

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice Esecutore dott. FRANCESCA FAMILIARI

Procedura Esecutiva n°50/2011 Reg. Esec.Imm.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D' UFFICIO

(aggiornamento/revisione RCTU del 06 marzo 2013)

IL C.T.U.

Arch. Massimo Cuconato

ORDINE DEGLI ARCHITETTI DI COSENZA N. 1192

ALBO DEI CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI COSENZA AL N° 3414



Il sottoscritto arch Massimo Cuconato, libero professionista con studio in Rovito al Viale della Resistenza, n. 46, tel. 0984 433804, iscritto all' ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Cosenza, con numero 1192 e all' Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cosenza al n° 3414 in qualità di Consulente Tecnico incaricato dalla Dott. ssa Francesca Familiari, Giudice di merito nel procedimento n. 50/2011, ha redatto la presente relazione

PREMESSA E CONSIDERAZIONI GENERALI

Il giorno 27 marzo 2012, il Dott. Giuseppe Greco, G.E. della procedura in oggetto, conferiva al sottoscritto arch. Massimo Cuconato, l' incarico di C.T.U. nella summenzionata procedura.

In tale udienza il G.E. richiedeva al C.T.U. di rispondere ai quesiti:

- *Descrivere sinteticamente i beni oggetto di pignoramento, accertare la consistenza degli stessi, nonché la corrispondenza con i dati catastali risultanti dalla trascrizione del pignoramento, dalle trascrizioni e iscrizioni anteriori;*
- *Accertare se i fabbricati siano conformi o meno alla concessione edilizia;*
- *Stabilire se l' immobile sia soggetto a limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù o vincoli reali d' ogni genere e verificare la regolarità della documentazione di cui all' art. 567, comma 2 cod.proc.civ.;*
- *Determinare il valore di mercato dei beni in oggetto di pignoramento;*
- *Suggerire l' opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati;*
- *Indicare il regime fiscale cui sarà assoggettato l' eventuale decreto di trasferimento dei beni in oggetto della stima;*
- *Redigere un prospetto riassuntivo;*

risposte riassunte brevemente nei seguenti punti:

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI

L' immobile oggetto della presente perizia di stima, costituito da fabbricato in corso di costruzione si trova nel Comune di Montalto Uffugo, alla Via Cristoforo Colombo snc, in loc. Scifo; e si articola in quattro piani

1. Piano Seminterrato: magazzino ad uso commerciale con annesso ufficio,
2. Piano Terra: escluso dalla procedura
3. Piano Primo: costituito da n° 2 appartamenti; (*unita' Immobiliari*)
4. Piano Sottotetto: costituito da appartamento con ampio terrazzo;



DESCRIZIONE IMMOBILE

L' immobile, oggetto della presente consulenza tecnica, risulta essere un fabbricato incompleto nella sua maggiore consistenza. Si accede da strada comunale, Via Cristoforo Colombo e mediante strada sterrata, tutta interna al lotto al piano seminterrato e all' accesso del corpo scala (sempre al piano seminterrato)

L' immobile realizzato dopo il 1991, ha la facciata principale posta a Sud; la facciata Nord si affaccia su ampia corte, costituita da circa 900 mq di terreno (BCNC); sul lato Ovest è posizionata la strada sterrata di accesso al piano seminterrato infine il lato Est è posto sul confine con altra particella.

il *Piano Seminterrato* adibito a magazzino ad uso commerciale con annesso ufficio presenta uno stato di finitura che ne consente l' uso. Il piano presenta l' intero lato Nord e parte del lato Ovest interrato.

il *Piano Terra* escluso dalla procedura

il *Piano Primo* costituito da n° 2 appartamenti (*unità Immobiliari*) catastalmente individuati con sub 11 e sub 12 (ex sub 2) che nella situazione di fatto, si presentano privi di finiture e impianti infatti risultano denunciate come F/3 -unità in corso di costruzione-

il *Piano Sottotetto* costituito da appartamento con ampio terrazzo;

DATI DIMENSIONALI

Piano Seminterrato: catastalmente individuato al sub 4, magazzino ad uso commerciale, composto da un vano di superficie lorda di circa 150.00 mq, con ufficio annesso di superficie di circa 26.00 mq e servizio igienico di superficie di circa 7.70 mq; ha un' altezza utile dal pavimento di 2.70 mt.

Piano Terra: catastalmente individuato al sub 1, (escluso dalla procedura)

Piano Primo: costituito da n° 2 appartamenti, (*unità Immobiliari*) catastalmente individuati dal sub 11 e sub 12 (ex sub 2)

- Il sub 11 presenta una superficie lorda di circa 106.00 mq; una superficie per balconi di 28.00 mq; ha un' altezza utile, dal pavimento di 2.80 mt.
- Il sub 12 presenta una superficie lorda di circa 92.00 mq, una superficie per balconi di 22.00 mq; ha un' altezza utile dal pavimento di 2.25 mt, sui lati Nord e Sud e 3.70 mt nella parte centrale;

Piano Sottotetto: catastalmente individuato al sub 3, costituito da locale adibito ad appartamento con ampio terrazzo, presenta una superficie lorda di circa 70.00 mq; un terrazzo con superficie di 62.00 mq; una superficie per balconi di 20.00 mq; ha un' altezza utile dal pavimento, sul lato Nord di 1.85 mt e sul lato Sud di 2.65 mt.

I livelli sono collegati direttamente da una scala interna.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE E DOTAZIONE IMPIANTI TECNOLOGICI

Per quanto riguarda l' immobile in oggetto, internamente ed esternamente si presenta, incompleto, essendo costituito dal solo telaio in cemento armato e dal tompagno esterno, ad esclusione del piano seminterrato, adibito a magazzino commerciale e il piano sottotetto, adibito ad abitazione; Anche per quanto riguarda la dotazione impiantistica e tecnologica se si escludono i piani Seminterrato e Sottotetto gli altri sono completamente sprovvisti.

NATURA DEL DIRITTO E PROVIENIENZA DELL' IMMOBILE

L' immobile oggetto della presente consulenza tecnica, risulta essere intestato catastalmente, al sig. [REDACTED]
[REDACTED], con diritti e oneri reali di Proprietà per 1000/1000 ;

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

A seguito delle ricerche effettuate dal sottoscritto, l' immobile risulta censito all' U.T.E di Cosenza – Catasto Fabbricati - con i seguenti dati:

- Foglio 42, Part.IIa 257 sub 4, Zona Cens. 2, Cat C/2, Cll. 2, Cons 156 mq, Rend. € 483,40 intestato a:
[REDACTED] con diritti e oneri reali di: Proprietà per 1/1;

- Foglio 42, Part.IIa 257 sub 11, Zona Cens. /, Cat in corso di costruzione, Cll. /, Cons /, Rend. / intestato a:
[REDACTED], con diritti e oneri reali di: Proprietà per 1/1; Utilità Comuni: Foglio 42, Part.IIa 257 sub 5 (scala)

- Foglio 42, Part.IIa 257 sub 12, Zona Cens. /, Cat in corso di costruzione, Cll. /, Cons /, Rend. / intestato a:
[REDACTED] con diritti e oneri reali di: Proprietà per 1/1; Utilità Comuni: Foglio 42, Part.IIa 257 sub 5 (scala)

- Foglio 42, Part.IIa 257 sub 3, Zona Cens. /, Cat in corso di costruzione, Cll. /, Cons /, Rend. / intestato a:
[REDACTED] con diritti e oneri reali di: Proprietà per 1/1; Utilità Comuni: Foglio 42, Part.IIa 257 sub 5 (scala)

Le particelle 257 sub 11 e 257 sub 12 scaturiscono dalla soppressione della particella 257 sub 2 con Atto di Variazione catastale del 23/02/2009 n 6727.1/2009 in atti dal 23/02/2009 prot. CS0074512

SITUAZIONE DI POSSESSO

In fase di sopralluogo si é rilevato che l' immobile, oggetto della presente, per la sola parte costituita dall' alloggio al piano sottotetto e il magazzino al piano seminterrato, é occupato dal s [REDACTED] Il piano primo, per il suo stato di finitura, non é utilizzato.



ACCERTARE SE IL FABBRICATO E' CONFORME O MENO ALLA CONCESSIONE EDILIZIA

A seguito delle ricerche svolte presso l' Ufficio Tecnico Comunale di Montalto Uffugo, risulta che l' immobile, è stato realizzato con progetto, giusta Concessione Edilizia n° 109 del 22/11/1991.

Tale progetto prevedeva la realizzazione di: un piano seminterrato da adibire a magazzino commerciale; due piani fuori terra per un totale di quattro appartamenti; un piano sottotetto da adibire a stenditoio; con corpo di scala interno e comune ai piani.

Dall' esame eseguito dal sottoscritto, appare evidente che l' intero piano sottotetto, attualmente adibito ad alloggio è difforme, e non solo in termini di sola destinazione d' uso a quanto definito (stenditoio) nei disegni progettuali. Attualmente è privo di qualsiasi autorizzazione (per l' uso abitativo) e non presenta la possibilità di essere sanato, in quanto le altezze interne non consentono di rispettare alcuna normativa igienico- sanitaria. Nella presente relazione pertanto sarà considerato difforme ai titoli presentati e presenti in archivio dell' UTC e sarà oggetto di valutazione solo come semplice pertinenza di un alloggio, stenditoio (come da progetto) e non come alloggio.

Esiste una difformità, rispetto al progetto al piano terra, dove è stato realizzato un ulteriore vano. Ma il piano interessato è escluso dalla procedura.

quanto premesso descrive le conclusioni della consulenza tecnica redatta e depositata in data 06 marzo 2013.

CHIARIMENTI DEL CTU ALLE OSSERVAZIONI DEL DELEGATO ALLA VENDITA

Il Delegato alla Vendita l' avvocato Francesca Carolillo in data 22/03/2022 relaziona al sig. Giudice una serie di osservazioni alle quali il CTU nei punti successivi cercherà di fornire le proprie deduzioni e chiarimenti:

.... *Piano sottotetto sub 3: In primo luogo, in ordine alla perizia di stima si osserva che il piano sottotetto, catastalmente individuato con il sub 3, adibito ad appartamento con ampio terrazzo, pure pignorato, non è stato oggetto di stima , se non quale pertinenza* il CTU precisa che aver considerato il sub 3 quale pertinenza del sub 12 (scelta discrezionale del CTU in quanto il sub 12 ha una superficie minore del sub 11) non ha implicato una esclusione dal processo valutativo in quanto la superficie del sub 3 è stata inclusa nel complesso sub 12 + sub 3. Come già specificato nella relazione in atti, il sub 3 non può (per il CTU) essere valutato a sè stante come abitazione perché allo stato attuale è totalmente difforme e irregolare.

Inoltre è lo stesso Delegato che riporta quanto specificato dal CTU nella relazione: *.....Nella presente relazione pertanto sarà considerato difforme ai titoli presentati e presenti in archivio UTC e sarà oggetto di valutazione solo come semplice pertinenza di un alloggio, stenditoio e non come alloggio.*" ... il dubbio persiste quando scrive: *...Nelle conclusioni rassegnate dal perito a pagina 26, il detto sub 3, sembrerebbe essere, poi, stato valutato quale pertinenza del solo LOTTO n. 3 , laddove viene indicato nella scarna parte descrittiva riferita al detto lotto, quale appartamento posto al piano primo (sub 12 + sub3)....*



il CTU rimanda al punto 9.1 della Relazione di Consulenza in atti per la dimostrazione del coinvolgimento nell' operazione di stima immobiliare del sub 3.

