

---

# TRIBUNALE DI COSENZA

*Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Procedura esecutiva n° 224/2018*

**Giudice Delegato dott. Giuseppe Sicilia**



---

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO:

IL C.T.U.  
Arch. Massimo Cuconato

A blue circular professional stamp of the Order of Architects of Cosenza and Province, with the text "ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DI COSENZA E PROVINCIA", "ARCHITETTO MASSIMO CUCONATO n. 1192". A handwritten signature in black ink is written over the stamp.

Rovito, li 22 settembre 2020

---

Arch. Massimo Cuconato  
Iscrizione Ordine degli Architetti di Cosenza N. 1192  
Iscrizione Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cosenza al n° 3414  
Dom. Fiscale: Viale della Resistenza n° 46 Rovito (CS)  
cell. 349 4100074  
e-mail: [massimocuconato62@gmail.com](mailto:massimocuconato62@gmail.com)  
pec: [massimo.cuconato@archiworldpec.it](mailto:massimo.cuconato@archiworldpec.it)  
**P.I.V.A. 02680990781**

## PREMESSA

Il giorno 10 marzo 2020, il Dott. Giuseppe Sicilia, giudice di merito nel procedimento n. 224/2018, conferiva al sottoscritto **arch. Massimo Cuconato**, iscritto all'Ordine Provinciale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, e Conservatori di Cosenza al n° 1192 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cosenza al n° 3414, l'incarico di C.T.U. nella summenzionata causa.

In tale udienza, per Decreto e a seguito dell'accettazione, da parte del CTU, in data 01/04/2020 e conferma con il Verbale di Accettazione e Giuramento del 03/06/2020 di rito, il G.E. commissionava al C.T.U. stesso di rispondere ai quesiti descritti nei rispettivi punti del verbale di conferimento d'incarico.

Dopo aver effettuato indagini di carattere generale, il reperimento di documentazione, l'esecuzione del sopralluogo presso gli immobili 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.

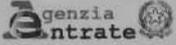
Per comodità di consultazione si presenta la relazione suddivisa nei seguenti capitoli:

- *Verifica della documentazione di cui all'art. 567 2° comma del C.P.C.;*
- *Composizione del complesso immobiliare oggetto della presente;*
- *Individuazione degli Immobili;*
- *Descrizione degli Immobili;*
- *Caratteristiche Costruttive e Finiture;*
- *Dotazione Impianti Tecnologici;*
- *Identificazione Catastale;*
- *Risposta al Quesito15: premessa;*
- *Criterio di Stima;*
- *Analisi del mercato ed Elementi di Comparazione (Costituzione del Campione);*
- *Misura della Consistenza dell'immobile: (Scv);*
- *Analisi dei Dati: Stima dell'immobile per Confronto Diretto; Stima Valore Unitario dell'immobile (OMI); Elaborazione Campione, Metodo Statistico;*
- *Formulazione del Giudizio di Stima: Stima del Valore dell'immobile;*
- *Precisazioni art. 10 DPR 633/72;*
- *Conclusioni e sintesi;*

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

**VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567 2° COMMA DEL C.P.C**

Il CTU dalle indagini presso la Conservatoria immobiliare dell'ufficio provinciale di Cosenza, ispezione ipotecaria, ha rilevato che secondo il dispositivo dell'art. 567 comma 2 del c.p.c., l'avvenuta trascrizione del verbale di Pignoramento e che relativamente all'immobile pignorato non vi sono altre formalità di iscrizione o trascrizioni per il periodo dal 18/12/1990 al 07/07/2020.

		<b>Ispezione Ipotecaria</b>	
Direzione Provinciale di COSENZA Ufficio provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare		Data 08/07/2020 Ora 10:48:06 Pag. 1 - Fine	
<b>Ispezione ordinaria a pagamento per immobile</b>		Protocollo di richiesta CS 43135 del 2020 Ricevuta di cassa n. 11224 Ispezione n. CS 43136/3 del 2020 Inizio ispezione 08/07/2020 10:47:57	
Richiedente CUCONATO MASSIMO			
<b>Dati della richiesta</b>			
Immobile :		Comune di COSENZA (C5) Tipo catasto : Fabbricati Foglio : 03 - Particella 356 - Subalterno 100	
<b>Situazione aggiornamento</b>			
Periodo informatizzato dal		18/12/1990 al	07/07/2020
<b>Elenco immobili</b>			
Comune di COSENZA (CS) Catasto Fabbricati			
1. Sezione urbana - Immobile attuale	Foglio 3	Particella 356	Subalterno 100
<b>Elenco sintetico delle formalità</b>			
1. TRASCRIZIONE del 30/11/2018 - Registro Particolare 24003 Registro Generale 30861 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2359/2018 del 17/10/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico Immobili attuali			

**Ispezione ipotecaria (ALLEGATO 1)**

**COMPOSIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA**

Dalle indagini di carattere generale e dal reperimento della documentazione si delinea il seguente complesso immobiliare:

**Comune di COSENZA**

**1. magazzino al foglio 03, particella 356 sub 100;**

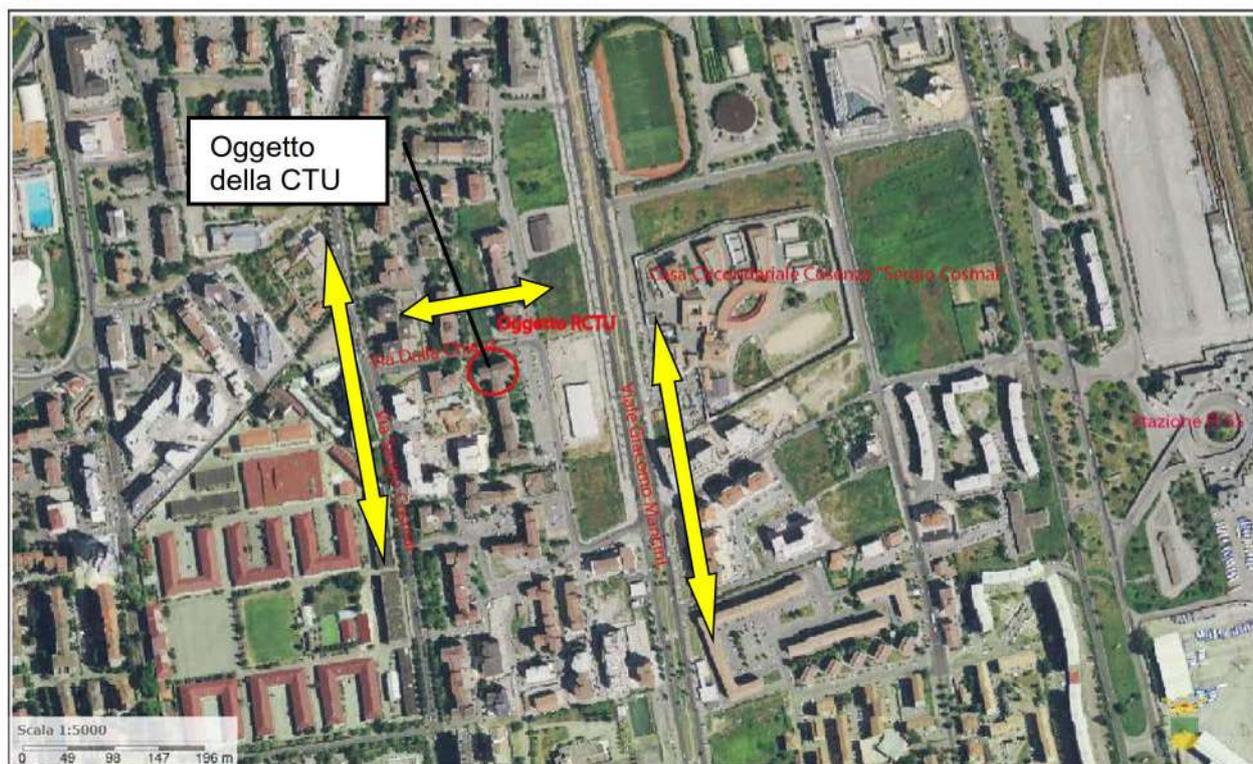
**INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE**

L'immobile oggetto della presente perizia di stima, si trova nel Comune di Cosenza, su Via Dalla Chiesa ex Via Bosco De Nicola, tra Viale libero Grassi e Via Sergio Cosmai, ed è costituito da:

- locale per Uffici, studi privati e attività professionali (definizione catastale) con ingresso da corte privata, priva di subalterno, aperta contigua a strada pubblica "Via Dalla Chiesa".

L'immobile è inserito in un contesto "Urbano". La zona ove ricade l'immobile in oggetto è una zona a margine della città di Cosenza ma contigua al confine con la città di Rende.

La zona in esame la si può ritenere di ottima appetibilità sul mercato immobiliare, poiché l'accessibilità, è elevata vista la posizione rispetto alla strada comunale e soprattutto tramite il Viale Giacomo Mancini e Via Cosmai.



Città di Cosenza / Geoportale Comunale

**L'immobile nel territorio e relazione con il contesto urbano**



Città di Cosenza / Geoportale Comunale

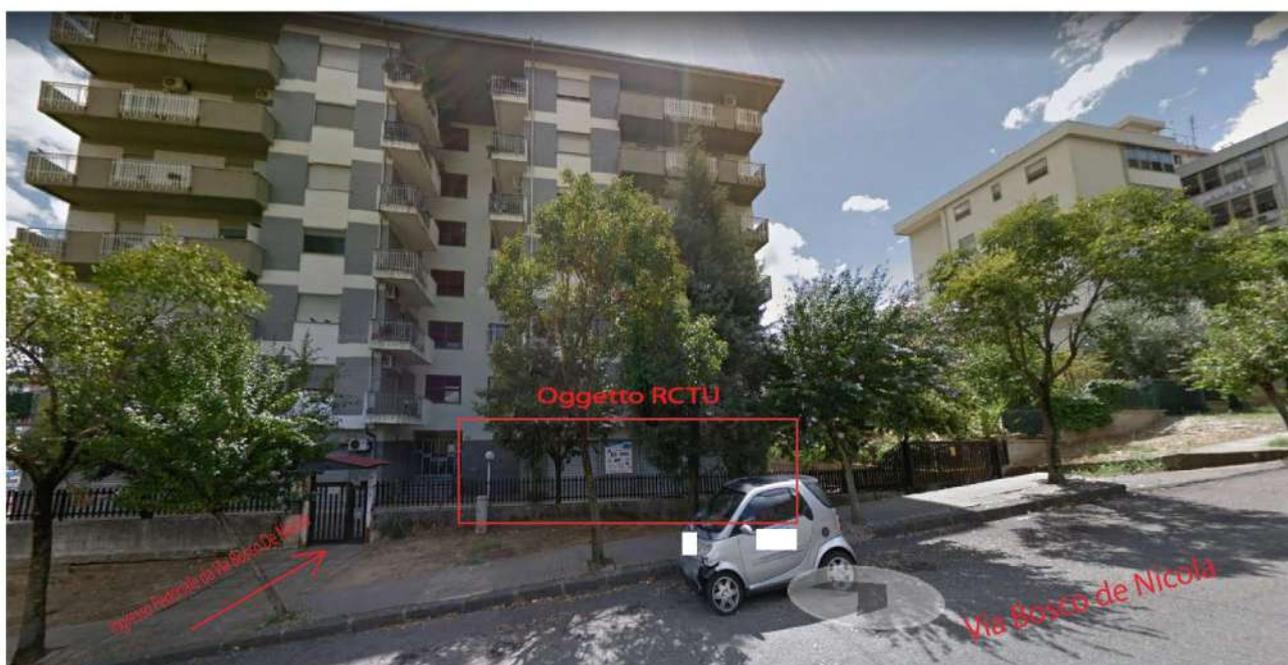
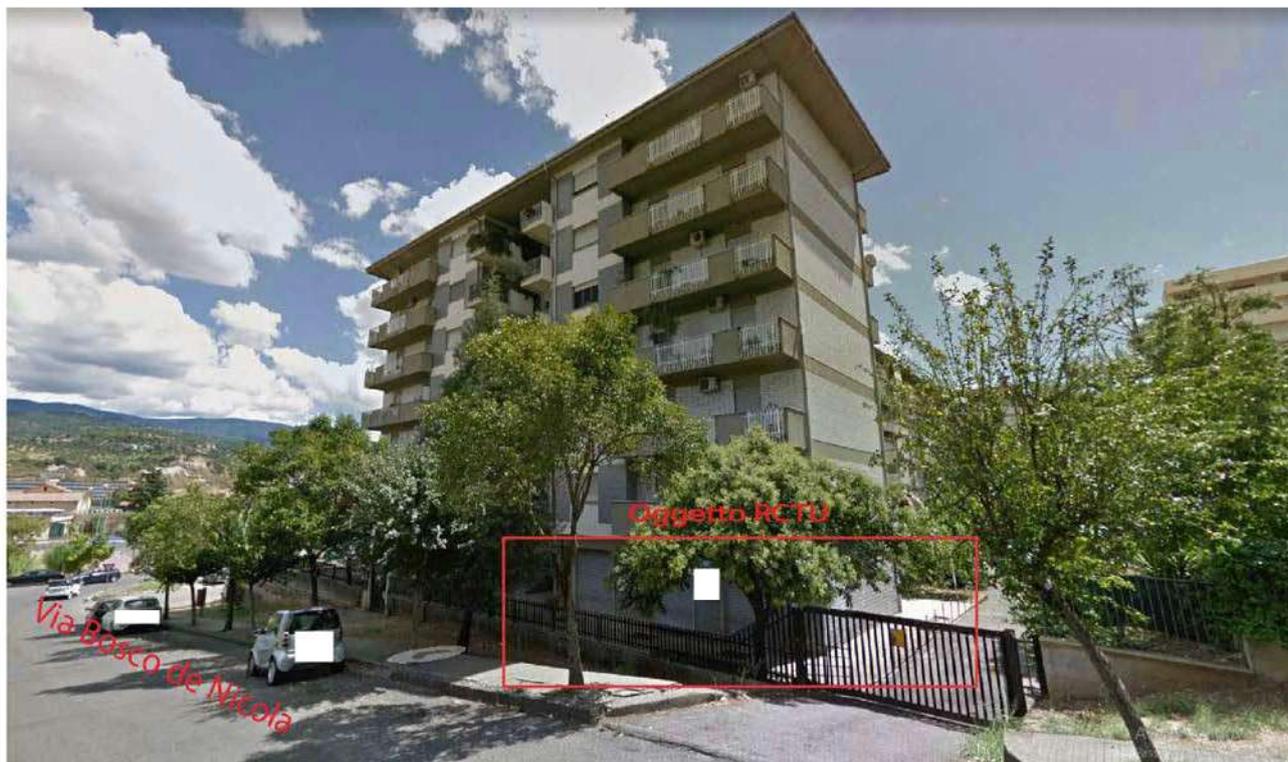




### DESCRIZIONE IMMOBILE

L'immobile, oggetto della presente consulenza tecnica, risulta essere un locale, al piano terra, inserito in un fabbricato pluripiano, impiegato nell'attività della Società " [REDACTED] " e specificamente: servizi di stampa, grafica ed attività editoriali.

