

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice Esecutore dott. SICILIA

Procedura Esecutiva n°42/2006 Reg. Esec.Imm.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

D' UFFICIO

(aggiornamento/revisione RCTU del 06 marzo 2011)

IL C.T.U.

**Arch. Massimo Cuconato**

ORDINE DEGLI ARCHITETTI DI COSENZA N. 1192

ALBO DEI CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI COSENZA AL N° 3414

Il sottoscritto arch Massimo Cuconato, libero professionista con studio in Rovito al Viale della Resistenza, n. 46, tel. 0984 433804, iscritto all' ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Cosenza, con numero 1192 e all' Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cosenza al n° 3414 in qualità di Consulente Tecnico incaricato dal Dott. Giuseppe Sicilia, giudice di merito nel procedimento n. 42/2006, ha redatto la presente relazione in risposta al quesito posto:

*aggiornamento e revisione della Relazione di Consulenza Tecnica già in fascicolo con data 6 marzo 2011*

#### PREMESSA E CONSIDERAZIONI GENERALI

---

Il giorno 09 febbraio 2010, il Dott. Giuseppe Greco, G.E. della procedura in oggetto, conferiva al sottoscritto arch. Massimo Cuconato, l' incarico di C.T.U. nella summenzionata procedura.

In tale udienza il G.E. richiedeva al C.T.U. di rispondere ai quesiti:

- *Descrivere sinteticamente i beni oggetto di pignoramento, accertare la consistenza degli stessi, nonché la corrispondenza con i dati catastali risultanti dalla trascrizione del pignoramento, dalle trascrizioni e iscrizioni anteriori;*
- *Accertare se i fabbricati siano conformi o meno alla concessione edilizia;*
- *Stabilire se l' immobile sia soggetto a limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù o vincoli reali d' ogni genere e verificare la regolarità della documentazione di cui all' art. 567, comma 2 cod.proc.civ.;*
- *Determinare il valore di mercato dei beni in oggetto di pignoramento;*
- *Suggerire l' opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati;*
- *Indicare il regime fiscale cui sarà assoggettato l' eventuale decreto di trasferimento dei beni in oggetto della stima;*

risposte riassunte nel seguente prospetto

Ubicazione: appartamento sito in Castrolibero, (CS) in Via Condo' al n° 10,, al foglio 09 part. 287, sub 4,

Provenienza/Titolarità/ Foglio 9, Part.IIa 287 sub 4, intestato a: [REDACTED] nata [REDACTED]

Dati catastali: [REDACTED] proprietario in catasto per 1000/1000 dal 24/05/2006, in atti proprietaria per Verbale di Separazione Consensuale con assegnazione di Beni.



Foglio 9, Part.IIa 287 sub 4, intestato a: [REDACTED]  
[REDACTED] proprietario in catasto per 1000/1000 dal 21/09/2001 al 24/05/2006, in Regime di Separazione di beni, in atti proprietario per Donazione Accettata.

Foglio 9, Part.IIa 287 sub 4, intestato a: [REDACTED]  
[REDACTED] proprietario in catasto per 1000/1000 dal 24/05/2006, in atti proprietaria per Verbale di Separazione Consensuale con assegnazione di Beni.

Foglio 9, Part.IIa 287 sub 4, Cat A/2, Cll. 1, vani 9, Rend. € 836,66 intestato a: [REDACTED] proprietario in catasto per 1000/1000 dal 24/05/2006, in atti proprietaria per Verbale di Separazione Consensuale con assegnazione di Beni.

Consistenza immobili:

Sup. APPARTAMENTO mq 213.00 + 42.00 (balconi e terrazzo)  
= 255.00 mq;

Posizione urbanistica:

NON REGOLARE MA SANABILE

Formalità sull' immobile pignorato,

L' immobile oggetto della presente consulenza tecnica, risulta essere pervenuta alla sig.ra [REDACTED], nata [REDACTED] [REDACTED] con atto di separazione consensuale con assegnazione di beni, trascritto il 06/06/2006 Reg. Part. 12469 Reg. Gen 18542 Pubblico Ufficiale Tribunale di Cosenza Rep 255 del 24/05/2006. Le altre formalità in ordine cronologico sono:

1 iscrizione del 03/11/1999 Reg Part. 3958 Reg Gen 22605, pubblico ufficiale Lanzillotta Stefania Rep 46568 del 29/10/1999, IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

2 trascrizione del 03/10/2001 Reg Part. 16853 Reg Gen 21194, pubblico ufficiale Lanzillotta Stefania Rep 51470 del 21/09/2001, ATTO TRA VIVI DONAZIONE ACCETTATA.

