

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva Immobiliare Nr. 341/2014

del Registro Generale Esecuzioni

promossa

dalla [REDACTED] *in danno di* [REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Francesca Goggiamani

Esperto Stimatore: Ing. Mauro Castiglione

Relazione di stima

Casali del Manco (CS), li 16.01.2018

L' Esperto Stimatore
Ing. Mauro Castiglione

RELAZIONE DI STIMA

Ill.mo Giudice dell' esecuzione Dr. ssa Francesca Goggiamani

1. Premessa

Con ordinanza pronunciata in data 16 marzo 2016 e recante numero 144/2016, l' Ill.mo Sig. Giudice dell' Esecuzione Dr. ssa Francesca Goggiamani nominava me sottoscritto Ing. Mauro Castiglione, con studio in Casali del Manco (Cosenza) alla Via Roma 130 loc. Spezzano Piccolo, iscritto all' Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n. 4655, Esperto Stimatore nella procedura esecutiva promo [REDACTED] recante n.

341/2014 del Registro Esecuzioni Immobiliari e mi invitava a comparire all'udienza del 7 giugno 2016 per il giuramento di rito. In tale data l' Ill.mo Sig. Giudice dell' Esecuzione Dr. ssa Francesca Goggiamani, conferiva al sottoscritto il mandato di rispondere ai seguenti quesiti:

1) *verificare, 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 nei 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 rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;*

2) *predisporre, 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);*

3) *acquisire, 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;*

4) *descrivere, 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, accessorie 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;

5) accertare 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;

6) rilevare le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;

7) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

8) indicare 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. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

9) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa 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;

10) dire, 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, prevedendo 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;

11) accertare 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;

12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

13) indicare 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;

14) determinare 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 e 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 forfetario 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.

15) riportare 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).

Nel rinviare la causa per il prosieguo al 6 dicembre 2016, l' Ill.mo Sig. Giudice dell' Esecuzione Dr. ssa Francesca Goggiamani, mi concesse termine per il deposito della relazione di stima fino al 22 ottobre 2016, termine ulteriormente prorogato fino alla data odierna anche a causa delle vicende familiari del sottoscritto.

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Come riportato negli allegati alla presente relazione di stima (cfr. All. 1), le operazioni di consulenza ebbero inizio giorno 12 dicembre 2016 in Rovito (CS) ed in tale data, non comparendo nessuno né di persona, né alcun altro per delega, le stesse vennero rinviate a data da destinarsi; in data successiva il sottoscritto riusciva a contattare un congiunto della debitrice esecutata e, come trascritto nei verbali di sopralluogo (cfr. All. 1) in data diciotto gennaio 2017, alla presenza del suddetto, che consentiva l'accesso agli immobili e dopo aver dato lettura del mandato conferitomi, venivano effettuate operazioni di rilievo metrico (cfr. All. 5, Tav. n. 5.5 e Tav. n. 5.6) e fotografico (cfr. All. 6, Documentazione fotografica, foto nn. 1 ÷ 28) dei beni oggetto di pignoramento. Successivamente, ai fini dell'espletamento dell'incarico affidatogli, il sottoscritto reperiva altra documentazione e precisamente si recava presso i competenti uffici dell' Agenzia delle Entrate di Cosenza ottenendo attestazione circa l'eventuale registrazione di contratti di locazione per i suddetti immobili (cfr. all. 1), effettuando anche ispezione ipotecaria e visure catastali degli stessi. Contestualmente si recava in più occasioni presso i competenti uffici del Comune di Rovito (CS) ottenendo certificazione e dichiarazione tecnico-progettuale circa i suddetti beni (cfr. All. 1, Documentazione acquisita presso l' ufficio Area Tecnica).

3. Risposte ai quesiti

3.1 Il sottoscritto C.T.U. ha verificato, 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 nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento), controllando in particolare la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza

intercomunicanti con piano terra, piano primo e piano sottotetto, solai di piano e di copertura in latero-cemento con putrelle e tavelloni, manto di copertura realizzato con coppi in laterizio (cfr. All. 6, foto n. 27).

E' stato ristrutturato presumibilmente negli ultimi vent' anni e si presenta completato esternamente con architettura tipica del luogo anche se con rifiniture modeste.

La distribuzione attuale interna ed esterna dell' immobile oggetto di pignoramento è stata minuziosamente ricostruita mediante il rilievo metrico effettuato durante i predetti sopralluoghi (cfr. All. 5, Tavv. n. 5.5 e 5.6) dal quale emergono le modeste difformità rispetto alle planimetrie catastali di cui al precedente punto 3.3 (cfr. All. 2).

La descrizione della distribuzione interna viene di seguito riportata:

Porzione al Piano Terra: essa confina a nord con il fabbricato adiacente dal quale è separato da una stretta intercapedine, a sud con analogo fabbricato mentre dai rimanenti lati si accede rispettivamente al piano terra dalla viuzza posta ad oriente (cfr. All. 6, foto n. 2 ÷ 5); ed al piano primo dal vicolo posto ad occidente (cfr. All. 6, foto n. 1); l' estensione di tale porzione dei beni oggetto di pignoramento coincide con la superficie commerciale rilevata (cfr. All. 5, Tav. n. 5.6) ed è pari a circa mq 90,11. La distribuzione del piano terra è così organizzata:

- 3.4.1 ingresso esterno da Via Palazzo mediante porta in legno;
- 3.4.2 cucina con attiguo bagno (cfr. All. 6, cfr. All. 6, foto n. 13 ÷ 17, foto n. 20);
- 3.4.3 deposito (cfr. All. 6, foto n. 18 e 19)

Porzione al Piano Primo: l' estensione di tale porzione dei beni oggetto di pignoramento coincide con la superficie commerciale rilevata (cfr. All. 5, Tav. n. 5.5) ed è pari a circa mq 86,34, oltre circa mq 3,77 di terrazzino scoperto.

La distribuzione di tale porzione è così organizzata:

- 3.4.4 ingresso esterno con portoncino ligneo da Via Palazzo (cfr. All. 6, foto n. 1);
- 3.4.5 cucina – soggiorno con annesso bagno (cfr. All. 6, foto nn. 7 ÷ 10);
- 3.4.6 scala interna d'accesso al piano terra (cfr. All. 6, foto n. 14); ed al piano sottotetto (cfr. All. 6, foto n. 21);
- 3.4.7 camera da letto (cfr. All. 6, foto n. 12);
- 3.4.8 deposito (cfr. All. 6, foto n. 13);
- 3.4.9 terrazzino esterno scoperto (cfr. All. 6, foto n. 26);

Porzione al Piano Sottotetto: l' estensione di tale porzione del bene oggetto di pignoramento coincide con la superficie commerciale rilevata (cfr. All. 5, Tav. n. 5.5) ed è pari a circa mq 79,81. La distribuzione di tale u.i.u. è così organizzata:

3.4.10 camere da letto (cfr. All. 6, foto n. 23);

3.4.11 bagno (cfr. All. 6, foto n. 25);

3.4.12 soffitta praticabile adibita a locale di sgombero (cfr. All. 6, foto nn. 23 e 44);

Per quanto riguarda le rifiniture dei predetti immobili esse sono di buona qualità e presentano ottimale stato di conservazione.

