parcheggi, ripostigli). Finiture esterne approssimative, volutamente non illuminati.
Caratteristiche architettoniche			
Normali			
Distintive	1		Presenza di elementi architettonici decorativi e creativi. Uso di colori appropriato e curato. Progettazione dei percorsi e dell'illuminazione.
Prestigiose	3		Presenza di elementi architettonici curati ed eleganti. Materiali di finitura prestigiosi (marmi, stucchi, ecc.). Illuminazione scenografica.
Pertinenze comuni			
Normali			
Distintive	0,5		Pertinenze comuni curate e ben attrezzate.
Scarse		0,5	Pertinenze comuni inesistenti o abbandonate.
Androne			
Normale			
Distintivo	0,5		
Proprietà sonore			
Normale			
Di pregio	0,2		
Degradate		0,5	
Sicurezza			
Normale			
Particolare	0,3		
Vigilanza	0,5		
Ascensore			
Presente			
Assente (fattore x (piano - 0,5))		1,75	Fattore= 0,5 (piani = 4 a per cui 0,5 x (4 - 0,5) = 0,5 x 3,5 = 1,75
Numero Unità nel fabbricato			
1	1		
2	1		
da 3 a 9			
da 9 a 18		1	
da 18 a 45		2	
oltre 45		3	
Piani fuori terra			
1	1		
2	0,5		
oltre 2 (fattore per piano)		0,1	
Destinazione prevalente del fabbricato			
Residenziale			
Commerciale		0,1	

STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA
Ing. Cosmo F. Cerenzia
Via Renato Lio n°39 - 87041 ACRI (CS)
e-mail : ing.cerenzia@gmail.com Tel. 0984/1636793 Cell.: 333/2726363
P.I. 02766700781 IBAN: IT93 D010 1080 5811 0000 0003 815 Banco di Napoli - Filiale di Acri

CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'UNITA'			
	+	-	Note
Livello manutentivo complessivo			
Normale			Non necessita di manutenzione per i prossimi 20 anni
Ottimo	1		Nuovo o non necessita di manutenzione per i prossimi 20 anni
Scadente		1	Necessita di interventi di manutenzione straordinaria immediate o nei prossimi 5 anni
Finiture			
Normali			Pavimenti in ceramica, sanitari, serramenti, rubinetterie standard. Classe energ. A/B/C/D
Signorili			Pavimenti, sanitari, serramenti, rubinetterie di pregio. Classe energ. A/B/C
Economiche		1	Pavimenti, sanitari, serramenti e rubinetterie economiche.
Caratteristiche architettoniche			
Normali			Pianta, volumi, geometrie semplici
Distintivi			Pianta, volumi, geometrie ricercate, con doppie altezze, soppalchi, grandi aperture.
Prestigiosi	1		Pianta, volumi, geometrie ricercate con cura dei particolari architett. (vol. sospesi e part.)
Piano (nel caso di appartamento in condominio)			
Terra		0,1	
Terra con giardino	0,1		
Mezzanino			
Ultimo	0,2		
Attico	0,5		
N. Piani interni			
1	1		
2			
3			
più di 3 (fattore per piani)		0,3	
Bagni e servizi			
Bagni (n. camere - n. bagni x fattore)		0,8	Si considera bagno tipo con water, bidet, lavabo e doccia o vasca - CALCOLO : (camere=11 bagni=5 coeff.=0,8 per cui (11 - 5) x 0,2 = 1,8
Servizio giorno	0,4		Si considera servizio giorno locale con water e lavabo.
Lavanderia	0,2		
Ripostiglio	0,1		
Vista esterna			
Normale			
Di pregio			Vista panoramica e libera sulla città, su aree verdi, monti e colline, su edifici importanti
Scadente		1	Vista chiusa da altri edifici, in ombra o su contesti degradati
Esposizione			
Normale			
Ottimale	1		Zona giorno a sud o sud ovest, zona notte a est o nord est, servizi e locali accessori a nord
Scadente		1	Zona giorno a nord o nordest, zona notte a sud o sud ovest, servizi e locali accessori a sud
Luminosità			
Normale			=1/8 superficie interna
Buono	0,5		=1/8 superficie interna
Eccellente	1		>1/8 superficie interna + solar design
Scarsa		0,5	<1/8 superficie interna
Impianti			
Economici		0,9	
Normali			Imp. Riscaldamento a pavimento, caldaia ad alto rendimento, cronotermostato, SAT,citof.
Buoni	0,4		Imp. Risc. a pavimento, caldaia a condensazione, videocitof.,pannelli solari, ftv, clima,all.
Ottimi	0,6		Imp.risc.a pav. canale, caldaia a cond., domotica, termostati canali, tapparelle elettriche
Di lusso	1		Come sopra ma le scelte oltre ad essere tecnologiche sono anche estetiche. Impianto d'allarme, clima
Spazi interni			
Normali			
Spaziosi	0,5		
Ridotti		1	
Distribuzione interna			
Normale			
Razionale	1		Nel senso che le quote sono state studiate per l'ergonomia e l'uso degli spazi da arredare
Approssimativa		0,5	Quote che non tengono conto dell'ergonomia e degli spazi da arredare, perditadi spazio

COSTRUTTORE			
	+	-	Note
Storia			
Normale (>15 anni <30 anni)			
Recente (<15 anni)		0,3	
Consolidata (>30 anni)	0,5		
Struttura Aziendale			**Progettazione, costruzione, commercializzazione, marketing e comunicazione**
Normale			Solo parte di sopra
Strutturata	1		Tutto come sopra
Appaltatrice		0,5	Commerciale
Progettazione			
Nessuna		0,5	Progettazione eseguita secondo canoni commerciali senza tener conto del cliente
Normale			Progettazione eseguita secondo canoni commerciali
Curata	0,3		Progettazione eseguita secondo canoni commerciali tenendo conto del cliente
Premium	1		Progettazione eseguita da progettista o studio di progettazione di fama
Posizionamento del costruttore			
Normale			Costruttore Edile
Alto	0,5		Leadership consolidata
Premium	1		Leadership consolidata e con comunicazione strutturata

Fattori qualificanti	0,3	
Fattori disqualificanti		0,08
Totale		-7,7%
VALORE DEL COEFFICIENTE CORRETTIVO DI MERITO		0,923

Il coefficiente correttivo di merito, calcolato come somma dei valori riscontrati sulla tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, è :

Fgl. 36 Part.lla 387 sub 1 :$C_{M\ 36.387.1}$= 0.923

STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA
Ing. Cosmo F. Cerenzia
Via Renato Lio n°39 - 87041 ACRI (CS)
e-mail : ing.cerenzia@gmail.com Tel. 0984/1636793 Cell.: 333/2726363
P.I. 02766700781 IBAN: IT93 D010 1080 5811 0000 0003 815 Banco di Napoli - Filiale di Acri

$C_{M\ 36.387.2}$[Fgl 36 part.lla 387 sub 2]

FATTORI POSIZIONALI			
	+	-	Note
Posizione relativa alla zona OMI			*Posizione rispetto alle città, densità abitativa, traffico ecc.*
Normale			
Ristretta	0,5		
Degradata		0,3	
Servizi pubblici			*Poste,Ospedali,scuole,uffici comunali, ecc.*
Vicini (<800m)	0,3		
Lontani (>800m <1.000m)			
Assenti (>1.000m)		0,3	
Trasporti pubblici			*Treni,autobus,metro,tram,navi,ecc.*
Vicini (<800m)	0,5		
Lontani (>800m <1.000m)			
Assenti (>1.000m)		0,5	
Servizi commerciali			*Super ed ipermercati, centri commerciali, centri acquisti, ecc.*
Vicini (<800m)			
Lontani (>800m <1.000m)			
Assenti (>1.000m)		0,1	
Verde pubblico			*Parchi, giardini pubblici, boschi, percorsi natura, ecc.*
Vicini (<800m)	0,1		
Lontani (>800m <1.000m)			
Assenti (>1.000m)			
Dotazione parcheggi			*Aree, zone, piazze, strade con parcheggi pubblici normalmente liberi (non a pagamento)*
Normale			
Scarsa		0,1	

CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'EDIFICIO			
	+	-	Note
Stato conservativo			
In costruzione			
Nuovo	20		
Realizzato da 5 anni	5		
Realizzato da 5 a 10 anni			
Realizzato da 10 a 15 anni		5	
Realizzato da 15 a 20 anni		10	
Realizzato da 20 a 30 anni		20	
Realizzato da oltre 30 anni		40	
Livello manutentivo complessivo			
Normale			Non necessita di manutenzione per i prossimi 20 anni
Nuova/Ristrutturata/Ottimo			Non necessita di manutenzione per i prossimi 20 anni
Scadente		1	Necessita di interventi di manutenzione immediata e nei prossimi 10 anni
Finiture			
Normali			
Signorili	1		Dimensioni comuni importanti, ben illuminate, con verde o soluzioni architettoniche pregevoli e/o distintive. Impianti altolocati.
Economiche		1	Spazi comuni minimi, non curati, e privi di servizi (parcheggi,ripostigli). Finiture esterne approssimative, volutà modi Economici
Caratteristiche architettoniche			
Normali			
Distintive	1		Presenza di elementi architettonici decorativi e creativi. Uso di colori appropriato e curato. Progettazione dei percorsi e dell'illuminazione
Prestigiose	3		Presenza di elementi architettonici curati ed eleganti. Materiali di finitura prestigiosi (marmi, stucchi, ecc.). Illuminazione scenografica.
Pertinenze comuni			
Normali			
Distintive	0,5		Pertinenze comuni curate e ben attrezzate.
Scarse		0,5	Pertinenze comuni inesistenti o abbandonate.
Androne			
Normale			
Distintivo	0,5		
Proiezioni			
Normale			
Di pregio	0,2		
Degradate		0,5	
Sicurezza			
Normale			
Portierato	0,3		
Vigilanza	0,5		
Ascensore			
Presente			
Assente [fattore > (piano - 0,5)]		1,75	
Numero Unità nel fabbricato			
1			
2	1		
da 3 a 9			
da 9 a 18		1	
da 18 a 45		2	
oltre 45		3	
Piani fuori terra			
1	1		
2	0,5		
oltre 2 (fattore per piano)		0,1	
Destinazione prevalente del fabbricato			
Residenziale			
Commerciale		0,1	

STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA
Ing. Cosmo F. Cerenzia
Via Renato Lio n°39 - 87041 ACRI (CS)
e-mail : ing.cerenzia@gmail.com Tel. 0984/1636793 Cell.: 333/2726363
P.I. 02766700781 IBAN: IT93 D010 1080 5811 0000 0003 815 Banco di Napoli - Filiale di Acri

CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'UNITA'			
	+	-	Note
Livello manutentivo complessivo			
Normale			Non necessita di manutenzione per i prossimi 20 anni
Ottimo	1		Nuovo o non necessita di manutenzione per i prossimi 20 anni
Scadente		1	Necessita di interventi di manutenzione straordinaria immediate o nei prossimi 5 anni
Finiture			
Normali			Pavimenti in ceramica, sanitari, serramenti, rubinetterie standard. Classe energ. A/B/C/D
Signorili	1		Pavimenti, sanitari, serramenti, rubinetterie di pregio. Classe energ. A/B/C
Economiche		1	Pavimenti, sanitari, serramenti e rubinetterie economiche.
Caratteristiche architettoniche			
Normali			Pianta, volumi, geometrie semplici
Distintivi	1		Pianta, volumi, geometrie articolate, con doppie altezze, soppalchi, grandi aperture.
Prestigiosi	1		Pianta, volumi, geometrie ricercate con cura dei particolari architett. (vol. sospesi e part.)
Piano (nel caso di appartamento in condominio)			
Terra		0,5	
Terra con giardino	0,1		
Mezzanino			
Ultimo	0,2		
Attico	0,5		
N. Piani interni			
1			
2			
3		0,5	
più di 3 (fattore per piano)		0,3	
Bagni e servizi			
Bagni (n. camere - n. bagni) x fattore		0,6	Si considera bagno tipo con water, bidet, lavabo e doccia o vasca - CALCOLO : (camere+0,bagni=1/coeff.=0,3) percui (1 - 2) x 0,3 =-0,6
Servizio giorno	0,5		Si considera servizio giorno tipo con water e lavabo.
Lavanderia	0,2		
Ripostiglio	0,1		
Vista esterna			
Normale			
Di pregio	1		Vista panoramica e libera sulla città, su aree verdi, monti e colline, su edifici importanti
Scadente		1	Vista chiusa da altri edifici, in ombra o su contesti degradati
Esposizione			
Normale			
Ottimale	1		Zona giorno a sud o sud ovest, zona notte a est o nord est, servizi e locali accessori a nord
Scadente		1	Zona giorno a nord o nordest, zona notte a sud o sud ovest, servizi e locali accessori a sud
Luminosità			
Normale			=1/8 superficie interna
Buono	0,5		>1/8 superficie interna
Eccellente	1		>1/8 superficie interna + solar design
Scarsa		0,5	<1/8 superficie interna
Impianti			
Economici		0,5	
Normali			Impi. Riscaldamento a pavimento, caldaia ad alto rendimento, cronotermostato, SAT,ctcf.
Buoni	0,3		Impi. Risc. a pavimento, caldaia a condensazione, videocitof.,pannelli solari, ftv, clima,all.
Ottimi	0,5		Impi risc.a pav. canali, caldaia a cond., domotica, termostati canali, tapparelle elettriche
Di lusso	1		Come sopra ma le scelte oltre ad essere tecnologiche sono anche estetiche. Impianto d'allarme, clima
Spazi interni			
Normali			
Spaziosi	0,5		
Ridotti		1	
Distribuzione interna			
Normale			
Razionale	1		Nel senso che le quote sono state studiate per l'ergonomia e l'uso degli spazi da arredare
Approssimativa		0,5	Quote che non tengono conto dell'ergonomia e degli spazi da arredare, perditadi spazio

COSTRUTTORE			
	+	-	Note
Storia			
Normale (>15 anni <30 anni)			
Recente (<15 anni)		0,3	
Consolidata (>30 anni)	0,5		
Struttura Aziendale			**Progettazione, costruzione, commercializzazione, marketing e comunicazione**
Normale			Solo parte di sopra
Strutturata	1		Tutto come sopra
Appaltatrice		0,5	Commerciale
Progettazione			
Nessuna		0,5	Progettazione eseguita secondo canoni commerciali senza tener conto del cliente
Normale			Progettazione eseguita secondo canoni commerciali
Curata	0,3		Progettazione eseguita secondo canoni commerciali tenendo conto del cliente
Premium	1		Progettazione eseguita da progettista o studio di progettazione di fama
Posizionamento del costruttore			
Normale			Costruttore Edile
Alto	0,5		Leadership consolidata
Premium	1		Leadership consolidata e con comunicazione strutturata

Fattori qualificanti	0,3	
Fattori disqualificanti		-,2
Totale		9,10%
VALORE DEL COEFFICIENTE CORRETTIVO DI MERITO		1,091

Il coefficiente correttivo di merito, calcolato come somma dei valori riscontrati sulla tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, è :

Fgl. 36 Part.lla 387 sub 2 :$C_{M\ 36.387.2}$ =1.091

STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA
Ing. Cosmo F. Cerenzia
Via Renato Lio n°39 - 87041 ACRI (CS)
e-mail : ing.cerenzia@gmail.com Tel. 0984/1636793 Cell.: 333/2726363
P.I. 02766700781 IBAN: IT93 D010 1080 5811 0000 0003 815 Banco di Napoli - Filiale di Acri

$C_{M\ 4.203.7}$[Fgl4 part.lla 203 sub 7]

FATTORI POSIZIONALI			
	+	-	Note
Posizione relativa alla zona OMI			*Posizione rispetto alle città, densità abitativa, traffico ecc.*
Normale			
Rilevante	0,5		
Degradata		0,5	
Servizi pubblici			*Poste,Ospedali,scuole,uffici comunali, ecc.*
Vicini (<800m)	0,1		
Lontani (>800m <1.000m)			
Assenti (>1.000m)		0,1	
Trasporti pubblici			*Treni,autobus,metro,tram,navi,ecc.*
Vicini (<800m)	0,5		
Lontani (>800m <1.000m)			
Assenti (>1.000m)		0,5	
Servizi commerciali			*Super ed ipermercati, centri commerciali, centri acquisti, ecc.*
Vicini (<800m)	0,1		
Lontani (>800m <1.000m)			
Assenti (>1.000m)		0,1	
Verde pubblico			*Parchi, giardini pubblici, boschi, percorsi natura, ecc.*
Vicini (<800m)	0,1		
Lontani (>800m <1.000m)			
Assenti (>1.000m)			
Dotazione parcheggi			*Aree, zone, piazze, strade con parcheggi pubblici normalmente liberi (non a pagamento)*
Normale			
Scarsa		0,1	

CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'EDIFICIO			
	+	-	Note
Stato conservativo			
In costruzione			
Nuovo	20		
Realizzato da 5 anni	5		
Realizzato da 5 a 10 anni			
Realizzato da 10 a 15 anni		5	
Realizzato da 15 a 20 anni		10	
Realizzato da 20 a 30 anni		20	
Realizzato da oltre 30 anni		30	
Livello manutentivo complessivo			
Normale			Non necessita di manutenzione per i prossimi 20 anni
Nuova/Ristrutturata/Ottimo	3		Non necessita di manutenzione per i prossimi 20 anni
Scadente		3	Necessita di interventi di manutenzione immediata e nei prossimi 10 anni
Finiture			
Normali			
Signorili	1		Dimensioni comuni importanti, ben illuminate, con verde o soluzioni architettoniche pregevoli e/o distintive. Impianti altolocati.
Economiche		1	Spazi comuni minimi, non curati, e privi di servizi (parcheggi,ripostigli). Finiture esterne approssimative, volutà risparmio.
Caratteristiche architettoniche			
Normali			
Distintive	1		Presenza di elementi architettonici decorativi e creativi. Uso di colori appropriato e curato. Progettazione dei percorsi e dell'illuminazione.
Prestigiose	3		Presenza di elementi architettonici curati ed eleganti. Materiali di finitura prestigiosi (marmi, stucchi, ecc.). Illuminazione scenografica.
Pertinenze comuni			
Normali			
Distintive	0,5		Pertinenze comuni curate e ben attrezzate.
Scarse		0,5	Pertinenze comuni inesistenti o abbandonate.
Androne			
Normale			
Distintivo	0,5		
Prospiciente			
Normale			
Di pregio	0,2		
Degradata		0,5	
Sicurezza			
Normale			
Portierato	0,3		
Vigilanza	0,5		
Ascensore			
Presente			
Assente [fattore x (piano - 0,5)]		0,75	Fattore=0,5 piani =1 percui 0,5 x (2 - 0,5) =0,5 x 1,5 =0,75
Numero Unità nel fabbricato			
1	1		
2	1		
da 3 a 9			
da 9 a 18		1	
da 18 a 45		2	
oltre 45		3	
Piani fuori terra			
1	1		
2	0,5		
oltre 2 (fattore per piano)		0,1	
Destinazione prevalente del fabbricato			
Residenziale			
Commerciale		0,1	

STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA
Ing. Cosmo F. Cerenzia
Via Renato Lio n°39 - 87041 ACRI (CS)
e-mail : ing.cerenzia@gmail.com Tel. 0984/1636793 Cell.: 333/2726363
P.I. 02766700781 IBAN: IT93 D010 1080 5811 0000 0003 815 Banco di Napoli - Filiale di Acri

CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'UNITA'			
	+	-	Note
Livello manutentivo complessivo			
Normale			Non necessita di manutenzione per i prossimi 20 anni
Ottimo	1		Nuovo o non necessita di manutenzione per i prossimi 20 anni
Scadente		1	necessita di interventi di manutenzione straordinaria immediate o nei prossimi 5 anni
Finiture			
Normali			Pavimenti in ceramica, sanitari, serramenti, rubinetterie standard. Classe energ. A/B/C/D
Signorili	1		Pavimenti, sanitari, serramenti, rubinetterie di pregio. Classe energ. A/B/C
Economiche		1	Pavimenti, sanitari, serramenti e rubinetterie economiche.
Caratteristiche architettoniche			
Normali			Pianta, volumi, geometrie semplici
Distintivi	1		Pianta, volumi, geometrie articolate, con doppie altezze, soppalchi, grandi aperture.
Prestigiosi	1		Pianta, volumi, geometrie ricercate con cura dei particolari architett. (vol. sospesi e part.)
Piano (nel caso di appartamento in condominio)			
Terra		0,1	
Terra con giardino	0,1		
Mezzanino			
Ultimo	0,2		
Attico	0,5		
N. Piani interni			
1	1		
2			
3		0,5	
più di 3 (fattore per piano)		0,3	
Bagni e servizi			
Bagni (n. camere - n. bagni) x fattore		0,3	Si considera bagno tipo con water, bidet, lavabo e doccia o vasca - CALCOLO : (camere+0 bagni= 1 coeff.+0,3) percui (1 - 1) x 0,3 =0,9
Servizio giorno	0,5		Si considera servizio giorno tipo con water e lavabo.
Lavanderia	0,2		
Ripostiglio	0,1		
Vista esterna			
Normale			
Di pregio	1		Vista panoramica e libera sulla città, su aree verdi, monti e colline, su edifici importanti
Scadente		1	Vista chiusa da altri edifici, in ombra o su contesti degradati
Esposizione			
Normale			
Ottimale	1		Zona giorno a sud o sud ovest, zona notte a est o nord est, servizi e locali accessori a nord
Scadente		1	Zona giorno a nord o nordest, zona notte a sud o sud ovest, servizi e locali accessori a sud
Luminosità			
Normale			=1/8 superficie interna
Buono	0,5		>1/8 superficie interna
Eccellente	1		>1/8 superficie interna + solar design
Scarsa		0,5	<1/8 superficie interna
Impianti			
Economici		0,5	
Normali			Impi. Riscaldamento a pavimento, caldaia ad alto rendimento, cronotermostato, SAT,ctcf.
Buoni	0,3		Impi. Risc. a pavimento, caldaia a condensazione, videocitof.,pannelli solari, ftv, clima,all.
Ottimi	0,5		Impi risc.a pav. canale, caldaia a cond., domotica, termostati canali, tapparelle elettriche
Di lusso	1		Come sopra ma le scelte oltre ad essere tecnologiche sono anche estetiche. Impianto d'allarme, clima
Spazi interni			
Normali			
Spaziosi	1		
Ridotti		1	
Distribuzione interna			
Normale			
Razionale	1		Nel senso che le quote sono state studiate per l'ergonomia e l'uso degli spazi da arredare
Approssimativa		0,5	Quote che non tengono conto dell'ergonomia e degli spazi da arredare, perditadi spazio

