

TRIBUNALE DI COSENZA

Liquidazione controllata n. 12/2024

Giudice Delegato: **Dr.ssa Maria Rosaria Savaglio**

RELAZIONE

Tecnico Incaricato: Ing. Michela De Pietro

Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n. 6020

Iscritto all'Albo del Tribunale di Cosenza al n. 1788

C.F. DPTMHL87T52D086X

P.IVA: 03696840788

con studio in Rende Piazza della Libertà, 24

cellulare: 3209405895

email: michela.depietro@gmail.com pec michela.depietro@ingpec.eu

INDICE

1. PREMESSA.....	4
2. OPERAZIONI PERITALI.....	4
3. ESPLETAMENTO DELL'INCARICO.....	4
3.1 DESCRIZIONE DEL BENE.....	4
3.2 SOPRALLUOGHI E RILIEVI.....	7
3.3 STIMA DEGLI IMMOBILI.....	7
3.3.1 CALCOLO DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE VENDIBILE DELL'IMMOBILE.....	7
3.3.2 CRITERIO 1 PER LA STIMA DEL BENE.....	8
3.3.3 CRITERIO 2 PER LA STIMA DEL BENE.....	10
3.3.4 CRITERIO 3 PER LA STIMA DEL BENE.....	11
3.3.5 CALCOLO DEL VALORE ESATTO DI STIMA DEL BENE.....	12
4. CONCLUSIONI.....	13

ALLEGATI

- Allegato 1 – Documentazione catastale, planimetria catastale, elaborato planimetrico;
- Allegato 2 – Planimetria stato attuale;
- Allegato 3 – Valori per la stima.

Liquidazione controllata n° 12/2024

1. PREMESSA

A seguito della richiesta del Liquidatore Avv. Monteleone Maria, la sottoscritta Ing. Michela De Pietro con studio in Rende (CS), Piazza della Libertà n° 24 ed ivi residente, è stata nominata Consulente Tecnico d'Ufficio per la liquidazione controllata n° 12/2024.

2. OPERAZIONI PERITALI

Lo scopo della presente attività è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di liquidazione, ubicato in Piazza Della Chiesa Madre n°6-7 nel Comune di Cervicati e risulta di proprietà della sig.ra [REDACTED].

Le attività necessarie per l'espletamento della consulenza si sono sviluppate come di seguito specificato:

- rilievo dell'immobile;
- stima dell'immobile.

3. ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

3.1. DESCRIZIONE DEL BENE

Il corpo di fabbrica, oggetto della presente, è costituito da un immobile adibito a civile abitazione, ubicato nel Comune di Cervicati in Piazza Della Chiesa Madre n°6-7 e identificato al N.C.E.U. del Comune di Rende al foglio n° 12 p.lla n° 43 sub n° 3 e p.lla 679 sub 1, categoria A/4, classe 2, consistenza 5 vani (Allegato 1).

Il fabbricato è confinante con immobili residenziali di altra proprietà (sub 589).

Il corpo di fabbrica è sito nel centro storico del Comune di Cervicati e presenta un carente stato di manutenzione esterno. La struttura portante è di tipo misto. Allo stabile si accede mediante accesso principale sito al primo piano e accessibile dalla via della Chiesa Madre e accesso secondario sito al piano terra dalla via Levantina (Figura 1).

