

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

- SEZIONE FALLIMENTARE -

PROCEDURA FALLIMENTARE N. 17/1999 R.G.

GIUDICE Dr.ssa Giusi IANNI

CURATORE Avv. Luigi LOMBARDI

DEBITORE: EDICOM 97 S.R.L.

RELAZIONE SULLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

Il sottoscritto ing. Francesco GIORNO, nato a Cosenza il 13 Agosto 1976, con residenza e Studio Tecnico in Luzzi (CS), alla C.da Muri, n. 25/Bis (Cod. Fisc.: GRN FNC 76M13 D086Z), iscritto all'Albo B dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza, col n. 203 ed al n. 4541 dell'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio dell'Onorevole Tribunale Ordinario di Cosenza, in adempimento alla nomina di Consulente Tecnico d'Ufficio del 13 dicembre 2018, concernente la stima degli immobili interessati dalla procedura in epigrafe, redige la presente relazione peritale.

Il compendio immobiliare dei beni oggetto di stima, riguarda un'unità abitativa posta al piano terra ed un pertinente garage posto al sottostante piano seminterrato, dell'edificio pluripiano sito alla Via Campitelli del Comune di Casali del Manco (CS), già Comune di Trenta (CS). Dette unità immobiliari sono censite nel N.C.E.U. del precitato Ente, sul foglio di mappa n. 6, part.lla 803 Sub 1 cat. A/3 classe 2^a, vani 6, r.c. € 347,06 e Sub 5 cat. C/6 classe U, di mq 50,00, r.c. € 129,11.

ATTIVITA' PERITALI

- In data 26.01.2019 sono stati acquisiti a mezzo del portale telematico dell'Agenzia Entrate (SISTER), la visura catastale aggiornata e le planimetrie delle unità immobiliari in esame (*All. 1*);
- in data 29.01.2019 alle ore 15:30, conformemente agli accordi intercorsi con l'Avv. LOMBARDI, chi scrive si è recato presso gli immobili di cui trattasi e con la continua presenza del menzionato Curatore, ha eseguito le necessarie ricognizioni tecniche consistite nei rilievi architettonico-geometrici e fotografici delle due unità immobiliari oggetto di stima. Alla fine delle precitate operazioni peritali, è stato redatto apposito verbale sottoscritto dai presenti (*All. 2*);
- facendo seguito alla trasmessa istanza di accesso agli atti amministrativi a mezzo PEC del 30.01.2019 al Settore 4 del Comune di Casali del Manco (CS), sede di Località Trenta (*All. 3*), in data 27.02.2019 lo scrivente c.t.u. si è recato presso l'anzidetto Ufficio Tecnico, dove dopo aver



preso visione degli elaborati progettuali inerenti gli immobili di cui trattasi, né ha estratto copia fotografica (All. 4);

- in data 18.03.2019 è stato acquisito a mezzo del portale telematico dell'Agencia Entrate (SISTER), il più recente estratto di mappa (Cfr. All. 1);

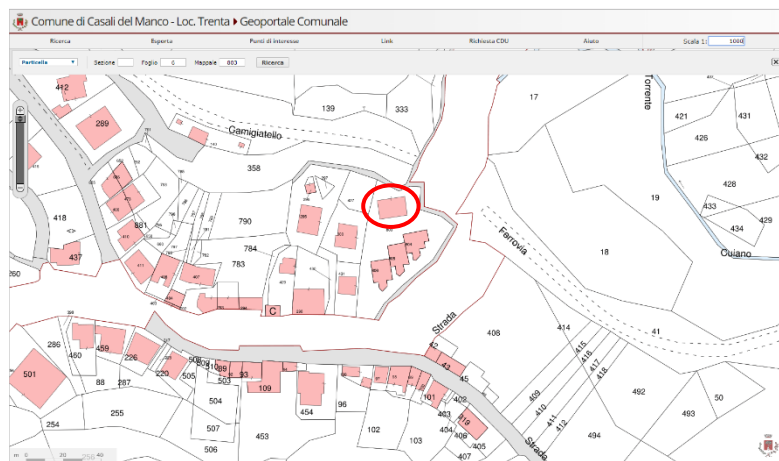
UBICAZIONE, PARAMETRI CATASTALI E CONFINAZIONI

L'appartamento al piano terra e l'annesso locale garage posto al sottostante livello seminterrato, fanno parte dell'edificio pluripiano ubicato alla Via Campitelli della Località Trenta del Comune di Casali del Manco (CS).

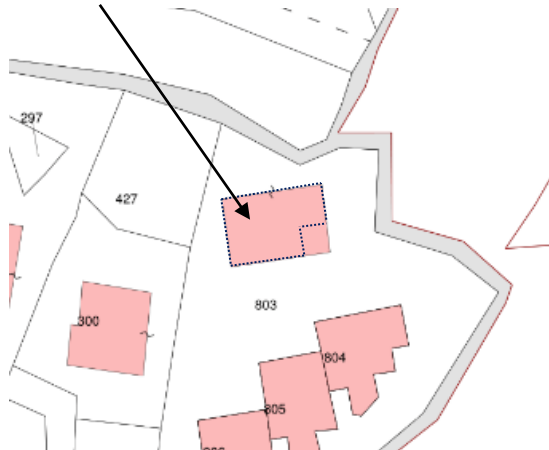
Dette u.i.u. sono censite nel N.C.E.U. sul foglio di mappa n. 6 del Comune di Trenta, alla particella 803, con i seguenti subalterni:

- *Sub 1, categoria A/3 classe 2^a vani 6, superficie catastale totale mq 140, escluse aree esterne mq 134, r.c. € 347,06;*
- *Sub 5, categoria C/6 classe U, di mq 50,00, superficie catastale totale mq 56, r.c. € 129,11,* risultando intestate alla società debitrice EDICOM S.R.L. con sede in Cosenza, C.F.: 02153540782, in ragione della proprietà per l'intera quota.

