

ING. DAVIDE BRUNETTI

VIA S. IANNI N.24 - 87045 DIPIGNANO (CS)

TEL. 0984.645642 - CELL. 338.8509575

E-MAIL: davidebrunetti@tin.it / davide.brunetti.1966@gmail.com

PEC: davide.brunetti.2290@ingpec.eu

P.I.: 02165900784

TRIBUNALE DI COSENZA

Fallimento n.15/2018 R.F.

Giudice Delegato dott.ssa Francesca Familiari

Curatore avv. Stefano Gottuso

Consulenza Tecnica di Ufficio - Incarico Peritale di Estimo

**VALUTAZIONE DEL BENE IMMOBILE GARAGE IN MENDICINO (CS) VIA
ALESSANDRO IL MOLOSSO (GIA' VIA GHANDI) PIANO INTERRATO, FOGLIO
12, PARTICELLA 634, SUB. 16, AGGIUNTO ALL'ATTIVO FALLIMENTARE CON
AZIONE REVOCATORIA**

RELAZIONE CENSURATA

IL CTU
ing. Davide Brunetti

DATA: 11.11.2024

Indice

1.	Premessa.....	4
2.	Identificazione e descrizione dell'immobile oggetto di stima .	5
3.	Regime fiscale	7
4.	Regolarità edilizia-urbanistica e catastale dell'immobile	7
5.	Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	8
6.	Millesimi, vincoli e oneri condominiali dell'immobile	9
7.	Stima del valore più probabile dell'immobile.....	9
8.	Costituzione lotto di vendita.....	20
9.	Conclusioni	20
10.	Elenco degli allegati	21

1. Premessa

Io, sottoscritto ing. Davide Brunetti, nato a Cosenza il 13.05.1966, c.f. BRNDVD66E13D086O, con studio tecnico in Dipignano (CS), Via Santo Ianni n.24, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n.2290-A, partita iva 02165900784, il giorno 09.09.2024, venivo nominato dal Curatore Fallimentare avv. Stefano Gottuso consulente tecnico di ufficio per la stima del bene immobile aggiunto all'attivo fallimentare a seguito di azione revocatoria (**allegato 1**). L'immobile de quo consiste in un ampio garage al piano interrato nel Comune di Mendicino alla Via Ghandi (attualmente Via Alessandro il Molosso), censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, catasto fabbricati, al foglio n.12 del Comune di Mendicino, particella n.634, sub.16.

Alla nomina faceva seguito in data 10.09.2024 mia pec di risposta al Curatore con accettazione dell'incarico (**allegato 2-3**).

A seguito dell'incarico ricevuto eseguivo le seguenti attività.

Il giorno 10.09.2024 richiedevo ed ottenevo dall'Agenzia del Territorio di Cosenza la visura censuaria (**allegato 4**), la visura planimetrica (**allegato 5**) e l'elaborato planimetrico (**allegato 6**) dell'immobile oggetto di stima.

Il giorno 17.09.2024 mi recavo insieme al Curatore avv. Stefano Gottuso presso l'immobile oggetto di stima nel Comune di Mendicino (CS) alla Via Alessandro il Molosso dove provvedevo ad effettuare il rilievo e a scattare fotografie. Al termine veniva redatto verbale di sopralluogo congiunto con il Curatore (**allegato 7**).

Il giorno 08.10.2024 effettuavo presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza l'ispezione ipotecaria dell'immobile oggetto di perizia (**allegato 8-9-10-11**).

Il giorno 09.10.2024 inviavo pec al Comune di Mendicino con la richiesta di accesso agli atti dell'Ufficio Tecnico per valutare la conformità urbanistica dell'immobile (**allegato 12-13**).

Il giorno 15.10.2024 richiedevo tramite pec all'avv. [REDACTED], Amministratore Pro Tempore del condominio in cui è ubicato l'immobile da stimare, informazioni circa le parti comuni, le spese condominiali ed eventuali crediti insoluti (**allegato 14-15**). Ricevevo riscontro dall'amministratore il 19.10.2024 mediante pec con le risposte alle informazioni da me richieste (**allegato 16**).

Il giorno 07.11.2024 mi recavo presso il Comune di Mendicino dove effettuavo l'accesso agli atti

dell'Ufficio Tecnico estraendo le copie dalla documentazione di mio interesse (**allegato 17-18-19-20-21-22**).

Il giorno 11.11.2024, ultimavo la relazione di stima e provvedevo a consegnarla via pec completa di allegati e di versione censurata per la tutela della privacy al Curatore della procedura avv. Stefano Gottuso.

2. Identificazione e descrizione dell'immobile oggetto di stima

L'immobile oggetto di stima consiste in un garage di superficie lorda 447 mq (**allegato 23-24**) ubicato al piano interrato di un fabbricato per appartamenti di quattro piani fuori terra più piano interrato con struttura portante in cemento armato e copertura a tetto (**foto 1-2-3**). È situato nel Comune di Mendicino (CS), alla Via Alessandro il Molosso snc (già via Ghandi) in zona marginale rispetto al nucleo del centro abitato della frazione Pasquali - Tivolille (**allegato 25-26**). L'edificio è di carattere modesto, è stato ultimato approssimativamente nell'anno 2000 e allo stato attuale si presenta con evidenti macchie di umidità, scolamenti, scrostamenti dell'intonaco e della pittura sulle facciate; la copertura, i cornicioni, l'androne e le scale interne sono in condizioni correnti.

Il garage è censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Fabbricati, al foglio n.12 del Comune di Mendicino, particella n.634, sub.16, categoria C/6, classe 1, consistenza 402 mq, superficie catastale 491 mq, rendita €.1.017,32, Via Ghandi sn, piano S1, in ditta [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] proprietà per 1/1 (**allegato 4**).