COSTRUTTORE			
	+	-	Note
Storia			
Normale (>15 anni <30 anni)			
Recente (<15 anni)		0,3	
Consolidata (>30 anni)	0,5		
Struttura Aziendale			**Progettazione, costruzione, commercializzazione, marketing e comunicazione**
Normale			Solo parte di sopra
Strutturata	1		Tutto come sopra
Appaltatrice		0,5	Commerciale
Progettazione			
Nessuna		0,5	Progettazione eseguita secondo canoni commerciali senza tener conto del cliente
Normale			Progettazione eseguita secondo canoni commerciali
Curata	0,5		Progettazione eseguita secondo canoni commerciali tenendo conto del cliente
Premium	1		Progettazione eseguita da progettista o studio di progettazione di fama
Posizionamento del costruttore			
Normale			Costruttore Edile
Alto	0,5		Leadership consolidata
Premium	1		Leadership consolidata e con comunicazione strutturata

Fattori qualificanti	0,7	
Fattori disqualificanti		-0,15
Totale		-17,3%
VALORE DEL COEFFICIENTE CORRETTIVO DI MERITO		0,626

Il coefficiente correttivo di merito, calcolato come somma dei valori riscontrati sulla tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, è :

Fgl. 4 Part.lla 203 sub 7 :$C_{M\,4.203.7}$ =0.626

STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA
Ing. Cosmo F. Cerenzia
Via Renato Lio n°39 - 87041 ACRI (CS)
e-mail : ing.cerenzia@gmail.com Tel. 0984/1636793 Cell.: 333/2726363
P.I. 02766700781 IBAN: IT93 D010 1080 5811 0000 0003 815 Banco di Napoli - Filiale di Acri

$C_{M\ 36.1058.1}$[Fgl36 part.lla 1058 sub 1]

FATTORI POSIZIONALI			
	+	-	Note
Posizione relativa alla zona OMI			*Posizione rispetto alle città, densità abitativa, traffico ecc.*
Normale			
Ristretta	0,5		
Degradata		0,3	
Servizi pubblici			*Poste,Ospedali,scuole,uffici comunali, ecc.*
Vicini (<800m)	0,3		
Lontani (>800m <1.000m)			
Assenti (>1.000m)		0,3	
Trasporti pubblici			*Treni,autobus,metro,tram,navi,ecc.*
Vicini (<800m)	0,5		
Lontani (>800m <1.000m)			
Assenti (>1.000m)		0,5	
Servizi commerciali			*Super ed ipermercati, centri commerciali, centri acquisti, ecc.*
Vicini (<800m)			
Lontani (>800m <1.000m)			
Assenti (>1.000m)		0,1	
Verde pubblico			*Parchi, giardini pubblici, boschi, percorsi natura, ecc.*
Vicini (<800m)	0,1		
Lontani (>800m <1.000m)			
Assenti (>1.000m)			
Dotazione parcheggi			*Aree, zone, piazze, strade con parcheggi pubblici normalmente liberi (non a pagamento)*
Normale			
Scarsa		0,1	

CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'EDIFICIO			
	+	-	Note
Stato conservativo			
In costruzione			
Nuovo	20		
Realizzato da 5 anni	5		
Realizzato da 5 a 10 anni			
Realizzato da 10 a 15 anni		5	
Realizzato da 15 a 20 anni		10	
Realizzato da 20 a 30 anni		20	
Realizzato da oltre 30 anni		40	
Livello manutentivo complessivo			
Normale			Non necessita di manutenzione per i prossimi 20 anni
Nuova/Ristrutturata/Ottimo			Non necessita di manutenzione per i prossimi 20 anni
Scadente		5	Necessita di interventi di manutenzione immediata e nei prossimi 10 anni
Finiture			
Normali			
Signorili	1		Dimensioni comuni importanti, ben illuminate, con verde o soluzioni architettoniche pregevoli e/o distintive. Impianti altolocati.
Economiche		1	Spazi comuni minimi, non curati, e privi di servizi (parcheggi,ripostigli). Finiture esterne approssimative, volutà risparmio
Caratteristiche architettoniche			
Normali			
Distintive	1		Presenza di elementi architettonici decorativi e creativi. Uso di colori appropriato e curato. Progettazione dei percorsi e dell'illuminazione
Prestigiose	3		Presenza di elementi architettonici curati ed eleganti. Materiali di finitura prestigiosi (marmi, stucchi, ecc.). Illuminazione scenografica.
Pertinenze comuni			
Normali			
Distintive	0,5		Pertinenze comuni curate e ben attrezzate.
Scarse		0,5	Pertinenze comuni inesistenti o abbandonate.
Androne			
Normale			
Distintivo	0,5		
Prospiciente			
Normale			
Di pregio	0,2		
Degradata		0,5	
Sicurezza			
Normale			
Portierato	0,3		
Vigilanza	0,5		
Ascensore			
Presente			
Assente [fattore > (piano - 0,5)]		0,5	
Numero Unità nel fabbricato			
1	1		
2			
da 3 a 9			
da 9 a 18		1	
da 18 a 45		2	
oltre 45		3	
Piani fuori terra			
1			
2	0,5		
oltre 2 (fattore per piano)		0,1	
Destinazione prevalente del fabbricato			
Residenziale			
Commerciale		0,1	

STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA
Ing. Cosmo F. Cerenzia
Via Renato Lio n°39 - 87041 ACRI (CS)
e-mail : ing.cerenzia@gmail.com Tel. 0984/1636793 Cell.: 333/2726363
P.I. 02766700781 IBAN: IT93 D010 1080 5811 0000 0003 815 Banco di Napoli - Filiale di Acri

CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'UNITA'			
	+	-	Note
Livello manutentivo complessivo			
Normale			Non necessita di manutenzione per i prossimi 20 anni
Ottimo	1		Nuovo o non necessita di manutenzione per i prossimi 20 anni
Scadente		1	Necessita di interventi di manutenzione straordinaria immediate o nei prossimi 5 anni
Finiture			
Normali			Pavimenti in ceramica, sanitari, serramenti, rubinetterie standard. Classe energ. A/B/C/D
Signorili	1		Pavimenti, sanitari, serramenti, rubinetterie di pregio. Classe energ. A/B/C
Economiche		1	Pavimenti, sanitari, serramenti e rubinetterie economiche.
Caratteristiche architettoniche			
Normali			Pianta, volumi, geometrie semplici
Distintivi	1		Pianta, volumi, geometrie articolate, con doppie altezze, soppalchi, grandi aperture.
Prestigiosi	1		Pianta, volumi, geometrie ricercate con cura dei particolari architett. (vol. sospesi e part.)
Piano (nel caso di appartamento in condominio)			
Terra		0,5	
Terra con giardino	0,1		
Mezzanino			
Ultimo	0,2		
Attico	0,5		
N. Piani interni			
1			
2			
3		0,5	
più di 3 (fattore per piano)		0,3	
Bagni e servizi			
Bagni (n. camere - n. bagni x fattore)		0,9	Si considera bagno tipico con water, bidet, lavabo e doccia o vasca - CALCOLO : (camere=6 bagni= 1 coeff.=0,3) percui (6 - 1) x 0,3 =0,9
Servizio giorno	0,5		Si considera servizio giorno tipico con water e lavabo.
Lavanderia	0,2		
Ripostiglio	0,2		
Vista esterna			
Normale			
Di pregio	1		Vista panoramica e libera sulla città, su aree verdi, monti e colline, su edifici importanti
Scadente		1	Vista chiusa da altri edifici, in ombra o su contesti degradati
Esposizione			
Normale			
Ottimale	1		Zona giorno a sud o sud ovest, zona notte a est o nord est, servizi e locali accessori a nord
Scadente		1	Zona giorno a nord o nordest, zona notte a sud o sud ovest, servizi e locali accessori a sud
Luminosità			
Normale			=1/8 superficie interna
Buono	0,5		>1/8 superficie interna
Eccellente	1		>1/8 superficie interna + solar design
Scarsa		0,5	<1/8 superficie interna
Impianti			
Economici		0,9	
Normali			Imp. Riscaldamento a pavimento, caldaia ad alto rendimento, cronotermostato, SAT,citof.
Buoni	0,3		Imp. Risc. a pavimento, caldaia a condensazione, videocitof.,pannelli solari, ftv, clima, all.
Ottimi	0,6		Imp.risc.a pav. canale, caldaia a cond., domotica, termostati canali, tapparelle elettriche
Di lusso	1		Come sopra ma le scelte oltre ad essere tecnologiche sono anche estetiche. Impianto d'allarme, clima
Spazi interni			
Normali			
Spaziosi	1		
Ridotti		1	
Distribuzione interna			
Normale			
Accurata	1		Nel senso che le quote sono state studiate per l'ergonomia e l'uso degli spazi da arredare
Approssimativa		0,5	Quote che non tengono conto dell'ergonomia e degli spazi da arredare, perditadi spazio

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE			
	+	-	Note
Storia			
Normale (>15 anni <30 anni)			
Recente (<15 anni)		0,3	
Consolidata (>30 anni)	0,5		
Struttura Aziendale			**Progettazione, costruzione, commercializzazione, marketing e comunicazione**
Normale			Solo parte di sopra
Strutturata	1		Tutto come sopra
Appaltatrice		0,5	Commerciale
Progettazione			
Nessuna		0,5	Progettazione eseguita secondo canoni commerciali senza tener conto del cliente
Normale			Progettazione eseguita secondo canoni commerciali
Curata	0,5		Progettazione eseguita secondo canoni commerciali tenendo conto del cliente
Pregiata	1		Progettazione eseguita da progettista o studio di progettazione di fama
Posizionamento del costruttore			
Normale			Costruttore Edile
Alto	0,5		Leadership consolidata
Premium	1		Leadership consolidata e con comunicazione strutturata
Fattori qualificanti	0,0		
Fattori disqualificanti		0,0	
Totale		0,00%	
VALORE DEL COEFFICIENTE CORRETTIVO DI MERITO		1,100	

Il coefficiente correttivo di merito, calcolato come somma dei valori riscontrati sulla tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, è :

Fgl. 36 Part.lla 1058 sub 1 :$C_{M\ 36.1058.1}$ =1.100

STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA
Ing. Cosmo F. Cerenzia
Via Renato Lio n°39 - 87041 ACRI (CS)
e-mail : ing.cerenzia@gmail.com Tel. 0984/1636793 Cell.: 333/2726363
P.I. 02766700781 IBAN: IT93 D010 1080 5811 0000 0003 815 Banco di Napoli - Filiale di Acri

$C_{M\ 36.1058.2}$[Fgl 36 part.lla 1058 sub 2]

FATTORI POSIZIONALI			
	+	-	Note
Posizione relativa alla zona OMI			*Posizione rispetto alle città, densità abitativa, traffico ecc.*
Normale			
Ristretta	0,5		
Degradata		0,3	
Servizi pubblici			*Poste,Ospedali,scuole,uffici comunali, ecc.*
Vicini (<800m)	0,3		
Lontani (>800m <1.000m)			
Assenti (>1.000m)		0,3	
Trasporti pubblici			*Treni,autobus,metro,tram,navi,ecc.*
Vicini (<800m)	0,5		
Lontani (>800m <1.000m)			
Assenti (>1.000m)		0,5	
Servizi commerciali			*Super ed ipermercati, centri commerciali, centri acquisti, ecc.*
Vicini (<800m)			
Lontani (>800m <1.000m)			
Assenti (>1.000m)		0,1	
Verde pubblico			*Parchi, giardini pubblici, boschi, percorsi natura, ecc.*
Vicini (<800m)	0,1		
Lontani (>800m <1.000m)			
Assenti (>1.000m)			
Dotazione parcheggi			*Aree, zone, piazze, strade con parcheggi pubblici normalmente liberi (non a pagamento)*
Normale			
Scarsa		0,1	

CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'EDIFICIO			
	+	-	Note
Stato conservativo			
In costruzione			
Nuovo	20		
Realizzato da 5 anni	5		
Realizzato da 5 a 10 anni			
Realizzato da 10 a 15 anni		5	
Realizzato da 15 a 20 anni		10	
Realizzato da 20 a 30 anni		20	
Realizzato da oltre 30 anni		40	
Livello manutentivo complessivo			
Normale			Non necessita di manutenzione per i prossimi 20 anni
Nuova/Ristrutturata/Ottimo			Non necessita di manutenzione per i prossimi 20 anni
Scadente		3	Necessita di interventi di manutenzione immediata e nei prossimi 10 anni
Finiture			
Normali			
Signorili	3		Dimensioni comuni importanti, ben illuminate, con verde o soluzioni architettoniche pregevoli e/o distintive. Impianti altolocati.
Economiche		3	Spazi comuni minimi, non curati, e privi di servizi (parcheggi,cortili) . Finiture esterne approssimative, volutà risparmio
Caratteristiche architettoniche			
Normali			
Distintive	1		Presenza di elementi architettonici decorativi e creativi. Uso di colori appropriato e curato. Progettazione dei percorsi e dell'illuminazione
Prestigiose	3		Presenza di elementi architettonici curati ed eleganti. Materiali di finitura prestigiosi (marmi, stucchi, ecc.). Illuminazione scenografica.
Pertinenze comuni			
Normali			
Distintive	0,5		Pertinenze comuni curate e ben attrezzate.
Scarse		0,5	Pertinenze comuni inesistenti o abbandonate.
Androne			
Normale			
Distintivo	0,5		
Prospiciente			
Normale			
Di pregio	0,2		
Degradata		0,5	
Sicurezza			
Normale			
Portierato	0,3		
Vigilanza	0,5		
Ascensore			
Presente			
Assente [fattore > (piano - 0,5)]		0,5	
Numero Unità nel fabbricato			
1	1		
2			
da 3 a 9			
da 9 a 18		1	
da 18 a 45		2	
oltre 45		3	
Piani fuori terra			
1			
2	0,5		
oltre 2 (fattore per piano)		0,1	
Destinazione prevalente del fabbricato			
Residenziale			
Commerciale		0,1	

STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA
Ing. Cosmo F. Cerenzia
Via Renato Lio n°39 - 87041 ACRI (CS)
e-mail : ing.cerenzia@gmail.com Tel. 0984/1636793 Cell.: 333/2726363
P.I. 02766700781 IBAN: IT93 D010 1080 5811 0000 0003 815 Banco di Napoli - Filiale di Acri

CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'UNITA'			
	+	-	Note
Livello manutentivo complessivo			
Normale			
Ottimo	1		Nuovo o non necessita di manutenzione per i prossimi 20 anni
Scadente		1	Necessita di interventi di manutenzione straordinaria immediate o nei prossimi 5 anni
Finiture			
Normali			Pavimenti in ceramica, sanitari, serramenti, rubinetterie standard. Classe energ. A/B/C/D
Signorili	1		Pavimenti, sanitari, serramenti, rubinetterie di pregio. Classe energ. A/B/C
Economiche		1	Pavimenti, sanitari, serramenti e rubinetterie economiche.
Caratteristiche architettoniche			
Normali			Pianta, volumi, geometrie semplici
Distintivi	1		Pianta, volumi, geometrie articolate, con doppie altezze, soppalchi, grandi aperture.
Prestigiosi	1		Pianta, volumi, geometrie ricercate con cura dei particolari architett. (vol. sospesi e part.)
Piano (nel caso di appartamento in condominio)			
Terra		0,5	
Terra con giardino	0,1		
Mezzanino			
Ultimo	0,3		
Attico	0,5		
N. Piani interni			
1			
2			
3		0,5	
più di 3 (fattore per piano)		0,3	
Bagni e servizi			
Bagni (n. camere - n. bagni) x fattore)		0,9	Si considera bagno tipo con water, bidet, lavabo e doccia o vasca - CALCOLO : (camere+6 bagni= 1 coeff.=0,3) percui (6 - 1) x 0,3 =0,9
Servizio giorno	0,1		Si considera servizio giorno tipo con water e lavabo.
Lavanderia	0,2		
Ripostiglio	0,2		
Vista esterna			
Normale			
Di pregio	1		Vista panoramica e libera sulla città, su aree verdi, monti e colline, su edifici importanti
Scadente		1	Vista chiusa da altri edifici, in ombra o su contesti degradati
Esposizione			
Normale			
Ottimale	1		Zona giorno a sud o sud ovest, zona notte a est o nord est, serviti e locali accessori a nord
Scadente		1	Zona giorno a nord o nordest, zona notte a sud o sud ovest, serviti e locali accessori a sud
Luminosità			
Normale			=1/8 superficie interna
Buono	0,5		>1/8 superficie interna
Eccellente	1		>1/8 superficie interna + solar design
Scarsa		0,5	<1/8 superficie interna
Impianti			
Economici		0,9	
Normali			Impi. Riscaldamento a pavimento, caldaia ad alto rendimento, cronotermostato, SAT,ctcf.
Buoni	0,3		Impi. Risc. a pavimento, caldaia a condensazione, videocitof.,pannelli solari, ftv, clima,all.
Ottimi	0,5		Impi risc a pav. Solari, caldaia a cond., domotica, termostati smart, tapparelle elettriche
Di lusso	1		Come sopra ma le scelte oltre ad essere tecnologiche sono anche estetiche. Impianto d'allarme, clima
Spazi interni			
Normali			
Spaziosi	1		
Ridotti		1	
Distribuzione interna			
Normale			
Accurata	1		Nel senso che le quote sono state studiate per l'ergonomia e l'uso degli spazi da arredare
Approssimativa		0,5	Quote che non tengono conto dell'ergonomia e degli spazi da arredare, perditadi spazio

COSTRUTTORE			
	+	-	Note
Storia			
Normale (>15 anni <30 anni)			
Recente (<15 anni)		0,3	
Consolidata (>30 anni)	0,5		
Struttura Aziendale			**Progettazione, costruzione, commercializzazione, marketing e comunicazione**
Normale			Solo parte di sopra
Strutturata	1		Tutto come sopra
Appaltatrice		0,5	Commerciale
Progettazione			
Nessuna		0,5	Progettazione eseguita secondo canoni commerciali senza tener conto del cliente
Normale			Progettazione eseguita secondo canoni commerciali
Curata	0,5		Progettazione eseguita secondo canoni commerciali tenendo conto del cliente
Pregiata	1		Progettazione eseguita da progettista o studio di progettazione di fama
Posizionamento del costruttore			
Normale			Costruttore Edile
Alto	0,5		Leadership consolidata
Premium	1		Leadership consolidata e con comunicazione strutturata

Fattori qualificanti	11,3	
Fattori disqualificanti		0,0
Totale		11,30%
VALORE DEL COEFFICIENTE CORRETTIVO DI MERITO		1,112

Il coefficiente correttivo di merito, calcolato come somma dei valori riscontrati sulla tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, è :

Fgl. 36 Part.lla 1058 sub 2 :$C_{M\ 36.1058.2}$ =1.112

STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA
Ing. Cosmo F. Cerenzia
Via Renato Lio n°39 - 87041 ACRI (CS)
e-mail : ing.cerenzia@gmail.com Tel. 0984/1636793 Cell.: 333/2726363
P.I. 02766700781 IBAN: IT93 D010 1080 5811 0000 0003 815 Banco di Napoli - Filiale di Acri

$C_{M\ 36.\ 85.2}$ [Fgl. 36 Part.lla 85 sub 2]

FATTORI POSIZIONALI			
	+	-	Note
Posizione relativa alla zona OMI			*Posizione rispetto alla cittá, densitá abitativa, traffico ecc.*
Normale			
Ricercata	0,3		
Degradata		0,3	
Servizi pubblici			*Poste,Ospedali,scuole,uffici comunali, ecc.*
vicini (<500m)	0,3		
lontani (>500m <3.000m)			
Assenti (>3.000m)		0,3	
Trasporti pubblici			*Treni, autobus, metro, tram, taxi, ecc.*
vicini (<500m)	0,5		
Lontani (>500m <3.000m)			
Assenti (>3.000m)		0,5	
Servizi commerciali			*Super ed ipermercati, centri commerciali, centri acquisti, ecc.*
vicini (<500m)			
Lontani (>500m <3.000m)			
Assenti (>3.000m)		0,1	
Verde pubblico			*Parchi, giardini pubblici, boschi, percorsi natura, ecc.*
vicini (<500m)	0,1		
Lontani (>500m <3.000m)			
Assenti (>3.000m)			
Dotazione parcheggi			*Aree, zone, piazze, strade con parcheggi pubblici normalmente liberi (non a pagamento)*
Normale			
Scarsa		0,1	

CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'EDIFICIO			
	+	-	Note
Stato conservativo			
In costruzione			
Nuovo	30		
Realizzato da 5 anni	5		
Realizzato da 5 a 10 anni			
Realizzato da 10 a 15 anni		5	
Realizzato da 15 a 20 anni		10	
Realizzato da 20 a 30 anni		20	
Realizzato da oltre 30 anni		30	
Livello manutentivo complessivo			
Normale			Non necessita di manutenzione per i prossimi 15 anni
Nuovo/Ristrutturato/Ottimo	3		Non necessita di manutenzione per i prossimi 20 anni
Scadente		3	Necessita di interventi di manutenzione immediata o nei prossimi 10 anni
Finiture			
Normali			
Signorili	5		Dimensioni comuni importanti, ben illuminate, con verde e soluzioni architettoniche pregevoli e/o distintive. Impianti altolocati.
Economiche		1	Spazi comuni minimi, non curati, e privi di servizi (parcheggi,ripostigli). Finiture esterne approssimative, vialetti mal illuminati.
Caratteristiche architettoniche			
Normali			
Distintive	1		Presenza di elementi architettonici decorativi e creativi. Uso di colori appropriato e curato. Progettazione dei percorsi e dell'illuminazione.
Prestigiose	3		Presenza di elementi architettonici curati ed eleganti. Materiali di finitura prestigiosi (marmi, ciuschi, ecc.). Illuminazione scenografica.
Pertinenze comuni			
Normali			
Distintive	0,5		Pertinenze comuni curate e ben attrezzate
Scarse		0,5	Pertinenze comuni inesistenti o abbandonate.
Androne			
Normale			
Distintivo	0,5		
Prestigiosità			
Normale			
Di pregio	0,2		
Degradata		0,3	
Sicurezza			
Normale			
Portierato	0,3		
Vigilanza	0,5		
Ascensore			
Presente			
Assente (Fattore x piano -0,1)		0,1	
Numero Unità nel fabbricato			
1	3		
2	1		
da 3 a 9			
da 9 a 18		1	
da 18 a 45		2	
oltre 45		3	
Piani fuori terra			
1	1		
2	0,5		
oltre 2 (fattore per piano)		0,1	
Destinazione prevalente del fabbricato			
Residenziale			
Commerciale		0,1	

STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA
Ing. Cosmo F. Cerenzia
Via Renato Lio n°39 - 87041 ACRI (CS)
e-mail : ing.cerenzia@gmail.com Tel. 0984/1636793 Cell.: 333/2726363
P.I. 02766700781 IBAN: IT93 D010 1080 5811 0000 0003 815 Banco di Napoli - Filiale di Acri

CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'UNITA'			
	+	-	Note
Livello manutentivo complessivo			
Normale			Non necessita di manutenzione per i prossimi 10 anni
Ottimo	3		Nuovo o non necessita di manutenzione per i prossimi 20 anni
Scadente		3	Necessita di interventi di manutenzione straordinarie immediate o nei prossimi 5 anni
Finiture			
Normali			Pavimenti in ceramica, sanitari, serramenti, rubinetterie standard. Classe energ. A/B/C/D
Signorili	3		Pavimenti, sanitari, serramenti, rubinetterie di pregio. Classe energ. A/B/C
Economiche		3	Pavimenti, sanitari, serramenti e rubinetterie economiche
Caratteristiche architettoniche			
Normali			Piante, volumi, geometrie semplici
Distintive	1		Piante, volumi, geometrie ricercate, con doppie altezze, soppalchi, grandi aperture
Prestigiose	3		Piante, volumi, geometrie ricercate con cura dei particolari architett. (vol. sospesi e part.)
Piano (se caso di appartamento in condominio)			
Terra		0,1	
Terrazzo giardino	0,1		
Mezzanino			
Ultimo	0,2		
Attico	0,5		
N. Piani interni			
1	1		
2			
3		0,3	
più di 3 (fattore per piani)		0,3	
Bagni e servizi			
Bagni [(n. camere - n. bagni) x fattore]		0,3	Si considera bagno locale con water, bidet, lavabo e doccia o vasca - CALCOLO : (camere-n. bagni=b.coeff =0,3 per cui (a - b) x 0,3 =
Servizio giorno	0,5		Si considera servizio giorno locale con water e lavabo
Lavanderia	0,2		
Ripostiglio	0,2		
Vista esterna			
Normale			
Di pregio	1		Vista panoramica o libera sulla città, su aree verdi, monti o colline, su edifici importanti
Scadente		1	Vista chiusa da altri edifici, in ombra o su contesti degradati
Esposizione			
Normale			
Ottimale	1		Zona giorno a sud o sud ovest, zona notte a est o nord est, servizi e locali accessori a nord
Scadente		1	Zona giorno a nord o nord est, zona notte a sud o sud ovest, servizi e locali accessori a sud
Luminosità			
Normale			<1/8 superficie interna
Buona	0,3		>1/8 superficie interna
Eccellente	1		<1/8 superficie interna + solar design
Scarsa		0,5	<1/8 superficie interna
Impianti			
Economici		0,3	
Normali			Imp. Riscaldamento a pavimento, caldaia ad alto rendimento, cronotermostato, SAT, citof.
Buoni	0,3		Imp. Risc. a pavimento, caldaia a condensazione, videocitof., pannelli solari, ftv, clima, all.
Ottimi	0,5		Imp risc a pav. isolat. caldaia a cond., domotica, termostati zonali, tapparelle elettriche
Di lusso	1		Come sopra, ma le scelte oltre ad essere tecnologiche sono anche estetiche. Impianto d'allarme, clima.
Spazi interni			
Normali			
Spaziosi	1		
Ridotti		1	
Distribuzione interna			
Normale			
Razionale	1		Nel senso che le scelte sono state studiate per l'ergonomia e l'uso degli spazi da arredare
Approssimativa		0,5	Quelle che non tengono conto dell'ergonomia e degli spazi da arredare, perdita di spazio

COSTRUTTORE			
	+	-	Note
Storia			
Normale (>15 anni <30 anni)			
Recente (<15 anni)		0,3	
Consolidata (>30 anni)	0,5		
Struttura Aziendale			**Progettazione, costruzione, commercializzazione, marketing e comunicazione**
Normale			Solo parte di sopra
Strutturata	1		Tutto come sopra
Approssimativa		0,5	Commerciale
Progettazione			
Nessuna		0,5	Progettazione eseguita secondo canoni commerciali senza tener conto del cliente
Normale			Progettazione eseguita secondo canoni commerciali
Curata	0,5		Progettazione eseguita secondo canoni commerciali tenendo conto del cliente
Premium	1		Progettazione eseguita da progettista o studio di progettazione di fama
Posizionamento del costruttore			
Normale			Costruttore Edile
Alto	0,5		Leadership consolidata
Premium	1		Leadership consolidata e con comunicazione strutturata
Fattori qualificanti	2,2		
Fattori disqualificanti		-34,85	
Totale		-32,65 %	
VALORE DEL COEFFICIENTE CORRETTIVO DI MERITO		0,674	

Il coefficiente correttivo di merito, calcolato come somma dei valori riscontrati sulla tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, è :

Fgl. 36 Part.lla 85 sub 2 :$C_{M\,36.\,85.2}$ = 0.674

STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA
Ing. Cosmo F. Cerenzia
Via Renato Lio n°39 - 87041 ACRI (CS)
e-mail : ing.cerenzia@gmail.com Tel. 0984/1636793 Cell.: 333/2726363
P.I. 02766700781 IBAN: IT93 D010 1080 5811 0000 0003 815 Banco di Napoli - Filiale di Acri

$C_{M\ 36.85.3}$ [Fgl. 36 Part.lla 85 sub 3]

FATTORI POSIZIONALI			
	+	-	Note
Posizione relativa alla zona OMI			*Posizione rispetto alla cittá, densitá abitativa, traffico ecc.*
Normale			
Ricercata	0,5		
Degradata		0,3	
Servizi pubblici			*Poste,Ospedali,scuole,uffici comunali, ecc.*
vicini (<500m)	0,3		
lontani (>500m <1.000m)			
Assenti (>1.000m)		0,3	
Trasporti pubblici			*Treni, autobus, metro, tram, taxi, ecc.*
vicini (<500m)	0,5		
Lontani (>500m <1.000m)			
Assenti (>1.000m)		0,5	
Servizi commerciali			*Super ed ipermercati, centri commerciali, centri acquisti, ecc.*
vicini (<500m)			
Lontani (>500m <1.000m)			
Assenti (>1.000m)		0,1	
Verde pubblico			*Parchi, giardini pubblici, boschi, percorsi natura, ecc.*
vicini (<500m)	0,1		
Lontani (>500m <1.000m)			
Assenti (>1.000m)			
Dotazione parcheggi			*Aree, zone, piazze, strade con parcheggi pubblici normalmente liberi (non a pagamento)*
Normale			
Scarsa		0,1	

CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'EDIFICIO			
	+	-	Note
Stato conservativo			
In costruzione			
Nuovo	30		
Realizzato da 5 anni	5		
Realizzato da 5 a 10 anni			
Realizzato da 10 a 15 anni		5	
Realizzato da 15 a 20 anni		10	
Realizzato da 20 a 30 anni		20	
Realizzato da oltre 30 anni		30	
Livello manutentivo complessivo			
Normale			Non necessita di manutenzione per i prossimi 10 anni
Nuovo/Ristrutturato/Ottimo	5		Non necessita di manutenzione per i prossimi 20 anni
Scadente		5	Necessita di interventi di manutenzione immediata o nei prossimi 10 anni
Finiture			
Normali			
Signorili	5		Dimensioni comuni importanti, ben illuminate, con verde e soluzioni architettoniche pregevoli e/o distintive. Impianti altolocati.
Fatiscenti		5	Spazi comuni minimi, non curati, e privi di servizi (parcheggi /spostigli). Finiture esterne approssimative, e aletti mal illuminati.
Caratteristiche architettoniche			
Normali			
Distintive	1		Presenza di elementi architettonici decorativi e creativi. Uso di colori appropriato e curato. Progettazione dei percorsi e dell'illuminazione.
Prestigiose	3		Presenza di elementi architettonici curati ed eleganti. Materiali di finitura prestigiosi (marmi, stucchi, ecc.). Illuminazione scenografica.
Pertinenze comuni			
Normali			
Distintive	0,5		Pertinenze comuni curate e ben attrezzate
Scarse		0,5	Pertinenze comuni inesistenti o abbandonate.
Androne			
Normale			
Distintivo	0,5		
Prestigiosità			
Normale			
Di pregio	0,2		
Degradata		0,3	
Sicurezza			
Normale			
Portierato	0,3		
Vigilanza	0,5		
Ascensore			
Presente			
Assente (Fattore x piano -0,5)		0,50	
Numero Unità nel fabbricato			
1	2		
2	1		
da 3 a 9			
da 10 a 18		1	
da 19 a 45		2	
oltre 45		3	
Piani fuori terra			
1	1		
2	0,5		
oltre 2 (fattore per piano)		0,1	
Destinazione prevalente del fabbricato			
Residenziale			
Commerciale		0,2	

STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA
Ing. Cosmo F. Cerenzia
Via Renato Lio n°39 - 87041 ACRI (CS)
e-mail : ing.cerenzia@gmail.com Tel. 0984/1636793 Cell.: 333/2726363
P.I. 02766700781 IBAN: IT93 D010 1080 5811 0000 0003 815 Banco di Napoli - Filiale di Acri

CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'UNITA'			
	+	-	Note
Livello manutentivo complessivo			
Normale			Non necessita di manutenzione per i prossimi 10 anni
Ottimo	1		Nuovo o non necessita di manutenzione per i prossimi 20 anni
Scadente		1	Necessita di interventi di manutenzione straordinarie immediate o nei prossimi 5 anni
Finiture			
Normali			Pavimenti in ceramica, sanitari, serramenti, rubinetterie standard. Classe energ. A/B/C/D
Signorili	1		Pavimenti, sanitari, serramenti, rubinetterie di pregio. Classe energ. A/B/C
Economiche		1	Pavimenti, sanitari, serramenti e rubinetterie economiche
Caratteristiche architettoniche			
Normali			Piante, volumi, geometrie semplici
Distintive	1		Piante, volumi, geometrie ricercate, con doppie altezze, soppalchi, grandi aperture
Prestigiose	3		Piante, volumi, geometrie ricercate con cura dei particolari architett. (vol. sospesi e part.)
Piano (se caso di appartamento in condominio)			
Terra		0,1	
Terrazzo giardino	0,1		
Mezzanino			
Ultimo	0,2		
Attico	0,5		
N. Piani interni			
1	1		
2			
3		0,3	
più di 3 (fattore per piano)		0,1	
Bagni e servizi			
Bagni [(n. camere - n. bagni) x fattore]		0,3	Si considera bagno locale con water, bidet, lavabo e doccia o vasca - CALCOLO : (camere-n. bagni=b.coeff.=0,3 per cui (a - b) x 0,3 =
Servizio giorno	0,5		Si considera servizio giorno locale con water e lavabo
Lavanderia	0,2		
Ripostiglio	0,2		
Vista esterna			
Normale			
Di pregio	1		Vista panoramica o libera sulla città, su aree verdi, monti o colline, su edifici importanti
Scadente		1	Vista chiusa da altri edifici, in ombra o su contesti degradati
Esposizione			
Normale			
Ottimale	1		Zona giorno a sud o sud ovest, zona notte a est o nord est, servizi e locali accessori a nord
Scadente		1	Zona giorno a nord o nord est, zona notte a sud o sud ovest, servizi e locali accessori a sud
Luminosità			
Normale			<1/8 superficie interna
Buona	0,3		>1/8 superficie interna
Eccellente	1		>1/8 superficie interna + solar design
Scarsa		0,5	<1/8 superficie interna
Impianti			
Economici		0,3	
Normali			Imp. Riscaldamento a pavimento, caldaia ad alto rendimento, cronotermostato, SAT, ditof.
Buoni	0,3		Imp. Risc. a pavimento, caldaia a condensazione, videocitof., pannelli solari, ftv, clima, all.
Ottimi	0,5		Imp. risc.a pav. isolat. caldaia a cond., domotica, termostati zonali, tapparelle elettriche
Di lusso	1		Come sopra, ma le scelte oltre ad essere tecnologiche sono anche estetiche. Impianto d'allarme, clima.
Spazi interni			
Normali			
Spaziosi	1		
Ridotti		1	
Distribuzione interna			
Normale			
Razionale	1		Nel senso che le scelte sono state studiate per l'ergonomia e l'uso degli spazi da arredare
Approssimativa		0,5	Quelle che non tengono conto dell'ergonomia e degli spazi da arredare, perdita di spazio

COSTRUTTORE			
	+	-	Note
Storia			
Normale (>15 anni <30 anni)			
Recente (<15 anni)		0,3	
Consolidata (>30 anni)	0,5		
Struttura Aziendale			**Progettazione, costruzione, commercializzazione, marketing e comunicazione**
Normale			Solo parte di sopra
Strutturata	1		Tutto come sopra
Approssimativa		0,5	Commerciale
Progettazione			
Nessuna		0,5	Progettazione eseguita secondo canoni commerciali senza tener conto del cliente
Normale			Progettazione eseguita secondo canoni commerciali
Curata	0,5		Progettazione eseguita secondo canoni commerciali tenendo conto del cliente
Premium	1		Progettazione eseguita da progettista o studio di progettazione di fama
Posizionamento del costruttore			
Normale			Costruttore Edile
Alto	0,5		Leadership consolidata
Premium	1		Leadership consolidata e con comunicazione strutturata
Fattori qualificanti	1,5		
Fattori disqualificanti		-40,75	
Totale		-38,75	%
VALORE DEL COEFFICIENTE CORRETTIVO DI MERITO		0,639	

Il coefficiente correttivo di merito, calcolato come somma dei valori riscontrati sulla tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, è :

Fgl. 36 Part.lla 85 sub 3 :$C_{M\ 36.85.3}$ = 0.639

STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA
Ing. Cosmo F. Cerenzia
Via Renato Lio n°39 - 87041 ACRI (CS)
e-mail : ing.cerenzia@gmail.com Tel. 0984/1636793 Cell.: 333/2726363
P.I. 02766700781 IBAN: IT93 D010 1080 5811 0000 0003 815 Banco di Napoli - Filiale di Acri

$C_{M\ 36.85.4}$ [Fgl. 36 Part.lla 85 sub 4]

FATTORI POSIZIONALI			
	+	-	Note
Posizione relativa alla zona OMI			*Posizione rispetto alle cinte, densità abitativa, traffico ecc.*
Normale			
Ricercata	0,5		
Degradata		0,3	
Servizi pubblici			*Poste,Ospedali,scuole,uffici comunali, ecc.*
vicini (<500m)	0,3		
lontani (>500m <1.000m)			
Assenti (>1.000m)		0,3	
Trasporti pubblici			*Treni, autobus, metro, tram, taxi, ecc.*
vicini (<500m)	0,5		
Lontani (>500m <1.000m)			
Assenti (>1.000m)		0,5	
Servizi commerciali			*Super ed ipermercati, centri commerciali, centri acquisti, ecc.*
vicini (<500m)			
Lontani (>500m <1.000m)			
Assenti (>1.000m)		0,1	
Verde pubblico			*Parchi, giardini pubblici, boschi, percorsi natura, ecc.*
vicini (<500m)	0,1		
Lontani (>500m <1.000m)			
Assenti (>1.000m)			
Dotazione parcheggi			*Aree, zone, piazze, strade con parcheggi pubblici normalmente liberi (non a pagamento)*
Normale			
Scarsa		0,1	

CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'EDIFICIO			
	+	-	Note
Stato conservativo			
In costruzione			
Nuovo	30		
Realizzato da 5 anni	5		
Realizzato da 5 a 10 anni			
Realizzato da 10 a 15 anni		5	
Realizzato da 15 a 20 anni		10	
Realizzato da 20 a 30 anni		20	
Realizzato da oltre 30 anni		30	
Livello manutentivo complessivo			
Normale			Non necessita di manutenzione per i prossimi 10 anni
Nuovo/Ristrutturato/Ottimo	3		Non necessita di manutenzione per i prossimi 20 anni
Scadente		3	Necessita di interventi di manutenzione immediata o nei prossimi 10 anni
Finiture			
Normali			
Signorili	5		Dimensioni comuni importanti, ben illuminate, con verde e soluzioni architettoniche pregevoli e/o distintive. Impianti altolocati.
Economiche		3	Spazi comuni minimi, non curati, e privi di servizi (parcheggi /spostigli). Finiture esterne approssimative, e aletti mal illuminati.
Caratteristiche architettoniche			
Normali			
Distintive	1		Presenza di elementi architettonici decorativi e creativi. Uso di colori appropriato e curato. Progettazione dei percorsi e dell'illuminazione.
Prestigiose	3		Presenza di elementi architettonici curati ed eleganti. Materiali di finitura prestigiosi (marmi, stucchi, ecc.). Illuminazione scenografica.
Pertinenze comuni			
Normali			
Distintive	0,5		Pertinenze comuni curate e ben attrezzate
Scarse		0,5	Pertinenze comuni inesistenti o abbandonate.
Androne			
Normale			
Distintivo	0,5		
Prestigiosità			
Normale			
Di pregio			
Degradata		0,5	
Sicurezza			
Normale			
Portierato	0,3		
Vigilanza	0,5		
Ascensore			
Presente			
Assente (fattore x piano -0,5)		0,5	fattore= 0,5 piani= a per es 0,5 x (a - 0,5) =
Numero Unità nel fabbricato			
1	3		
2	1		
da 3 a 9			
da 9 a 18		1	
da 18 a 45		2	
oltre 45		3	
Piani fuori terra			
1	1		
2	0,5		
oltre 2 (fattore per piano)		0,1	
Destinazione prevalente del fabbricato			
Residenziale			
Commerciale		0,3	

STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA
Ing. Cosmo F. Cerenzia
Via Renato Lio n°39 - 87041 ACRI (CS)
e-mail : ing.cerenzia@gmail.com Tel. 0984/1636793 Cell.: 333/2726363
P.I. 02766700781 IBAN: IT93 D010 1080 5811 0000 0003 815 Banco di Napoli - Filiale di Acri

CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'UNITA'			
	+	-	Note
Livello manutentivo complessivo			
Normale			Non necessita di manutenzione per i prossimi 10 anni
Ottimo	1		Nuovo o non necessita di manutenzione per i prossimi 20 anni
Scadente		1	Necessita di interventi di manutenzione straordinarie immediate o nei prossimi 5 anni
Finiture			
Normali			Pavimenti in ceramica, sanitari, serramenti, rubinetterie standard. Classe energ. A/B/C/D
Signorili	1		Pavimenti, sanitari, serramenti, rubinetterie di pregio. Classe energ. A/B/C
Economiche		1	Pavimenti, sanitari, serramenti e rubinetterie economiche
Caratteristiche architettoniche			
Normali			Piante, volumi, geometrie semplici
Distintive	1		Piante, volumi, geometrie ricercate, con doppie altezze, soppalchi, grandi aperture
Prestigiose	3		Piante, volumi, geometrie ricercate con cura dei particolari architett. (vol. sospesi e part.)
Piano (se caso di appartamento in condominio)			
Terra		0,1	
Terrazzo giardino	0,1		
Mezzanino			
Ultimo	0,2		
Attico	0,5		
N. Piani interni			
1	1		
2			
3		0,5	
più di 3 (fattore per piano)		0,1	
Bagni e servizi			
Bagni [n. ambienti - n. bagni] x fattore]		0,3	Si considera bagno locale con water, bidet, lavabo e doccia o vasca - CALCOLO : (numero bagni-n.coeff.=0,3 per cui (a - b) > 0,3 =
Servizio giorno	0,5		Si considera servizio giorno locale con water e lavabo
Lavanderia	0,2		
Ripostiglio	0,2		
Vista esterna			
Normale			
Di pregio	1		Vista panoramica o libera (alla città, su aree verdi, monti o colline, su edifici importanti
Scadente		1	Vista chiusa da altri edifici, in ombra o su contesti degradati
Esposizione			
Normale			
Ottimale	1		Zona giorno a sud o sud ovest, zona notte a est o nord est, servizi e locali accessori a nord
Scadente		1	Zona giorno a nord o nord est, zona notte a sud o sud ovest, servizi e locali accessori a sud
Luminosità			
Normale			<1/8 superficie interna
Buona	0,1		>1/8 superficie interna
Eccellente	1		>1/8 superficie interna + solar design
Scarsa		0,5	<1/8 superficie interna
Impianti			
Economici		0,3	
Normali			Imp. Riscaldamento a pavimento, caldaia ad alto rendimento, cronotermostato, SAT, ditof.
Buoni	0,3		Imp. Risc. a pavimento, caldaia a condensazione, videocitof., pannelli solari, ftv, clima, all.
Ottimi	0,5		Imp. risc.a pav. zonale, caldaia a cond., domotica, termostati zonali, tapparelle elettriche
Di lusso	1		Come sopra, ma le scelte oltre ad essere tecnologiche sono anche estetiche. Impianto d'allarme, clima.
Spazi interni			
Normali			
Spaziosi	1		
Ridotti		1	
Distribuzione interna			
Normale			
Razionale	1		Nel senso che le scelte sono state studiate per l'ergonomia e l'uso degli spazi da arredare
Approssimativa		0,5	Quelle che non tengono conto dell'ergonomia e degli spazi da arredare, perdita di spazio

