

**TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Giudice Fsecutore dott. Giuseppa Greca

---

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



*Massimo Cuconato*

Rovito, li 04 marzo 2013

---

Stampa obliqua: TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA, SEZIONE ESECUTIVA IMMOBILIARE, n. 50/2011 REG. EXEC. IMM., 04 MARZO 2013, MASSIMO CUCONATO, ARCHITETTO.

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 del Fabbricato,
- 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 Lavori,
- 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 scaia 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



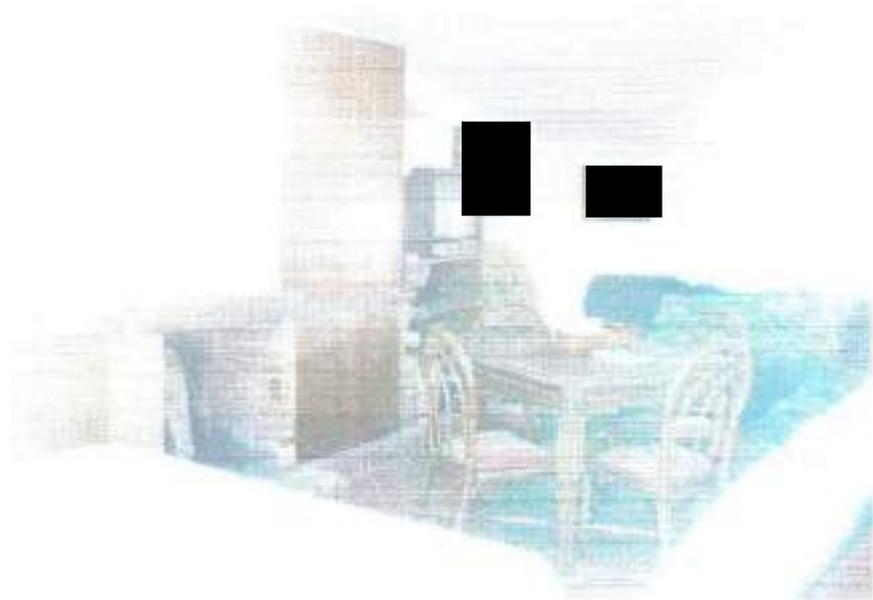
Figura 15 vista piano sottotetto



**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 62.00 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

### 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 trimpagno 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 (Alf3)

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 Prezziario 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



Struttura Organigramma

Analisi di Mercato

Documenti Tecnici

446



12/11

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<sub>ref</sub> + [ ( Val OMI<sub>max</sub> - Val OMI<sub>min</sub>) x 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

$VNU = 355 + [ ( 510 - 355 ) \times 0,725 ] = 467,375 \text{ €/mq}$

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 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
<b>VNU</b> Osservatorio mercato immobiliare Agenzia del Territorio di Cosenza O.M.I).	<b>467,38</b>
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 ripetuti

{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 (Al 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: porteggio; 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:

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

quindi:

SLP MILLE	COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAMENTO				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	0,7	0,8	1	0,9	0,504	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 =  $138.608,53 \text{ €} \times 71,25\% =$**   
**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 =  $98.758,58 \text{ €} + 10.000,00 \text{ €} = 108.758,58 \text{ €}$**   
 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  $(115,80 \text{ mq} + 138,20 \text{ mq}) = 254,00 \text{ mq}$ , si ha:

**Costi Residui necessari per Completare i Lavori al mq =  $110.000,00 \text{ €} / 254,00 \text{ mq} = 433,07 \text{ €/mq}$**

## 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 =  $\text{mq } 115,80 \times 885,00 \text{ €/mq} = 102.483,00 \text{ €}$ ;**  
**Costi residui (C res) =  $\text{mq } 115,80 \times 433,07 \text{ €/mq} = 50.149,51 \text{ €}$ ;**

**V Imm = V ord - C res =  $102.483,00 \text{ €} - 50.149,51 \text{ €} = 52.333,49 \text{ €}$**

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

$V_{mercato \text{ immobile}} = \text{mq } 183.70 \times 620,00 \text{ €/mq} = 113.894,00 € \text{ quindi}$

$V_m = \text{Valore mercato (Magazzino Commerciale)} = € 113.890,00$

**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)

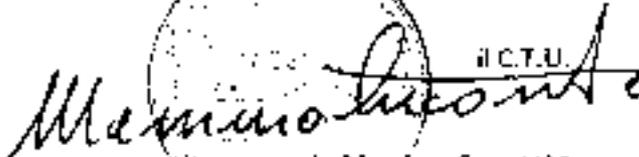
Valore di stima:

**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.

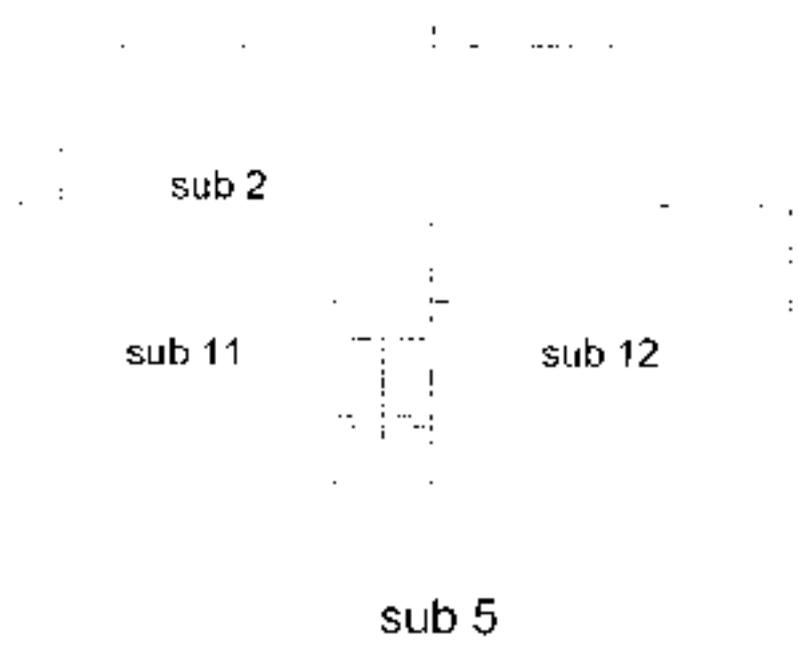
  
I.C.T.U.  
arch. Massimo Cuconato

<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>	
Complet. da	
Disegn. originale	
Progetto	
Pr. v. Cosenza	N. 015.

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio Provinciale di  
 Cosenza

Comune di Montalto Vidugga			Data della validazione del 23/07/2008	
Volume	Foglio	Particella	Sub. Reg. n.	Alt.
Annotazioni alla quadra del catasto			anno 1974	

# Piano Primo



Nord