Confina a Nord-Est, Nord-Ovest, Sud-Ovest, con la corte esterna a servizio del fabbricato e di quelli circostanti (identificata dalla particella n.635, sub.2) di proprietà della [REDACTED] e a Sud-Est in parte con la corte del punto precedente, in parte con strada interna identificata dalla particella n.630, sempre di proprietà della [REDACTED] (**allegato 27**).

Il fabbricato è stato costruito dalla ditta [REDACTED] sulla particella 634 del foglio n.12 del catasto terreni derivata dal frazionamento della particella 225 acquistata dalla società fallita con atto di compravendita per notaio Leucio Gissona di Rende (CS) del 05.08.1993 rep. 139881, racc. 30576, registrato a Cosenza il 13.08.1993 al n.4340 serie 1V (**allegato 28**) e trascritto a Cosenza il 20.08.1993 reg. gen. 19451, reg. part. 16622 (**allegato 29**).

É stato realizzato in forza della Concessione Edilizia del Comune di Mendicino n.12/97 del 14.04.1997 (**allegato 17**), Concessione Edilizia del Comune di Mendicino n.10/99 del 04.05.1999 (**allegato 18**), Concessione Edilizia di Variante n.12/2001 del 12.04.2001 (**allegato 19**), Permesso di Costruire in Sanatoria n.4/2005 del 30.06.2005 pratica 71 (**allegato 21**) (quest'ultimo a seguito del condono edilizio di cui all'art. 32 della Legge 326/2003). Dispone di autorizzazione di abitabilità n.9/2001 rilasciata dal Comune di Mendicino il 27.09.2001 (**allegato 20**).

Come detto, l'immobile oggetto di perizia consiste in un ampio garage interrato di forma quadrangolare di lati 22,00 m x 23,00 m circa, di superficie lorda 447 mq, superficie utile 413 mq, altezza utile al solaio 3,25 m, altezza utile alla trave 2,96 m (**allegato 23-24**).

Vi si accede direttamente dalla corte di proprietà della ditta XXXXXXXXXX identificata dal sub.2 della particella 635 del foglio 12 tramite una rampa in cemento chiusa all'imbocco da un cancello (**foto 4-5**) che conduce a un piccolo spazio aperto tra muri antistante la porta di ingresso del garage (**foto 6-7**). Questa è ampia 5,20 m e alta 2,60 m ed è chiusa da un infisso in alluminio preverniciato colore "Testa di Moro" a tre ante con specchiature in vetro (**foto 8-9**); come chiusura di sicurezza è presente anche una serranda metallica a rullo. Sono presenti numerosi finestroni alti a parete sul prospetto Nord e sul prospetto Est (**foto 10-11-12**); gli infissi di questi sono in alluminio e ferro con apertura a vasistas, lastra trasparente in vetrocamera e inferriata di sicurezza all'esterno (**foto 13-14**). All'interno è costituito da un grande ambiente senza separazioni (**foto 15-16-17-18-19-20**) in cui, in corrispondenza dell'angolo Nord-Est sono stati ricavati due servizi igienici con antibagno (**foto 20-21-22-23-24**) per una superficie lorda di circa 12,5 mq. Per il resto lo spazio è occupato dai pilastri in cemento armato della struttura portante del fabbricato e, in posizione centrale, dal vano scala con cui il garage un tempo comunicava a mezzo di una porta ma che attualmente è murata (**foto 25**).

All'interno le pareti e il soffitto sono intonacati con intonaco civile liscio, i pavimenti sono in piastrelle di gres e anche i battiscopa sono dello stesso materiale; nei servizi igienici le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica mentre i sanitari sono mancanti o rotti. É presente solo la porta interna dell'antibagno in quanto le altre porte interne dei due bagni sono mancanti e ci sono solo i controtelai. É presente l'impianto elettrico sotto traccia ma privo di interruttori e frutti e l'impianto idrico di carico e scarico nei bagni e anche nel locale principale (**foto 26**). Non sono presenti altri impianti. Al momento del sopralluogo il garage si presentava con la serranda sollevata e bloccata e con la porta esterna aperta e con alcuni dei vetri rotti. Gli infissi esterni in allu-

minio e in ferro erano opacizzati ed ossidati, i muri presentavano evidenti segni di umidità e avevano la pittura screpolata. I servizi igienici presentavano parte del rivestimento in ceramica delle pareti asportato e i sanitari mancanti o rotti; le porte di accesso ai due bagni avevano solo il controtelaio mentre era presente la porta in legno tamburato di accesso nell'antibagno. I locali erano sporchi con ammaloramenti dovuti all'umidità e a danneggiamenti, soprattutto in corrispondenza dei servizi igienici. Al loro interno erano presenti: mobilio, attrezzature da bar/ristorante, una cella frigorifera (tutti smontati) e materiali vari da costruzione, accatastati e disposti in modo approssimativo, senza protezione e pessimamente conservati. Nel fabbricato in cui è ubicato l'immobile oggetto di perizia vi è condominio gestito dall'Amministratore avv. [REDACTED] di Cosenza. All'atto del sopralluogo eseguito il 17.09.2024 l'immobile era libero.

3. Regime fiscale

La vendita immobiliare in argomento riguarda un immobile civile non residenziale consistente in un garage con servizi di proprietà di una persona giuridica possessore di partita iva. La costruzione di questo immobile ha avuto termine nel 2001 e da allora non risultano effettuati altri interventi, per cui risultano trascorsi 5 anni. Per questi motivi sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione iva per la sua imponibilità.