COSTRUTTORE			
	+	-	Note
Storia			
Normale [>15 anni <30 anni]			
Recente [<15 anni]		0,3	
Consolidata [>30 anni]	0,5		
Struttura Aziendale			**Progettazione, costruzione, commercializzazione, marketing e comunicazione**
Normale			Solo parte di sopra
Strutturata	1		Tutto come sopra
Approssimativa		0,5	Commerciale
Progettazione			
Nessuna		0,5	Progettazione eseguita secondo canoni commerciali senza tener conto del cliente
Normale			Progettazione eseguita secondo canoni commerciali
Curata	0,5		Progettazione eseguita secondo canoni commerciali tenendo conto del cliente
Premium	1		Progettazione eseguita da progettista o studio di progettazione di fama
Posizionamento del costruttore			
Normale			Costruttore Edile
Alto	0,5		Leadership consolidata
Premium	1		Leadership consolidata e con comunicazione strutturata
Fattori qualificanti	1,0		
Fattori disqualificanti		-0,5	
Totale		-0,5	%
VALORE DEL COEFFICIENTE CORRETTIVO DI MERITO		0,684	

Il coefficiente correttivo di merito, calcolato come somma dei valori riscontrati sulla tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, è :

Fgl. 36 Part.lla 85 sub 4 :$C_{M\,36.85.4}$ = 0.684

STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA
Ing. Cosmo F. Cerenzia
Via Renato Lio n°39 - 87041 ACRI (CS)
e-mail : ing.cerenzia@gmail.com Tel. 0984/1636793 Cell.: 333/2726363
P.I. 02766700781 IBAN: IT93 D010 1080 5811 0000 0003 815 Banco di Napoli - Filiale di Acri

$C_{M\ 36.85.5}$ [Fgl. 36 Part.lla 85 sub 5]

FATTORI POSIZIONALI			
	+	-	Note
Posizione relativa alla zona OMI			*Posizione rispetto alla cittá, densitá abitativa, traffico ecc.*
Normale			
Ricercata	0,5		
Degradata		0,3	
Servizi pubblici			*Poste,Ospedali,scuole,uffici comunali, ecc.*
vicini (<500m)	0,3		
lontani (>500m <3.000m)			
Assenti (>3.000m)		0,3	
Trasporti pubblici			*Treni, autobus, metro, tram, taxi, ecc.*
vicini (<500m)	0,5		
Lontani (>500m <3.000m)			
Assenti (>3.000m)		0,5	
Servizi commerciali			*Super ed ipermercati, centri commerciali, centri espositi, ecc.*
vicini (<500m)			
Lontani (>500m <3.000m)			
Assenti (>3.000m)		0,1	
Verde pubblico			*Parchi, giardini pubblici, boschi, percorsi natura, ecc.*
vicini (<500m)	0,1		
Lontani (>500m <3.000m)			
Assenti (>3.000m)			
Dotazione parcheggi			*Aree, zone, piazze, strade con parcheggi pubblici normalmente liberi (non a pagamento)*
Normale			
Scarsa		0,1	

CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'EDIFICIO			
	+	-	Note
Stato conservativo			
In costruzione			
Nuovo	30		
Realizzato da 5 anni	5		
Realizzato da 5 a 10 anni			
Realizzato da 10 a 15 anni		5	
Realizzato da 15 a 20 anni		10	
Realizzato da 20 a 30 anni		20	
Realizzato da oltre 30 anni		30	
Livello manutentivo complessivo			
Normale			Non necessita di manutenzione per i prossimi 10 anni
Nuovo/Ristrutturato/Ottimo	5		Non necessita di manutenzione per i prossimi 20 anni
Scadente		5	Necessita di interventi di manutenzione immediata o nei prossimi 10 anni
Finiture			
Normali			
Signorili	5		Dimensioni comuni importanti, ben illuminate, con verde e soluzioni architettoniche pregevoli e/o distintive. Impianti altolocati.
Fatiscenti		5	Spazi comuni minimi, non curati, e privi di servizi (parcheggi,ripostigli). Finiture esterne approssimative, e aletti mal illuminati.
Caratteristiche architettoniche			
Normali			
Distintive	1		Presenza di elementi architettonici decorativi e creativi. Uso di colori appropriato e curato. Progettazione dei percorsi e dell'illuminazione.
Prestigiose	3		Presenza di elementi architettonici curati ed eleganti. Materiali di finitura prestigiosi (marmi, stucchi, ecc.). Illuminazione scenografica.
Pertinenze comuni			
Normali			
Distintive	0,5		Pertinenze comuni curate e ben attrezzate
Scarse		0,5	Pertinenze comuni inesistenti o abbandonate.
Androne			
Normale			
Distintivo	0,5		
Prestigiosità			
Normale			
Di pregio	0,4		
Degradata		0,5	
Sicurezza			
Normale			
Portierato	0,3		
Vigilanza	0,5		
Ascensore			
Presente			
Assente (fattore x piano -0,5)		0,5	fattore= 0,5 piani= a per es 0,5 x (a - 0,5) =
Numero Unità nel fabbricato			
1	3		
2	1		
da 3 a 9			
da 9 a 18		1	
da 18 a 45		2	
oltre 45		3	
Piani fuori terra			
1	1		
2	0,5		
oltre 2 (fattore per piano)		0,1	
Destinazione prevalente del fabbricato			
Residenziale			
Commerciale		0,2	

STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA
Ing. Cosmo F. Cerenzia
Via Renato Lio n°39 - 87041 ACRI (CS)
e-mail : ing.cerenzia@gmail.com Tel. 0984/1636793 Cell.: 333/2726363
P.I. 02766700781 IBAN: IT93 D010 1080 5811 0000 0003 815 Banco di Napoli - Filiale di Acri

CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'UNITA'			
	+	-	Note
Livello manutentivo complessivo			
Normale			Non necessita di manutenzione per i prossimi 10 anni
Ottimo	1		Nuovo o non necessita di manutenzione per i prossimi 20 anni
Scadente		1	Necessita di interventi di manutenzione straordinarie immediate o nei prossimi 5 anni
Finiture			
Normali			Pavimenti in ceramica, sanitari, serramenti, rubinetterie standard. Classe energ. A/B/C/D
Signorili	1		Pavimenti, sanitari, serramenti, rubinetterie di pregio. Classe energ. A/B/C
Economiche		1	Pavimenti, sanitari, serramenti e rubinetterie economiche
Caratteristiche architettoniche			
Normali			Pianta, volumi, geometrie semplici
Distintive	1		Pianta, volumi, geometrie ricercate, con doppie altezze, soppalchi, grandi aperture
Prestigiose	3		Pianta, volumi, geometrie ricercate con cura dei particolari architett. (vol. sospesi e part.)
Piano (se il caso di appartamento in condominio)			
Terra		0,1	
Terrazzo giardino	0,1		
Mezzanino			
Ultimo	0,2		
Attico	0,5		
N. Piani interni			
1	1		
2			
3		0,5	
più di 3 (fattore per piano)		0,1	
Bagni e servizi			
Bagni [n. ambienti - n. bagni] x fattore]		0,3	Si considera bagno locale con water, bidet, lavabo e doccia o vasca - CALCOLO : (numero bagni-n.coeff.=0,3 per cui (a - b) > 0,3 =
Servizio giorno	0,5		Si considera servizio giorno locale con water e lavabo
Lavanderia	0,2		
Ripostiglio	0,2		
Vista esterna			
Normale			
Di pregio	1		Vista panoramica o libera (alla città, su aree verdi, monti collina, su edifici importanti
Scadente		1	Vista chiusa da altri edifici, in ombra o su contesti degradati
Esposizione			
Normale			
Ottimale	1		Zona giorno a sud o sud ovest, zona notte ovest o nord est, servizi e locali accessori a nord
Scadente		1	Zona giorno a nord o nord est, zona notte a sud o sud ovest, servizi e locali accessori a sud
Luminosità			
Normale			<1/8 superficie interna
Buona	0,5		>1/8 superficie interna
Eccellente	1		>1/8 superficie interna + solar design
Scarsa		0,5	<1/8 superficie interna
Impianti			
Economici		0,3	
Normali			Impianto riscaldamento a pavimento, caldaia ad alto rendimento, cronotermostato, SAT, ditof.
Buoni	0,3		Impianto Risc. a pavimento, caldaia a condensazione, videocitofono, pannelli solari, ftv, clima, all.
Ottimi	0,5		Impianto risc.a pav. zonale, caldaia a cond., domotica, termostati zonali, tapparelle elettriche
Di lusso	1		Come sopra, ma le scelte oltre ad essere tecnologiche sono anche estetiche. Impianto d'allarme, clima.
Spazi interni			
Normali			
Spaziosi	1		
Ridotti		1	
Distribuzione interna			
Normale			
Razionale	1		Nel senso che le scelte sono state studiate per l'ergonomia e l'uso degli spazi da arredare
Approssimativa		0,5	Quelle che non tengono conto dell'ergonomia e degli spazi da arredare, perdita di spazio

COSTRUTTORE			
	+	-	Note
Storia			
Normale [>15 anni <30 anni]			
Recente [<15 anni]		0,3	
Consolidata [>30 anni]	0,5		
Struttura Aziendale			**Progettazione, costruzione, commercializzazione, marketing e comunicazione**
Normale			Solo parte di sopra
Strutturata	1		Tutto come sopra
Appaltatrice		0,5	Commerciale
Progettazione			
Nessuna		0,5	Progettazione eseguita secondo canoni commerciali senza tener conto del cliente
Normale			Progettazione eseguita secondo canoni commerciali
Curata	0,5		Progettazione eseguita secondo canoni commerciali tenendo conto del cliente
Premium	1		Progettazione eseguita da progettista o studio di progettazione di fiore
Posizionamento del costruttore			
Normale			Costruttore Edile
Alto	0,5		Leadership consolidata
Premium	1		Leadership consolidata e con comunicazione strutturata
Fattori qualificanti	1,0		
Fattori disqualificanti		-40,5	
Totale		-38,10	%
VALORE DEL COEFFICIENTE CORRETTIVO DI MERITO		0,639	

Il coefficiente correttivo di merito, calcolato come somma dei valori riscontrati sulla tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, è :

Fgl. 36 Part.lla 85 sub 5 :$C_{M\,36.85.5}$ = 0.639

STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA
Ing. Cosmo F. Cerenzia
Via Renato Lio n°39 - 87041 ACRI (CS)
e-mail : ing.cerenzia@gmail.com Tel. 0984/1636793 Cell.: 333/2726363
P.I. 02766700781 IBAN: IT93 D010 1080 5811 0000 0003 815 Banco di Napoli - Filiale di Acri

$C_{M\,36.418.1}$ [Fgl. 36 Part.lla 418 sub 1]

FATTORI POSIZIONALI			
	+	-	Note
Posizione relativa alla zona OMI			*Posizione rispetto alla città, densità abitative, traffico ecc.*
Normale			
Ricercata	0,1		
Degradata		0,1	
Servizi pubblici			*Poste,Ospedali,scuole,uffici comunali, ecc.*
Vicini (<300m)	0,1		
Lontani (>300m <3.000m)			
Assenti (>3.000m)		0,1	
Trasporti pubblici			*Treni,autobus, metro,tram, taxi,ecc.*
Vicini (<300m)	0,1		
Lontani (>300m <3.000m)			
Assenti (>3.000m)		0,1	
Servizi commerciali			*Super ed ipermercati, centri commerciali, centri sanitari, ecc.*
Vicini (<300m)	0,1		
Lontani (>300m <3.000m)			
Assenti (>3.000m)		0,1	
Verde pubblico			*Parchi, giardini pubblici, boschi, percorsi natura, ecc.*
Vicini (<300m)	0,1		
Lontani (>300m <3.000m)			
Assenti (>3.000m)			
Disponibilità parcheggi			*Zone, corsie, piazze, strade con parcheggi pubblici normalmente liberi (non a pagamento)*
Normale			
Scarsa		0,1	

CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'EDIFICIO			
	+	-	Note
Stato conservativo			
In costruzione			
Nuovo	20		
Realizzato da 5 anni	5		
Realizzato da 5 a 10 anni			
Realizzato da 10 a 15 anni		5	
Realizzato da 15 a 20 anni		10	
Realizzato da 20 a 30 anni		20	
Realizzato da oltre 30 anni		30	
Livello manutentivo complessivo			
Normale			Non necessita di manutenzione per i prossimi 10 anni
Nuovo/Ristrutturato/Ottimo	3		Non necessita di manutenzione per i prossimi 20 anni
Scadente		3	Necessita di interventi di manutenzione immediata o nei prossimi 10 anni
Finiture			
Normali			
Signorili	3		Dimensioni comuni importanti, ben illuminate, con verde o soluzioni architettoniche pregevoli e/o distintive. Ingressi altolocati.
Economiche		3	Spazi comuni minimi, non curati, e privi di servizi (parcheggi, ripostigli). Finiture esterne approssimative, violenti mal illuminati.
Caratteristiche architettoniche			
Normali			
Distintive	1		Presenza di elementi architettonici decorativi e creativi. Uso di colori appropriato e curato. Progettazione dei percorsi e dell'illuminazione
Prestigiose	3		Presenza di elementi architettonici curati ed eleganti. Materiali di finitura prestigiosi (marmi, stucchi, ecc.). Illuminazione scenografica
Pertinenze comuni			
Normali			
Distintive	0,5		Pertinenze comuni curate e ben attrezzate.
Scarse		0,5	Pertinenze comuni inesistenti o abbandonate.
Androne			
Normale			
Distintivo	0,5		
Prospiciente			
Normale			
Di pregio	0,2		
Degradata		0,5	
Sicurezza			
Normale			
Portierato	0,3		
Vigilanza	0,5		
Ascensore			
Presente			
Assente (Fattore a (piano - 0,5))		0,5	fattore= 0,5 piano a per cui 0,5 a (a - 0,5) =
Numero Unità sul fabbricato			
1	1		
2	1		
da 3 a 5			
da 6 a 18		1	
da 18 a 45		2	
oltre 45		3	
Piani fuori terra			
1	1		
2	0,5		
oltre 2 (fattore per piano)		0,1	
Destinazione prevalente del fabbricato			
Residenziale			
Commerciale		1	

STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA
Ing. Cosmo F. Cerenzia
Via Renato Lio n°39 - 87041 ACRI (CS)
e-mail : ing.cerenzia@gmail.com Tel. 0984/1636793 Cell.: 333/2726363
P.I. 02766700781 IBAN: IT93 D010 1080 5811 0000 0003 815 Banco di Napoli - Filiale di Acri

CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'UNITA'			
	+	-	Note
Livello manutentivo complessivo			
Normale			Non necessita di manutenzione per i prossimi 10 anni
Ottimo	1		Nuovo o non necessita di manutenzione per i prossimi 20 anni
Scadente		1	Necessita di interventi di manutenzione straordinaria immediata o nei prossimi 5 anni
Finiture			
Normali			Pavimenti in ceramica, sanitari, serramenti, rubinetterie standard. Classe energ. A/B/C/D
Signorili	1		Pavimenti, sanitari, serramenti, rubinetterie di pregio. Classe energ. A/B/C
Economiche		1	Pavimenti, sanitari, serramenti e rubinetterie economiche.
caratteristiche architettoniche			
Normali			Piante, volumi, geometrie semplici
Distintive	1		Piante, volumi, geometrie ricercate, con doppie altezze, soppalchi, grandi aperture.
Prestigiose	1		Piante, volumi, geometrie ricercate con uso dei particolari architett. (vel. sospesi e pan.)
Piano (nel caso di appartamento in condominio)			
Terra		0,1	
Terra con giardino	0,1		
Mezzanino			
Ultimo	0,2		
Attico	0,5		
N. Piani interni			
1	1		
2			
3		0,5	
più di 3 (fattore per piani)		0,3	
Bagni e servizi			
Bagni (n. camere - n. bagni) a fattore		0,4	Si considera bagno locale con water, bidet, lavabo e doccia o vasca - CALCOLO : (camere-n. bagni+n. coeff.=0,3) per cui (a - b) x 0,3 =
Servizio giorno	0,5		Si considera servizio giorno locale con water e lavabo.
Lavanderia	0,2		
Ripostiglio	0,2		
Vista esterna			
Normale			
Di pregio	1		Vista panoramica o libera sulla città, su aree verdi, mari o colline, su edifici importanti
Scadente		1	Vista chiusa da altri edifici, in ombra o su contesti degradati
Esposizione			
Normale			
Ottimale	1		Zona giorno a sud o sud ovest, zona notte a est o nord est, servizi e locali accessori a nord
Scadente		1	Zona giorno a nord o nord est, zona notte a sud o sud ovest, servizi e locali accessori a sud
Luminosità			
Normale			=1/8 superficie interna
Buona	0,5		>1/8 superficie interna
Eccellente	1		>1/8 superficie interna + solar design
Scarsa		0,5	<1/8 superficie interna
Impianti			
Economici		0,5	
Normali			Imp. Riscaldamento a pavimento, caldaia ad alto rendimento, cronotermostato, SAT, ctcf.
Buoni	0,3		Imp. Risc. a pavimento, caldaia a condensazione, videocitof., pannelli solari, ftv, clima,ult.
Ottimi	0,5		Imp. risc.a pav. zonale, caldaia a cond., domotica, termostati zonali, tapparelle elettriche
Di lusso	1		Come sopra ma le scelte oltre adeguate tecnologiche sono anche estetiche. Impianto d'allarme, clima.
Spazi interni			
Normali			
Spaziosi	1		
Ridotti		1	
Distribuzione interna			
Normale			
Accurata	1		Nel senso che le quote sono state studiate per l'ergonomia e l'uso degli spazi da arredare
Approssimativa		0,5	Quote che non tengono conto dell'ergonomia e degli spazi da arredare, perdita di spazio

COSTRUTTORE			
	+	-	Note
Storia			
Normale (>15 anni <30 anni)			
Recente (<15 anni)		0,3	
Consolidata (>30 anni)	0,5		
Struttura Aziendale			**Progettazione, costruzione, commercializzazione, marketing e comunicazione**
Normale			Solo parte di sopra
Strutturata	1		Tutto come sopra
Approssimativa		0,5	Commerciale
Progettazione			
Nessuna		0,5	Progettazione eseguita secondo canoni commerciali senza tener conto del cliente
Normale			Progettazione eseguita secondo canoni commerciali
Curata	0,5		Progettazione eseguita secondo canoni commerciali tenendo conto del cliente
Premium	1		Progettazione eseguita da progettista o studio di progettazione di fama
Posizionamento del costruttore			
Normale			Costruttore Edile
Alto	0,5		Leadership consolidata
Premium	1		Leadership consolidata e con comunicazione strutturata

Fattori qualificanti	1,1	
Fattori dequalificanti		-0,2
Totale		18,18 %
VALORE DEL COEFFICIENTE CORRETTIVO DI MERITO		0,619

Il coefficiente correttivo di merito, calcolato come somma dei valori riscontrati sulla tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, è :

Fgl. 36 Part.lla 418 sub 1 :$C_{M\ 36.418.1}$ = 0.619

STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA
Ing. Cosmo F. Cerenzia
Via Renato Lio n°39 - 87041 ACRI (CS)
e-mail : ing.cerenzia@gmail.com Tel. 0984/1636793 Cell.: 333/2726363
P.I. 02766700781 IBAN: IT93 D010 1080 5811 0000 0003 815 Banco di Napoli - Filiale di Acri

$C_{M\ 36.418.2}$ [Fgl. 36 Part.lla 418 sub 2]

FATTORI POSIZIONALI			
	+	-	Note
Posizione relativa alla zona OMI			*Posizione rispetto alla città, densità abitativa, traffico ecc.*
Normale			
Ricercata	0,5		
Degradata		0,3	
Servizi pubblici			*Poste, Dispensari, scuole, uffici comunali, ecc.*
Vicini (<300m)	0,3		
Lontani (>300m <1.000m)			
Assenti (>1.000m)		0,5	
Trasporti pubblici			*Treni, autobus, metro, tram, taxi, ecc.*
Vicini (<300m)	0,5		
Lontani (>300m <1.000m)			
Assenti (>1.000m)		0,5	
Servizi commerciali			*Super ed Ipermercati, centri commerciali, centri acquisti, ecc.*
Vicini (<300m)	0,1		
Lontani (>300m <1.000m)			
Assenti (>1.000m)		0,1	
Verde pubblico			*Parchi, giardini pubblici, boschi, percorsi natura, ecc.*
Vicini (<300m)	0,1		
Lontani (>300m <1.000m)			
Assenti (>1.000m)			
Dotazione parcheggi			*Aree, zone, piazze, strade con parcheggi pubblici normalmente liberi (non a pagamento)*
Normale			
Scarsa		0,1	