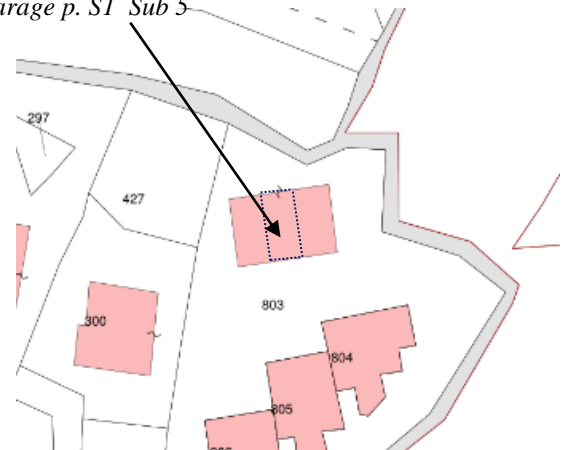
L'appartamento confina sul lato Est ed in minor parte con il vano scala comune, mentre massimamente su tutti i lati, con la corte comune part.lla 803; mentre il garage confina a Nord e a Sud con la precitata corte e ad Est e Ovest con u.i.u. di altre ditte.



Abitazione p. T Sub 1



Garage p. S1 Sub 5





CARATTERISTICHE INTRINSECHE ED ESTRINSECHE

L'area esterna catastalmente identificata con la part.lla 803 e ben delimitata da manufatti murari in c.a., risulta d'uso comune con tutte le altre unità immobiliari ricadenti nei 4 entrostanti edifici residenziali e funge altresì da stradina di accesso con innesto sulla principale Via comunale posta a monte, lato Sud. Tale stradina/corte risulta pavimentata con conglomerato cementizio e degrada verso gli immobili in oggetto con un'accentuata pendenza.

La struttura portante dell'intero edificio è formata da un'intelaiatura di travi e pilastri in cemento armato, poggianti su una fondazione del tipo a travi rovesce; i solai sono del tipo in latero-cemento. Il tetto di copertura è a due falde con soprastante manto di tegole. Gli intonaci esterni sono del tipo civile a frattazzo, quelli interni del tipo liscio.

Il portoncino d'ingresso dell'appartamento in oggetto è posizionato all'interno del vano scala accessibile dal portone situato sul lato Nord dell'edificio, mentre l'accesso al garage del piano seminterrato avviene dall'ampia serranda metallica.

Alla stregua delle ricognizioni tecniche effettuate *in situ* durante la visita di sopralluogo del 29.01 u.s., lo scrivente c.t.u. ha constatato le seguenti caratteristiche di rifiniture interne ed esterne delle unità immobiliari oggetto di stima e meglio illustrate nell'allegata documentazione fotografica (All. 5).

- a) il garage posto al piano seminterrato, all'attualità si presenta rustico internamente, ovvero privo di intonaci, impianti, pavimentazione e relativo sottofondo. La porta d'ingresso è composta dalla sola serranda metallica del tipo avvolgibile; la superficie netta calpestabile è pari a circa mq 50,00, per un'altezza utile di mt 2,88;
- b) l'appartamento al piano terra è costituito da un ampio ingresso soggiorno, una cucina, due corridoi, due bagni, due camere ed un ripostiglio; sulla facciata del lato Nord e per quasi tutta la lunghezza è presente un balcone con ringhiera in ferro. Gli infissi sono in alluminio con vetro camera semplice ed avvolgibili in PVC; i pavimenti sono in mattonelle di ceramica, analogamente ai rivestimenti dei bagni e della cucina; le porte interne sono in legno tamburato. Per quanto concernono gli impianti, elettrico, idrico e del gas, non è stato riscontrato alcun

