

Tribunale di Cosenza

Sezione 01 Giudice: Dott. Giuseppe Greco

R.G. Procedura Esecuzione Immobiliare N.134/2010

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Per
Unicredit Family Financing Bank Spa

Custode Dott.

Rappresentato e difeso dall'avv.

Contro:

C.T.U.
Arch. Luigia Arabia

09/02/2017
Tribunale di Cosenza



INDICE

- 1) Premessa ed incarico
- 2) Operazioni di consulenza
- 3) Generalità e risposta ai quesiti
- 4) Dati Catastali
- 5) Diritto di proprietà
- 6) Disponibilità dell'immobile
- 7) Natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile
- 8) Descrizione della zona e dell'edificio in cui è ubicato l'immobile
- 9) Descrizione dell'immobile
- 10) Valori immobiliari di riferimento per la valutazione
- 11) Criterio di calcolo della superficie commerciale
- 12) Valutazione dell'immobile
- 13) Schema riassuntivo di perizia
- 14) Allegati



Arch. LUGIA ARABIA
Via P.Micca, 2 - 87030 Rende (CS)
Tel. 0984/443915 – cell.3381101423
Fax 0984/463012
_e-mail _____
C.F.

1)PREMESSA ED INCARICO

Nell'udienza del 24.06.2014, io sottoscritta arch. Luigia Arabia con studio in Rende via P.Micca n.2, iscritta all'ordine degli architetti della provincia di Cosenza con n. 1091 ed all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Cosenza con il n.3018, venivo nominata Consulente Tecnico D'Ufficio nell'Esecuzione immobiliare N 134/2010 per la stima dei beni immobiliari pignorati con ordinanza del 22.03.2014.

2) Operazioni di Consulenza:

In data 26.10.2014 ho richiesto i fascicoli relativi alla procedura per verificare la documentazione, i dati catastali identificativi dell'immobile necessari all'espletamento dell'incarico.

In data 25.03.2016 ho richiesto la planimetria e le visure dell'immobile presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Cosenza.

Successivamente ho reperito la documentazione di certificazione urbanistica e titolo di concessione dell'edificio di edilizia economica popolare in cui insiste l'appartamento.

Dopo varie richieste di accesso all'immobile oggetto di stima, come documentato dalle relazioni del custode giudiziario Dott. _____ in data 02.03.2016 riuscivo a svolgere regolare accesso

nell'immobile oggetto di stima, alla presenza del custode dott. _____ e del proprietario

Successivamente ho reperito documentazione di supporto alle altre operazioni tecniche per ricavare il più probabile valore dell'immobile; mi sono recata presso le Agenzie Immobiliari della città, ho consultato riviste specializzate sulle quotazioni immobiliari e quotidiani locali, ho esaminato atti di compra vendita, ho acquisito i valori delle quotazioni immobiliari catastali e alcuni contratti locativi di immobili simili ubicati nella stessa zona.

3)Generalità e risposta ai quesiti

A seguito di quanto espresso è necessario chiarire alcuni aspetti fondamentali che hanno influenzato la stima dell'immobile e reso alquanto complesso l'incarico ricevuto:

Il mercato immobiliare attualmente ha subito una diminuzione dei prezzi su tutto il territorio nazionale, questo processo è complesso e non ha come unica causa la condizione economica attuale, ma bisogna analizzare la situazione dall'anno 2005. Infatti nel periodo 2005-2007 si ha un'impennata dei prezzi delle abitazioni, mentre da luglio a dicembre 2008 diventa più difficile accendere un mutuo e i prezzi si stabilizzano, ma dopo il boom edilizio, l'offerta delle abitazioni supera la domanda, per cui nel 2011 si registra un calo delle quotazioni immobiliari a Cosenza che corrisponde mediamente al 7,8%, i prezzi oscillano notevolmente per varie zone della città raggiungendo valori più elevati per le nuove costruzioni site in viale Parco, in zona centrale, e nell'area di via Popilia interessata ad un processo di riqualificazione. Nei primi mesi del 2012 le quotazioni delle abitazioni registrano un nuovo calo che si attesta per la città di Cosenza intorno al 3,4%. infatti la valutazione dello stesso immobile, per la stessa zona e con i medesimi requisiti risulta essere oggi inferiore rispetto all'anno 2008.