4. Regolarità edilizia-urbanistica e catastale dell'immobile

Il confronto dello stato di fatto dell'immobile (**allegato 23-24**) con la documentazione reperita presso l'ufficio tecnico del Comune di Mendicino (**allegato 22**) mostra la presenza di abusi edilizi consistenti nella diversa distribuzione interna a causa della presenza dei servizi igienici, alla presenza di finestroni sulle facciate, alla modifica del vano scala con arretramento di una parete e chiusura della porta ivi presente, tutti particolari che non sono presenti sugli elaborati grafici allegati al progetto approvato (**allegato 22**). La sanatoria degli abusi riscontrati è attuabile presso il Comune di Mendicino con pratica edilizia SCIA in sanatoria da redigersi a cura di un tecnico abilitato il cui costo, tenendo conto dei diritti di segreteria (€150,00), della sanzione (€1.032,00) e dell'onorario del professionista (€1.200,00) è valutabile in €2.382,00 oneri fiscali e previdenziali esclusi.

Il confronto dello stato di fatto dell'immobile (**allegato 23**) con gli atti depositati presso l'Agenzia

del Territorio di Cosenza (**allegato 5**) mostra la presenza di difformità consistenti in differenze delle luci esterne e della distribuzione interna, in quanto sulla planimetria catastale non sono rappresentate le finestre di fatto presenti, non sono riportati i servizi igienici, vi è una porta che collega i locali con il vano scala, quest'ultimo presenta una parete arretrata a vantaggio del garage e vi compare un locale sottoscala sempre della stessa ditta ma costituente unità immobiliare a parte distinta e separata identificata con il sub.17. Pertanto per la regolarizzazione è da presentare una pratica Docfa di variazione catastale a cura di un tecnico abilitato il cui costo tra diritti di presentazione (€50,00), spese catastali (€10,00 c.ca) e onorario del professionista (€600,00) è stimabile in €660,00 oneri fiscali e previdenziali esclusi.

Complessivamente il costo della regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile assomma a **€3.042,00** oneri fiscali e previdenziali esclusi.

5. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

L'ispezione ipotecaria del ventennio condotta presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza (**allegato 8-9-10-11**) ha permesso di accertare le seguenti iscrizioni e trascrizioni sull'immobile oggetto di stima. Di queste la n.3, ovvero l'iscrizione n.688 reg. part., n.9613 reg. gen. del 27.03.2024 di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo (**allegato 11**) è pregiudizievole per la procedura in quanto precedente all'annotazione della inefficacia della scissione societaria effettuata il 20.06.2024. Le altre formalità presenti sono non pregiudizievoli per la procedura.

1. ISCRIZIONE del 22/09/2015 - Registro Particolare 2233 Registro Generale 21320, Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 1680/3415 del 17/09/2015 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) (**allegato 9**). Non pregiudizievole.
2. TRASCRIZIONE del 10/02/2016 - Registro Particolare 3115 Registro Generale 3626 Pubblico ufficiale LANZILLOTTI STEFANIA Repertorio 81318/34646 del 26/09/2014 ATTO TRA VIVI - SCISSIONE DI SOCIETA'. Documenti successivi correlati: Annotazione n.1876 del 20/06/2024 (INEFFICACIA TOTALE) (**allegato 10**). Non pregiudizievole.
3. ISCRIZIONE del 27/03/2024 - Registro Particolare 688 Registro Generale 9613 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 4187 del 28/04/2023 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO (**allegato 11**). Pregiudizievole.

6. Millesimi, vincoli e oneri condominiali dell'immobile

Per come comunicato dall'amministratore di condominio avv. [REDACTED], i millesimi di proprietà dell'immobile sono 38,860; l'importo annuo delle spese condominiali per il 2023 è stato di €.109,89; non vi sono spese straordinarie deliberate; l'ultimo bilancio approvato è quello al 31.12.2022 e reca un saldo negativo della [REDACTED] pari ad €.498,18 (allegato 16).

7. Stima del valore più probabile dell'immobile

La stima del valore commerciale dell'immobile è stata effettuata con il metodo comparativo consistente nel determinare il prezzo medio unitario dalla base del valore medio di mercato per immobili consimili e di renderlo aderente alle caratteristiche del bene in oggetto in base ai coefficienti tipici delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare, partendo dalla zona, per poi passare all'esame delle caratteristiche estrinseche dell'unità immobiliare e, infine, all'analisi delle caratteristiche intrinseche.

Superficie commerciale dell'immobile

La superficie dell'immobile considerata nel metodo di stima è la superficie commerciale Sc ottenuta al lordo della superficie coperta dei muri perimetrali e dei tramezzi interni e per metà di quelli di confine più la superficie degli eventuali spazi accessori modificata con appositi coefficienti correttivi. Per l'unità immobiliare oggetto di stima si hanno i seguenti dati metrici e i seguenti valori di superficie.

