

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

Sezione I Civile – Esecuzioni Immobiliari

Giudice Delegato dott. Giuseppe Sicilia

Procedura Esecutiva n°142/2021 R.G.

[Redacted]

Contro

[Redacted]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Marano Marchesato, li 27/07/2022

IL C.T.U.
Arch. Carmine Bartucci

Arch. Carmine BARTUCCI
Iscrizione Ordine degli Architetti di Cosenza N. [Redacted]
Iscrizione Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cosenza
al n° [Redacted] Dom. Fiscale: Via G. [Redacted]
[Redacted] (CS)
Tel. 0894 [Redacted] cell. [Redacted]
e-mail: [Redacted]
pec: [Redacted]
carminebartucciarchitetto

INDICE

1. PREMESSA
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI
3. INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE
4. NATURA DEL DIRITTO E PROVENIENZA DELL'IMMOBILE
5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE
6. ISPEZIONI IPOTECARIE
7. VALORE DI MERCATO DEL BENE IN OGGETTO
8. STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE
9. RILIEVO FOTOGRAFICO
10. ALLEGATI



immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita"

PIRELLA GÖTTSCHE LOWE COMMUNICATIONS CONSULTING S.p.A. - Via Salaria 439 - 00137 Roma - Tel. +39 06 84781 - Fax +39 06 84782111 - www.pirellagottschelowe.com

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Al fine di espletare l'incarico ricevuto, il sottoscritto:

- in data 09/05/2022 accedeva presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza per richiedere e ritirare planimetria catastale, visure, porzioni di mappa, ispezione ipotecarie;
- in data 11/05/2022 il Ctu mediante raccomandata provvedeva a comunicazione agli esecutati la data per l'effettuazione del sopralluogo dell'immobile e dare quindi inizio alle operazioni peritali;
- in data 19/05/2022 ha presentato tramite pec all'ufficio tecnico del Comune di Cosenza domanda per l'accesso agli atti inerenti alle pratiche edilizie riguardanti l'immobile oggetto di pignoramento;
- In data 20/06/2022 si recava presso l'immobile, oggetto della presente perizia, alla presenza dei Sigg.ri [redacted] e [redacted] (esecutati) per effettuare il sopralluogo;

3. INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto della presente perizia di stima, si trova nel Comune di Cosenza (Cs), alla Via Pirro Schettini n. 12 **avente ingresso indipendente ed esclusivo da Corso Vittorio Emanuele II n.22** censito in Catasto al foglio 22 particella 1049 sub 12 categoria A/3 consistenza vani 4, rendita 126,02 raggiungibile tramite strada comunale. L'accesso all'immobile, avviene tramite scala esterna da Corso Vittorio Emanuele n.22.

L'immobile è inserito in un contesto "Urbano" periferico e ricade in zona centro storico della città di Cosenza. Attualmente è occupato dai Sigg.ri [redacted] dal coniuge [redacted] (esecutati) e dai loro 3 figli.

DESCRIZIONE IMMOBILE CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE

L'immobile, oggetto della presente perizia, si trova nel Comune di Cosenza (Cs), alla Via Pirro Schettini n.12 avente ingresso indipendente ed esclusivo da Corso Vittorio Emanuele II n.22 e riguarda un'unità abitativa, sita al terzo piano fuori terra di un maggior fabbricato a tre/quattro elevazioni fuori terra con struttura in pietra. Non si hanno dati relativi all'anno di costruzione. L'accesso all'immobile degli esecutati avviene da portone esterno e scala. L'appartamento, si compone di ingresso, soggiorno, piccolo locale ripostiglio con annesso bagno, quattro camere da letto, il cui accesso avviene tramite un corridoio centrale, tre bagni, infine mediante 4 gradini in legno si accede, ad una ulteriore stanza adibita a studio.

Su una delle pareti sia dell'ingresso che del soggiorno appare visibilmente umidità in quanto il muro essendo interrato funge da muro di contenimento sottostrada.