3 trascrizione del 13/11/2002 Reg Part. 20053 Reg Gen 25772, pubblico ufficiale Tribunale Ordinario Rep 288 del 2002, del 06/11/2002, DOMANDA GIUDIZIALE- REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE.

4 trascrizione del 12/05/2006 Reg Part. 10576 Reg Gen 15773, pubblico ufficiale Tribunale Rep 1538/2006 del 22/04/2006, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

5 trascrizione del 06/06/2006 Reg. Part. 12469 Reg. Gen 18542 Pubblico Ufficiale Tribunale di Cosenza Rep 255 del 24/05/2006 ATTO TRA VIVI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE DI BENI.

6 trascrizione del 07/06/2006 Reg. Part. 12613 Reg. Gen 18742 Pubblico Ufficiale Tribunale Rep 12/2006 del 16/05/2006 DOMANDA GIUDIZIALE – IMPUGNAZIONE DI ACQUISTI PER CAUSA DI MORTE.

OSSERVAZIONE la nota di trascrizione: ATTO DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE DI BENI, trascritto il 06/06/2006, è temporalmente successiva, alla trascrizione del 12/05/2006 Reg Part. 10576 Reg Gen 15773, pubblico ufficiale Tribunale Rep 1538/2006 del 22/04/2006, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Suddivisione in lotti: non praticabile

Attuale situazione di possesso immobile: é occupato stabilmente dal sig. [REDACTED] e famiglia in qualità di inquilino dal 28/05/2010.;

Valore di stima: appartamento sito nel Comune di Castrolibero del valore riferito alla quota di proprietà della sig.ra [REDACTED], pari a 1000/100 è di € 242.690,00

quanto premesso descrive le conclusioni della consulenza tecnica redatta e depositata in data 06 marzo 2011.

Il dott. Paolo Miceli in qualità di Custode e Delegato nella procedura in oggetto in data 01/07/2021 chiedeva al sig. Giudice la revisione della prima citata relazione tecnica al fine di <.... *adeguare la valutazione dell' immobile al reale mercato immobiliare...*> precisando che quella presente in atti risale al 2011 e pertanto da riconsiderare visto la naturale variazione del mercato immobiliare.

Il Giudice dell' esecuzione il dott. G Sicilia accogliendo le motivazioni del Custode il dott. Paolo Miceli disponeva in udienza del 28/03/2022 la revisione della consulenza depositata conferendo l' incarico al sottoscritto CTU.

## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

---

In data 26/09/2022, ho inviato al dott. Paolo Miceli in qualità di Custode e Delegato nella procedura in oggetto la comunicazione di convocazione al sopralluogo d' accesso e d' ispezione dei luoghi fissando l' appuntamento alle ore 15:30 del giorno 03/10/2022 presso l' immobile in oggetto e fissando, altresì, l' inizio delle operazioni peritali alla stessa data.

In data 26/09/2022, ho inviato al al Responsabile dell' Ufficio Tecnico del Comune di CASTROLIBERO la richiesta di documentazione per espletamento operazioni peritali;

In data 27/09/2022, ricevevo la convocazione dell' Ufficio Tecnico del Comune di CASTROLIBERO per giorno 03/10/2022 alle ore 9.30 per la visione del fascicolo di riferimento.

In data 03/10/2022, mi recavo presso l' Ufficio Tecnico del Comune di CASTROLIBERO per la visione del fascicolo di riferimento ma per la indisponibilità del responsabile si è rimandato al giorno 12/10/2022.

In data 03/10/2022, ho eseguito il sopralluogo presso l' abitazione oggetto della procedura, era presente il dott. Paolo Miceli in qualità di Custode e Delegato nella procedura in oggetto. Durante il sopralluogo ho provveduto, ad eseguire il rilievo grafico e fotografico degli esterni e dell' interno dell' immobile.

In data 12/10/2022, mi recavo presso l' Ufficio Tecnico del Comune di CASTROLIBERO per la visione del fascicolo di riferimento rilevando la sostanziale assenza di atti rispetto alla richiesta del 29/06/2010 prot. 7357, assenza attestata dall' UTC con richiesta prot. in data 12/10/2022.