DATI METRICI GARAGE PIANO INTERRATO MENDICINO (CS) VIA GHANDI (VIA ALESSANDRO IL MOLOSSO) Fig.12 p.lla 634 sub.16	
Superficie lorda (mq)	447,0
Superficie utile (mq)	413,0
Altezza utile (m)	3,25

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE MENDICINO (CS) VIA GHANDI (VIA ALESSANDRO IL MOLOSSO) Fig.12 p.lla 634 sub.16			
Destinazione	Sup. Lorda (mq)	Coeff.	Sup. Comm. (mq)
Garage	434,5	1,00	434,5
Servizi igienici	12,5	0,60	7,5
Totale	447,0		442,0

La superficie commerciale risulta:

Sc = 442,0 mq

Valore unitario base

L'unità commerciale in oggetto è situata nel Comune di Mendicino, in Provincia di Cosenza, in zona marginale della frazione Pasquali - Tivolille esterna al nucleo principale del centro abitato ma rispetto a questo più prossima alla Città di Cosenza; ha categoria catastale C/6 (garage), grande pezzatura e rifiniture economiche. Per le unità immobiliari di questa categoria il prezzo medio di mercato è stato ricavato basandosi sulle Pubblicazioni dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio aggiornate al primo semestre dell'anno 2024 (**allegato n.30**), per il Comune di Mendicino (CS), zona D1, secondo cui il valore di mercato per i box in normale condizione di conservazione è compreso tra 380,00 euro/mq e 510,00 euro/mq di superficie lorda. Questi valori sono stati modulati in funzione del mercato immobiliare della zona per beni consimili che ha fornito un valore medio di 500,00 €/mq di superficie lorda. Si riportano nella tabella seguente gli estremi delle inserzioni assimilabili con i rispettivi prezzi di vendita e il corrispondente prezzo unitario con la precisazione che essendo l'immobile utilizzabile anche come magazzino, a causa del mercato ridotto, si è fatto riferimento anche agli immobili con questa destinazione.

INSERZIONI MERCATO IMMOBILIARE MAGAZZINI E GARAGE SU "IMMOBILIARE.IT" MENDICINO (CS) C.DA PASQUALI - TIVOLILLE					
Immobile	Inserzionista	Rif.	Sup. (mq)	Prezzo (€)	Prezzo Unitario (€)
Magazzino C.da Pasquali, Mendicino	Rete Immobiliare Casa	2131	400	200.000,00	500,00
Garage C.da Pasquali, Mendicino	AD Servizi Immobiliari	EK-102207430	26	13.000,00	500,00
Media					500,00

Nel caso in oggetto si ha un garage di dimensioni considerevoli, molto maggiori di quelle solitamente possedute dai box propriamente detti, reperiti nelle inserzioni del mercato immobiliare, circostanza per la quale, in accordo sia con i valori dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio che con quelli del mercato immobiliare, si assume come prezzo unitario base quello di 510,00 €/mq.

Tale valore, essendo un valore generico, deve essere rapportato all'unità immobiliare in oggetto aggiornandolo in base ai coefficienti tipici delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche proprie

dell'unità immobiliare, del fabbricato che la contiene e della zona in cui questo sorge. I coefficienti adoperati sono di seguito riportati.

Coefficienti correttivi

I coefficienti correttivi sono distinti in:

- * coefficiente di zona Cz
- * coefficiente dell'edificio Ce
- * coefficiente dell'unità immobiliare Cu

Coefficiente di zona Cz

La zona è stata caratterizzata con i seguenti coefficienti:

- **coefficiente di centralità**, valutato in base alla distanza rispetto al crocevia di maggiore importanza della zona, identificato con il quadrivio di incrocio tra le Strade Provinciali n.45 e n.81 posto a circa 400 m di distanza.

COEFFICIENTE DI ZONA	
CARATTERISTICHE POSIZIONALI	
CENTRALITA'	COEFFICIENTE
sotto i 100 m	1,15
tra 101 m e 300 m	1,12
tra 301 m e 500 m	1,09
tra 501 m e 1 Km	1,05
tra 1,01 Km e 3 Km	1,00
oltre 3 Km	0,95

Nel caso in oggetto la distanza della zona di interesse dal crocevia è di 400 m circa per cui il coefficiente assume il valore.....1,09

- **coefficiente di vicinanza** (valutato considerando la distanza dal centro città e deducibile dalla tabella allegata).

COEFFICIENTE DI ZONA	
CARATTERISTICHE POSIZIONALI	
VICINANZA	COEFFICIENTE
sotto i 10 m	1,18
tra 10 m e 30 m	1,15
tra 30 m e 50 m	1,10
tra 50 m e 100 m	1,05
tra 100 m e 500 m	1,02
tra 500 m e 1 Km	1,00
oltre 1 Km	0,97

Nel caso in oggetto il centro città corrisponde al nucleo centrale ed originario del Comune di Mendicino posto a distanza superiore a 1 km, per cui il coefficiente assume il valore0,97

- **coefficiente funzionale di zona** (valutato in funzione delle strutture pubbliche di cui la zona è dotata e delle opere di urbanizzazione, considerando anche gli impatti ambientali negativi che alcune volte queste provocano. I coefficienti relativi sono riportati nella tabella allegata).

COEFFICIENTE DI ZONA			
CARATTERISTICHE FUNZIONALI			
FUNZIONE	TIPO	PRESENZA	ASSENZA
POSITIVA			
Fognatura	primaria	1,00	0,90
Adduzione idrica	primaria	1,00	0,60
Linea elettrica	primaria	1,00	0,60
Telefono	primaria	1,00	0,95
Gas	primaria	1,00	0,95
Scuole	secondaria	1,05	1,00
Giardini	secondaria	1,08	0,95
Autobus	secondaria	1,00	0,90
Stazione	secondaria	1,05	1,00
Metropolitana	secondaria	1,05	1,00
Musei	secondaria	1,03	1,00
Uffici	secondaria	1,08	1,00
Posto di Polizia	secondaria	1,03	1,00
Negozi e supermercati	terziaria	1,05	1,00
Impianti sportivi	terziaria	1,03	1,00
Cinema e teatri	terziaria	1,03	1,00
Circoli e ritrovi	terziaria	1,03	1,00
NEGATIVA			
Tralicci elettrici	primaria	0,90	1,00
Depuratori	primaria	0,90	1,00
Centrali di energia	primaria	0,80	1,00
Cimiteri	primaria	0,80	1,00
Ferrovia/Autostrada	secondaria	0,90	1,00
Aeroporti	secondaria	0,90	1,00
Ospedali	secondaria	0,95	1,00
Carceri	secondaria	0,92	1,00
Discoteche	terziaria	0,95	1,00
Stadio	terziaria	0,90	1,00
Industrie	terziaria	0,85	1,00

La zona dispone di tutti i sottoservizi cittadini, le scuole e la stazione dei Carabinieri sono abbastanza vicine, ci sono impianti sportivi, ma mancano tutte le altre dotazioni e servizi. Non ci sono elementi con impatto negativo. Il coefficiente relativo si assume pari a0,91

- **coefficiente estetico di zona** (valutato in base alla predominanza di elementi sia naturali che artificiali di impatto visivo positivo rispetto a quelli di impatto negativo. I coefficienti relativi sono riportati nella tabella allegata).