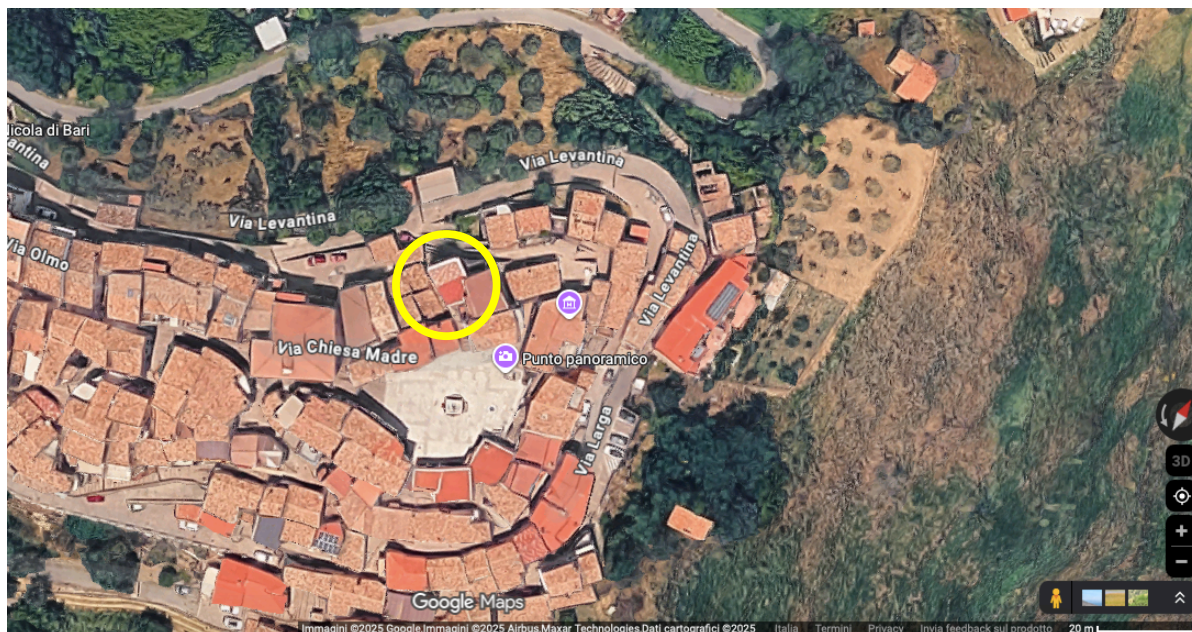


Figura 1 – Vista dall'alto del complesso

Il fabbricato, oggetto di perizia, risulta essere un immobile residenziale e si sviluppa su 3 piani fuori terra: il piano terra è costituito da una tavernetta, WC e una stanza (Figura 1); il piano primo è costituito da una stanza e un ripostiglio (Figura 2); il piano secondo è costituito da una stanza e un terrazzo verandato (Figura 3).

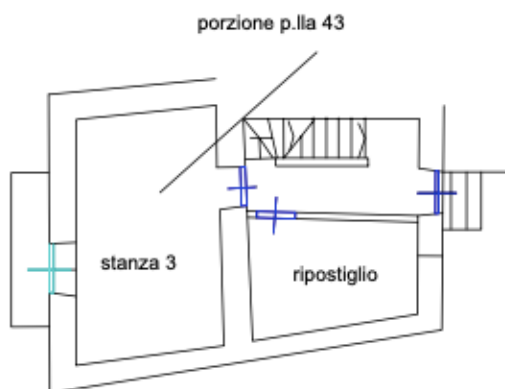


Figura 2 – Planimetria immobile piano terra stato attuale

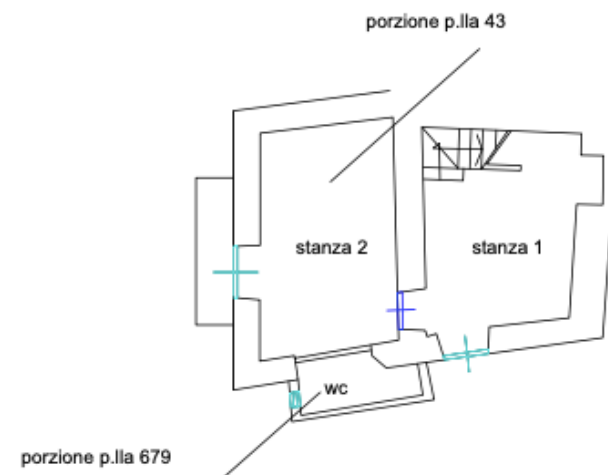


Figura 3 – Planimetria immobile piano primo stato attuale

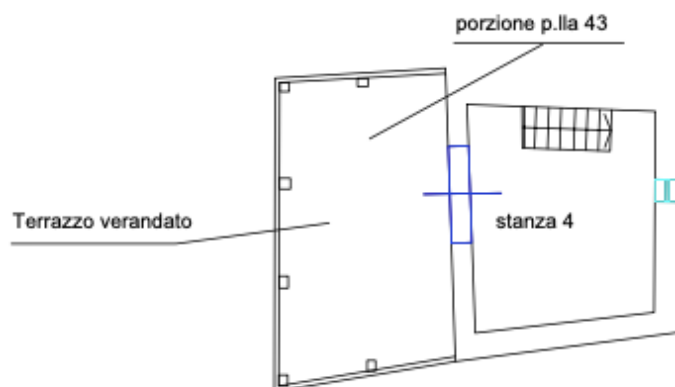


Figura 4 – Planimetria immobile piano secondo stato attuale

Per l'immobile nel 2012 è stata presentata una richiesta di diversa distribuzione degli spazi interni. L'immobile è stato, difatti, in parte ristrutturato ma, ad oggi, tali lavori non sono stati completati. In particolare, sono stati oggetto di ristrutturazione i bagni, i pavimenti, il piano secondo e parte dei restanti piani; durante la ristrutturazione sono stati installati nuovi infissi esterni.