Successivamente nel settore immobiliare si registra una ripresa nell'anno 2014, ma in breve tempo i prezzi scendono del 4% in meno e questo a tutt'oggi.

Le caratteristiche della zona di ubicazione verranno trattate a seguire.



4) Dati Catastali e confini dell'immobile.

Appartamento per civile abitazione di tipo economico ubicato nel comune di Cosenza alla via Popilia n. 252 /E, con annesso locale cantina sito al piano terra, palazzo G scala D, posto al piano secondo, distinto con l'interno 3, costituito da 5 vani, cucina, 2 bagni, corridoio e ripostiglio, confinante con i beni già di vano scala e superiormente con appartamento di

Censito al Catasto dei Fabbricati del comune di Cosenza, al F.G 4, p.lla 293 sub 8, piano 2° , z.c.2, cat.A/3, cl.1 consistenza vani 6,5, superficie catastale coperta mq 138, rendita 503,55. (La detta p.lla deriva dalla soppressione della p.lla 642 , foglio 4 sub 8 per allineamento mappe.)

5) Proprietà

Da l'immobile è pervenuto in proprietà di coniugi in regime di comunione legale di beni, con atto di compravendita per Notaio Leucio Gissona del 13 settembre 2004 (Rep. 2790999, trascritto il 28 settembre 2004 ai nn°26279R.g e 19037 R.P.

6) Disponibilità dell'immobile

Attualmente l'immobile risulta nella disponibilità di

7) Natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile

Nel ventennio, la porzione immobiliare in oggetto figura in proprietà dell'Istituto autonomo delle Case Popolari della provincia di Cosenza, con delibera approvata nella seduta n°28 del 25.10.1974 dal comitato Gescal di cui all'articolo 1 legge del 19.01.1974 al n°9 trascritta il 5 gennaio 1977 ai nn°90 R.G. e 124437 R.p. dalla Gescal Case per lavoratori Gescal con sede in Roma. Dall'Azienda territoriale edilizia Residenziale Pubblica con sede in Cosenza, l'appartamento è pervenuto in proprietà di coniugato in regime di comunione legale dei beni, con atto di compravendita rogato in forma pubblica amministrativa il 4 novembre 1997 ai nn°23949 R.g. e 19441 R.P.

Da l'immobile è pervenuto in proprietà di coniugi in regime di comunione legale di beni, con atto di compravendita per Notaio Leucio Gissona del 13 settembre 2004 (Rep. 2790999, trascritto il 28 settembre 2004 ai nn°26279R.g e 19037 R.P.

L'area sulla quale insiste il fabbricato in cui è ubicato l'immobile è classificata, secondo il P.R.G. vigente del Comune di Cosenza, in zona B 5 – Aree destinate ad interventi di edilizia Economica e popolare (All.6). L'edificio è stato edificato con regolare concessione edilizia n.00138 rilasciata dal comune di Cosenza in data 13.05.1973. Non sono riuscite a reperire altra documentazione tecnica al comune di Cosenza, poiché le ricerche effettuate dall'impiegato non hanno prodotto alcun risultato.

Inoltre l'edificio oggetto di pignoramento non ricade in zone soggette a vincoli artistici, storici, idrogeologici o aree assoggettate ad esproprio.

9) Descrizione della zona e dell'edificio in cui è ubicato l'immobile.



9.1-Descrizione della zona

L'immobile oggetto di procedura esecutiva è ubicato al n. 252/E di via Popilia del Comune di Cosenza. L'intero fabbricato confina ad est con una zona destinata a verde, ad ovest con parcheggio condominiale, a sud con Istituto scolastico ed a nord con via Giuseppe Storino.

Il corpo di fabbrica è ubicato all'interno di un'area con destinazione urbanistica di edilizia economica e popolare in cui sono presenti parcheggi e zone destinate a verde.

La zona è servita da varie strutture commerciali di prima necessità, ma anche da strutture sanitarie diagnostiche. La via Popilia è un'importante arteria comunale a doppio senso di circolazione che attraversa la zona est della città di Cosenza secondo l'asse nord-sud.

