

CONSULENZA TECNICA – ESTIMATIVA DI IMMOBILI
Procedimento n 126/2015 R.G.E
Banca Nazionale del Lavoro S.p.A ,
contro

IL C.T.U

Ing.Francesca Fernanda Calvosa

**CONSULENZA TECNICA - ESTIMATIVA DI IMMOBILI
RELATIVA ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE n.126/2015
Banca Nazionale del Lavoro S.p.A , via Veneto,119 Roma
contro**

PREMESSA.

In data 20 febbraio 2017 con atto depositato in cancelleria in data 8 marzo 2017 , la sottoscritta ing.Francesca Fernanda Calvosa, iscritta all'Ordine degli ingegneri della provincia di Cosenza, con numero 1999, in possesso dell'abilitazione all'esercizio della libera professione di ingegnere, iscritta al tribunale di Cosenza al n°3034, veniva nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare n. 126/2015, promossa da Banca Nazionale del Lavoro S.p.A , via Veneto,119 Roma contro

(ALLEGATO DECRETO NOMINA)

In data 29.05.2017, la sottoscritta compariva davanti al G.E., per l'accettazione dell'incarico e, dopo aver dichiarato di accettare lo stesso e aver prestato giuramento, veniva a conoscenza dei quesiti e degli adempimenti da effettuare nella redazione della perizia di stima dell'immobile pignorato.

Il G.E. stabiliva, altresì, i termini per espletare tale incarico e produrre la relazione di stima e la relativa documentazione, nonché per l'invio di note ed osservazioni a tale relazione dalle parti a mezzo posta o posta elettronica.

La sottoscritta ha provveduto a dare comunicazione alle parti, tramite posta elettronica, della data di inizio delle operazioni peritali che ha proceduto ad eseguire in data 27 settembre con il sopralluogo nel Comune di Mendicino (CS) alla via dei Bretti,12 (Tivolille, strada F n.18), ove è ubicato il lotto sottoposto alla procedura di

cui trattasi (e contestualmente ha proceduto a produrre la relativa documentazione fotografica

(ALLEGATO DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA).

Il sopralluogo è avvenuto in presenza del debitore esecutato sig. _____ e della sig.ra _____, coniugi in regime di comunione legale dei beni entrambi residenti in _____

Il creditore istante, rappresentato e difeso dall' avv. Roberto Franco, del foro di Vibo Valentia, domiciliato ai fini della presente procedura presso lo studio dell'avv. Pierantonio Micciulli in piazza Zumbini, Cosenza, non era presente al sopralluogo.

Nel frattempo, la sottoscritta ha provveduto regolarmente ad acquisire e analizzare la documentazione, relativa al bene sottoposto alla procedura esecutiva di cui trattasi.

Ha provveduto, altresì, a verificare la rispondenza tra la destinazione d'uso prevista per il lotto con la destinazione d'uso prevista dallo strumento urbanistico comunale. Si riportano di seguito nel dettaglio le risultanze emerse a seguito dell'analisi della documentazione e dei suddetti sopralluoghi.

Le operazioni sono state condotte nelle più rigorosa attenzione alle norme di legge che regolano l'attività del Consulente Tecnico d'Ufficio.

Le indagini sono state svolte comunque secondo la sequenza usualmente utilizzata dalla sottoscritta di seguito indicata :

- assunzione degli elementi di fatto, esame visivo e raccolta della documentazione che stanno alla base del lavoro necessario per la redazione della perizia ;
- valutazione e interpretazione della documentazione raccolta in relazione ai quesiti posti dal G.E;
- esposizione, nella presente relazione, delle conclusioni raggiunte.

1. DESCRIZIONE GENERALE.

DATI DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA.

Il bene oggetto di stima, e' ubicato nel comune di Mendicino (Cs) alla via dei Bretti,12 - Tivolille, strada F, n.18 al piano terzo ed e' composto da tre vani e accessori

Si procederà nel seguito a descriverlo dettagliatamente.

2. DESCRIZIONE DETTAGLIATA.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI.

L'immobile è riportato in catasto fabbricati del comune di Mendicino (CS) al foglio 12 p.IIa 115 sub 26 (già subalterni originari 10 e 13) Cat.A/3 classe 2, Consistenza 6 vani rendita 325,37.