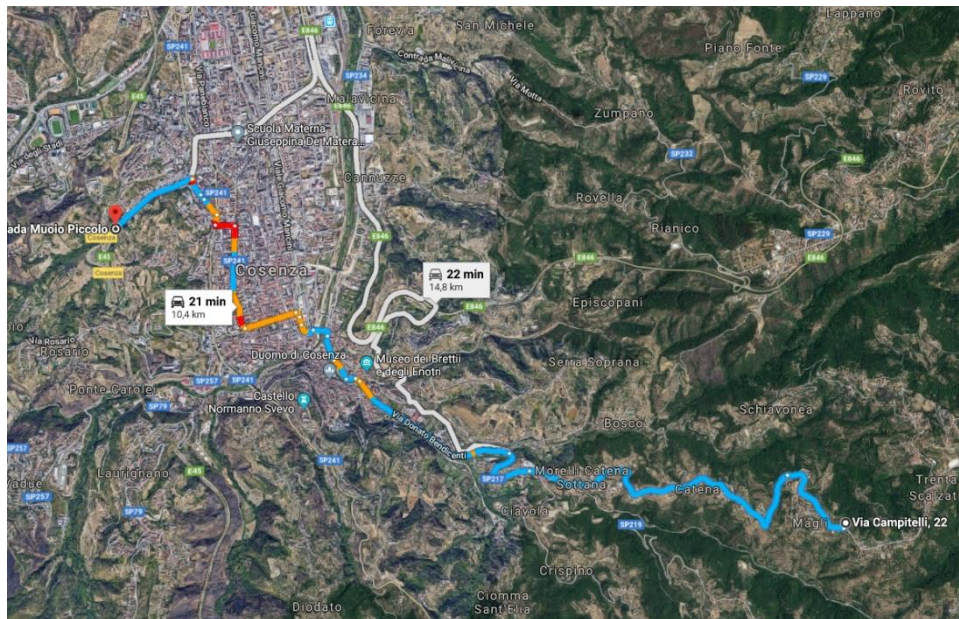


allaccio in essere, pertanto non funzionanti. L'obsoleta caldaia è allocata sulla parete esterna, accessibile dal balcone collegato con il vano soggiorno. L'attuale stato di manutenzione e conservazione di detta unità immobiliare, pressoché sufficiente, induce ad eseguire precipui e modesti interventi di manutenzione straordinaria e ordinaria tali da renderla nuovamente funzionale all'uso residenziale. La superficie netta calpestabile è pari a mq 109,78 per un'altezza utile di mt 2,75.

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'area di ubicazione degli immobili in oggetto, è posta nel centro periferico della Località di Trenta del Comune di Casali del Manco (CS), nelle vicinanze della storica linea ferroviaria Cosenza-Camigliatello, ad una quota di circa 560 m s.l.m.. L'intera zona è caratterizzata prevalentemente da agglomerati edilizi d'uso residenziale, ad eccezione di piccole attività commerciali (bar, ristoranti, ecc.).

La distanza dal più prossimo snodo dell'Autostrada A2 del Mediterraneo, uscita di Cosenza, è pari a circa 10,4 Km.

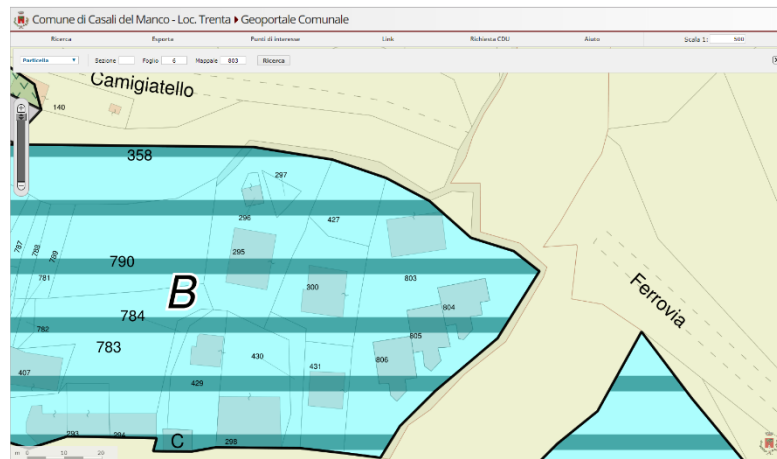


CARATTERISTICHE URBANISTICHE

Dalla consultazione del Geoportale del Comune di Casali del Manco (CS), Località Trenta, si evince che l'area di ubicazione degli immobili di cui trattasi, rientra massimamente in zona B (zona residenziale di completamento) del vigente Programma di Fabbricazione e ricade sia su fasce di rispetto pericolo 3 del P.A.I. e sia su aree sottoposte al vincolo idrogeologico-forestale Unico.



Estratto dallo stralcio del P. di F. del Geoportale:



B (Zona Residenziale di Completamento)

Art. 15 - Norme generale per le zone destinate ad Edilizia Residenziale.

Nelle zone di cui al titolo sono ammesse, oltre agli edifici destinati alle abitazioni, attrezzature di servizio commerciale, purchè non contrastino con il carattere della zona e non producano polveri o esalazioni e rumori molesti. Nelle zone industriali artigianali è ammessa solo la costruzione di alloggi riservati alla proprietà o alla custodia degli impianti.

Art. 16 - Norme particolari per le zone di Completamento.

Nelle zone di cui al titolo l'allineamento degli edifici è determinato dalla larghezza stradale stabilita dall'Ufficio Tecnico Comunale, prima del rilascio della "Concessione", a meno di allineamenti preesistenti.

