

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA
UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARE**

OGGETTO: Espropriazione immobiliare

Creditore procedente: //

Debitore: //

R.G.A.C. n. 177/2016 - Giudice dr. //

PREMESSA

In data 18 ottobre 2017, alle ore 12.00, enunciato il giuramento di rito davanti al cancelliere presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari, si perviene alla formulazione dei quesiti riportati nel verbale di accettazione dell'incarico peritale allegato agli atti.

a) Verbale di accettazione dell'incarico peritale

La consistenza immobiliare oggetto della presente stima è costituita da un appartamento sito nel comune Cosenza alla via G. D'Amico distinto al N.C.E.U. al foglio n. 9 part.lla 372 sub 18 piano terzo interno 5.

RELAZIONE

A seguito di un primo contatto fu fissato l'inizio delle operazioni peritali per il 15 gennaio 2018 alle ore 9.30.

b) Verbale di sopralluogo n. 1

PUNTO 1 - 2 In merito alle limitazioni legali si rimanda alla certificazione notarile sostitutiva allegata al fascicolo.

PUNTO 3 Presso l'Ufficio del Territorio si è acquisito l'estratto di mappa, la planimetria catastale e la visura catastale. Gli atti risultano in accordo con l'atto di assegnazione dell'alloggio da parte della cooperativa ///. La



distribuzione interna dell'alloggio coincide con quella riportata nella planimetria catastale.

PUNTO 4 L' alloggio oggetto della presente stima, sito nel Comune di Cosenza alla via G. D'Amico n. 18 al piano terzo interno 5, è distinto al N.C.E.U. al foglio n. 9 part.IIIa 372 sub 18, Categoria A/3 Classe 4, Consistenza 5,5 Rendita 551,29 euro con la seguente intestazione:

1. // proprietà superficiaria (Is) per 1/2 in regime di comunione dei beni;
2. // proprietà superficiaria (Is) per 1/2 in regime di comunione dei beni;
3. Comune di Cosenza proprietà dell'area per intero (It).

c) Estratto di mappa, Visura, Planimetria catastale

Il lotto di terreno è pervenuto alla cooperativa // in forza di convenzione stipulata con il Comune di Cosenza in data 26 luglio 1989 n. 6315 registrato a Cosenza il 3 agosto 1989 al n. 3289 Serie I. A seguito della convenzione la provincia di Cosenza - Ufficio Espropri ha emesso decreto di esproprio temporaneo. L'appartamento è pervenuto ai signori ██████████ e ██████████ con atto di assegnazione della cooperativa " // " redatto dal notaio dr. // del 21 luglio 1992 (Rep. 11651 - Racc. 3786).

d) Convenzione, decreto provvisorio di esproprio e Assegnazione

L'area, dove insiste il fabbricato, in località Macchiabella, è ubicata alla spalle di via Popilia e ricade nel comprensorio del piano di zona n.1 sul lotto di terreno n. 4 con estensione di 1.190,00 mq. In prossimità dell'area sono presenti la ferrovia, gli uffici provinciali, gli uffici della motorizzazione civile, dell'agenzia dell'entrate oltre attività commerciali come il Carrefour, il Brico, Lidl e altre attività commerciali minori. A piedi si arriva facilmente al



liceo scientifico, industriale, ragioneria e geometra. La zona è ubicata in prossimità dello svincolo della S.S. 107 Paola - Crotone e poco distanza l'autostrada A3. Il centro di Cosenza è facilmente raggiungibile o da via Popilia o da Viale Mancini.

e) Inquadramento territoriale

L'alloggio è parte del fabbricato costruito dalla cooperativa Speedy in forza della concessione edilizia n. 80 del 28 novembre 1986, ha sette piani fuori terra, al piano terra sono ubicati i box per le auto nei restanti piani trovano posto due alloggi a piano per complessivi 12 alloggi. Il fabbricato è dotato ascensore. La struttura portante è in cemento armato con pilastri e solai latero-cementizio, la tompagnatura, dello spessore di 30 cm, è a cassa vuota, la tramezzatura è in mattoni forati dello spessore di 10 cm, l'intonaco è di tipo civile con pittura idrolavabile.