... ad avviso della scrivente il piano sottotetto definito stenditoio, in cui di fatto si troverebbe un alloggio non sanabile, potrebbe in realtà costituire parte comune degli appartamenti allo stato ancora rustici e in corso di costruzione, individuati con i sub 11 e 12 (rispettivamente lotti 2 e 3)... il CTU in questa revisione/aggiornamento riproporrà la scelta iniziale cioè di associare il sub 3 interamente al sub 12 perchè attribuirlo (il sub 3) ad entrambi i subalterni al piano primo (11 e 12) comporterebbe degli interventi edilizi per la suddivisione in due parti; Definire delle pertinenze come "beni comuni" a più subalterni comporta la potenziale creazione di problematiche gestionali; Questo senza un particolare incremento di valore del singolo subalterno oltre il dover sostenere dei costi aggiuntivi di trasformazione.

Il CTU ribadisce comunque che è una sua scelta e che non esiste alcuna preclusione all' ipotesi presentata dal Delegato.

Si rimanda alla decisione dell' illustrissimo Giudice.

.....Rispetto alla perizia di stima è stato accertato che il magazzino commerciale individuato quale Lotto n. 1 di mq 159 , è stato per più della metà della sua superficie oggetto di una modifica sostanziale , avendo l' esecutato (a suo dire nel 2021), proceduto ad una divisione dello stesso. Tale porzione del locale magazzino è stata dal [REDACTED] adibita a propria abitazione e per come dallo stesso dichiarato non avrebbe richiesto autorizzazioni a nessun Ente competente Si ritiene, pertanto, necessario il rinnovo della perizia di stima alla luce della nuova situazione di fatto esistente affinché venga stabilito un' eventuale nuovo prezzo base anche alla luce della presunta natura abusiva d i detta opera....

il CTU concorda con quanto rilevato e osservato dal Delegato e fornirà risposta nei punti successivi.

....Si ritiene che l' attuale prezzo base dei detti Lotti rispetto allo stato di fatto in cui versano, riferentesi a valori OMI dell' anno 2012, seppure epurato degli oneri di completamento, sia eccessivamente spropositato e non adeguato all' attuale mercato immobiliare.

il CTU concorda con quanto rilevato e osservato dal Delegato e fornirà risposta nei punti successivi come revisione della prima citata relazione tecnica al fine di *adeguare la valutazione dell' immobile al reale mercato immobiliare* precisando che quella presente in atti risale al 2012 e pertanto da riconsiderare visto la naturale variazione del mercato immobiliare e del mercato delle costruzioni.

premesso tutto questo

Il Giudice dell' esecuzione Dott. ssa Francesca Familiari accogliendo le motivazioni del Delegato la dott. ssa Francesca Carolillo disponeva in udienza del 07/05/2022 la revisione della consulenza depositata e conferendo l' incarico al sottoscritto CTU ha posto i seguenti quesiti:



- che il perito estimatore provveda a rivisitazione della perizia già redatta
- ai rilievi articolati dal custode nella relazione del 22.3.2022;
- tenuto conto di ulteriori rilievi che risconterà e rispetto ai quali sarà opportuno prendere posizione;
- tenuto conto delle intervenute variazioni di valore alla luce del mutato stato dei luoghi e del mercato di riferimento;
- indicare se il compendio possa andare a vendita, in lotti;
- se risulti opportuno porre in essere dei "presidi per la messa in sicurezza degli immobili pignorati;

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

In data 26/09/2022, ho inviato al al Responsabile dell' Ufficio Tecnico del Comune di MONTALTO UFFUGO la richiesta di documentazione per espletamento operazioni peritali;

In data 06/10/2022, ho eseguito il sopralluogo presso l' abitazione oggetto della procedura. Durante il sopralluogo ho provveduto, ad eseguire il rilievo grafico e fotografico degli esterni e dell' interno dell' immobile e si è redatto apposito verbale. *(in allegato)*

Pertanto, sulla scorta delle considerazioni che si potevano trarre dai dati già presenti in fascicolo prima riassunti e vista la finalità della presente, il sottoscritto CTU ha verificato all' attualità tutti i contenuti della relazione in atti con specifica attenzione ai rilievi del Delegato la dott. ssa Francesca Carolillo

Per fornire la risposta ai quesiti posti si è proceduto eseguendo delle verifiche documentali presso gli uffici competenti e osservando i luoghi direttamente e acquisendo dati tramite rilievi grafici e fotografici compiuti in fase di sopralluogo dunque si è in condizione di poter procedere alla stesura della presente relazione così come di seguito descritto.

RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

come specificato prima saranno analizzati le conclusioni già presenti in fascicolo prima riassunti per verificare all' attualità tutti i contenuti della relazione in atti e con specifica attenzione alla stima del valore dell' immobile in oggetto.

Si è eseguito una verifica catastale (2022) dalla quale si evince che:

i dati catastali sono mutati relativamente alla quota del [REDACTED] che risultano essere:

- Foglio 42, Part.IIIa 257 sub 4, Zona Cens. 2, Cat C/2, Cll. 2, Cons 156 mq, Rend. € 483,40 intestato a: [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per 1/1;



- Foglio 42, Part.IIIa 257 sub 11, Cat in corso di costruzione, intestato

Proprietà per 1/1;

- Foglio 42, Part.IIIa 257 sub 12, Cat in corso di costruzione, intestato a:

Proprietà per 1/1;

- Foglio 42, Part.IIIa 257 sub 3, Cat in corso di costruzione, intestato a:

Proprietà per 1/1;

Utilità Comuni: Foglio 42, Part.IIIa 257 sub 5 (scala)

Utilità Comuni: Foglio 42, Part.IIIa 257 sub 6 (corte) soppressa per frazionamento

NUOVA Utilità Comuni:Foglio 42 Particella 257 Subalterno 10 CORTE COMUNE AI SUB 2-3-4-7 Piano T

come risulta dalla visura (*Allegato 1*) inoltre i dati catastali sono cambiati per l' intero immobile per gli interventi trasformativi eseguiti dall' altra quota di proprietà come risulta dallo schema successivo:



Direzione Provinciale di Cosenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 26/09/2022
Ora: 17:56:20
Numero Pratica: T328177
Pag: 1 - Fine

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
MONTALTO UFFUGO			42	257		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE
1						Immobile Soppresso
2						Immobile Soppresso
3	VIA CRISTOFORO COLOMBO		2			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
4	VIA CRISTOFORO COLOMBO		S1			MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO
5	VIA SCIFO B-C N.C. SCALA		T			Bene comune non censibile
6						Immobile Soppresso
7	VIA CRISTOFORO COLOMBO		T			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
8	FG. 42 PART. 257 SUB. 9 CORTE ESCLUSIVA MQ. 480		S1 - T			ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
9	FG. 42 PART. 257 SUB. 9 CORTE ESCLUSIVA MQ. 480		S1 - T			ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
10	FG. 42 PART. 257 SUB. 10 CORTE COMUNE AI SUB 2-3-4-		T			AREA URBANA
11	VIA CRISTOFORO COLOMBO		1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
12	VIA CRISTOFORO COLOMBO		1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE

NUOVA Utilità
Comuni

NUOVI subalterni

UNITA' IMMOBILIARE
quotaesclusa
dalla procedura

di seguito la motivazione della trasformazione catastale; si ribadisce che non riguarda immobili oggetto della presente escluso una piccola parte dell' ex sub 6 che comunque era Bene Comune non Censibile; Frazionamento della corte comune ex sub 6 nel sub 9 e sub 10 compiuta da [REDACTED] [REDACTED] comproprietario del piano terra (interamente) escluso dalla procedura



di seguito l' elaborato planimetrico descrivente l' attuale articolazione in subalterni della particella 257 non presente in banca dati catastale ricostruita dal CTU.

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI
CATASTO EDILIZIO URBANO (RD 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEM)
L. 1987
250

Planimetria di u.c. in Comune di MARTELLO LEE via BOITO CIV.

ELABORATO PLANIMETRICO
TIPO MAPPALE N° 42725 del 10.6.1991

Scala 1:500
Scala 1:2000

sub 10

sub 4

sub 6

sub 9

sub 7

sub 8

sub 11

sub 12

sub 1

sub 2

sub 3

sub 7

sub 8

sub 11

sub 12

sub 9

sub 10

Sub 1 APPART. P. 1° IN CORSO DI COSTRUZIONE
Sub 2 APPART. P. 1° IN CORSO DI COSTRUZIONE
Sub 3 APPART. P. 2° IN CORSO DI COSTRUZIONE
Sub 4 MAGAZZINO P. 1° S.
Sub 5 BENE COMUNE NON CENSIBILE - Scala
Sub 6 BENE COMUNE NON CENSIBILE - CORTE

42
257
9999

ORIENTAMENTO

Scala di 1:500

Completato dal P.A. MARDEGNA
(Data, cognome e nome)
MARDEGNA
Incaricato all'ufficio
della provincia di COSSENZA n. 250
data 28-10-1991 Firma Valter

DECLARAZIONE DI N.C. ☐
Dichiarazione di variazione ☐
Data presentazione: 06/11/1991 - Data: 20/09/2022 - n. 1128176 - Subordinato/Autorizzato
Identificativo catastale: 1062771 - Partenza stampa (Codice: A42196297) - Data: 20/09/2022
n. sub

RESERVATO ALL'UFFICIO

la titolarità degli immobili oggetto della presente non è mutata risultando:

[REDACTED] (Allegato 1)

le planimetrie catastali presenti in banca dati non sono mutate:

per il sub 4 coincide con quella di impianto con data di presentazione 28/10/1991, (Allegato 2)

per il sub 3 non esiste planimetria in atti; (Allegato 3)

per i sub 11 e 12 non sono presenti le planimetrie in quanto appartenenti alla Categoria F/3

Situazione di Possesso: dal sopralluogo eseguito si è evidenziato l'alterazione del piano seminterrato rispetto alla situazione rilevata nel 2013 con la trasformazione di parte del magazzino in locale residenziale (abitazione del [REDACTED]) tramite la realizzazione di parete in cartongesso con individuazione di zona soggiorno, la trasformazione dell'ex ufficio in camera da letto e l'utilizzo esclusivo del servizio igienico (come si evidenzia successivamente) si riporta inoltre che è attualmente occupato esclusivamente e stabilmente dal [REDACTED]. Dal sopralluogo eseguito si è evidenziato che il piano primo non ha subito variazioni rispetto alla conformazione rilevata nel 2013, si riporta che è attualmente libero da occupanti.

Ai fini del punto fondamentale nell'economia della presente relazione, <.... adeguare la valutazione dell'immobile al reale mercato immobiliare...> premesso che quella presente in atti risale al 2013 e pertanto considerando la variazione del mercato immobiliare si procede ad eseguire una stima dell'immobile all'attualità cioè al 2022.

CRITERIO DI STIMA IMMOBILE AL 2022

Occorre premettere alcuni principi di tecnica estimativa, all'interno dei quali si muoverà il CTU per rispondere al mandato del Giudice:

Il valore di mercato (Market value) è corrisponde alla somma di denaro a cui il bene dovrebbe essere compravenduto al momento della stima fra un compratore ed un venditore entrambi interessati, privi d'interessi particolari nella compravendita, dopo un'adeguata commercializzazione, assumendo che entrambe le parti agiscano liberamente, prudentemente e in modo informato.

Nella definizione si fa riferimento al periodo di commercializzazione (2022) nel quale, la domanda è rappresentata da i possibili compratori o affittuari interessati a diverse tipologie di beni immobili a livelli diversi di prezzo in un dato periodo di tempo, nel caso in esame è il secondo semestre 2022

L'offerta è rappresentata da i proprietari disponibili alla vendita o locazione di diverse tipologie di immobili a diversi livelli di prezzo in un certo arco di tempo.