COEFFICIENTE DI ZONA		
CARATTERISTICHE ESTETICHE		
CARATTERISTICA ESTETICA	PRESENZA	ASSENZA
DI VISUALE		
Elemento naturale predominante	1,10	1,00
Panoramicità generale	1,15	1,00
Elemento artificiale predominante	0,93	1,02
DI FRUIZIONE DIRETTA		
Parco o verde fruibile nella zona	1,05	1,00
Scorci caratteristici ambientali	1,20	1,00
Strutture artificiali da attraversare	0,88	1,02

Nella zona non vi sono elementi naturali particolari o artificiali predominanti e non è panoramica. Non ci sono nelle immediatezze apprezzabili zone verdi attrezzate, parchi, scorci caratteristici ambientali o strutture artificiali da attraversare. Il coefficiente assume il valore1,04

- **coefficiente sociale del quartiere** (valutato in base all'andamento della popolazione e al numero dei reati avvenuti negli ultimi anni). La zona è classificabile come una tipica zona residenziale extraurbana caratterizzata dalla presenza di alloggi in condominio di livello medio/basso ma anche dalla presenza di ville e villini di carattere architettonico e sociale più elevato. Queste circostanze incidono differentemente sul carattere sociale del quartiere in cui, anche a causa del basso livello dell'agglomerato condominiale di cui l'immobile in oggetto fa parte, prevale l'aspetto negativo. Per il coefficiente si assume il valore0,95

Il **coefficiente della zona** si ottiene moltiplicando tra loro tutti i coefficienti fino ad ora determinati:

$$Cz = 1,09 \times 0,97 \times 0,91 \times 1,04 \times 0,95 = \mathbf{0,95}$$

Coefficiente edificio Ce

L'edificio in cui è ubicato l'immobile da stimare è caratterizzato dai seguenti coefficienti.

- **coefficiente funzionale** (valutato in base a numero di impianti tecnologici e non tecnologici di cui è dotato l'edificio, secondo coefficienti riportati nella tabella allegata).

EDIFICIO			
CARATTERISTICHE FUNZIONALI			
IMPIANTO	CASI PARTICOLARI	PRESENZA	ASSENZA
Elettrico		1,00	0,90
Idraulico		1,00	0,93
Gas		1,00	0,98
Riscaldamento	Centralizzato	1,01	1,00

EDIFICIO			
CARATTERISTICHE FUNZIONALI			
IMPIANTO	CASI PARTICOLARI	PRESENZA	ASSENZA
Riscaldamento	Autonomo	1,02	1,00
Telefonico		1,02	1,00
Citofonico		1,02	1g,00
Condizionamento	Centralizzato	1,08	1,00
Condizionamento	Autonomo	1,08	1,00
Ascensore	Meno di 3 piani	1,01	1,00
Ascensore	Più di 3 piani	1,00	0,97
Piscina		1,08	1,00
Palestra		1,02	1,00
Campi da tennis		1,02	1,00
Campo da golf		1,18	1,00
Giardino privato		1,10	1,00

L'edificio è dotato di tutti gli impianti tecnologici di base, dispone di cortile privato ma non di ascensore. Il coefficiente risulta 1,13

- **coefficiente estetico** (valutato in base alle caratteristiche dell'edificio aventi un certo spessore architettonico, secondo parametri riportati nella seguente tabella).

EDIFICIO			
CARATTERISTICHE ESTETICHE			
ELEMENTO ARCHITETTONICO	MEDIOCRE	PREGEVOLE	ARTISTICO
Facciata (insieme)	0,98	1,00	1,02
Facciata (decori)	0,99	1,00	1,01
Atrio condominiale	1,00	1,02	1,03
Scala edificio	1,00	1,01	1,02
Accessi alle uu. ii.	1,00	1,01	1,02
Portone d'ingresso	1,00	1,01	1,02
Portoncini di accesso alle uu. ii.	1,00	1,01	1,01
Composizione spaziale	0,97	1,01	1,03
Progettista	1,00	1,03	1,05

L'edificio è di carattere modesto, relativamente recente e realizzato con materiali e finiture ordinarie ed economiche ma dignitose. Il coefficiente assume il valore 0,94

- **coefficiente sociale** (è valutato in base alla tranquillità dell'edificio, considerandolo tale quando vi si vive in una atmosfera solidale e serena, secondo coefficienti riportati nella tabella allegata).

