

STIMA DI FABBRICATO FINALIZZATA ALLA VENDITA FORZOSA
(Sezione Esecuzioni Immobiliari)

Tribunale Civile di **COSENZA**

Esecuzioni Immobiliari
G.d.E. **Dr. Giuseppe Greco**

ESECUZIONE N.: **204/2012**
a favore: **BANCA CARIME S.p.A.**
contro:

PREMESSO CHE:

in data 08/04/2014 è stato nominato C.T.U. nel procedimento in epigrafe il sottoscritto **Ing. Emanuele Fiorino** residente in Cosenza, Via Cesare Gabriele, 47, iscritto all'albo degli Ingegneri della provincia di Cosenza con il numero 309, al fine di individuare il **probabile valore di mercato** dell'immobile appresso descritto per poter procedere alla vendita forzata richiesta dalla creditrice "Banca CARIME S.p.A."

Pertanto la perizia dovrà rispondere ad una serie di quesiti i cui principali sono:

1. **descrivere l'immobile pignorato, la sua ubicazione** (comune, località, via, numero civico), **la superficie, i confini, verificare i dati catastali attuali, e loro corrispondenza o meno con i dati riportati nel pignoramento; verificare la natura del diritto in capo al debitore e la provenienza dell'immobile, gli eventuali vincoli locativi nonché la situazione urbanistica; il tutto corredato da eventuali rilievi e fotografie;**
2. **indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative;**
3. **indicare la possibilità di vendere uno o più lotti e le eventuali limitazioni legali, enfiteusi, ipoteche, etc;**
4. **verificare se l'immobile è libero od occupato;**
5. **indicare eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri ovvero individuare finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;**
6. **individuare infine il più probabile valore di mercato dell'immobile indicando il criterio di stima usato.**

Il termine entro il quale sarebbe dovuto essere esperito l'incarico è stato fissato in 60 giorni a datare dal giorno della seduta in cui è stato formalizzato l'incarico di C.T.U. .

Il C.T.U., giusta comunicazione inserita nel verbale di giuramento, il giorno 16/04/2014 alle ore 15.30 dava “*inizio alle azioni peritali con accesso al bene pignorato*”.

Forzatamente le operazioni venivano sospese poiché nessuno era presente sul luogo dell'indagine ed il portone d'ingresso all'edificio risultava chiuso. La situazione veniva segnalata all'avvocato del creditore (avv. _____) che, però, telefonicamente, ha comunicato il nominativo e l'indirizzo e-mail dell'avv. _____ che, per la parte creditrice, avrebbe curato la pratica in sostituzione dell'avv. _____.

Quindi, previo accordo telefonico diretto con la Sig.ra _____ in data 14/05/2014 potevano essere effettuate le necessarie operazioni peritali, presenti la medesima Sig.ra _____ ed un collaboratore del C.T.U (arch. _____) che ha partecipato anche se non autorizzato.

Il giorno 05/06/2014 il C.T.U. ha richiesto una prima proroga dei tempi di consegna non avendo ancora ricevuto risposta dal Comune di Cosenza alla “*Richiesta di Certificazione Destinazione d'Uso Fabbricato*” (All. 8) relativa all'immobile in esame presentata in data 16/05/2014. Successivamente, è stata richiesta una ulteriore proroga, essendo state depositate al Comune di Cosenza altre n° 2 domande di accesso ai documenti amministrativi in data 06/06/2014 (All. 12) ed in data 16/06/2014 (All. 9) poiché, l'esame dei primi documenti aveva evidenziato l'esistenza di più pratiche edilizie relative sia all'edificio che all'appartamento.

In data 13/06/2014 è stata ritirata copia della pratica D.I.A. n° 258/2006 Prot. Edil. PEGL 5041, Prot. Gen. 7679 del 17/02/2006 (All. 12) mentre in data 20/06/2014 sono state rilasciate, dal Comune di Cosenza, copie delle pratiche di cui all'All. 9 (Pratica D.I.A. N° 256/2000), all'All. 10 (Prot. Gen. 33568/2000 - Prot. Serv. 1990/2000) ed all'All. 11 (D.I.A. 571/2000).

TUTTO CIÒ PREMESSO

il C.T.U. è ora in grado di elaborare e presentare la seguente:

“RELAZIONE DELLA CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO”

1.0 Bene da stimare (immobile pignorato)

Il bene oggetto della stima consiste nell'intera proprietà di una unità immobiliare (appartamento) facente parte di un più vasto corpo di fabbrica (tre piani fuori terra più due piani seminterrati) sito nel Comune di Cosenza alla Via Salita Motta n° 18, p. 3°, con sovrastante sottotetto avente altezza max di m 1,70 .

In particolare l'unità immobiliare consta di un appartamento per civile abitazione sito al terzo piano dell'edificio (rispetto al livello del portone d'ingresso) composto da ingresso (con

annessa cabina armadio), soggiorno, letto (con annessa cabina armadio), soggiorno/pranzo, anti-wc, wc, nonché dal sovrastante sottotetto. A quest'ultimo si potrebbe accedere attraverso una botola aperta nel solaio in corrispondenza del vano scala; questa termina al pianerottolo di accesso all'appartamento; la botola è aperta nel sovrastante solaio ed è priva di sportello di chiusura.

Sulla facciata posta ad angolo retto rispetto a quella del portone di ingresso, l'appartamento si apre su una balconata la cui realizzazione è stata oggetto di richiesta di sanatoria con D.I.A. n° 258/06, illustrata in seguito.

Il fabbricato è ubicato nella **zona periferica** dell'antico centro storico (*al confine tra la Zona "D3" comprendente il quartiere "Portapiana" e la Zona rurale "R2" "Timpone Degli Ulivi, etc."*) che è caratterizzata da fabbricati del periodo '800/'900 dei quali solo pochissimi mostrano di essere stati oggetto di un qualche intervento di manutenzione ovvero di ristrutturazione.

Lo stato attuale del fabbricato e dell'appartamento sono individuati ed illustrati visivamente nell'elaborato "*Documentazione Fotografica*" (All. 3).

L'edificio esternamente si presenta in discreto stato di conservazione con murature parte priva di intonaco parte con intonaco fatiscente; vecchie foto, riportate nelle D.I.A. allegate, mostrano una serie di lesioni che, però, ad un'analisi visiva, anche se non approfondita, non sembrano presentare gravità tali da compromettere la stabilità del fabbricato che, come si dirà in appresso, è stato oggetto di interventi recenti anche di tipo strutturale.