Consistono in:

- pavimenti interni in ceramica
- pavimenti ceramici esterni sul terrazzino;
- infissi interni in legno;
- infissi esterni in legno con scuri;
- portoncini d' ingresso in legno;
- bagni provvisti di apparecchiature igienico – sanitarie;
- rivestimenti murali in ceramica (bagni e cucina);
- soffitti e pareti tinteggiati con idropittura lavabile;
- impianto idrico autonomo (cfr. All. 6, foto n. 28);
- impianto elettrico in normale stato di conservazione e manutenzione;
- impianto di riscaldamento autonomo con termocamino a legna (cfr. All. 6, foto n. 14).

Per quanto riguarda le caratteristiche urbanistiche della zona in cui ricade l' immobile oggetto di pignoramento si può dire che essendo ubicato in zona centrale della Città di Rovito (CS), ma posizionato quasi in adiacenza dalla S.S. 107 Silana Crotonese, dalla quale si accede lungo la nuova e vicinissima bretella comunale, e quindi in prossimità di strade statali e provinciali, esso presenta *caratteristiche posizionali* eccellenti vista anche la relativa distanza dal capoluogo di Provincia, dai limitrofi paesi e dall' altopiano silano e di altre zone centrali ed infrastrutture viarie provinciali e nazionale come la S.S. 19 e l' Autostrada del Mediterraneo.

Per quanto riguarda le *caratteristiche funzionali*, la zona d' ubicazione degli immobili risulta certamente interessante dal punto di vista residenziale e delle attività terziarie e produttive. La presenza d'infrastrutture e servizi pubblici si può ritenere eccellente, infatti, nel raggio di ml 2000 + 7000 sono presenti scuole dell' obbligo, negozi di ogni genere merceologico, capannoni industriali, ipermercati, farmacie, chiese ed uffici. La zona è scarsamente abitata, presenta edifici storici in via di degrado con tipologia a schiera di vecchia costruzione distanziati fra loro da vicoli stretti, pur rimanendo inserita in un tessuto antico e caratteristico lievemente degradato per la limitrofa presenza di abitazioni sorte fra gli inizi degli anni '50 e la fine degli anni '90. La zona inoltre non presenta caratteristiche estetiche con elementi predominanti nonostante la presenza di ambiti campestri e delle adiacenti strade principali abbastanza trafficate e servite da mezzi pubblici (Ferrovie della Calabria ed

altre ditte private) che consentono un facile collegamento con il centro della città capoluogo di provincia e l' hinterland, mentre il panorama di cui gode il bene oggetto di pignoramento non presenta nessun valore estetico apprezzabile in maniera tale che possa incidere sul valore dell' immobile, stante il citato inserimento nel mononucleo urbano storico, e quindi non sono stati rilevati elementi artificiali che abbiano un particolare impatto visivo sulla zona. Si evidenzia infine la presenza nell' adiacente zona nuova del Comune di Rovito (CS) di aree verdi pubbliche, di spazi di aggregazione come piazze, giardini, villette, sede municipale alloggiato in un ex convento ed infine la presenza di un caratteristico e moderno teatrino comunale.

3.5 Il sottoscritto Esperto Estimatore ha accertato la piena conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento; di conseguenza i dati indicati in esso hanno permesso di indicare l' immobile consentendone la sua univoca identificazione, rappresentando così la storia catastale del compendio pignorato.

3.6 Il sottoscritto esperto estimatore ha anticipato nel precedente punto 3.3 che la planimetria catastale degli immobili oggetto di pignoramento, pur divergendo lievemente dall' orientamento planimetrico del fabbricato, risulta complessivamente fedele e di conseguenza non sono necessari ulteriori atti di aggiornamento o di variazione.

3.7 L' utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale per le particelle in cui ricadono gli immobili oggetto di pignoramento è quella che si rileva sul geoportale istituzionale del Comune di Rovito (CS) (cfr. All. 5, Tav. 5.4), in quanto ricadenti nella zona A (Centro Storico) del vecchio P.R.G. adottato negli anni 80 e nel nuovo Ambito Territoriale Urbano Centro Storico (TU Centro e Borghi Storici) del PSA associato redatto con i limitrofi comuni presilani, in fase di approvazione. In tali ambiti è consentito l'intervento diretto, secondo le modalità stabilite dal Regolamento Edilizio Urbano, o mediante Piano di Recupero, ai sensi della L. 457/78, di iniziativa pubblica o privata.

3.8 Il fabbricato de quo, ai sensi della legge 47/1985 è stato costruito in data anteriore al primo settembre 1967 e quindi manca per esso qualunque titolo abilitativo o concessione amministrativa. Inoltre su esplicita richiesta del sottoscritto è stata acquisita presso i competenti Uffici Comunali la dichiarazione che non è presente nessuna documentazione progettuale riguardo lavori di manutenzione e di ristrutturazioni effettuati sugli immobili oggetto di pignoramento (cfr. All. 1, Documentazione acquisita presso l' ufficio Area Tecnica).

3.9 Per come è strutturata l'unità immobiliare oggetto del pignoramento, (cfr. All. 5, Tav. 5.5), pur avendo due ingressi separati per i diversi livelli di piano, il sottoscritto suggerisce di non provvedere alla vendita in lotti separati pluripiani dello stesso che ne snaturerebbe la funzionalità, stante la diversa

distribuzione spaziale dei servizi interni (bagni e cucina). Quindi è consigliabile vendere il bene pignorato in un unico lotto.

3.10 L'immobile oggetto di pignoramento, non essendo pignorato *pro quota*, andrà stimato da parte del sottoscritto nella sua interezza ribadendo, per quanto anticipato pure al punto precedente, il netto giudizio della sua indivisibilità alla luce della vigente normativa.

3.11 L'immobile oggetto di pignoramento risultava libero alla data del sopralluogo peritale (*cf.* All. 1, Verbali di sopralluogo). Successivamente è stata verificata, presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Cosenza, la stipula di eventuali contratti di locazione. La succitata Agenzia con nota Prot. n. 20623/2017/1 del 13.03.2017, attestava la stipula di un contratto di locazione con scadenza 31/12/2017 (*cf.* All.1). Da coeve indagini effettuate, all'attualità il bene oggetto di pignoramento è libero.

3.12 Dai dati in possesso del sottoscritto Esperto estimatore, non emergono indizi che permettano di dare una risposta affermativa al quesito *de quo*.

3.13 Analogamente a prima non emerge l'esistenza di vincoli, oneri, diritti o censi di qualsivoglia specie e/o natura gravanti sul compendio pignorato.