Pertanto, sulla scorta delle considerazioni che si potevano trarre dai dati già presenti in fascicolo e prima riassunti e vista la finalità della presente, il sottoscritto CTU ha verificato all' attualità tutti

i contenuti della relazione in atti con specifica attenzione alla stima del valore dell' immobile in oggetto.

Per fornire la risposta ai quesiti posti si è proceduto eseguendo delle verifiche documentali presso gli uffici competenti e osservando i luoghi direttamente e acquisendo dati tramite rilievi grafici e fotografici compiuti in fase di sopralluogo dunque si è in condizione di poter procedere alla stesura della presente relazione così come di seguito descritto.

#### RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

come specificato prima saranno analizzati le conclusioni già presenti in fascicolo prima riassunti per verificare all' attualità tutti i contenuti della relazione in atti e con specifica attenzione alla stima del valore dell' immobile in oggetto.

Si è eseguito una verifica catastale (2022) dalla quale si evince che:

- ✓ i dati catastali non sono mutati risultando: Comune di CASTROLIBERO (C108) (CS) al Foglio 9 Particella 287 Subalterno 4 alla VIA CONDO` RUGGERO n. 4 Interno 4 Piano 2 con classamento Zona censuaria 2, Categoria A/2a), Classe 1, Consistenza 9 vani (*Allegato 1*)
- ✓ la titolarità dell' immobile non è mutata risultando: [REDACTED] (CF [REDACTED]) n. [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/1; (*Allegato 1*) Titorità proveniente dall' Atto del 24/05/2006 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Sede COSENZA (CS) Repertorio n. 255 del 24/05/2006. - VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI Trascrizione n. 12469.1/2006 Reparto PI di COSENZA in atti dal 07/06/2006
- ✓ la planimetria catastale è ancora quella di impianto con data di presentazione 30/03/1981, prot. n. 1219 (*Allegato 2*); Dal sopralluogo eseguito, dal rilievo metrico e dall' incrocio con la planimetria catastale, delle misure degli ambienti interni è emerso che la difformità, per la sola distribuzione interna dei vani già rilevata nel 2011 è rimasta inalterata; A seguito delle ricerche svolte presso l' Ufficio Tecnico Comunale di Castrolibero, Settore Pianificazione e Gestione del Territorio per l' immobile in oggetto risulta (anno 2022) che l' unico Titolo Edilizio Abilitativo richiesto è la Licenza edilizia n° 421 del 20/12/1973 in ditta [REDACTED]; che non risulta rilasciato alcun titolo in sanatoria e altresì non risultano procedimenti emessi e che per l' immobile non risulta rilasciato alcun certificato di agibilità; pertanto si può affermare che la posizione urbanistica dell' immobile pignorato, risulta essere all' attualità (anno 2022) irregolare ma sanabile,

con presentazione di titolo trasformativo, da presentare al UTC di Castrolibero, quindi permangono l' inesistenza di vincoli sostanziali alla vendita.

- ✓ Dal sopralluogo eseguito si è evidenziato che l' abitazione non ha subito variazioni rispetto alla conformazione rilevata nel 2011. Risulta ancora costituita da 9 vani: cucina, soggiorno/pranzo, ampio salone, due bagni, tre camere da letto, ampio ingresso e corridoio, studio, ripostiglio, terrazzo coperto e un ampio balcone panoramico; Anche l' aspetto legato alle finiture e alla dotazione tecnologica risulta immutato. Da misure prese a campione anche i dati metrici sono rimasti identici a quanto già misurato e restituito nella relazione del 2011, quindi si conferma la superficie dell' appartamento di 255.00 mq così articolata: mq 213.00 + 42.00 (balconi e terrazzo)
- ✓ Dal sopralluogo eseguito si è evidenziato che l' appartamento è attualmente libero da occupanti.
- ✓ relativamente all' opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati si ribadisce la conclusione della prima consulenza: *<... Trattandosi di appartamento, avente una parete completamente priva di aperture, che pone notevoli problemi di organizzazione degli spazi interni, valutando i costi di trasformazione da sostenere, e considerando, anche, che trattasi di un appartamento di discrete finiture interne, si ritiene non praticabile una razionale (ma soprattutto) economica, suddivisione in più parti...>*

Ai fini del punto fondamentale nell' economia della presente relazione, *<.... adeguare la valutazione dell' immobile al reale mercato immobiliare...>* premesso che quella presente in atti risale al 2011 e pertanto considerando la variazione del mercato immobiliare si procede ad eseguire una stima dell' immobile all' attualità cioè al 2022.