Il fabbricato, di forma rettangolare, ha tre lati liberi sulla corte e un lato in aderenza ad un'altra cooperativa. La corte è recintata, pavimentata, è delimitata da una recinzione in ferro con cancelletto e cancello carrabile.

L'alloggio ha due lati paralleli a muro cieco e due aperti, la distribuzione planimetrica è la seguente: entrata, soggiorno, cucinotto e camera pranzo, due camere e due bagni e quattro balconi per complessivi 97,83 mq di superficie utile coperta, 21,33 mq di superficie scoperta (balconi) e superficie lorda di 138,65 mq. Le porte e gli infissi sono in legno, l'impianto di riscaldamento è autonomo. L'alloggio nel complesso è in discreto stato di conservazione ma è presente nelle camere da letto una diffusa condensa in corrispondenza delle pareti del muro cieco esterno. Lo stato di mantenimento dell'esterno è mediocre. Il fabbricato dalla data di assegnazione degli alloggi non è stato mai oggetto d'intervento di manutenzione straordinaria sulle



facciate, sulla copertura e sulle scale interne. L'alloggio nel complesso si può classificare di tipo medio basso.

f) Documentazione fotografica e planimetrie

PUNTO 5 I dati indicati nel pignoramento corrispondono all'immobile in oggetto.

PUNTO 6 La documentazione catastale risulta valida ad eccezione della parte riguardante i diritti e oneri reali in quanto l'intera area dove insiste il fabbricato risulta intestata al Comune di Cosenza in forza alla sopracitata convenzione non essendo stata presentata la voltura per mancanza di decreto definitivo di esproprio.

PUNTO 7 Gli interventi edilizi consentiti nello strumento urbanistico vigente sono la manutenzione ordinaria e straordinaria o eventuali cambi di destinazione d'uso compatibile con la destinazione prevalente del complesso residenziale e del regolamento condominiale (Studi professionali ecc.).

PUNTO 8 Il fabbricato è stato realizzato in forza della concessione edilizia n. 80 del 28 novembre 1986 rilasciata dal comune di Cosenza e risulta conforme al progetto approvato. Nel corso degli anni non sono stati realizzati interventi edilizi che richiedevano un titolo abilitativo.

PUNTO 9 Il bene pignorato è costituito da unico alloggio indivisibile.

PUNTO 10 L'immobile è pignorato per intero

PUNTO 11 Alla data dell'assegnazione risalente al 1992 l'alloggio è stato sempre occupato dal signor // e famiglia e dai genitori dello stesso. Attualmente l'alloggio è occupato a titolo gratuito dai genitori mentre il signor // vive in un alloggio nella vicinanze del padre.

g) Allegato n. 7 - Dichiarazione di residenza, patente e carta di identità.

PUNTO 12 L'alloggio dal 1992 è stato occupato a titolo gratuito dai genitori di //.



PUNTO 13 Il fabbricato è stato costruito in una zona di edilizia popolare e di conseguenza non esistono vincoli artistici e storici e né vincoli di natura condominiali.

PUNTO 13 BIS Le spese condominiali ordinarie sono di 50,00 € / mese mentre quelle straordinarie relative al mantenimento del cortile e della scala variano in funzione dell'intervento.

PUNTO 14 La superficie commerciale è pari alla somma dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo. Per la valutazione del bene si fa riferimento alla stima analitica per capitalizzazione del reddito netto che determina il più probabile valore di mercato attraverso la capitalizzazione del reddito annuo netto presumendo tale reddito costante e perpetuo. Tale metodo è quello più idoneo riguardo al mercato immobiliare della zona, dove la compravendita è quasi nulla mentre la domanda di fitto è accettabile.