Dallo studio si accede in un'altro vano adibito a cucina, non interessato dal pignoramento, censito in catasto al foglio [redacted] categoria A/4 classe 5 consistenza 1,5 vani rendita 27,89 di proprietà di [redacted] nato a [redacted] il [redacted] Codice fiscale [redacted], tale unità risulta pervenuta con atto di compravendita in data [redacted] con atto Notaio [redacted] con sede in [redacted], repertorio n. [redacted], tale immobile risultava intestata agli esecutati per 1/2 ciascuno (si allega visura storica della particella citata).

Il fabbricato esteticamente ed internamente si presenta in buono stato per conservazione e mantenimento tranne come già accennato per l'ingresso ed il soggiorno dove è presente umidità da contatto.

I soffitti sono costituiti da travi e tavolati in legno.

I pavimenti sono in gres porcellanato, quelle del bagno in ceramica. Le porte interne, di tipologia
c a r m i n e b a r t u c c i a r c h i t e t t o

Si certifica inoltre che in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali alla data del 16/08/2021 risulta essere censito:

* Catasto fabbricati di COSENZA Foglio 22 Particella 1049 Subalterno 12 Natura A3 Classe 1 Consistenza 8 vani
Rendita catastale Euro 214,85 Indirizzo VIA PIRRO SCHETTINI n. 12 Piano 2-4

in ditta a: [redacted] Nato il [redacted] Codice fiscale [redacted] piena proprietà
1/2 in regime di comunione legale dei beni, [redacted] Codice fiscale
[redacted] piena proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 03/03/2015 protocollo n. CS0034457 in atti dal 03/03/2015 G. A. F. CODIFICA
PIANO INCOERENTE (n. 11528.1/2015)

Sull'immobile insiste:

Atto di Pignoramento immobiliare del 07/07/2021 n. 1997 di repertorio in favore di [redacted]
[redacted] (C.F. [redacted]), contro [redacted]
a [redacted] per la quota di 1/2 di proprietà
in comunione legale dei beni e [redacted]
[redacted] per la quota di 1/2 di proprietà in comunione legale dei beni.

7. VALORE DI MERCATO DEL BENE IN OGGETTO

Dalla premessa, si stabilisce il Valore dell'immobile, in base sia per Valutazione per Comparazione e sia per Confronto Diretto, con immobili simili disponibili sul mercato nella stessa zona, **avente come riferimento temporale: Il semestre 2021.**

CRITERIO DI STIMA

Il metodo della stima comparativa o meglio «analogico-comparativa», si basa sulla ricerca di valori di mercato noti per immobili analoghi di qualità e posizione rispetto a quello di stima. Su tale metodo si basa il metodo fiscale attuale, Provvedimento del 27/07/2007 dell'Agenzia delle Entrate, per la determinazione del Valore Normale dei Fabbricati e corrisponde a quanto espresso dalle varie sentenze della Cassazione per la quale si stabilisce che il valore di mercato in comune commercio è da ottenersi con il metodo di stima detto «comparativo».

Tale metodo sarà integrato anche con il Metodo di Stima per Confronto Diretto.

Quindi il Valore di Mercato, sarà determinato dalla media aritmetica dei valori scaturenti dai due metodi prima citati.

Per eseguire la valutazione dell'immobile, il più possibile rispondente ai prezzi correnti di mercato, si è visitato alcune agenzie immobiliari, le quali hanno fornito dei dati relativi sia al prezzo al mq (€/mq) che al prezzo complessivo di immobili simili, (costo).

Ai fini del punto precedente, il valore dell'immobile è determinato dal prodotto fra la "superficie convenzionale o catastale" o "superficie commerciale calcolata" ed il valore unitario determinato dall'analisi del mercato immobiliare.

10.11.2021

CONSISTENZA DELL'IMMOBILE: SUPERFICIE COMMERCIALE O SUPERFICIE CONVENZIONALE VENDIBILE (SCV)

Nella valutazione comparativa che si farà per l'unità immobiliare in oggetto, il termine di paragone sarà la "superficie convenzionale" o "superficie commerciale calcolata", che è la superficie che si considera sia in commercio che in sede fiscale, che, secondo quanto previsto per la Consistenza delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria, determinata ai sensi del D.P.R. 138/98, in base ai criteri descritti nell'Allegato C del decreto:

- I muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri.