#### **CRITERIO DI STIMA IMMOBILE AL 2022**

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

Il valore di mercato (Market value) è corrisponde alla somma di denaro a cui il bene dovrebbe essere compravenduto al momento della stima fra un compratore ed un venditore entrambi interessati, privi d' interessi particolari nella compravendita, dopo un' adeguata commercializzazione, assumendo che entrambe le parti agiscano liberamente, prudentemente e in modo informato.

Nella definizione si fa riferimento al periodo di commercializzazione (2022) nel quale, la domanda è rappresentata da i possibili compratori o affittuari interessati a diverse tipologie di beni immobili a livelli diversi di prezzo in un dato periodo di tempo, nel caso in esame è il secondo semestre 2022

L' offerta è rappresentata da i proprietari disponibili alla vendita o locazione di diverse tipologie di immobili a diversi livelli di prezzo in un certo arco di tempo.

Il mercato immobiliare presenta sempre una segmentazione derivante dalla:

- Destinazione funzionale (residenziale, direzionale, terziario, produttivo etc)
- Localizzazione (centrale, semicentrale, altre specifiche)
- Qualità edilizia (nuovo, ristrutturato, da ristrutturare etc)
- Tipologia edilizia (lusso, medio, economico etc)
- Disponibilità dell' immobile (libero, occupato)

Nel caso in esame, l' oggetto della RCT, appartiene al segmento avente come:

- Destinazione funzionale: residenziale;
- Localizzazione: semicentrale;
- Qualità edilizia: moderno anni 70;
- Tipologia edilizia: medio;
- Disponibilità dell' immobile: libero;

Le fonti del mercato immobiliare si articolano in:

Fonti dirette primarie o ufficiose: forniscono indicazioni quantitative puntuali (prezzi) ed indicazioni qualitative sulle dinamiche dello specifico mercato e sono principalmente:

- Contratti di compravendita
- Offerte di vendita
- Perizie giudiziarie
- Valutazioni dell' Agenzia del Territorio
- Stime per divisioni ereditarie

Nel caso in esame, per l' oggetto della RCT, si utilizzeranno:

- Offerte di vendita





Fonti indirette secondarie o ufficiali: forniscono quotazioni ottenute dalla acquisizione e successiva elaborazione di valori e sono principalmente:

- Studi di società specializzate
- Osservatori immobiliari di Enti istituzionali
- Banche dati di natura commerciale
- Periodici specializzati (Consulente Immobiliare)

Nel caso in esame, per l' oggetto della RCT, si utilizzeranno:

- Osservatori immobiliari di Enti istituzionali (Agenzia del Territorio valori OMI)
- Banche dati di natura commerciale (Agenzie Immobiliari)

Il metodo della stima comparativa o meglio «analogico-comparativa», si basa sulla ricerca di valori di mercato noti per immobili analoghi di qualità e posizione rispetto a quello di stima e si articola nelle successive fasi operative:

- analisi del mercato ed individuazione di un campione di beni simili;
- analisi dei dati;
- formulazione del giudizio di stima.

#### ANALISI DI MERCATO ED ELEMENTI DI COMPARAZIONE (COSTITUZIONE DEL CAMPIONE)

Il reperimento dei dati relativi al mercato è stato effettuato mediante l' analisi di mercato. Il mercato di riferimento è quello scaturente dalla delimitazione OMI all' interno del quale sono stati rilevati degli elementi, beni compravenduti in analogia rispetto al bene di stima considerando i seguenti elementi (elements of comparison):

localizzazione - città, via – zona OMI...

caratteristiche tecnologiche - tipologia, età di costruzione, stato manutentivo...

Consistenza - mq commerciale ...

Caratteristiche economiche - prezzo totale/unitario e data ...

Tali dati andranno a costituire il Campione da elaborare

Pertanto dalla ricognizione dei dati, derivanti dalle Offerte di Compravendita si sono ottenuti i seguenti valori:



BENI SIMILI	PREZZO (€) Prz	SUPERFICIE (mq) Sup
6 locali in vendita Castrolibero, Via dell'Amicizia - Andreotta	140.000,00	242.00
Quadrilocale in vendita Castrolibero, Via Alfonso Rendano - Andreotta	120.000,00	135.00
Quadrilocale in vendita Castrolibero, via Ruggero Condò - Andreotta	130.000,00	148.00
Trilocale in vendita Castrolibero, Via Giacomo Puccini - Andreotta	98.000,00	125.00
TOTALE	488.000,00	650,00

$$V (\text{€/mq}) = \sum \text{Prz}_i / \sum \text{Sup}_i = (\text{€ } 488.000 / 650 \text{ mq}) = \text{€ } 750.769$$

