

**TRIBUNALE DI COSENZA**  
**SEZIONE IMMOBILIARE**

ESECUZIONE n. R.G. 193/2013      G.E. dott.ssa FRANCESCA GOGGIAMANI

**R E L A Z I O N E**  
**DI CONSULENZA TECNICA**

PREMESSA

La sottoscritta Arch. Rosina CIOTTI, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Cosenza ed all'Ordine degli Architetti della Provincia di Cosenza, con studio professionale sito in Via T. Arnoni n°7, in data 03/02/2015 ha ricevuto incarico di redigere perizia estimativa per la procedura esecutiva iscritta al R.G.E. n.193/2013 con decreto del Giudice della Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Cosenza promossa da \*\*\*\*\* contro \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

La sottoscritta, in data 16/06/2015, dopo aver accettato l'incarico, prestava il giuramento di rito, ripetendo la formula di legge, davanti al Giudice dell'esecuzione, Dr. GOGGIAMANI Francesca la quale formulava i quesiti di seguito elencati.

La relazione risponde ai quesiti, seguendo la medesima successione numerata. Essa è completa di documentazione, cartacea, grafica e fotografica, allegata separatamente.

Per la stesura della presente relazione la sottoscritta si è avvalsa, non solo della verifica dei documenti in atti alla procedura esecutiva, ma anche delle necessarie indagini svolte a supporto e delle relative informazioni assunte presso gli uffici competenti.

Una volta individuato il bene, avendo acquisito preliminarmente gli elementi idonei e necessari, dopo l'invio alle parti di opportuno avviso, è stato effettuato il primo necessario accesso ai luoghi per l'analisi della consistenza dei beni, la verifica della qualità e dello stato di conservazione. In data 11.12.2015, coadiuvata dal collaboratore di fiducia Arch. Roberto Giuliani, presso l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, sito in San Vincenzo La Costa (CS), alla Via della Chiesa, in presenza del debitore e del coniuge,



dava inizio al sopralluogo in assenza della parte creditrice. Durante il sopralluogo, munita di idonea strumentazione di misura prendeva visione dei luoghi oggetto di perizia, effettuando un rilievo accurato degli interni e un rilievo fotografico dettagliato.

### **Quesito n.1**

*Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.E. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;*

In riferimento agli accessi effettuati presso gli Uffici Provinciali dell'Agenzia del Territorio di Cosenza, sono stati richiesti e verificati i seguenti dati catastali dell'immobile oggetto del P.E.:

1. Unità immobiliare ubicata nel territorio del comune di S. Vincenzo La Costa (CS), via Chiesa snc PT-P1-P2-P3, di categoria A/7, composta da 6 vani catastali, censito in Catasto al Foglio 7, Particella 558, Sub 18
2. Unità immobiliare ubicata nel territorio del comune di S. Vincenzo La Costa (CS), via Chiesa snc PT, di categoria C/6, consistenza 32 mq, censito in Catasto al foglio 7, Particella 558, sub 19;



Relativamente al titolo di acquisto o provenienza dell'immobile pignorato, da ricerca effettuata presso gli Uffici dei Registri Immobiliari dell' Agenzia del Territorio di Cosenza si evince che l' attuale proprietario, nonché esecutato, è:

- \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, CF: \*\*\*\*\*, il cui titolo di Proprietà è registrato con Atto Notarile del 31.01.2013 e **Nota di Trascrizione Atto di Compravendita** del 01.02.2013, per la quota di 1/1, in regime di separazione dei beni sulle unità negoziali sopra generalizzate;

## Quesito n. 2

*Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale);*

Dalla verifica effettuata della documentazione ipotecaria in atti e relativa alla presente procedura, si è riscontrato presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare dell' Agenzia del Territorio di Cosenza l'effettiva presenza, ai sensi dell'art. 567 c.p.c., della documentazione ipotecaria riportante gli aggravii e le annotazioni relative all'immobile pignorato, in particolare la sussistenza :

dell'atto di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo

1. **Iscrizione n. 2874/228 del 01.02.2013**, nascente da ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito notaio Carlo Viggiani del 31.01.2013 – A FAVORE: Banca Popolare di Bari SCpA CF: 00254030729; CONTRO \*\*\*\*\*, sopra generalizzata – importo € 170.000,00 a fronte di un mutuo di € 85.000,00.