Il mercato immobiliare presenta sempre una segmentazione derivante dalla:

- Destinazione funzionale (residenziale, direzionale, terziario, produttivo etc)
- Localizzazione (centrale, semicentrale, altre specifiche)



- Qualità edilizia (nuovo, ristrutturato, da ristrutturare etc)
- Tipologia edilizia (lusso, medio, economico etc)
- Disponibilità dell' immobile (libero, occupato)

Nel caso in esame, l' oggetto della RCT, appartiene al segmento avente come:

- Destinazione funzionale: residenziale;
- Localizzazione: semicentrale;
- Qualità edilizia: moderno anni 70;
- Tipologia edilizia: medio;
- Disponibilità dell' immobile: libero;

Le fonti del mercato immobiliare si articolano in:

Fonti dirette primarie o officiose: forniscono indicazioni quantitative puntuali (prezzi) ed indicazioni qualitative sulle dinamiche dello specifico mercato e sono principalmente:

- Contratti di compravendita
- Offerte di vendita
- Perizie giudiziarie
- Valutazioni dell' Agenzia del Territorio
- Stime per divisioni ereditarie

Nel caso in esame, per l' oggetto della RCT, si utilizzeranno:

- Offerte di vendita

Fonti indirette secondarie o ufficiali: forniscono quotazioni ottenute dalla acquisizione e successiva elaborazione di valori e sono principalmente:

- Studi di società specializzate
- Osservatori immobiliari di Enti istituzionali
- Banche dati di natura commerciale
- Periodici specializzati (Consulente Immobiliare)

Nel caso in esame, per l' oggetto della RCT, si utilizzeranno:

- Osservatori immobiliari di Enti istituzionali (Agenzia del Territorio valori OMI)
- Banche dati di natura commerciale (Agenzie Immobiliari)

Il metodo della stima comparativa o meglio «analogico-comparativa», si basa sulla ricerca di valori di mercato noti per immobili analoghi di qualità e posizione rispetto a quello di stima e si articola nelle successive fasi operative:

- analisi del mercato ed individuazione di un campione di beni simili;
- analisi dei dati;
- formulazione del giudizio di stima.



ANALISI DI MERCATO ED ELEMENTI DI COMPARAZIONE (COSTITUZIONE DEL CAMPIONE)

Il reperimento dei dati relativi al mercato è stato effettuato mediante l' analisi di mercato. Il mercato di riferimento è quello scaturente dalla delimitazione OMI all' interno del quale sono stati rilevati degli elementi, beni compravenduti in analogia rispetto al bene di stima considerando i seguenti elementi (elements of comparison):

localizzazione - città, via – zona OMI...

caratteristiche tecnologiche - tipologia, età di costruzione, stato manutentivo...

Consistenza - mq commerciale ...

Caratteristiche economiche - prezzo totale/unitario e data ...

Tali dati andranno a costituire il Campione da elaborare

Pertanto dalla ricognizione dei dati, derivanti dalle Offerte di Compravendita (estrapolati da avvisi su riviste e siti specialistici) si sono ottenuti i seguenti valori:

BENI SIMILI	PREZZO (€) Prz	SUPERFICIE (mq) Sup
Bifamiliare in vendita Montalto Uffugo, Via Torrione - Madonna Delle Grazie	129.000,00	156 Mq
Casa indipendente in vendita Montalto Uffugo, Via Lucchetta	61.000,00	104 Mq
Casa indipendente in vendita Montalto Uffugo, Via S. Raffaele - Madonna Delle Grazie	140.000,00	335 Mq
TOTALE	231.900,00	595,00

$$V (\text{€/mq}) = \sum \text{Prz}_i / \sum \text{Sup}_i = (\text{€ } 231.900 / 595 \text{ mq}) = \text{€ } 389,75$$

In cifra tonda € 390,00

ANALISI DI MERCATO: STIMA VALORE UNITARIO DELL' APPARTAMENTO (OMI)

Per eseguire la valutazione dell' immobile, si è preso in analisi la quotazione di riferimento dell' Agenzia del territorio – OMI relativa al secondo semestre 2021, codice di zona D1, microzona catastale 2,



agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: COSENZA

Comune: MONTALTO UFFUGO

Fasciatura: Periferia MADONNA DELLE GRAZIE LUCCHETTA

Codice zona: D1

Microzona: 2

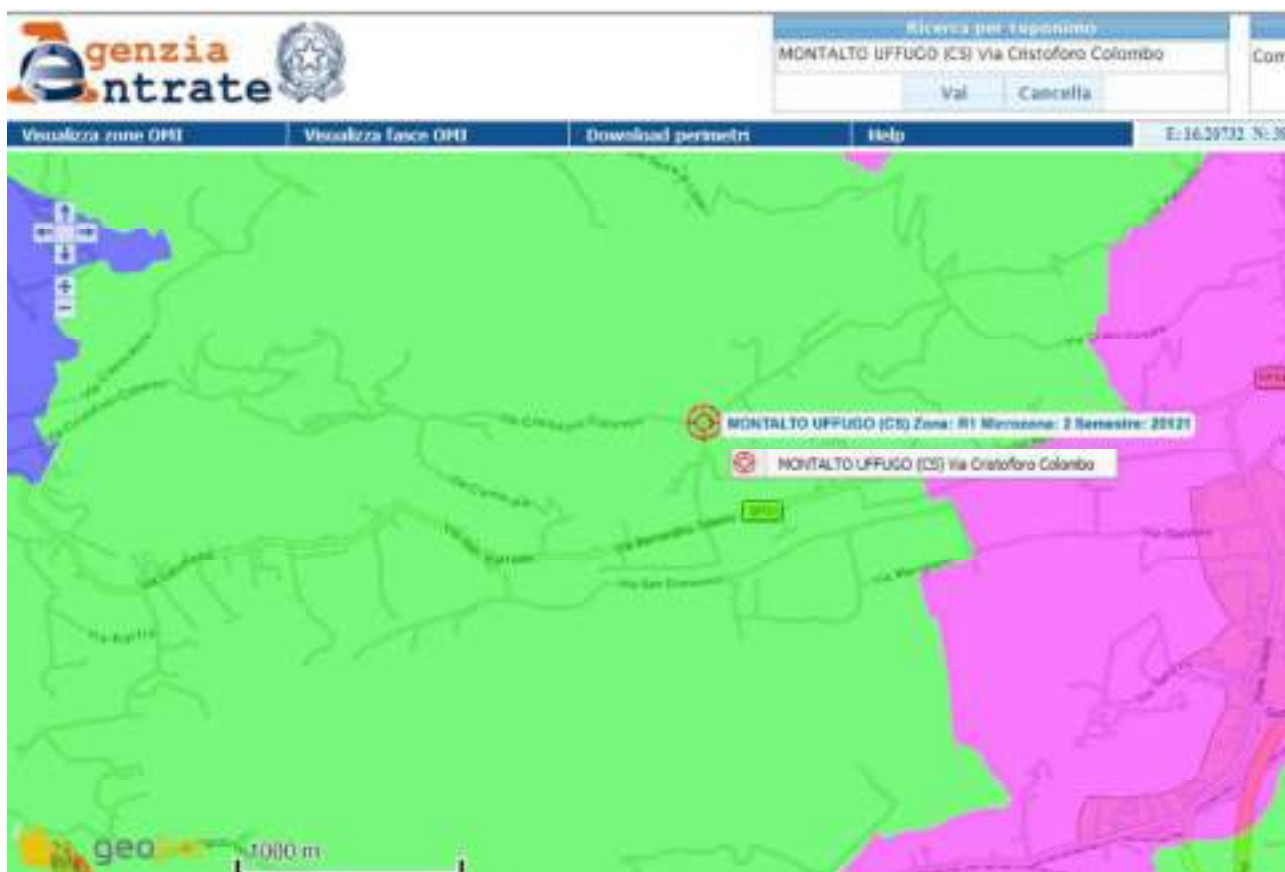
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

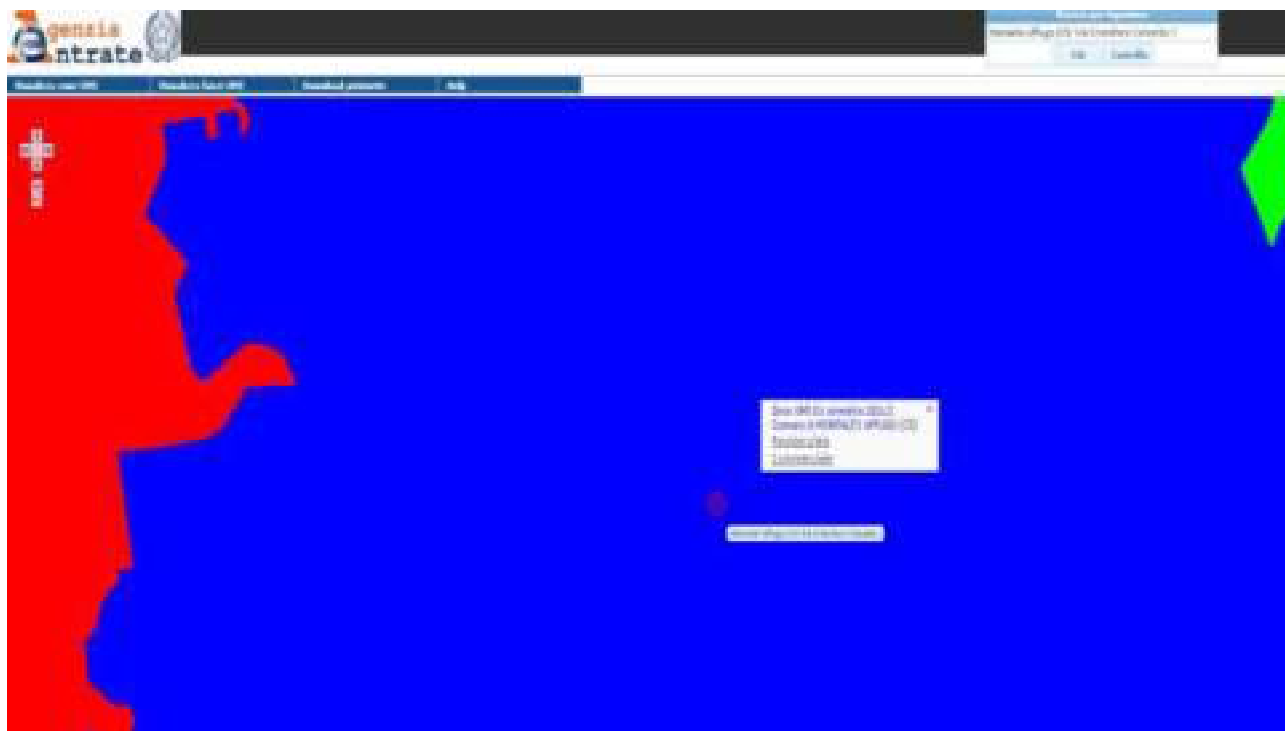
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (Euro)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (Euro a mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	400	640	L	1,7	2,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	300	510	L	1,3	1,9	L

Status: Libera

in quanto rispetto alla perimetrazione del 2013 l' immobile rientra nella zona D1 non più R1.