EDIFICIO		
CARATTERISTICHE SOCIALI		
PARAMETRO	PRESENZA	ASSENZA
Portiere	1,05	1,00
Portone d'ingresso sempre chiuso	1,01	0,98
Telecamera a circuito chiuso	1,05	1,00
Videocitofono	1,04	1,00
Recinzione proprietà condominiale	1,02	1,00
Riunioni condominiali serene	1,01	0,95
Silenzio nelle ore notturne	1,00	0,98
Cause penali o civili tra i condomini	0,98	1,00
Cause civili del condominio con terzi	0,99	1,00
Stesso amministratore da oltre 10 anni	1,01	0,99

Il fabbricato in oggetto è di piccole dimensioni e abbastanza tranquillo, è recintato, non ha portiere, non dispone di video citofono e nelle ore notturne è silenzioso. Nel corso dei sopralluoghi eseguiti il portone di ingresso è stato sempre trovato chiuso. Il condominio è costituito e non si ha notizia di cause civili riguardanti il fabbricato con terzi o tra condomini. Il coefficiente assume il valore..... 1,05

- **coefficiente di conservazione** (valutato in base allo stato di conservazione dell'edificio e ai potenziali interventi necessari secondo coefficienti riportati nella tabella allegata).

EDIFICIO				
CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE				
ELEMENTO	LAVORI	LEGGERO	MEDIO	TOTALE
Scale	Tinteggiatura	0,999	0,997	0,995
	Gradini	0,997	0,995	0,993
	Atrio	0,999	0,998	0,997
	Infissi	0,998	0,997	0,996
	Altre minori	1,000	0,999	0,998
Facciate	Ponteggi	0,997	0,992	0,988
	Demolizione intonaco	0,999	0,997	0,995
	Rifacimento intonaco	0,998	0,996	0,994
	Tinteggiatura	0,997	0,992	0,988
	Vernice infissi	0,997	0,992	0,988
	Altre minori	1,000	0,999	0,998
Tetto piano	Rimozione pavimentazione	0,999	0,997	0,995
	Pendenze	0,999	0,997	0,995
	Posa guaina	0,997	0,995	0,993
	Rifacimento pavimentazione	0,997	0,992	0,988
	Grondaie e pluviali	0,999	0,998	0,997
	Altre minori	1,000	0,999	0,998
Copertura	Rimozione tegole/orditura	0,999	0,997	0,995
	Rifacimento orditura	0,995	0,993	0,991

EDIFICIO				
CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE				
ELEMENTO	LAVORI	LEGGERO	MEDIO	TOTALE
	Tegole	0,997	0,995	0,993
	Grondaie e pluviali	0,999	0,998	0,997
	Altre minori	1,000	0,999	0,998
Struttura	Ripresa fondazioni	0,990	0,970	0,950
	Distacchi	0,990	0,970	0,950
	Cedimenti	0,990	0,970	0,950
Impianti	Elettrico scale	0,999	0,993	0,988
	Riscaldamento	0,999	0,990	0,980
	Idraulico comune	0,999	0,993	0,988
	Colonne fognarie	0,999	0,992	0,985
	Citofono/videocitofono	0,999	0,991	0,984
	Antenna centralizzata	0,999	0,991	0,984
	Altri	0,999	0,990	0,980
Parti comuni	Varie	0,998	0,989	0,980

L'edificio non è di recente costruzione ma neanche troppo vecchio, si notano sulle facciate evidenti macchie di umidità, scolamenti, scrostamenti dell'intonaco e della pittura. La copertura, i cornicioni, l'androne e le scale interne sono in condizioni correnti. Il coefficiente assume il valore 0,96

Il prodotto di questi coefficienti determina il coefficiente dell'edificio

$$C_e = 1,13 \times 0,94 \times 1,05 \times 0,96 = 1,07$$

Coefficiente unità immobiliare Cu

L'unità immobiliare può essere inquadrata in base alle caratteristiche funzionali, estetiche, posizionali, dimensionali e di conservazione che, a loro volta, sono funzione di altri fattori di seguito riportati.

- **coefficiente funzionale** (valutato in base alla funzionalità propria della composizione architettonica del garage secondo le voci e i coefficienti riportati nella seguente tabella).

GARAGE				
ASPETTI FUNZIONALI				
ASPETTO FUNZIONALE	INSUFFICIENTE	NORMALE	BUONA	OTTIMA
Illuminazione	0,90	1,00	1,10	1,20
Ventilazione	0,92	1,00	1,07	1,13
Insolazione	0,95	1,00	1,05	1,10
Dimensioni ambienti	0,90	1,00	1,10	1,20
Zone morte	0,97	1,00	1,03	1,06
Qualità servizi	0,90	1,00	1,05	1,10

Il garage ha normale illuminazione e ventilazione, mentre l'insolazione, a causa del piano interrato, è insufficiente. Ha dimensioni interne generose, apprezzabili anche in funzione della man-

canza di partizioni. Non ha zone morte e, per la specifica destinazione d'uso, dispone di servizi superiori alla norma. Il coefficiente assume il valore 1,29

- **coefficiente estetico** (viene stabilito in base alla qualità e all'aspetto dei singoli elementi che costituiscono il garage secondo voci e coefficienti riportati nella tabella allegata).

GARAGE			
VARIANTI ESTETICHE			
CARATTERISTICA	BRUTTA	NORMALE	BELLA
Portone d'ingresso	0,95	1,00	1,05
Porte interne	0,96	1,00	1,04
Tinte e decori	0,90	1,00	1,10
Pavimentazioni	0,90	1,00	1,10
Piastrelle pareti w.c.	0,95	1,00	1,05
Rubinetteria	0,96	1,00	1,04
Finestre	0,95	1,00	1,05
Scuri	0,97	1,00	1,03
Placche elettriche	0,98	1,00	1,02
Altre finiture	0,95	1,00	1,05

Il garage ha rifiniture economiche ma comunque funzionali e dignitose e compatibili con la specifica destinazione d'uso; il coefficiente assume il valore 0,95

- **coefficiente di piano** (valutato in base al piano cui si trova il garage secondo coefficienti riportati nella tabella dedicata).