3.13 bis Si ribadisce inoltre che non traspaiono o sono emersi elementi che abbiano consentito di appurare l'esistenza di spese fisse, straordinarie, condominiali e/o eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

3.14 Per determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento sito nel Comune di Rovito (CS), il sottoscritto Esperto Estimatore ha adottato il metodo comparativo tramite il procedimento di stima per confronto diretto assumendo come parametro, direttamente proporzionale al valore dei beni, la **superficie** che è sicuramente il parametro più usato nella stima di un fabbricato o di parte di esso. Data per certa la superficie rilevata durante le operazioni peritali per il suddetto immobile (*cf.* All. 5, Tavv. 5.5 + 5.6), lo scrivente ha fatto riferimento alla superficie commerciale calcolata tenendo conto dei muri perimetrali, dei ripostigli e di metà spessore dei muri perimetrali divisorii interni, computando eventualmente pure il valore commerciale di balconi, terrazze e pertinenze varie (calcolabile applicando ad essi il valore dei coefficienti relativi alle pertinenze). Per quanto riguarda il valore di mercato degli immobili, le indagini condotte presso le agenzie immobiliari di Cosenza e del suo hinterland (Gabetti, Tecnocasa, Pirelli, Gallo Casa, Toscano), hanno condotto ad una quotazione media, relativa al primo semestre dell'anno 2017 pari a €/ mq **900,00** per

abitazioni nuove od integralmente ristrutturate nella zona di che trattasi, mentre la quotazione immobiliare mediata tratta dalla Banca Dati dell' Osservatorio Immobiliare dell' Agenzia del Territorio, relativa al secondo semestre dell' anno 2016 e al primo semestre dell' anno 2017, ha portato ad una valutazione pari a **€/ mq 455,00** [(Val OMI_{max} + Val OMI_{min})/2] (cfr. All. 3). Le indagini condotte inoltre mediante la consultazione del manuale di consulenza immobiliare avente come autrice Marina Tamborrino (*Come si stima il valore degli immobili*, ed. Il Sole 24 Ore, Milano, 2016) nel quale sono riportate le quotazioni medie indicative per mq delle compravendite per i Comuni capoluoghi di Provincia¹, riportate nelle tabelle (cfr. All. 4, *Quotazioni medie indicative 2016 – Comuni capoluoghi di Provincia*, pag. 19) per le abitazioni nuove o per i negozi nuovi, assimilando la zona in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento alla periferia del Comune di Cosenza, hanno condotto ad assumere tale quotazione pari ad **€/ mq 1.550,00**.

*E' una quotazione che è di buon senso assumere non realistica vista la fase stagnante del mercato immobiliare a Cosenza e nel suo hinterland, almeno per le quotazioni al nuovo, mercato che invece fino a qualche anno fa era vivace ed in crescita costante; tale non veridicità è confermata dalle predette indagini condotte sul territorio che conducono a quotazioni notevolmente inferiori e quindi è **di buon senso assumerne un valore medio al nuovo di quelli sopra riportati pari ad €/ mq 675,00**.*

A fronte quindi dell' aleatorietà della quotazione da assumere, per determinare il reale valore di mercato dell' immobile per cui è causa, soprattutto alla luce delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche descritte nella precedente par. 3.4, la letteratura² consiglia di applicare dei **coefficienti di differenziazione** che sono numeri moltiplicatori (solo in alcuni casi eccezionali espressamente indicati sono numeri divisori) che permettono di correggere l' appena citata quotazione al nuovo per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Tali coefficienti si applicano alle sopracitate quotazioni indicative per mq delle compravendite per i singoli Comuni capoluoghi di Provincia: essi, anche se applicati alle quotazioni anziché alle superfici, hanno la stessa funzione di quelli utilizzati sin dall'anteguerra per la determinazione delle quote millesimali dei condomini e delle cooperative edilizie (cfr. Ministero dei LL.PP., circolare n. 12480 del 1966 e n. 2945 del 1993) ed anche dalla legge 392/1978 per la determinazione dell'equo canone (ora abrogato): rappresentare la differenza dei valori rispetto alla media. In altre parole, i coefficienti di differenziazione servono a stabilire con la maggiore possibile approssimazione l'equivalente matematico di una proporzione rispetto al valore di base uguale ad uno che è rappresentato in genere da una quotazione media unitaria per mq commerciale nuovo.

In definitiva, ai nostri fini, **per stimare gli immobili non nuovi occorrerà applicare alle quotazioni delle abitazioni o dei negozi nuovi i suddetti coefficienti di differenziazione che ora verranno meglio esplicitati.**

¹ Cfr. Tamborrino M., *Come si stima il valore degli immobili*, ed. Il Sole 24 Ore, Milano, 2016, pag.19

² Cfr. Tamborrino M., *Come si stima il valore degli immobili*, ed. Il Sole 24 Ore, Milano, 2016, pag.73

In sede di stima i coefficienti possono essere applicati, indifferentemente, sia alla quotazione unitaria (per mq), sia alla quotazione complessiva (cioè al prodotto tra quotazione media e superficie commerciale dell' immobile oggetto di stima). Ipotizzando di adottare la prima soluzione e premettendo che non sempre e non tutti i coefficienti vanno adottati, il sottoscritto C.T.U., fra tutti quelli presenti in letteratura³, ritiene opportuno applicare:

- i coefficienti delle pertinenze;
- i coefficienti di età, qualità e stato dell' immobile, per abitazioni;

quest' ultimi coefficienti, [cfr. All. 4, tabelle Coefficienti di età, qualità e stato di manutenzione (esclusi i negozi) e Coefficienti di età, qualità e stato: negozi] possono così meglio essere esplicitati:

- a) ETÀ, con le seguenti ripartizioni: nuovo (immobile mai utilizzato); recentissimo (immobile già utilizzato con età inferiore a 10 anni); di età da 10 a 20 anni; da 21 a 40 anni; da 41 a 60 anni; *oltre 60 anni*;
- b) QUALITÀ, con le seguenti ripartizioni: lusso (architettura molto accurata, materiali costosi, molta ampia dimensione e distribuzione dei locali, numerosi servizi igienici, aria condizionata e acqua calda centralizzate, doppi ingressi, servizio di portineria); signorile (architettura di aspetto signorile, buona qualità dei materiali, soggiorni doppi, doppi servizi o, quanto meno, bagno e toilette separati nelle unità più piccole, riscaldamento centrale e raffrescamento estivo); medio (architettura di carattere medio-moderno, buona qualità di costruzione; pianerottoli in comune con più di due unità immobiliari, soggiorno medio, bagno completo di accessori, riscaldamento autonomo; portiere elettrico); *popolare (architettura corrente, costruzione con materiale economico assicurante abitabilità normale, dimensioni ridotte dei locali, bagno incompleto di accessori, riscaldamento autonomo, citofono)*; ultrapopolare (qualità di costruzione molto scadente, dimensioni minime, servizi igienici in comune con altri alloggi);
- c) STATO DI MANUTENZIONE, con le seguenti classificazioni: *ottimo (quando non sia necessaria alcuna opera né manutenzione per utilizzare l'immobile, che risulta in «perfetto stato»)*; buono (quando siano necessarie solo manutenzioni ordinarie per utilizzare l'immobile); mediocre (quando siano necessarie opere di manutenzione e riparazione sia ordinarie che straordinarie di costo notevole); pessimo (quando siano necessarie opere di ripristino e di manutenzione straordinaria il cui costo sia equivalente a quello di una ristrutturazione totale).