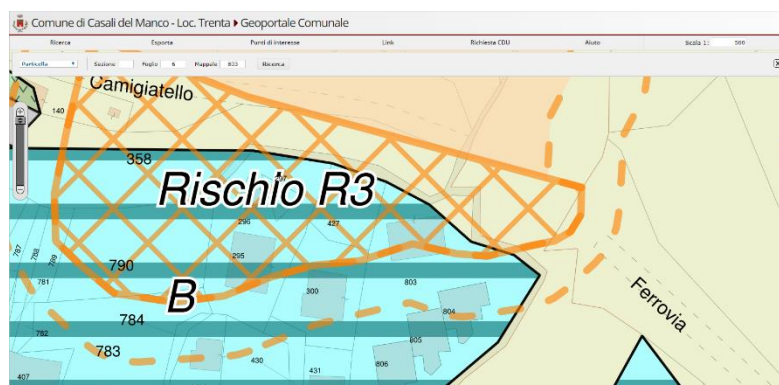
L'edificazione potrà avvenire con i seguenti indici edilizi massimi:

Per la Zona Residenziale:

- I.f. = 2 mc per mq di lotto edificabile
- H = 10,00 ml.
- Rc = 1/4
- Rs = 1/1
- Ri = 1/1

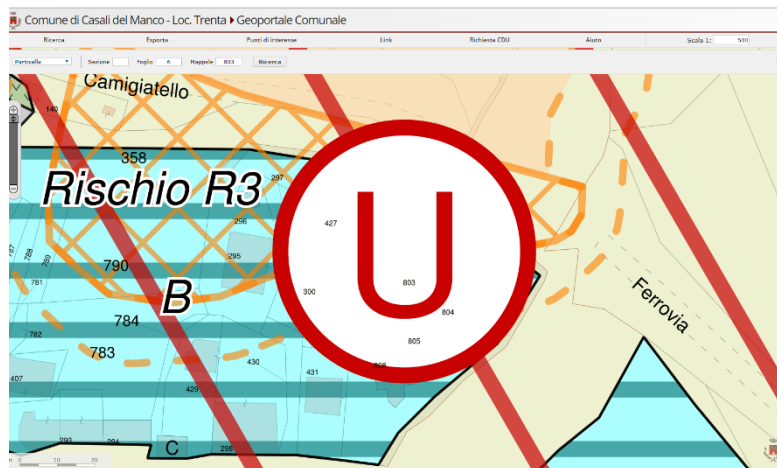
L'utilizzazione residenziale è estesa al 50% dell'area disponibile. Per tali aree dovrà essere reperita la quantità di mq. 24 di aree a verde per attrezzature e servizi, per ciascun abitante. L'edificazione avverrà mediante intervento diretto su semplice rivalsa di Concessione con le modalità previste dall'art.9. Le distanze minime tra fabbricati dovranno, in ogni caso, rispettare quanto prescritto dall'art.9 del D.M. 2 Aprile 1968. In particolare per la zona residenziale di risanamento e ristrutturazione, l'intervento si attua mediante esecuzione di Piano Particolareggiato.

Estratto dallo stralcio del vincolo P.A.I. del Geoportale:



Fascia di Rispetto pericolo 3.

Estratto dallo stralcio del vincolo Idrologico-Forestale del Geoportale:



Zona Unica (U)

Aree vincolate ai sensi del R.D. 30 dicembre 1923 n.3267. In tali zone, prima di eseguire qualsiasi opera, deve essere presentata richiesta di autorizzazione all'esecuzione delle opere presso gli Enti preposti a norma dell'art.14 delle Prescrizioni di Massima e di Polizia Forestale della Regione Calabria (*norme regionali di salvaguardia-vincolo idrogeologico e tagli boschivi*) per come prescritto dall'art.20 del R.D. 16 maggio 1926 n.1126 e s.m.i..

Tabella riepilogativa:



Comune di Casali del Manco - Loc. Trenta



Destinazione Urbanistica

Comune di Casali del Manco - Loc. Trenta (CS) Foglio 6 Mappale 803

Superficie	Descrizione	Dettagli
95,5 %	Zona B (Zona Residenziale di Completamento)	19,3 % - Area a rischio R3 del PAI - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
		35,9 % - Fascia di rispetto pericolo 3 del PAI - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
		44,9 % - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
4,5 %	Zona E (Zona Agricola)	100 % - Area a rischio R3 del PAI - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

CONFORMITA' CATASTALE ED URBANISTICO-EDILIZIA

Dal raffronto tra le planimetrie scaturite dalla restituzione grafica dei rilievi metrici eseguiti in corso di sopralluogo (*All. 6*) e quelle presenti in banca dati catastale (*All. 1*), non sono state riscontrate difformità, per cui se ne conferma la congruità anche con quanto riportato in visura.

Per quanto concerne la verifica edilizio-urbanistica, chi scrive, alla stregua dell'esercitato accesso agli atti amministrativi eseguito in data 27.02.2019, presso il Settore 4 del Comune di Casali del Manco (CS), sede di Località Trenta, conseguentemente alla pertinente istanza inoltrata a mezzo PEC del 30.01.2019 (*All. 3*), ha appurato quanto segue:

- la costruzione dell'edificio su cui ricadono le due unità immobiliari oggetto di stima, è stata autorizzata con l'originaria Concessione Edilizia n. 218 del 07.07.1994, pratica edilizia n. 578/1993 (*Cfr. All. 4*), che prevedeva l'esecuzione di n. 2 fabbricati con 12 unità immobiliari;
- successivamente, con il Permesso di Costruire in Sanatoria n. 4 del 06.04.2009 (*Cfr. All. 4*), veniva regolarizzata la realizzazione del balcone posto sul lato Nord dell'unità abitativa in oggetto, non previsto nel precitato ed originario titolo edilizio;

- in data 15.04.2009, le u.i.u. di cui trattasi, venivano dichiarate agibili per effetto del Certificato di Agibilità Parziale prot. n. 1377 (Cfr. All. 4).