1.1 Consistenza

Al fine di quantificare la consistenza dell'appartamento da stimare, la superficie viene valutata con le modalità più coerenti possibili a quelle specificate nell'Allegato C) al D.P.R. n°138 del 23 marzo 1998 (Gazz.Uff. n.108 del 12 maggio 1998), modalità che appaiono maggiormente aderenti alle recenti disposizioni normative in materia (UNI 10750-2005).

L'altezza (h) dei locali (pavimento+intradosso solaio) risulta variabile sia per l'appartamento [h = m (2,27 +2,95)] sia per per il sottotetto [h = m (0,00 + 1,70)].

Le superfici nette degli ambienti (S_u) e le relative altezze, individuate nei rilievi eseguiti e graficizzati nelle *Tav. 01* e *Tav. 02* dell'*All. 2* sono riportate, come segue, nella "*Tabella A*".

Tabella "A"

AMBIENTI		SUPERFICIE UTILE (netta) Su [mq]	ALTEZZA h [m]
3° piano - appartamento	Ingresso	9,01	2,95
	Cabina Armadio 1	1,15	2,95
	Soggiorno (senza aperture)	12,31	2,95
	Soggiorno/pranzo	21,42	2,71
	Camera da letto	12,20	2,95
	Cabina Armadio 2	3,15	2,95
	Anti-wc	1,72	2,27
	wc	5,87	2,71
	Balcone	7,75	2,27
	Totale Superficie Utile Appartamento		74,58
Sottotetto	Sottotetto (unico ambiente con altezza variabile (0.00÷1,70) m di cui mq	17,36	1,20÷1,70
		34,74	0,00÷1,20
	Totale Superficie Sottotetto	52,10	0,00÷1,70
TOTALE SUPERFICIE IMMOBILE		126,68	0,00÷2,95

Riassumendo di seguito quanto riportato sia nella precedente "Tabella A" sia nelle "Legenda" delle Tav. 01 e Tav. 02 dell'All. 2 si ha:

- **Appartamento AL 3° PIANO:**
 - ✓ Superficie netta totale mq 74,58 (Somma superficie utile vani)
 - ✓ Superficie balcone mq 7,75 (Sub)
 - ✓ Superficie lorda mq 89,70 (S)
 - ✓ Superficie lorda totale mq 97,45 (S+Sub)
 - ✓ Superficie Commerciale mq 92,28 ($S_{c1}=S + 1/3 \text{ Sub}$)
- **Sottotetto h= (0,00÷1,70)m]:**
 - ✓ Superficie totale mq 52,10 (S_s)
 - ✓ Superficie utile mq 17,36 [$S_x=$ Superficie compresa tra $h=1,20$ m ed $h=1,70$ m]
 - ✓ Superficie Commerciale mq 8,68 ($S_{c2}=1/2 S_x$)

da cui:

- **Superficie Commerciale** dell'immobile

$$S_c = (S_{c1} + S_{c2}) = (92,28 + 8,68) \text{ mq} = 100,96 \text{ mq}$$

Alla superficie commerciale (unità di valutazione = 1,00 mq) si farà riferimento per l'individuazione del più probabile valore di mercato dell'immobile considerato.

Il fabbricato è privo di allacciamento alla "Rete gas urbana" che, per la distanza della condotta di adduzione, risulta notevolmente oneroso. La rete gas nell'appartamento è alimentata con impianto collegato a bombole di gas GPL.

1.2 Provenienza Immobile e Diritto Debitore

Con atto per Notaio Dott.ssa Anna Calvelli Rep. N° 57274 e Racc. n° 10155 in data 04/sett/2007, la Sig.ra

ha acquistato dalla Sig.ra

, l'appartamento già individuato (Fg 21 P.Ila 257 Sub 14) al prezzo di € 67.500,00.

La parte acquirente () si è accollata e fatta propria la quota di € 55.138,44 del mutuo contratto dalla parte venditrice con la Banca CARIME S.p.A. a rogito del Notaio Gissona in data 17/giu/2005, Rep. N° 289452, per la quale era iscritta ipoteca il 21/06/2005 ai nn° 9676 R.P. e 23986 R.G.

La parte acquirente si è obbligata altresì a rispettare tutte le clausole e condizioni di cui ai citati contratti ed a riconoscere come se da essa parte acquirente fossero stati stipulati con l'Istituto medesimo (Banca CARIME S.p.A.).

2.0 Intestazione catastale

L'unità immobiliare (appartamento compreso sottotetto), catastalmente intestata a , è individuata al N.C.E.U. del Comune di Cosenza al Fg. 21, P.Ila 257, Sub 15, Via Salita Motta n° 18, 3° piano, Zona Censuaria 1, Cat. A/3, Cl 1, consistenza 5 vani, rendita € 134,28 (All. 4).

Nell'Atto del 04/sett/2007 per notaio Dott.ssa Anna Calvelli risulta individuata al N.C.E.U. di Cosenza come segue:

Fg. 21, P.Ila 257, Sub 14, Salita Motta n° 18, p.3°, z.c. 1, Categ. A/4 Cl. 2, vani 3, euro 32,54.

Dalla "Visura Storica Catastale" (All. 7) risulta che con "Variazione del 06/04/2006 n° 7154.1/2006 in Atti dal 06/04/2006 (Prot. n° CS0074761)" l'unità immobiliare Fg 21 P.Ila 257 Sub 14 veniva **soppressa** per "Ristrutturazione - Diversa distribuzione degli spazi interni"; tale soppressione ha originato e/o variato la seguente "intestazione di immobile":

- Fg 21 P.Ila 257 Sub 15.

L'accatastamento rilevato al 02/05/2014 "Visura per Immobile" (All. 4) riporta che

l'immobile è individuato al N.C.E.U. di Cosenza al Fg 21 P.IIa 257 **Sub 15** e che questo risulta derivato da Voltura d'Ufficio del 04/09/2007 Voltura n°20682.1/2007 in Atti dal 10/12/2007 (Protocollo n. CS0562614), Rep. n° 57274 rogante Not.Calvelli, Sede: Rende Registrazione: Sede: MOD. UNICO N. 21409/07 - Compravendita, ("All. 4 - Visura Catastale" ed "All. 5 - Planimetria Catastale") e da "Variazione nel Classamento" in data 21/11/2006 n° 24095.1/2006 (Prot. CS0234620).

Da quanto sopra si ricava che al momento dell'acquisto da parte della Sig.ra
l'immobile sarebbe già dovuto essere catastalmente individuato come :

Fg. 21, P.IIa 257, **Sub 15**, Categ. A/3 Cl. 1, vani 5, rendita catastale € 134,28

e non

Fg. 21, P.IIa 257, **Sub 14**, Categ. A/4 Cl. 2, vani 3, rendita catastale € 32,54

come riportato nel relativo "Atto di compravendita".