Ribadendo, per come riportato nei precedenti punti 3.9 e 3.10, la necessità di valutare i beni oggetto di pignoramento in un unico lotto e nella loro interezza, per le unità immobiliari in questione si avrà:

valore di mercato unitario al nuovo per abitazioni: €/mq 675,00

³ Cfr. Tamborrino M., *Come si stima il valore degli immobili*, ed. Il Sole 24 Ore, Milano, 2012, pag.64 e succ.

coefficiente di differenziazione:

coefficiente di età, qualità e stato di manutenzione dell' edificio: C_{eqs} (età: oltre 60 anni);
 qualità: popolare; stato: ottimo) = 0.60 (cfr. All. 4)

di conseguenza:

valore di mercato unitario: €/mq 675,00 x 0,60 = €/mq 405,00

Applicando poi i coefficienti correttivi per le pertinenze interne, avremo per le singole porzioni di u.i.u. :

porzione di u.i.u. al Piano Terra: (€/mq 405,00 x mq 90,11) = **€ 36.494,55**

porzione di u.i.u. al Piano Primo: (€/mq 405,00 x mq 86,34) + (€/mq 405,00 x C terrazze a livello scoperte x mq 3,77) = (€/mq 405,00 x mq 86,34) + (€/mq 405,00 x 0,20 x mq 3,77) = € 34.967,70 + € 305,37 = **€ 35.273,07**

porzione di u.i.u. al Piano Sottotetto: (€/mq 405,00 x C camere a tetto o soffitte x (mq 54,30 + mq 25,51) = €/mq 405,00 x 0,33 x mq 79,81 = **€ 10.666,60**

Pertanto il valore complessivo del fabbricato oggetto di pignoramento è pari a:

valore fabbricato = valore porzione di u.i.u. al PT + valore porzione di u.i.u. al P1 + valore porzione di u.i.u. al PST = **€ 36.494,55 + 35.273,07 + € 10.666,60 = € 82.434,23**

Procedendo poi, come da quesito, all' abbattimento forfetario 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, si avrà:

valore fabbricato x 0,85 = € 82.434,23 x 0,85 = 70.069,10 ≈ **€ 70.000** che costituisce il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni.

In definitiva il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di pignoramento è pari a circa € 70.000

4. Conclusioni

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami ed evidenziando infine che non sono state riscontrate particolari problematiche nel rispondere ai precedenti quesiti, il sottoscritto Esperto

Tav. 5.2: inquadramento territoriale. Immagine su piattaforma satellitare GIS dei fabbricati contenenti gli immobili oggetto di pignoramento tratta dal Geoportale del Comune di Rovito (CS)

Tav. 5.3: stralcio catastale dei fabbricati contenenti gli immobili oggetto di pignoramento tratta dal Geoportale del Comune di Rovito (CS)

Tav. 5.4: inquadramento urbanistico dei fabbricati contenenti gli immobili oggetto di pignoramento tratta dal Geoportale del Comune di Rovito (CS)

Tav. 5.5: rilievo planimetrico interno

Tav. 5.6: superficie commerciale rilevata

6. Documentazione fotografica



Elenco Immobili

Situazione degli atti informatizzati al 06/06/2016

Dati della richiesta

Catasto: FABBRICATI
Comune: ROVITO (H621) (CS)
Foglio: 7
Particella: 317
Elenco Parziale

Elenco Unità Immobiliari Individuate											
N.	Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Partita	Rendita(Euro)	Rendita(Lire)	Indirizzo
1	7	317	1		A/3	2	-10 vani		495,80	960.000	VIA PALAZZO 16 Piano T-1 - 2
1	7	318	1								

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



Direzione Provinciale di Cosenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 07/06/2016 - Ora: 19.02.14 Segue

Visura n.: T390553 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/06/2016

Dati della richiesta	Comune di ROVITO (Codice: H621)	
Catasto Fabbricati	Provincia di COSENZA Foglio: 7 Particella: 317 Sub.: 1	

INTESTATO

(1) Proprietà per 1/1

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		7	317	1			A/3	2	10 vani	Catastale Totale: 238 m² Totale escluse aree scoperte**: 237 m²	Euro 495,80	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo VIA PALAZZO n. 14 n. 16 piano: T-1-2;												
Annotazioni Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)												

Situazione dell'unità immobiliare dal 16/11/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		7	317	1			A/3	2	10 vani	Catastale	Euro 495,80	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/11/2006 protocollo n. CS0230547 in atti dal 16/11/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 23199.1/2006)
Indirizzo VIA PALAZZO n. 14 n. 16 piano: T-1-2;												
Annotazioni Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)												



Direzione Provinciale di Cosenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 07/06/2016 - Ora: 19.02.14 Segue

Visura n.: T390553 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/06/2016

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/04/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		7	317	1			A/3	2	10 vani		Euro 495,80	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 05/04/2006 protocollo n. CS0073731 in atti dal 05/04/2006 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 7001.1/2006)
Indirizzo VIA PALAZZO n. 14 n. 16 piano: T-1-2;												
Annotazioni classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)												

Situazione dell'unità immobiliare dal 02/03/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		7	317	1			A/3	2	8 vani		Euro 396,64	FUSIONE del 02/03/2006 protocollo n. CS0043347 in atti dal 02/03/2006 FUSIONE (n. 3764.1/2006)
Indirizzo VIA PALAZZO n. 14 n. 16 piano: T-1-2;												
Annotazioni classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)												

Situazione degli intestati dal 15/04/2009

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/04/2009 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 17/04/2009 Repertorio n.: 60654 Rogante: CALVELLI ANNA Sede: RENDE Registrazione: Sede: COMPRARENDITA (n. 7350.1/2009)			

Situazione degli intestati dal 02/03/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1000/1000 in regime di comunione dei beni fino al 15/04/2009
DATI DERIVANTI DA FUSIONE del 02/03/2006 protocollo n. CS0043347 in atti dal 02/03/2006 Registrazione: FUSIONE (n. 3764.1/2006)			

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 7 particella 317 subalterno
- foglio 7 particella 318 subalterno



Direzione Provinciale di Cosenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 07/06/2016 - Ora: 19.02.14 Fine

Visura n.: T390553 Pag: 3

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/06/2016

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



Direzione Provinciale di Cosenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 08/06/2016

Data: 08/06/2016 - Ora: 09.53.29

Fine

Visura n.: T55887 Pag: 1

Dati della richiesta

Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di COSENZA

Soggetto individuato

1. Unità Immobiliari site nel Comune di ROVITO(Codice H621) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		7	317	1			A/3	2	10 vani	Totale: 238 m ² Totale escluse aree scoperte**: 237 m ²	Euro 495,80	VIA PALAZZO n. 14 n. 16 piano: T-1-2; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
			318	1									

Immobile 1; Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/1

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/04/2009 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 17/04/2009 Repertorio n.: 60654 Rogante: CALVELLI ANNA Sede: RENDE
Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 7350.1/2009)

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agencia delle Entrate 29 marzo 2013).