Dal raffronto tra l'attuale stato di fatto rappresentato dalla restituzione grafica degli eseguiti rilievi metrici (All. 6) e gli approvati progetti corredanti i suesposti titolo edilizi, si è constatato quanto segue:

- l'unità abitativa posta al piano terra, non presenta alcuna difformità;
- il locale garage posto al piano seminterrato presenta lievi discostamenti sulle rilevate misure degli spazi interni, tuttavia contemplati, in quanto a tutt'oggi, risultano incomplete le opere di rifinitura, in particolare quelle relative alle ulteriori pareti laterali di tomagno, le cui spese per l'esecuzione, sono sommariamente elencate nella parte che segue.

Costi per la realizzazione delle due pareti laterali di tomagno interne al garage:

Cod.	Descrizione dei lavori	Superficie (mq)	Costo unitario al mq di sup. (€) ¹	Costo totale
PR.E.0820.100.c	Muratura in mattoni posti in foglio e malta, retta o curva ed a qualsiasi altezza, compresi oneri e magisteri per l'esecuzione di ammorsature e quanto altro si renda necessario a realizzare l'opera a perfetta regola d'arte. Con mattoni forati a quindici fori (12,13x25x25 cm) e malta bastarda.	53,86	31,34	1.687,97
PR.E.1620.50.d	Intonaco civile formato da un primo strato di rinzafo, da un secondo strato tirato in piano con regolo e fratazzo, steso a mano, spessore 15 mm, con predisposte poste e guide, rifinito con sovrastante strato di colla di malta passato al crivello fino, lisciata con fratazzo metallico alla pezza, per spessore finale di circa 25 mm. Per interni su pareti verticali, con malta bastarda, con malta bastarda di calce grassa, sabbia e cemento	53,86	20,09	1.082,82
Totale				2.770,79

Unitamente ai suddetti costi, si sommano anche gli onorari professionali e le spese amministrative occorrenti alla redazione della precipua C.I.L.A., per un ammontare complessivo pari ad € **3.270,79**. All'uopo si precisa che le pareti di tomagno interne da eseguire, determineranno la nuova superficie interna del locale di circa mq 45,00, all'attualità pari a mq 50,00.

CALCOLO DEI PIU' PROBABILI VALORI DI MERCATO

Al fine di meglio precisare i criteri metodologici adottati per determinare i più probabili valori di mercato dei summenzionati beni immobiliari oggetto di stima, prioritariamente occorrerebbe menzionare le preliminari operazioni cognitive riconducibili alle eseguite indagini di tipo analitico e/o sintetico comparativo, necessarie e più indaginose delle semplicistiche ricerche di mercato dedotte in esito alla mera consultazione dei listini.-

¹ Costo unitario desunto dal prezzario 2013 - opere civili dell'Osservatorio Regionale sui Prezzi (Delibera G.R. n. 527/2006) - Unioncamere Calabria - Assessorato Lavori Pubblici Acque e Politiche della Casa della Regione Calabria.



L'analisi comparativa di mercato, desumibile dal raffronto con i prezzi di immobili analoghi, vicini e in tempi recenti, è il criterio, ricorrentemente, ritenuto più idoneo ai fini della determinazione di ciò che stabilisce, *nell'accezione più diffusa del comune commercio, il valore venale*, ovvero, usa definire, *economicamente, il valore di un bene in stato di efficienza*, in quanto adatto ed idoneo al proprio uso, o, ancora, che, *fiscalmente, definisce il valore normale*, sebbene, circa la perequata corrispondenza di quest'ultimo, si nutrano significative perplessità, precisando che anzidetta considerazione, si fonda sulla possibile inattendibilità che, ai fini estimativi, può fornire la sola consultazione degli atti di compravendita, analogamente all'esclusiva considerazione della rendita catastale, evidenziando la peculiarità fiscale di tali indicazioni valutative. Il sistema tributario permette di dichiarare prezzi accettati ai fini dell'imposta di registro, che, tuttavia, seppur dichiarati nel rogito, possono discostarsi da quelli realmente spuntati nel corso della trattativa di compravendita, rivelandosi evidentemente incongruenti con il più verosimile valore dell'immobile, nonostante la revisione degli estimi catastali e le pertinenti direttive. - E' opportuno che, anche secondo tale orientamento, si verifichi la congruenza del risultato. D'altronde, qualsivoglia procedura estimativa deve, comunque, affrontare la legge della domanda e dell'offerta, da cui poter desumere un determinato valore, intanto valido, in quanto corrispondente ad un prezzo realmente corrisposto.- Del che si deduce ciò che maggiormente risalta e, pur sempre, assume massima attendibilità estimativa di un qualsivoglia immobile: la differenza tra il valore calcolato ed il prezzo che, probabilmente, un ordinario compratore sarebbe disposto a corrispondere ad un ordinario venditore e, quindi, il più probabile valore di mercato, fondamento e risultato della stima.-

CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Nel seguito risultano precisati i criteri metodologici adottati per determinare il più probabile valore di mercato sia dell'unità abitativa posta al piano terra che del pertinente locale garage posto al sottostante piano seminterrato, dell'edificio plurifamiliare sito alla Via Campitelli della Località di Trenta del comune di Casali del Manco (CS).