dell'atto esecutivo con verbale di pignoramento

2. **Trascrizione n. 16661/11602 del 03.07.2013**, nascente da atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento del 12.06.2013– A FAVORE: \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, Cod. Fisc \*\*\*\*\*; CONTRO \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, sopra generalizzata ;



### **Quesito n.3**

*Acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*

- in data 11.12.15, in sede di sopralluogo, la scrivente si è recata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di S. Vincenzo La Costa, per l'accesso agli atti e ha ritirato la seguente documentazione:
  1. stralcio Strumento Urbanistico;
  2. copie del Permesso per Costruire e relative varianti;
  3. copia del Certificato di Abitabilità/Agibilità;
- in data 14.12.15 la sottoscritta CTU si è recata presso la sede provinciale dell'Ufficio del Catasto, dove ha acquisito visure, elaborato planimetrico e planimetrie delle unità immobiliari;

### **Quesito n.4**

*Descriva, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;*

L'immobile oggetto di questa relazione, è come già accennato nei paragrafi precedenti, ubicato nel comune di S. Vincenzo La Costa (CS), più precisamente nella parte est della città, in via Chiesa snc, l'unità fa parte di un complesso edilizio la cui costruzione è



terminata di recente (il Certificato di Agibilità è del 2012); la tipologia è a schiera, a tre piani fuori terra, con struttura in cemento armato e tamponatura in laterizio. L'unità si identifica planimetricamente, all'estremo del "corpo B" così denominato. Catastalmente invece, i tre piani fuori terra sono costituiti dal subalterno 19 al piano terra, che include una corte, la quale confina direttamente con la strada provinciale "Appennina"; dal subalterno 18, piano primo e secondo, con annesso sottotetto non abitabile e corte al livello strada, che costituisce l'ingresso carrabile. Gli ingressi ai subalterni sono separati e, come accennato, mancando la scala di collegamento interno, di cui è presente solo il foro di predisposizione, l'accesso alle unità del sub 18 P1, P2 e P sottotetto, deve obbligatoriamente avvenire dall'esterno.

L'accesso al sub 18 è quindi assicurato da una scala esterna, rivestita in cotto, con ballatoio e ringhiera in ferro battuto, le unità del piano primo e del piano secondo sono invece collegate da una scala interna, rivestita in marmo. La pavimentazione della corte appartenente allo stesso sub è in masselli autobloccanti di cemento, tipo betonella.

Sebbene il piano terra (sub 19) sia accatastato come C/6, il sopralluogo ha evidenziato che attualmente ha una destinazione d'uso residenziale di soggiorno/cucina, pur non avendone né le caratteristiche fisiche né normative (altezza solai cm 250); inoltre mancano alcune rifiniture e/o accessori ritenuti essenziali, ad esempio in corrispondenza del foro circolare del diametro di cm 130 nel solaio che separa il PT dal P1, manca la relativa scala di collegamento così come previsto negli elaborati di progetto e sulle schede catastali.

Il giardino della corte (sub 19) rende visibile lo stato d'incompletezza dei lavori, evidenziato dalla presenza di tubazioni di acque bianche e nere ancora a vista; al piano 1 lato sud ovest sono presenti sui muri e sul soffitto le tracce delle pareti divisorie abbattute ed appartenenti al vano bagno precedentemente realizzato e del cui volume restano ora pavimenti e pareti allo stato grezzo delle finiture.

Le rifiniture dell'immobile sono medie, con pavimentazione costituita da monocottura utilizzata nei diversi ambienti domestici, bagni compresi; l'angolo cottura a PT presenta una sola parete piastrellata che ospita i mobili componibili. Le restanti pareti sono



imbiancate con una pittura lavabile; gli infissi esterni sono in PVC con scuri a veneziana, mentre gli infissi interni sono in legno tamburato.

Risultano inoltre le conformità al D.L.37/08 dell'impianto elettrico e di quello di riscaldamento, con alimentazione a gas metano, anche se attualmente l'impianto è alimentato con bombolone a Gpl.