RIFERIMENTO Atto di pignoramento, del 13 marzo 2015, Ufficio Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Cosenza- Notificato in data 30 04 2015 a

TITOLARITÀ

DEL BENE : L'immobile riportato riportato nel NCEU del comune di Mendicino (CS) al Foglio 12 part.IIa 115 sub 26 categoria A/3, classe 2 Consistenza 6 vani, risulta intestato per una quota di possesso pari a 1/2 a
e per una quota di possesso pari a 1/2 a
coniugi in regime di comunione legale dei beni.

DATI CATASTALI:

REGOLARITÀ EDILIZIA - VINCOLI – SERVITÙ:

Dalle planimetrie catastali in atti, non si evidenziano difformità planimetriche.

Occorre, tuttavia, segnalare la chiusura del balcone contiguo al locale cucina mediante una vetrata con struttura in alluminio.

E' dotato **di regolare concessione edilizia n.9 del 14 aprile 1984**

Con mail certificata, allegata alla presente, la sottoscritta ha provveduto a chiedere all'ufficio tecnico i dati relativi all'immobile, la concessione edilizia, il certificato di agibilità- abitabilità , ma alla data di redazione della presente stima non è pervenuta risposta.

Ove dovesse pervenire la sottoscritta provvederà ad integrare la presente perizia.

L'immobile per come sopra elencato non è soggetto a vincoli architettonici, non è d'interesse artistico o storico e non è assoggettato ai vincoli di cui alla Legge n.364 del 20/06/1909 e n. 1089 del 10 giugno 1939.

DIVISIBILITÀ: L'immobile è dotato di autonomia funzionale e di ingresso indipendenti e, pertanto non si ritiene possibile l'ulteriore suddivisione in lotti.

STRUTTURA - PAVIMENTAZIONI - INFISSI - IMPIANTI:

L'immobile è realizzato con struttura in cemento armato.

Lo stato di manutenzione interno all'immobile è buono, mentre quello delle parti comuni quali il vano scale e l'esterno del fabbricato necessitano di una buona manutenzione ordinaria e tinteggiatura.

Gli infissi, la pavimentazione ed i rivestimenti sono di buona qualità.

E' dotato di tutti gli impianti: idrico, telefonico, elettrico

E' dotato di impianto di riscaldamento a metano.

Il sopralluogo ha evidenziato una difformità rispetto alle planimetrie catastali, consistente nella chiusura mediante struttura e vetrata in alluminio del balcone del locale cucina.

Inoltre, occorre sottolineare che la copertura di tipo mansardato non è dotata di coibentazione.

Di seguito vengono descritte le caratteristiche e calcolata la superficie commerciale

ACCESSIBILITÀ DELL'AREA:

E' inserito in zona abbastanza accessibile, pur essendo collocato in zona semiperiferica del Comune di Mendicino (Cs) è vicino alla strada che collega con la città di Cosenza

PREZZI UNITARI: Nella zona di Mendicino (Cs) e nei paesi limitrofi alla città di Cosenza, da rilevazioni dirette da esperti di vendite immobiliari, risulta che gli immobili residenziali spuntano prezzi medi equi pari ad € 847 al mq di superficie lorda.

Occorre sottolineare che la banca dati del Borsino immobiliare identifica per la città di Mendicino (Cs) via dei Bretti, 12 -Tivolille, strada F, n.18 come zona periferica Per tipologie abitative si ottengono i valori di seguito riportati:

ABITAZIONI CIVILI

2° FASCIA (Ubicaz. minor pregio)	FASCIA MEDIA	1° FASCIA (Ubicaz. maggior pregio)
618 €/mq	788 €/mq	957 €/mq

ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO

2° FASCIA (Ubicaz. minor pregio)	FASCIA MEDIA	1° FASCIA (Ubicaz. maggior pregio)
574 €/mq	709 €/mq	844 €/mq

Effettuando l'interrogazione presso la Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per zona periferica del Comune di Mendicino (Cs), si ottiene abitazioni a destinazione residenziale, variabile da **min.di 770 €/mq ad un max di 1150 €/mq** mentre per abitazioni di tipo economico si ottiene un valore variabile tra **min.di € 485 e/mq ad un max di 670 € /mq.**(Rilevazioni 2° semestre

2016- Osservatorio immobiliare). (ALLEGATO BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI).