CARATTERISTICHE INTRINSICHE DELL'EDIFICIO			
	+	-	Note
Stato conservativo			
In costruzione			
Nuovo	20		
Realizzato da 5 anni	5		
Realizzato da 5 a 10 anni			
Realizzato da 10 a 15 anni		5	
Realizzato da 15 a 20 anni		10	
Realizzato da 20 a 30 anni		20	
Realizzato da oltre 30 anni		30	
Livello manutentivo complessivo			
Normale			Non necessita di manutenzione per i prossimi 10 anni
Nuovo/Ristrutturato/Ottimo	3		Non necessita di manutenzione per i prossimi 20 anni
Scadente		5	Necessita di interventi di manutenzione immediata o nei prossimi 10 anni
Finiture			
Normali			
Signorili	3		Dimensioni comuni importanti, ben illuminate, con vedute o soluzioni architettoniche pregevoli e/o distintive. Impianti altolocati.
Economiche		1	Stati comuni minimi, non curati, e privi di servizi (parcheggi, ripostigli). Finiture esterne approssimative, infissi mal rifiniti.
Caratteristiche architettoniche			
Normali			
Distintive	1		Presenza di elementi architettonici decorativi e creativi. Uso di colori appropriato e curato. Progettazione dei percorsi e dell'illuminazione.
Prestigiose	3		Presenza di elementi architettonici curati ed eleganti. Materiali di finitura prestigiosi (marmi, stucchi, ecc.). Illuminazione scenografica.
Pertinenze comuni			
Normali			
Distintive	0,5		Pertinenze comuni curate e ben attrezzate.
Scarse		0,5	Pertinenze comuni inesistenti o abbandonate.
Androne			
Normale			
Distintivo	0,5		
Prospicienza			
Normale			
Di pregio	1,2		
Degradata		0,5	
Sicurezza			
Normale			
Portierato	0,3		
Vigilanza	0,5		
Ascensore			
Presente			
Assente (fattore x (piano - 0,5))		0,5	fattore= 0,5 piani= a per cui 0,5 x (a - 0,5) =
Numero Unità nel fabbricato			
1	1		
2	1		
da 3 a 8			
da 9 a 18		1	
da 19 a 45		2	
oltre 45		3	
Piani fuori terra			
1	1		
2	0,5		
oltre 2 (fattore per piano)		0,1	
Destinazione prevalente del fabbricato			
Residenziale			
Commerciale		0,1	

STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA
Ing. Cosmo F. Cerenzia
Via Renato Lio n°39 - 87041 ACRI (CS)
e-mail : ing.cerenzia@gmail.com Tel. 0984/1636793 Cell.: 333/2726363
P.I. 02766700781 IBAN: IT93 D010 1080 5811 0000 0003 815 Banco di Napoli - Filiale di Acri

CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'UNITA'			
	+	-	Note
Livello manutentivo complessivo			
Normale			Non necessita di manutenzione per i prossimi 10 anni
Ottimo	1		Nuove o non necessita di manutenzione per i prossimi 20 anni
Scadente		1	Necessita di interventi di manutenzione straordinaria immediata e nei prossimi 5 anni
Finiture			
Normali			Pavimenti in ceramica, sanitari, serramenti, rubinetterie standard. Classe energ. A/B/C/D
Signorili	1		Pavimenti, sanitari, serramenti, rubinetterie di pregio. Classe energ. A/B/C
Economiche		1	Pavimenti, sanitari, serramenti e rubinetterie economiche
Caratteristiche architettoniche			
Normali			Pianta, volumi, geometrie semplici
Distintivo	1		Pianta, volumi, geometrie ricercate, con doppie altezze, sopalchi, grandi spertare.
Prestigiosa	1		Pianta, volumi, geometrie ricercate con cura dei particolari architett. (col. sospesi e part.)
Piano (nel caso di appartamento in condominio)			
Terra		0,1	
Terra con giardino	0,1		
Mezzanino			
Ultimo	0,2		
Attico	0,5		
N. Piani interni			
1	1		
2			
3		0,5	
più di 3 (fattore per piani)		0,1	
Bagni e servizi			
Bagni (tot. camere - n. bagni) x fattore		0,5	Si considera bagno locale con water, bidet, lavabo e doccia o vasca - CALCOLO : (camere-n. bagni+1) x coeff =0,3) per cui (a - b) x 0,3 =
Servizio giorno	0,5		Si considera servizio giorno locale con water e lavabo.
Lavanderia	0,2		
Ripostiglio	0,2		
Vista esterna			
Normale			
Di pregio	1		Vista panoramica e libera sulla città, su aree verdi, monti o colline, su edifici importanti
Scadente		1	Vista chiusa da altri edifici, in cortile o su contesti degradati
Esposizione			
Normale			
Ottimale	1		Zona giorno a sud o sud ovest, zona notte a est o nord est, servizi e locali accessori a nord
Scadente		1	Zona giorno a nord o nord est, zona notte a sud o sud ovest, servizi e locali accessori a sud
Luminosità			
Normale			>1/8 superficie interna
Buona	0,1		>1/8 superficie interna
Eccellente	1		>1/8 superficie interna + solar design
Scarsa		0,5	<1/8 superficie interna
Impianti			
Economici		0,9	
Normali			Imp. Riscaldamento a pavimento, caldaia ad alto rendimento, cronotermostato, SAT, citof.
Buoni	0,3		Imp. Risc. a pavimento, caldaia a condensazione, videocitof., pannelli solari, TV, climatiz.
Ottimi	0,5		Imp risc a pav. zonale, caldaia a cond., domotica, termostati zonali, rappareille elettriche
Di lusso	1		Come sopra ma le scelte oltre ad essere tecnologiche sono anche estetiche. Impianto d'allarme, clima.
Spazi interni			
Normali			
Ipertrofici	1		
Ridotti		1	
Distribuzione interna			
Normale			
Accurata	1		Nel senso che le quote sono state studiate per l'ergonomia e l'uso degli spazi da arredare
Approssimativa		0,5	Quote che non tengono conto dell'ergonomia e degli spazi da arredare, perdita di spazio

COSTRUTTORE			
	+	-	Note
Storia			
Normale (>15 anni <30 anni)			
Recente (<15 anni)		0,5	
Consolidata (>30 anni)	0,5		
Struttura Aziendale			**Progettazione, costruzione, commercializzazione, marketing e comunicazione**
Normale			Solo parte di sopra
Strutturata	1		Tutto come sopra
Appaltatrice		0,5	Commerciale
Progettazione			
Nessuna		0,5	Progettazione eseguita secondo canoni commerciali senza tenere conto del cliente
Normale			Progettazione eseguita secondo canoni commerciali
Curata	0,5		Progettazione eseguita secondo canoni commerciali tenendo conto del cliente
Premium	1		Progettazione eseguita da progettista o studio di progettazione di fama
Posizionamento del costruttore			
Normale			Costruttore Edile
Alto	0,5		Leadership consolidata
Premium	1		Leadership consolidata e con comunicazione strutturata
Fattori qualificanti	7,0		
Fattori disqualificanti		-28,2	
Totale		-21,80	%
VALORE DEL COEFFICIENTE CORRETTIVO DI MERITO		0,782	

Il coefficiente correttivo di merito, calcolato come somma dei valori riscontrati sulla tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, è :

Fgl. 36 Part.lla 418 sub 2 :$C_{M\ 36.418.2}$ = 0.762

STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA
Ing. Cosmo F. Cerenzia
Via Renato Lio n°39 - 87041 ACRI (CS)
e-mail : ing.cerenzia@gmail.com Tel. 0984/1636793 Cell.: 333/2726363
P.I. 02766700781 IBAN: IT93 D010 1080 5811 0000 0003 815 Banco di Napoli - Filiale di Acri

$C_{M\ 36.418.3}$ [Fgl. 36 Part.lla 418 sub 3]

FATTORI POSIZIONALI			
	+	-	Note
Posizione relativa alla zona OMI			*Posizione rispetto alla città, densità abitativa, traffico ecc.*
Normale			
Ricercata	0,5		
Degradata		0,3	
Servizi pubblici			*Poste, Dispensari, scuole, uffici comunali, ecc.*
Vicini (<300m)	0,3		
Lontani (>300m <3.000m)			
Assenti (>3.000m)		0,5	
Trasporti pubblici			*Treni, autobus, metro, tram, taxi, ecc.*
Vicini (<300m)	0,5		
Lontani (>300m <3.000m)			
Assenti (>3.000m)		0,5	
Servizi commerciali			*Super ed Ipermercati, centri commerciali, centri acquisti, ecc.*
Vicini (<300m)	0,1		
Lontani (>300m <3.000m)			
Assenti (>3.000m)		0,1	
Verde pubblico			*Parchi, giardini pubblici, boschi, percorsi natura, ecc.*
Vicini (<300m)	0,1		
Lontani (>300m <3.000m)			
Assenti (>3.000m)			
Dotazione parcheggi			*Aree, zone, piazze, strade con parcheggi pubblici normalmente liberi (non a pagamento)*
Normale			
Scarsa		0,1	

CARATTERISTICHE INTRINSICHE DELL'IMMOBILE			
	+	-	Note
Stato conservativo			
In costruzione			
Nuovo	20		
Realizzato da 5 anni	5		
Realizzato da 5 a 10 anni			
Realizzato da 10 a 15 anni		5	
Realizzato da 15 a 20 anni		10	
Realizzato da 20 a 30 anni		20	
Realizzato da oltre 30 anni		30	
Livello manutentivo complessivo			
Normale			Non necessita di manutenzione per i prossimi 10 anni
Nuovo/Ristrutturato/Ottimo	3		Non necessita di manutenzione per i prossimi 20 anni
Scadente		5	Necessita di interventi di manutenzione immediata o nei prossimi 10 anni
Finiture			
Normali			
Signorili	3		Dimensioni comuni importanti, ben illuminate, con vedute o soluzioni architettoniche pregevoli e/o distintive. Impianti altolocati.
Economiche		1	Spazi comuni minimi, non curati, e privi di servizi (parcheggi, ripostigli). Finiture esterne approssimative, infissi mal rifiniti.
Caratteristiche architettoniche			
Normali			
Distintive	1		Presenza di elementi architettonici decorativi e creativi. Uso di colori appropriato e curato. Progettazione dei percorsi e dell'illuminazione.
Prestigiose	3		Presenza di elementi architettonici curati ed eleganti. Materiali di finitura prestigiosi (marmi, stucchi, ecc.). Illuminazione scenografica.
Pertinenze comuni			
Normali			
Distintive	0,5		Pertinenze comuni curate e ben attrezzate.
Scarse		0,5	Pertinenze comuni inesistenti o abbandonate.
Androne			
Normale			
Distintivo	0,5		
Prospicienza			
Normale			
Di pregio	1,2		
Degradata		0,5	
Sicurezza			
Normale			
Portierato	0,3		
Vigilanza	0,5		
Ascensore			
Presente			
Assente (fattore x (piano - 0,5))		0,5	fattore= 0,5 piani= a per cui 0,5 x (a - 0,5) =
Numero Unità nel fabbricato			
1	1		
2	1		
da 3 a 9			
da 9 a 18		1	
da 19 a 45		2	
oltre 45		3	
Piani fuori terra			
1	1		
2	0,5		
oltre 2 (fattore per piano)		0,1	
Destinazione prevalente del fabbricato			
Residenziale			
Commerciale		0,1	

STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA
Ing. Cosmo F. Cerenzia
Via Renato Lio n°39 - 87041 ACRI (CS)
e-mail : ing.cerenzia@gmail.com Tel. 0984/1636793 Cell.: 333/2726363
P.I. 02766700781 IBAN: IT93 D010 1080 5811 0000 0003 815 Banco di Napoli - Filiale di Acri

CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'UNITA'			
	+	-	Note
Livello manutentivo complessivo			
Normale			Non necessita di manutenzione per i prossimi 10 anni
Ottimo	1		Nuove o non necessita di manutenzione per i prossimi 20 anni
Scadente		1	Necessita di interventi di manutenzione straordinaria immediata e nei prossimi 5 anni
Finiture			
Normali			Pavimenti in ceramica, sanitari, serramenti, rubinetterie standard. Classe energ. A/B/C/D
Signorili	1		Pavimenti, sanitari, serramenti, rubinetterie di pregio. Classe energ. A/B/C
Economiche		1	Pavimenti, sanitari, serramenti e rubinetterie economiche
Caratteristiche architettoniche			
Normali			Pianta, volumi, geometrie semplici
Distintivo	1		Pianta, volumi, geometrie ricercate, con doppie altezze, sopalchi, grandi spertare.
Prestigiose	1		Pianta, volumi, geometrie ricercate con cura dei particolari architett. (col. sospesi e part.)
Piano (nel caso di appartamento in condominio)			
Terra		0,1	
Terra con giardino	0,1		
Mezzanino			
Ultimo	0,2		
Attico	0,5		
N. Piani interni			
1	1		
2			
3		0,5	
più di 3 (fattore per piani)		0,3	
Bagni e servizi			
Bagni (tot. camere - n. bagni) x fattore		0,0	Si considera bagno locale con water, bidet, lavabo e doccia o vasca - CALCOLO : (camere-n. bagni+b coeff =0,3) per cui (a - b) x 0,3 =
Servizio giorno	0,5		Si considera servizio giorno locale con water e lavabo
Lavanderia	0,2		
Ripostiglio	0,2		
Vista esterna			
Normale			
Di pregio	1		Vista panoramica e libera sulla città, su aree verdi, monti o colline, su edifici importanti
Scadente		1	Vista chiusa da altri edifici, in cortina o su contesti degradati
Esposizione			
Normale			
Ottimale	1		Zona giorno a sud o sud ovest, zona notte a est o nord est, servizi e locali accessori a nord
Scadente		1	Zona giorno a nord o nord est, zona notte a sud o sud ovest, servizi e locali accessori a sud
Luminosità			
Normale			>1/8 superficie interna
Buona	0,2		>1/8 superficie interna
Eccellente	1		>1/8 superficie interna + solar design
Scarsa		0,5	<1/8 superficie interna
Impianti			
Scarsi/assenti		0,9	
Normali			Impianto riscaldamento a pavimento, caldaia ad alto rendimento, cronotermostato, SAT, citofono
Buoni	0,3		Impianto riscaldamento a pavimento, caldaia a condensazione, videocitofono, pannelli solari, TV, climatizzatore
Ottimi	0,5		Impianto riscaldamento a pavimento, caldaia a condensazione, videocitofono, pannelli solari, TV, climatizzatore, domotica, termostati smart, rapporelle elettriche
Di lusso	1		Come sopra ma le scelte oltre ad essere tecnologiche sono anche estetiche. Impianto d'allarme, clima.
Spazi interni			
Normali			
Ipertrofici	1		
Ridotti		1	
Distribuzione interna			
Normale			
Accurata	1		Nel senso che le quote sono state studiate per l'ergonomia e l'uso degli spazi da arredare
Approssimativa		0,5	Quote che non tengono conto dell'ergonomia e degli spazi da arredare, perdita di spazio

COSTRUTTORE			
	+	-	Note
Storia			
Normale (>15 anni <30 anni)			
Recente (<15 anni)		0,5	
Consolidata (>30 anni)	0,5		
Struttura Aziendale			**Progettazione, costruzione, commercializzazione, marketing e comunicazione**
Normale			Solo parte di sopra
Strutturata	1		Tutto come sopra
Appaltatrice		0,5	Commerciale
Progettazione			
Nessuna		0,5	Progettazione eseguita secondo canoni commerciali senza tenere conto del cliente
Normale			Progettazione eseguita secondo canoni commerciali
Curata	0,5		Progettazione eseguita secondo canoni commerciali tenendo conto del cliente
Premium	1		Progettazione eseguita da progettista o studio di progettazione di fama
Posizionamento del costruttore			
Normale			Costruttore Edile
Alto	0,5		Leadership consolidata
Premium	1		Leadership consolidata e con comunicazione strutturata

Fattori qualificanti	1,2	
Fattori dequalificanti	-0,7	
Totale	-21,50	%
VALORE DEL COEFFICIENTE CORRETTIVO DI MERITO	**0,765**	

Il coefficiente correttivo di merito, calcolato come somma dei valori riscontrati sulla tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, è :

Fgl. 36 Part.lla 418 sub 3 :$C_{M\ 36.418.3}$ = 0.765

STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA
Ing. Cosmo F. Cerenzia
Via Renato Lio n°39 - 87041 ACRI (CS)
e-mail : ing.cerenzia@gmail.com Tel. 0984/1636793 Cell.: 333/2726363
P.I. 02766700781 IBAN: IT93 D010 1080 5811 0000 0003 815 Banco di Napoli - Filiale di Acri

$C_{M\ 36.418.4}$ [Fgl. 36 Part.lla 418 sub 4]

FATTORI POSIZIONALI			
	+	-	Note
Posizione relativa alla zona OMI			*Posizione rispetto alla città, densità abitativa, traffico ecc.*
Normale			
Ricercata	0,5		
Degradata		0,3	
Servizi pubblici			*Poste, Dispensari, scuole, uffici comunali, ecc.*
Vicini (<300m)	0,3		
Lontani (>300m <3.000m)			
Assenti (>3.000m)		0,5	
Trasporti pubblici			*Treni, autobus, metro, tram, taxi, ecc.*
Vicini (<300m)	0,5		
Lontani (>300m <3.000m)			
Assenti (>3.000m)		0,5	
Servizi commerciali			*Super ed Ipermercati, centri commerciali, centri acquisti, ecc.*
Vicini (<300m)	0,1		
Lontani (>300m <3.000m)			
Assenti (>3.000m)		0,1	
Verde pubblico			*Parchi, giardini pubblici, boschi, percorsi natura, ecc.*
Vicini (<300m)	0,1		
Lontani (>300m <3.000m)			
Assenti (>3.000m)			
Dotazione parcheggi			*Aree, zone, piazze, strade con parcheggi pubblici normalmente liberi (non a pagamento)*
Normale			
Scarsa		0,1	

CARATTERISTICHE INTRINSICHE DELL'IMMOBILE			
	+	-	Note
Stato conservativo			
In costruzione			
Nuovo	20		
Realizzato da 5 anni	5		
Realizzato da 5 a 10 anni			
Realizzato da 10 a 15 anni		5	
Realizzato da 15 a 20 anni		10	
Realizzato da 20 a 30 anni		20	
Realizzato da oltre 30 anni		30	
Livello manutentivo complessivo			
Normale			Non necessita di manutenzione per i prossimi 10 anni
Nuovo/Ristrutturato/Ottimo	3		Non necessita di manutenzione per i prossimi 20 anni
Scadente		5	Necessita di interventi di manutenzione immediata o nei prossimi 10 anni
Finiture			
Normali			
Signorili	3		Dimensioni comuni importanti, ben illuminate, con vedute o soluzioni architettoniche pregevoli e/o distintive. Impianti altolocati.
Economiche		1	Spazi comuni minimi, non curati, e privi di servizi (parcheggi, ripostigli). Finiture esterne approssimative, infissi mal rifiniti.
Caratteristiche architettoniche			
Normali			
Distintive	1		Presenza di elementi architettonici decorativi e creativi. Uso di colori appropriato e curato. Progettazione dei percorsi e dell'illuminazione.
Prestigiose	3		Presenza di elementi architettonici curati ed eleganti. Materiali di finitura prestigiosi (marmi, stucchi, ecc.). Illuminazione scenografica.
Pertinenze comuni			
Normali			
Distintive	0,5		Pertinenze comuni curate e ben attrezzate.
Scarse		0,5	Pertinenze comuni inesistenti o abbandonate.
Androne			
Normale			
Distintivo	0,5		
Prospicienza			
Normale			
Di pregio	1,2		
Degradata		0,5	
Sicurezza			
Normale			
Portierato	0,3		
Vigilanza	0,5		
Ascensore			
Presente			
Assente (fattore x (piano - 0,5))		0,5	fattore= 0,5 piani= a per cui 0,5 x (a - 0,5) =
Numero Unità nel fabbricato			
1	1		
2	1		
da 3 a 8			
da 9 a 18		1	
da 19 a 45		2	
oltre 45		3	
Piani fuori terra			
1	1		
2	0,5		
oltre 2 (fattore per piano)		0,1	
Destinazione prevalente del fabbricato			
Residenziale			
Commerciale		0,1	

STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA
Ing. Cosmo F. Cerenzia
Via Renato Lio n°39 - 87041 ACRI (CS)
e-mail : ing.cerenzia@gmail.com Tel. 0984/1636793 Cell.: 333/2726363
P.I. 02766700781 IBAN: IT93 D010 1080 5811 0000 0003 815 Banco di Napoli - Filiale di Acri

CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'UNITA'			
	+	-	Note
Livello manutentivo complessivo			
Normale			Non necessita di manutenzione per i prossimi 10 anni
Ottimo	1		Nuove o non necessita di manutenzione per i prossimi 20 anni
Scadente		1	Necessita di interventi di manutenzione straordinaria immediata e nei prossimi 5 anni
Finiture			
Normali			Pavimenti in ceramica, sanitari, serramenti, rubinetterie standard. Classe energ. A/B/C/D
Signorili	1		Pavimenti, sanitari, serramenti, rubinetterie di pregio. Classe energ. A/B/C
Economiche		1	Pavimenti, sanitari, serramenti e rubinetterie economiche
Caratteristiche architettoniche			
Normali			Pianta, volumi, geometrie semplici
Distintivo	1		Pianta, volumi, geometrie ricercate, con doppie altezze, scapolichi, grandi spertare.
Prestigiose	1		Pianta, volumi, geometrie ricercate con cura dei particolari architett. (col. sospesi e part.)
Piano (nel caso di appartamento in condominio)			
Terra		0,1	
Terra con giardino	0,1		
Mezzanino			
Ultimo	0,2		
Attico	0,5		
N. Piani interni			
1	1		
2			
3		0,5	
più di 3 (fattore per piani)		0,1	
Bagni e servizi			
Bagni (in numero - n. bagni) x fattore		0,3	Si considera bagno locale con water, bidet, lavabo e doccia o vasca - CALCOLO : (numero bagni-1) x coeff =0,3) per cui (a - b) x 0,3 =
Servizio giorno	0,1		Si considera servizio giorno locale con water e lavabo
Lavanderia	0,2		
Ripostiglio	0,2		
Vista esterna			
Normale			
Di pregio	1		Vista panoramica e libera sulla città, su aree verdi, monti o colline, su edifici importanti
Scadente		1	Vista chiusa da altri edifici, in cortina o su contesti degradati
Esposizione			
Normale			
Ottimale	1		Zona giorno a sud o sud ovest, zona notte a est o nord est, servizi e locali accessori a nord
Scadente		1	Zona giorno a nord o nord est, zona notte a sud o sud ovest, servizi e locali accessori a sud
Luminosità			
Normale			>1/8 superficie interna
Buona	0,5		>1/8 superficie interna
Eccellente	1		>1/8 superficie interna + solar design
Scarsa		0,5	<1/8 superficie interna
Impianti			
Economici		0,9	
Normali			Imp. Riscaldamento a pavimento, caldaia ad alto rendimento, cronotermostato, SAT, citof.
Buoni	0,9		Imp. Risc. a pavimento, caldaia a condensazione, videocitof., pannelli solari, ftv, climatiz.
Ottimi	0,5		Imp risc a pav. zonale, caldaia a cond., domotica, termostati zonali, rappanelle elettriche
Di lusso	1		Come sopra ma le scelte oltre ad essere tecnologiche sono anche estetiche. Impianto d'allarme, clima.
Spazi interni			
Normali			
Ipertrofici	1		
Ridotti		1	
Distribuzione interna			
Normale			
Accurata	1		Nel senso che le quote sono state studiate per l'ergonomia e l'uso degli spazi da arredare
Approssimativa		0,5	Quote che non tengono conto dell'ergonomia e degli spazi da arredare, perdita di spazio

COSTRUTTORE			
	+	-	Note
Storia			
Normale (>15 anni <30 anni)			
Recente (<15 anni)		0,5	
Consolidata (>30 anni)	0,5		
Struttura Aziendale			**Progettazione, costruzione, commercializzazione, marketing e comunicazione**
Normale			Solo parte di sopra
Strutturata	1		Tutto come sopra
Appaltatrice		0,5	Commerciale
Progettazione			
Assente		0,5	Progettazione eseguita secondo canoni commerciali senza tenere conto del cliente
Normale			Progettazione eseguita secondo canoni commerciali
Curata	0,5		Progettazione eseguita secondo canoni commerciali tenendo conto del cliente
Premium	1		Progettazione eseguita da progettista o studio di progettazione di fama
Posizionamento del costruttore			
Normale			Costruttore Edile
Alto	0,5		Leadership consolidata
Premium	1		Leadership consolidata e con comunicazione strutturata

Fattori qualificanti	10,7	
Fattori dequalificanti		-25,3
Totale		-15,43 %
VALORE DEL COEFFICIENTE CORRETTIVO DI MERITO		**0,806**

Il coefficiente correttivo di merito, calcolato come somma dei valori riscontrati sulla tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, è :

Fgl. 36 Part.lla 418 sub 4 :$C_{M\ 36.418.4}$ = 0.806

STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA
Ing. Cosmo F. Cerenzia
Via Renato Lio n°39 - 87041 ACRI (CS)
e-mail : ing.cerenzia@gmail.com Tel. 0984/1636793 Cell.: 333/2726363
P.I. 02766700781 IBAN: IT93 D010 1080 5811 0000 0003 815 Banco di Napoli - Filiale di Acri

$C_{M\ 36.424.1}$ [Fgl. 36 Part.lla 424 sub 1]

FATTORI POSIZIONALI			
	+	-	Note
Posizione relativa alla zona OMI			*Posizione rispetto alla città, densità abitativa, traffico ecc.*
Normale			
Ricercata	0,5		
Degradata		0,3	
Servizi pubblici			*Poste,Dispensari, scuole,uffici comunali, ecc.*
Vicini (<300m)	0,3		
Lontani (>300m <3.000m)			
Assenti (>3.000m)		0,5	
Trasporti pubblici			*Treni, autobus, metro, tram, taxi, ecc.*
Vicini (<300m)	0,5		
Lontani (>300m <3.000m)			
Assenti (>3.000m)		0,5	
Servizi commerciali			*Super ed Ipermercati, centri commerciali, centri acquisti, ecc.*
Vicini (<300m)	0,1		
Lontani (>300m <3.000m)			
Assenti (>3.000m)		0,1	
Verde pubblico			*Parchi, giardini pubblici, boschi, percorsi natura, ecc.*
Vicini (<300m)	0,1		
Lontani (>300m <3.000m)			
Assenti (>3.000m)			
Dotazione parcheggi			*Aree, zone, piazze, strade con parcheggi pubblici normalmente liberi (non a pagamento)*
Normale			
Scarsa		0,1	

CARATTERISTICHE INTRINSICHE DELL'IMMOBILE			
	+	-	Note
Stato conservativo			
In costruzione			
Nuovo	20		
Realizzato da 5 anni	5		
Realizzato da 5 a 10 anni			
Realizzato da 10 a 15 anni		5	
Realizzato da 15 a 20 anni		10	
Realizzato da 20 a 30 anni		20	
Realizzato da oltre 30 anni		30	
Livello manutentivo complessivo			
Normale			Non necessita di manutenzione per i prossimi 10 anni
Nuovo/Ristrutturato/Ottimo	3		Non necessita di manutenzione per i prossimi 20 anni
Scadente		5	Necessita di interventi di manutenzione immediata o nei prossimi 10 anni
Finiture			
Normali			
Signorili	3		Dimensioni comuni importanti, ben illuminate, con vedute o soluzioni architettoniche pregevoli e/o distintive. Impianti altolocati.
Economiche		3	Stati comuni minimi, non curati, e privi di servizi (parcheggi,ripostigli). Finiture esterne approssimative, infissi mal rifiniti.
Caratteristiche architettoniche			
Normali			
Distintive	2		Presenza di elementi architettonici decorativi e creativi. Uso di colori appropriato e curato. Progettazione dei percorsi e dell'illuminazione.
Prestigiose	3		Presenza di elementi architettonici curati ed eleganti. Materiali di finitura prestigiosi (marmi, stucchi, ecc.). Illuminazione scenografica.
Pertinenze comuni			
Normali			
Distintive	0,5		Pertinenze comuni curate e ben attrezzate.
Scarse		0,5	Pertinenze comuni inesistenti o abbandonate.
Androne			
Normale			
Distintivo	0,5		
Prospicienza			
Normale			
Di pregio	0,2		
Degradata		0,3	
Sicurezza			
Normale			
Portierato	0,3		
Vigilanza	0,5		
Rimozione coperture in amianto			
Presente		20	
Assente			
Numero Unità nel fabbricato			
1	3		
2	1		
da 3 a 8			
da 9 a 18		1	
da 19 a 45		2	
oltre 45		3	
Piani fuori terra			
1	3		
2	0,5		
oltre 2 (fattore per piano)		0,1	
Destinazione prevalente del fabbricato			
Residenziale			
Commerciale		0,1	

STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA
Ing. Cosmo F. Cerenzia
Via Renato Lio n°39 - 87041 ACRI (CS)
e-mail : ing.cerenzia@gmail.com Tel. 0984/1636793 Cell.: 333/2726363
P.I. 02766700781 IBAN: IT93 D010 1080 5811 0000 0003 815 Banco di Napoli - Filiale di Acri

CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'UNITA'			
	+	-	Note
Livello manutentivo complessivo			
Normale			Non necessita di manutenzione per i prossimi 10 anni
Ottimo	1		Nuove o non necessita di manutenzione per i prossimi 20 anni
Scadente		1	Necessita di interventi di manutenzione straordinaria immediata e nei prossimi 5 anni
Finiture			
Normali			Pavimenti in ceramica, sanitari, serramenti, rubinetterie standard. Classe energ. A/B/C/D
Signorili	1		Pavimenti, sanitari, serramenti, rubinetterie di pregio. Classe energ. A/B/C
Ecopreziche		1	Pavimenti, sanitari, serramenti e rubinetterie economiche
Caratteristiche architettoniche			
Normali			Pianta, volumi, geometrie semplici
Distintivo	1		Pianta, volumi, geometrie ricercate, con doppie altezze, scapolichi, grandi spertare.
Prestigiosa	1		Pianta, volumi, geometrie ricercate con cura dei particolari architett. (vol. sospesi e part.)
Piano (nel caso di appartamento in condominio)			
Terra		0,1	
Terra con giardino	0,1		
Mezzanino			
Ultimo	0,2		
Attico	0,5		
N. Piani interni			
1	1		
2			
3		0,5	
più di 3 (fattore per piani)		0,8	
Bagni e servizi			
Bagni (tot. camere - n. bagni) x fattore		1,1	Si considera bagno locale con water, bidet, lavabo e doccia o vasca - CALCOLO : (camere-n. bagni+b coeff =0,3) per cui (a - b) x 0,3 =
Servizio giorno	0,5		Si considera servizio giorno locale con water e lavabo.
Lavanderia	0,2		
Ripostiglio	0,2		
Vista esterna			
Normale			
Di pregio	1		Vista panoramica e libera sulla città, su aree verdi, monti o colline, su edifici importanti
Scadente		1	Vista chiusa da altri edifici, prospetto su contesti degradati
Esposizione			
Normale			
Ottimale	1		Zona giorno a sud o sud ovest, zona notte a est o nord est, servizi e locali accessori a nord
Scadente		1	Zona giorno a nord o nord est, zona notte a sud o sud ovest, servizi e locali accessori a sud
Luminosità			
Normale			>1/8 superficie interna
Buona	0,5		>1/8 superficie interna
Eccellente	1		>1/8 superficie interna + solar design
Scarsa		0,5	<1/8 superficie interna
Impianti			
Economici		0,5	
Normali			Impianto Riscaldamento a pavimento, caldaia ad alto rendimento, cronotermostato, SAT, citofono
Buoni	0,5		Impianto Risc. a pavimento, caldaia a condensazione, videocitofono, pannelli solari, TV, climatizz.
Ottimi	0,5		Impianto risc.a pav. zonale, caldaia a cond., domotica, termostati zonali, rappresentele elettriche
Di lusso	1		Come sopra ma le scelte oltre ad essere tecnologiche sono anche estetiche. Impianto d'allarme, clima.
Spazi interni			
Normali			
Ipertrofici	1		
Ridotti		1	
Distribuzione interna			
Normale			
Accurata	1		Nel senso che le quote sono state studiate per l'ergonomia e l'uso degli spazi da arredare
Approssimativa		0,5	Quote che non tengono conto dell'ergonomia e degli spazi da arredare, perdita di spazio

COSTRUTTORE			
	+	-	Note
Storia			
Normale (>15 anni <30 anni)			
Recente (<15 anni)		0,5	
Consolidata (>30 anni)	0,5		
Struttura Aziendale			**Progettazione, costruzione, commercializzazione, marketing e comunicazione**
Normale			Solo parte di sopra
Strutturata	1		Tutto come sopra
Appaltatrice		0,5	Commerciale
Progettazione			
Assente		0,5	Progettazione eseguita secondo canoni commerciali senza tenere conto del cliente
Normale			Progettazione eseguita secondo canoni commerciali
Curata	0,5		Progettazione eseguita secondo canoni commerciali tenendo conto del cliente
Premium	1		Progettazione eseguita da progettista o studio di progettazione di fama
Posizionamento del costruttore			
Normale			Costruttore Edile
Alto	0,5		Leadership consolidata
Premium	1		Leadership consolidata e con comunicazione strutturata

Fattori qualificanti	0,5	
Fattori dequalificanti		-0,3
Totale		-47,2 %
VALORE DEL COEFFICIENTE CORRETTIVO DI MERITO		**0,528**

Il coefficiente correttivo di merito, calcolato come somma dei valori riscontrati sulla tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, è :

Fgl. 36 Part.lla 424 sub 1 :$C_{M\ 36.424.1}$ = 0.528

STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA
Ing. Cosmo F. Cerenzia
Via Renato Lio n°39 - 87041 ACRI (CS)
e-mail : ing.cerenzia@gmail.com Tel. 0984/1636793 Cell.: 333/2726363
P.I. 02766700781 IBAN: IT93 D010 1080 5811 0000 0003 815 Banco di Napoli - Filiale di Acri

$C_{M\ 36.424.2}$ [Fgl. 36 Part.lla 424 sub 2]

FATTORI POSIZIONALI			
	+	-	Note
Posizione relativa alla zona OMI			*Posizione rispetto alla città, densità abitativa, traffico ecc.*
Normale			
Ricercata	0,5		
Degradata		0,3	
Servizi pubblici			*Poste, Dispensari, scuole, uffici comunali, ecc.*
Vicini (<300m)	0,3		
Lontani (>300m <3.000m)			
Assenti (>3.000m)		0,5	
Trasporti pubblici			*Treni, autobus, metro, tram, taxi, ecc.*
Vicini (<300m)	0,5		
Lontani (>300m <3.000m)			
Assenti (>3.000m)		0,5	
Servizi commerciali			*Super ed Ipermercati, centri commerciali, centri acquisti, ecc.*
Vicini (<300m)	0,1		
Lontani (>300m <3.000m)			
Assenti (>3.000m)		0,1	
Verde pubblico			*Parchi, giardini pubblici, boschi, percorsi natura, ecc.*
Vicini (<300m)	0,1		
Lontani (>300m <3.000m)			
Assenti (>3.000m)			
Dotazione parcheggi			*Aree, zone, piazze, strade con parcheggi pubblici normalmente liberi (non a pagamento)*
Normale			
Scarsa		0,1	

CARATTERISTICHE INTRINSICHE DELL'IMMOBILE			
	+	-	Note
Stato conservativo			
In costruzione			
Nuovo	20		
Realizzato da 5 anni	5		
Realizzato da 5 a 10 anni			
Realizzato da 10 a 15 anni		5	
Realizzato da 15 a 20 anni		10	
Realizzato da 20 a 30 anni		20	
Realizzato da oltre 30 anni		30	
Livello manutentivo complessivo			
Normale			Non necessita di manutenzione per i prossimi 10 anni
Nuovo/Ristrutturato/Ottimo	3		Non necessita di manutenzione per i prossimi 20 anni
Scadente		5	Necessita di interventi di manutenzione immediata o nei prossimi 10 anni
Finiture			
Normali			
Signorili	3		Dimensioni comuni importanti, ben illuminate, con vedute o soluzioni architettoniche pregevoli e/o distintive. Impianti altolocati.
Economiche		1	Spazi comuni minimi, non curati, e privi di servizi (parcheggi, ripostigli). Finiture esterne approssimative, infissi mal rifiniti.
Caratteristiche architettoniche			
Normali			
Distintive	1		Presenza di elementi architettonici decorativi e creativi. Uso di colori appropriato e curato. Progettazione dei percorsi e dell'illuminazione.
Prestigiose	3		Presenza di elementi architettonici curati ed eleganti. Materiali di finitura prestigiosi (marmi, stucchi, ecc.). Illuminazione scenografica.
Pertinenze comuni			
Normali			
Distintive	0,5		Pertinenze comuni curate e ben attrezzate.
Scarse		0,5	Pertinenze comuni inesistenti o abbandonate.
Androne			
Normale			
Distintivo	0,5		
Prospicienza			
Normale			
Di pregio	0,2		
Degradata		0,3	
Sicurezza			
Normale			
Portierato	0,3		
Vigilanza	0,5		
Ascensore			
Presente			
Assente (fattore x (piano - 0,5))		0,5	fattore= 0,5 piani= a per cui 0,5 x (a - 0,5) =
Numero Unità nel fabbricato			
1	1		
2	1		
da 3 a 8			
da 9 a 18		1	
da 19 a 45		2	
oltre 45		3	
Piani fuori terra			
1	1		
2	0,5		
oltre 2 (fattore per piano)		0,1	
Destinazione prevalente del fabbricato			
Residenziale			
Commerciale		0,1	

STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA
Ing. Cosmo F. Cerenzia
Via Renato Lio n°39 - 87041 ACRI (CS)
e-mail : ing.cerenzia@gmail.com Tel. 0984/1636793 Cell.: 333/2726363
P.I. 02766700781 IBAN: IT93 D010 1080 5811 0000 0003 815 Banco di Napoli - Filiale di Acri

CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'UNITA'			
	+	-	Note
Livello manutentivo complessivo			
Normale			Non necessita di manutenzione per i prossimi 10 anni
Ottimo	1		Nuove o non necessita di manutenzione per i prossimi 20 anni
Scadente		1	Necessita di interventi di manutenzione straordinaria immediata e nei prossimi 5 anni
Finiture			
Normali			Pavimenti in ceramica, sanitari, serramenti, rubinetterie standard. Classe energ. A/B/C/D
Signorili	1		Pavimenti, sanitari, serramenti, rubinetterie di pregio. Classe energ. A/B/C
Ecopreziche		1	Pavimenti, sanitari, serramenti e rubinetterie economiche
Caratteristiche architettoniche			
Normali			Pianta, volumi, geometrie semplici
Distintivo	1		Pianta, volumi, geometrie ricercate, con doppie altezze, scapalchi, grandi spertare.
Prestigiosa	1		Pianta, volumi, geometrie ricercate con cura dei particolari architett. (col. sospesi e part.)
Piano (nel caso di appartamento in condominio)			
Terra		0,1	
Terra con giardino	0,1		
Mezzanino			
Ultimo	0,2		
Attico	0,5		
N. Piani interni			
1	1		
2			
3		0,5	
più di 3 (fattore per piani)		0,3	
Bagni e servizi			
Bagni (tot. camere - n. bagni) x fattore		0,5	Si considera bagno locale con water, bidet, lavabo e doccia o vasca - CALCOLO : (camere-n. bagni+b coeff =0,3) per cui (a - b) x 0,3 =
Servizio giorno	0,5		Si considera servizio giorno locale con water e lavabo.
Lavanderia	0,2		
Ripostiglio	0,2		
Vista esterna			
Normale			
Di pregio	1		Vista panoramica e libera sulla città, su aree verdi, monti o colline, su edifici importanti
Scadente		1	Vista chiusa da altri edifici, prospetto su contesti degradati
Esposizione			
Normale			
Ottimale	1		Zona giorno a sud o sud ovest, zona notte a est o nord est, servizi e locali accessori a nord
Scadente		1	Zona giorno a nord o nord est, zona notte a sud o sud ovest, servizi e locali accessori a sud
Luminosità			
Normale			>1/8 superficie interna
Buona	0,5		>1/8 superficie interna
Eccellente	1		>1/8 superficie interna + solar design
Scarsa		0,5	<1/8 superficie interna
Impianti			
Scarsi/nici		0,5	
Normali			Imp. Riscaldamento a pavimento, caldaia ad alto rendimento, cronotermostato, SAT, citof.
Buoni	0,3		Imp. Risc. a pavimento, caldaia a condensazione, videocitof., pannelli solari, TV, climatiz.
Ottimi	0,5		Imp risc a pav. zonale, caldaia a cond., domotica, termostati zonali, rappareile elettriche
Di lusso	1		Come sopra ma le scelte oltre ad essere tecnologiche sono anche estetiche. Impianto d'allarme, clima.
Spazi interni			
Normali			
Ipertrofici	1		
Ridotti		1	
Distribuzione interna			
Normale			
Accurata	1		Nel senso che le quote sono state studiate per l'ergonomia e l'uso degli spazi da arredare
Approssimativa		0,5	Quote che non tengono conto dell'ergonomia e degli spazi da arredare, perdita di spazio

COSTRUTTORE			
	+	-	Note
Storia			
Normale (>15 anni <30 anni)			
Recente (<15 anni)		0,5	
Consolidata (>30 anni)	0,5		
Struttura Aziendale			**Progettazione, costruzione, commercializzazione, marketing e comunicazione**
Normale			Solo parte di sopra
Strutturata	1		Tutto come sopra
Appaltatrice		0,5	Commerciale
Progettazione			
Nessuna		0,5	Progettazione eseguita secondo canoni commerciali senza tenere conto del cliente
Normale			Progettazione eseguita secondo canoni commerciali
Curata	0,5		Progettazione eseguita secondo canoni commerciali tenendo conto del cliente
Premium	1		Progettazione eseguita da progettista o studio di progettazione di fama
Posizionamento del costruttore			
Normale			Costruttore Edile
Alto	0,5		Leadership consolidata
Premium	1		Leadership consolidata e con comunicazione strutturata

Fattori qualificanti	1,1	
Fattori dequalificanti		-0,5
Totale		-36,50 %
VALORE DEL COEFFICIENTE CORRETTIVO DI MERITO		**0,635**

Il coefficiente correttivo di merito, calcolato come somma dei valori riscontrati sulla tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, è :

Fgl. 36 Part.lla 424 sub 2 :$C_{M\ 36.424.2}$ = 0.635

STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA
Ing. Cosmo F. Cerenzia
Via Renato Lio n°39 - 87041 ACRI (CS)
e-mail : ing.cerenzia@gmail.com Tel. 0984/1636793 Cell.: 333/2726363
P.I. 02766700781 IBAN: IT93 D010 1080 5811 0000 0003 815 Banco di Napoli - Filiale di Acri

$C_{M\ 36.199}$ [Fgl. 36 Part.lla 199]