Ispezione ipotecaria

Ispezione telematica

n. T 292533 del 21/04/2017

Inizio ispezione 21/04/2017 18:25:01

Richiedente CSTMRA

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 10405

Registro particolare n. 7350

Presentazione n. 48 del 16/04/2009

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 15/04/2009
Notaio CALVELLI ANNA
Sede RENDE (CS)

Numero di repertorio 60654/12182
Codice fiscale CLV NNA 63E71 D086 Q

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI
Descrizione 112 COMPRAVENDITA
Voltura catastale automatica SI

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune H621 - ROVITO (CS)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 7
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
Indirizzo VIA PALAZZO
Piano T

Particella 317 Subalterno 1
Consistenza 238 metri quadri

N. civico 14

Immobile n. 2

Comune H621 - ROVITO (CS)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 7
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
Indirizzo VIA PALAZZO

Particella 318 Subalterno 1
Consistenza -

N. civico -

Ispezione telematica

n. T 292533 del 21/04/2017

Inizio ispezione 21/04/2017 18:25:01

Richiedente CSTMRA

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 10405

Registro particolare n. 7350

Presentazione n. 48 del 16/04/2009

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di ACQUIRENTE

Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

Nata il [REDACTED]

Sesso [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di VENDITORE

Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

Nato il [REDACTED]

Sesso M

Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

Ispezione telematica

n. T 292533 del 21/04/2017

Inizio ispezione 21/04/2017 18:25:01

Richiedente CSTMRA

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 28947

Registro particolare n. 23515

Presentazione n. 21 del 11/12/2014

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 13/11/2014
Pubblico ufficiale TRIBUNALE
Sede COSENZA (CS)

Numero di repertorio 2776
Codice fiscale 80007050786

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C
Richiedente

Indirizzo

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune H621 - ROVITO (CS)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 7

Sezione urbana - Foglio 7

Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO

ECONOMICO

Indirizzo VIA PALAZZO

Particella 317 Subalterno 1

Particella 318 Subalterno 1

Consistenza 10 vani

N. civico -

Ispezione telematica

n. T 292533 del 21/04/2017

Inizio ispezione 21/04/2017 18:25:01

Richiedente CSTMRA

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 28947

Registro particolare n. 23515

Presentazione n. 21 del 11/12/2014

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale BANCA CARIME S.P.A.

Sede COSENZA (CS)

Codice fiscale 13336590156

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

Nata il [REDACTED] a [REDACTED]

Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

Allegato 3:

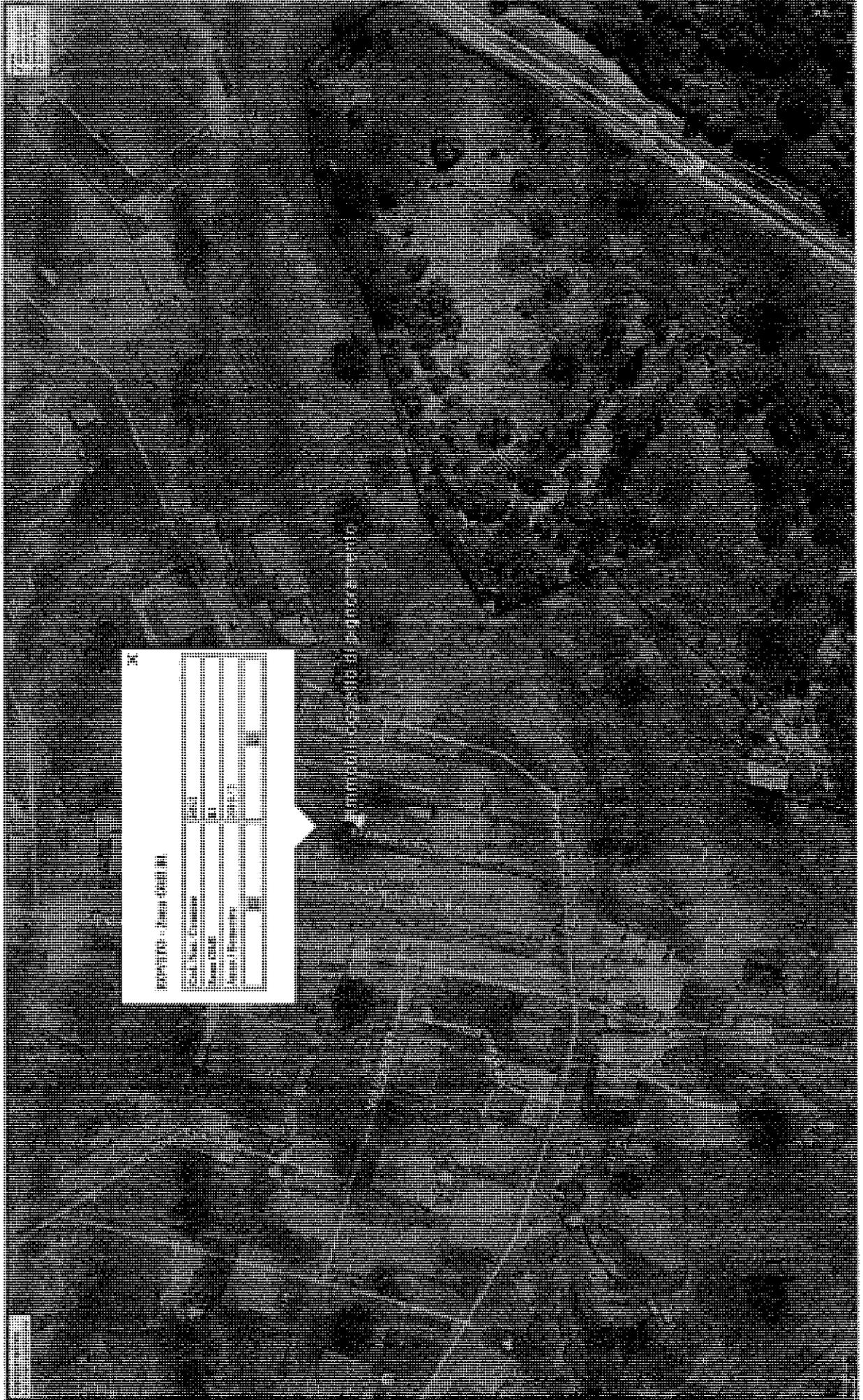
**Estratto della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'
Osservatorio Immobiliare dell' Agenzia del Territorio
per la città di Rovito (CS)**