Mentre la definizione della Superficie Convenzionale Vendibile (SCV) è quella che trova applicazione nella prassi professionale delle Agenzie Immobiliari ai fini della determinazione del valore di mercato corrente, pertanto:

Superficie che rappresenta nel caso che si tratti di immobile avente destinazione residenziale ovvero di immobili aventi destinazione diversa da quella abitativa (commerciale, direzionale, industriale, turistico), la somma:

- a) delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri.
- b) delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini (30%);
- c) delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.).

che per il singolo immobile in oggetto è la seguente:

SUP. COMM. APPARTAMENTO: 172,00 mq.

SUP. COMM. VERANDA = 30% di 8,0 mq. = 2,4 mq;

VALORE UNITARIO DELL'APPARTAMENTO DETERMINATO DALL'ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Per eseguire la valutazione dell'immobile, il più possibile rispondente ai prezzi correnti di mercato, si è visitato alcune agenzie immobiliari al fine di stabilire una media dei prezzi di vendita della tipologia considerata, per l'immobile in oggetto, descritto nei punti precedenti.

Il quadro emerso, considerando solo due tra le principali agenzie, che offrono un immobile nella zona, è stato "corretto" considerando anche la **valutazione della deviazione standard** prendendo in analisi anche la quotazione di riferimento dell'Agenzia del territorio – OMI relativa al **II semestre 2021, codice di zona C2, microzona catastale 4, Fascia zona Semicentrale/CENTRO STORICO Tipologia prevalente Abitazione Civile di tipo economica** e, una volta esclusi i dati che fuoriuscivano da essa, calcolare una media "ripulita" dai valori anomali, come si può evincere dalla tabella successiva

AGENZIA	VALORE €/MQ
AGENZIA IMMOBILIARE A	800,00
OMI (osservatorio mercato immobiliare Agenzia del Territorio di Cosenza	510,00/760,00

Con riferimento alle offerte di vendita d'immobili assimilabili per caratteristiche e destinazioni d'uso a quelli in oggetto nella stessa località e nello stato conservativo, buono, il valore di mercato può assumersi pari a **800,00 €/mq**.

8. STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE: Metodo della stima comparativa

Avendo rilevato **172 mq** di superficie commerciale d'immobile, e il 30 % degli 8 mq di superficie del balcone, (D.P.R. 138/98) pari quindi a **2,4 mq**, ed assumendo pari a **800,00 €/mq** il valore di mercato a metro quadrato dell'unità, si ha,

$$V \text{ mercato immobile} = (\text{mq } 172,00 + 2,4 \text{ mq}) \times 800,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 139.520,00$$

Per la definizione del Valore dell'immobile, si è utilizzato il metodo per Valutazione per Comparazione, con immobili simili disponibili sul mercato nella stessa zona. Si ribadisce che la valutazione **ha come riferimento temporale: il secondo semestre del 2021**.

L'appartamento presenta una superficie lorda di **172,00 mq**, e con un'altezza utile, dal pavimento di **3.50 mt**; e da balcone, con una superficie totale di **8,00 mq**.

L'immobile risulta censito all'U.T.E di Cosenza – Catasto Fabbricati - con i seguenti dati:
Foglio 22 particella 1049 Sub 12 categoria A/3 Classe 1 vani 8 rendita 214,85 intestato a [REDACTED]
[REDACTED] per 1/2 ciascuno in comunione dei beni.

Da quanto precedentemente esposto si può riassumere che il valore dell'immobile è:

Valore Appartamento	(stima al II semestre 2021) €	139.520,00
	TOTALE €	139.520,00