In cifra tonda € 750,00

#### ANALISI DI MERCATO : STIMA VALORE UNITARIO DELL' APPARTAMENTO (OMI)

Per eseguire la valutazione dell' immobile, si è preso in analisi la quotazione di riferimento dell' Agenzia del territorio – OMI relativa al secondo semestre 2021, codice di zona E1, microzona catastale 5, per la determinazione del Valore Normale del Fabbricato:

Valore Normale Unitario VNU = Val OMI min + [ ( Val OMI max - Val OMI min ) x K ] dove:

K coefficiente che esprime il taglio di superficie K1 e il livello di piano K2

$$K = ( K1 + 3 K2 ) / 4 = ( 0.8 + 3 \times 0.5 ) / 4 = 0.58$$

$$\text{quindi: VNU} = 760 + [ ( 1100 - 760 ) \times 0.58 ] = 957,20 \text{ €/mq}$$

$$VNU = 957,20 \text{ €/mq}$$

ANALISI DI MERCATO: STIMA VALORE UNITARIO DELL' APPARTAMENTO AGENZIA IMMOBILIARE

si é visitato alcune agenzie immobiliari al fine di stabilire una media dei prezzi di vendita della tipologia considerata. Il quadro emerso considerando due tra le principali agenzie, che offrono un immobile nella zona, come si può evincere dalla tabella successiva,

AGENZIA A (abitazioni in fascia media)	857,00
AGENZIA B	820,00

MISURA DELLA CONSISTENZA DELL' IMMOBILE: SUPERFICIE COMMERCIALE O SUPERFICIE CONVENZIONALE VENDIBILE (SCV)

Il valore dell' immobile é determinato dal prodotto fra la "superficie convenzionale o catastale" o "superficie commerciale calcolata" ed il valore al mq determinato dall' analisi del mercato immobiliare, corretta da "coefficienti di differenziazione" tratti dalla letteratura d' Estimo.

la "superficie convenzionale" o "superficie commerciale calcolata" é la superficie che si considera sia in commercio che in sede fiscale, che comprende, oltre alla superficie utile netta (superficie calpestabile), anche tutti i muri interni, l' intero spessore dei muri perimetrali, mentre la superficie dei balconi e terrazze verrà valutata a parte.

per l' immobile in oggetto é la seguente:

SUP. COMM. PIANO CON ALTEZZA DI MT 3.00 (abitazione) = 213.00 mq;

SUP. COMM. (balconi e terrazzo) = .....42.00 mq;

SUP. COMM. PIANO + (balconi e terrazzo) = .....255.00 mq;

ANALISI DEI DATI: ELABORAZIONE CAMPIONE (METODO STATISTICO)

Per eseguire la valutazione dell' immobile, il più possibile rispondente ai prezzi correnti di mercato per l' immobile in oggetto, descritto nei punti precedenti i dati precedenti costituenti il campione di analisi è stato "corretto" considerando anche la valutazione della deviazione

standard e, una volta esclusi i dati che fuoriuscivano da essa, calcolare una media “ripulita” dai valori anomali, come si può evincere dalla tabella successiva

CAMPIONE	VALORE €/mq
OFFERTE DI COMPRAVENDITA	750,00
AGENZIA A	857,00
AGENZIA B	820,00
<b>VNU</b> (osservatorio mercato immobiliare Agenzia del Territorio di Cosenza O M I).	957,20
MEDIA ARITTIMETRICA	846.05
DEVIAZIONE STANDARD	74.722
MEDIA + DEVIAZIONE STANDARD	920.77
MEDIA - DEVIAZIONE STANDARD	771.32

Scartando il valore 750,00 Offerte di Compravendita e il valore 957,20 OMI che fuoriesce dal

range [ 771.32 , 920.77 ]

si determina l' insieme dei valori ripuliti

{ 857,00 , 820,00 }

dalla loro media aritmetica si ha

MEDIA RIPULITA = 838,50 €/mq

Con riferimento alle offerte di vendita d' immobili assimilabili per caratteristiche e destinazioni d' uso a quelli in oggetto nella stessa località e nello stato conservativo, buono, il valore di mercato può assumersi pari a 838,50 €/mq