2 semestre 2012



2 semestre 2021

per la determinazione del Valore Normale del Fabbricato:

Valore Normale Unitario $VNU = Val\ OMI\ min + [(Val\ OMI\ max - Val\ OMI\ min) \times K]$ dove:

K coefficiente che esprime il taglio di superficie K1 e il livello di piano K2

$K = (K1 + 3 K2) / 4 = (0.5 + 3 \times 0.8) / 4 = 0.725$ quindi:

$VNU = 510 + [(510 - 380) \times 0.725] = 604,25\ €/mq$

$VNU = 604,25\ €/mq$

ANALISI DI MERCATO: STIMA VALORE UNITARIO DELL' APPARTAMENTO AGENZIA IMMOBILIARE

si é visitato alcune agenzie immobiliari al fine di stabilire una media dei prezzi di vendita della tipologia considerata. Il quadro emerso considerando due tra le principali agenzie, che offrono un immobile nella zona, come si può evincere dalla tabella successiva

AGENZIA A (abitazioni in seconda fascia)	690,00
AGENZIA B	840,00



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

Il valore dell' immobile é determinato dal prodotto fra la "superficie convenzionale o catastale" o "superficie commerciale calcolata" ed il valore al mq determinato dall' analisi del mercato immobiliare; é la superficie che si considera sia in commercio che in sede fiscale, che comprende, oltre alla superficie utile netta (superficie calpestabile), anche tutti i muri interni, l' intero spessore dei muri perimetrali, mentre la superficie dei balconi e terrazze verrà valutata a parte.

per l' immobile in oggetto é la seguente:

SUP. COMM. MAGAZZINO PIANO SEMINTERRATO (SUB 4) =183.70 mq;

SUP TOT SUB 4 =183.70 mq;

si considera l' intera superficie di piano nella destinazione d' uso autorizzata in quanto la presenza, sempre al piano seminterrato, di 78 .75 mq di superficie netta residenziale adibita a residenza del sig. [REDACTED] è da considerarsi totalmente abusiva e andrà ad incidere sui costi di trasformazione per difformità.

SUP. COMM. APPARTAMENTO PIANO PRIMO (SUB 11) =106.00 mq;

SUP. COMM. VERANDA = 35% di 28.00 mq =9.80 mq;

SUP TOT SUB 11=115.80 mq;

SUP. COMM. APPARTAMENTO PIANO PRIMO (SUB 12) =92.00 mq;

SUP. COMM. VERANDA (SUB 12)= 35% di 22.00 mq =7.70 mq;

SUP. COMM. PERTINENZA PIANO SOTTOTETTO (SUB 3)

= 50 % di 70 mq =35.00 mq

+30 % di (62+20) =24.60 mq;

SUP TOT (SUB 12+ SUB 3) =159.30 mq;

Io scrivente ripropone la versione iniziale cioè di associare il sub 3 interamente al sub 12 (o al sub 11) ad illustrazione dell' osservazione che il Delegato alla Vendita riporta in pagina seconda dell' elaborato Rilievi del 22/03/2022 <... il piano sottotetto.. potrebbe in realtà costituire parte comune degli appartamenti allo stato rustici....individuati con i sub 11 e 12 ...> in quanto attribuirlo (il sub 3) ad entrambi i sub al piano primo (11 e 12) comporterebbe degli interventi edilizi per la suddivisione in due parti; Per lo scrivente definire delle pertinenze come "beni comuni" comporta la potenziale generazione di problematiche gestionali, questo senza un particolare incremento di valore del singolo subalterno.



ANALISI DEI DATI: ELABORAZIONE CAMPIONE (METODO STATISTICO)

Per eseguire la valutazione dell' immobile, il più possibile rispondente ai prezzi correnti di mercato per l' immobile in oggetto, descritto nei punti precedenti i dati precedenti costituenti il campione di analisi è stato "corretto" considerando anche la valutazione della deviazione standard e, una volta esclusi i dati che fuoriuscivano da essa, calcolare una media "ripulita" dai valori anomali, come si può evincere dalla tabella successiva

CAMPIONE	VALORE €/mq
OFFERTE DI COMPRAVENDITA	390,00
AGENZIA A	690,00
AGENZIA B	840,00
VNU (osservatorio mercato immobiliare Agenzia del Territorio di Cosenza O M I).	604,25
MEDIA ARITTIMETRICA	631,06
DEVIATION STANDARD	162,73
MEDIA + DEVIATION STANDARD	793,79
MEDIA - DEVIATION STANDARD	468,33

Scartando il valore 390,00 Offerte di Compravendita e il valore 840,00 AGENZIA B che fuoriescono dal

range [468,33 , 793,79]

si determina l' insieme dei valori ripuliti

{604,25 , 690,00}

dalla loro media aritmetica si ha

MEDIA RIPULITA = 647,12 €/mq

Con riferimento alle offerte di vendita d' immobili assimilabili per caratteristiche e destinazioni d' uso a quelli in oggetto nella stessa località e nello stato conservativo, buono, il valore di mercato può assumersi pari a 647,12 €/mq

Il valore stimato 647,12 €/mq è in riferimento ad immobili completi, con rifiniture e dotazioni tecnologiche tali da poter essere definito agibile-abitabile. l' immobile in oggetto come più volte rimarcato si presenta incompleto pertanto si rende necessario la valutazione dei costi che occorre sostenere per raggiungere il livello degli immobili presi come campione.

pertanto si rende necessario la valutazione dei costi necessari per riportare allo stato "completo" l' immobile in oggetto e quindi renderlo confrontabile con il campione di analisi.



VALUTAZIONE DEI COSTI NECESSARI PER COMPLETARE I LAVORI

Come detto in precedenza, i costi residui necessari per completare i lavori, saranno computati secondo l' ultimo prezzario regionale in vigore: il Prezzario Regione Calabria 2022, considerando le categorie di lavori necessari, per portare l' immobile alle condizioni "ordinarie" e quindi simili a quelle di un immobile "finito" posto sul mercato.

Le categorie di lavori fanno riferimento alla tipologia residenziale "economica" Classe A/3 - Abitazioni di tipo economico. Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche di economia sia per i materiali impiegati che per la rifinitura, e con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili, grado di finimento fra l' ordinario e il semplice, ampiezza dei vani medio-piccola, completezza di impianti tecnologici e dotazione di non più di un servizio igienico.

Il CTU, a tal fine ha eseguito un Computo Metrico dei Lavori (*Allegato 4*) che riguarda esclusivamente il completamento dei sub 11, sub 12 e sub 3 in quota di proprietà (100/100) al solo [REDACTED] che ha fornito il seguente risultato:

Costi "A" necessari per Completare i Lavori (sub 11 - sub 12- sub 3) = € 107.534,14 ~€107.535,00

occorre considerare che tale importo scaturisce dall' applicazione del prezzo intero così come previsto dal Prezzario Regionale 2022, quindi è da considerarlo a "base d' Asta" ma le lavorazioni saranno oggetto di gara d' appalto tra diverse ditte, si considererà pertanto una percentuale di ribasso media del 25% quindi:

Costi "A" necessari per Completare i Lavori (sub 11 - sub 12- sub 3) = (costi a base d' asta) € 107.535,00 - (ribasso percentuale gara d' appalto) $[107.535,00 \times 25\%]$ = € 107.535,00 - € 26.883,75 = € 80.651,25 in cifra tonda € 80.650,00

Considerando che in tale importo non sono comprese le lavorazioni riguardanti parti che interessano l' intero edificio: ponteggio; il manto di copertura; il completamento del corpo scala; l' esecuzione dell' intonaco e tinteggiatura esterna dei prospetti, il CTU, a tal fine ha eseguito un Computo Metrico dei Lavori (*Allegato 5*) riguardante esclusivamente il completamento delle parti comuni dell' edificio che ha fornito il seguente risultato:

Costi "B" necessari per Completare i Lavori parti comuni = € 54.114,75

occorre considerare che l' immobile presenta il Piano Terra (totalmente escluso dalla procedura), pertanto si rende necessario eseguire una ripartizione delle spese, (costi B) in base ai valori millesimali di proprietà. Quindi si è definito la seguente tabella, Calcolo del valore di Piano, per una corretta ripartizione delle quote.

Il Valore di Piano è espresso in "millesimi" definiti considerando il criterio delle "superfici delle singole proprietà immobiliari" in rapporto alla superficie dell' intero immobile, secondo la formula:

$$Q_m/m = [1000/\sum \text{Sup. Ragg. Tot}] \times \text{Sup. Ragg. Imm.}$$

quindi:

SUP. REALE	COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE				PRODOTTO	SUP. RAGG.	QUOTE MILLESIMALI	ESPRESSIONE IN %
	DESTINAZIONE	ALTEZZA	ESPOSIZIONE	ORIENTAMENTO				
Psem 184	1,5	0,7	1	0,9	0,945	173,88	302,45	30,25
P T 216	1	0,85	1	0,9	0,765	165,24	287,45	28,75
P I 216	1,1	1	1	0,9	0,99	213,84	410,1	41
P Sot 152	0,2	0,8	1	0,9	0,144	21,89		
TOTALE						574,85	1000	100

pertanto il [REDACTED] dovrà sostenere il (30.25 % + 41.00%) = 71.25 % dell' intero importo relativo ai costi B, quindi

Costi da sostenere e necessari per Completare i Lavori e rendere confrontabile e vendibile gli immobili in oggetto = € 54.114,75 x 71.25 % = € 38.556,75 (Percentuale [REDACTED])

in modo analogo a quanto descritto per la voce -Costi A- occorre considerare che tale importo scaturisce dall' applicazione del prezzo intero così come previsto dal Prezziario Regionale 2022, quindi è da considerarlo a "base d' Asta" ma le lavorazioni saranno oggetto di gara d' appalto tra diverse ditte, si considererà pertanto una percentuale di ribasso media del 25% quindi:

Costi "B" necessari per Completare i Lavori Parti Comuni (solo quota [REDACTED] = (costi a base d' asta) € 38.556,75 - (ribasso percentuale gara d' appalto) [38.556,75 x 25%] = € 38.556,75 - €9.639,19 = € 28.917,56 ~29.000,00

STIMA DEI COSTI RELATIVI ALLE PROCEDURE E TITOLI EDILIZI

Ai costi delle lavorazioni, occorre aggiungere quelli relativi al rilascio dei titoli abilitativi e i costi degli oneri di urbanizzazione, collaudo e pratiche catastali, visto che il titolo abilitativo originario è ampiamente scaduto considerando le Spese Tecniche, costi diritti di segreteria e costi vari si afferma che i costi da sostenere relativi alla presentazione dei titoli edilizi per il completamento dei lavori sommariamente si possono stimare in € 1.500,00.

Il CTU precisa che in relazione alla eliminazione delle difformità riscontrate tra quanto autorizzato e quanto eseguito, difformità sanabili, occorre richiedere un Titolo Edilizio in Sanatoria.

Quindi per portare l' immobile nello stato di conformità sostanziale con lo stato attuale occorre eseguire una richiesta di sanatoria delle difformità urbanistiche-catastali sanabili.

Quanto all' aspetto sanzionatorio, la richiesta in sanatoria comporta l' applicazione del regime sanzionatorio e il sostenere i costi della richiesta del titolo in sanatoria che consistono: somma minima di 560 € ex art 37 TUE come sanzione amministrativa; somma minima di 500 € ex art 36 TUE relativa ai costi di costruzione a titolo di oblazione;

considerando le Spese Tecniche, costi diritti di segreteria e costi vari si afferma che i costi da sostenere relativi alla presentazione del titolo edilizio in Sanatoria sommariamente si possono stimare in € 2.500,00.

Preliminarmente alla richiesta di Agibilità occorre aggiornare in catasto la planimetria presente in atti con presentazione di pratica DOCFA per in costo stimato di 1.500,00€;

Si aggiungono i costi relativi alla richiesta di nuova Agibilità perché dall' istruttoria e acquisizione dei documenti ufficiali in atti il CTU non ha riscontrato il rilascio di alcuna agibilità relativa all' immobile in oggetto.