### L'immobile nel Fabbricato



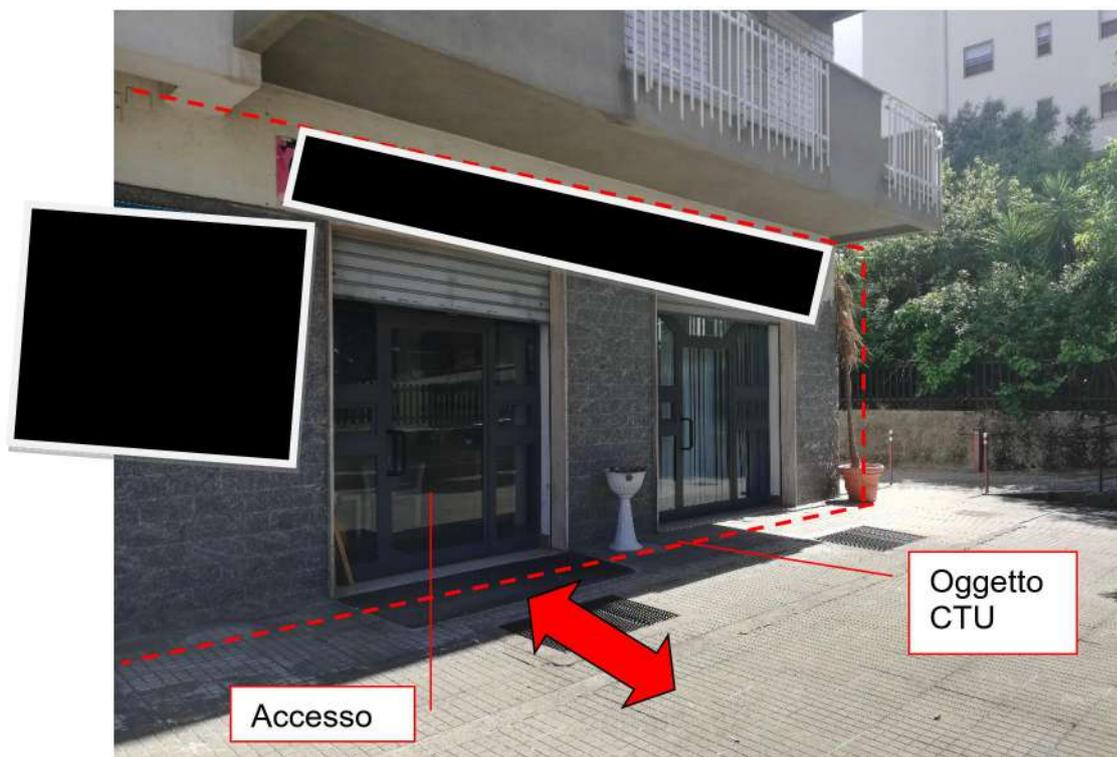
Dal marciapiede pubblico si accede nella corte del fabbricato dove sono presenti gli ingressi all'immobile in esame.



tramite questo spazio si accede alla via comunale che rendono l'immobile oggetto della presente altamente connesso al territorio.