#### STIMA DEL VALORE DELL' APPARTAMENTO

Per cui, avendo rilevato 213,00 mq di superficie commerciale d' immobile, ed assumendo pari a 838,50 €/mq il valore di mercato a metro quadrato dell' unità, si ha

$V_{\text{mercato appartamento}} = \text{mq } 213,00 \times \text{€ } 838,50 = \text{€ } 178.600,50$

e avendo rilevato 42,00 mq di superficie commerciale dei balconi e terrazzo d' immobile, ed assumendo come valore il 50 % del valore di mercato a metro quadrato dell' unità, pari a 838,50 €/mq / 2 = 419,25€/mq il valore di mercato a metro quadrato dei balconi e terrazzo, si ha

$V_{\text{mercato dei balconi e terrazzo}} = \text{mq } 42,00 \times \text{€ } 419,25 = \text{€ } 17.608,50$

e, in cifra tonda:

$$\text{Valore mercato} = \text{€ } 178.600,50 + \text{€ } 17.608,50 = \text{€ } 196.209,00 \sim \text{€ } 196.210,00$$

con una incidenza costo (balconi + terrazzo) sul costo complessivo del  $17.608,50/196.210,00 = 0.089 = 8.974\%$

### COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE PER IL FABBRICATO

I coefficienti di differenziazione sono dei numeri moltiplicatori, che permettono di correggere le quotazioni medie per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media, esplicitando anche le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fabbricati:

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

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

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

C.01 - Coefficiente di rifinitura (unità immobiliare)

*Tipo di rifinitura dell'unità:* BUONO

Coefficiente di rifinitura = 1.05 (decrementato rispetto al 2011)

C.02 - Coefficiente di conservazione e manutenzione (unità immobiliare)

*Stato di conservazione e manutenzione dell'unità:* DISCRETO

Coefficiente di conservazione e manutenzione (unità) = 0,95 (decrementato rispetto al 2011)

C.03 - Coefficiente di estensione (unità immobiliare)

*Superficie immobile:* mq 255 circa (> 100 mq)

Coefficiente di estensione = 0.95 (decrementato rispetto al 2011)

C.04 - Coefficiente di disponibilità

*Disponibilità dell' unità:* Unità LIBERA

Coefficiente di disponibilità = 1.05 (aumentato rispetto al 2011)

C.05 - Coefficiente di ubicazione

*Ubicazione dell' immobile:* in zona centrale (OMI) con discreto grado di accessibilità

Coefficiente di ubicazione = 1,00

C.06 - Coefficiente di Vincoli e Procedure e Regolarità Urbanistica

posizione urbanistica immobile: risulta essere non regolare, ma sanabile (costi aggiuntivi)

Coefficiente di vincoli e regolarità = 1.00 (aumentato rispetto al 2011 per la stima dei costi aggiuntivi)

#### STIMA DEL VALORE DEL FABBRICATO

Per cui, avendo assunto pari a € 196.210,00 il valore di mercato dell' unità *compreso balconi e terrazzo*, come al nuovo, applicando i coefficienti propri dell' unità si ottiene il valore di mercato dell' unità stessa allo stato attuale:  $V_{mercato} = € 196.210,00 \times 1.05 \text{ (C.01)} \times 0,95 \text{ (C.02)} \times 0,95 \text{ (C.03)} \times 1.05 \text{ (C.04)} \times 1,00 \text{ (C.05)} \times 1.00 \text{ (C.06)} = € 204.526,85$

Valore mercato = € 195.230,18

In cifra tonda = € 195.000,00

Valore mercato = € 195.000,00 / (213.00+42.00)mq = 780,920 €/mq ~ 780,00 €/mq

quindi

Valore mercato immobile = 780,00 €/mq x (213.00+42.00)mq = € 195.000,00

#### STIMA DEI COSTI RELATIVI ALLE DIFFORMITA' RICONTRATE

Il CTU precisa che in relazione alla eliminazione delle difformità riscontrate tra quanto autorizzato e quanto eseguito e riportato in banca dati catastali, difformità sanabili, occorre richiedere un Titolo Edilizio in Sanatoria.

Quindi per portare l' immobile nello stato di conformità sostanziale con lo stato attuale occorre eseguire una richiesta di sanatoria delle difformità urbanistiche-catastali sanabili.