La determinazione dei valori commerciali verrà effettuata in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, meglio descritte nella parte che precede e sarà eseguita con il più appropriato metodo di stima sintetico-comparativo, tramite il quale si giunge ai propri valori, applicando, alla consistenza vendibile, i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare del Comune in cui sono ubicati gli immobili stessi, in sede di compravendita di unità immobiliari assimilabili a quelle in esame per consistenza, ubicazione e caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Per la ricerca dei dati di riferimento, oltre alla Banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia Entrate - Territorio), sono state apprese informazioni di mercato sia presso società di intermediazione immobiliare, che operano nel Comune di ubicazione e sia a mezzo WEB; ma la fonte utilizzata e più opportuna per i beni in questione, è la precitata banca dati fornita dell'O.M.I. dell'Agenzia Entrate (*All. 7*) che per la zona in esame e per la similare tipologia, fornisce i seguenti prezzi di mercato:



- per l'unità abitativa il prezzo massimo corrisponde a €/mq 840,00, mentre quello minimo equivale a €/mq 590,00;
- per il locale garage, il prezzo massimo corrisponde a €/mq 385,00, mentre quello minimo equivale a €/mq 280,00.

In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche meglio descritte nella parte che precede, si ritiene congruo utilizzare come parametri unitari, i suesposti prezzi medi, il cui conseguente valore di mercato sarà adeguatamente corretto e rivalutato secondo l'applicazione di opportuni e specifici coefficienti di differenziazione nel seguito elencati.

Pertanto i più probabili valori di mercato delle unità immobiliari in oggetto, si ottiene dal prodotto della Superficie Lorda convenzionale (Sup. Commerciale) e del prezzo unitario medio, opportunamente corretto mediante l'applicazione di coefficienti di differenziazione.

Superfici Commerciali: la superficie considerata nella stima è la cosiddetta "Superficie Commerciale" con questa accezione si intende non solo la superficie utile netta (calpestabile) degli immobili, ma anche quella porzione su cui insistono i muri perimetrali, le tramezzature e la metà dei muri confinanti ed il 25% dei balconi scoperti (35% se coperti) e simili.

Nel caso in oggetto, le superfici commerciali del compendio immobiliari dei beni in esame sono le seguenti:

- 1) unità abitativa al piano terra: a) 100% sup. lorda = mq 129,21; b) sup. balcone = 5,01 (25% di mq 20,05). Superficie commerciale complessiva (mq 129,21 + mq 5,01) = **mq 134,22**;
- 2) unità adibita a garage al piano seminterrato: 100% sup. lorda = sup. commerciale = **mq 54,20**.

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

I coefficienti di differenziazione sono numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipicamente ordinarie. Qualsiasi coefficiente minore di 1 produce un ribasso della quotazione media. Contrariamente, qualsiasi coefficiente maggiore di 1 produce un aumento di tale quotazione. Il coefficiente 1 non va considerato, significando uguaglianza rispetto alla quotazione media di riferimento.

Di regola, quando è necessario applicare più di un coefficiente di differenziazione, si stabilisce un **coefficiente globale unico**, moltiplicando tra loro tutti i coefficienti, e applicando, quindi, tale coefficiente globale al valore oggetto di stima.

Di seguito lo scrivente perito, in estrema sintesi elenca i principali coefficienti da utilizzare nella stima degli immobili in oggetto.

1. COEFFICIENTI DI DESTINAZIONE RESIDENZIALE E DI PIANO (Cp)

Coeff. di piano e destinazione edifici residenziali senza ascensore: p. terra rialzato = **1,00**.



Con particolare riferimento all'unità abitativa, adoteremo il coefficiente (Cp) pari a **1,00**.

2. COEFFICIENTI DI ETÀ', QUALITÀ' E STATO D'USO (Cu)

Avendo appurato che la data di costruzione dell'intero edificio, per come riportato nelle allegate planimetrie catastali, risale al 1998 e considerato il mediocre stato d'uso dell'appartamento di cui trattasi, secondo quanto riportato nella tabella che segue, verrà applicato il coefficiente **0,65**.

Coefficienti di età, qualità e stato di manutenzione, escluso negozi (moltiplicatori del valore o quotazione media a nuovo per la città e zona corrispondenti)				
Età e qualità dell'edificio	Stato ottimo	Stato buono	Stato mediocre	Stato pessimo
Edificio nuovo				
lusso	1.10	-	-	-
signorile	1.05	-	-	-
medio	1.00	-	-	-
popolare	0.90	-	-	-
ultrapopolare	-	-	-	-
Edificio recentissimo				
lusso	0.95	0.90	0.85	-
signorile	0.90	0.85	0.80	-
medio	0.85	0.80	0.75	-
popolare	0.80	0.75	0.70	-
ultrapopolare	-	-	-	-
10-20 anni				
lusso	0.90	0.85	0.80	-
signorile	0.85	0.80	0.75	-
medio	0.80	0.75	0.70	-
popolare	0.75	0.70	0.65	-
ultrapopolare	-	-	-	-
21-40 anni				
lusso	0.85	0.80	0.75	0.65
signorile	0.80	0.75	0.70	0.60
medio	0.75	0.70	0.65	0.55
popolare	0.70	0.65	0.60	0.50
ultrapopolare	-	-	-	-
41-60 anni				
lusso	0.80	0.75	0.70	0.60
signorile	0.75	0.70	0.65	0.55
medio	0.70	0.65	0.60	0.50
popolare	0.65	0.60	0.55	0.45
ultrapopolare	-	-	-	-
oltre 60 anni				
lusso	0.75	0.70	0.65	0.55
signorile	0.70	0.65	0.60	0.50
medio	0.65	0.60	0.55	0.45
popolare	0.60	0.55	0.50	0.40
ultrapopolare	0.55	0.50	0.45	0.35