Dalla documentazione agli Atti, ma non accertato direttamente per assenza di interlocutori nel corso del sopralluogo, l'appartamento risulterebbe confinante con: sovrastante sottotetto (medesima u.i.); sottostante proprietà ; vano scala ed altro appartamento di cui non è stato possibile individuare il proprietario sul lato sud; prospettante su "Salita Motta" sul lato nord-est e su giardino di Istituto Religioso sul lato nord-ovest.

3.0 Conformità della costruzione alla concessione edilizia

Il fabbricato, nel quale è inserito il bene da stimare è stato edificato certamente anteriormente al 1 Settembre 1967 e non risultano evidenti modifiche della sagoma esterna effettuate con interventi recenti, salvo la balconata sul lato nord-est dell'appartamento interessato.

Dai rilievi eseguiti, si rileva che nella sagoma esterna del fabbricato non sono presenti opere in contrasto con gli strumenti urbanistici generali o particolareggiati.

Per il balcone al 3° piano è stata richiesta sanatoria con la D.I.A. n° 258/06 (All. 12) della quale, però, come si dirà nel seguito, non risultano, tra la documentazione rinvenuta, gli atti di "Fine Lavori".

3.1 Interventi recenti

Le ricerche effettuate presso gli archivi comunali hanno permesso di accertare che il fabbricato e l'appartamento interessato sono stati oggetto, negli ultimi anni, di parecchi interventi. Di seguito vengono brevemente illustrati quelli più recenti:

- 1) D.I.A. in data 01/12/1999 Prot. Gen. 60625 – Pratica n° 3442; deposito all'Ufficio G.C. Prot. n° 6229/99 - Pratica n°1994362;
- 2) D.I.A. n° 256/2000 (All. 9) Prot. Gen. N° 0844 del 26/05/2000 e Prot. Ed. Urb.

- N° 1549 del 29/05/2000, presentata da _____ ; sia il Servizio Edil. Urb. del Comune di Cosenza sia l'Uff. del Genio Civile riscontavano incompletezza nella documentazione per cui la pratica, con "*formale rinuncia*", veniva ritirata dal proprietario in data 07/06/2000;
- 3) Prog. 177/00 del 24/07/2000 (Prot. Gen. 033568 del 29/06/2000 – Prot. Serv. 1990 del 30/06/2000) – "*Progetto di autorizzazione in sanatoria alla D.I.A. presentata il 01/12/1999 con nota Prot. Gen. 60625 al fabbricato sito alla Via Motta 14,16,18*" (All. 10); la pratica, presentata da _____ ed altri, si riferisce a lavori di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo (*rifacimento di tutti i solai di piano, di porzione del tetto, demolizione e ricostruzione di alcuni tramezzi interni e della scala*) già in parte realizzati; con nota del 21/11/2000 il Comune di Cosenza osservava che, trattandosi di fabbricato in centro storico, era soggetto a tutela paesaggistica per i lavori esterni e per il rifacimento parziale della copertura per cui era necessario il Preventivo Parere della Soprintendenza ai BB.AA., oltre il N.O. dell'Ufficio del Genio Civile, ai fini della prevenzione sismica, nonché N.O. dell'Ufficio Sanitario, l'Atto comprovante la proprietà o la disponibilità del terreno/fabbricato interessato alla costruzione e il N.O. ai fini ambientali e paesaggistici di cui alla Legge Regionale n° 3/95; con nota in data 11/dic/2000 il Dirigente del Servizio Edilizia Urbana comunicava l'approvazione del progetto condizionata, però, alla documentazione integrativa precedentemente richiesta; la pratica non risulta essere stata completata con il deposito della documentazione richiesta e, quindi, i lavori sono ancora privi della regolare "*Autorizzazione*";
- 4) D.I.A. n° 571 (All. 11) Prot. Gen, n° 053164 del 14/nov/2000 presentata da _____ per opere all'interno dell'appartamento al 3° piano (*Fg 21, P.Ila 257, Sub 14*); le opere comprendono intonaci interni, pavimentazioni, impianto idrico-sanitario, rivestimenti di pareti, infissi, etc.; la pratica non risulta essere stata chiusa con il deposito della regolare documentazione di "*Fine Lavori*".
- 5) D.I.A. n° 258/2006 (All. 12) Prot. Gen. N° 7679 del 17/02/2006 Pratica Edilizia PEG5041 presentata dalla Sig.ra _____ che, in data 18/06/2005, aveva acquistato la piena proprietà dell'immobile dalla Sig.ra _____ con Atto del Dott. Leucio Gissona Rep. n° 289451 Racc. n° 47640; con questa D.I.A si chiedeva la sanatoria di un aggetto balcone di pertinenza dell'unità abitativa oltre a lavori interni (*intonaci interni, pavimenti interni, rivestimenti bagno e cucina, impianto idrico infissi esterni, portoncino di caposala*); anche questa pratica non risulta essere stata chiusa con la presentazione della prevista documentazione di legge per "*Fine Lavori*".

Considerando quanto sopra riportato, tutte le pratiche sono sfornite della necessaria documentazione di "*Fine Lavori*" per cui il fabbricato e l'appartamento risultano privi del "**Certificato di Abitabilità**". Sarà opportuno, perciò, riprendere la/le pratica/che più

significativa/e e, con l'opportuna documentazione, richiedere l'abitabilità.

4.0 Possibilità della suddivisione in lotti

L'appartamento oggetto della presente stima è, allo stato, una proprietà indivisibile e non appare possibile dividerlo, perciò da è considerarsi come **unico lotto**. Eventuali interventi di opere murarie (scala di accesso) potrebbero, al max, separare dall'appartamento il sottotetto. Tale operazione, considerata l'attuale non possibile utilizzazione della superficie, sembra poco plausibile.

5.0 Disponibilità dell'immobile

Attualmente l'immobile è occupato, secondo le informazioni raccolte durante il sopralluogo, dall'esecutata Sig.ra _____ che avrebbe questo appartamento quale prima ed unica abitazione.