VISTE SUGLI INGRESSI E APERTURE



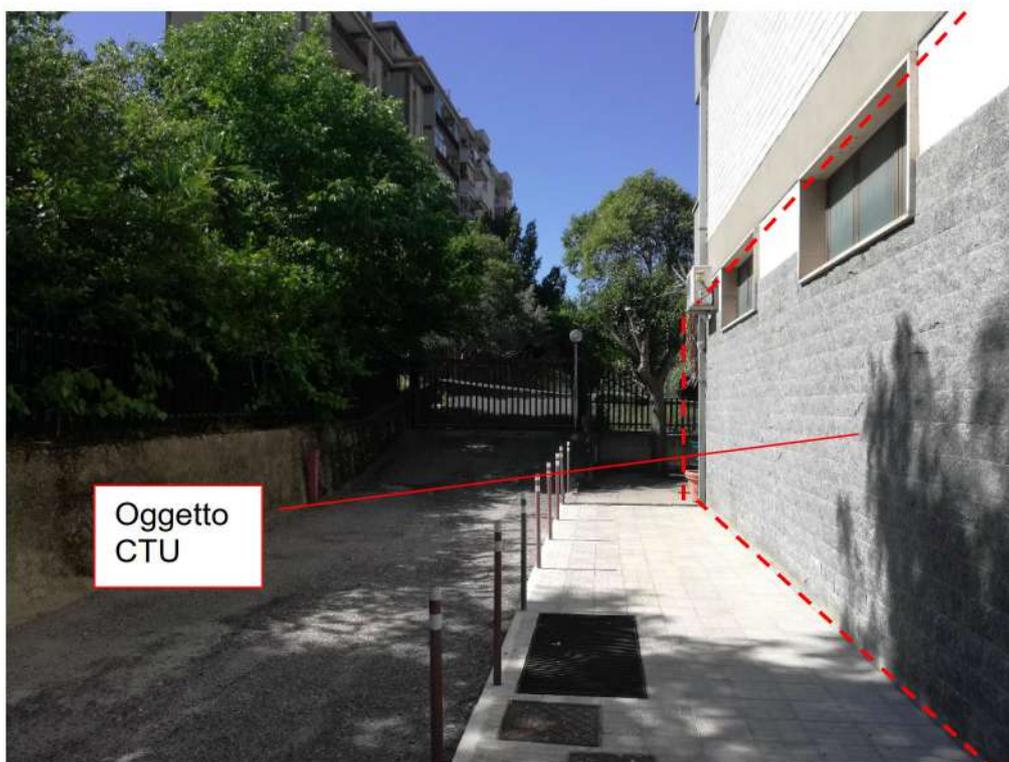
VISTE SUGLI INGRESSI E APERTURE



VISTA DALLA CORTE NON ESCLUSIVA



VISTA DALLA CORTE NON ESCLUSIVA



VISTA DALLA CORTE NON ESCLUSIVA

**Report Fotografico dell'Interno dell'Immobile**

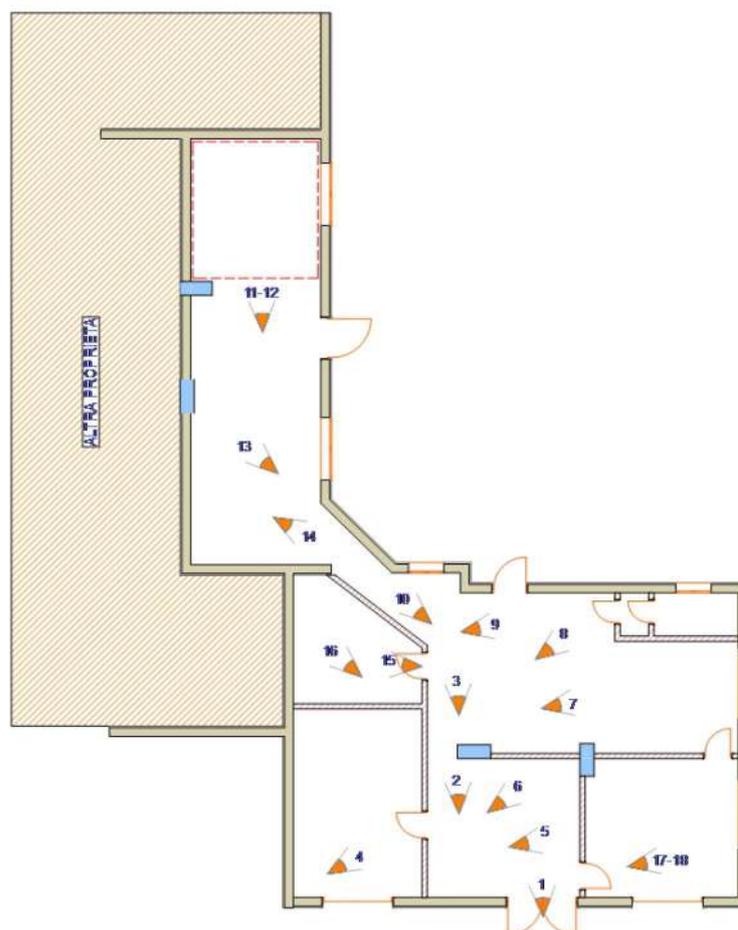




FOTO 1

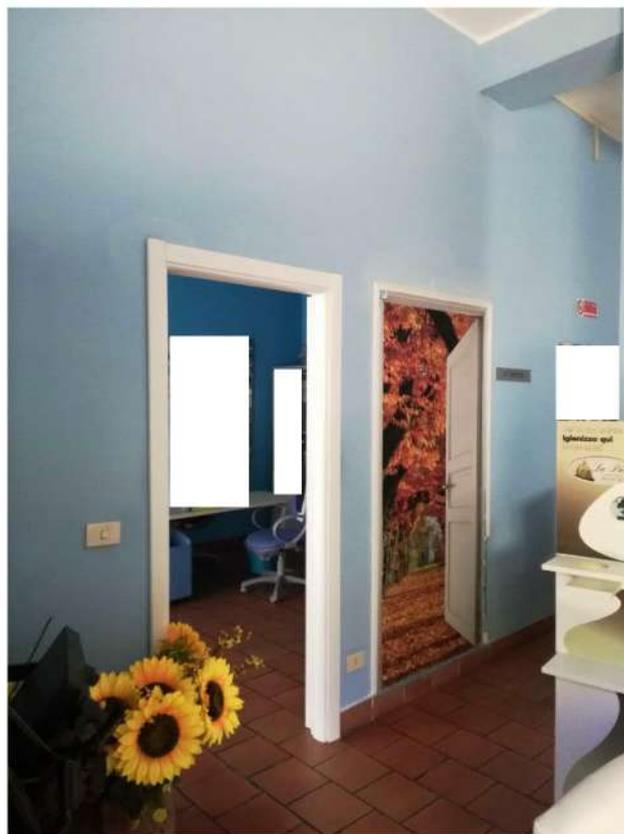


FOTO 2

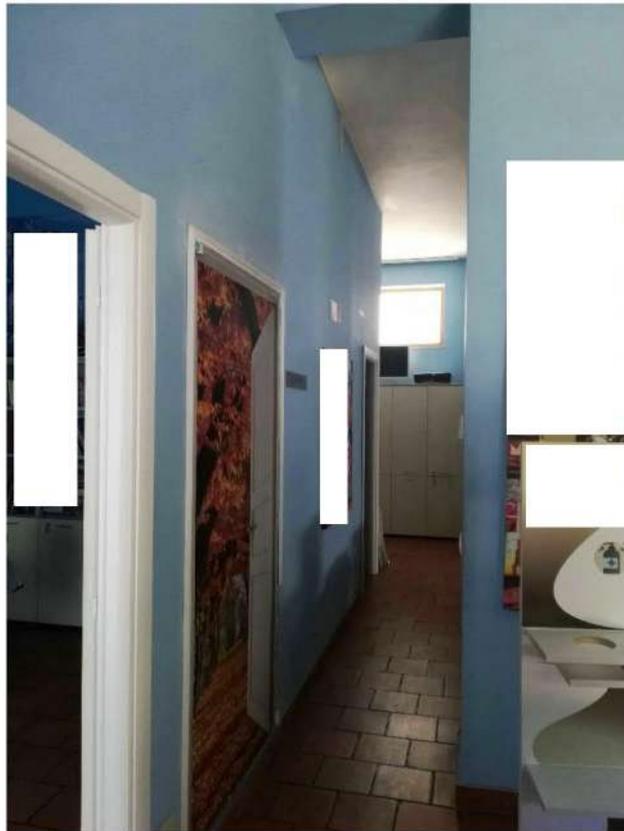


FOTO 3

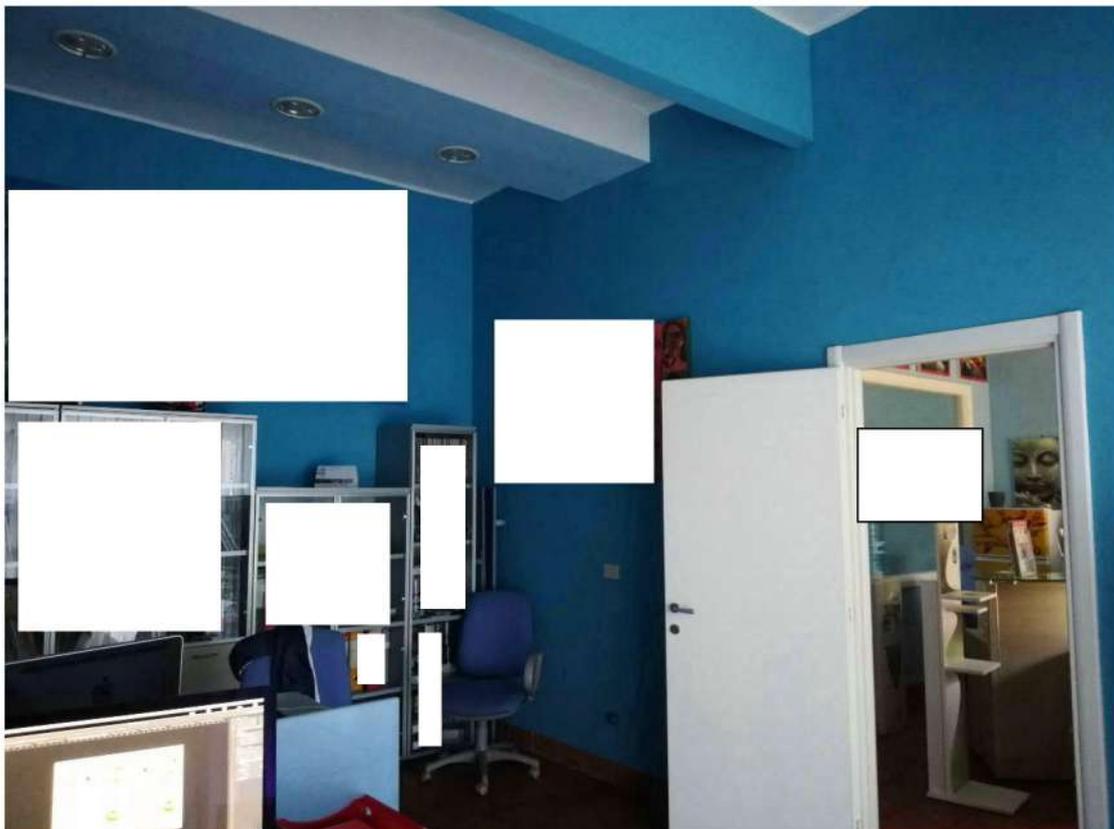


FOTO 4

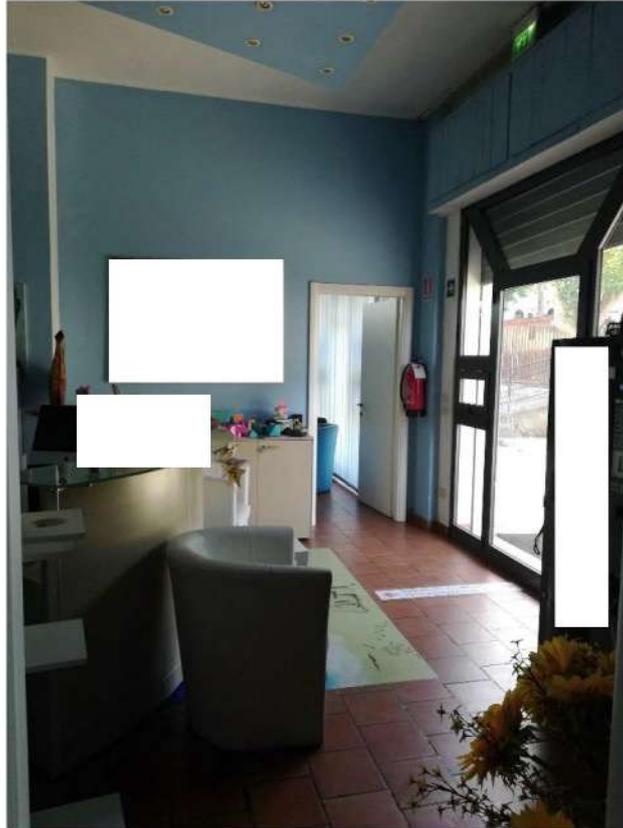


FOTO 5



FOTO 6

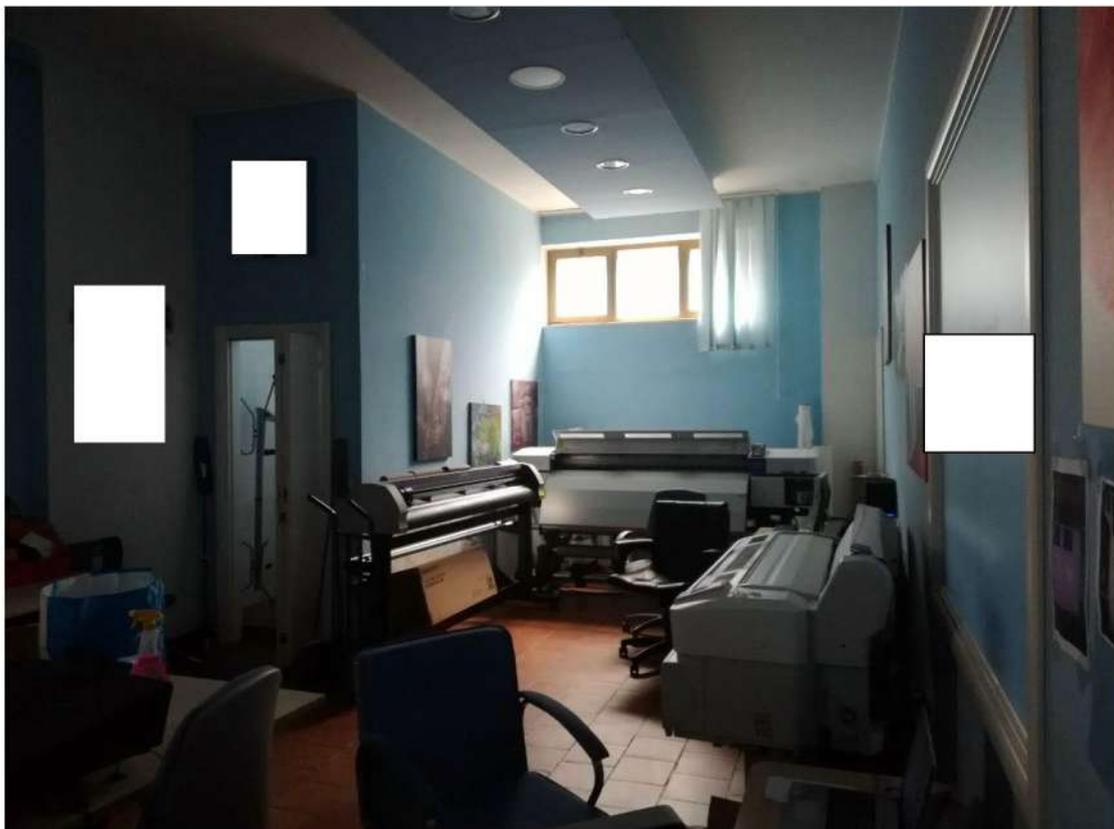


FOTO 7

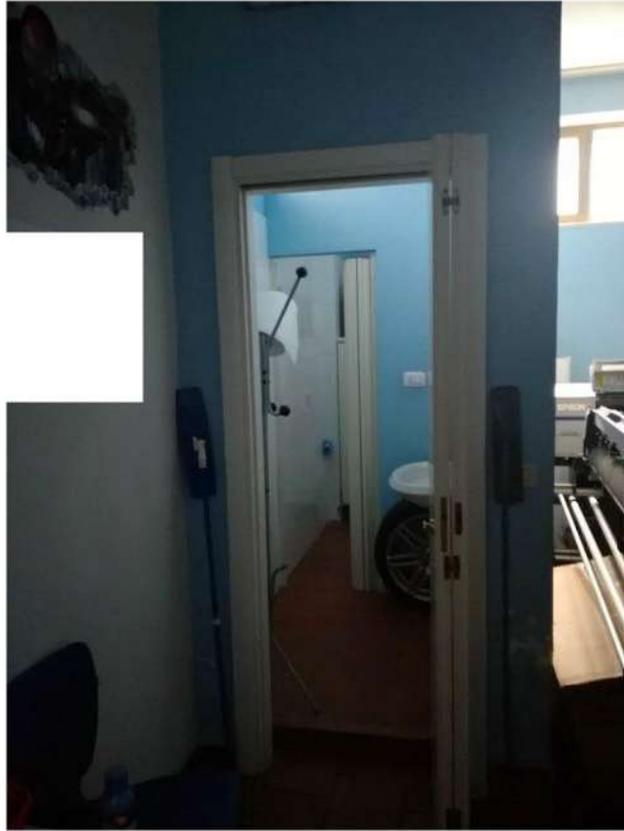


FOTO 8



FOTO 9



FOTO 10



FOTO 11



FOTO 12

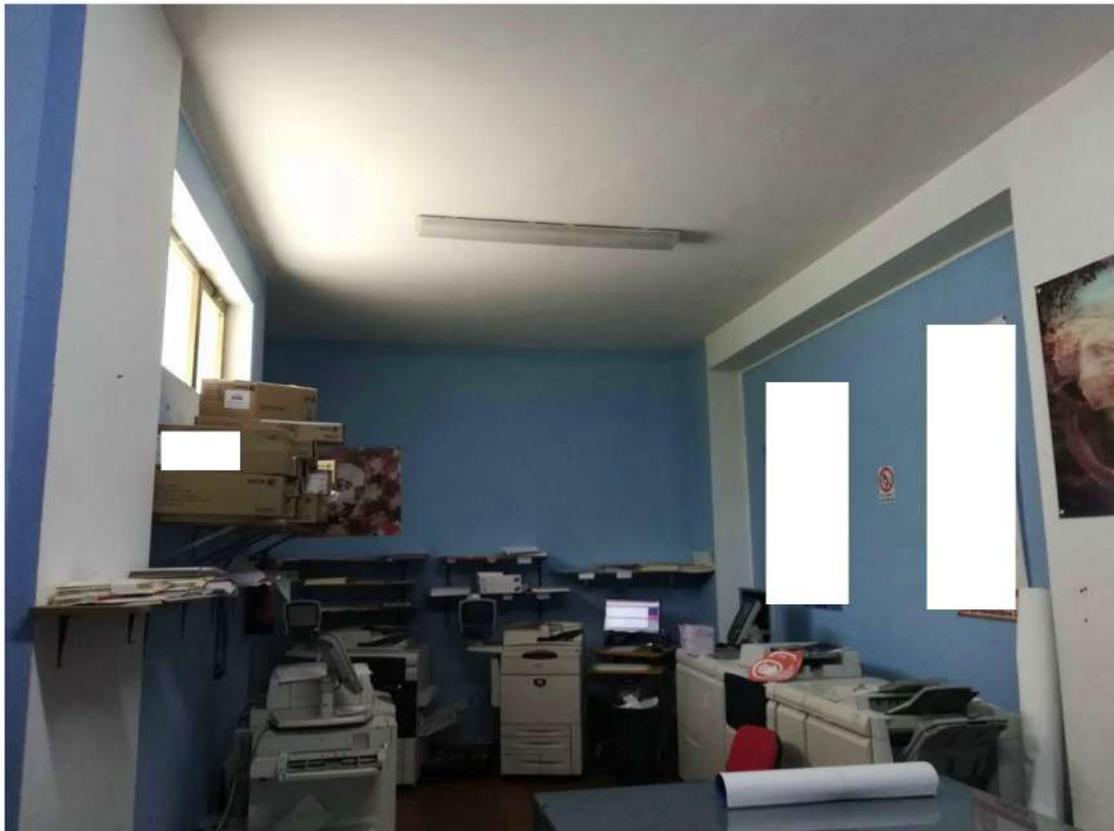


FOTO 13



FOTO 14

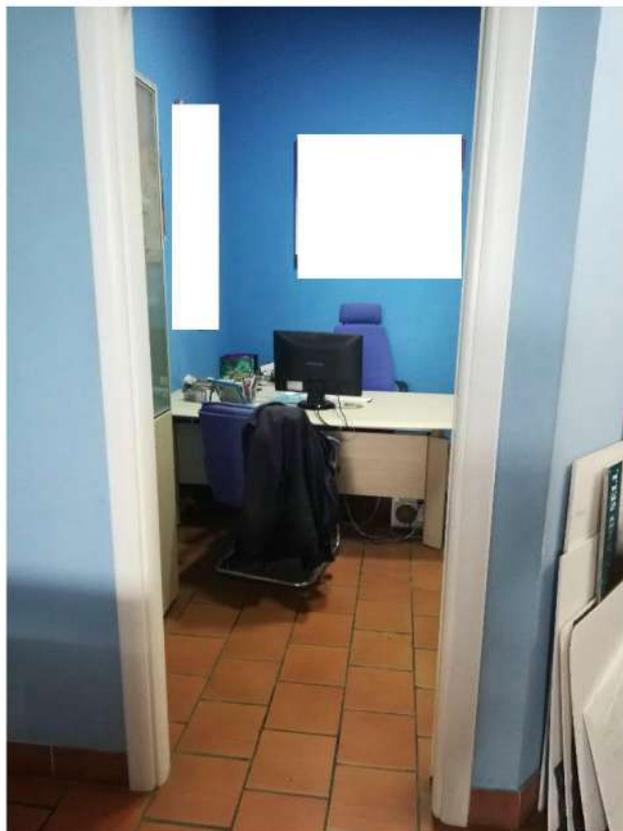


FOTO 15

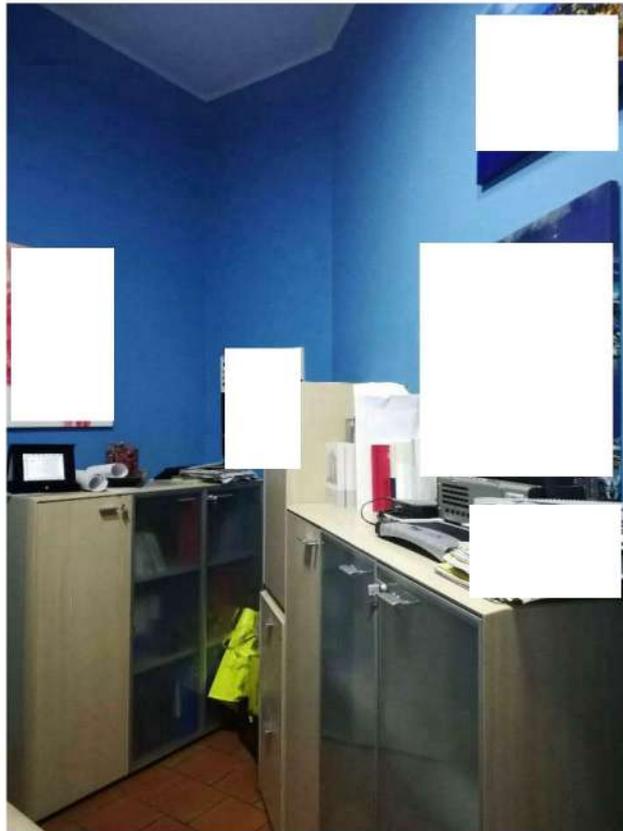


FOTO 16



FOTO 17



FOTO 18

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE**

Per quanto riguarda l'immobile in oggetto, esternamente si presenta, in ottimo stato di finitura.

L'interno si trova con le finiture tipiche della attività esercitata.

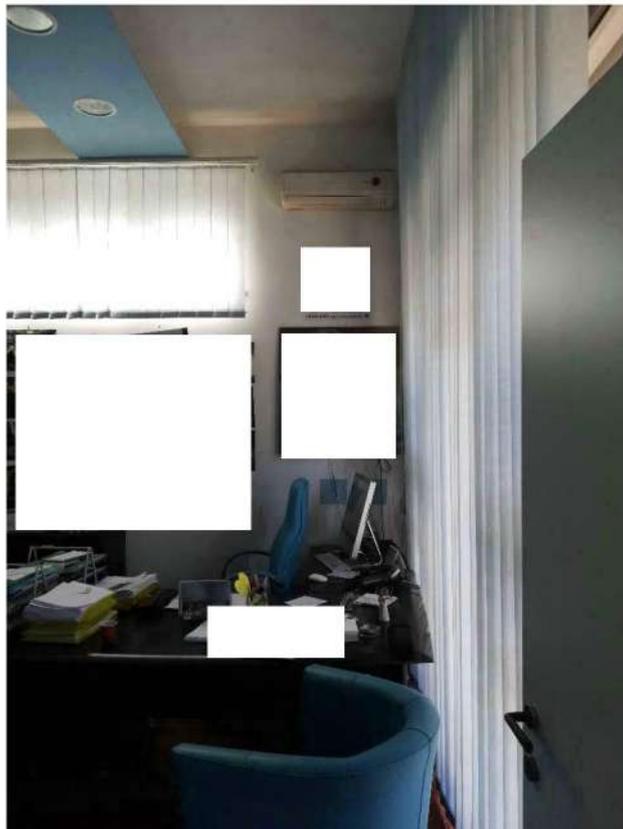
I pavimenti sono di tipo gres-porcellanato.