Al probabile valore di mercato si perviene applicando la formula:

$$V = R_n / r$$

V = probabile valore del bene da valutare

R_n = reddito annuo netto ordinario e costante

r = saggio di capitalizzazione

A sua volta il reddito netto è dato dalla seguente differenza: $R_n = R_L - S$

R _L	Reddito lordo annuo ordinario rappresentato dal canone locativo medio che scaturisce da una ricerca di mercato, sui redditi da fabbricati consimili per caratteristiche proprie al bene da valutare, compiuta nell' ambito di una piena ordinarietà cioè utilizzando quel parametro medio dei prezzi d' uso che risulta il più ricorrente nel mercato della zona
S	Spese per la formazione del reddito netto, rappresentato dalle seguenti voci: imposte, manutenzione, servizi, sfritto ed inesigibilità, assicurazioni, ammortamento e amministrazione



Al reddito lordo annuo, identificato dal canone medio come sopra descritto, vanno aggiunti gli interessi annui per i depositi cauzionali. Se il canone locativo medio è dato dal mercato in periodi di anno (mese, bimestre, trimestre, semestre) sia nel modo anticipato che in quello posticipato il reddito lordo annuo R_L viene determinato applicando le formule di matematica finanziaria. Le spese, in una gestione normale, possono riassumersi nel seguente prospetto:

Spese	Quota minima (%)	Quota massima (%)
- Imposte	15,00	15,00
- Manutenzioni	3,00	7,00
- Servizi	4,00	8,00
- Sfitto e inesigibilità	2,00	5,00
- Ammortamento	0,03	0,03
- Assicurazioni	0,20	0,50
- Amministrazione	2,50	5,00
Totale	26,73	40,53
Spese medie sono da ritenersi pari ad una aliquota percentualmente sul R_L del 33,63 %		

Il saggio di capitalizzazione esprime la percentuale del reddito netto trasformato in capitale. Per investimenti di beni immobiliari l'ambito di variabilità del saggio di capitalizzazione oscilla dal 2 al 6 % con saggio medio del 4%. Tale saggio medio si riduce o si eleva gradatamente fino ai predetti massimali in funzione delle caratteristiche del bene da valutare.

Il saggio di capitalizzazione è pertanto:

- minimo, per fabbricati ubicati in quartieri signorili di alto ceto, in ottima posizione, solidi, nuovi, ben conservati e senza alea di sfitto e di inesigibilità, con disponibilità di spazi circostanti, pubblici o privati utilizzabili per parcheggi;
- massimo, per fabbricati angusti, in quartieri di basso ceto, aventi ubicazione periferica, strutture leggere o in cattivo stato, vecchie, mal



conservate e con difficoltà di esazione del canone. Il canone medio, ordinario, continuativo, recente, accertato e praticato per unità immobiliari consimili ad uso abitativo è pari a 500,00 €, il reddito lordo R_L considerando un canone trimestrale anticipato (C_t) è pari a:

$$R_L = C_t (4 + 2,5 r) \text{ con } r = 5\% ; \quad R_L = C_t \times 4,125$$

$$R_L = 1.500,00 \text{ €} \times 4,125 = 6.187,50 \text{ €}$$

Le spese da considerare, che restano a base delle detrazioni, operando sempre nell' ambito dell' ordinarietà in relazione all' immobile da stimare, possono considerarsi pari al 33,63% valore medio del prospetto riepilogativo delle spese. Nel caso in esame il saggio di capitalizzazione, avuto riguardo a tutte le influenze legate al bene da valutare, alla disponibilità dell' immobile, si è ritenuto di propendere per un saggio medio di capitalizzazione pari al 4 % ossia far valere a un euro di valore capitale a quattro centesimi di reddito netto R_n .