Occorre segnalare che alla data di stesura della presente relazione si confermano le rilevazioni effettuate nel secondo semestre 2016 dell' Osservatorio

Inoltre, **dai grafici, presenti su Immobiliare.it, basati su fonte Istat, ove viene mostrato l'andamento nel tempo dei prezzi** di richiesta di case, appartamenti e in generale degli immobili residenziali all'interno del territorio del comune di Mendicino, sia in vendita che in affitto, si evidenzia che **l'andamento del prezzo medio richiesto per immobili in vendita (€/m²)** nel mese di Agosto 2017, per gli immobili residenziali in vendita sono stati in media pari **€ 847 per metro quadro**, contro i € 828 registrati il mese di Agosto 2016 (con **un aumento del 2,23% in un anno**).

Nel corso degli ultimi 24 mesi, il prezzo richiesto all'interno del comune di Mendicino ha raggiunto il suo massimo nel mese di Ottobre 2015, con un valore di € 882 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è Settembre 2016, infatti per un immobile in vendita sono stati richiesti € 749 per metro quadrato.

Dal rapporto sugli immobili 2017 dell'Osservatorio Immobiliare, Il mercato italiano delle vendite immobiliari ha conosciuto il terzo anno consecutivo di ripresa, almeno per quanto riguarda il numero delle compravendite: con un balzo del 18,9%, nel 2016 le compravendite di case hanno migliorato il +6,5% di compravendite nel 2015 e il +3,5% nel 2014.

E' questo il quadro del Rapporto Immobiliare residenziale 2017, realizzato dall'Agenzia delle Entrate in collaborazione con Abi. Un segnale positivo, nonostante i prezzi faticino a riprendere quota, è che il valore complessivo delle compravendite è cresciuto sia pure se più contenuto al sud

L'andamento e la distribuzione dei volumi di scambio per macro aree geografiche evidenzia una ripresa delle compravendite più accentuata nell'area del Nord Est che, con una quota di mercato pari al 19,5%, segna un rialzo del 9,6%. Nell'area del Nord Ovest, dove si concentra la quota più elevata delle transazioni, 32,8% degli scambi complessivi, l'incremento è del 7,1%, mentre l'area del Centro, che rappresenta una quota di mercato pari al 21%, guadagna il 5,3%. Infine, risultano sostenuti anche i tassi di recupero registrati nelle aree del Sud, +4,1% e delle Isole, +5,6%.

L'analisi condotta nel dettaglio dei comuni capoluoghi e non capoluoghi mostra come la crescita complessiva, osservata a livello nazionale, sia influenzato in misura maggiore dalle buone *performance* dei comuni capoluogo, dove le compravendite di abitazioni sono cresciute, rispetto al 2014, del 7,4%. Tra le diverse aree del paese, i capoluoghi delle Isole registrano l'incremento più elevato con un tasso di rialzo del 10,7%. Piuttosto sostenuti risultano anche i tassi di variazione dei capoluoghi del Nord, con il Nord Est in aumento del 9,5% e il Nord Ovest dell'8,5%. I capoluoghi del Centro, mostrano un recupero degli scambi prossimo al 4,5% mentre più forte è la variazione positiva al Sud, +6,5%.

Quanto sopra viene riportato poiché le caratteristiche intrinseche del fabbricato, l'ubicazione in zona periferica non permettono di operare con metodi di stima strettamente sintetico-comparativi, legati al parametro oggettivo della superficie commerciale del compendio immobiliare, ma dalla rilevazione dei valori di mercato di beni simili al bene oggetto di stima e dalla individuazione delle variabili che influenzano il valore di mercato tra cui

- la destinazione d'uso
- la localizzazione
- la tipologia

si opera un confronto con beni simili o aventi analoghe caratteristiche nella stessa zona e con quelle operazioni di compravendita già effettuate (dati storici) che sono state rilevate mediante analisi dirette e indagini di mercato.