L'intonaco interno è di tipo civile e tinteggiato.

I serramenti esterni sono, di discreta qualità.

I serramenti interni sono di discreta qualità.

L'immobile presenta una dotazione di servizi igienici funzionale all'attuale utilizzo.







### **DOTAZIONE IMPIANTI TECNOLOGICI**

Si riepilogano qui di seguito le dotazioni impiantistiche complessive:

- Impianto idrico: adduzione diretta dall'acquedotto comunale;
- Impianto elettrico e f.m.: realizzato sottotraccia;
- Impianto telefonico: presente;
- Impianto di riscaldamento/condizionamento e acqua calda sanitaria: presente;
- Per lo smaltimento delle acque: adduzione diretta alla rete fognaria comunale

Le dotazioni impiantistiche appaiono quindi nella norma e in generale conformi.





#### **NATURA DEL DIRITTO E PROVIENENZA DELL'IMMOBILE**

L'immobile oggetto della presente consulenza tecnica, risulta essere intestato alla società [REDACTED] con sede in Cosenza, con diritti e oneri reali di: Proprietà per 1/1 dati derivanti da Atto Pubblico di Compravendita (4317/2008) del 15/02/2008 rep n° 89667 e 30342 Racc. Rogante Notaio Riccardo Scornajenghi. (*Allegato1*)

#### **SITUAZIONE DI POSSESSO**

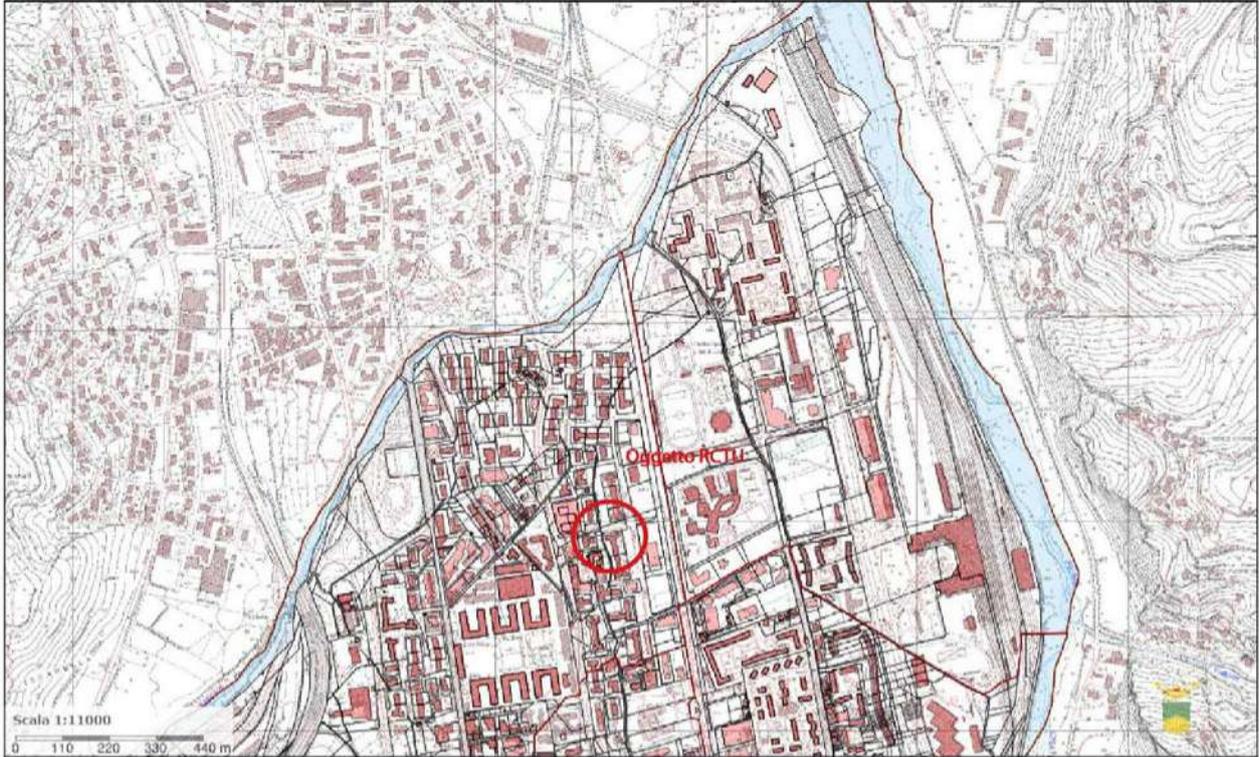
In fase di sopralluogo si è rilevato che l'immobile, oggetto della presente è nella piena ed esclusiva disponibilità della [REDACTED] con sede in Cosenza.

#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

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

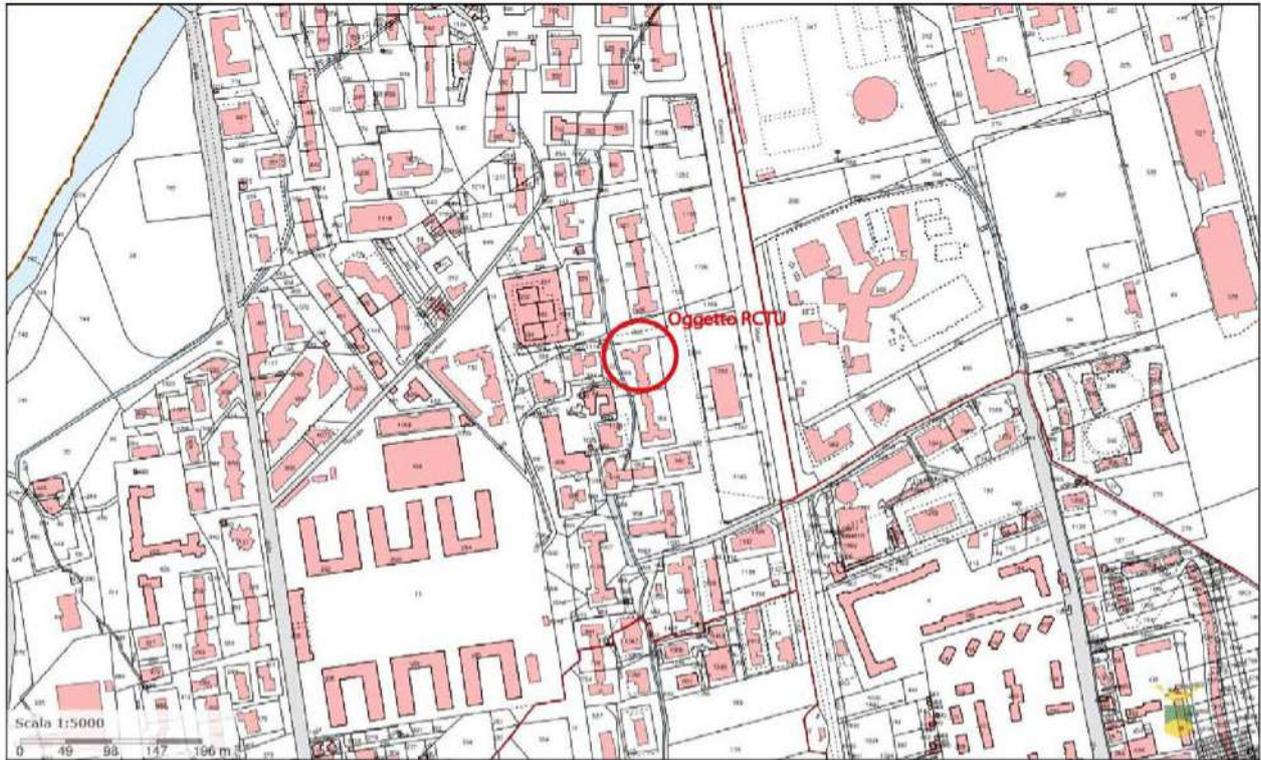
- Foglio 03, Part.IIa 356, sub 100, Zon cens 2, Cat A/10, Class 1, Consistenza 9 vani, sup cat 185 mq, rendita 2.300,82 € indirizzo Via Bosco De Nicola snc, piano T, intestato a:

[REDACTED] con sede in Cosenza, CF/PIVA [REDACTED] con diritti e oneri reali di: Proprietà (per 1000/1000);