Lo stabile all'atto del sopralluogo presenta un mediocre stato di manutenzione a meno delle parti oggetto di ristrutturazione; gli intonaci non sono stati rifiniti nel piano terra e nel piano primo e nei vani scala. L'impianto elettrico, oggetto di ristrutturazione, non è stato completato; pertanto, risulta non funzionante. Non è presente l'impianto di riscaldamento. Relativamente alla localizzazione nel contesto cittadino, il fabbricato è ubicato nel centro storico del Comune di Cervicati.

3.2. SOPRALLUOGHI E RILIEVI

La sottoscritta si è recata presso i luoghi del fallimento con il Liquidatore Avvocato Maria Monteleone per effettuare i dovuti sopralluoghi e ricognizione dello stato dei luoghi.

Si evidenzia che, a causa dei tempi ristretti per l'espletamento dell'incarico, non è stato possibile procedere alla verifica completa del fascicolo edilizio dell'immobile presso gli uffici competenti. Allo stato attuale si evince che al piano secondo è presente un terrazzo verandato ma lo stesso risulta difforme rispetto all'ultima planimetria catastale presenta agli atti, dove lo stesso è denominato terrazzo scoperto. Pertanto, risulta opportuno considerare le spese per il ripristino di tale difformità, le quali verranno scorporate dal valore di vendita dell'immobile. La sottoscritta CTU si riserva, comunque, di effettuare ulteriori verifiche documentali qualora i tempi istruttori lo consentano.

3.3. STIMA DEGLI IMMOBILI

Si riporta all'Allegato n° 2 per la planimetria allo stato attuale dell'immobile, dalla quale la sottoscritta ha determinato le superfici [mq] dei diversi locali e la superficie totale.

Si è proceduto, sulla base dei suddetti dati, a determinare la superficie convenzionale vendibile del bene.

3.3.1. CALCOLO DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE VENDIBILE DELL'IMMOBILE

Secondo la Norma UNI 10750 del 2005, sostituita dalla UNI EN 15733/2011, la superficie convenzionale vendibile dell'immobile si determina utilizzando alcuni coefficienti (Allegato 3). In particolare, per il calcolo della superficie vengono sommate:

- Tutte le superfici coperte calpestabili (sup. del pavimento) calcolate al 100%;
- Gli ingombri di muri divisorii interni non portanti, calcolati al 100%;
- Gli ingombri in pianta dei muri portanti perimetrali e interni, calcolati al 50% negli appartamenti e al 100% in case indipendenti, però fino ad un massimo del 10% della somma di cui ai punti 1 e 2.
- Superficie di balconi e terrazzi scoperti al 25%
- Superficie di logge al 35%;
- Superficie di patii e porticati al 35%;
- Superficie di verande al 60%;
- Giardini al 15% se di appartamenti, al 10% se di ville e villini.

Il calcolo della superficie dell'immobile oggetto di stima viene riportato nella seguente tabella:

Destinazione d'uso	m²	Superficie (lorda)	Coefficienti secondo Norma UNI 10750 agg. UNI EN 15733/2011	Superficie convenzionale vendibile
Cucina - PT	m ²	17,5		17,5
Stanza 1 - PT	m ²	21		21
Balcone - PT	m ²	2,6	0,25	0,65
Stanza 2 - P1	m ²	11		11
Stanza 3 - P1	m ²	22,3		22,3
Disimpegno - P1	m ²	5,2		5,2
Corpo scale - P1	m ²	1,2		1,2
Balcone - P1	m ²	2,5	0,25	0,625
Stanza 4 - P2	m ²	19		19
Terrazzo verandato - P2	m ²	21,8	0,6	13,08
Corpo scale - P2	m ²	1,2		1,2
SOMMANO	m ²	125		113

Dalle risultanze della sopracitata tabella emerge che la superficie convenzionale vendibile dell'immobile è pari a circa 113 m².

3.3.2. CRITERIO 1 PER LA STIMA DEL BENE

L'immobile in esame è stato valutato in base ai valori O.M.I. presenti sul sito dell'Agenzia delle Entrate riferiti al periodo del 1° semestre 2025 (ultimi pubblicati dal sito); tali valori indicano il costo per unità di superficie e fanno riferimento ad immobili con caratteristiche simili nella zona in esame.

L'immobile ricade nella ZONA B1 del Comune di Cervicati, come riportato in figura e nell'Allegato 3.