La superficie calpestabile ammonta a circa mq 95, esclusi gli accessori, così suddivisi:

	<b>Destinazione d'uso</b>	<b>Sup.pavimento mq</b>	<b>Piano</b>	<b>sub</b>	<b>H solaio cm</b>
4	Ambiente unico	46.26	Primo	18	270
5	Letto singolo	8.78	Secondo	18	270
6	Letto singolo	8.84	Secondo	18	270
7	Letto matrimoniale	17.78	Secondo	18	270
8	Bagno	5.16	Secondo	18	270
9	Vano scala	7.64	Secondo	18	270
	<b>TOT SUP CALPESTABILE</b>	<b>94.46</b>			

Riguardo le pertinenze e gli accessori, si segnalano:

	<b>Destinazione d'uso</b>	<b>Sup.pavimento mq</b>	<b>Piano</b>	<b>sub</b>	<b>H solaio cm</b>
1	Bagno	4.95	Terra	19	250
2	Soggiorno cucina	33.22	Terra	19	250
3	Camera deposito	10.28	Terra	19	250
4	Corte d'ingresso	75.29	Terra	18	-----
5	Corte giardino	46.52	Terra	19	-----
6	Soffitta sottotetto	41.25	Secondo	18	< 180
7	Portico lato giardino	5.59	terra	19	-----
8	Balcone	5.21	Primo	18	-----
9	Balcone	5.21	Secondo	18	-----



La zona dove insiste il fabbricato oggetto della relazione, è la parte est del paese, adiacente e distante circa 100 metri dal centro, anche se, possiamo tranquillamente

affermare che, per come si evince dalla ortofoto qua a lato, tutto il complesso edilizio di recente formazione è parte integrante del centro urbano, tenendo conto che il comune di S. Vincenzo ha molti agglomerati sparsi nelle frazioni e il paese



stesso funge da centro e nucleo storico.

Come tutti i paesi dell'hinterland cosentino, S. Vincenzo non ha molti servizi, se si eccettuano quelli di prima necessità e più facilmente accessibili quali scuola, farmacia, ufficio postale ecc. Per il resto, il principale attrattore rimane il polo Cosenza-Rende, distante circa 20 km.

Le abitazioni di nuova costruzione sono destinate quindi a famiglie che comunque hanno interessi nel polo menzionato. Per questo motivo, il mercato immobiliare risente della mancanza di attrattiva, nonché della scarsità di domanda.



### **Quesito n. 5**

*Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuti nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

In sede di sopralluogo, la sottoscritta CTU ha verificato che l'indirizzo e i dati catastali sono corretti.

### **Quesito n. 6**

*Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*

Si ritiene superfluo qualsiasi aggiornamento catastale, in quanto la situazione attuale è oggettivamente corretta, per come descritto più dettagliatamente nel quesito n. 8

### **Quesito n. 7**

*Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

Lo strumento urbanistico vigente è un vecchio Programma di Fabbricazione; l'area interessata ricade in zona "B" di completamento.

### **Quesito n. 8**

*Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli*





articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47;

Non si riscontrano abusi effettuati e/o perpetrati, se non nell'utilizzo improprio del sub 19, accatastato come C/6 accessorio e utilizzato come cucina e soggiorno. Allegata alla presente è la copia del Certificato di Agibilità dei locali oggetto della procedura.

Non è possibile fare il cambio di destinazione d'uso perché i locali non sono idonei alla residenza in quanto di altezza inferiore all'H minima consentita 2,70 m, e inoltre perché l'area è diventata urbanisticamente satura e non consente altra volumetria.

### **Quesito n. 9**

*Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

In data 09.02.16 la scrivente, avendo individuato la possibilità di operare la divisione in più lotti, chiedeva al G.E. l'autorizzazione all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del relativo frazionamento; il 10.03.16 la SV G.E. rispondeva disponendo la formazione di un unico lotto del bene pignorato.

### **Quesito n. 10**

*Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; L'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa*



*pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;*

Non è il caso di questa procedura esecutiva, in quanto il bene non è stato pignorato pro quota, ma per intero; la valutazione verrà fatta pertanto sull'intero immobile.

### **Quesito n. 11**

*Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene;*

L'immobile è occupato dalla famiglia dell'esecutata; di conseguenza non siamo nel caso proposto dal quesito;

### **Quesito n. 12**

*Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

Non siamo nel caso proposto dal quesito.