La scelta finale dei valori unitari da adottare tiene conto delle indagini di mercato svolte e considera tutte le peculiari caratteristiche, ove ciò sia possibile, sia intrinseche che estrinseche dei lotti in questione.

In ogni caso, le considerazioni generali sull'andamento del mercato immobiliare, e sui trend nei comuni a ridosso di città medie (quale può considerarsi la città di Cosenza), come previsti dagli analisti del settore, evidenziano un aumento dei volumi di compravendita e dei prezzi unitari come sopra evidenziato sia pure contenuto.

Le ricerche evidenziano, altresì, come a soffrire maggiormente è il mercato degli immobili non residenziali nei Comuni non capoluoghi e delle Regioni del Sud dove al momento, più che altrove, si avverte una maggiore instabilità lavorativa, una diminuita disponibilità di spesa, legata alle difficoltà di accesso al credito e alla mancanza, spesso, di un capitale iniziale sufficiente per realizzare l'acquisto.

Tali considerazioni incidono pesantemente sul mercato immobiliare e sul valore della compravendita in un libero mercato, e di esse si è tenuto conto nella valutazione operata in questa sede, la cui metodologia e le relative considerazioni sulla scelta operativa, vengono di seguito dettagliatamente esposte.

3. CONSIDERAZIONI SULLA METODOLOGIA DI DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE ADOTTATA.

Poiché interessa determinare la quantità di moneta con la quale l'immobile può essere scambiato o compravenduto in un dato mercato, il valore di cui il G.E. chiede la determinazione è quello del più probabile valore di mercato.

Pertanto, la presente stima viene effettuata in considerazione di quanto sopra in considerazione comunque che il segmento di mercato in cui l'immobile può essere compravenduto è abbastanza ristretto.

4. CALCOLO DI STIMA

Tenendo conto delle considerazioni di cui sopra, si assumono come valore di calcolo i valori massimi delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare per immobili a destinazione residenziale e in considerazione delle quotazioni per immobili ad uso ufficio in zone assimilabili e prossime della città di Cosenza, si ritiene che possa assumersi il valore di stima pari **847,00 €/mq**

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Il calcolo della Superficie Commerciale è stato effettuato secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa).

Il suddetto Codice costituisce uno standard di valutazione uniforme e largamente condiviso.

CALCOLO SUPERFICI

APPARTAMENTO = mq 99,12 comm (mq 99,00 – mq 3,12 sup.da attribuire a balcone)= mq 97,00

BALCONI = mq 16,84 mq + (mq 3,12 sup.da attribuire a balcone) = mq 19,96

La superficie dei balconi viene considerata al 25% ed è pari a mq 4,99 = comm.mq 5,00

TOTALE = (SUPERFICIE APPARTAMENTO COMPRESO I BALCONI) = mq 101,70

TOTALE = 102,00 mq

APPARTAMENTO	(847,00 €/ mq) * mq (103,00)	€ 86.394,00
DEMOLIZIONE STRUTTURA DI CHIUSURA DEL BALCONE (ADIACENTE AL LOCALE CUCINA)	(Si considera la demolizione della struttura in alluminio compreso la vetrata) A CORPO	€ 1.400,00 €
TOTALE	€ 86.394,00 – € 1.400,00	€ 84.994,00 In cifra tonda € 85.000,00

5.CONCLUSIONI.

Sintetizzando dalle considerazioni sovra esposte ed evidenziate dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, dalle valutazioni tecniche, dalle risultanze del sopralluogo e dalla documentazione agli atti, il valore di stima può essere sintetizzato come sotto riportato.

QUADRO RIASSUNTIVO DI STIMA

LA STIMA DELL' IMMOBILE RIPORTATO IN CATASTO URBANO DEL COMUNE
DI MENDICINO (CS) AL **FOGLIO 12 P.LLA 115 SUB 26 CAT.A/3 CLASSE 2**
CONSISTENZA 6 VANI RENDITA 325,57 INTESTATO A
PER DIRITTO DI PROPRIETA' PARI AD ½ E PER
DIRITTO DI PROPIETA' PARI AD ½ CONIUGI IN REGIME DI COMUNIONE
DEI BENI RISULTA PARI AD

€ 85.000,00

Il C.T.U.

Dott.Ing.Francesca Fernanda Calvosa