6.0 Sussistenza di vincoli artistici ecc.

Dalle indagini effettuate risulta che l'immobile, di per sé, **non** rientra tra quelli vincolati ai sensi della L. 1° giugno 1939 n. 1089 (tutela dei beni di interesse artistico), L. 29 giugno 1939 n. 1497 (protezione delle bellezze ambientali), L. 394/91 (aree protette), D.L. 312/85 convertito in L. 431/85 (piani paesistici regionali) e successive modifiche ed integrazioni. Si applicano le disposizioni di cui all'art. 2 del D.M. 2 aprile 1968 n° 1444 e s.m.i. in merito agli immobili compresi nelle "zone omogenee A" (centri storici). È da segnalare, però, che, nel Centro Storico e nelle zone limitrofe, l'Amministrazione Comunale tende a favorire qualsiasi intervento di ristrutturazione sui fabbricati esistenti che possa facilitare il ritorno alla residenzialità.

7.0 Valutazione del prezzo di mercato [Tabella 1 (All. 1)]

Il giudizio o valore di stima rappresenta una previsione del prezzo più probabile con cui, in condizioni ordinarie, un bene verrà scambiato.

Nello svolgimento delle operazioni di stima ci si atterrà al principio dell'ordinarietà che esclude, perciò, situazioni particolari.

Il metodo più corretto, nel caso in esame, sembra quello del "**Valore di Mercato Diretto**" che è il più corrente e maggiormente usato.

La individuazione del più probabile valore venale del bene in esame non risultava semplice a causa dell'assenza nella zona di un reale mercato immobiliare; inoltre una stima con i classici metodi non sembra idoneo per questo tipo di bene; si è, pertanto, optato di ricavare il più probabile valore dell'immobile dalla comparazione tra:

- valore cosiddetto "fiscale", ricavato come di seguito descritto al punto "**area [b]**";
- valore venale, ricavato partendo da un prezzo unitario medio (*a mq*) compreso nell'intervallo tra quelli max rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dei Servizi Tecnici Erariali, stimato più adeguato a seguito di indagini condotta direttamente sia in loco che nelle zone contermini ed opportunamente corretto per tener conto dello stato effettivo del fabbricato, dei servizi, della sua agibilità, etc.

L'individuazione dello studio così condotto è riportato sinteticamente nella "*Tabella 1*" (*All. 1*) articolata nelle quattro aree di seguito illustrate:

area [a]: "Immobilabile":

- riporta gli elementi di individuazione dell'unità immobiliare: località; dati catastali; superficie commerciale ricavata dal controllo delle misure del rilievo (*apportando, quindi, le opportune modifiche alla planimetria catastale*) definita come illustrato al precedente Punto "1.1. Consistenza".

area [b]: "Valutazione da dati fiscali":

- la colonna [9] riporta il minimo valore del bene che l'Ufficio del Registro non sottoporrà ad accertamento per un'eventuale rettifica; esso è pari al prodotto della rendita catastale aggiornata moltiplicata per un coefficiente " α " definito dall'art. 52 del D.P.R. n° 131/1986 ("*T.U. delle disposizioni concernenti l'Ufficio del Registro* ") e succ. aggiornamenti (*vedi nota (II) in "Tabella 1"*);
- la colonna [10] riporta il valore del bene (*come recentemente definito dal D.Lgs. n° 201/2011 convertito in L. n° 214/2011 e s.m.i.*) definito come prodotto della rendita catastale (*rivalutata del 5%*) moltiplicata per un opportuno coefficiente " β " (*nel caso in esame 160*) così individuato ai fini della determinazione dell'IMU e norme similari (Vedi nota III);

area [c]: "Valutazione dai dati O.M.I.":

- la colonna [17] riporta il valore del bene ricavato come prodotto della superficie commerciale per il valore unitario max [$V_u = \text{€}/\text{mq } 875,00$] (*colonna [15]*) opportunamente corretto; il valore V_u è stato individuato (nella fase di indagine DI mercato in loco) quale "*max più probabile*" nell'intervallo tra quelli max rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I. - *Ministero delle Finanze - Servizi Tecnici Erariali*) per la zona della città in cui è ubicato l'immobile; confine tra la "*Zona Periferica (Centro Storico)-D3*", (*Via Paparelle, C.so Telesio, ..., Portapiana, etc.*), e la "*Zona Rurale-R2*" (*C.da Guarrassano, Badessa, Timpone degli Ulivi, etc.*) i cui valori unitari di riferimento iniziali sono:

Valori O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare - Dir. Centr. Serv. Tec. Erariali) 2° Sem. 2013:

- **D3/Zona Periferica (Centro Storico) (All. 13.a)**
Località Cosenza – Tipologia: Abitazione di tipo economico - Stato conservativo normale:

min	€/mq	750.00
max	€/mq	980.00
- **R2/Zona Rurale (All. 13.b)**
Località Cosenza – Tipologia: Abitazione di tipo economico - Stato conservativo normale:

min	€/mq	390.00
max	€/mq	580.00

Per la correzione da apportare a V_u , la successiva analisi di mercato in loco ha teso ad individuare la qualità del fabbricato, da porre a confronto con quella dei fabbricati esistenti nell'area contermina, la tipologia della popolazione residente e dei servizi, nonché tutti gli altri elementi che possano determinare l'appetibilità del bene, oltre che il suo stato di conservazione.

Tutte queste condizioni conducono ad individuare quel coefficiente correttivo, "coefficiente di valutazione K_t ", necessario a definire le condizioni reali del bene e del contesto socio-architettonico in cui è inserito.

Pertanto, il probabile valore venale dell'unità immobiliare riportato nella colonna [17] sarà individuato da:

$$V = K_t \cdot V_u \cdot S_c$$

ove:

V = Valore venale più probabile;

K_t = Coefficiente di valutazione che tiene conto delle caratteristiche di apprezzamento e/o deprezzamento del bene come sopra specificato;

V_u = Valore unitario max più probabile, (nel caso in esame 875,00 €/mq - colonna [15]);

S_c = Superficie commerciale (colonna [8]).