### **Quesito n. 13**

*Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*



È stato ritenuto superfluo richiedere il certificato di destinazione urbanistica in quanto siamo in area dichiarata “satura” (volumetria a disposizione del lotto terminata) e in possesso del certificato di abitabilità; in questi casi, i vincoli di qualsiasi natura che non siano privatistici, qualora siano stati in essere, vengono superati proprio dall’esistenza del certificato di cui sopra.

Ad ogni buon conto, l’esperienza indica comunque l’assenza di qualsiasi vincolo, anche in base alla consultazione effettuata della Zonizzazione del PSC vigente.

Inoltre, non esistono vincoli o oneri di natura condominiale, non sono presenti, infine, diritti demaniali, né di superficie, né di servitù.

#### **Quesito n. 14**

*determini il valore dell’immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell’immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell’immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (L’assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione pignoramento, in questo ultimo caso l’immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all’abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sul valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni; Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14*



## Descrizione analitica del bene

### *unità immobiliari*

1. Unità immobiliare ubicata nel territorio del comune di S. Vincenzo La Costa (CS), via Chiesa, di categoria A/7, composta da 6 vani catastali, censito in Catasto al Foglio 7, Particella 558, Sub 18
2. Unità immobiliare ubicata nel territorio del comune di S. Vincenzo La Costa (CS), via Chiesa, di categoria C/6, consistenza 32 mq, censito in Catasto al foglio 7, Particella 558, sub 19

### *consistenze*

La consistenza dell'immobile è calcolata secondo la superficie commerciale, di cui la **norma UNI** detta i criteri di computo:

*“Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:*

- *la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;*
- *le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;*
- *le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).*

*Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:*

- a. 100% delle superfici calpestabili;*
- b. 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);*
- c. 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.*

*Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).*

*Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:*

- *25% dei balconi e terrazze scoperti;*



- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale”.

#### TABELLA DELLE SUPERFICI CALPESTABILI

	Destinazione d'uso	Sup.pavimento mq	Piano	sub	H solaio cm
4	Ambiente unico	46.26	Primo	18	270
5	Letto singolo	8.78	Secondo	18	270
6	Letto singolo	8.84	Secondo	18	270
7	Letto matrimoniale	17.78	Secondo	18	270
8	Bagno	5.16	Secondo	18	270
9	Vano scala	7.64	Secondo	18	270
	<b>TOT SUP CALPESTABILE</b>	<b>94.46</b>			

Riguardo le pertinenze e gli accessori, si segnalano:

	Destinazione d'uso <sup>1</sup>	Sup.pavimento mq	Piano	sub	H solaio cm
1	Bagno	4.95	Terra	19	250
2	Soggiorno cucina	33.22	Terra	19	250
3	Camera deposito	10.28	Terra	19	250
4	Corte d'ingresso	75.29	Terra	18	-----
5	Corte giardino	46.52	Terra	19	-----
6	Soffitte sottotetto	41.25	Secondo	18	< 180

<sup>1</sup> Ci si riferisce a destinazione d'uso come rilevata nel sopralluogo



7	Portico lato giardino	5.59	terra	19	-----
8	Balcone	5.21	Primo	18	-----
9	Balcone	5.21	Secondo	18	-----

Nel nostro caso, le superfici computate (estrapolate dalla “Tabella delle Superfici Calpestabili”) come commerciali sono le seguenti:

– Superfici coperte:

- a) Superfici calpestabili abitabili                      mq 94.96 (tab. precedente)
- b) Superfici pareti non portanti                              mq 2.10
- c) Superfici pareti portanti o perimetrali              mq 9.70 (10% di a+b)

Totale computo superfici coperte                      mq 106.76

– superfici scoperte:

- a) balconi scoperti mq  $10.42 \times 25\% =$  mq 2.60
- b) patii e porticati mq  $5.59 \times 35\% =$  mq 1.68
- c) corti e giardini mq  $85.57 \times 10\% =$  mq 8.55

Totale computo superfici scoperte                      mq 12.83

– pertinenze

*Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie (cantine, soffitte e assimilate), il criterio contenuto nel D.P.R 138/98 stabilisce che la stessa venga computato nella misura del:*

- *50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;*
- *25% della superficie, qualora non comunicanti.*

- a) Bagno, soggiorno e camera P.T. mq  $48.45 \times 25\% =$  mq 12.11
- b) Soffitte    mq  $41.25 \times 50\% =$  mq 20.62



Totale pertinenze mq 32.73

Totale computo superficie commerciale:

- superficie coperta mq 106.76
- superficie scoperta mq 12.83
- pertinenze mq 32.73

**Totale superficie commerciale mq 152.32**

### ***Criteri di Stima adottati***

Lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene in esame.