GARAGE		
VARIANTI DI PIANO		
	CARATTERISTICA	COEFFICIENTE
Piano	Interrato	0,90
	Seminterrato	0,95
	Terra	1,00

Il garage oggetto di stima è posto al piano interrato e il coefficiente assume il valore..... 0,90

- **coefficiente di posizione** (valutato in base all'affaccio secondo coefficienti riportati nella tabella dedicata).

GARAGE		
VARIANTI POSIZIONALI		
	CARATTERISTICA	COEFFICIENTE
Affaccio prevalente zona giorno	Strada principale	1,15
	Giardino	1,05
	Corte interna	0,95
	Panorama	1,10
	Mare, lago o fiume	1,10

Il garage è al piano interrato, è dotato di finestroni alti e l'ingresso affaccia su uno spazio chiuso da muri. Il coefficiente assume il valore 0,95

- **coefficiente dimensionale** (valutato in base alla superficie del garage che rende più o meno difficile la sua eventuale commercializzazione e più o meno oneroso il suo mantenimento, nel senso che più grande è l'immobile più alto è il prezzo di vendita e più alte sono le spese e le tasse di conduzione, viceversa nel caso di un immobile piccolo).

GARAGE	
VARIANTI DIMENSIONALI	
TAGLIO DIMENSIONALE DEL GARAGE	COEFFICIENTE
Sotto 40 mq	1,25
Tra 41 mq e 60 mq	1,20
Tra 61 mq e 80 mq	1,10
Tra 81 mq e 100 mq	1,00
Tra 101 mq e 120 mq	0,95
Tra 121 mq e 150 mq	0,90
Tra 151 mq e 180 mq	0,85
Oltre 180 mq	0,80

Il garage ha superficie lorda 447,0 mq per cui coefficiente assume il valore..... 0,80

- **coefficiente di conservazione** (valutato in base all'effettivo stato di conservazione del garage secondo coefficienti dipendenti dal tipo di intervento potenziale necessario).

GARAGE		
VARIANTI DI CONSERVAZIONE		
CATEGORIA	OPERA	COEFFICIENTE
Demolizioni	Pareti	0,9980
	Pavimenti	0,9892
	Rivestimenti	0,9995
	Rimozioni	0,9983
	Intonaci	0,9960
Ricostruzioni	Pareti	0,9893
	Pavimenti	0,9640
	Rivestimenti	0,9992
	Rimozioni	0,9750
	Intonaci	0,9973
	Tinteggiature	0,9976
	Finestre	0,9900
	Porte	0,9933
Opere speciali	0,9900	
Impianti	Elettrico	0,9600
	Idraulico	0,9920
	Riscaldamento	0,9667
	Fognario	0,9867

Il garage è in pessime condizioni di conservazione in quanto gli impianti sono stati smontati o vandalizzati, i servizi igienici sono stati asportati o demoliti, i pavimenti sono macchiati, le pareti sono umide e con la pittura e l'intonaco delle parti basse scrostato, gli infissi esterni sono opacizzati o ossidati e con i vetri rotti, le porte interne sono danneggiate o mancanti. Il coefficiente assume il valore..... 0,90

Il prodotto dei coefficienti parziali determina il coefficiente dell'unità immobiliare Cu

$$Cu = 1,29 \times 0,95 \times 0,90 \times 0,95 \times 0,80 \times 0,90 = 0,75$$

Coefficiente correttivo complessivo dell'unità immobiliare

Il coefficiente correttivo complessivo dell'unità immobiliare si ottiene dal prodotto dei coefficienti parziali di zona, dell'edificio e dell'unità immobiliare prima determinati:

$$C = Cz \times Ce \times Cu$$

$$C = 0,95 \times 1,07 \times 0,75 = 0,76$$

Valore dell'immobile

Considerando il valore unitario di riferimento assunto $Vu = 510,00 \text{ €/mq}$, moltiplicandolo per il coefficiente correttivo C si ottiene il valore unitario corretto per l'immobile oggetto di stima:

$$Vuc = C \times Vu = 0,76 \times 510,00 \text{ €/mq}$$

$$Vuc = 387,60 \text{ €/mq}$$

Tenuto conto della superficie commerciale dell'immobile Sc , si ottiene il suo valore venale:

$$Vv = Vuc \times Sc = 387,60 \text{ €/mq} \times 442,0 \text{ mq}$$

$$Vv = \text{€}.171.319,20$$

Al valore ottenuto è da applicare l'abbattimento forfetario del 15% pari a €25.697,88 per tenere conto della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti. Parimenti è da detrarre il costo per la regolarizzazione urbanistica degli abusi edilizi riscontrati pari a €2.382,00 oneri fiscali e previdenziali esclusi, quello per l'aggiornamento catastale di €660,00 oneri fiscali e previdenziali esclusi e le spese condominiali inevase di €498,18.

Si ottiene così il valore finale più probabile dell'immobile la cui specifica di calcolo è indicata nella tabella a seguire:

$$V = \text{€}.142.100,00 + \text{iva e oneri fiscali e previdenziali}$$

(euro centoquarantaduemilacento e centesimi zero + iva e oneri fiscali e previdenziali)

SPECIFICA CALCOLO VALORE FINALE GARAGE	
Valore venale Vv	€.171.319,20
Abbattimento forfetario 15% per garanzia contro vizi occulti	- €.25.697,88
Costo regolarizzazione urbanistica (escluso oneri fiscali e previdenziali)	- €.2.382,00
Costo aggiornamento catastale (escluso oneri fiscali e previdenziali)	- €.660,00
Spese condominiali insolute	- €.498,18
Valore finale + iva e oneri fiscali e previdenziali	€.142.081,14
Valore finale in c.t. + iva e oneri fiscali e previdenziali	€.142.100,00

8. Costituzione lotto di vendita

Il bene oggetto di stima è stato raggruppato in un unico lotto di vendita così descritto.