Tali costi sommariamente si possono stimare in 3.500,00 € relativi alla presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità a cura di un tecnico abilitato comprensivi dei costi da sostenere per le eventuali prove dei materiali relativi alla struttura e quelli relativi alla verifica certificata degli impianti.

per Titoli Edilizi sanzioni e oblazioni	€ 2.500,00
per Titoli Edilizi	€ 1.250,00
Costi diritti segreteria, bolli ecc circa	€ 250,00
Costi Aggiornamento Catastale	€ 1.500,00 (2 schede catastali)
Costi procedura AGIBILITA'	€ 3.500,00
TOTALE COSTI	€ 9.000,00
Costi "C" necessari per Titoli e Procedure Edilizie/Urbanistiche (solo quota [REDACTED])	€ 9.000,00

pertanto

COSTI NECESSARI PER COMPLETARE I LAVORI (parte pignorata) possono riassumersi:

Costi "A" necessari per Completare i Lavori (sub 11 - sub 12- sub 3)	€ 80.650,00
Costi "B" necessari per Completare i Lavori Parti Comuni	€ 29.000,00
Costi "C" necessari per Titoli e Procedure Edilizie/Urbanistiche	€ 9.000,00
Costi necessari per Completare i Lavori	= € 118.650,00



Considerando che tale importo è relativo al costo che occorre sostenere per portare alle condizioni "ordinarie" e quindi simili a quelle di un immobile "finito" posto sul mercato, degli immobili sub 11 e (sub 12 + sub 3) di superficie totale commerciale (115.80 mq + 159,30 mq) = 275,10 mq, si ha:

INCIDENZA- COSTI NECESSARI (Costi) per Completare i Lavori al mq

$$= 118.650,00 \text{ €} / 275,10 \text{ mq} = 431,30 \text{ €/mq}$$

STIMA DEL VALORE DELL' IMMOBILE SUB 11

Per cui, avendo rilevato 106.00 mq di superficie commerciale d' immobile e il 35 % dei 28.00 mq di superficie di veranda, (D.P.R. 138/98) pari quindi a 9.80 mq, ed assumendo pari a 647,12 €/mq il valore di mercato a metro quadrato dell' unità, si ha

$$\text{Valore ord (mercato) immobile} = \text{mq } 115.80 \times 647,12 \text{ €/mq} = 74.936,50 \text{ €};$$

$$\text{Costi} = \text{mq } 115.80 \times 431.30 \text{ €/mq} = \text{€ } 49.944,54;$$

$$\text{V imm} = \text{V ord} - \text{Costi} = 74.936,50 \text{ €} - \text{€ } 49.944,54 = \text{€ } 24.991,96$$

in cifra tonda: Valore ordinario sub 11 = € 25.000,00

STIMA DEL VALORE DELL' IMMOBILE (SUB 12 + SUB 3)

Per cui, avendo rilevato 92.00 mq di superficie commerciale d' immobile e il 35 % dei 22.00 mq di superficie di veranda, (D.P.R. 138/98) pari quindi a 7.70 mq, il 50 % della superficie del sub 3 (70) pari a 35 mq, il 30 % della superficie del terrazzo + balconi (62+20) pari a 24.60 mq; ed assumendo pari a 647,12 €/mq il valore di mercato a metro quadrato dell' unità, si ha

$$\text{Valore ord (mercato) immobile} = \text{mq } (92+7.70+35+24.60) = 159.30 \text{ mq} \times 647,12 \text{ €/mq} = \text{€ } 103.086,22$$

$$\text{Costi} = 159.30 \text{ mq} \times 431,30 \text{ €/mq} = \text{€ } 68.706,09$$

$$\text{V imm} = \text{V ord} - \text{Costi} = \text{€ } 103.086,22 - \text{€ } 68.706,09 = \text{€ } 34.380,13$$

e, in cifra tonda: Valore ordinario sub 12 + sub 3 = € 34.380,00

STIMA DEL VALORE DELL' IMMOBILE SUB 4 (MAGAZZINO)

Per eseguire la valutazione dell' immobile, (MAGAZZINO) il più possibile rispondente ai prezzi correnti di mercato, considerando che la quotazione di riferimento dell' Agenzia del territorio – OMI del Comune di Montalto Uffugo riferiti al II semestre del 2021, per la zona D1 Microzona 2, non riporta dati, si è basati sulla ricognizione dei valori per i negozi nella zona contigua considerandoli al 50%:





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: COSENZA

Comune: MONTALTO UFFUGO

Frazione: Portici a MADONNA DELLE GRAZIE LUCCHETTA

Codice zona D4

Microzona: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/m)	Valore Locazione (€/mq a mese)		Superficie (L/m)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	570	810	1	2.8	5	1

Per eseguire la valutazione dell' immobile, si è considerando quanto riportato al comma 3 dell' art. 1 del Provvedimento del 27/07/2007 dell' Agenzia delle Entrate, per la determinazione del Valore Normale dei Fabbricati, *<... per gli immobili diversi dalle abitazioni...box... il valore normale è determinato dalla media fra il valore minimo e massimo espresso dall' osservatorio del mercato immobiliare...>* si ha:

Valore Normale Unitario VNU = (Val OMI max + Val OMI mim) / 2

quindi

VNU = (405,00 €/mq + 285,00 €/mq) / 2 = 345,00 €/mq

Per cui, avendo rilevato per il Magazzino Commerciale una superficie totale di 183.70 mq e assumendo 345,00 €/mq il valore di mercato a metro quadrato dell' unità, si ha

V mercato immobile = mq 183.70 x 345,00 €/mq = 63.376,50 € quindi

Valore ordinario = € 63.380,00

STIMA DEI COSTI RELATIVI ALLE DIFFORMITÀ RISCONTRATE

Il CTU precisa che in relazione al sopralluogo eseguito ha riscontrato l' alterazione del piano seminterrato con la trasformazione di parte del magazzino in locale residenziale (abitazione del [REDACTED]) tramite la realizzazione di parete in cartongesso e la trasformazione dell' ex ufficio in camera da letto.

Tale suddivisione sarebbe stata possibile secondo la Legge Calabria n. 21 del 4-8-2010 - *Misure straordinarie a sostegno dell'attività edilizia finalizzata al miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale* – ma non applicabile in quanto l' immobile non rispetta quanto previsto dall' Art. 6 (Ulteriori interventi, condizioni generali, ammissibilità degli interventi e modalità di applicazione)..... comma 2. Gli interventi previsti negli articoli 4 e 5 non possono essere realizzati su immobili: realizzati in assenza o in difformità dal titolo abilitativo; e il fabbricato in oggetto presenta diverse difformità rispetto a quanto autorizzato mai sanate.

Pertanto allo stato attuale *non può che essere considerata come difformità non sanabile* e quindi l'eliminazione delle difformità stessa impone sostenere delle spese che sono quantificate in € 390,00 come risulta dal computo specifico redatto dal CTU (*Allegato6*)

Costi "D" necessari per eliminare le difformità Edilizie/Urbanistiche€ 390,00

pertanto $V_{imm} = V_{ord} - \text{Costi} = € 63.380,00 - € 390,00 = € 62.990,00$

e, in cifra tonda: Valore ordinario sub 4 = € 62.990,00

VALUTAZIONE SULL' OPPORTUNITÀ DI PROVVEDERE ALLA VENDITA IN LOTTI SEPARATI

Come già specificato nella prima stesura della relazione di consulenza tecnica trattandosi di immobili posti nel medesimo fabbricato ma in piena autonomia, configurandosi in condominio, dovuta alla presenza di scala condominiale, pertanto si ribadisce la praticabilità di una razionale ed efficace suddivisione in più parti o lotti più precisamente:

LOTTO 1: magazzino al piano seminterrato (sub 4), adibito ad attività commerciale, del valore riferito alla piena proprietà del [REDACTED] di € 62.990,00

LOTTO 2: Unità Immobiliare in Corso di Costruzione in quanto allo stato attuale 2022 non risulta ultimata e quindi non capaci di produrre reddito autonomo (con lavori edilizi non ultimati e da completare) al piano primo (sub 11) del valore riferito alla piena proprietà del [REDACTED] di € 25.000,00

LOTTO 3: Unità Immobiliare in Corso di Costruzione in quanto allo stato attuale 2022 non risulta ultimata e quindi non capaci di produrre reddito autonomo (con lavori edilizi non ultimati e da completare) al piano primo (sub 12 + sub 3) del valore riferito alla piena proprietà del [REDACTED] di €34.380,00

il CTU in questa revisione/aggiornamento nella costituzione dei Lotti ha riproposto la scelta iniziale cioè di associare il sub 3 interamente al sub 12 per le motivazioni espresse in precedenza.

Il CTU ribadisce comunque che è una sua scelta discrezionale e che se il Delegato alla Vendita ritiene che le Sue soluzioni siano più funzionali alla finalità della presente è disposto a riformulare (se tecnicamente possibili) una nuova articolazione/composizione dei Lotti.

Si rimanda alla decisione dell' illustrissimo Giudice.



VALUTAZIONE SULL' OPPORTUNITÀ DI PROVVEDERE ALLA MESSA IN OPERA DI PRESIDI PER LA MESSA IN SICUREZZA DEGLI IMMOBILI



Relativamente all' opportunità di porre in essere dei presidi per la messa in sicurezza degli immobili pignorati, considerato che l' intero stabile è completamente accessibile a terzi il CTU ha previsto una semplice realizzazione di recinzione esterna costituita da profilati di ferro a T alti mt. 2.50 affogati in blocchetti di c.l.s. da cm. 50x50x70 posti alla distanza di mt. 2.00, rete grigliata zincata alta mt. 1.50 e un portone carrabile/pedonale di ingresso, in corrispondenza del confine interno della particella 257 computando dei costi per la messa in sicurezza pari a € 3.052,25 (*Allegato 7*)

Il sottoscritto consulente, ritenendo di avere così adempiuto l' incarico conferitogli, ringrazio il Sig. Giudice per la fiducia accordata, rassegna telematicamente la presente relazione di stima in numero di uno originale restando a disposizione per ogni ulteriore chiarimento o osservazione.

il tecnico

architetto massimo cuconato

Versione redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008 GU n 47 del 25/02/2008





TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice Esecutore dott. Giuseppa Greco

Procedura Esecutiva n°50/2011 Reg. Esec. Imm.

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SAN VINCENZO LA COSTA

Contro

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

IL C.T.U.

Arch. Massimo Cuconato

Rovito, li 04 marzo 2013


Massimo Cuconato

Stampa diagonale: TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA, SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI, 04 MARZO 2013, 6 MDD, 2013

Arch. Massimo Cuconato

PREMESSA

Il giorno 27 marzo 2012, il Dott. Giuseppe Greco, G.F. della procedura in oggetto, conferiva al sottoscritto arch. Massimo Cucunato, l'incarico di C.T.U. nella summenzionata procedura.

In tale udienza, a seguito del giuramento di rito, il G.E. commissionava al C.T.U. stesso di rispondere ai quesiti di seguito riassunti e meglio descritti nei rispettivi punti del verbale di conferimento d'incarico:

Descrivere sinteticamente i beni oggetto di pignoramento, accertare la consistenza degli stessi, nonché la corrispondenza con i dati catastali risultanti dalla trascrizione del pignoramento, dalle trascrizioni e iscrizioni anteriori;

Accertare se i fabbricati siano conformi o meno alla concessione edilizia;

Stabilire se l'immobile sia soggetto a limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù o vincoli reali d'ogni genere e verificare la regolarità della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cod. proc. civ.;

Determinare il valore di mercato dei beni in oggetto di pignoramento;

Suggerire l'opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati;

Indicare il regime fiscale cui sarà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento dei beni in oggetto della stima;

Redigere un prospetto riassuntivo;

A completamento del mandato il G.E. chiedeva di riassumere con precisione i risultati peritali in un paragrafo conclusivo della relazione.