Molto spesso i prezzi che riusciamo a reperire sul mercato si riferiscono a beni che hanno analogie con quello da stimare, ma che per certi aspetti si presentano difformi.

Per poter quindi effettuare una valutazione è necessario assegnare un peso alle varie caratteristiche che compongono il valore di un immobile, al fine di quantificare l'influenza che hanno sul valore di stima.

Nel nostro caso, la stima viene effettuata attraverso il **metodo comparativo**, dove i valori di mercato sono determinati in relazione ai prezzi corrisposti per immobili simili in un mercato locale, libero e aperto. La fornitura di dati di mercato rilevanti è decisiva ai fini della qualità del risultato. Così i prezzi corrisposti vengono messi in relazione con i fattori che influenzano il valore dell'immobile.

Si ritiene pertanto opportuno ricercare dapprima il valore del fabbricato, seguendo la stima per via sintetica e applicando in seguito dei coefficienti di merito sulla base di prezzi correnti nella zona per nuove unità immobiliari, congruamente rapportati al tipo di costruzione da valutare mediante coefficienti riduttivi o maggiorativi.

Una volta applicati i coefficienti di differenziazioni, avremo il valore finale del bene.



### stima per via sintetica

il primo valore su cui poter iniziare una valutazione dell'immobile è la quotazione media di mercato per le aree ritenute omogenee; nel nostro caso, l'area di interesse è l'area nord-ovest, che l'Agenzia del Territorio ([www.agenziadelterritorio.it](http://www.agenziadelterritorio.it)), nella sua "banca dati delle quotazioni immobiliari" (ultimo aggiornamento II semestre 2015), lo considera come zona semicentrale. Il link dell'interrogazione è:

<http://www.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm>

come si può vedere dall'allegato, il prezzo di mercato previsto per la zona (considerata centrale) dove è ubicato il fabbricato è di € 590/790 al mq per le civili abitazioni

Per completezza, rileviamo anche i valori medi di mercato, ricavati da schede di annunci immobiliari, di abitazioni in vendita a San Vincenzo La Costa, dove in media l'usato è venduto a € 690 al mq secondo il dettaglio della tabella seguente:

Scheda 1	Mq 190	€ 100.000	€/mq 526
Scheda 2	Mq 180	€ 140.000	€/mq 777
Scheda 3	Mq 190	€ 155.000	€/mq 816
Scheda 4	Mq 1325	€ 850.000	€/mq 641
Media dei valori			€/mq 690

Assumiamo quindi, come nostro valore di riferimento, la media dei valori precedentemente illustrati e cioè € 690 al mq  $[(590+790/2) + 690/2]$ .

Da questo valore dobbiamo dedurre i coefficienti di differenziazione.

Utilizzeremo quelli richiamati dal Min. LL.PP. circ. n. 12480 del 1966 e n. 2945 del 1993; a tali coefficienti non è corretto aggiungere arbitrariamente altri, la cui applicazione farebbe correre il rischio di risultati aberranti; infatti l'aggiunta altererebbe in più o in meno il valore di tutti gli altri coefficienti.





*(in grassetto i coefficienti applicati)*

#### I. Immobile senza ascensore

<i>piano seminterrato:</i>	0.7
<i>piano terra:</i>	0.8
<i>piano terra con giardino:</i>	0.85
<b><i>primo piano:</i></b>	<b>1.00</b>
<i>secondo piano:</i>	0.95
<i>terzo piano:</i>	0.90

#### II. Coefficienti di luminosità e orientamento

<i>Sud/ Est, Est, Sud:</i>	1.00
<i>Sud/ Ovest, Ovest:</i>	0.95
<b><i>Nord/ Est:</i></b>	<b>0.90</b>
<i>Nord:</i>	0.85