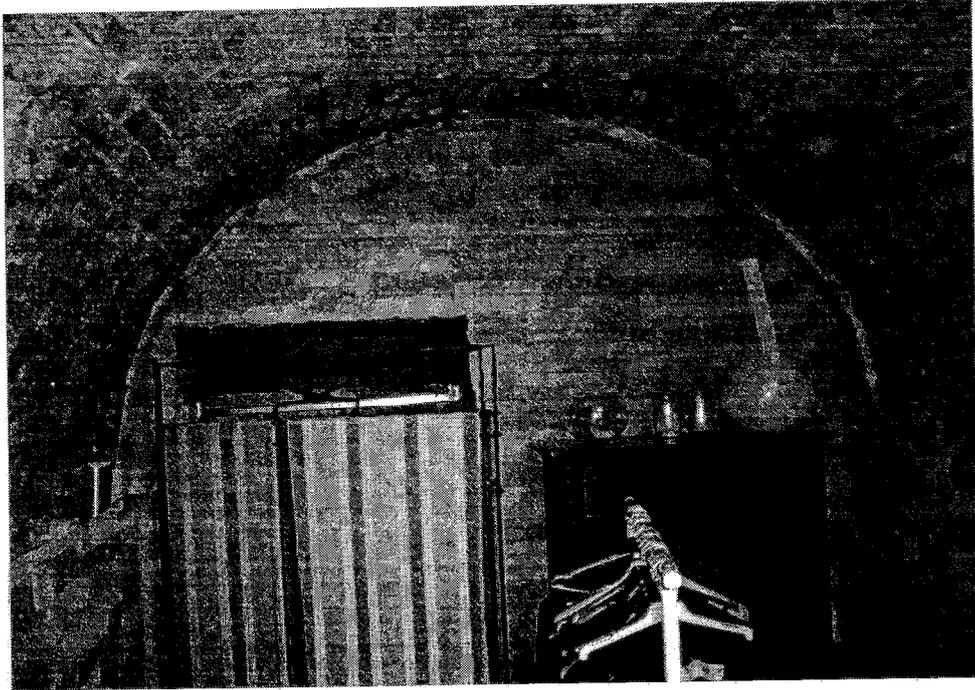
Si fa presente che l'immobile non è dotato di cucina, in quanto quella esistente, risulta essere accatastata autonomamente, e precisamente al foglio 22 particella 1049 sub 11 ed intestata a [REDACTED]

Pertanto in caso di vendita si dovrà procedere alla presentazione di una DIA per la realizzazione di un angolo cottura/pranzo e istruire pratica di accatastamento. Il costo totale di tale intervento (DIA e accatastamento) si attesta a circa 2.000,00 più il costo dei lavori per la realizzazione (impianti idraulici demolizione e ripristino pavimentazione) per un importo di circa 11.000,00.

Alla luce di tali variazioni il valore totale dell'immobile sarà pertanto decurtato dell'importo di euro 13.000,00 e quindi si avrà un valore finale di **euro 126.520,00=**