Il reddito netto R_n sarà dato dal R_L meno le spese

$$R_n = R_L - S$$

$$R_n = 6.187,50 \text{ €} - 6.187,50 \text{ €} \times 33,63\% =$$

$$6.187,50 \text{ €} (1 - 0,3363) = 4.106,64 \text{ €}$$

Il probabile valore di mercato del bene in esame è determinato applicando la seguente formula:

$$V = R_n / r = 1.971,19 \text{ €} / 4\% = \underline{102.666,10 \text{ €}}$$

Da quanto sopra illustrato e calcolato il probabile valore di mercato del bene in esame è da ritenersi, in regime di libero mercato, pari a 102.650,00 € in c.t. (centoduemilaseicentocinquanta//00).

Volendo seguire il metodo della stima sintetica per confronto il probabile valore di mercato di un bene si determina mediante il raffronto con beni consimili dei quali si conoscono i prezzi di compravendita riferita a parametri



unitari per esempio il prezzo a mq. Il probabile valore di mercato, seguendo tale metodo di stima sintetica per confronto si determina moltiplicando la quantità di superficie per il per il prezzo unitario

Il prezzo unitario è stato determinato facendo la media dei pochi prezzi praticati nella zona e dei valori rilevati dalle quotazioni immobiliari giungendo ad un valore di 980,00 € / mq

I dati metrici del nostro alloggio sono riportati nel seguente prospetto:

	S. cop. (mq)	Su (mq)	Sa (mq)	60% Sa (mq)	Sc = Su +60% Sa (mq)
Alloggio	138,65	97,76	22,23	13,34	<u>111,10</u>

Valutazione

$$111,10 \text{ mq} \times 980,00 \text{ € / mq} = 108.878,00 \text{ €}$$

Il valore determinato con tale metodo è pressoché simile al valore determinato precedentemente quindi per giungere al valore finale di mercato si può fare la media:

$$(102.666,09 \text{ €} + 108.878,00 \text{ €}) / 2 = 105.772,05 \text{ €}$$

In conclusione da quanto sopra illustrato e calcolato il probabile valore di mercato del bene in esame è da ritenersi, in regime di libero mercato, pari a 105.750,00 € in c.t. (centocinquemilasettecentocinquanta//00).

E' da tenere conto che non essendo ancora definito l'esproprio risulta a carico degli alloggi solo il diritto di superficie mentre la proprietà del terreno risulta a carico del comune di Cosenza pur stata versata l'indennità di esproprio inoltre l'alloggio è occupato da una coppia anziana.

Spezzano della Sila giovedì 6 febbraio 2018

IL C.T.U.
ing. Elvio CHIODO



PUNTO 15

PROSPETTO RIASSUNTIVO	
<u>Ubicazione e qualità dell'immobile</u>	L' alloggio, al terzo piano fa parte di un fabbricato di edilizia convenzionata in via G. D'Amico n. 18. Nel complesso l'alloggio a caratteristiche medie.
<u>Composizione</u>	L' appartamento è suddiviso in entrata, soggiorno, pranzo - cucina, due camere da letto e due bagni e quattro balconi per superficie commerciale di 111,10 mq
<u>Descrizione catastale ed eventuali variazioni con indicazioni delle nuove denunce</u>	N.C.E.U. Comune di Cosenza foglio n. 9 part.IIa 372 sub 18, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 5,5 vani, Rendita Euro 511,29, terzo piano interno 5 Proprietà superficiaria // e // Proprietà del lotto Comune di Cosenza
<u>Pertinenza</u>	Cortile condominiale
<u>Limitazioni legali</u>	nessuna
<u>Lottizzazione convenzionata</u>	Allo stato attuale non essendo ancora definito l'esproprio risulta a carico degli alloggi solo il diritto di superficie mentre la proprietà del terreno risulta a carico del comune di Cosenza di fatto essendo stata versata l'indennità di esproprio occorre completare la procedura espropriativa
<u>Alloggio</u>	<u>OCCUPATO</u> da una coppia anziana
<u>Valore di mercato</u>	<u>105.750,00 €</u>

IL C.T.U.

ing. Elvio CHIODO