#### III. Coefficienti di esposizione

<i>Su via a basso traffico</i>	0.95
<i>su via rumorosa:</i>	0.90
<b><i>su via silenziosa:</i></b>	<b>1.05</b>
<i>su piazza storica:</i>	1.20
<i>su via principale, parco, giardino</i>	1.10
<i>su distacco:</i>	0.90
<i>su cortile interno:</i>	0.80

#### IV. Disponibilità di balconi e terrazzi

<i>abitazione senza balconi:</i>	0.90
<i>abitazione con un balcone:</i>	1.00
<b><i>abitazione con due balconi:</i></b>	<b>1.05</b>
<i>abitazione con terrazzo:</i>	1.10



V. Complessità di servizi nell'abitazione

*abitazione di taglio medio con un solo bagno:* 0.90

***abitazione di taglio medio con più bagni:* 1.05**

VI. Tipologia di riscaldamento abitazione

***Provvista di riscaldamento autonomo:* 1.05**

*Provvista di riscaldamento centralizzato:* 1.00

*Sprovvista di riscaldamento:* 0.95

VII. Vetustà e ambiente stabile

*stabile d'epoca:* 1.05

*in zona degradata:* 0.80

**in zona residenziale commerciale 1.00**

VIII. Disponibilità di parcheggi

con difficoltà di parcheggio: 0.90

**con facilità di parcheggio: 1.10**

IX. Disponibilità di trasporti nelle vicinanze

*Mezzi pubblici molto vicini:* 1.05

**Mezzi pubblici vicini 1.00**

*Mezzi pubblici lontani* 0.95

**Calcolo della stima**

Mq 152.32 (sup. commerciale) x € 690 (prezzo al mq) = € 105.100,80

€ 105.100,80 x 1.00 x 0.90 x 1.05 x 1.05 x 1.05 x 1.05 x 1.00 x 1.10 x 1.00 = **€ 126.473,17**

**(risultato della stima per via sintetica)**



## QUADRO RIASSUNTIVO

Stima per via sintetica	€ 126.473,17
Abbattimento forfetario 15 % di cui al quesito 14	- € 18.970,97
<b><u>Valore finale del bene</u></b>	<b>€ 107.502,20</b>
	<b><u>in c.t. € 107.000,00</u></b>

## CONCLUSIONI -

In via riassuntiva le problematiche emerse relativamente alla stima dell'immobile sono queste:

il piano terreno ad oggi è utilizzato come abitazione pur non avendo le caratteristiche tecniche per farlo (censito come C/6 e altezza utile inferiore a cm 270); inoltre non esiste collegamento diretto con il piano superiore, ma è presente un foro di predisposizione praticato al solaio pronto per accogliere una scala a chiocciola di grandezza adeguata per l'agevole passaggio di persone, su una parziale superficie di pavimenti e pareti sono in corso opere di completamento delle finiture di pavimenti e rivestimenti.

Sperando di aver assolto nel migliore dei modi il mandato conferitomi ringrazio il Giudice dell'Esecuzione per la fiducia accordata e resto a disposizioni per eventuali chiarimenti in merito.

Cosenza, 6 maggio 2016

Il tecnico CTU  
arch. Rosina Ciotti



## ALLEGATI:

- 1) Pianta catastale particella;
- 2) Planimetria catastale
- 3) Visura immobile;
- 4) Rilievo immobile;
- 5) Relazione fotografica;
- 6) Ispezione ipotecaria;
- 7) Note di trascrizioni;
- 8) Istanza accesso agli atti comunali;
- 9) Strumento urbanistico in vigore nel comune di S. Vincenzo la Costa;
- 10) Permesso a Costruire;
- 11) Disegni di Variante;
- 12) Segnalazione Certificata Inizio Attività (SCIA);
- 13) Certificato di Agibilità;
- 14) Dichiarazioni di conformità impianti;
- 15) Risultato banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia del Territorio;
- 16) Quotazioni agenzie immobiliari private per comparazione;
- 17) verbale di sopralluogo;
- 18) Istanza e concessione proroga per consegna relazione tecnica da parte del G.E.;
- 19) Ricevute di pagamenti effettuati;
- 20) Istanza, parcella e relativi calcoli, redatti secondo modello precompilato;
- 21) Fattura Digamma Associati;

## SOLO PER CANCELLERIA

- Relazione con nomi oscurati
- Foglio riassuntivo