Quanto all' aspetto sanzionatorio, la richiesta in sanatoria comporta l' applicazione del regime sanzionatorio e il sostenere i costi della richiesta del titolo in sanatoria che consistono: somma minima di 560 € ex art 37 TUE come sanzione amministrativa; somma minima di 500 € ex art 36 TUE relativa ai costi di costruzione a titolo di oblazione;

considerando le Spese Tecniche, costi diritti di segreteria e costi vari si afferma che i costi da sostenere relativi alla presentazione del titolo edilizio in Sanatoria *sommariamente si possono stimare* in € 2.500,00.

Preliminarmente alla richiesta di Agibilità occorre aggiornare in catasto la planimetria presente in atti con presentazione di pratica DOCFA per in costo stimato di 1.500,00€;

Si aggiungono i costi relativi alla richiesta di nuova Agibilità perché dall' istruttoria e acquisizione dei documenti ufficiali in atti il CTU non ha riscontrato il rilascio di alcuna agibilità relativa all' immobile in oggetto. Tali costi *sommariamente si possono stimare* in 3.500,00 € relativi alla presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità a cura di un tecnico abilitato comprensivi dei costi da sostenere per le eventuali prove dei materiali relativi alla struttura e quelli relativi alla verifica certificata degli impianti.

Pertanto da quanto rilevato in fase di sopralluogo e da quanto prima descritto, per sanare le difformità riscontrate occorre sostenere dei costi che sommariamente si possono stimare in Costi per Titoli Edilizi sanzioni e oblazioni .....€ 2.250,00  
 Costi diritti segreteria, bolli ecc circa .....€ 250,00  
 Costi Aggiornamento Catastale .....€ 1.500,00  
 Costi procedura AGIBILITA' .....€3.500,00  
 TOTALE COSTI ..... € 7.500,00

Pertanto i costi da sostenere per sanare le difformità rilevate si *possono stimare* in 7.500,00 €

RISPOSTA AL QUESITO PRINCIPALE CONTENUTO NEL MANDATO: CONCLUSIONI

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

VALORE DELL' IMMOBILE: appartamento sito in Castrolibero, (CS) in Via Condo' al n° 10, in catasto fabbricati al foglio 09 part. 287, sub 4, ..... € € 195.000,00

STIMA DEI COSTI RELATIVI ALLE DIFFORMITA RISCONTRATE = .....€ 7.500,00

VALORE FINALE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE ..... € 187.500,00

valore riferito alla quota di proprietà della sig.ra [REDACTED], pari a 1000/1000

Il sottoscritto consulente, ritenendo di avere così adempiuto l' incarico conferitogli, ringrazio il Sig. Giudice per la fiducia accordata, rassegna telematicamente la presente relazione di stima in numero di uno originale restando a disposizione per ogni ulteriore chiarimento o osservazione.

il tecnico

architetto massimo cuconato



A circular blue professional stamp of the "Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Cosenza e Provincia". The stamp contains the text "ARCHITETTO MASSIMO CUCONATO n. 1192". A handwritten signature in black ink is written over the stamp.



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

# ALLEGATI

Data presentazione: 30/03/1981 - Data: 26/09/2022 - n. T270617 - Richiedente: CCNMSM62R21C352F

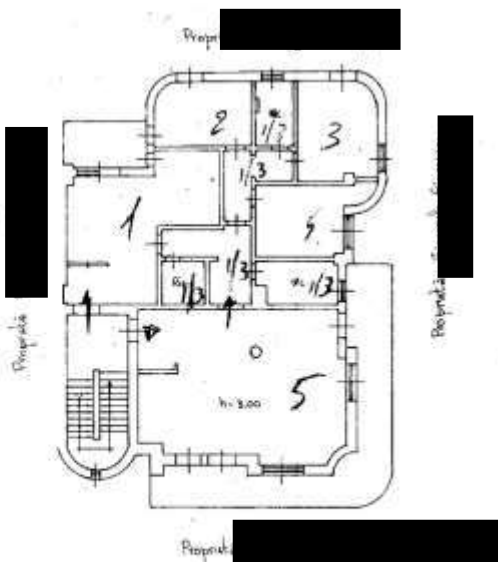

**MINISTERO DELLE FINANZE**  
**DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI**  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**  
19. DECRETO-LEGGE 12 APRILE 1980, N. 40

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)  
 Lire 100

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CASTROLIBERO Via R. CONDO  
 Ditta \_\_\_\_\_  
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di COSENZA