FATTORI POSIZIONALI			
	+	-	Note
Posizione relativa alla zona OMI			*Posizione rispetto alla città, densità abitativa, traffico ecc.*
Normale			
Ricercata	0,5		
Degradata		0,3	
Servizi pubblici			*Poste,Dispensari, scuole,uffici comunali, ecc.*
Vicini (<300m)	0,3		
Lontani (>300m <3.000m)			
Assenti (>3.000m)		0,5	
Trasporti pubblici			*Treni, autobus, metro, tram, taxi, ecc.*
Vicini (<300m)	0,5		
Lontani (>300m <3.000m)			
Assenti (>3.000m)		0,5	
Servizi commerciali			*Super ed Ipermercati, centri commerciali, centri acquisti, ecc.*
Vicini (<300m)	0,1		
Lontani (>300m <3.000m)			
Assenti (>3.000m)		0,1	
Verde pubblico			*Parchi, giardini pubblici, boschi, percorsi natura, ecc.*
Vicini (<300m)	0,1		
Lontani (>300m <3.000m)			
Assenti (>3.000m)			
Dotazione parcheggi			*Aree, zone, piazze, strade con parcheggi pubblici normalmente liberi (non a pagamento)*
Normale			
Scarsa		0,1	

CARATTERISTICHE INTRINSICHE DELL'IMMOBILE			
	+	-	Note
Stato conservativo			
In costruzione			
Nuovo	20		
Realizzato da 5 anni	5		
Realizzato da 5 a 10 anni			
Realizzato da 10 a 15 anni		5	
Realizzato da 15 a 20 anni		10	
Realizzato da 20 a 30 anni		20	
Realizzato da oltre 30 anni		30	
Livello manutentivo complessivo			
Normale			Non necessita di manutenzione per i prossimi 10 anni
Nuovo/Ristrutturato/Ottimo	3		Non necessita di manutenzione per i prossimi 20 anni
Scadente		5	Necessita di interventi di manutenzione immediata o nei prossimi 10 anni
Finiture			
Normali			
Signorili	3		Dimensioni comuni importanti, ben illuminate, con vedute o soluzioni architettoniche pregevoli e/o distintive. Impianti altolocati.
Economiche		1	Spazi comuni minimi, non curati, e privi di servizi (parcheggi,ripostigli). Finiture esterne approssimative, infissi mal rifiniti.
Caratteristiche architettoniche			
Normali			
Distintive	1		Presenza di elementi architettonici decorativi e creativi. Uso di colori appropriato e curato. Progettazione dei percorsi e dell'illuminazione.
Prestigiose	3		Presenza di elementi architettonici curati ed eleganti. Materiali di finitura prestigiosi (marmi, stucchi, ecc.). Illuminazione scenografica.
Pertinenze comuni			
Normali			
Distintive	0,5		Pertinenze comuni curate e ben attrezzate.
Scarse		0,5	Pertinenze comuni inesistenti o abbandonate.
Androne			
Normale			
Distintivo	0,5		
Prospicienza			
Normale			
Di pregio	0,2		
Degradata		0,5	
Sicurezza			
Normale			
Portierato	0,3		
Vigilanza	0,5		
Rimozione coperture in amianto			
Presente		20	
Assente			
Numero Unità nel fabbricato			
1	1		
2	1		
da 3 a 9			
da 9 a 18		1	
da 19 a 45		2	
oltre 45		3	
Piani fuori terra			
1	1		
2	0,5		
oltre 2 (fattore per piano)		0,1	
Destinazione prevalente del fabbricato			
Residenziale			
Commerciale		0,1	

STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA
Ing. Cosmo F. Cerenzia
Via Renato Lio n°39 - 87041 ACRI (CS)
e-mail : ing.cerenzia@gmail.com Tel. 0984/1636793 Cell.: 333/2726363
P.I. 02766700781 IBAN: IT93 D010 1080 5811 0000 0003 815 Banco di Napoli - Filiale di Acri

CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'UNITA'			
	+	-	Note
Livello manutentivo complessivo			
Normale			Non necessita di manutenzione per i prossimi 10 anni
Ottimo	1		Nuovo o non necessita di manutenzione per i prossimi 20 anni
Scadente		1	Necessita di interventi di manutenzione straordinaria immediata e nei prossimi 5 anni
Finiture			
Normali			Pavimenti in ceramica, sanitari, serramenti, rubinetterie standard. Classe energ. A/B/C/D
Signorili	1		Pavimenti, sanitari, serramenti, rubinetterie di pregio. Classe energ. A/B/C
Economiche		1	Pavimenti, sanitari, serramenti e rubinetterie economiche
Caratteristiche architettoniche			
Normali			Pianta, volumi, geometrie semplici
Distintivo	1		Pianta, volumi, geometrie ricercate, con doppie altezze, soppalchi, grandi aperture.
Prestigiose	1		Pianta, volumi, geometrie ricercate con cura dei particolari architett. (vol. sospesi e part.)
Piano (nel caso di appartamento in condominio)			
Terra		0,1	
Terra con giardino	0,1		
Mezzanino			
Ultimo	0,2		
Attico	0,5		
N. Piani interni			
1	1		
2			
3		0,5	
più di 3 (fattore per piani)		0,8	
Bagni e servizi			
Bagni (n. camere - n. bagni) x fattore		0,3	Si considera bagno locale con water, bidet, lavabo e doccia o vasca - CALCOLO : (camere-n. bagni+b coeff.=0,3) per cui (a - b) x 0,3 =
Servizio giorno	0,5		Si considera servizio giorno locale con water e lavabo.
Lavanderia	0,2		
Ripostiglio	0,2		
Vista esterna			
Normale			
Di pregio	1		Vista panoramica e libera sulla città, su aree verdi, monti o colline, su edifici importanti
Scadente		1	Vista chiusa da altri edifici, prospetto su contesti degradati
Esposizione			
Normale			
Ottimale	1		Zona giorno a sud o sud ovest, zona notte a est o nord est, servizi e locali accessori a nord
Scadente		1	Zona giorno a nord o nord est, zona notte a sud o sud ovest, servizi e locali accessori a sud
Luminosità			
Normale			>1/8 superficie interna
Buona	0,1		>1/8 superficie interna
Eccellente	1		>1/8 superficie interna + solar design
Scarsa		0,5	<1/8 superficie interna
Impianti			
Economici		0,9	
Normali			Impianti: Riscaldamento a pavimento, caldaia ad alto rendimento, cronotermostato, SAT, ecc.
Buoni	0,3		Impianti: Risc. a pavimento, caldaia a condensazione, videocitof., pannelli solari, ftv, climatiz.
Ottimi	0,5		Impianti: risc.a pav. zonale, caldaia a cond., domotica, termostati zonali, tapparelle elettriche
Di lusso	1		Come sopra ma le scelte oltre ad essere tecnologiche sono anche estetiche. Impianto d'allarme, clima.
Spazi interni			
Normali			
Ipotesi	1		
Ridotti		1	
Distribuzione interna			
Normale			
Accurata	1		Nel senso che le quote sono state studiate per l'ergonomia e l'uso degli spazi da arredare
Approssimativa		0,5	Quote che non tengono conto dell'ergonomia e degli spazi da arredare, perdita di spazio

COSTRUTTORE			
	+	-	Note
Storia			
Normale (>15 anni <30 anni)			
Recente (<15 anni)		0,5	
Consolidata (>30 anni)	0,5		
Struttura Aziendale			**Progettazione, costruzione, commercializzazione, marketing e comunicazione**
Normale			Solo parte di sopra
Strutturata	1		Tutto come sopra
Appaltatrice		0,5	Commerciale
Progettazione			
Assente		-0,3	Progettazione eseguita secondo canoni commerciali senza tenere conto del cliente
Normale			Progettazione eseguita secondo canoni commerciali
Curata	0,5		Progettazione eseguita secondo canoni commerciali tenendo conto del cliente
Premium	1		Progettazione eseguita da progettista o studio di progettazione di fama
Posizionamento del costruttore			
Normale			Costruttore Edile
Alto	0,5		Leadership consolidata
Premium	1		Leadership consolidata e con comunicazione strutturata

Fattori qualificanti	0,9	
Fattori dequalificanti		-0,3
Totale		-0,91 %
VALORE DEL COEFFICIENTE CORRETTIVO DI MERITO		0,591

Il coefficiente correttivo di merito, calcolato come somma dei valori riscontrati sulla tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, è :

Fgl. 36 Part.lla 199 : $C_{M\ 36.199} = 0.591$

STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA
Ing. Cosmo F. Cerenzia
Via Renato Lio n°39 - 87041 ACRI (CS)
e-mail : ing.cerenzia@gmail.com Tel. 0984/1636793 Cell.: 333/2726363
P.I. 02766700781 IBAN: IT93 D010 1080 5811 0060 0003 885 Banco di Napoli - Filiale di Acri

Riassumendo, i coefficienti correttivi di merito per tutti i fabbricati sono:

Fgl. 4 Part.lla 203 sub 7 :$C_{M\ 4.203.7}$ =0.626

Fgl. 36 Part.lla 387 sub 1 :$C_{M\ 36.387.1}$= 0.923

Fgl. 36 Part.lla 387 sub 2 :$C_{M\ 36.387.2}$ =1.091

Fgl. 36 Part.lla 1058 sub 1 :$C_{M\ 36.1058.1}$ =1.100

Fgl. 36 Part.lla 1058 sub 2 :$C_{M\ 36.1058.2}$ =1.112

Fgl. 36 Part.lla 85 sub 2 :$C_{M\ 36.85.2}$ = 0.674

Fgl. 36 Part.lla 85 sub 3 :$C_{M\ 36.85.3}$ = 0.639

Fgl. 36 Part.lla 85 sub 4 :$C_{M\ 36.85.4}$ = 0.684

Fgl. 36 Part.lla 85 sub 5 :$C_{M\ 36.85.5}$ = 0.639

Fgl. 36 Part.lla 418 sub 1 :$C_{M\ 36.418.1}$ = 0.619

Fgl. 36 Part.lla 418 sub 2 :$C_{M\ 36.418.2}$ = 0.762

Fgl. 36 Part.lla 418 sub 3 :$C_{M\ 36.418.3}$ = 0.765

Fgl. 36 Part.lla 418 sub 4 :$C_{M\ 36.418.4}$ = 0.806

Fgl. 36 Part.lla 424 sub 1 :$C_{M\ 36.424.1}$ = 0.528

Fgl. 36 Part.lla 424 sub 2 :$C_{M\ 36.424.2}$ = 0.635

Fgl. 36 Part.lla 199 : $C_{M\ 36.199}$ = 0.591

7.4 Valore unitario dei terreni:

Per i terreni si è considerato, partendo dal valore relativo alla zona di ubicazione, rivalutato (o deprezzato) in funzione di elementi supplementari quali la vicinanza alle strade principali (accessibilità), la presenza di alberi da frutta o da taglio, la presenza di linee elettriche sulle particelle interessate, ecc.

Per quanto riguarda i terreni ad uso agricolo:

Terreni di proprietà della Sig.ra (proprietaria per 1/1):

1) Terreno censito al catasto al Foglio 4, P.lla 171 di mq 960
2) Terreno censito al catasto al Foglio 4, P.lla 234 di mq 2083
3) Terreno censito al catasto al Foglio 4, P.lla 202 per mq 2034
4) Terreno censito al catasto al Foglio 4, P.lla 205 per mq 2267
5) Terreno censito al catasto al Foglio 4, P.lla 208 per mq 2286

Valore al mq di superficie: € 2,00

Terreni di proprietà della Sig.ra (proprietario per 8/45):

6) Terreno censito al catasto al Foglio 36, P.lla 129 di mq 3900

Valore al mq di superficie: € 5,00

7) Terreno censito al catasto al Foglio 36, P.lla 136 di mq 3640

Valore al mq di superficie: € 2,00

Terreni di proprietà della Sig.ra (proprietario per 2/15):

8) Terreno censito al catasto al Foglio 36, P.lla 128 di mq 4490

Valore al mq di superficie: € 5,00

STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA
Ing. Cosmo F. Cerenzia
Via Renato Lio n°39 - 87041 ACRI (CS)
e-mail : ing.cerenzia@gmail.com Tel. 0984/1636793 Cell.: 333/2726363
P.I. 02766700781 IBAN: IT93 D010 1080 5811 0060 0003 885 Banco di Napoli - Filiale di Acri

9) Terreno censito al catasto al Foglio 36, P.lla 134 di mq 2580

10) Terreno censito al catasto al Foglio 36, P.lla 135 di mq 5130

11) Terreno censito al catasto al Foglio 36, P.lla 142 di mq 3520

Valore al mq di superficie: € 2,00

12) Terreno censito al catasto al Foglio 38, P.lla 137 di mq 7330 (Lattarico)

13) Terreno censito al catasto al Foglio 38, P.lla 140 di mq 5830 (Lattarico)

14) Terreno censito al catasto al Foglio 38, P.lla 144 di mq 2520 (Lattarico)

Valore al mq di superficie: € 4,00

Per quanto riguarda i terreni in fascia di rispetto dei corsi d'acqua:

Terreni di proprietà della Sig.ra (proprietaria per 1/1):

15) Terreno censito al catasto al Foglio 4, P.lla 204 di mq 1500

16) Terreno censito al catasto al Foglio 4, P.lla 205 per mq 3790

17) Terreno censito al catasto al Foglio 4, P.lla 202 per mq 994

Valore al mq di superficie: € 1,00

Per quanto riguarda i terreni in zona di completamento B/1:

Terreno di proprietà del Sig. (proprietario per 1/1):

18) Terreno censito al catasto al Fgl. 36, p.lla 465 di mq 490

Valore al mq di superficie: € 35,00

Terreno di proprietà del Sig. (proprietario per 2/15):

19) Terreno censito al catasto al Fgl. 36, p.lla 466 di mq 40

20) Terreno censito al catasto al Fgl. 36, p.lla 424 (ex 156) di mq 3820

Valore al mq di superficie: € 35,00

Terreni in zona di completamento B/3:

Terreni di proprietà della Sig.ra (proprietaria per 1/1):

21) Terreno censito al catasto al Foglio 4, P.lla 202 per mq 142

22) Terreno censito al catasto al Foglio 4, P.lla 208 per mq 4304

Valore al mq di superficie: € 20,00

8. GIUDIZIO ESTIMATIVO

Alla luce di quanto sopra esposto il sottoscritto C.T.U., per le unità Immobiliari in oggetto, calcola e stabilisce i seguenti valori di mercato:

FABBRICATI:

- $V_{R[\text{Cespite Fgl. 4 Part.lla 203 Sub. 7}]} = Sc_{A3.1} \times V_{uA3} \times C_{M\ 4.203.7} \times Q_{possesso}$

150,30 mq x 800,00 €/mq x 0.626x 1 = **75.270,24** €

Diconsi in lettere: **(Settantacinquemiladuecentosettanta,24)**

- $V_{R\ [\text{Cespite Fgl. 36 Part.lla 387 Sub. 2}]} = Sc_{C3.1} \times V_{uC3} \times C_{M\ 36.387.2} \times Q_{possesso}$

137,60 mq x 850,00 €/mq x 1.091 x 1 = **127.603,36**€

Diconsi in lettere: **(Centoventisettemilaseicentotre,36)**

STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA
Ing. Cosmo F. Cerenzia
Via Renato Lio n°39 - 87041 ACRI (CS)
e-mail : ing.cerenzia@gmail.com Tel. 0984/1636793 Cell.: 333/2726363
P.I. 02766700781 IBAN: IT93 D010 1080 5811 0000 0003 885 Banco di Napoli - Filiale di Acri

• $V_{R\ [Cespite\ Fgl.\ 36\ Part.lla\ 1058\ Sub.\ 2]} = Sc_{C2.1} \times V_{uC2} \times C_{M\ 36.1058.2} \times Q_{possesso}$

63,65 mq x 400,00 €/mq x 1.112 x 1 = **28.311,52€**

Diconsi in lettere: **(Ventottomilatrecentoundici,52)**

• $V_{R[Cespite\ Fgl.\ 36\ Part.lla\ 387Sub.\ 1]} = Sc_{A7.1} \times V_{uA7} \times C_{M\ 36.387.1} \times Q_{possesso}$

415,20 mq x 1.500,00 €/mq x 0.923x 1 = **574.844,40€**

Diconsi in lettere:
(Cinquecentosettantaquattromilaottocentoquarantaquattro,40)

• $V_{R\ [Cespite\ Fgl.\ 36\ Part.lla\ 1058\ Sub.\ 1]} = Sc_{C6.1} \times V_{uC6} \times C_{M\ 36.1058.1} \times Q_{possesso}$

63,65 mq x 400,00 €/mq x 1.100 x 1 = **28.006,00€**

Diconsi in lettere: **(Ventottomilasei,00)**

• $V_{R\ [Cespite\ Fgl.\ 36\ Part.lla\ 85\ Sub.\ 2]} = Sc_{A3.2} \times V_{uA3} \times C_{M\ 36.85.2} \times Q_{possesso}$

316,00 mq x 800,00 €/mq x 0.674 x (2/15) = **22.717,73€**

Diconsi in lettere: **(Ventiduemilasettecentodiciasette,73)**

• $V_{R\ [Cespite\ Fgl.\ 36\ Part.lla\ 85\ Sub.\ 3]} = Sc_{D8.1} \times V_{uD8} \times C_{M\ 36.85.3} \times Q_{possesso}$

991,90 mq x 400,00 €/mq x 0.639 x (2/15) = **33.803,11€**

Diconsi in lettere: **(Trentatremilaottocentotre,11)**

STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA
Ing. Cosmo F. Cerenzia
Via Renato Lio n°39 - 87041 ACRI (CS)
e-mail : ing.cerenzia@gmail.com Tel. 0984/1636793 Cell.: 333/2726363
P.I. 02766700781 IBAN: IT93 D010 1080 5811 0000 0003 815 Banco di Napoli - Filiale di Acri

- $V_{R\ [Cespite\ Fgl.\ 36\ Part.lla\ 85\ Sub.\ 4]} = Sc_{C3.2} \times V_{uC3} \times C_{M\ 36.85.4} \times Q_{possesso}$

69,60 mq x 850,00 €/mq x 0.684 x (2/15) = **5.395,26**€

Diconsi in lettere: **(Cinquemilatrecentonovantacinque,26)**

- $V_{R\ [Cespite\ Fgl.\ 36\ Part.lla\ 85\ Sub.\ 5]} = Sc_{C2.2} \times V_{uC2} \times C_{M\ 36.85.5} \times Q_{possesso}$

69,95 mq x 400,00 €/mq x 0.639 x (2/15) = **2.383,84**€

Diconsi in lettere: **(Duemilatrecentottantatre,84)**

- $V_{R\ [Cespite\ Fgl.\ 36\ Part.lla\ 418\ Sub.\ 1]} = Sc_{C2.3} \times V_{uC2} \times C_{M\ 36.418.1} \times Q_{possesso}$

52,30 mq x 400,00 €/mq x 0.619 x (2/15) = **1.726,55**€

Diconsi in lettere: **(Millesettecentoventisei,55)**

- $V_{R\ [Cespite\ Fgl.\ 36\ Part.lla\ 418\ Sub.\ 2]} = Sc_{C1.1} \times V_{uC1} \times C_{M\ 36.418.2} \times Q_{possesso}$

82,50 mq x 850,00 €/mq x 0.762 x (2/15) = **7.124,52**€

Diconsi in lettere: **(Settemilacentoventiquattro,52)**

- $V_{R\ [Cespite\ Fgl.\ 36\ Part.lla\ 418\ Sub.\ 3]} = Sc_{C1.2} \times V_{uC1} \times C_{M\ 36.418.3} \times Q_{possesso}$

80,50 mq x 850,00 €/mq x 0.765 x (2/15) = **6.979,18**€

Diconsi in lettere: **(Seimilanovecentosettantanove,18)**

- $V_{R\ [Cespite\ Fgl.\ 36\ Part.lla\ 418\ Sub.\ 4]} = Sc_{C1.3} \times V_{uC1} \times C_{M\ 36.418.4} \times Q_{possesso}$

59,70 mq x 850,00 €/mq x 0.806 x (2/15) = **5.453,26**€

Diconsi in lettere: **(Cinquemilaquattrocentocinquantatre,26)**

STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA
Ing. Cosmo F. Cerenzia
Via Renato Lio n°39 - 87041 ACRI (CS)
e-mail : ing.cerenzia@gmail.com Tel. 0984/1636793 Cell.: 333/2726363
P.I. 02766700781 IBAN: IT93 D010 1080 5811 0000 0003 815 Banco di Napoli - Filiale di Acri

- $V_{R\ [Cespite\ Fgl.\ 36\ Part.lla\ 424\ Sub.\ 1]} = Sc_{C2.4} \times V_{uC2} \times C_{M\ 36.424.1} \times Q_{possesso}$

487,70 mq x 400,00 €/mq x 0.528 x (2/15) = **13.733,29**€

Diconsi in lettere: **(Tredicimilasettecentotrentatre,29)**

- $V_{R\ [Cespite\ Fgl.\ 36\ Part.lla\ 424\ Sub.\ 2]} = Sc_{C2.5} \times V_{uC2} \times C_{M\ 36.424.2} \times Q_{possesso}$

74,15 mq x 400,00 €/mq x 0.635 x (2/15) = **2.511,15**€

Diconsi in lettere: **(Duemilacinquecentoundici,15)**

- $V_{R\ [Cespite\ Fgl.\ 36\ Part.lla\ 199]} = Sc_{C6.2} \times V_{uC6} \times C_{M\ 36.199} \times Q_{possesso}$

39,60 mq x 400,00 €/mq x 0.591 x (2/15) = **1.248,16**€

Diconsi in lettere: **(Milleduecentoquarantotto,16)**

TERRENI:

- $V_{T4.171.E2}$ **[Foglio 4,p.lla 171,E/2]= 960 mq x 2,00€/mq x 1 = 1.920,00 €**

Diconsi in lettere: **(Millenovecentoventi,00)**

- $V_{T4.202.E2}$ **[Foglio 4,p.lla 202,E/2]= 2.034 mq x 2,00€/mq x 1= 4.068,00 €**

Diconsi in lettere: **(Quattromilasessantotto,00)**

- $V_{T4.202.G2}$ **[Foglio 4,p.lla 202,G/2]= 994 mq x 1,00€/mq x 1= 994,00 €**

Diconsi in lettere: **(Novecentonovantaquattro,00)**

- $V_{T4.202.B3}$ **[Foglio 4,p.lla 202,B/3]= 142 mq x 20,00€/mqx1 x 0.3=852,00 €**

Diconsi in lettere: **(Ottocentocinquantadue,00)**

- $V_{T4.204.G2}$ **[Foglio 4,p.lla 204,G/2]=1.500 mq x 1,00€/mq x 1 = 1.500,00 €**

Diconsi in lettere: **(Millecinquecento,00)**

STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA
Ing. Cosmo F. Cerenzia
Via Renato Lio n°39 - 87041 ACRI (CS)
e-mail : ing.cerenzia@gmail.com Tel. 0984/1636793 Cell.: 333/2726363
P.I. 02766700781 IBAN: IT93 D010 1080 5811 0000 0003 815 Banco di Napoli - Filiale di Acri

• $V_{T4.205.E2}$[Foglio 4,p.lla 205,E/2]= 2.387 mq x 2,00€/mq x 1= 4.774,00 €
Diconsi in lettere: (Quattromilasettecentosettantaquattro,00)

• $V_{T4.205.G2}$[Foglio 4,p.lla 205,G/2]= 3.790 mq x 1,00€/mq x 1= 3.790,00 €
Diconsi in lettere: (Tremilasettecentonovanta,00)

• $V_{T4.234.E2}$[Foglio 4,p.lla 234,E/2]= 2.083 mq x 2,00€/mq x 1 = 4.166,00 €
Diconsi in lettere: (Quattromilacentosessantasei,00)

• $V_{T4.208.E2}$[Foglio 4,p.lla 208,E/2]= 2.286 mq x 2,00€/mq x 1 =4.572,00 €
Diconsi in lettere: (Quattromilacinquecentosettantadue,00)

• $V_{T4.208.B3}$[Foglio4,p.lla 208,B/3]=4.304 mq x 20,00€/mq x 1x 0,3=25.824,00 €
Diconsi in lettere: (Venticinquemilaottocentoventiquattro,00)

• $V_{T36.465.B1}$[Foglio 36, p.lla 465,B/1]= 490 mq x 35,00€/mq x 1 = 17.150,00 €
Diconsi in lettere: (Diciasettemilacentocinquanta,00)

• $V_{T36.129.E2}$[Foglio 36,p.lla 129,E/2]=3.900 mq x 5,00€/mq x 8/45 = 3.466,65 €
Diconsi in lettere: (Tremilaquattrocentosessantasei,65)

• $V_{T36.136.E2}$[Foglio 36,p.lla 136,E/2]=3.640 mq x 2,00€/mq x 8/45= 1.294,22 €
Diconsi in lettere: (Milleduecentonovantaquattro,22)

• $V_{T36.128.E2}$[Foglio 36,p.lla 128,E/2]=4.490 mq x 5,00€/mq x 2/15= 2.993,33 €
Diconsi in lettere: (Duemilanovecentonovantatre,33)

• $V_{T36.134.E2}$[Foglio 36,p.lla 134,E/2]=2.580 mq x 2,00€/mq x 2/15= 688,00 €
Diconsi in lettere: (Seicentottantotto,00)

• $V_{T36.135.E2}$[Foglio 36,p.lla 135,E/2]=5.130 mq x 2,00€/mq x 2/15= 1.368,00 €
Diconsi in lettere: (Milletrecentosessantotto,00)

• $V_{T36.466.B1}$[Foglio 36,p.lla 466,B/1]=40 mq x 35,00€/mq x 2/15= 186,67 €
Diconsi in lettere: (Centottantasei,67)

• $V_{T36.142.E2}$[Foglio 36,p.lla 142,E/2]=3.520 mq x 2,00€/mq x 2/15= 938,66 €
Diconsi in lettere: (Novecentotrentotto,66)

STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA
Ing. Cosmo F. Cerenzia
Via Renato Lio n°39 - 87041 ACRI (CS)
e-mail : ing.cerenzia@gmail.com Tel. 0984/1636793 Cell.: 333/2726363
P.I. 02766700781 IBAN: IT93 D010 1080 5811 0060 0003 815 Banco di Napoli - Filiale di Acri

• $V_{T36.424.B1}$[Foglio36,p.lla424(ex156),B/1]=3.820mqx35,00€/mqx2/15=17.826,62 €
Diconsi in lettere: **(Diciasettemilaottocentoventisei,62)**

• $V_{T38.137.E2}$[Foglio 38,p.lla 137,E/2]=7.330 mq x 4,00€/mq x 2/15 = 3.909,33 €
Diconsi in lettere: **(Tremilanovecentonove,33)**

• $V_{T38.140.E2}$[Foglio 38,p.lla 140,E/2]=5.830 mq x 4,00€/mq x 2/15 = 3.109,33 €
Diconsi in lettere: **(Tremilacentonove,33)**

• $V_{T38.144.E2}$[Foglio 38, p.lla 144,E/2]=12.520mq x 4,00€/mq x 2/15=6.677,32 €
Diconsi in lettere: **(Seimilaseicentosettantasette,32)**

9. CONCLUSIONI

Il valore del compendio immobiliare accertato dallo scrivente CTU é di

Euro 1.094.053,66€

Diconsi in lettere: **(Unmilionenovantaquattromilacinquantatré,66 €)**.

STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA
Ing. Cosmo F. Cerenzia
Via Renato Lio n°39 - 87041 ACRI (CS)
e-mail : ing.cerenzia@gmail.com Tel. 0984/1636793 Cell.: 333/2726363
P.I. 02766700781 IBAN: IT93 D010 1080 5811 0000 0003 885 Banco di Napoli - Filiale di Acri

RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO N° 1

Verifichi, 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 nel venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.E. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondendo ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;

Risposta al QUESITO 1

Il sottoscritto C.T.U. , avendo acquisito presso L'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Cosenza - Servizio di Pubblicità Immobiliare, la documentazione relativa all' Ispezione Ipotecaria per le Unità Immobiliari in causa avendola confrontata poi con la documentazione allegata al fascicolo, ***asserisce la regolarità della documentazione*** di cui all'art. 567, comma 2° cod. proc. Civ. Sulla scorta della

documentazione acquisita stabilisce che gli immobili risultano ad oggi di proprietà degli esecutati.

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);

Risposta al QUESITO 2)

In base alla documentazione acquisita **non risultano**, sui beni pignorati, **iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli** (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale).

QUESITO N° 3

Acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

Risposta al QUESITO 3)

Le mappe censuarie, per la corretta identificazione degli immobili di cui è causa, sono state acquisite ed allegate alla presente perizia (*allegato n.8*) . I certificati di Destinazione Urbanistica sono presenti in *allegato n° 5*

QUESITO N° 4

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando

dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); 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;

Risposta al QUESITO 4)

La descrizione dettagliata degli immobili è stata trattata esaurientemente nel CAP. 2 – IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI e nel CAP. 5 – COMMERCIABILITA' DEGLI IMMOBILI.

QUESITO N° 5

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA
Ing. Cosmo F. Cerenzia
Via Renato Lio n°39 - 87041 ACRI (CS)
e-mail : ing.cerenzia@gmail.com Tel. 0984/1636793 Cell.: 333/2726363
P.I. 02766700781 IBAN: IT93 D010 1080 5811 0060 0003 885 Banco di Napoli - Filiale di Acri

Risposta al QUESITO 5

L'attuale descrizione degli immobili, indicata nel pignoramento, presenta le seguenti inesattezze:

1) i terreni di proprietà del Sig. censiti in catasto al **Fgl. 38 p.lle 137 - 140 – 144** ***sono stati riscontrati i seguenti errori nella loro localizzazione e nelle estensioni***, contrariamente a quanto indicato nell'atto di pignoramento, sono tutti siti nel **Comune di LATTARICO** e non in quello di Montalto Uffugo. La p.lla **144** risulta inoltre avere un'estensione pari a **12.520** mq e non di **2.520** mq.

2) Il fabbricato indicato nell'elenco dei beni pignorati con le coordinate catastali Fgl. **36, p.lla 109 Cat. C/6, risulta NON ESISTENTE**. Da indagini catastali effettuate dallo scrivente si presume che il cespite in questione deve avere il num. di p.lla **199** poiché, quest'ultimo, risulta ancora intestato a (defunto padre di) per cui di proprietà, per successione ereditaria, di per una quota di 2/15.

3) La particella di terreno pignorata, distinta in catasto al **Fgl. 36 p.lla 156**, risulta oggi diventato, in seguito all'accatastamento del fabbricato avente coordinate catastali **Fgl. 36 P.lla 424**, la parte di corte graffata a quest'ultimo (quindi con **num. di p.lla 424** anch'esso).

4) La **particella 234 del foglio 4** risulta avere una consistenza di **2083** mq e non **9083** mq come riportato nell'elenco dei beni pignorati.

STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA
Ing. Cosmo F. Cerenzia
Via Renato Lio n°39 - 87041 ACRI (CS)
e-mail : ing.cerenzia@gmail.com Tel. 0984/1636793 Cell.: 333/2726363
P.I. 02766700781 IBAN: IT93 D010 1080 5811 0000 0003 885 Banco di Napoli - Filiale di Acri

QUESITO N° 6

Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Risposta al QUESITO 6

Dalle indagini eseguite risultano una serie di difformità nelle planimetrie catastali rispetto allo stato reale dei luoghi. Alcuni cespiti sono stati modificati nelle suddivisioni degli spazi interni o presentano nuovi spazi realizzati successivamente agli accatastamenti. Inoltre sarebbe necessario provvedere all' aggiornamento degli intestatari di alcuni di essi poiché, malgrado sia stata aperta la successione ereditaria, risultano ancora intestati ai defunti genitori degli esecutati. Vista la mole di lavoro necessario ed il conseguente costo delle operazioni di allineamento si chiede nuovo mandato per effettuare tutte le operazioni necessarie.

QUESITO N° 7

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Risposta al QUESITO 7)

Immobili di proprietà della Sig.ra _(tutti siti nel Comune di Montalto Uffugo):

1) Fabbricato sito in Via Pianette censito al catasto al Fgl. 4, P.lla 203, Sub 7 ad uso ***Civile abitazione***;
2) Fabbricato sito in Via Benedetto Croce censito al catasto al Fgl. 36, P.lla 387, Sub 2 ad uso ***Laboratorio per arti e mestieri***;

STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA
Ing. Cosmo F. Cerenzia
Via Renato Lio n°39 - 87041 ACRI (CS)
e-mail : ing.cerenzia@gmail.com Tel. 0984/1636793 Cell.: 333/2726363
P.I. 02766700781 IBAN: IT93 D010 1080 5811 0000 0003 885 Banco di Napoli - Filiale di Acri

3) Fabbricato sito in Via Benedetto Croce censito al catasto al Fgl. 36,P.lla 1058, Sub 2 ad uso ***Magazzino e locale di deposito***;

4) Terreno censito al catasto al Foglio 4, P.lla 171 con Destinazione Urbanistica ***Agricola E/2***;

5) Terreno censito al catasto al Foglio 4, P.lla 202 con Destinazione Urbanistica ***Agricola E/2*** per $m^2$2034 , ***Rispetto di corsi d'acqua*** G/2 per $m^2$992 , ***Zona di Completamento B/3*** per $m^2$142.

6) Terreno censito al catasto al Foglio 4, P.lla 204 con Destinazione Urbanistica ***Rispetto di corsi d'acqua*** G/2.

7) Terreno censito al catasto al Foglio 4, P.lla 205 con Destinazione Urbanistica ***Agricola E/2*** per $m^2$2387 , ***Rispetto di corsi d'acqua*** G/2 per $m^2$3790,

8) Terreno censito al catasto al Foglio 4, P.lla 208 con Destinazione Urbanistica ***Agricola E/2*** per $m^2$2286 , ***Zona di Completamento B/3*** per $m^2$4304.

9) Terreno censito al catasto al Foglio 4, P.lla 234 con Destinazione Urbanistica ***Agricola E/2***

Immobili di proprietà del Sig.

Fabbricati siti nel Comune di Montalto Uffugo:

10) Fabbricato sito in Via Benedetto Croce censito al catasto al Fgl. 36,P.lla 387, Sub 1 ad uso ***Civile abitazione***;

11) Fabbricato sito in Via Benedetto Croce censito al catasto al Fgl. 36,P.lla 85, Sub 2 ad uso ***Civile abitazione***;

12) Fabbricato sito in Via Benedetto Croce censito al catasto al Fgl. 36,P.lla 1058, Sub 1 ad uso ***Rimessa o autorimessa***;

13) Fabbricato sito in Via Benedetto Croce censito al catasto al Fgl. 36,P.lla 85, Sub 3 ad uso ***Fabbricati adattati a speciale attività commerciali***;

14) Fabbricato sito in Via Benedetto Croce censito al catasto al Fgl. 36,P.lla 85,

STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA
Ing. Cosmo F. Cerenzia
Via Renato Lio n°39 - 87041 ACRI (CS)
e-mail : ing.cerenzia@gmail.com Tel. 0984/1636793 Cell.: 333/2726363
P.I. 02766700781 IBAN: IT93 D010 1080 5811 0060 0003 885 Banco di Napoli - Filiale di Acri

Sub 4 ad uso ***Laboratorio arte e mestieri***;

15) Fabbricato sito in Via Benedetto Croce censito al catasto al Fgl. 36,P.lla 85, Sub 5 ad uso ***Magazzino e deposito***;

16) Fabbricato sito in Via Benedetto Croce censito al catasto al Fgl. 36,P.lla 418, Sub 1 ad uso ***Magazzino e deposito***;

17) Fabbricato sito in Via Benedetto Croce censito al catasto al Fgl. 36,P.lla 418, Sub 2 ad uso ***Negozi e botteghe***;

18) Fabbricato sito in Via Benedetto Croce censito al catasto al Fgl. 36,P.lla 418, Sub 3 ad uso ***Negozi e botteghe***;

19) Fabbricato sito in Via Benedetto Croce censito al catasto al Fgl. 36,P.lla 418, Sub 4 ad uso ***Negozi e botteghe***;

20) Fabbricato sito in Via Benedetto Croce censito al catasto al Fgl. 36,P.lla 424, Sub 1 ad uso ***Magazzino e deposito***;

21) Fabbricato sito in Via Benedetto Croce censito al catasto al Fgl. 36,P.lla 424, Sub 2 ad uso ***Magazzino e deposito***;

22) Fabbricato sito in Via Benedetto Croce censito al catasto al Fgl. 36,P.lla 199, ad uso ***Rimessa o autorimessa***;

Terreni siti nel Comune di Montalto Uffugo:

23) Terreno censito al catasto al Fgl. 36, p.lla 465 ad uso **edificabile B/1**

24) Terreno censito al catasto al Fgl. 36, p.lla129 ad uso **agricolo E/2**

25) Terreno censito al catasto al Fgl. 36, p.lla136 ad uso **agricolo E/2**

26) Terreno censito al catasto al Fgl. 36, p.lla128 ad uso **agricolo E/2**

27) Terreno censito al catasto al Fgl. 36, p.lla134 ad uso **agricolo E/2**

28) Terreno censito al catasto al Fgl. 36, p.lla135 ad uso **agricolo E/2**

29) Terreno censito al catasto al Fgl. 36, p.lla 466 ad uso **edificabile B/1**

30) Terreno censito al catasto al Fgl. 36, p.lla142 ad uso **agricolo E/2**

31) Terreno censito al catasto al Fgl. 36, p.lla 424 (ex 156) ad uso **edificabile B/1**

Terreni siti nel Comune di Lattarico:

32) Terreno censito al catasto al Fgl. 38, p.lla137 ad uso **agricolo E/2**

33) Terreno censito al catasto al Fgl. 38, p.lla140 ad uso **agricolo E/2**

34) Terreno censito al catasto al Fgl. 38, p.lla144 ad uso **agricolo E/2**

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;

Risposta al QUESITO 8)

Tutti i fabbricati muniti di titolo abilitativo (molti altri sono stati costruiti prima dell'anno 1967 per cui ne sono sforniti) risultano **conformi** ai progetti e successive varianti presenti negli uffici del Comune di Montalto Uffugo (CS). Per molti di essi è stato rilasciato anche il certificato di agibilità. Nel dettaglio è possibile visionare i titoli abilitativi *nell'allegato n. 3* ed i certificati di agibilità *nell'allegato n. 6.*

STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA
Ing. Cosmo F. Cerenzia
Via Renato Lio n°39 - 87041 ACRI (CS)
e-mail : ing.cerenzia@gmail.com Tel. 0984/1636793 Cell.: 333/2726363
P.I. 02766700781 IBAN: IT93 D010 1080 5811 0000 0003 885 Banco di Napoli - Filiale di Acri

QUESITO N° 9

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Risposta al QUESITO 9)

I beni pignorati sono tutti vendibili separatamente e risultano già bene identificati per consistenza. Si può ipotizzare la vendita di ogni singolo subalterno, che sia fabbricato o terreno, separatamente dagli altri, poiché tutti gli immobili godono di indipendenza d'accesso e non evidenziano interferenze reciproche.

QUESITO N° 10

Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo *pro quota,* se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, provvedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce *di* quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;

STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA
Ing. Cosmo F. Cerenzia
Via Renato Lio n°39 - 87041 ACRI (CS)
e-mail : ing.cerenzia@gmail.com Tel. 0984/1636793 Cell.: 333/2726363
P.I. 02766700781 IBAN: IT93 D010 1080 5811 0000 0003 885 Banco di Napoli - Filiale di Acri

Risposta al QUESITO 10)

Per gli immobili pignorati che risultano in possesso *pro quota* bisogna operare una sostanziale distinzione: nel caso dei fabbricati si può generalmente affermare che una suddivisione nelle quote spettanti a ciascun erede, vista l'esiguità delle dimensioni pari a 2/15, risulta praticamente impossibile. Per i terreni, invece, nel caso degli appezzamenti più grandi si potrebbe ipotizzare un frazionamento delle quote spettanti cercando di garantire per tutti l'accessibilità ai fondi ma, sicuramente, la difficoltà più evidente sarebbe quella riscontrabile nella successiva vendita delle singole porzioni che risulterebbero, comunque, limitate e disagevoli negli accessi. Per tali ragioni si è preferito quantificare il valore totale di ogni singola particella calcolandone poi il controvalore della quota spettante agli esecutati.

QUESITO N° 11

Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene;

Risposta al QUESITO 11)

Gli immobili pignorati sono tutti attualmente liberi da vincoli o contratti di locazione. Il fabbricato sito in C.da PIANETTE e distinto in Catasto al Fgl. 4 - P.lla 203 - Sub 7 risultava locato fino alla data del 01/03/2015 al Sig.

con contratto di locazione(*Allegato n.11*) registrato in data 24/02/2011 al n. 1390 serie 3. Quest'ultimo però ha rilasciato anticipatamente l'immobile lo scorso 23/04/2014, come preannunciato con lettera raccomandata del 23/01/2014 (*Allegato n.11*).

QUESITO N° 12

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Risposta al QUESITO 12)

Nessun immobile risulta occupato da coniuge separato o dall'ex coniuge con assegnazione di casa coniugale.

QUESITO N° 13

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Risposta al QUESITO 13)

Su nessun bene pignorato grava alcun tipo di vincolo, onere, diritto demaniale, servitù pubbliche o usi civici con oneri di affrancazione o riscatto.

STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA
Ing. Cosmo F. Cerenzia
Via Renato Lio n°39 - 87041 ACRI (CS)
e-mail : ing.cerenzia@gmail.com Tel. 0984/1636793 Cell.: 333/2726363
P.I. 02766700781 IBAN: IT93 D010 1080 5811 0000 0003 885 Banco di Napoli - Filiale di Acri

QUESITO N° 14

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 e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione ed i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'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;

Risposta al QUESITO 14)

Vedi Capitoli 6 e 7.

QUESITO N° 15

Riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita:

-la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base;

- per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento;

-se il lotto è pignorato solo *pro quota* la consistenza della quota ed il suo prezzo base.

Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14).

Risposta al QUESITO 15)

Vedi allegato n° 12.

Cosenza li 16/05/2014

Il CTU

Ing. Cosmo Franco Cerenzia

STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA
Ing. Cosmo F. Cerenzia
Via Renato Lio n°39 - 87041 ACRI (CS)
e-mail : ing.cerenzia@gmail.com Tel. 0984/1636793 Cell.: 333/2726363
P.I. 02766700781 IBAN: IT93 D010 1080 5811 0060 0003 885 Banco di Napoli - Filiale di Acri

INDICE DEGLI ALLEGATI

1. Atti di proprietà;
2. Certificati di residenza
3. Titoli abilitativi per esecuzione di lavori Edili;
4. Dichiarazione regime fiscale
5. Certificazioni di Destinazione Urbanistica;
6. Attestazioni di Agibilità dei locali;
7. Visure Catastali;
8. Elaborati Planimetrici Generali Catastali;
9. Schede Catastali;
10. Ispezioni ipotecarie;
11. Contratto di locazione e lettera di rilascio immobile
12. Prospetto riassuntivo

Cosenza li 18/05/2014

Il CTU

Ing. Cosmo Franco Cerenzia