Il **coefficiente di valutazione K_t** , sopra indicato, sarà espresso da:

$$K_t = K_1 \cdot K_2 \cdot K_3 \cdot K_4 \cdot K_5 \cdot K_6 \cdot K_7$$

ove:

K_1 = Standard Sociale (qualità del palazzo rispetto a quelli medi della città):

I parametri di riferimento valutati sono: area di ubicazione dell'immobile, importanza della strada all'ingresso, situazione architettonica, situazione androne d'ingresso, parziale ristrutturazione interna del fabbricato e situazione di abbandono e degrado dei lavori incompiuti, mancanza di ascensore; per l'insieme di questi parametri si stima una svalutazione parziale del 25% circa

$$K_1 = 0,75$$

K_2 = Standard dei servizi (assenza nell'immobile e nell'edificio di servizi non ordinari):

L'immobile non dispone di alcun servizio non ordinario, anzi è sprovvisto di molti servizi ordinari (portierato, posti auto riservati, videocitofono, etc.); inoltre per il bene in esame è da valutare che l'accesso all'appartamento (per le ultime rampe) avviene attraverso una scala stretta (0,89 m), con pareti completamente allo stato grezzo lungo le quali si rilevano le tracce ancora aperte dell'impianto elettrico che risulta privo del prescritto "Certificato di Conformità"; pertanto si valuta un deprezzamento parziale del 20% circa

K2 = 0.80

K3 = Standard di manutenzione (*deprezzamento per spese di manutenzione straordinaria da eseguire a breve*):

Pareti corpo scala, pianerottoli e gradini allo stato grezzo (privi anche di pavimenti) intonaci esterni ed altre parti del palazzo non interessate da alcun tipo di intervento di restauro; il deprezzamento parziale è stimabile nel 15% circa

K3 = 0.85

K4 = Presenza di beni condominiali a reddito:

Non è presente alcun bene associato all'immobile

K4 = 1.00

K5 = Coefficiente dimensionale (*inversamente proporzionale alla dimensione dell'immobile*):

La superficie dell'unità immobiliare ne renderebbe appetibile la commercializzazione; si stima un apprezzamento parziale del 15% circa

K5 = 1.15

K6 = Posizione dell'immobile (*piano, vista, esposizione, ecc.*):

La posizione dell'immobile non è sicuramente buona nel contesto urbano e sociale in cui si trova, ma gode di una gradevole veduta sulla città, sulle montagne e sulla Valle del Crati; di contro, però, non è facilmente accessibile per la geometria del tratto finale della strada di accesso e del contesto sociale in cui il fabbricato è inserito; il deprezzamento dell'immobile può, perciò, essere contenuto in un 5%;

K6 = 0.95

K7 = Caratteristiche intrinseche dell'immobile stimato e del suo stato di manutenzione.

I locali dell'appartamento sono in discreto stato di manutenzione; manca, però, la scala di accesso al sottotetto (evidente la recente demolizione) il cui solaio di calpestio, in corrispondenza del vano scala, ben individua l'apertura della botola priva di chiusura; la "Rete gas" interna è alimentata da bombole GPL essendo difficile il collegamento alla rete urbana; il deprezzamento globale è valutabile in circa il 10% .

K7 = 0.90

Per tutto quanto sopra il coefficiente di valutazione Kt complessivamente risulta:

$$Kt = 0,75 \cdot 0.80 \cdot 0.85 \cdot 1.00 \cdot 1.15 \cdot 0.95 \cdot 0.90 = \mathbf{0,501}$$

In conseguenza, il più probabile valore di mercato potrà essere individuato, secondo l'ipotesi formulata:

$$V = Kt \cdot V_u \cdot S_c = 0,501 \cdot 875,00 \text{ €/mq} \cdot 100,96 = \mathbf{€ 44.258,34}$$

area [d]: "Più probabile valore di mercato":

- Dalla "Tabella 1 – Elementi di individuazione e valutazione" (All. 1) si rileva che i valori dell'immobile valutato con le ipotesi del fisco (imposta di registro ed I.M.U.) risultano tra loro prossimi mentre il valore ricavato dai dati O.M.I. risulta quasi doppio; ciò deriva dal fatto che i valori della "rendita catastale", probabilmente sopravvalutano il contesto sociale ed urbanistico in cui il fabbricato è inserito; entrambi i valori dell'appartamento ricavati, perciò, con le definizioni delle norme fiscali sono, nel caso in esame, da ritenersi "anormali".

Considerata, anche, l'attuale congiuntura economica e la situazione complessiva dell'edificio può individuarsi in **€ 44.000,00 (diconsi euro quarantaquattromila/00)** (colonna [18]) il **valore più probabile** del bene in esame, catastalmente individuato al N.C.E.U. di Cosenza al Fg 21 P.IIa 257 Sub 15 Cat. A/3 classe 1, Via Salita Motta n.18, piano 3°.

8.0 Conclusioni

Lo studio del caso in esame ha consentito di determinare per l'immobile di cui è stata richiesta la valutazione, quanto di seguito:

L'immobile (appartamento) è distinto al N.C.E.U. al Foglio 21, P.IIa 257 Sub 15, Cat. A/3, Cl. 1, Rendita Euro 134,28 consistenza vani 5 ed è composto da: ingresso, soggiorno, letto, soggiorno/pranzo con angolo cottura e caminetto, wc (con anti-wc) e sovrastante sottotetto non abitabile avente altezza variabile m (0,00÷1,70) ed accesso da botola, priva di chiusura, ubicata nel vano scala; il fabbricato non è allacciato alla rete urbana gas (metano).

La proprietà non è divisibile in lotti trattandosi di appartamento destinato a civile abitazione al 3° piano di fabbricato con unica scala di collegamento verticale ed unico ingresso aperto su pianerottolo caposcala.

Per l'intero fabbricato e per l'appartamento risultano aperte, ma non concluse, più pratiche edilizie (non risulta essere stata presentata alcuna delle documentazioni previste per la "Fine lavori"); il fabbricato e l'appartamento sono, quindi, sprovviste di "Certificato di Abitabilità".

La superficie commerciale lorda, valutata conformemente all'allegato C del DPR 138 del 23 Marzo 1998, con gli aggiustamenti di cui al punto 1.1 per la valutazione del sottotetto, risulta di mq 100,96.

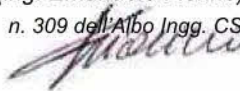
La valutazione, eseguita con le ipotesi riportate al precedente punto 7.0, conduce ad individuare che il più PROBABILE VALORE DI MERCATO sia pari ad € 44.000,00 (diconsi euro quarantaquattromila/00).