Ulteriori coefficienti specifici (Cs):

- **immobile ubicato in zona edificata periferica = 1,00;**
- **serramenti esterni in metallo e/o altro = 1,00;**
- serramenti esterni in legno = 1,02;
- **pavimentazione prevalente: piastrelle in cotto, gres o simili = 1,00;**
- Pavimentazione prevalente in parquet = 1,04;
- privo di riscaldamento = 0,96;
- **riscaldamento autonomo = 1,01;**
- privo di impianto di acqua calda = 0,96;
- **con impianto di acqua calda autonomo = 0,99;**
- **unità immobiliare con superficie coperta lorda da mq. 71 a mq. 150 = 1,00;**
- affaccio su un solo lato = 0,95;



- affaccio su due lati = 0,98;
- **affaccio su più di due lati = 1,00;**
- edifici in zone ambientali ottimali di medie città = 1,08;
- **edifici plurifamiliari con giardino comune di superficie superiore alla metà della pianta dell'edificio = 1,06;**
- Edifici o complessi ad elevato grado di sicurezza (recinzioni, sistemi di allarme, custodia permanente, ecc.) = 1,05;
- **edifici provvisti di parcheggio di uso comune promiscuo = 1,05 (in funzione del rapporto maggiore o minore dei posti macchina rispetto al numero delle u.i.).**

CALCOLO DEI PIU' PROBABILI VALORI DI MERCATO

1. VALORE DELL'UNITÀ ABITATIVA:

$$V_a = \text{Sup. comm.le} \times V_{um} \text{ (valore unitario medio)}^2$$

$$V_a = \text{mq } 134,22 \times 715,00 \text{ €/mq} = \underline{\underline{\text{€ } 95.967,30}}$$

Coefficiente globale unita' immobiliare in oggetto (CGU):

- $C_p = 1,00$,
- $C_u = 0,65$;
- $C_s = 1,11$ (1,00x1,00x1,00x1,01x0,99x1,00x1,00x1,06x1,05): *immobile ubicato in zona edificata periferica = 1,00; serramenti esterni in metallo e/o altro = 1,00; pavimentazione prevalente: piastrelle in cotto, gres o simili = 1,00; riscaldamento autonomo = 1,01; con impianto di acqua calda autonomo = 0,99; unità immobiliare con superficie coperta lorda da mq. 71 a mq. 150 = 1,00; affaccio su più di due lati = 1,00; edifici plurifamiliari con giardino comune di superficie superiore alla metà della pianta dell'edificio = 1,06; edifici provvisti di parcheggio di uso comune promiscuo = 1,05.*

$$\text{CGU (coefficiente globale unico)} = 1,00 \times 0,65 \times 1,11 = \mathbf{0,72}.$$

Pertanto applicando al menzionato valore di mercato dell'appartamento in oggetto, si otterrà la seguente rivalutazione:

$$V_a' \text{ (valore corretto)} = V_a \times \text{CUG} = \text{€ } 95.967,30 \times 0,72 =$$

€ 69.096,46

(diconsi euro Sessantanovemilanovantasei/46)

2. VALORE DELL'UNITÀ ADIBITA A GARAGE:

$$V_b = \text{Sup. comm.le} \times V_{um} \text{ (valore unitario massimo)}^3$$

$$V_b = \text{mq } 54,20 \times 385,00 \text{ €/mq} = \underline{\underline{\text{€ } 20.867,00}}$$

² Si ritiene opportuno applicare il valore unitario medio riportato dall'O.M.I., proprio perché l'u.i.u., all'attualità, si presenta in condizioni d'uso mediocri, inutilizzata ed inoccupata, ma soprattutto per la non semplice accessibilità dal piazzale d'uso comune notevolmente acclive.

³ Si ritiene opportuno applicare il valore unitario massimo riportato dall'O.M.I., in quanto il locale interessato dovrà essere interessato da interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria necessari al completamento delle rifiniture interne.



Giacchè tale immobile all'attualità risulta privo delle precipue opere di rifinitura interne, meglio descritte nella parte che precede, di seguito si produce la tabella riportante i relativi costi di costruzione, applicando massimamente, i prezzi unitari stabiliti dal prezzario 2013 - opere civili dell'Osservatorio Regionale sui Prezzi (Delibera G.R. n. 527/2006) – Unioncamere Calabria – Assessorato Lavori Pubblici Acque e Politiche della Casa della Regione Calabria e per alcune categorie di lavoro, i prezzi medi praticati in zona. Detti costi, unitamente a quelli concernenti la realizzazione delle pareti interne laterali occorrenti al ripristino dello stato del progetto approvato, saranno decurtati dal sudesposto valore.