Piatta Piano Secondo

Interno n° 4



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

25/10/21  
 Pg 9/353/4

Inscritto all'Albo dei GEOMETRI

della Provincia di COSENZA

DATA 25.3.1981

Firma: Giuseppe Ruggiero

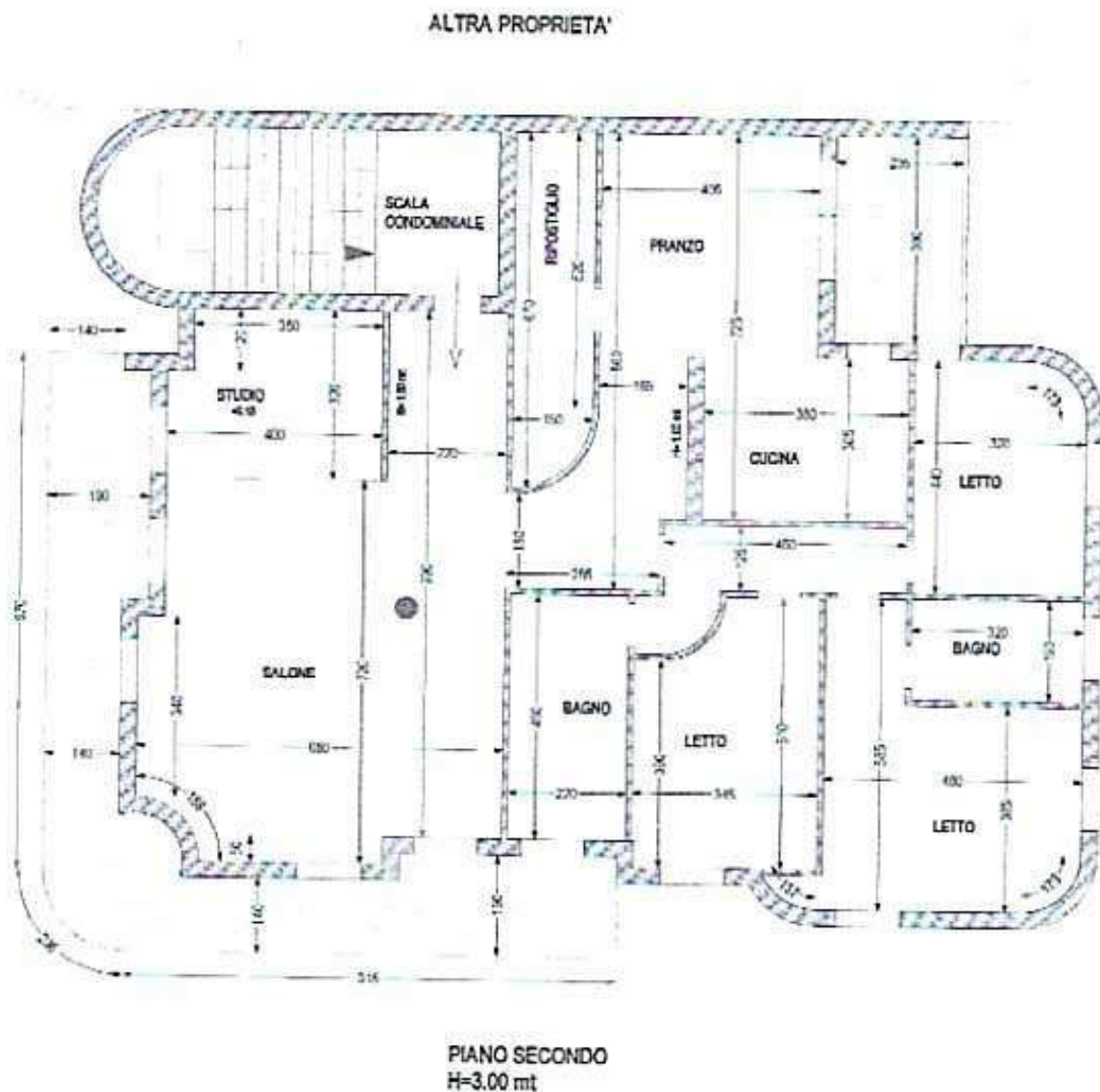
Catasto del Fabbricati - Situazione al 26/09/2022 - Comune di CASTROLIBERO(C108) - < Foglio 9 - Particella 287 - Subalterno 4 >  
 VIA CONDO' RUGGERO n. 4 - Interno 4 Piano 2

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 30/03/1981 - Data: 26/09/2022 - n. T270617 - Richiedente: CCNMSM62R21C352F

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

# RILIEVO 2011 - RILIEVO 2022



# REPORT FOTOGRAFICO



appartamento al  
secondo piano