10.0 Elenco degli allegati

- All. 1: Tabella 1 - Elementi di individuazione e valutazione
- All. 2: Piante Bene Valutato
 - a) Tav. 01: Pianta Appartamento
 - b) Tav. 02: Pianta Sottotetto
- All. 3: Documentazione Fotografica (n° 6 pagg.)
- All. 4: Visura catastale
- All. 5: Planimetria catastale
- All. 6: Ispezione ipotecaria
 - a) Sub 14 (n° 7 pagg.)
 - b) Sub 14 (n° 5 pagg.)
- All. 7: Visura Storica per Immobile e Planimetria (n° 4 pagg.)
- All. 8: Copia Richiesta del "Certificato di Destinazione d'Uso del Fabbricato"
- All. 9: Copia Richiesta, in data 16/06/2014, di "Accesso ai documenti Amministrativi" e D.I.A. 256/2000
- All. 10: Copia Documentazione rinvenuta in Archivio Comunale Prot. Gen. 33568/2000 del 29/06/2000
- All. 11: Copia D.I.A. 571/2000 (rinvenuta nel corso dell'accesso all'archivio comunale)
- All. 12: Copia Richiesta, in data 06/06/2014, di "Accesso ai documenti Amministrativi" e D.I.A. 258/2006
- All. 13: Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari Cosenza
 - a) Cod. di zona D3
 - b) Cod. di zona R2

Con la presente relazione, costituita da 12 (dodici) pagine dattiloscritte e 13 allegati il C.T.U. ritiene di avere assolto completamente il mandato assegnatogli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Cosenza, li 15/07/2014

Il C.T.U.
(ing. Emanuele Fiorino)
n. 309 dell'Albo Ingg. CS


Tribunale Civile di COSENZA
(Sezione Esecuzioni Immobiliari)
STIMA DI FABBRICATO FINALIZZATA ALLA VENDITA FORZOSA
Esecuzione N.: 204/2012 a favore: **BANCA CARIME S.p.A.** contro:
G.d.E. Dr. Giuseppe Greco

"Tabella 1: Elementi di Individuazione e Valutazione"

Area [a]								Area [b]		Area [c]						Area [d]	
IMMOBILE								VALUTAZIONE FISCALE		(IV) VALUTAZIONE DA DATI O.M.I.						Più probabile valore di mercato [€]	
Località	Dati catastali							(II) Valore fiscale (Imp. Reg.) $V = \alpha * [7]$ [€]	(III) Valore fiscale (IMU) $V = \beta * [7]$ [€]	Zona	Microz. Cat.	Valore di mercato min [€/mq]	Valore di mercato max [€/mq]	Valore unitario max stimato [€/mq]	Coeff. di valutazione Kt		Valore di stima [€]
	Fg.	P.IIa.	Sub	Cat.	Cl.	Rend. [€]	(I) Sup. comm. lorda [mq]										
[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6]	[7]	[8]	[9]	[10]	[11]	[12]	[13]	[14]	[15]	[16]	[17]	[18]
COSENZA Via Salita Motta, 18	21	257	15	A/3	1	134,28	5 vani	16 919,28	22 559,04	R2	1	390,00	580,00	875,00	0,501	44 258,34	44.000,00
							[100,96]			D3	3	750,00	980,00				

Note:

(I) superficie lorda definita come dall' allegato C. al DPR 138/98

(II) $\alpha = 1.05 \times 120$ per le categorie catastali (A, B, C.).

(III) $\beta = 1.05 \times 160$ per le categorie catastali A (esclusa A/10) [L. 214/2011].

(IV) O.M.I. = Osservatorio del Mercato Immobiliari (Ministero delle Finanze); 2° sem. 2013.

Cosenza, li 15/07/2014

Ing. Emanuele Fiorino

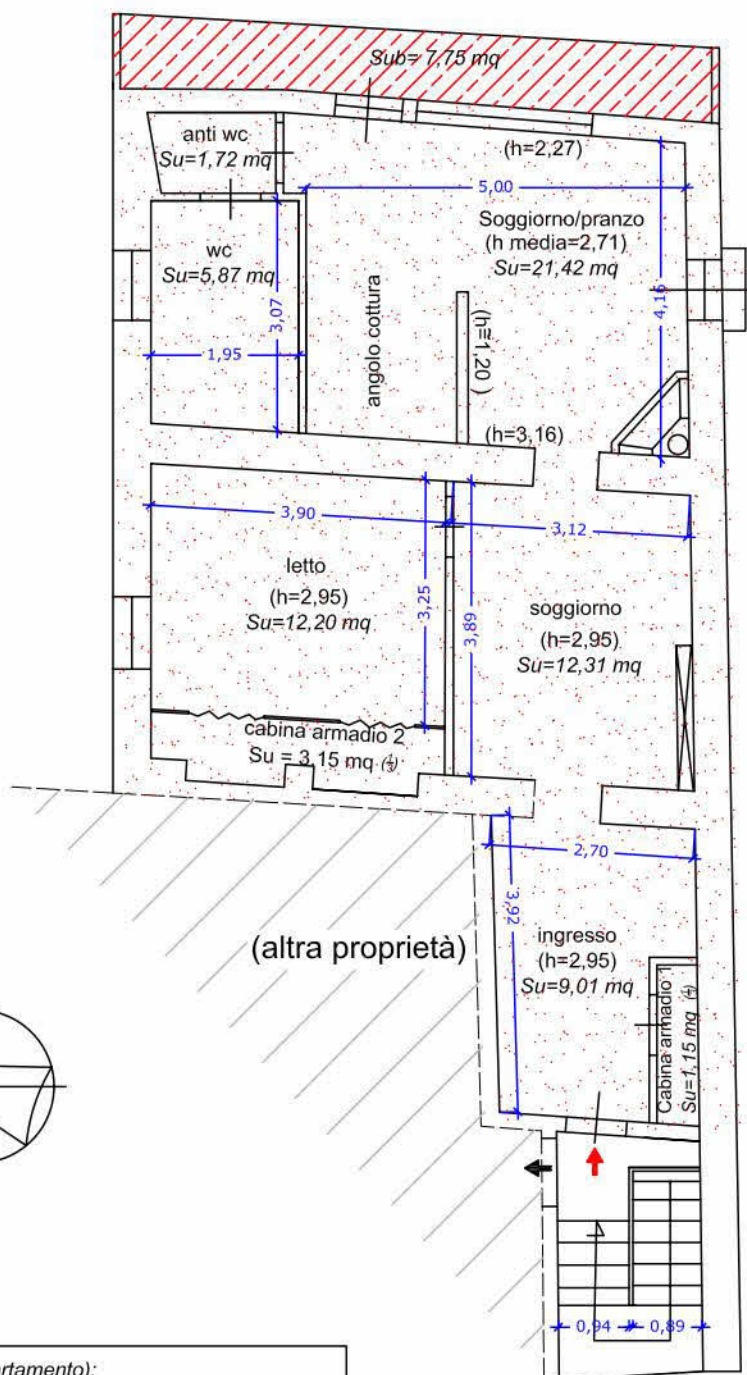


Tribunale Civile di COSENZA
(Sezione Esecuzioni Immobiliari)
STIMA DI FABBRICATO FINALIZZATA ALLA VENDITA FORZOSA
 Cosenza, Via Salita Motta - 3° piano

All. 2.a

TAV 01: Pianta Appartamento (Rilievo) - sc. 1:100

Salita Motta



Legenda (Appartamento):