Lotto Unico - Piena proprietà per 1000/1000 di garage nel Comune di Mendicino, Via Alessandro il Molosso (già Via Ghandi) s.n.c., piano interrato, in fabbricato condominiale, censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Catasto Fabbricati, al foglio n.12 del Comune di Mendicino, particella n.634, sub.16, categoria C/6, classe 1, consistenza 402 mq, superficie catastale 491 mq, rendita €1.017,32, Via Ghandi sn, piano S1, in ditta ██████████ con sede in ██████████ codice fiscale ██████████ proprietà per 1/1. Confina a Nord-Est, Nord-Ovest, Sud-Ovest con corte esterna; a Sud-Est con corte esterna e con strada interna. Superficie lorda 447 mq, superficie utile 413 mq, altezza utile 3,25 m. Accesso dalla corte interna, dispone di servizi igienici, di impianto elettrico e idrico; pareti e soffitto intonacati; pavimenti in piastrelle di gres; rivestimenti in piastrelle di ceramica; infissi esterni in alluminio, serranda in acciaio. In mediocri condizioni di conservazione. Valore del lotto **€142.100,00 (euro centoquarantaduemilacento e centesimi zero) + iva e oneri fiscali e previdenziali**, già detratto l'abbattimento forfetario del 15% per vizi occulti (€25.697,88), i costi per la sanatoria degli abusi edilizi (€2.382,00), i costi di regolarizzazione catastale (€660,00) e degli insoluti condominiali (€498,18). Nel fabbricato è presente il condominio; quota ordinaria annua €110,00 circa. L'immobile è libero.

9. Conclusioni

A seguito di quanto esposto, di quanto riportato in atti, di quanto scaturito dalle ispezioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate e presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, da quanto riscontrato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mendicino, da quanto rilevato nel corso del so-

pralluogo eseguito, da quanto fornitomi dal Curatore, dai prezzi praticati dal mercato immobiliare, il sottoscritto CTU ritiene che il bene oggetto della valutazione sia vendibile in unico lotto di valore **€.142.100,00 (euro centoquarantaduemilacento e centesimi zero) + iva e oneri fiscali e previdenziali**, comprensivo dell'abbattimento forfetario per vizi occulti, dei costi di regolarizzazione urbanistica e catastale, degli insoluti condominiali. L'immobile è libero.

Tanto dovevo in base all'incarico ricevuto.

Cosenza, 11.11.2024

il CTU

ing. Davide Brunetti

10. Elenco degli allegati

1. Nomina di CTU esperto stimatore del 09.09.2024.
2. Pec di accettazione nomina CTU esperto stimatore del 10.09.2024.
3. Ricevuta consegna pec di accettazione nomina CTU esperto stimatore del 10.09.2024.
4. Visura catastale censuaria storica Mendicino, fabbricati, fg.12, p.lla 634, sub.16.
5. Visura catastale planimetrica Mendicino, fabbricati, fg.12, p.lla 634, sub.16.
6. Elaborato planimetrico Mendicino, fg.12, p.lla 634.
7. Verbale di sopralluogo del 17.09.2024.
8. Ispezione ipotecaria - Elenco formalità su immobile Mendicino, fg.16, p.lla 634, sub.16.
9. Ispezione ipotecaria - Nota di iscrizione Registro generale n.21320, Registro particolare n.2233, presentazione n.37 del 22.09.2015.
10. Ispezione ipotecaria - Nota di trascrizione Registro generale n.3626, Registro particolare n.3115, presentazione n.65 del 10.02.2016.
11. Ispezione ipotecaria - Nota di iscrizione, Registro generale n.9613, Registro particolare n.688, presentazione n.9 del 27.03.2024.
12. Pec di richiesta accesso atti al Comune di Mendicino del 09.10.2024.
13. Ricevuta consegna pec di richiesta accesso atti al Comune di Mendicino del 09.10.2024.
14. Pec di richiesta informazioni ad Amministratore di condominio del 15.10.2024.
15. Ricevuta consegna pec di richiesta informazioni ad Amministratore di condominio del 15.10.2024.
16. Pec di risposta dall'Amministratore di condominio del 19.10.2024.

17. Concessione edilizia Comune di Mendicino n.12/1997.
18. Concessione edilizia Comune di Mendicino n.10/1999.
19. Concessione edilizia variante Comune di Mendicino n.12/2001.
20. Autorizzazione di abitabilità Comune di Mendicino n.9/2001.
21. Permesso di Costruire in sanatoria Comune di Mendicino n.4/2005.
22. Elaborati grafici progetto di variante approvate dal Comune di Mendicino.
23. Planimetria quotata garage scala 1:200.
24. Planimetria quotata garage scala 1:100.
25. Stralcio ortofotografico Mendicino, frazione Pasquali - Tivolille.
26. Stralcio aerofotogrammetrico Mendicino, Via Alessandro il Molosso, scala 1:2.000.
27. Estratto di mappa catastale Mendicino, foglio 12, p.lla 634.
28. Atto di compravendita notaio Gissona del 05.08.1993 rep.139881, racc.30576, registrato a Cosenza il 13.08.1993 al n.4340 serie 1V.
29. Trascrizione atto notaio Gissona del 20.08.1993 Cosenza reg. gen. 19451, reg. part. 16622.
30. Pubblicazioni OMI primo semestre 2024 Mendicino (CS), zona D1.
31. Documentazione fotografica con numero 26 immagini a colori.