9. RILIEVO FOTOGRAFICO

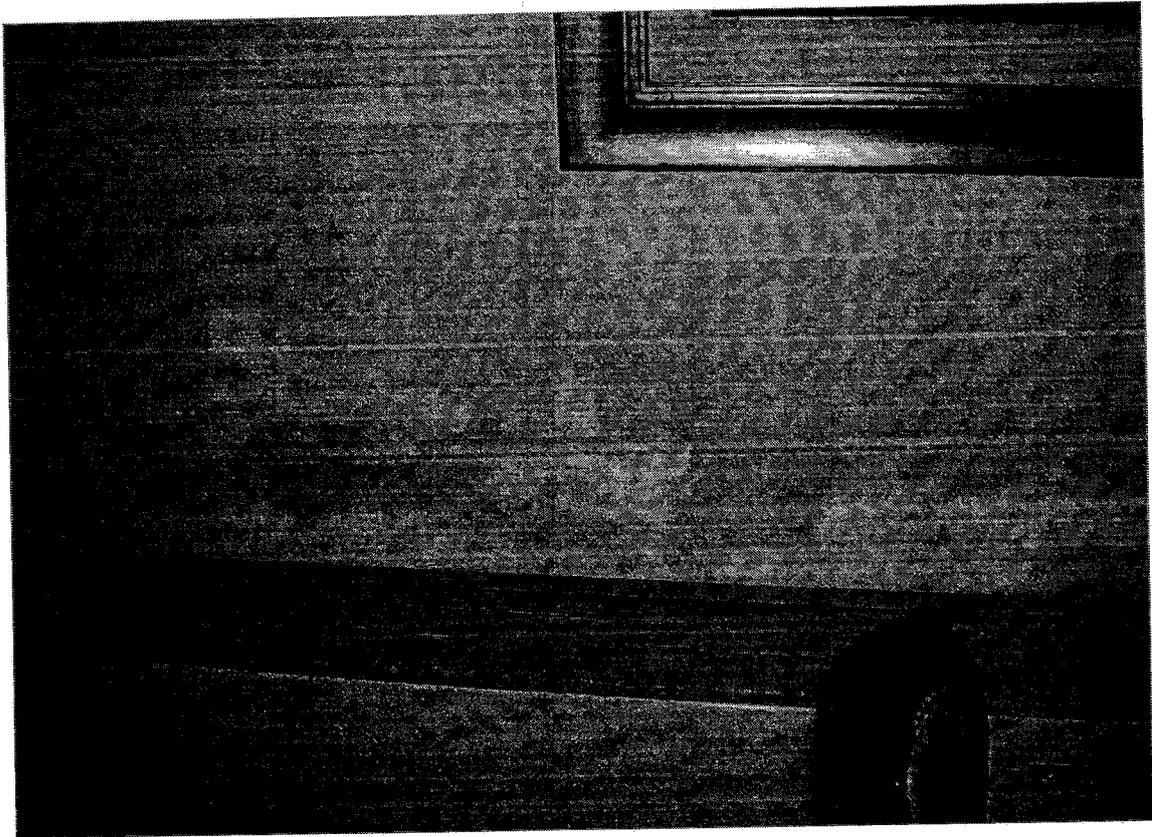
00/00/2021



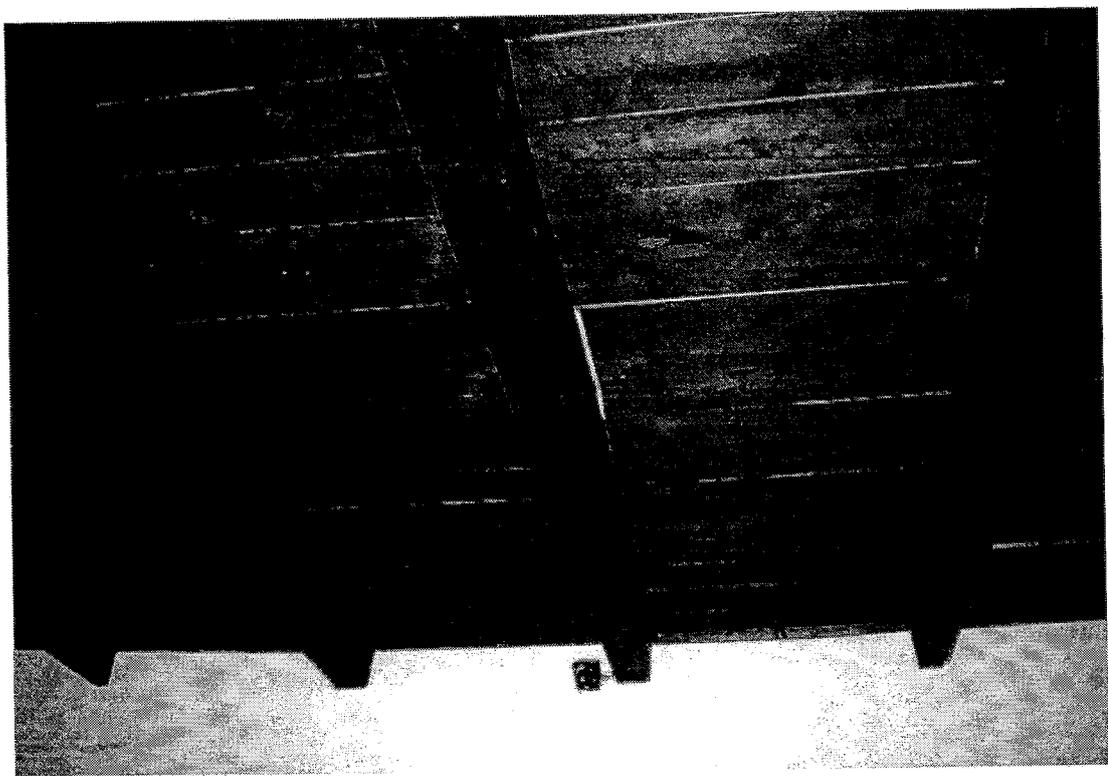