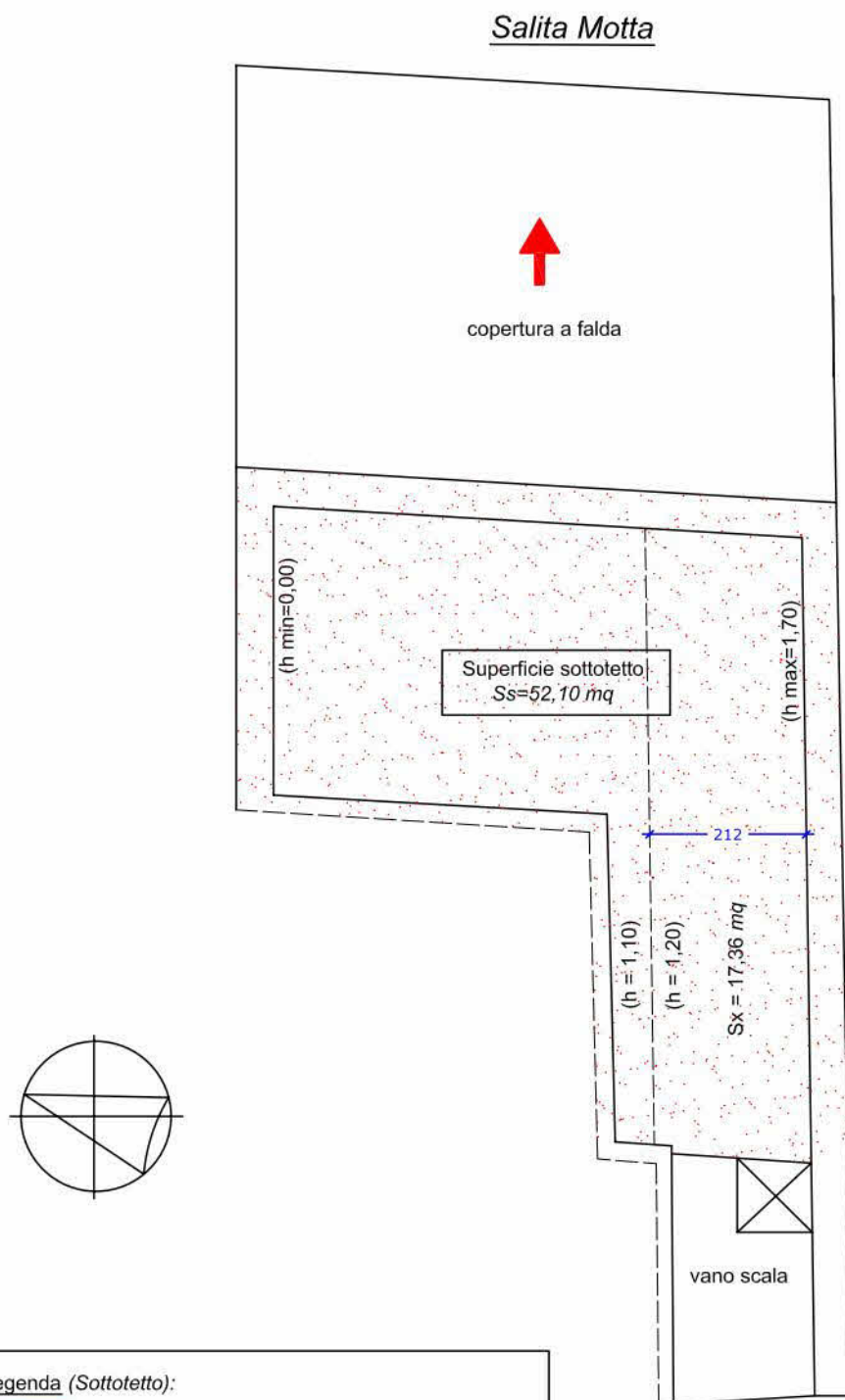
- a) appartamento (superficie) in esame
- b) Su = superficie utile vano
- c) Sub = superficie balcone = 7,75 mq
- d) Superficie lorda appartamento: **S = mq 89,70**
(comprensiva di muratura perimetrale e superfici cabine armadio)
- e) St = Superficie totale lorda = S+Sub \approx 97,45 mq
- f) **Sc1** = Superficie Commerciale Appartamento =
 $S + (\frac{1}{3} \text{ Sub}) = 92,28 \text{ mq}$

Superficie Commerciale Totale Immobile Valutato
 [compreso $\frac{1}{2}$ sottotetto h=(1,20÷1,70) m]:
Sc = Sc1+Sc2 = (92,28+8,68) = 100,96 mq

Tribunale Civile di COSENZA
(Sezione Esecuzioni Immobiliari)
STIMA DI FABBRICATO FINALIZZATA ALLA VENDITA FORZOSA
Cosenza, Via Salita Motta - 3° piano

All. 2.b

TAV 02: Pianta Sottotetto - sc. 1:100



Legenda (Sottotetto):

- a) superficie che per gli atti è collegata all'appartamento in esame
- b) Ss = superficie sottotetto = 52,10 mq
- c) Sx = Superficie per h metri 1.20+1.70 = 17,36 mq
- d) S_{c2} = Superficie commerciale Sottotetto = $\frac{1}{2} Sx = 8,68 \text{ mq}$

N.B. Dimensioni sottotetto non verificate per impossibilità di accesso

Tribunale Civile di COSENZA

(Sezione Esecuzioni Immobiliari)

STIMA DI FABBRICATO FINALIZZATA ALLA VENDITA FORZOSA

Esecuzione N.: 204/2012 a favore: BANCA CARIMA S.p.A. contro: Mavrina Polina
G.d.E. Dr. Giuseppe Greco

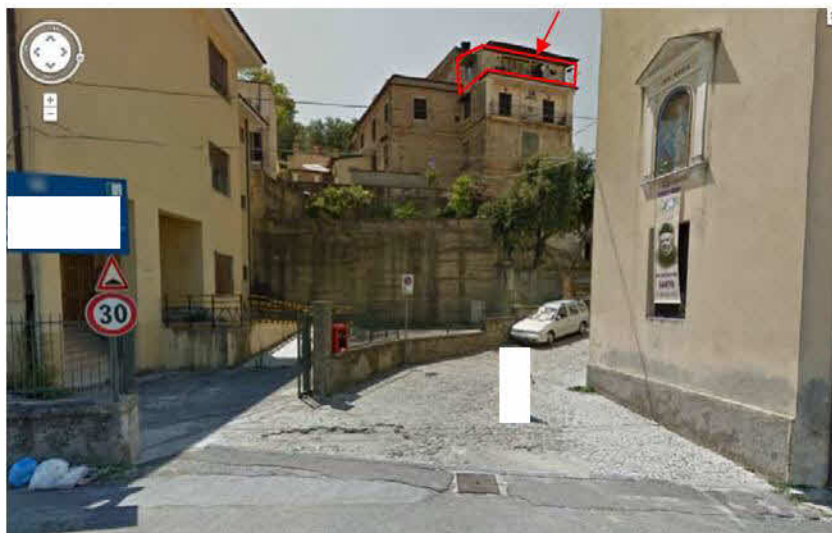


Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4 - Ingresso (esterno) Fabbricato