Stralcio immagine satellitare su piattaforma GIS tratto da Google Earth PRO
dei fabbricati contenenti le u.l.p. oggetto di pignoramento



Firmato Da:

Individuazione codice di zona B1 in cui ricadono gli immobili contenenti le u.i.u. oggetto di pignoramento mediante applicativo GEOPI per determinare la quotazione immobiliare OMI



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: COSENZA

Comune: ROVITO

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE - VIA G. GUZZOLINO, PIAZZETTA, C.SO F.LLI BANDIERA, VIA S. BARBARA

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	520	720	L	2,4	3,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	385	520	L	1,8	2,6	L
Box	NORMALE	375	500	L	2	2,8	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N/S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda



**mettiamoci
la faccia**



Positivo Sufficiente Negativo

**Esprimi il tuo
giudizio sul servizio
ricevuto premendo
su uno dei simboli
colorati**



Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1

Provincia: COSENZA

Comune: ROVITO

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE - VIA G. GUZZOLINO, PIAZZETTA, C.SO F.LLI BANDIERA, VIA S. BARBARA

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	530	730	L	2,4	3,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	390	530	L	1,8	2,6	L
Box	NORMALE	380	510	L	2	2,8	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi [il codice definitorio](#)



mettiamoci
la faccia



Positivo



Sufficiente



Negativo

Allegato 4:

Estratto da: Tamborrino M., *Come si stima il valore degli immobili*, ed. Il Sole 24 Ore S.p.A., Milano, 2016

COME SI STIMA IL VALORE DEGLI IMMOBILI

Marina Tamburini

Il Sole 24 ORE

N&T
NORME&TRIBUTI



con destinazioni ad uso diverso dall'abitazione come box, laboratori, magazzini, depositi, ecc. mediante applicazione dei coefficienti di differenziazione di cui al successivo capitolo 4.

3.2 Quotazioni medie indicative – Comuni capoluoghi di Provincia (compravendita di abitazioni e negozi; incidenza aree; locazione abitazioni)

Le quotazioni *in unità di euro* per mq delle **compravendite**, indicate nelle tabelle seguenti, sono **medie dei prezzi** rilevati nella primavera 2016, e riguardano **alloggi liberi in case nuove, o alloggi liberi in case recenti** (max 35 anni), o **negozi liberi in case nuove**.

Le quotazioni sono utilizzabili, inoltre, come base per stimare singole e specifiche unità immobiliari, anche se destinate a uffici, box, magazzini e laboratori, o per stimare gli immobili *non nuovi* e quelli *locati*: a tali scopi occorrerà applicare alle quotazioni delle abitazioni *nuove* o dei negozi i coefficienti di differenziazione elencati nel successivo capitolo 4. Le quotazioni sono utilizzabili anche per stimare le aree fabbricabili, mediante applicazione della percentuale di incidenza area (i.a.) secondo la specifica istruzione nel paragrafo 7.1.

Le quotazioni delle **locazioni di abitazioni** si intendono riferite a canoni in unità di euro per mq/anno, spese escluse.

Tali quotazioni sono riferite ad alloggi fra i 60 e i 120 mq, di costruzione non nuova, ma moderni o, comunque, in buono stato di manutenzione e dotati di tutti i servizi localmente in uso.

Per gli alloggi di superficie inferiore a 60 mq va applicato un aumento del 15% e per quelle inferiori a 45 mq va applicato un aumento del 20%.

Per gli alloggi di superficie superiore a 120 mq va applicato un ribasso dal 15% al 20% sulla superficie eccedente, a seconda dell'entità di tale maggior superficie.

Infine, le quotazioni delle locazioni di abitazioni vanno aumentate di circa il 10%, qualora si tratti di alloggi di *nuova costruzione*.

Sotto l'intestazione *locazioni di abitazioni*, la colonna di sinistra, col sottotitolo «libere», è riferita alla prima locazione di alloggi liberi, mentre la colonna di destra è riferita ai *rinnovi di locazioni al medesimo inquilino*.

Tutte le superfici si intendono *commerciali*, calcolando i muri perimetrali e metà muri sul confine, mentre le superfici delle pertinenze vanno corrette virtualmente, applicando i relativi coefficienti elencati nel capitolo 4.



4. Stime comparative – Valori proporzionali e appendice per le stime

- 4.1 Introduzione
- 4.2 Coefficienti di destinazione e di piano
- 4.3 Coefficienti di età, qualità e stato (esclusi i negozi)
- 4.4 Coefficienti di età, qualità e stato: negozi
- 4.5 Coefficienti di svalutazione degli immobili locati
- 4.6 Altri fattori eccezionali di differenziazione
- 4.7 Valore delle opere necessarie per ripristinare il perfetto stato di manutenzione
- 4.8 Calcoli esemplificativi dei valori attuali

4.1 Introduzione

I coefficienti di differenziazione sono numeri *moltiplicatori* (solo in alcuni casi eccezionali espressamente indicati sono numeri divisori) che permettono di correggere le quotazioni medie delle tabelle per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media; essi possono essere utilizzati indifferentemente sia per quotazioni espresse in vecchie lire sia per quotazioni espresse in euro.

Un coefficiente il cui primo numero è zero, seguito da virgola e altri numeri, moltiplicato per la quotazione media produce un *ribasso* di tale quotazione (1.000 al mq, moltiplicato per il coefficiente 0,80, diventa 800). Al contrario, un coefficiente superiore a 1, moltiplicato per la quotazione media, produce



un *aumento* di tale quotazione (1.000 al mq, moltiplicato per il coefficiente 1,5, diventa 1.500). Infine, il coefficiente 1 non va considerato, significando *uguaglianza* rispetto alla quotazione media di riferimento (in ogni caso, anche applicando tale coefficiente, la quotazione media non muterà).

I coefficienti possono essere applicati, indifferentemente, sia alla quotazione unitaria (per mq), sia alla quotazione complessiva (cioè al prodotto tra quotazione media e superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima), sia alla superficie reale, che risulterà virtualmente ridotta o aumentata, applicando poi il valore di riferimento senza alcuna modificazione.

Quando è necessario applicare più di un coefficiente di differenziazione, si stabilirà un *coefficiente globale unico*, moltiplicando tra loro tutti i coefficienti, e applicando, quindi, tale coefficiente globale al valore oggetto di stima. Per esempio, se per una quotazione media di 2.000 al mq vanno applicati i tre coefficienti 0,75, 0,90 e 0,85, si procederà come segue: $0,75 \times 0,90 \times 0,85 =$ coefficiente unico $0,57375 \times 2.000 = 1.147,50$ al mq.

Al medesimo risultato si perviene applicando successivamente i coefficienti ai risultati delle singole moltiplicazioni: $2.000 \times 0,75 = 1.500 \times 0,90 = 1.350 \times 0,85 = 1.147,50$.

Esempi:

Alloggio di mq commerciali 100 al quale si applica un coefficiente di differenziazione globale 0,57375; quotazione media di riferimento per edificio nuovo 2.000 al mq.