Ingresso



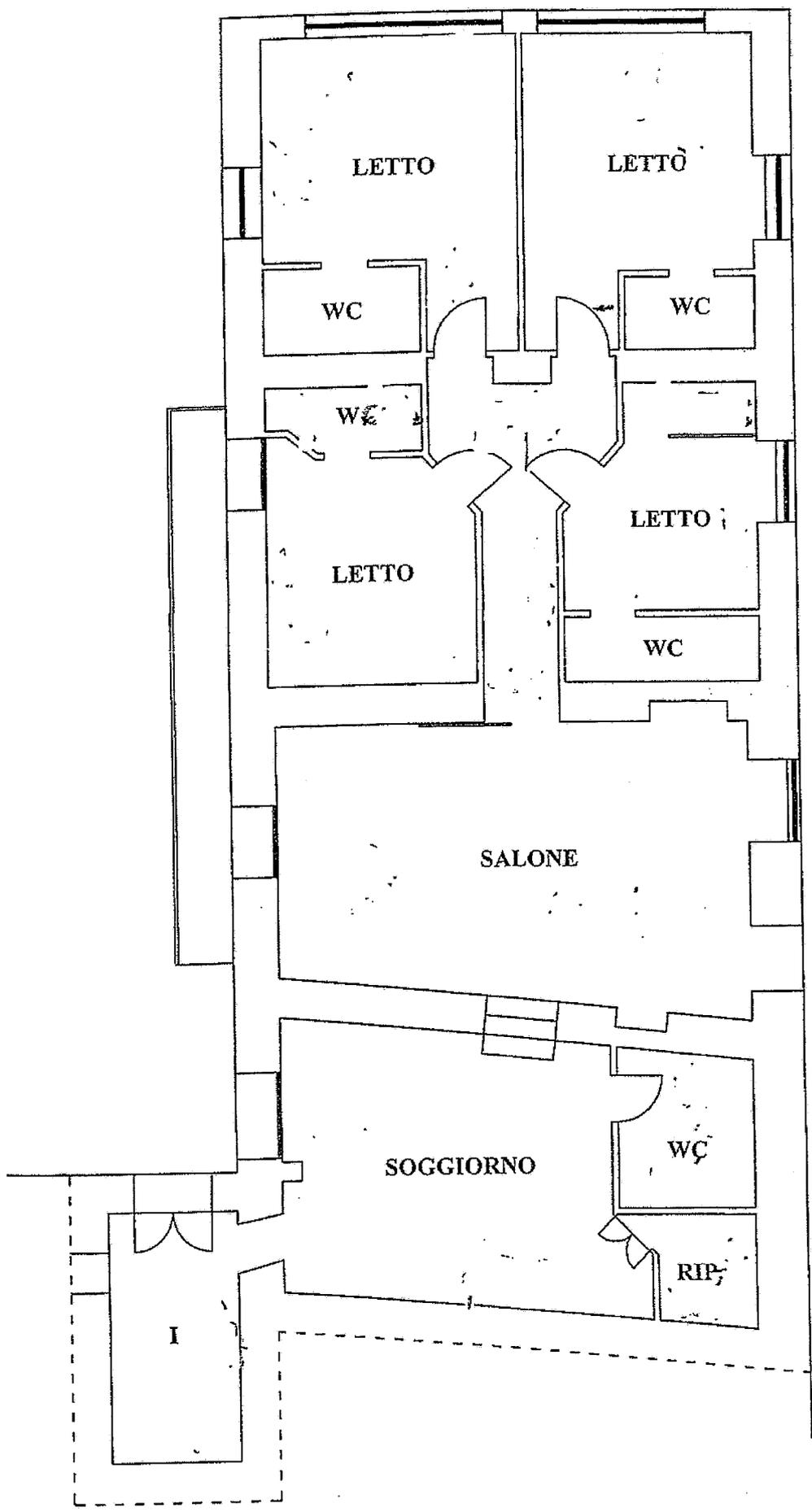
Soffitto ingresso (tracce umidità)