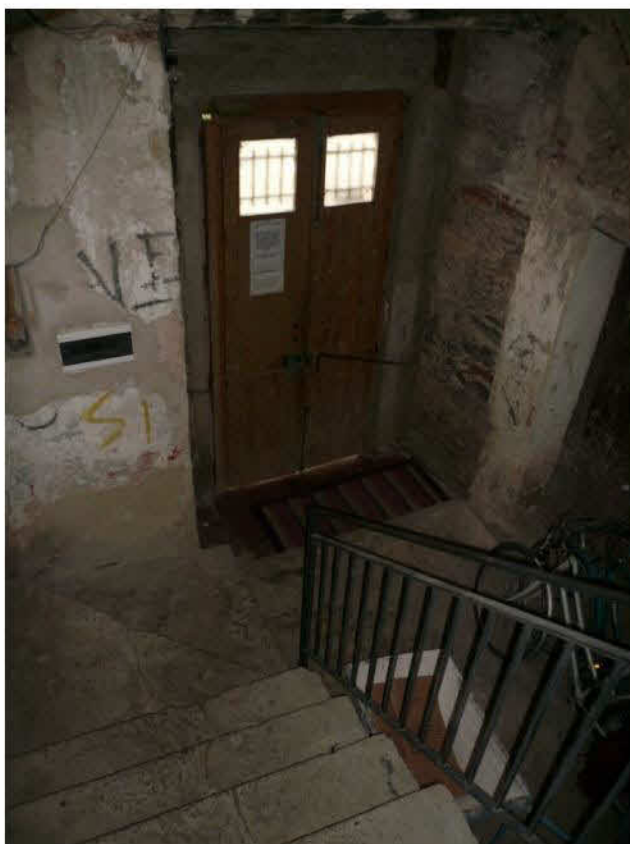


Foto 5 - Ingresso (interno) Fabbricato



Foto 6 – Pianerottolo Caposcala

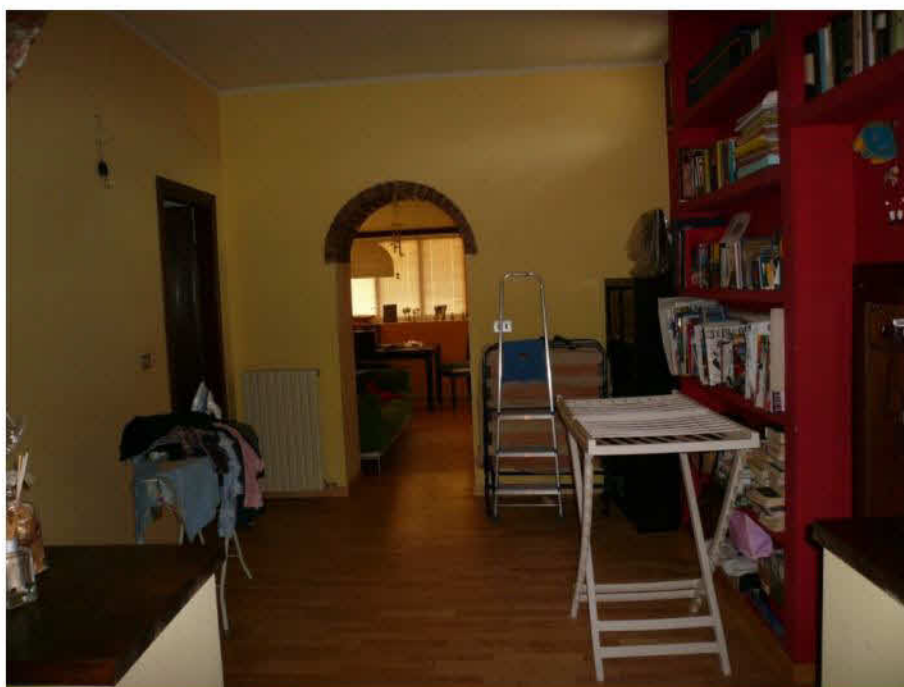


Foto 7

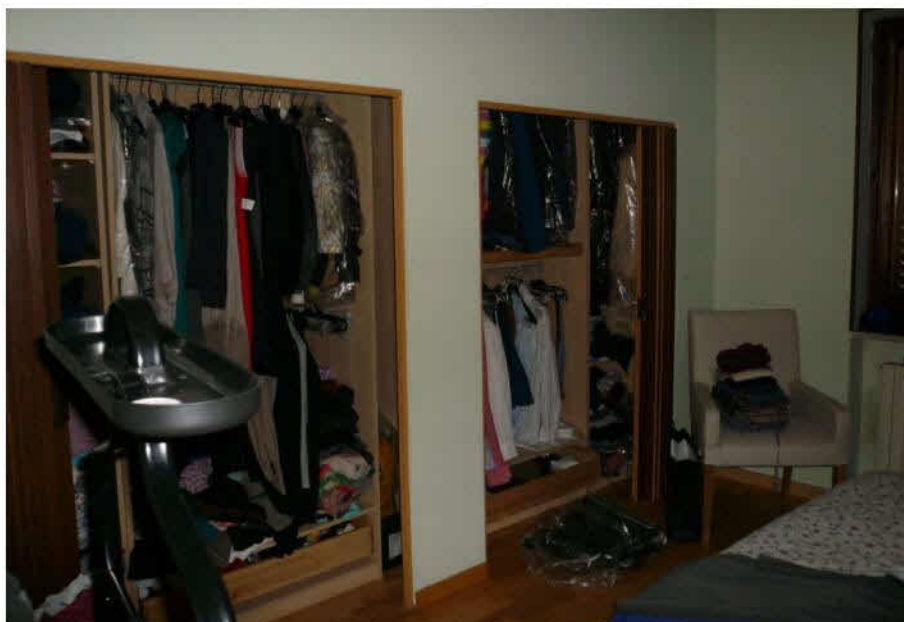


Foto 8 – Letto: Cabina Armadio 2



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15