Considerata la natura dell'incarico, il G.F. disponeva le autorizzazioni atte all'acquisizione delle informazioni necessarie presso gli enti interessati per il corretto espletamento dell'incarico.

Rinvitava, infine, l'ulteriore corso del procedimento all'udienza del 23 ottobre 2012.

Il sottoscritto, comunicava formalmente alle parti, mediante raccomandata postale, l'inizio delle operazioni peritali, per il giorno 18 aprile 2012, alle ore 10.30 dell'anno 2012, presso lo stabile ove insiste l'immobile oggetto della presente.

Il giorno 18/04/2012 ho eseguito il sopralluogo, nel comune di Montalto Uffugo, ma per la mancata presenza delle parti interessate, in particolare del Sig. _____, non si è potuto procedere all'accesso nell'immobile, oggetto della presente.

Il sottoscritto, comunicava formalmente alle parti, in seconda convocazione, mediante raccomandata postale, l'inizio delle operazioni peritali, per il giorno 21 giugno 2012, alle ore 16.30, presso lo stabile ove insiste l'immobile oggetto della presente.

Il giorno 21/06/2012 ho eseguito il sopralluogo, nel comune di Montalto Uffugo, ma l'esecutato il Sig. _____, ha dichiarato di non essere a conoscenza della procedura in atto, pertanto si è opposto all'accesso, non avendo nominato un legale che lo rappresentasse. Di conseguenza non si è potuto procedere all'accesso nell'immobile, oggetto della presente, rinviando alla prima settimana di settembre, l'inizio delle operazioni peritali, come risulta dal verbale di sopralluogo (all. 1); Tale arco temporale era necessario perché il sig. _____ si impegnava, di dare incarico ad un legale di sua fiducia.

In data, 07 settembre 2012, all'ora fissata, lo scrivente ha eseguito il sopralluogo e redatto verbale (all. 2) per l'inizio delle operazioni. Si precisa che alle operazioni iniziali ha presenziato il sig. _____, il quale ha offerto piena disponibilità all'effettuazione del sopralluogo e utili informazioni sull'immobile.

In data 18 ottobre 2012, il C.T.U. presentava richiesta di proroga dei termini per la consegna della Relazione di Consulenza Tecnica.

Nell'Udienza del 23 ottobre 2012, il Giudice rinviava la causa all'udienza del 13/03/2013.

Dopo aver effettuato indagini di carattere generale, il reperimento di documentazione, l'esecuzione del sopralluogo presso l'immobile in oggetto e con successivo lavoro di tavolo, sulla base degli accertamenti effettuati, il sottoscritto provvedeva alla redazione della presente relazione in adempimento all'incarico.

Per comodità di consultazione si presenta la relazione suddivisa nei seguenti capitoli

- 1) Svolgimento delle Operazioni di Consulenza;
- 2) Individuazione degli Immobili;
- 3.1) Descrizione degli Immobili;
- 3.2) Caratteristiche Costruttive e Finiture;
- 4.4) Dotazione Impianti Tecnologici;
- 4) Natura del Diritto e Provenienza dell'immobile;
- 5) Identificazione Catastale;
- 6) Situazione di Possesso;
- 7) Conformità dell'abbinato;
- 8) Risposta al Quesito: determinazione Valore di Mercato del bene in oggetto;
- 8.1) Criterio di Stima;
- 8.2) Valore dell'Immobile Completato (alle Condizioni Ordinarie);
- 8.3) Misura della Consistenza dell'Immobile; (Scv);
- 8.4) Valore Unitario degli Immobili determinato dall'Analisi del Mercato;
- 8.5) Analisi dei dati. Elaborazione campione Statistico;
- 8.6) Valutazione dei Costi Residui necessari Completamento Lavoro;
- 9.0) Formulazione del Giudizio di Stima: Stima del Valore sub 11;
- 9.1) Formulazione del Giudizio di Stima: Stima del Valore sub 12 + sub 3;
- 9.2) Formulazione del Giudizio di Stima: Stima del Valore sub 4;
- 10) Opportunità di Vendita in Lotti Separati;
- 11) Conclusioni;

Tutto ciò premesso, il sottoscritto rassegna la relazione de quo.

1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Il 17/04/2012 ho proceduto alla acquisizione delle visure e planimetrie catastali, presso l'Agenzia del Territorio, di Cosenza.

Il 18/04/2012 ho eseguito il primo sopralluogo, nel comune di Montalto Uffugo, ma per la mancata presenza delle parti interessate, in particolare del Sig. _____ non si è potuto procedere all'accesso nell'immobile, oggetto della presente.

Il giorno 10/05/2012 mi sono recato presso l'Ufficio Anagrafe, per compiere le necessarie ricerche relative all'indirizzo del luogo di residenza e dove ho acquisito la relativa documentazione.

Il giorno 21/06/2012 ho eseguito il secondo sopralluogo, nel comune di Montalto Uffugo, ma l'esecutato il Sig. _____ ha dichiarato di non essere a conoscenza della procedura in atto, pertanto si è opposto all'accesso, non avendo nominato un legale che lo rappresentasse.

Il giorno, 07 settembre 2012, all'ora fissata, lo scrivente ha eseguito il terzo sopralluogo e redatto verbale per l'inizio delle operazioni.

Il giorno 13/09/2012, ho presentato domanda presso il Comune di Montalto Uffugo, al fine di ottenere copie della documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico.

Il 27/09/2012, ho ritirato al Comune di Montalto Uffugo, le risposte alla richiesta eseguita in data 13/09/2012.

Pertanto, sulla scorta delle considerazioni che si potevano trarre osservando i luoghi direttamente, e dai dati acquisiti tramite i rilievi grafici e fotografici compiuti, mi sono posto in condizione di poter procedere alla stesura della presente relazione così come di seguito descritto.

2. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile oggetto della presente perizia di stima, si trova nel Comune di Montalto Uffugo, alla Via Cristoforo Colombo snc, in loc. Selfo ed è costituito da fabbricato in corso di costruzione che si articola in:

- Piano Seminterrato: magazzino ad uso commerciale con annesso ufficio,

- Piano Terra: escluso dalla procedura
- Piano Primo: costituito da n° 2 appartamenti;
- Piano Sottotetto: costituito da appartamento con ampio terrazzo;



Si osserva che l'immobile è inserito in un contesto "Semi-Urbano" e la zona ove ricade l'immobile in oggetto è una zona periferica della città di Montalto Uffugo, caratterizzata da essere un piccolo aggregato urbano, in zona prevalentemente rurale.

3.1 DESCRIZIONE IMMOBILE: APPARTAMENTI E MAGAZZINO COMMERCIALE IN VIA C. COLOMBO (MONTALTO UFFUGO)

L'immobile, oggetto della presente consulenza tecnica, risulta essere un fabbricato incompleto nella sua maggiore consistenza. Si accede da strada comunale, Via Cristoforo Colombo, mediante strada sterrata, tutta interna al lotto.



Figura 1 accesso al fabbricato



Figura 2 prospetto Nord



Figura 3 prospetto Nord-Ovest

Dalle figure precedenti, si nota facilmente lo stato di finitura dell'intero immobile, che sia agli atti che nello situazione di fatto, si presenta come un fabbricato privo di finiture e impianti.

L'immobile è stato realizzato dopo il 1991, ha la facciata principale posta a Sud; la facciata Nord si affaccia su ampia corte, costituita da circa 900 mq di terreno; (esclusi dalla presente procedura) sul lato Ovest è posizionata la strada sterrata di accesso, dalla strada comunale, al piano seminterrato; infine il lato Est è posto sul confine con altra particella.

La costruzione che si articola in:

- Piano Seminterrato: magazzino ad uso commerciale con annesso ufficio,
- Piano Terra: escluso dalla procedura
- Piano Primo: costituito da n° 2 appartamenti;

• Piano Sottotetto: costituito da appartamento con ampio terrazzo, tali livelli saranno descritti nelle figure seguenti:



Figura 4 prospetto Sud: corpo scala e piano seminterrato



Figura 5 prospetto Sud: ingresso al magazzino

Si nota come il piano seminterrato adibito a magazzino ad uso commerciale con annesso ufficio presenti uno stato di finitura discreto. Il piano presenta l'intero lato Nord e parte del lato Ovest interrato.



Figura 6 ingresso magazzino



Figura 7 vista interna magazzino

- Piano Primo: costituito da n° 2 appartamenti catastalmente individuati con sub 11 e sub 12;



Figura 8 vista interna sub 12



Figura 9 vista interna sub 11



Figura 10 vista interna sub 11



Figura 11 vista esterna sub 11



Figura 12 vista esterna sub 12



Figura 13 vista copertura: si nota la mancanza del manto di copertura

Piano Sottotetto: costituito da appartamento con ampio terrazzo;



Figura 14 vista piano sottotetto: terrazzo e copertura corpo scale



Figura 15 vista piano sottotetto



Figura 16 vista locale al sottotetto adibito ad abitazione



Figura 17 vista laterale locale sottotetto

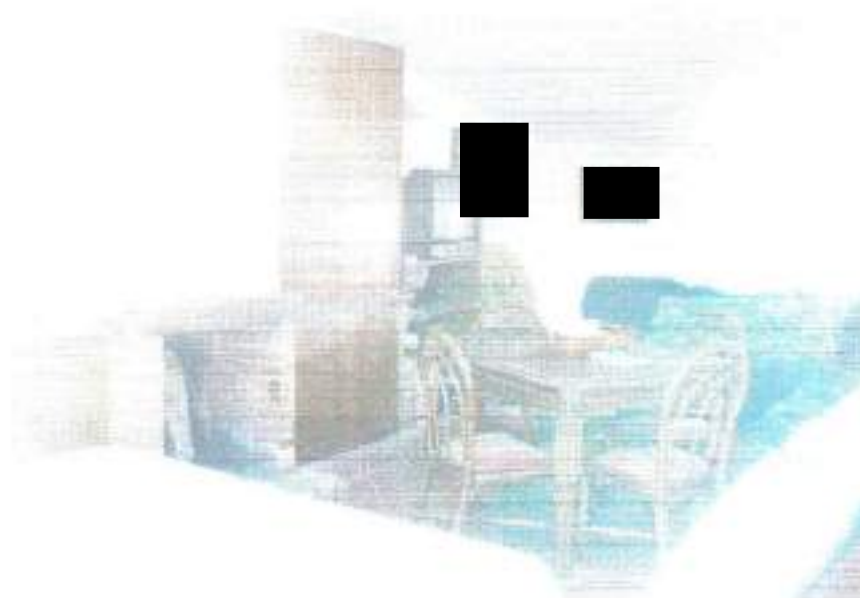


Figura 18 vista interna locale sottotetto



Figura 19 vista interna locale sottotetto



Figura 20 servizio igienico locale sottotetto



Figura 21 camera letto locale sottotetto



Figura 22 zona giorno locale sottotetto



Figura 23 terrazzo adiacente locale sottotetto



Figura 24 vista locale sottotetto

i livelli sono collegati da scala interna condominiale



Figura 25 corpo scala e prospetto Sud



Figura 26 ingresso corpo scala



Figura 27 copro scala



Figura 28 ingresso sub 11



Figura 29 ingresso sub 12

DATI DIMENSIONALI

L'immobile oggetto della presente perizia di stima si sviluppa in un :