Particolare impianto riscaldamento



Particolare soffitto



carminedabattucciarchitetto

10/11/2022

Il sottoscritto Arch. Carmine Bartucci, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio per la stima dei beni di cui all'Esecuzione in epigrafe, riguardo alle osservazioni dell'elaborato peritale, notificate a mezzo PEC, a firma dell' [REDACTED] minato Consulente Tecnico di Parte dai debitori esecutati, ritiene di controdedurre quanto meglio di seguito specificato.

Valore di mercato del bene in oggetto

Il valore di riferimento utilizzato nella valutazione dell'immobile è stato acquisito da una indagine effettuata mediante consultazioni presso alcune Agenzie Immobiliari operanti in città, le quali, verbalmente, hanno riferito al sottoscritto che in base alla consistenza dell'immobile, lo stato di conservazione, di manutenzione e tipo di finiture e qualità delle stesse l'importo può attestarsi ad euro 800 al mq.

Considerato che sia esteticamente che internamente l'immobile si presenta in buono stato di conservazione e mantenimento si è ritenuto, quindi, opportuno valutare l'immobile utilizzando quale valore di riferimento tale importo.

Se invece per la determinazione del valore dell'immobile si prende in analisi la Banca dati delle quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio – cosiddetti Valori OMI (come di seguito riportati), – del II semestre 2021 relativi alla zona “C2 - Semicentrale/Centro Storico, (vedi mappa estratta dal Portale Geopoi dell'Agenzia delle Entrate) il valore di riferimento per metro quadro può essere definito, prudenzialmente, in euro 700 al mq. (per il buono stato di conservazione, mantenimento e finiture dell'immobile)

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: COSENZA

Comune: COSENZA

Fascia/zona: Semicentrale/CENTRO STORICO

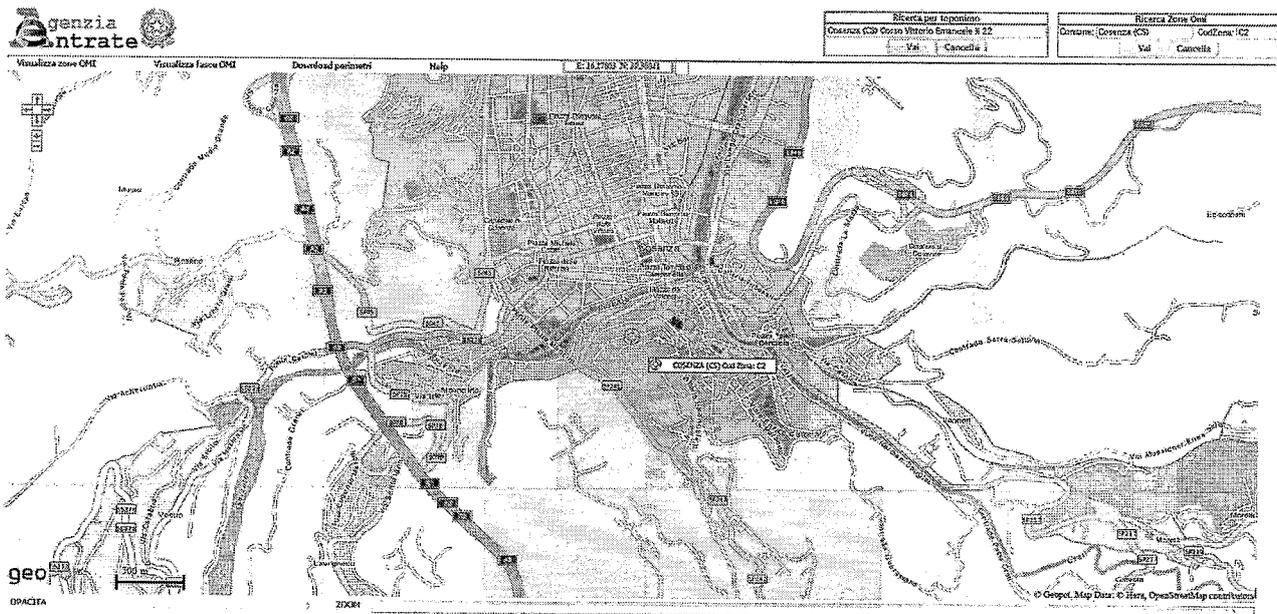
Codice di zona: C2

Microzona catastale n.: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	700	1000	L	2,6	3,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	510	760	L	1,9	2,8	L