Tabella dei costi per la costruzione delle principali opere di rifinitura all'attualità incompiute:

Cod.	Descrizione dei lavori	U.M.	Q.tà	Costo unitario (€)	Costo totale (€)
<i>PR.E.0720.10.a</i>	Massetto di sottofondo di malta di cemento tipo 32.5 dosato a 400 kg per 1,00 m ³ di sabbia per piano di posa di pavimentazioni sottili (linoleum, gomma, piastrelle resilienti, ecc.) dato in opera ben battuto, livellato e lisciato perfettamente...	mq	45,00	16,33	734,85
<i>PR.E.1620.50.d</i>	Intonaco civile formato da un primo strato di rinzafo, da un secondo strato tirato in piano con regolo e fratazzo, steso a mano, spessore 15 mm, con predisposte poste e guide, rifinito con sovrastante strato di colla di malta passato al crivello fino, lisciata con fratazzo metallico alla pezza, per spessore finale di circa 25 mm. Per interni su soffitto, con malta bastarda, con malta bastarda di calce grassa, sabbia e cemento.	mq	45,00	20,09	904,05
<i>PR.E.1360.10.d</i>	Pavimento in klinker ceramico non gelivo, con resistenza a compressione non inferiore a 25 N/mm ² , durezza superficiale non inferiore a 6 Mohs, dello spessore 8,16 mm, rispondenti alle norme UNI EN 121 e 186/1, fresco su fresco su letto di sabbia e cemento previo spolvero di cemento tipo 32.5 con giunti fugati a cemento bianco o colorato o idoneo premiscelato (secondo indicazioni progettuali o della Direzione dei Lavori) compresa imboiacatura dei giunti non inferiore a mm 5 , compresi tagli, sfridi pulitura e pezzi speciali. Superficie grezza, vari colori. Piastrelle opache da cm 24,5x24,5 32x32 cm.	mq	45,00	50,05	2.252,25
<i>PR.E.1580.50.a</i>	Zoccolino battiscopa in gres fine porcellanato posto in opera con idoneo collante: Tinta unita e granigliato naturale	m	26,00	12,34	320,84
<i>AI (Prezzo a corpo desunto da indagini di mercato)</i>	Impianto elettrico, sotto tracce, compreso quadro generale, interruttore differenziale e magnetotermico, n. 2 punti presa e n. 1 punto luce a soffitto con relativo interruttore di accensione da posizionare sulla parete interna.	a corpo	1	1.000,00	1.000,00
<i>PR.E.2110.10.a</i>	Preparazione del fondo di superfici murarie interne con applicazione di isolante acrilico all'acqua.	mq	118,00	2,10	247,80
<i>PR.E.2120.40.a</i>	Tinteggiatura con idropittura di superfici a tre mani a coprire, esclusa la preparazione delle stesse, con idropittura traspirante	mq	118,00	5,27	621,86
Totale					6.081,65

Unitamente ai suddetti costi, si sommano anche gli onorari professionali e le spese amministrative occorrenti alla redazione della precipua C.I.L.A., per un ammontare complessivo pari ad € **7.081,65**.



V_b (riveduto e corretto) = V_b - (costi per il ripristino dello stato di fatto al progetto approvato + costi per la realizzazione delle opere di completamento rifiniture interne) = € 20.867 - (€ 3.270,79 + € 7.081,65) =

€ 10.514,56

(diconsi Euro diecimilacinquecentouattordici/56)

CONCLUSIONI

Sulla scorta di quanto precede, chi scrive, riepiloga quanto segue:

- 1) Valore finale di mercato dell'unità abitativa, posta al piano terra dell'edificio sito alla Via Campitelli della Località Trenta del Comune di Casali del Manco (CS), censita nel N.C.E.U. sul foglio di mappa n. 6, part.IIa 803, Sub 1: **€ 69.096,46** (diconsi euro Sessantanovemilanovantasei/46);
- 2) Valore finale di mercato dell'unità adibita a garage, posta al piano seminterrato del medesimo e menzionato edificio, censita nel N.C.E.U. sul foglio di mappa n. 6, part.IIa 803, Sub 5: **€ 10.514,56** (diconsi Euro diecimilacinquecentouattordici/56).

Pertanto, ritenendo di avere assolto compiutamente al conferito mandato, manifestando tuttavia, la più ampia disponibilità per qualsivoglia chiarimento o delucidazione ulteriore e ringraziandoLa per la fiducia accordata, porge i più graditi Saluti.

Luzzi (CS), 18/03/2019

Con Osservanza

il c.t.u.

Ing. **Francesco GIORNO**

 COSENZA
 Sezione B.n. 203
 Settore: Civile e Ambientale

ALLEGATI:

- 1 – Documentazione catastale;
- 2 – Verbale di sopralluogo del 29.01.2019;
- 3 – Istanza di accesso agli atti amministrativi;
- 4 – Documentazione amministrativa;
- 5 – Documentazione fotografica;
- 6 – Restituzione grafica dei rilievi metrici;
- 7 – Scheda O.M.I..