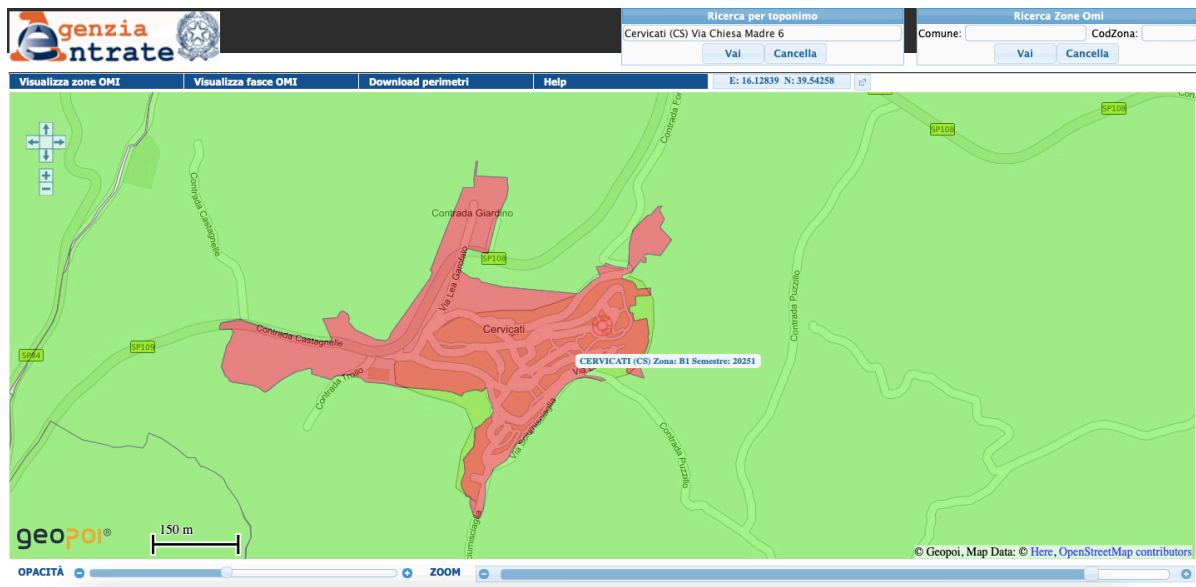


Figura 4 – Zone OMI – Comune di Cervicati (zona di interesse)

Per tale zona non si hanno i seguenti valori OMI per la categoria A/4 - Abitazioni di tipo popolare; pertanto, si considera la categoria più prossima, ovvero la categoria A/3 – Abitazioni di tipo economico moltiplicata, poi, per l’opportuno coefficiente correttivo:

OMI min	OMI max
330	470

Il valore mediato tra tali valori è pari a: 400 €/m² e verrà utilizzato per la valutazione dell’immobile. Tale parametro tiene conto di uno stato di conservazione “normale” dell’immobile, ma, poiché l’immobile in oggetto ha uno stato conservativo di tipo “scadente”, in base alla Legge 392 del 27 luglio 1978 vengono attribuiti dei coefficienti pari a 1,00 per lo stato normale, 0,80 per lo stato mediocre, 0,60 per lo stato scadente, si considera un coefficiente correttivo pari a 0,80.

Inoltre, poiché nella banca dati dell’Agenzia delle Entrate manca la quotazione per la categoria catastale riferita all’immobile oggetto di perizia, si utilizza il coefficiente correttivo così come riportato nell’allegato di riferimento (Allegato 3).

Dal calcolo si ottiene:

STIMA con valori OMI		
Superficie omogenizzata	m ²	113
Valore	€/m ²	400

Coefficiente correttivo (stato di conservazione)	-	0,6
Coefficiente correttivo (mancanza di categoria catastale)	-	1,05
TOTALE	€	25.772,57

3.3.3. CRITERIO 2 PER LA STIMA DEL BENE

Il secondo metodo prende in considerazione il valore normale dell'immobile. Ciò è meglio definito nell'ALLEGATO AL PROVVEDIMENTO DEL DIRETTORE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE: "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296" (Allegato 3). Secondo il quale il valore normale degli immobili residenziali è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie espressa in metri quadrati:

$$\text{Valore normale} = \text{Valore normale unitario} \times \text{superficie (mq)}$$

Mentre:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI MIN} + (\text{Val OMI MAX} - \text{Val OMI MIN}) \times K$$

Dove:

k rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$$

Di cui:

K_1 (Taglio superficie) =	fino a 45 mq	1
	oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8
	oltre 70 mq fino a 120 mq	0,5
	oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3
	oltre 150 mq	0
K_2 (Livello di piano) =	piano seminterrato	0
	piano terreno	0,2
	piano primo	0,4
	piano intermedio	0,5
	piano ultimo	0,8
	piano attico	1

Per la ZONA 1

- K1 (Taglio superficie) che in questo caso è pari a 0,5
- K2 (Livello di piano) che in questo caso è pari a 0,46 (mediando i valori per i 3 piani)

I valori OMI min e max sono quelli definiti al precedente metodo cioè i valori mediati riferiti alla ZONA B1:

OMI min	OMI max
330	470

Inoltre, poiché nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate manca la quotazione per la categoria catastale riferita all'immobile oggetto di perizia, si utilizza il coefficiente correttivo così come riportato nell'allegato di riferimento (Allegato 3).