Servitù di passaggio

Come già specificato nella Relazione l'immobile è privo di locale cucina, in quanto quella esistente risulta essere di proprietà di terzi identificata catastalmente al foglio

intestata a [REDACTED] e pervenuta allo stesso con atto di compravendita, Rep. n. [REDACTED] del [REDACTED] Notaio [REDACTED], da [REDACTED]

Considerato, quindi, che l'immobile è gravato da servitù di passaggio, per l'accesso alla particella sub 11, si dovrà procedere alla rideterminazione del prezzo, precedentemente stimato, come di seguito riportato.

Superficie immobile	mq.	172
Superficie balconi	mq.	2,4
Superficie totale immobile	mq.	174,4
Servitù di passaggio totale	mq.	11
50% della servitù (per ciascun proprietario)	mq.	5,50
Superficie totale al netto della Servitù	mq.	168,90

Vizi e difetti

In fase di sopralluogo il sottoscritto ha rilevato tracce di umidità su una parete dell'ingresso e del soggiorno come già evidenziato nella perizia, ma non considerata in fase di valutazione e pertanto si procede al calcolo degli interventi che dovranno essere effettuati per sanare tale problema.

Gli interventi da effettuare consisteranno nella posa in opera di isolamento termico a cappotto di pareti interne, già preparate, eseguite con pannelli in fibra di canapa all'87% termolegata a fibra di bicopoliestere rispondente ai CAM (Criteri Ambientali Minimi) di cui al DM Ministero dell'Ambiente 11/10/2017 ed alla normativa ETAG004 con le seguenti caratteristiche $\lambda=0,039$ W/mk secondo UNI EN 12667-12939 reazione al fuoco.

Euroclasse E densità 100 KG/mc secondo UNI EN 1602 delle dimensioni di 800 x 625 mm, completo di sottostante intonaco sottile armato con rete in fibra di vetro del peso di 165 g/mq, maglia 4 x 4 mm per incollaggio dei pannelli e rivestimento di fornitura

P. BARTILOCCHI CA BIANCHI Firenze - Tel. 055-41749725 - Fax 055-41749726 - Email: p.bartilocchi@cabianchi.it

silossanico, spatolato rustico medio idrorepellente e con proprietà antialga e antimuffa:
 spessore pannello 60 mm a mq. euro 92,58 Codice prezzario Regionale
 21CL.PR.E.1060.130.a

Tinteggiatura con idropittura di superfici a tre mani a coprire, esclusa la preparazione
 della stessa su superfici interne: con idropittura traspirante a mq. euro 8,16 Codice
 prezzario Regionale 21.CL.PR.E.21.20.40a

Pertanto si avranno:

metri lineari 13 x H 2,70	mq	35,10
Isolamento termico: euro 92,58 mq x 35,10 mq	euro	3.249,56
Tinteggiatura: euro 8,16 mq x 35,10 mq	euro	286,42

Riepilogando il valore finale dell'immobile è così determinato:

Valore immobile (mq. 168,90 x 700 €/mq)	€	118.230,00
- Interventi migliorativi (Isolamento e tinteggiatura)	€	3.505,98
- Realizzazione angolo cottura/cucina	€	13.000,00
Valore finale Immobile	€	101.724,02

Nella certezza di aver ottemperato all'incarico conferitogli, il sottoscritto
 Consulente Tecnico rimane a disposizione nel caso si rendano necessari
 eventuali chiarimenti.

Marano Marchesato (Cs) lì 11 ottobre 2022

Arch. Carmine Bartucci