- CALCOLO A, applicando la quotazione media alla superficie effettiva commerciale e applicando il coefficiente di differenziazione globale al totale
 - mq 100 superficie commerciale effettiva \times 2.000 al mq quotazione media a nuovo = $200.000 \times$ coefficiente globale di differenziazione 0,57375 = 114.750.
- CALCOLO B, applicando il coefficiente di differenziazione globale al valore di riferimento e considerando la superficie commerciale effettiva
 - 2.000 al mq quotazione media di riferimento a nuovo \times 0,57375 coefficiente globale di differenziazione = $1.147,50 \times 100$ mq superficie commerciale effettiva = 114.750.
- CALCOLO C, applicando il coefficiente di differenziazione globale alla superficie commerciale effettiva e considerando l'intera quotazione media di riferimento a nuovo
 - superficie commerciale effettiva 100 \times coefficiente globale di differenziazione 0,57375 = superficie virtuale 57,375 mq \times 2.000 quotazione media di riferimento a nuovo = 114.750.

I coefficienti di differenziazione illustrati nei paragrafi seguenti (anche se applicati alle quotazioni, anziché alle superfici) hanno la stessa funzione di quelli utilizzati



sin dall'anteguerra per la determinazione delle quote millesimali dei condomini e delle cooperative edilizie (cfr. Ministero dei LL.PP., circ. n. 12480 del 1966 e n. 2945 del 1993) ed anche dalla legge 392/ 1978 per la determinazione dell'equo canone (ora abrogato): rappresentare la differenza dei valori rispetto alla media. In altre parole, i coefficienti di differenziazione servono a stabilire con la maggiore possibile approssimazione l'equivalente matematico di una proporzione rispetto al valore di base uguale a 1 che è rappresentato in genere da una quotazione media unitaria per *mq commerciale nuovo*.

In materia, occorre precisare:

- 1) in sede di stima, non sempre e non tutti i coefficienti di differenziazione vanno utilizzati;
- 2) ai coefficienti principali e supplementari, elencati nei paragrafi seguenti, non se ne possono aggiungere arbitrariamente altri, la cui applicazione farebbe correre il rischio di risultati aberranti: infatti, l'aggiunta di ulteriori coefficienti rispetto a quelli previsti altera in più o in meno il valore di tutti gli altri coefficienti;
- 3) i coefficienti di differenziazione elencati sono numeri calcolati in base a una media delle consuetudini e apprezzamenti di mercato: eccezionalmente il perito dovrà modificarli a suo giudizio in presenza di particolari caratteristiche o posizioni dell'immobile o di difformi apprezzamenti del mercato locale, specie per le pertinenze;
- 4) è da escludere che all'interno di una unità abitativa principale si possano applicare dei coefficienti di differenziazione a seconda della destinazione dei singoli vani o stanze: la destinazione di *abitazione* è unica e onnicomprensiva senza che si possa distinguere tra soggiorni o cucine o bagni o disimpegni; correttivi proporzionali sono ammissibili solo per le superfici in cui l'altezza del soffitto dal pavimento sia superiore o inferiore a determinati limiti o per le pertinenze scoperte o per quelle non abitabili;
- 5) le pertinenze devono essere oggetto dell'applicazione dei coefficienti di differenziazione separatamente dall'unità principale cui servono: la superficie virtuale per esse ottenuta andrà sommata alla superficie effettiva dell'unità principale e su tale somma andranno applicati i coefficienti relativi all'unità principale.

I coefficienti si applicano alle quotazioni unitarie per mq indicate nelle tabelle per le abitazioni *nuove* oppure a quelle dei *negozi*.

I coefficienti di *destinazione e di piano* (ved. par. 4.2) vanno sempre utilizzati quando la stima riguarda una singola unità immobiliare e sue pertinenze, o se si tratta della stima di uffici, box, posti macchina coperti o all'aperto, magazzini e laboratori.

I coefficienti di *età, qualità e stato degli immobili (esclusi i negozi)* (ved. par. 4.3) servono per correggere la quotazione media di mercato delle abitazioni nuove risultante nelle tabelle, quando l'edificio oggetto di stima *non è nuovo*, anche se si tratta di unità ad uso diverso dall'abitazione, *negozi esclusi*.

I coefficienti di *età, qualità e stato: negozi* (ved. par. 4.4) servono per rettificare le



quotazioni medie dei negozi, in presenza di posizioni speciali e per edifici non nuovi. I coefficienti di *svalutazione degli immobili locati* (ved. par. 4.5) vanno utilizzati quando l'immobile oggetto di stima è occupato da inquilini.

Le note in materia di *aree fabbricabili* (ved. par. 7.1) chiariscono il significato delle percentuali di incidenza area elencate nelle tabelle delle quotazioni medie, indicando le modalità per risalire all'incidenza (e costo) dell'area prima dell'inizio della costruzione.

Le note in materia di *permuta delle aree fabbricabili con locali da costruire* (ved. par. 7.3) consentono di valutare il rapporto percentuale di cambio in permuta tra aree fabbricabili e parte degli edifici da costruire.

4.2 Coefficienti di destinazione e di piano

Le quotazioni medie elencate nelle tabelle valgono se si considera l'edificio nel suo complesso. Scendendo al dettaglio delle stime di singole unità immobiliari, queste differiscono di valore a seconda del livello del piano. Inoltre, le pertinenze delle singole unità immobiliari (cantine, soffitte, balconi, terrazze, ecc.) hanno un valore diverso rispetto ai locali principali, mentre le unità a uso uffici, box, magazzini e laboratori, hanno un valore diverso rispetto a quello delle abitazioni. I coefficienti da applicare alle quotazioni sono i seguenti:

Coefficienti di livello del piano (da considerare solo per le abitazioni plurifamiliari)

Edifici con ascensore: piano terreno e rialzato 0,90; primo piano 0,94; secondo piano 0,96; terzo piano 0,98; piani superiori 1; ultimo piano 1,05 (se si tratta di *loft* o sottotetti trasformati in abitazioni, posti in zone non centrali, va applicato il coefficiente 0,98).

Edifici senza ascensore: piano terreno e rialzato 0,97; primo piano 1; secondo piano 0,90; terzo piano 0,80; quarto piano 0,70; quinto piano 0,55; sesto piano 0,40.

La differenza di stima fra un piano alto e il primo piano non può, però, superare il costo di installazione di un ascensore nella tromba delle scale o nel cortile, quando tale installazione sia possibile senza innovazioni edilizie sostanziali.

Coefficienti delle pertinenze

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



Coefficienti per gli uffici

Compresi in edifici residenziali: coeff. 1 per i centri storici e in prossimità di centri amministrativi, ospedalieri e di tribunali; coeff. 0,97 per i semicentri di elevato interesse terziario; coeff. da 0,90 a 0,80 negli altri casi. Se si tratta di uffici al piano seminterrato, applicare l'*ulteriore* coeff. 0,95.

Edifici destinati solo a uffici: coeff. 1.