Piano Seminterrato: catastalmente individuato al sub 4, magazzino ad uso commerciale, composto da un vano di superficie lorda di circa 150.00 mq, con ufficio annesso di superficie di circa 26.00 mq e servizio igienico di superficie di circa 7.70 mq, ha un'altezza utile dal pavimento di 2.70 mt

Piano Terra: catastalmente individuato al sub 1, escluso dalla procedura

Piano Primo: costituito da n° 2 appartamenti, catastalmente individuati dal sub 11 e sub 12:

Il sub 11 presenta una superficie lorda di circa 106.00 mq, una superficie per balconi di 28.00 mq, ha un'altezza utile dal pavimento di 2.80 mt

Il sub 12 presenta una superficie lorda di circa 92.00 mq, una superficie per balconi di 22.00 mq, ha un'altezza utile dal pavimento di 2.25 mt, sui lati Nord e Sud e 3.70 mt nella parte centrale;

Piano Sottotetto: catastalmente individuato al sub 3, costituito da locale adibito ad appartamento con ampio terrazzo, presenta una superficie lorda di circa 70.00 mq; un terrazzo con superficie di 62.40 mq, una superficie per balconi di 20.00 mq; ha un'altezza utile dal pavimento, sul lato Nord di 1.85 mt e sul lato Sud di 2.65 mt,

I livelli sono collegati direttamente da una scala interna

3.2 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE

Per quanto riguarda l'immobile in oggetto, internamente ed esternamente si presenta, incompleto, essendo costituito dal solo telaio in cemento armato e dal l'impagno esterno, ad esclusione del piano seminterrato, adibito a magazzino commerciale e il piano sottotetto, adibito ad abitazione

Per quanto riguarda l'alloggio al piano sottotetto ha le seguenti finiture:

I pavimenti sono di tipo ceramico con finitura simili - cotto.

L'intonaco interno è di tipo civile e tinteggiato.

L'immobile presenta un solo bagno funzionale all'alloggio.

I serramenti esterni sono, di discreta qualità.

I serramenti interni sono di scarsa qualità

Per quanto riguarda il locale magazzino al piano seminterrato ha le seguenti finiture

I pavimenti sono di tipo in cemento.

L'intonaco interno è di tipo civile e privo di tinteggiatura.

un solo bagno funzionale all'attività.

I serramenti esterni sono costituiti da saracinesca metallica elettrica.

I serramenti interni sono di scarsa qualità.

3.3 DOTAZIONE IMPIANTI TECNOLOGICI

Per quanto riguarda l'alloggio al piano sottotetto ha le seguenti dotazioni impiantistiche:

- Impianto idrico: adduzione diretta dall'acquedotto comunale;
- Impianto elettrico e f.m.: realizzato sottotraccia;
- Impianto telefonico: assente;
- Impianto TV: presente;
- Impianto di riscaldamento: assente (caminetto);
- Impianto di acqua calda sanitaria: presente;

Per quanto riguarda il magazzino al piano seminterrato ha le seguenti dotazioni impiantistiche:

- Impianto idrico: adduzione diretta dall'acquedotto comunale,
- Impianto elettrico e f.m.: realizzato sottotraccia;
- Impianto telefonico: assente;
- Impianto TV: assente,
- Impianto di riscaldamento: assente;
- Impianto di acqua calda sanitaria: presente;

4. NATURA DEL DIRITTO E PROVIENIENZA DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto della presente consulenza tecnica, risulta essere intestato catastalmente, al sig.
con diritti e oneri reali di Proprietà per 1/1 ;

5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

A seguito delle ricerche effettuate dal sottoscritto, l'immobile risulta censito all'U.T.E di Cosenza
Catasto Fabbricati - con i seguenti dati:

- Foglio 42, Part.III 257 sub 4, Zona Cens. 2, Cat C/2, Cl. 2, Cons 156 mq, Rend € 483,40 intestato a:
con diritti e oneri reali di Proprietà per 1/1;

- Foglio 42, Part.III 257 sub 11, Zona Cens. /, Cat in corso di costruzione, Cl. /, Cons /, Rend. / intestato a:
con diritti e oneri reali di: Proprietà per 1/1; Utilità

Comuni: Foglio 42, Part.III 257 sub 5 (scala)

- Foglio 42, Part.III 257 sub 12, Zona Cens. /, Cat in corso di costruzione, Cl. /, Cons /, Rend. / intestato a:
con diritti e oneri reali di: Proprietà per 1/1; Utilità

Comuni: Foglio 42, Part.III 257 sub 5 (scala)

- Foglio 42, Part.III 257 sub 3, Zona Cens. /, Cat in corso di costruzione, Cl. /, Cons /, Rend. / intestato a:
con diritti e oneri reali di: Proprietà per 1/1; Utilità

Comuni: Foglio 42, Part.III 257 sub 5 (scala)

Le particelle 257 sub 11 e 257 sub 12 scaturiscono dalla soppressione della particella 257 sub 2 con Atto di
Variazione catastale del 23/02/2009 n 6727.1/2009 in atti dal 23/02/2009 prot. CS0074512

6. SITUAZIONE DI POSSESSO

In fase di sopralluogo si è rilevato che l'immobile, oggetto della presente, per la sola parte costituita
dall'alloggio al piano sottotetto e il magazzino al piano seminterrato, è occupato dal sig. Il
piano primo, per il suo stato di finitura, non è utilizzato.

7. ACCERTARE SE IL FABBRICATO E' CONFORME O MENO ALLA CONCESSIONE EDILIZIA

A seguito delle ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Montalto Uffugo, risulta che l'immobile,
è stato realizzato con progetto, giusta Concessione Edilizia n° 109 del 22/11/1991 (Al/3)

Tale progetto prevedeva la realizzazione di: un piano seminterrato da adibire a magazzino commerciale;
due piani fuori terra per un totale di quattro appartamenti; un piano sottotetto da adibire a stenditoio;
con corpo di scala interno e comune ai piani.

Dall'esame eseguito dal sottoscritto, appare evidente che l'intero piano sottotetto, attualmente adibito ad
alloggio è difforme, in termini di sola destinazione d'uso a quanto definito (stenditoio) nei disegni
progettuali. Attualmente è privo di qualsiasi autorizzazione (per l'uso abitativo) e non presenta la possibilità
di essere sanato, in quanto le altezze interne non consentono di rispettare alcuna normativa igienico-
sanitaria. Nella presente relazione pertanto sarà considerato difforme ai titoli presentati e presenti in
archivio dell'UTC e sarà oggetto di valutazione solo come semplice pertinenza di un alloggio, stenditoio
(come da progetto) e non come alloggio.

Esiste una difformità, rispetto al progetto al piano terra, dove è stato realizzato un ulteriore vano. Ma il
piano interessato è escluso dalla procedura.

8. RISPOSTA AL QUESITO: DETERMINARE IL VALORE DI MERCATO DEL BENE IN OGGETTO

8.1 CRITERIO DI STIMA

L'obiettivo della presente relazione è stabilire il prezzo al quale, l'immobile pignorato, potrà essere
venduto. Occorre considerare che l'immobile nello stato attuale, come detto nei paragrafi precedenti è
nella maggiore consistenza, "in corso di costruzione"

Il metodo di stima è quello della "Stima per costo di costruzione" che consiste nella determinazione del
valore attuale di un immobile nell'ipotesi che possa essere trasformato.

Si tratta di valutare la potenzialità, posseduta dall'immobile alla trasformazione. Si può applicare tutte le volte che esiste la possibilità di adeguamento del bene alle condizioni ordinarie. Affinche si possa applicare questo criterio estimativo occorre che la trasformazione sia:

tecnicamente realizzabile;

legalmente ammissibile;

economicamente conveniente;

nel caso in oggetto, tutte e tre le condizioni sono verificate. Occorrerà però presentare un nuovo titolo abilitativo, per il completamento dell'opera. I costi di tale operazioni saranno computati nella valutazione finale.

Il valore finale è un valore derivato e si ottiene per differenza, anticipata al momento di stima, tra il valore di mercato del bene trasformato (alle condizioni ordinarie) e il costo necessario per la trasformazione (doppia stima), in sostanza, **Il valore di mercato dell'immobile è dato da quello dell'immobile completato, meno i costi residui necessari per completare i lavori.**

Il valore dell'immobile completato (alle condizioni ordinarie) sarà determinato in base a valutazione per comparazione, con immobili simili disponibili sul mercato nella stessa zona, mediante il metodo della stima comparativa. I costi residui necessari per completare i lavori, saranno computati secondo il Prezzario Regione Calabria 2012.

Quindi :

$$V_{imm} = V_{ord} - C_{res}$$

8.2 VALORE DELL'IMMOBILE COMPLETATO (ALLE CONDIZIONI ORDINARIE)

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

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

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

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

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

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

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

- a) delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri

- b) delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- c) delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.).

TABELLA RIASSUNTIVA

Norma UNI 10750

Tipo di pertinenza / Coefficiente di differenziazione

Verande 60%

Patii e porticati 35%

Balconi e terrazze coperti su tre lati 35%

Balconi e terrazze scoperti 25%

Giardini di ville e villini 15%

Giardini di appartamento 10%

DPR 138/98

Tipo di pertinenza / Coefficiente di differenziazione

Vani a servizio indiretto (cantine, soffitte e simili)

comunicanti 50%

non comunicanti 25%

Altri vani (terrazze, balconi)

Comunicanti fino a 25 mq 30%

quota eccedente a 25 mq 10%

non comunicanti fino a 25 mq 35%

quota eccedente a 25 mq 5%

Area scoperta

fino a superficie complessiva 10%

quota eccedente a 25 mq 2%

che per il singolo immobile in oggetto è la seguente

SUP. COMM. MAGAZZINO PIANO SEMINTERRATO (SUB 4) =183.70 mq;

SUP TOT SUB 4 =183.70 mq;

SUP. COMM. APPARTAMENTO PIANO PRIMO (SUB 11) =106.00 mq;

SUP. COMM. VERANDA = 35% di 28.00 mq =9.80 mq;

SUP TOT SUB 11=115.80 mq;

SUP. COMM. APPARTAMENTO PIANO PRIMO (SUB 12) =92.00 mq;

SUP. COMM. VERANDA = 35% di 22.00 mq =7.70 mq;

SUP. COMM. PERTINENZA PIANO SOTTOTETTO (SUB 3)

= 25 % di (70+62+20) =38.50 mq;

SUP TOT (SUB 12+ SUB 3) =138.20 mq;

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

Per eseguire la valutazione dell'immobile, il più possibile rispondente ai prezzi correnti di mercato, si è chiesto ad alcune agenzie immobiliari al fine di stabilire una media dei prezzi di vendita della tipologia considerata, per l'immobile in oggetto, descritto nei punti precedenti, ma è emerso che il mercato di Montalto Uffugo, per la tipologia in oggetto è in piena stagnazione, in quanto il volume delle transazioni immobiliari è "fermo". Nel caso in esame, per l'oggetto della RCT, si utilizzeranno i dati relativi alle quotazioni OMI del Comune di Montalto Uffugo riferiti al II semestre del 2012, per la zona R1 Microzona 2, Tipologia Prevalente: Abitazioni di Tipo Economico, fascia all'interno della quale ricade l'immobile in oggetto, come si evidenzia dalla figura sottostante


[Seleziona parametri](#)
[Visualizza risultati](#)
[Download parametri](#)
[Help](#)


1000



Dal quadro emerso, si prende in analisi la quotazione di riferimento dell'Agenzia del territorio - OMI - e i dati emersi dalla rilevazione presso le agenzie:

Valore Normale Unitario $VNU = Val\ OMI_{ref} + [(Val\ OMI_{max} - Val\ OMI_{min}) \times K]$ dove:

K coefficiente che esprime il taglio di superficie K_1 e il livello di piano K_2

$K = (K_1 + 3 K_2) / 4 = (0.5 + 3 \times 0.8) / 4 = 0.725$ quindi

$VNU = 355 + [(510 - 355) \times 0.725] = 467,375\ €/mq$

Con riferimento alle offerte di vendita d'immobili assimilabili per caratteristiche e destinazioni d'uso a quelli in oggetto nella stessa località e nello stato conservativo, buono, il valore di mercato coincidente con il **Valore Normale Unitario**, può assumersi pari a **467,375 €/mq**.