Città di Cosenza / Geoportale Comunale

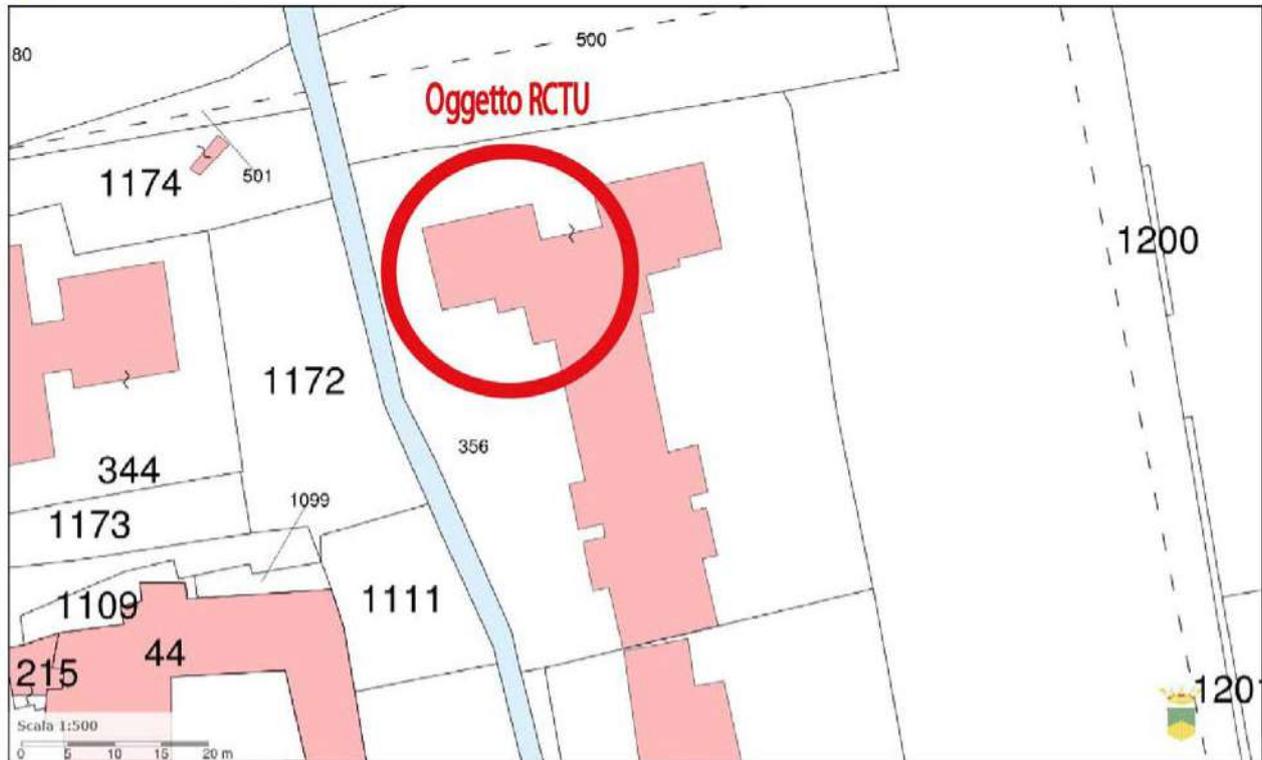
Scala 1:10.000



Città di Cosenza / Geoportale Comunale

Scala 1:5000





Città di Cosenza / Geoportale Comunale

Scala 1:500

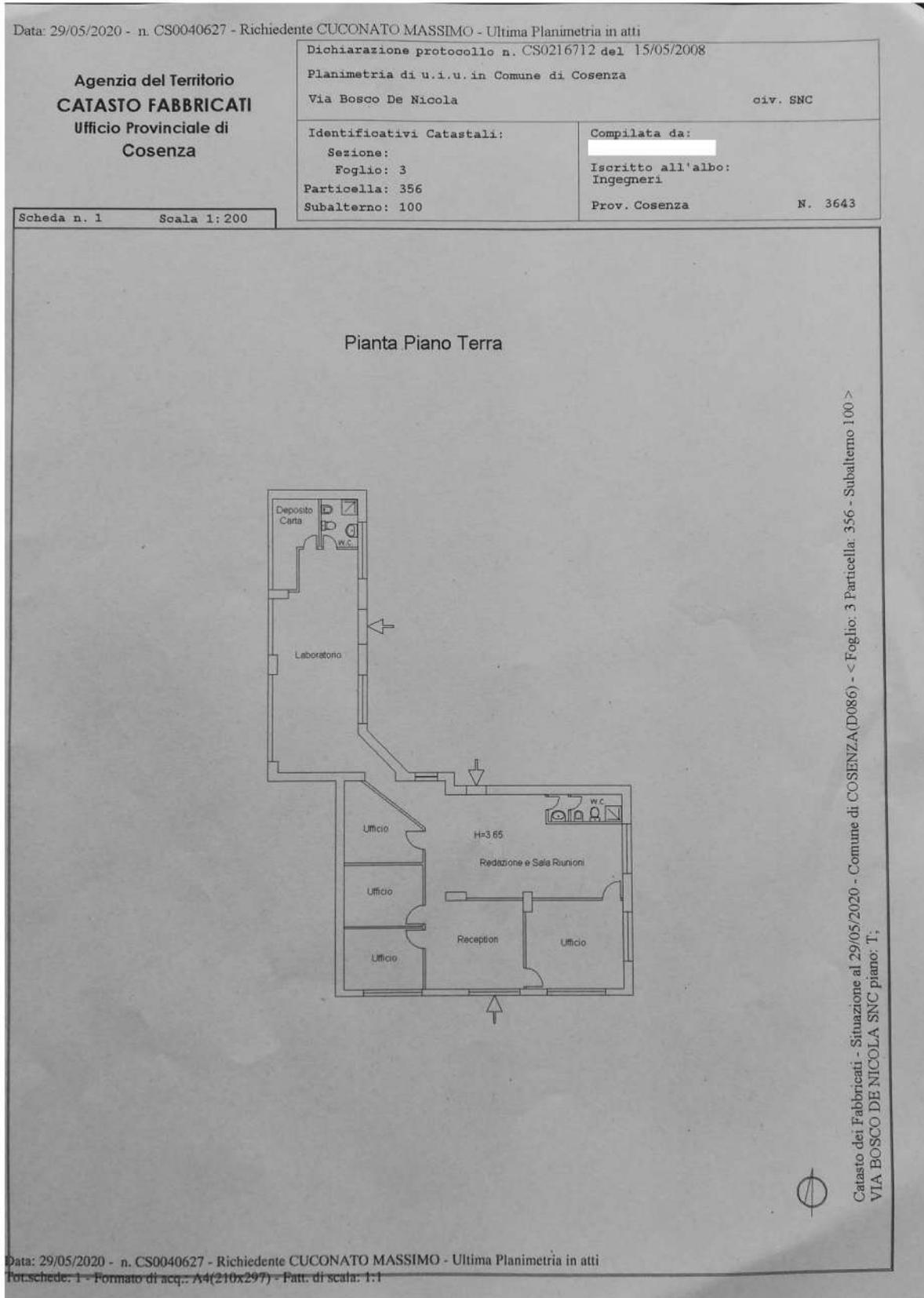
### CRONOLOGIA CATASTALE

- L'immobile all'impianto meccanografico del 30/06/1987 e fino al 23/04/2001 era intestato alla [redacted] sede in Cosenza con i seguenti dati identificativi:
  - Foglio 03, Part.IIa 356 sub 1;
- con Sentenza del Tribunale di Cosenza prot. 204268 del 23/04/2001 registrazione n 204214.1/2001 la proprietà passa al sig. [redacted] con i seguenti identificativi:
  - Foglio 03, Part.IIa 356 sub 1, Zon cens 2, Cat C/2, sup cat 309 mq;
- con variazione del 17/11/1998 Diversa Distribuzione degli Spazi Interni , Ristrutturazione Magazzino e uffici la proprietà rimane sempre in carico al sig. [redacted] con i seguenti identificativi:
  - Foglio 03, Part.IIa 356 sub 1, Zon cens 2, ma cambia la categoria catastale in: A/10;
- con Atto Pubblico di Compravendita (4317/2008) del 15/02/2008 rep n° 89667 Rogante Notaio Riccardo Scornajenghi la proprietà passa alla società [redacted] con sede in Cosenza CF/PIVA [redacted] con diritti e oneri reali di: Proprietà (per 1000/1000) con i seguenti identificativi:
  - Foglio 03, Part.IIa 356 sub 1, Zon cens 2, Cat A/10;
- con Divisione del 11/05/2007 prot. CS0268381 l'immobile assume i seguenti identificativi:
  - Foglio 03, Part.IIa 356 sub 98, Zon cens 2, Cat A/10, Consistenza 7.5 vani;
- con variazione del 15/05/2008 prot. CS0216712 Diversa Distribuzione degli Spazi Interni, Ristrutturazione Magazzino e uffici l'immobile assume i seguenti identificativi:

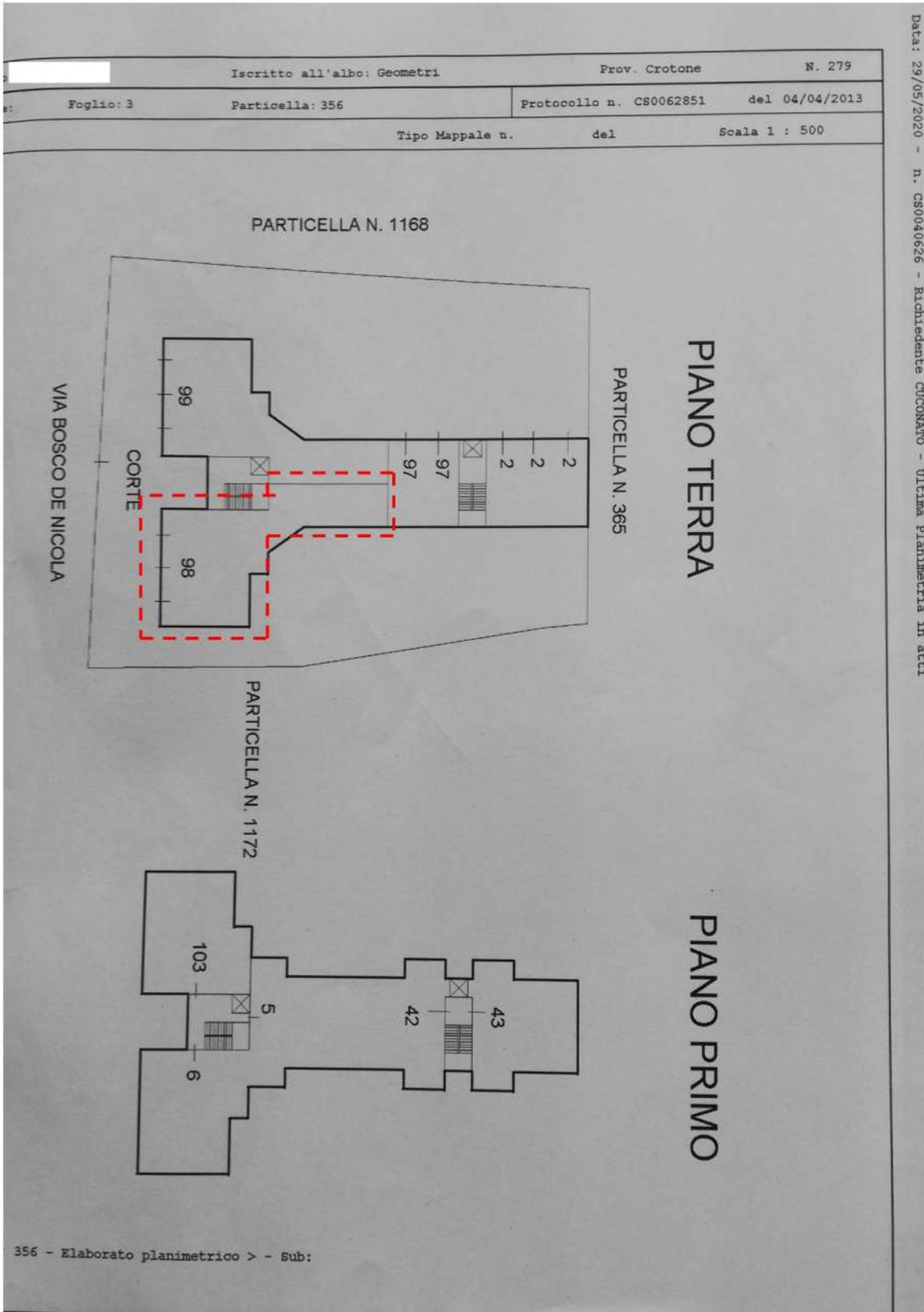
Relazione Consulenza di Ufficio P.E. 224/2018 –

Versione redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008 GU n47del 25/02/2008

- Foglio 03, Part.IIa 356, sub 100, Zon cens 2, Cat A/10, Class 1, Consistenza 9 vani, sup cat 185 mq, rendita 2.300,82 € indirizzo Via Bosco De Nicola snc, piano T;



Conformazione dell'immobile risultante in Archivio Catastale (Allegato 3)



**Elaborato Planimetrico dell'immobile risultante in Archivio Catastale (Allegato 4)**

**INQUADRAMENTO URBANISTICO**

L'immobile ricade nella Zona **B5 Zona Aree edificate di edilizia economica e popolare su piani esecutivi** come risulta dallo stralcio dello strumento urbanistico in vigore. La Normativa Urbanistica è riportata in (Allegato 11)



Città di Cosenza / Geoportale Comunale

**Cartografia di Base**

**Catasto**

- |                                  |                                     |                                 |                                |
|----------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Terreni | <input type="checkbox"/> Fabbricati | <input type="checkbox"/> Strade | <input type="checkbox"/> Acque |
| Delimitazione Fogli Catastali    | Dettagli                            | Graffa                          | Flusso scorrimento acque       |
| Punto Fiduciario                 | Punto Fiduciario Trigonometrico     | Termine Catastale Particellare  | Termine Catastale Provinciale  |
| Croce su roccia                  |                                     |                                 |                                |

**Urbanistica**

**Variante al P.R.G.**

- |                      |                             |                         |   |
|----------------------|-----------------------------|-------------------------|---|
| Centro storico       | Area saturata               | Ristrutturazione        | Completamento   |
| Completamento B1     | Completamento B2            | Completamento B3        | Completamento B4  |
| Completamento B5     | Completamento B6            | Completamento B7        | Residenziale  |
| Concorso idee        | Espansione                  | Espansione C1           | Espansione C2   |
| Espansione C3        | Settori P.P. "Via Rivocati" | Attività produttive     | Attrezzature ferroviarie                                      |
| Attività agricole    | Verde pubblico              | Attrezzature sportive   | Attrezzature residenziali, sociali, commerciali e direzionali |
| Servizi speciali     | Parcheggi                   | Aree ad uso specifico   | Aree sottoposte a particolari prescrizioni                    |
| Rispetto cimiteriale | Rispetto Acquedotto         | Rispetto stradale       | Viabilità   |
| Acque                | Variante P.R.U.             | Piani Particolareggiali | Piani Attuativi Unitari                                       |
| Comparti             | Zone                        | Sagome                  |   |

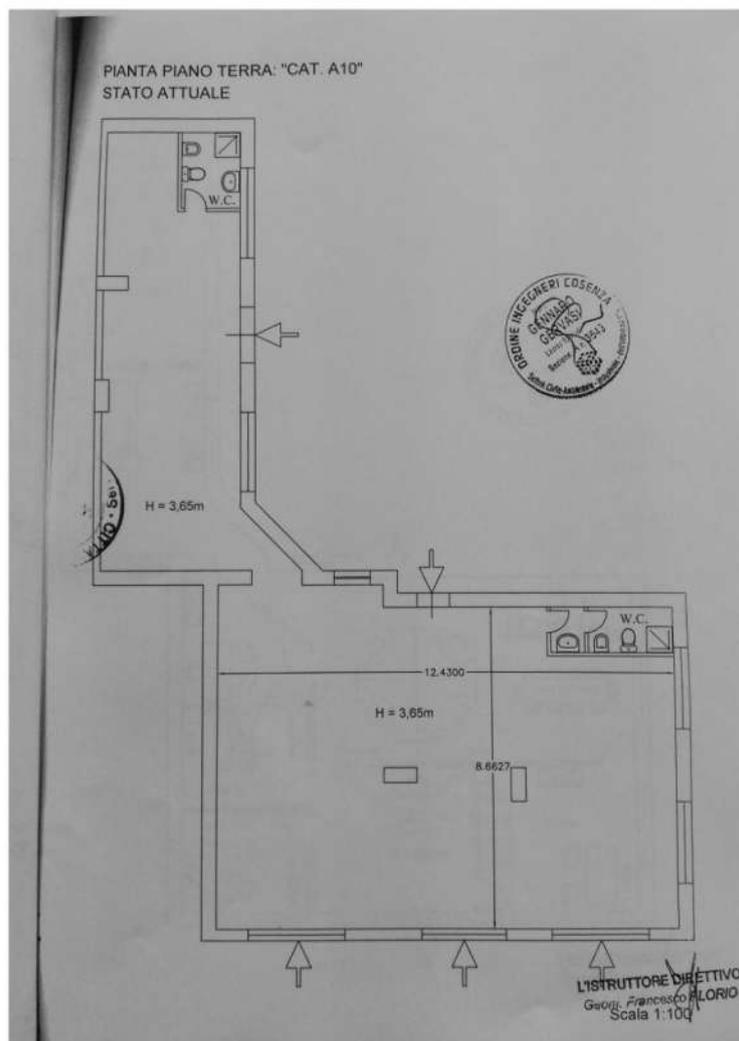
### CRONOLOGIA URBANISTICA

Dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del comune di Cosenza, risulta che:

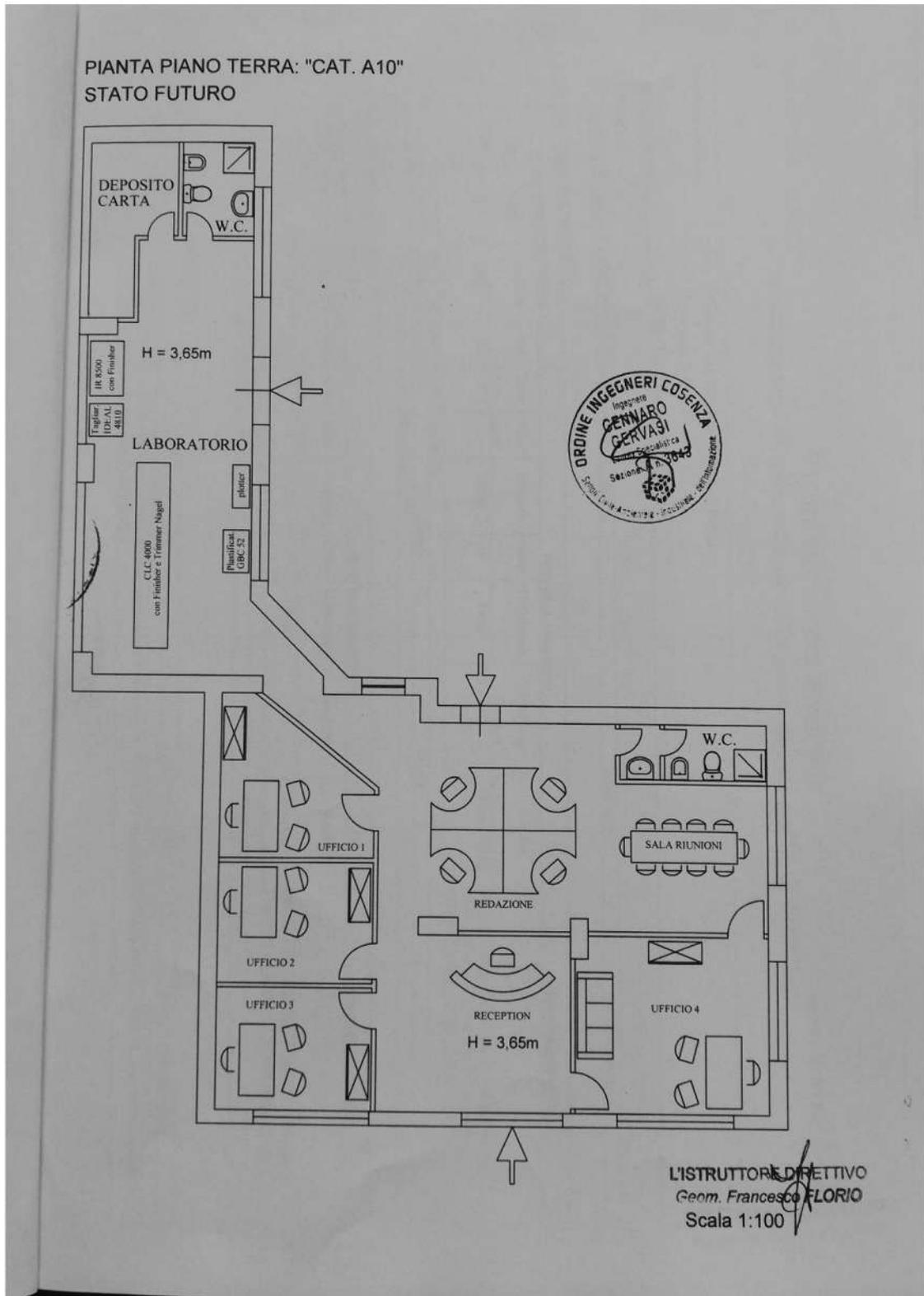
- il primo titolo abilitativo, **Concessione Edilizia n° 87**, è stato rilasciato il **25/10/1980** al [REDACTED] (Allegato 5).
- In data 07/10/1984 viene rilasciata la **Concessione Edilizia n° 85 del 13/10/83, Variante alla C.E. 87/80** sempre al Sig [REDACTED] (Allegato 6).
- In data 17/09/2001 viene rilasciata la **Concessione Edilizia n° 126 del 21/05/2001, Concessione Edilizia in Sanatoria**, sempre al [REDACTED] (Allegato 7).
- Con il provvedimento del Dirigente del Settore Pianificazione e Gestione del Territorio del 23/01/2006 è stata rilasciata l'**Agibilità** per il Piano Terra del fabbricato sociale individuato al foglio di mappa n° 3 particella 356 sub 1/2/3 destinato ad uso uffici (Allegato 8).
- In data 26/03/2008 viene richiesta l'istanza **DIA prot n° 1537/08**, dalla proprietà [REDACTED] per Lavori di Ristrutturazione ed Adeguamento immobile ad uso Attività Editoriale (Allegato 9).

### CONFORMAZIONE ATTUALE

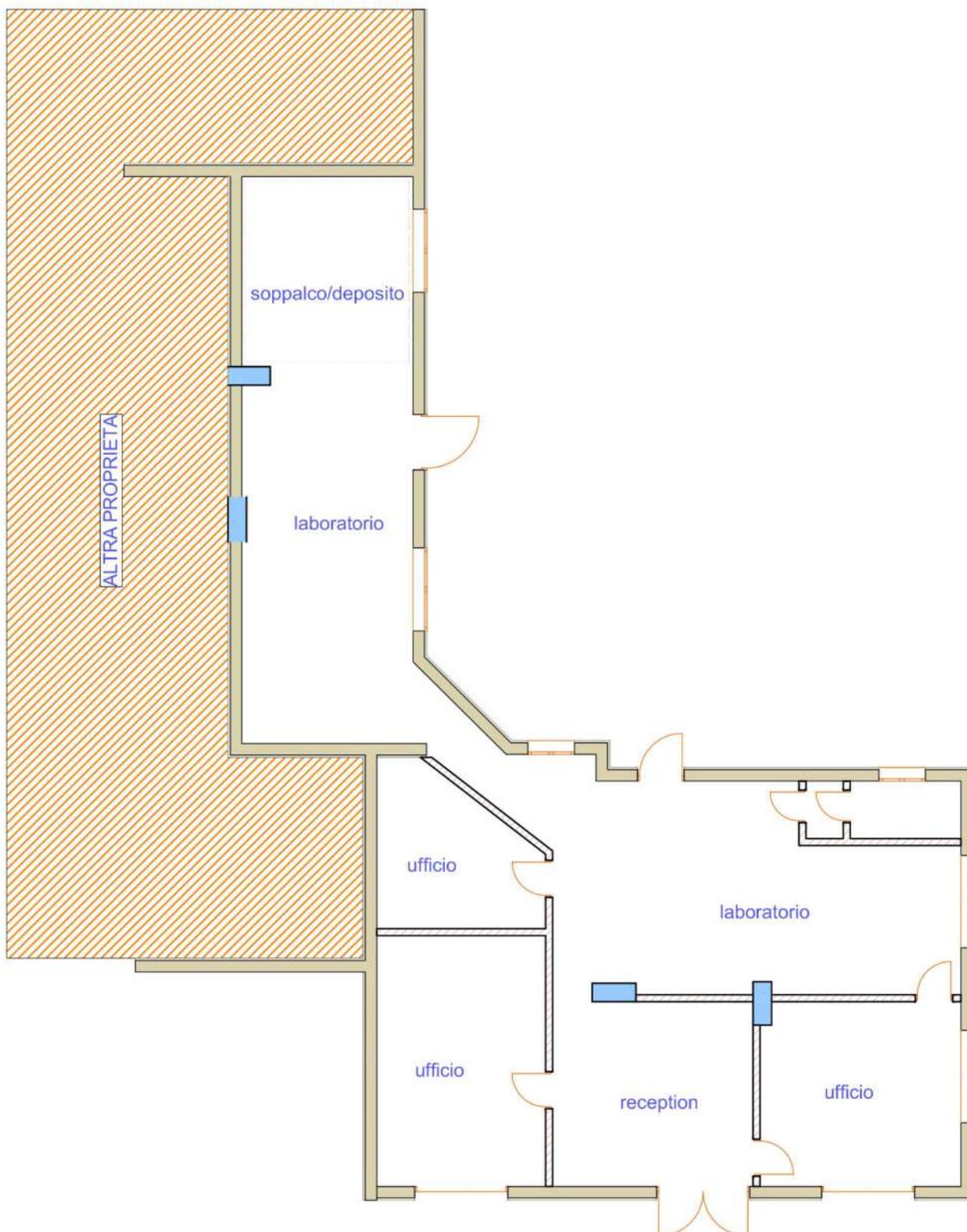
Il titolo DIA n° 1537/08, per Lavori di Ristrutturazione ed Adeguamento immobile ad uso Attività Editoriale ha definito lo stato attuale, organizzazione interna, dell'immobile (con le osservazioni del paragrafo successivo: non conformità urbanistica/catastale)



Stato pre- DIA 1537/08



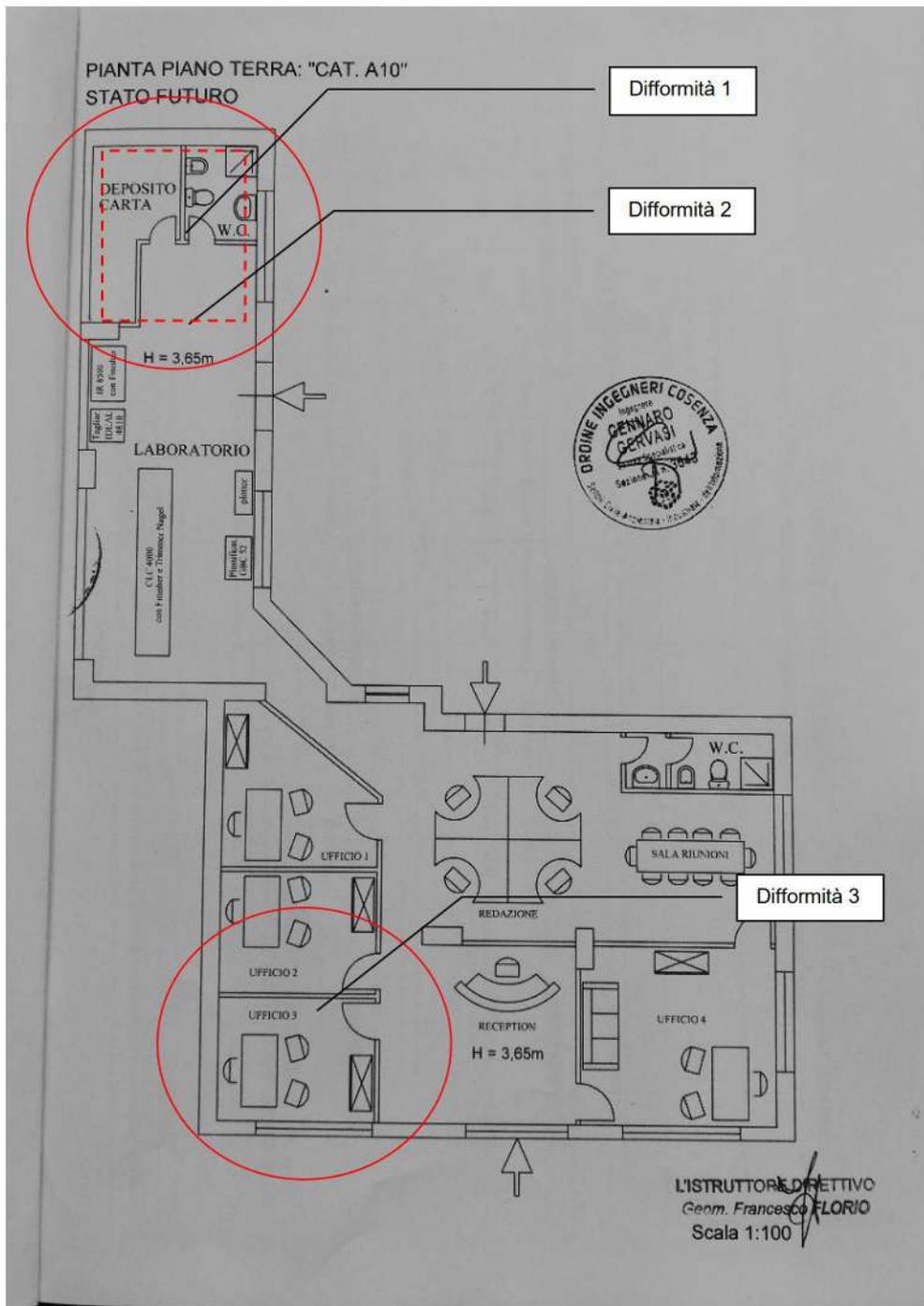
Stato DIA 1537/08



Rilievo CTU

**NON CONFORMITA' URBANISTICA/CATASTALE**

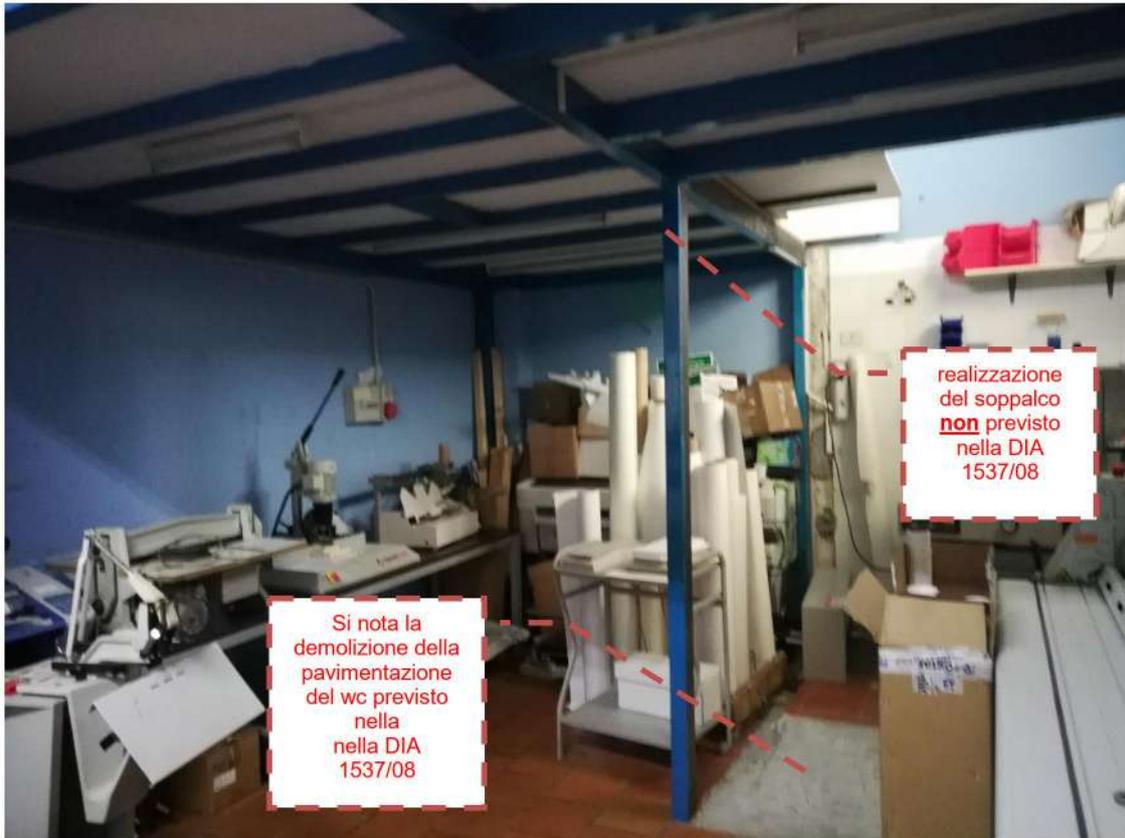
Per l'immobile in oggetto, si sono riscontrate alcune difformità tra quanto autorizzato con DIA prot n° 1537/2008, che coincide con quanto riportato in scheda catastale e quello rilevato in fase di sopralluogo. La planimetria successiva sintetizza le difformità riscontrate che riguardano sostanzialmente:

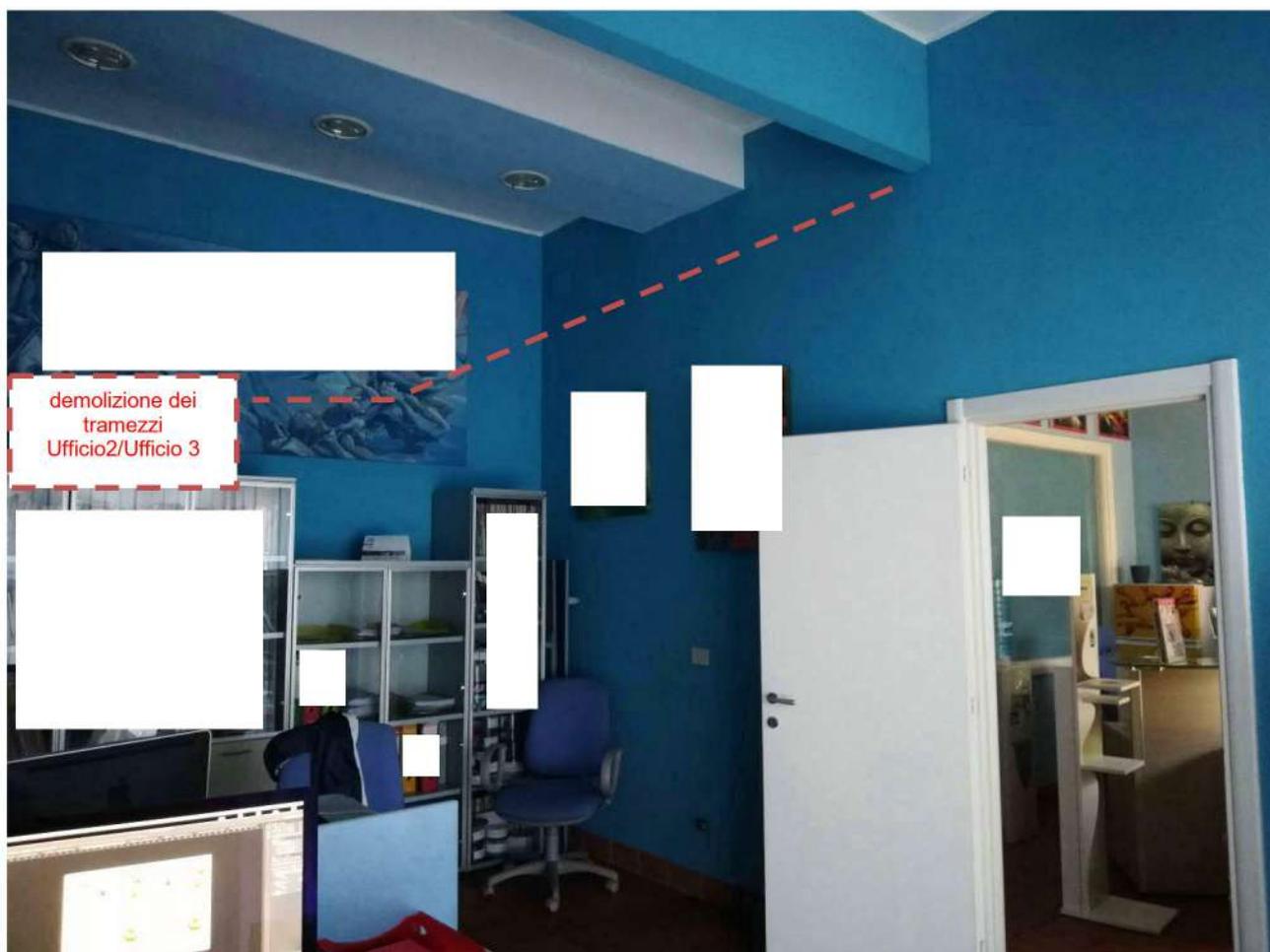


1. Demolizione dei tramezzi relativi al servizio igienico e al deposito carta;
2. Realizzazione di soppalco con struttura in acciaio;

3. Demolizione del tramezzo Ufficio 2/Ufficio 3 con realizzazione di unico vano; chiusura porta Ufficio 2;







### STIMA DEI COSTI RELATIVI ALLE DIFFORMITA' RICONTRATE

Da quanto rilevato in fase di sopralluogo e da quanto prima descritto, per sanare le difformità riscontrate occorre sostenere dei costi che *sommariamente si possono stimare* in **3.500,00 €**, comprensivi degli oneri e oblazioni da versare al comune di Cosenza, la redazione di titolo autorizzativo per la sanatoria delle irregolarità sanabili (demolizione pareti e realizzazione di soppalco) e la redazione degli atti di aggiornamento catastali conseguenziali.

Si aggiungono i costi relativi alla richiesta di nuova Agibilità perché per il CTU l'intervento con DIA 1537/2008 per Lavori di Ristrutturazione ed Adeguamento immobile ad uso Attività Editoriale, avrebbe dovuto comportare la richiesta di nuova (agibilità) ad integrazione e sostituzione di quella rilasciata in data 23/01/2006 (*Allegato 6*)

Questo perché il certificato di agibilità, secondo l'art.24 del DPR 380/2001, deve essere presentato nei casi seguenti:

- a) nuove costruzioni;
- b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
- c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.

L'intervento come si evidenzia dagli elaborati di progetto e dal sopralluogo, ha comportato una ristrutturazione organizzativa degli spazi interni con la realizzazione di nuovi tramezzi e soprattutto un nuovo schema impiantistico elettrico e termico, quindi a giudizio del CTU occorre richiedere nuova Agibilità.

Tali costi sommariamente si possono stimare in **2.500,00 €** relativi alla presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità a cura di un tecnico abilitato e i costi della verifica certificata degli impianti.

Pertanto i **costi da sostenere per sanare le difformità rilevate si possono stimare in 6.000,00 €**

#### **RISPOSTA AL QUESITO: DETERMINARE IL VALORE DI MERCATO DEL BENE IN OGGETTO**

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

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 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; 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: **UFFICI, ATTIVITA' PROFESSIONALI;**
- Localizzazione: **SEMICENTRALE;**
- Qualità edilizia: **RECENTE (anni '80);**
- Tipologia edilizia: **MEDIO / ECONOMICO;**
- Disponibilità dell'immobile: **OCCUPATO;**

Le fonti del mercato immobiliare:

Fonti dirette primarie o ufficiose: 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 AGENZIE*

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

**Nel caso in esame**, per l'oggetto della RCT, si utilizzeranno: *Osservatori immobiliari di Enti istituzionali (Agenzia del Territorio valori OMI)*

Dalla premessa, si esprimerà un giudizio di stima per il Valore dell'immobile, sia per Valutazione per Comparazione integrato da quello per Confronto Diretto, con immobili simili disponibili sul mercato nella stessa zona.

### **CRITERIO DI STIMA**

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».

Il procedimento sintetico/comparativo lo si è effettuato:

- Individuando, nello stesso mercato, beni simili al bene oggetto di stima (comparables)
- Reperendo dei prezzi di compravendita (sales)

E seguendo le 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. (vedi paragrafo precedente Valore di mercato) 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 costituito dai dati e dagli atti di compravendita, comparabili con quello in oggetto.

Ai fini del punto precedente, il valore dell'immobile é determinato dal prodotto fra la "superficie convenzionale o catastale" o "superficie commerciale calcolata" ed il valore unitario determinato dall'analisi del mercato immobiliare, corretta da "coefficienti di differenziazione" tratti dalla letteratura d'Estimo. Questo per il primo metodo, per il secondo si utilizzerà il valore uscente dall'elaborazione dei dati.

### **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 é 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 15%

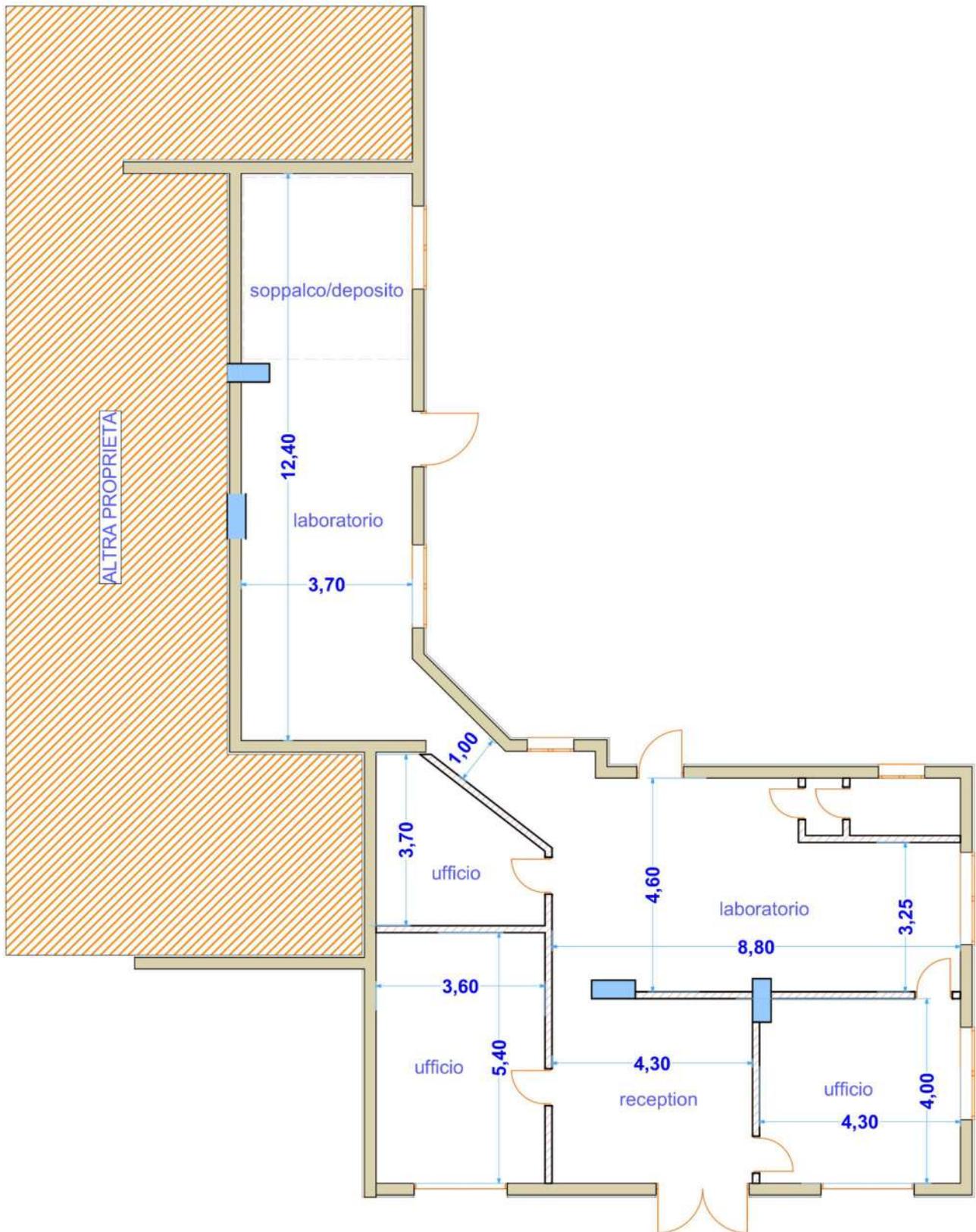
quota eccedente a 25 mq 5%

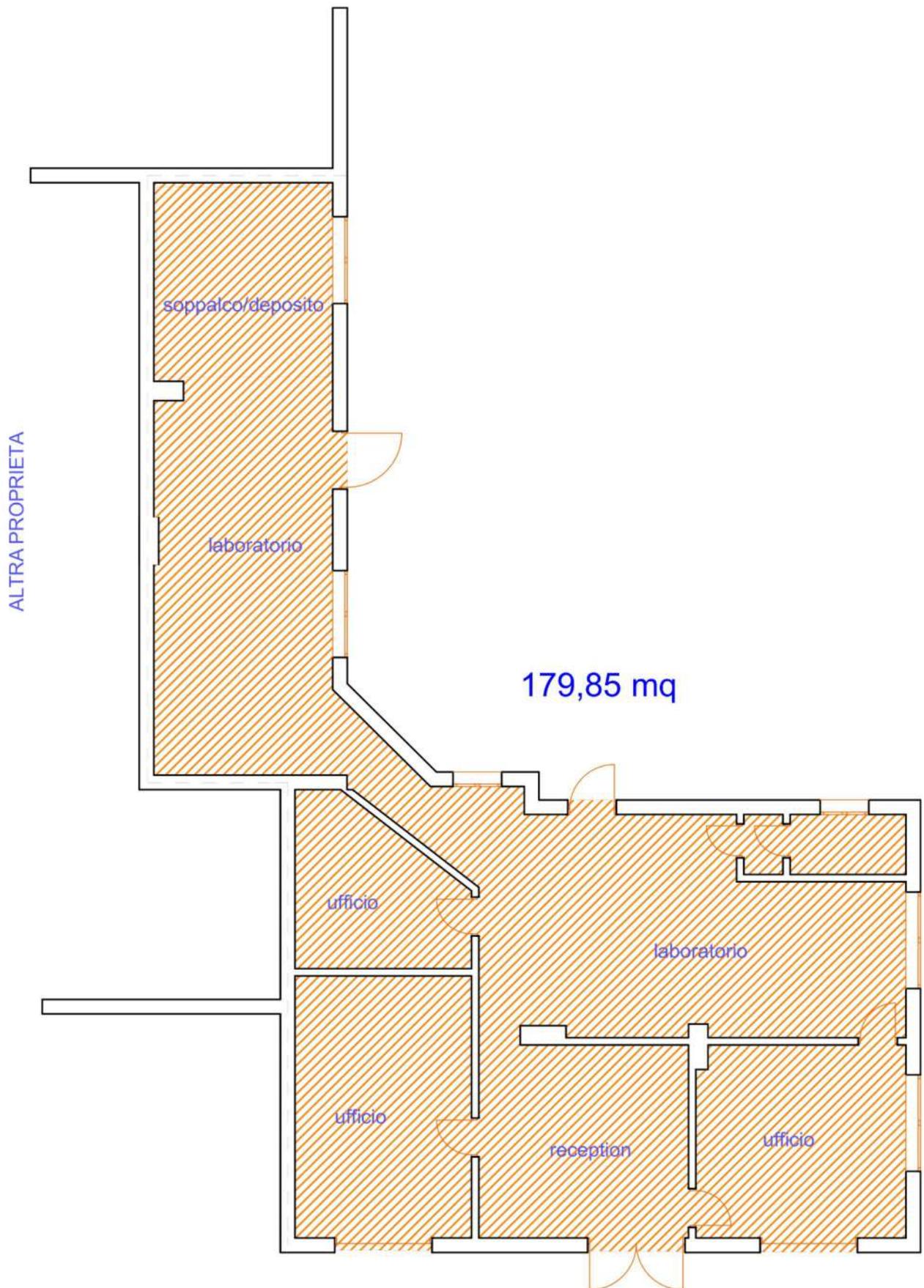
Area scoperta

fino a superficie 25 mq complessiva 10%

quota eccedente a 25 mq 2%

per gli immobili in oggetto é la seguente:





**SUPERFICIE LORDA 180.00 mq + 12 mq (soppalco) = 192.00 mq**

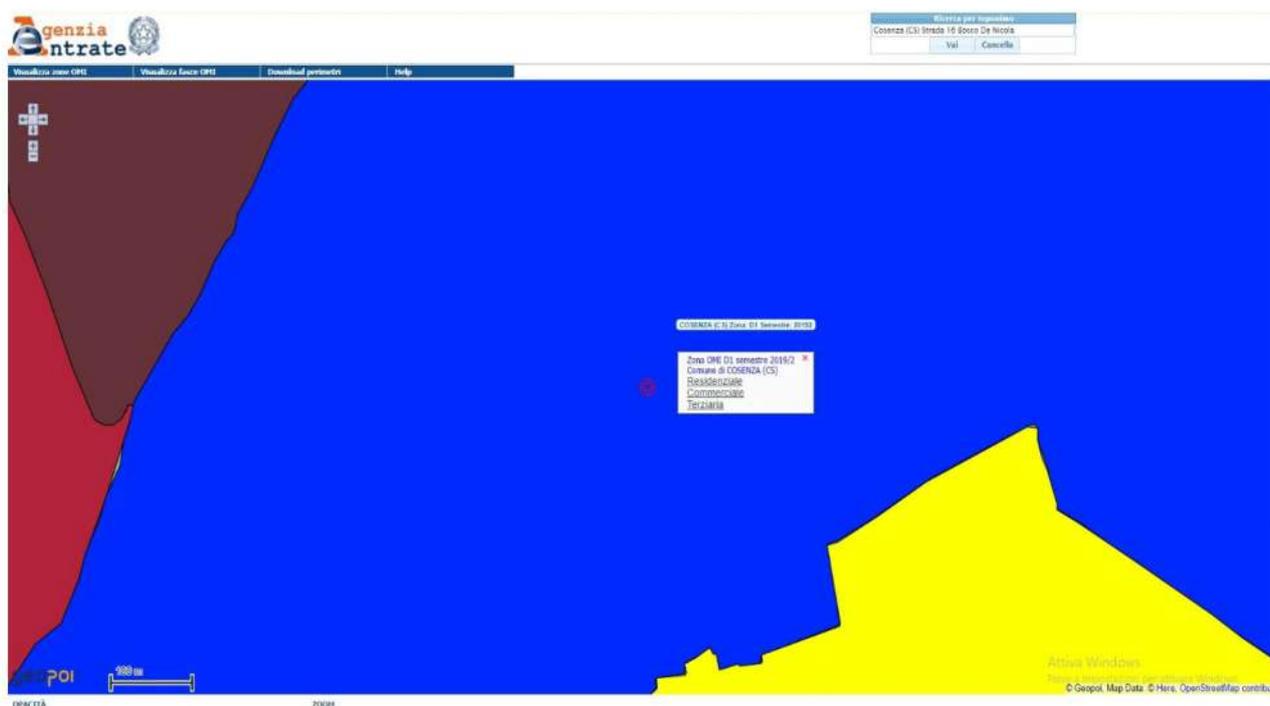
**IMMOBILE COMUNE DI COSENZA Foglio 3 Part. 356 Sub 100**

SUP. COMM. PIANO TERRA = 192,00 mq

per una **SUPERFICIE TOTALE DI = 192.00 mq**

### **ANALISI DEI DATI: STIMA VALORE UNITARIO (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 2019, codice di zona D1, microzona catastale 6, destinazione: commerciale/terziaria**, per la determinazione del Valore Normale del Fabbricato:



Il punto 1.3 del Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate datato 27/07/2007 "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri per la determinazione del Valore Normale dei Fabbricati di cui la Legge 296/06" specifica: *per gli immobili diversi dalle abitazioni il Valore Normale è determinato dalla media fra il valore minimo e il valore massimo espresso dall'osservatorio del mercato immobiliare pertanto:*

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

$$\mathbf{VNU = (1500 + 1100) / 2 = 1.300,00 \text{ €/mq}}$$

**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 immobiliare A	850,00
Agenzia immobiliare B	1.150,00
<b>VNU</b> (osservatorio mercato immobiliare Agenzia del Territorio di Cosenza O M I).	1.300,00
MEDIA ARITTIMETRICA	1.100,00
DEVIAZIONE STANDARD	187,08
MEDIA + DEVIAZIONE STANDARD	1.287,08
MEDIA - DEVIAZIONE STANDARD	912,92

considerando i valori compresi nel range [912,92; 1.287,08] si ha: 1.150,00 €/mq corrispondente al valore di mercato della Agenzia immobiliare B

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 1.150,00 €/mq

**VALORE DI MERCATO = 1.150,00 €/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'estremi + 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.

**FORMULAZIONE DEL GIUDIZIO DI STIMA: STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE: COMUNE DI COSENZA****Foglio 3 Part. 356 Sub 100**

Per cui, avendo rilevato **192,00 mq** di superficie commerciale d'immobile ed assumendo pari a **1.150,00 €/mq**, il valore di mercato a metro quadrato dell'unità, si ha

$$\text{Valore mercato immobile} = \text{mq } 192,00 \times 1.150,00 \text{ €/mq.} = 220.800,00 \text{ €;}$$

### COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE PER IL FABBRICATO

I coefficienti di differenziazione o correttivi previsti dalla Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n° 12480, base di tutta la letteratura tecnica, sono dei numeri moltiplicatori, che permettono di correggere le quotazioni medie per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media, esplicitando anche le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fabbricati:

- l'ubicazione (del fabbricato e dell'unità immobiliare nel fabbricato);
- le condizioni ambientali (orientamento, esposizione, illuminazione, ecc.);
- le strutture (portanti e non, se antisismiche, ecc.) e loro condizione;
- le rifiniture (proprie dell'unità immobiliare) e loro condizione;
- gli impianti (propri dell'unità immobiliare) e loro condizione.

Per continuare bisogna tenere in debito conto le caratteristiche generali della zona: bellezza dei luoghi; tipi edilizi, infrastrutture, ecc.; ed ancora previsioni degli strumenti urbanistici; opere a carattere pubblico previste nel rione e tempo di realizzazione; se l'unità è nuova, usata e da quanto; le condizioni di manutenzione; se l'unità è libera o affittata, ecc.

Pertanto, si ottengono i seguenti Coefficienti applicabili (precisando che i moltiplicatori, il cui primo numero è 0, seguito da virgola e altri numeri, produce un ribasso):

C.01 - Coefficiente di Zona (posizione relativa all'attività: stampa e servizi editoriali)

Zona: (semi periferica)

Coefficiente di Zona = 1.00

C.02 - Coefficiente di Zona (collegamenti)

Zona: BUONI con ottimo grado di accessibilità

Coefficiente di Zona = 1.00

C.03 - Coefficiente di Zona (infrastrutture: Uff. Postali, Scuole, Banche, ecc)

Coefficiente di Zona = 1.00

C.04 - Coefficiente Edificio (Tipologia Strutturale)

Costruzione in cemento armato

Coefficiente Edificio = 1.00

C.05 - Coefficiente Edificio

Età della costruzione <50 anni

Coefficiente Edificio = 1.00

C.06 - Coefficiente Edificio

Parcheggio: su suolo pubblico

Coefficiente Edificio = 1.00

C.07 - Coefficiente Immobile

Stato di conservazione e manutenzione dell'unità: buono

Coefficiente immobile = 1.00

C.08 - Coefficiente Immobile (relative all'immobile in esame)

Vedute e affacci

Coefficiente immobile = 1.00

C.09 - Coefficiente Immobile

finiture: normali

Coefficiente immobile = 1.00

C.10 - Coefficiente Immobile

infissi: normali ma termicamente da adeguare

Coefficiente immobile = 0.99

C.11 - Coefficiente Immobile

Pavimentazioni e rivestimenti: buone

Coefficiente immobile = 1.00  
 C.12 - Coefficiente Immobile  
 Impianti tecnologici: buone  
 Coefficiente immobile = 1.00  
 C.13 - Coefficiente Immobile  
 Servizi igienici: buoni  
 Coefficiente immobile = 1.00  
 C.14 - Coefficiente Immobile  
 Livello di piano: piano terra  
 Coefficiente immobile = 1.00

### **STIMA DEL VALORE DELL'APPARTAMENTO**

Per cui, avendo assunto pari a **220.800,00 €** il valore di mercato dell'unità, come al nuovo, applicando i coefficienti propri dell'unità si ottiene il valore di mercato dell'unità stessa allo stato attuale:

$V_{\text{mercato}} = 220.800,00 \times 1.00 \text{ (C.01)} \times 1.00 \text{ (C.02)} \times 1.00 \text{ (C.03)} \times 1.00 \text{ (C.04)} \times 1.00 \text{ (C.05)} \times 1.00 \text{ (C.06)} \times 1.00 \text{ (C.07)} \times 1.00 \text{ (C.08)} \times 1.00 \text{ (C.09)} \times 0.99 \text{ (C.10)} \times 1.00 \text{ (C.11)} \times 1.00 \text{ (C.12)} \times 1.00 \text{ (C.13)} \times 1.00 \text{ (C.14)} = \mathbf{\text{€ } 218.592,00}$

e, in cifra tonda:

**$V_m = \text{Valore mercato} = \text{€ } 219.000,00$**

Quindi

**Valore mercato (€/mq) = € 219.000,00 / 192.00 mq ~ 1141.00 €/mq ;**

### **PRECISAZIONI ART. 10 DPR 633/72;**

Il settore immobiliare è caratterizzato da numerose particolarità che riguardano le operazioni di compravendita. Queste operazioni, possono essere soggette, a seconda dei casi, al regime di esenzione o di imponibilità IVA.

Le specificità dipendono dalla tipologia di fabbricato oggetto di vendita e dalla possibile opzione per l'imponibilità IVA a disposizione del cedente.

La Cessione di Fabbricati Strumentali è disciplinata, ai fini delle imposte indirette, dall'articolo 10, primo comma, nn. 8), 8-bis) e 8-ter), del DPR n 633/72.

Sono considerati Fabbricati Strumentali per natura gli immobili appartenenti alle categorie catastali B, C, D, e A/10 l'immobile in oggetto ricade in quest'ultima: A/10.

La regola generale prevede la cessione di immobili strumentali in esenzione IVA (ex articolo 10 comma 1, n. 8-ter, del DPR n. 633/72). Il caso oggetto della presente RCTU, ricade nella fattispecie in cui la cessione dell'immobile strumentale è effettuata da impresa diversa da quella costruttrice e la società che detiene la proprietà ha eseguito dei lavori di ristrutturazione e che rispetto alla conclusione dei lavori (2008) sono trascorsi più di 5 anni, pertanto la cessione di fabbricati strumentali è esente IVA e in tali fattispecie, è soggetto:

- All'imposta di Registro in misura fissa di € 200;
- All'imposta Ipotecaria del 3%;
- Anche all'imposta Catastale dell'1%.

**OSSERVAZIONI DEL CTU RELATIVAMENTE ALLA OPPORTUNITÀ DI PROVVEDERE ALLA VENDITA IN LOTTI SEPARATI**

Dalla conformazione planimetrica dell'immobile relativamente al fabbricato e in particolare rispetto alla strada comunale e alla cortee antistante la stessa, il CTU ritiene non economicamente fattibile, allo stato attuale, una suddivisione in distinte e autonome porzioni.

L'organizzazione interna dell'immobile in oggetto non presenterebbe in generale, problemi tecnologici, urbanistici o normativi alla divisione, basterebbe realizzare una piccola parete a chiusura del corridoio di collegamento tra la zona uffici e la zona laboratorio, ma la divisione genererebbe una porzione (l'attuale laboratorio) che per posizione e caratteristiche (priva di finestre e dotata solo di luci) dovrebbe essere declassata a magazzino/deposito con conseguente abbattimento del valore commerciale.

Da quanto premesso e valutando i costi di trasformazione da sostenere, si ritiene, in prima istanza **non economica** la suddivisione in più parti.

**RISPOSTA AL QUESITO CONTENUTO NEL MANDATO: CONCLUSIONI**

Da quanto precedentemente esposto e considerando le misure già descritte dal CTU si può riassumere che:

VALORE DELL'IMMOBILE: **COMUNE DI COSENZA Foglio 3 Part. 356 Sub 100** ..... € 219.000,00  
 STIMA DEI COSTI RELATIVI ALLE DIFFORMITÀ RISCONTRATE = .....€ 6.000,00  
**VALORE FINALE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE** ..... € **213.000,00**

**QUADRO DI SINTESI**

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

Ubicazione:

Comune di COSENZA  
 magazzino al foglio 03, particella 356, sub 100;

Provenienza:

L'immobile oggetto della presente consulenza tecnica, risulta essere intestato alla società [REDACTED]  
 [REDACTED] con sede in Cosenza, con diritti e oneri reali di: Proprietà per 1/1 dati derivanti da Atto Pubblico di Compravendita (4317/2008) del 15/02/2008 rep n° 89667 e 30342 Racc. Rogante Notaio Riccardo Scornajenghi. (Allegato1)

Titolarità:

[REDACTED] con sede in Cosenza, [REDACTED] con diritti e oneri reali di: Proprietà (per 1000/1000)

Dati catastali:

Foglio 03, Part.lla 356 sub 100, Zon cens 2, Cat A/10, Class 1, Consistenza 9 vani, sup cat 185 mq, rendita 2.300,82 € indirizzo Via Bosco De Nicola snc, piano T, intestato a:  
 [REDACTED] con sede in Cosenza, [REDACTED] con diritti e oneri reali di: Proprietà (per 1000/1000);

Consistenza immobili:

IMMOBILE: MAGAZZINO AL PIANO TERRA con una superficie totale di

192.00 mq

Posizione urbanistica: NON REGOLARE MA SANABILE

Suddivisione in lotti: non economicamente praticabile

Attuale situazione di possesso immobile In fase di sopralluogo si é rilevato che gli immobili, oggetto della presente sono nella piena ed esclusiva disponibilità della [REDACTED]

Valore di stima: € 219.000,00

Il sottoscritto consulente, ritenendo di avere così adempiuto l'incarico conferitogli, ringrazio il Sig. Giudice per la fiducia accordatami e rassegna telematicamente la presente relazione di stima in numero di uno originale e resta a disposizione per ogni ulteriore chiarimento o osservazione, precisando che in pari data, copia della presente relazione, verrà trasmessa telematicamente al creditore procedente, ai debitori ed ad eventuali intervenuti.

il C.T.U.

Arch. Massimo Cuconato



**Versione redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008 GU n47del 25/02/2008**