Coefficienti per i box¹

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

Coefficienti per i posti macchina coperti di proprietà esclusiva¹

- in zone dove è impossibile il parcheggio su suolo pubblico: coeff. da 1 a 1,20; se a livello inferiore al 1° piano interrato: coeff. da 0,90 a 1,10;
- in zone ad alta difficoltà di parcheggio su suolo pubblico: coeff. da 0,75 a 1,05; se a livello inferiore al 1° piano interrato: coeff. da 0,70 a 0,90;
- in zone con facile possibilità di parcheggio su suolo pubblico: coeff. da 0,55 a 0,70; se a livello inferiore al 1° piano interrato: coeff. da 0,50 a 0,65.

Coefficienti per i posti macchina scoperti di proprietà esclusiva¹

- in zone dove è impossibile il parcheggio su suolo pubblico: coeff. da 0,90 a 1,10;
- in zone ad alta difficoltà di parcheggio su suolo pubblico: coeff. da 0,70 a 0,95;
- in zone con facile possibilità di parcheggio su suolo pubblico: coeff. da 0,40 a 0,50.

Coefficienti per magazzini e laboratori; depositi senza permanenza di persone; rinvio per i sottonegozi²

- a livello pianterreno o rialzato: 0,90; deposito s.p.p. 0,65;
- a livello seminterrato con accesso carraio: 0,88; deposito s.p.p. 0,60;
- a livello seminterrato accessibile solo da scale: 0,67; deposito s.p.p. 0,45;
- interrati con aria condizionata: 0,70; deposito s.p.p. 0,35.

¹ I coefficienti di box e posti macchina sono molto variabili in ragione dell'importanza del Comune, della facilità di accesso e manovra, della rarità di parcheggi in zona e dell'eventuale pedaggio dovuto al Comune per l'accesso alla zona.

² I coefficienti per *magazzini e laboratori o depositi senza permanenza di persone* si applicano alle quotazioni medie delle abitazioni nuove. Per i sottonegozi vedere la nota al paragrafo 4.4.



4.3 Coefficienti di età, qualità e stato (esclusi i negozi)

Rispetto a un valore medio a nuovo le correzioni proporzionali di stima, rappresentate da *coefficienti di differenziazione esterni* (cioè tra edifici diversi), riguardano:

- a) **ETÀ**, con le seguenti ripartizioni: *nuovo* (immobile mai utilizzato); *recentissimo* (immobile già utilizzato con età inferiore a 10 anni); di età *da 10 a 20 anni*; *da 21 a 40 anni*; *da 41 a 60 anni*; *oltre 60 anni*;
- b) **QUALITÀ**, con le seguenti ripartizioni: *lusso* (architettura molto accurata, moderne tecnologie costruttive particolarmente finalizzate al risparmio energetico, materiali e impianti tecnologici moderni e costosi, impianti di domotica, molto ampia dimensione e distribuzione dei locali, numerosi servizi igienici, aria condizionata/climatizzazione e acqua calda centralizzate, doppi ingressi, servizio di portineria); *signorile* (architettura di aspetto signorile, buona qualità dei materiali, soggiorni doppi, doppi servizi o, quanto meno, bagno e toilette separati nelle unità più piccole, riscaldamento centrale e raffrescamento estivo); *medio* (architettura di carattere medio-moderno, buona qualità di costruzione; pianerottoli in comune con più di due unità immobiliari, soggiorno medio, bagno completo di accessori, riscaldamento autonomo, portiere elettrico); *popolare* (architettura corrente, costruzione con materiale economico assicurante abitabilità normale, dimensioni ridotte dei locali, bagno incompleto di accessori, riscaldamento autonomo, citofono); *ultrapopolare* (qualità di costruzione molto scadente, dimensioni minime, servizi igienici in comune con altri alloggi);
- c) **STATO DI MANUTENZIONE**, con le seguenti classificazioni: *ottimo* (quando non sia necessaria alcuna opera né manutenzione per utilizzare l'immobile, che risulta in «perfetto stato»); *buono* (quando siano necessarie solo manutenzioni ordinarie per utilizzare l'immobile); *mediocre* (quando siano necessarie opere di manutenzione e riparazione sia ordinarie che straordinarie di costo notevole); *pessimo* (quando siano necessarie opere di ripristino e di manutenzione straordinaria il cui costo sia equivalente a quello di una ristrutturazione totale).

La tabella che segue non va considerata se la stima da eseguire riguarda solo il valore proporzionale della singola unità rispetto all'intero edificio di cui fa parte, perché in tal caso età, qualità e stato di manutenzione si presumono costanti per tutte le unità dell'edificio.

La tabella si applica alle abitazioni, loro pertinenze, e agli uffici, laboratori, magazzini, depositi, box per auto, posti macchina di proprietà esclusiva. Ovviamente si applicheranno, poi, i coefficienti di differenziazione di cui al paragrafo 4.2 per distinguere il diverso valore delle varie desti-



**CLASSIFICAZIONE QUALITATIVA DI EDIFICI O UNITÀ IMMOBILIARI
AD USO ABITAZIONE**

	caratteristiche proprie di ciascuna categoria						
	1 ^a	2 ^a	3 ^a	4 ^a	5 ^a	6 ^a	7 ^a
architettura	ricca e imponente	molto accurata	aspetto signorile		senza caratteristiche particolari		
qualità della costruzione	ottima		molto buona	buona		corrente	mediocre
	materiali di qualità eccellente, abitabilità perfetta		materiali ottimi assicuranti abitabilità molto buona	ma costruzione di qualità inferiore a quella delle categorie 1 ^a , 2 ^a , 3 ^a		materiali correnti, assicuranti abitabilità normale	materiali economici che presentano spesso dei difetti
distribuzione e composizione dei locali	molto ampia	ampia	ampiezza minore di quella delle categorie 1 ^a e 2 ^a		modesto sviluppo di locali, disimpegni, ingressi		spazi ristretti
	vetrate e infissi di dimensione maggiore del normale				pianerottoli in comune con più di 2 alloggi	dimensioni molto ridotte dei locali	parti comuni ristrette
locali di ricevimento	presenza di saloni spaziosi		presenza di un grande locale di ricevimento		soggiorno doppio	assenza di soggiorno doppio	
locali igienici	numerosi servizi igienici		doppi servizi	bagno e toilette separati	bagno completo di accessori	bagno incompleto di accessori	servizi comuni con altri alloggi
servizi	ascensore riscaldamento centrale acqua calda centrale ingresso di servizio aria condizionata/ climatizzazione portineria TV centralizzata connessione wi-fi condominiale soluzioni domotiche		ascensore riscaldamento centrale scaldabagno portiere elettrico TV centralizzata		ascensore negli edifici di oltre 4 piani ft. riscaldamento autonomo scaldabagno citofono		
GIUDIZIO DI INSIEME	GRAN LUSSO		LUSSO	SIGNORILE	MEDIO	POPOLARE	MEDIOCRE