8.5 ANALISI DEI DATI: ELABORAZIONE CAMPIONE METODO STATISTICO

Per eseguire la valutazione dell'immobile, il più possibile rispondente ai prezzi correnti di mercato per l'immobile in oggetto, descritto nei punti precedenti, i dati precedenti costituenti il campione di analisi è stato "corretto" considerando anche la valutazione della deviazione standard e, una volta esclusi i dati che fuoriuscivano da essa, calcolare una media "ripulita" dai valori anomali, come si può evincere dalla tabella successiva

CAMPIONE	VALORE €/mq
Agenzia A	900,00
Agenzia B	870,00
VNU	
Osservatorio mercato immobiliare Agenzia del Territorio di Cosenza O.M.I.	467,38
MEDIA ARITMETICA	745,79
DEVIAZIONE STANDARD	197,25
MEDIA + DEVIAZIONE STANDARD	943,04
MEDIA - DEVIAZIONE STANDARD	548,54

Scartando il valore (467,38) che fuoriesce dal

range [548.54; 943.04]

si ha l'insieme dei valori ripuliti

(900,00; 870,00)

Dalla media aritmetica si ha

$$(900,00 + 870,00) / 2 = 885,00 \text{ €/mq}$$

Con riferimento alle offerte di vendita d'immobili assimilabili per caratteristiche e destinazioni d'uso a quelli in oggetto nella stessa località e nello stato conservativo, buono, il valore di mercato può assumersi pari a 885,00 €/mq.

VALORE DI MERCATO = 885,00 €/mq.

Nota:

La deviazione standard o scarto quadratico medio misura la dispersione dei dati intorno al valore atteso ed è la radice quadrata della varianza.

$$\sigma_x = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}{n}}$$

la quale viene rappresentata con il quadrato di sigma

$$\bar{x} = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n x_i$$

è la media aritmetica.

La deviazione standard si rivela molto utile per quantificare l'intervallo entro il quale si distribuiscono le varie misure. In particolare il 68% delle nostre misure dovrebbe trovarsi all'interno dell'intervallo centrato sulla media e d'estremo + e -. Si può inoltre assumere la deviazione standard come errore da associare al valore medio della misura.

In questo modo siamo sicuri al 68% di aver individuato l'intervallo entro il quale il valore vero della grandezza dovrebbe cadere.

8.6 VALUTAZIONE DEI COSTI RESIDUI NECESSARI PER COMPLETARE I LAVORI

Come detto in precedenza, i costi residui necessari per completare i lavori, saranno computati secondo il Prezzario Regione Calabria 2012, considerando le categorie di lavori necessari, per portare l'immobile alle condizioni "ordinarie" e quindi simili a quelle di un immobile "finito" posto sul mercato. Le categorie di lavori fanno riferimento alla tipologia residenziale "economica" Classe B1.

Il CTU, a tal fine ha eseguito un Computo Metrico dei Lavori (All 4) che ha fornito il seguente risultato:

Costi Residui necessari per Completare i Lavori = 138.608,53 €

Considerando che:

- in tale importo sono comprese le lavorazioni riguardanti parti che interessano l'intero edificio: ponteggio; il manto di copertura; il completamento del corpo scala; l'esecuzione dell'intonaco e tinteggiatura esterna dei prospetti;
- l'immobile presenta il Piano Primo, escluso dalla procedura, perché di altra proprietà.

si è reso necessario eseguire una ripartizione delle spese, (costi residui) in base ai valori millesimali di proprietà. Quindi si è definita la seguente tabella, Calcolo del valore di Piano, per una corretta ripartizione delle quote.

Il Valore di Piano è espresso in "millesimi" definiti considerando il criterio delle "superfici delle singole proprietà immobiliari" in rapporto alla superficie dell'intero immobile, secondo la formula:

$$Q_{ov}/m = [1000 / \sum \text{Sup. Ragg. Tot}] \times \text{Sup. Ragg. Imm.}$$

quindi:

SLP MILLE	COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE				PRODOTTO	SUP. RAGG.	QUOTE MILLESIMALI	ESPRESSIONE IN %
	DESTINAZIONI	ALTEZZA	ESPOSIZIONE	ORIENTAMENTO				
Psem 184	1,5	0,7	1	0,9	0,945	173,88	302,45	30,25
P T 216	1	0,85	1	0,9	0,765	165,24	287,45	28,75
P I 216	1,1	1	1	0,9	0,99	213,84	410,1	41
P Sot 152	0,2	0,8	1	0,9	0,144	21,89		
TOTALE						574,85	1000	100

Quindi il sig. _____ dovrà sostenere il (30.25 % + 41.00%) = 71.25 % dell'intero importo relativo ai costi residui, quindi

Percentuale (sig. _____) Costi Residui necessari per Completare i Lavori = 138.608,53 € x 71.25 % =
98.758,58 €

Ai costi delle lavorazioni, occorre aggiungere quelli relativi al rilascio dei titoli abilitativi e i costi degli oneri di urbanizzazione, collaudo e pratiche catastali, che si possono stimare in circa 10.000,00 €, pertanto:

Costi Residui necessari per Completare i Lavori = 98.758,58 € + 10.000,00 € = 108.758,58 €
 e, in cifra tonda: **110.000,00 €**

Considerando che tale importo è relativo al costo che occorre sostenere per portare alle condizioni "ordinarie" e quindi simili a quelle di un immobile "finito" posto sul mercato, degli immobili sub 11 e (sub 12 + sub 3) di superficie totale commerciale (115.80 mq + 138.20 mq) = 254.00 mq, si ha:

Costi Residui necessari per Completare i Lavori al mq = 110.000,00 € / 254,00 mq = 433,07 €/mq

9.0 FORMULAZIONE DEL GIUDIZIO DI STIMA: STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE SUB 11 (APPARTAMENTO)

Per cui, avendo rilevato 106.00 mq di superficie commerciale d'immobile (appartamento) e il 35 % dei 28.00 mq di superficie di veranda, (D.P.R. 138/98) pari quindi a 9.80 mq, ed assumendo pari a 885,00 €/mq il valore di mercato a metro quadrato dell'unità, si ha

Valore ord (mercato) immobile = mq 115.80 x 885,00 €/mq = 102.483,00 €;
Costi residui (C res) = mq 115.80 x 433,07 €/mq = 50.149,51 €;

V Imm = V ord - C res = 102.483,00 € - 50.149,51 € = 52.333,49 €

e, in cifra tonda:

V ord = € 52.330,00

9.1 FORMULAZIONE DEL GIUDIZIO DI STIMA: STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE (SUB 12 + SUB 3) (APPARTAMENTO)

Per cui, avendo rilevato 92.00 mq di superficie commerciale d'immobile (appartamento) e il 35 % dei 22.00 mq di superficie di veranda, (O.P.R. 138/98) pari quindi a 7.70 mq, e il 25 % della superficie del sub 3 (70+62+20)= 38.50 mq; ed assumendo pari a 885,00 €/mq il valore di mercato a metro quadrato dell'unità, si ha

Valore ord (mercato) Immobile = mq 138.20 x 885,00 €/mq = 122.307,00 €;

Costi residui (C res) = mq 138.20 x 433,07 €/mq = 59.850,27 €;

V imm = V ord - C res = 122.307,00 - 59.850,27 € = 62.456,73 €

e, in cifra tonda:

V ord = € 62.460,00

9.2 FORMULAZIONE DEL GIUDIZIO DI STIMA: STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE SUB 4 (MAGAZZINO COMMERCIALE)

Per eseguire la valutazione dell'immobile, MAGAZZINO COMMERCIALE, il più possibile rispondente ai prezzi correnti di mercato, considerando che la quotazione di riferimento dell'Agenzia del territorio - OMI del Comune di Montalto Uffugo riferiti al II semestre del 2012, per la zona R1 Microzona 2, non riporta dati, si è basati sulla ricognizione dei dati, mediante le principali agenzie immobiliari, si sono ottenuti i seguenti valori.

BENI SIMILI	PREZZO (€)	SUPERFICIE (mq)
AGENZIA IMMOBILIARE A	15.000,00	25,00
AGENZIA IMMOBILIARE B	13.000,00	20,00
TOTALE	28.000,00	45,00

$$V (\text{€/mq}) = \sum \text{Prz.} / \sum \text{Sup.}$$

$$= (€ 15.000,00 + € 13.000,00) / (25 \text{ mq} + 20 \text{ mq}) = (€ 28.000 / 45 \text{ mq}) = € 622,22$$

In cifra tonda **€ 620,00**

Per cui, avendo rilevato per il Magazzino Commerciale una superficie totale di 183.70 mq e assumendo 620,00 €/mq il valore di mercato a metro quadrato dell'unità, si ha

V mercato immobile = mq 183.70 x 620,00 €/mq = 113.894,00 € quindi

Vm = Valore mercato (Magazzino Commerciale) = € 113.890,00

10.0 SUGGERIRE L'OPPORTUNITÀ DI PROVVEDERE ALLA VENDITA IN LOTTI SEPARATI INDICANDONE I MOTIVI.

Trattandosi di immobili posti nel medesimo fabbricato ma in piena autonomia, dovuta alla presenza di scala condominiale, si ritiene praticabile una razionale ed efficace suddivisione in più parti, più precisamente:

LOTTO 1: magazzino al piano seminterrato (sub 4), adibito ad attività commerciale, del valore riferito alla piena proprietà del sig. di € 113.890,00

LOTTO 2: appartamento al piano primo (sub 11) del valore riferito alla piena proprietà del sig. di € 52.330,00

LOTTO 3: appartamento al piano primo (sub 12 + sub 3)) del valore riferito alla piena proprietà del sig. di € 62.460,00

11 CONCLUSIONI

Ai quesiti posti dal giudice si può succintamente rispondere come segue:

Suddivisione in lotti: praticabile (3 LOTTI)

Valore di stima:

LOTTO 1: magazzino al piano seminterrato (sub 4), adibito ad attività commerciale, del valore riferito alla piena proprietà del sig. di € 113.890,00

LOTTO 2: appartamento al piano primo (sub 11) del valore riferito alla piena proprietà del sig. di € 52.330,00

LOTTO 3: appartamento al piano primo (sub 12 + sub 3)) del valore riferito alla piena proprietà del sig. di € 62.460,00

Il sottoscritto consulente, ritenendo di avere così adempiuto l'incarico conferitogli, ringrazio il Sig. Giudice per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione di stima in numero di uno originale, unitamente agli atti di causa e resta a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.


Il C.T.U.
arch. Massimo Cuconato

ELABORATO PLANIMETRICO

Completato da

Disegnato da

Ingegnere

Prof. V. Rosetta

N. 115

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Cosenza

Comune di Montalto Vidugga

Data della validazione del 23/07/2012

Villaggio

Foglio 41

Fattibilità 11

Tipo Regolarità

del

Lavori di qualità del cantiere

Data 11/11/12

Piano Primo

sub 2

sub 11

sub 12

sub 5

Nord