Di conseguenza, si ottiene:

STIMA con valori normale		
Superficie omogenizzata	m ²	113
Valore	€/m ²	396,50
Coefficiente correttivo (stato di conservazione)	-	0,6
Coefficiente correttivo (mancanza di categoria catastale)	-	1,05
TOTALE	€	22.532,51

3.3.4. CRITERIO 3 PER LA STIMA DEL BENE

È stato, infine, utilizzato un ulteriore metodo per la stima del bene. Tale metodo adottato è quello riguardante le indagini del mercato di vendita immobiliare, inteso come applicazione del principio secondo il quale il prezzo scaturisce tra l'incrocio della domanda e dell'offerta relativa alla compravendita di fabbricati similari, tenendo comunque presente le caratteristiche intrinseche del bene, in quanto conserva alcune peculiarità, che possono attrarre o meno l'acquirente. In particolare, è stato preso come riferimento il Listino immobiliare dell'Osservatorio immobiliare in provincia di Cosenza relativo al secondo semestre 2025 (Allegato 3).

Listino immobiliare comune di Cervicati – Zona Centro storico e aree limitrofe:
Abitazioni in stabili di 2° fascia:

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
344	411	478	€/mq

Si sceglie di utilizzare il prezzo medio/mq riferito alla zona e per immobili con Valore Medio, in merito alle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Come definito dalle valutazioni immobiliari, il valore da determinare va ridotto in base ad opportuni coefficienti, che tengono conto della vetustà, del piano e dello stato locativo.

In particolare, per tale immobile si ha:

			Coefficiente correttivo
Differenziazione	Piano terra, primo, secondo (media)		0,96
Vetustà	>45anni		0,7
Qualità	Abitazioni non servite da strada carrabile o con scalinata		0,7

STIMA con indagini di mercato		
Superficie omogenizzata	m ²	113
Quotazione media per edifici di 2° fascia	€/m ²	411
Coefficienti correttivi	-	0,47
TOTALE	€	21.950,81

3.3.5. CALCOLO DEL VALORE ESATTO DI STIMA DEL BENE

I 2 metodi, precedentemente meglio descritti, sono stati mediati ottenendo il valore definitivo, che risulta pari a:

Tot. Valutazione con Metodo 1	25.772,57
Tot. Valutazione con Metodo 2	22.532,51
Tot. Valutazione con Metodo 3	21.950,81
MEDIA DEI 2 METODI	23.418,63

Quindi, il suddetto immobile ha un valore di stima pari a circa 23.500,00€. A tale costo andrà decurtato il costo per il ripristino delle difformità. Tale costo è stato ottenuto da indagini di mercato e sulla base dei valori desunti dal Prezziario delle Opere Pubbliche della Regione Calabria e riguarda la rimozione delle parti vetrate e della struttura leggera della veranda, nonché il ripristino delle finiture originarie. Da tale indagine risulta un valore compreso tra 1.200 € e 2.000€. Considerato che il costo deve comprendere anche lo smaltimento degli stessi, si ottiene un valore di circa € 2.000.

VALORE DELL'IMMOBILE MEDIATO (€)		23.418,63
Spese per ripristino dello stato originale (€)	-	2.000
	TOT. (€)	21.418,63

Pertanto, il suddetto immobile ha un valore di stima pari a circa 21.500 €.

4. CONCLUSIONI

In esito all'incarico conferito, la sottoscritta, svolte le indagini e gli accertamenti del caso, sulla scorta della documentazione elencata precedentemente e di quella allegata alla presente relazione, ha determinato il più probabile prezzo di mercato del bene, che costituisce un lotto unico di vendita.

La presente relazione è composta da 13 pagine dattilografiche e da 3 Allegati, che ne costituiscono parte integrante.

Ritenuto di aver assolto all'incarico ricevuto, si ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordata e si rassegna la presente consulenza tecnica, con relativi allegati, rimanendo a disposizione per qualsivoglia chiarimento.

Rende, 17/11/2025

In fede
Ing. Michela De Pietro