La trasformazione urbanistica che ha interessato la città di Cosenza tende verso l'unione dei comuni Cosenza-Rende, unificazione data anche dall'asse del v.le Parco. Nella nuova lettura urbanistica l'area in esame è stata individuata come area strategica-direzionale, poiché baricentrica rispetto ai due comuni, non è un caso l'ubicazione del Palazzo degli Uffici della provincia di Cosenza, degli uffici dell'Agenzia delle Entrate e del ministero dell'economia e delle Finanze.

Nei pressi della zona sono ubicati anche la stazione ferroviaria, la sede della Motorizzazione Civile, la Stazione provinciale dei Carabinieri, la Casa Circondariale di reclusione.

Il tessuto edilizio limitrofo è formato da palazzi di recente costruzione, quartieri di edilizia economico-popolare o complessi edilizi residenziali. La zona è servita da importanti assi stradali urbani come Viale Parco, via Popilia ed extra-urbani come la SS 107. Lo svincolo autostradale di Cosenza Sud ed il centro città distano circa tre Km. La zona è servita da trasporto pubblico e dista pochi km dalla zona commerciale di Rende.

Un aspetto negativo nell'analisi ambientale della zona è da attribuirsi ai numerosi tralicci ubicati sulla SS 107 e sull'edificio della stazione dei Carabinieri.

Il pericolo per gli effetti della radiazioni emesse dal campo elettromagnetico derivante da detti tralicci, in una zona fortemente urbanizzata, era stato preso in considerazione anni fa dall'amministrazione ██████████.

9.2)Descrizione dell'edificio in cui è ubicato l'immobile.

L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato in edificio composto da sette piani fuori terra ad uso residenziale con struttura portante in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento. Le tamponature verticali esterne sono realizzate in muratura portante rivestite da lastroni prefabbricati. Le facciate esterne presentano un mediocre stato conservativo.

L'edificio fa parte di un complesso edilizio formato da più fabbricati realizzati dalla GESCAL all'inizio degli anni '70.

L'intero complesso, successivamente fu trasferito all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della provincia di Cosenza.

All'edificio è annesso un cortile privato recintato destinato a parcheggio dei condomini con accesso carrabile e pedonale. Il portone d'ingresso dell'edificio è in alluminio e vetro, mentre dall'androne sufficientemente spazioso ed in buono stato conservativo si accede alle scale per i piani superiori, alle cantine e all'ascensore. L'edificio presenta due affacci: ad est sulla strada statale 107 Silana - Crotonese e ad ovest su strada interna.

10)Descrizione dell'immobile

L'immobile oggetto di pignoramento Ha un'altezza di interpiano di circa 3 m. ed ha una superficie al netto dei tramezzi, dei muri perimetrali di 110,50 mq, la cantina ha un'altezza di 2,90 m. ed una superficie netta di mq 711 il locale cantina è stato erroneamente riportato sulla planimetria catastale nel fattore di scala di 1:200, mentre dai rilievi fatti il fattore di scala corretto corrisponde alla scala metrica 1:100, l'appartamento è correttamente riportato nella scala di riduzione 1:200.

L'appartamento oggetto di stima è situato al secondo piano dell'edificio ed è servito da scale e ascensore.

Confina con il vano scale, con i beni già di ██████████ e superiormente con appartamento di ██████████



Esso è costituito da un corridoio che permette l'accesso ai diversi ambienti, cucina abitabile con annesso balcone e affaccio ad ovest sul cortile interno, bagno di servizio con lavatoio ,lavatrice e sanitari, secondo bagno con vasca da bagno, tre camere da letto di cui due con affaccio ad est, piccolo ripostiglio cieco e soggiorno -pranzo con annesso balcone, che affaccia ad Est.

L'appartamento presenta tramezzi in muratura rivestiti con intonaco e tinteggiati con pittura lavabile , stucco veneziano e greche a metà altezza.

Gli infissi interni sono in legno e costituiti da porta ad anta battente ad eccezione della cucina che è corredata da porta scorrevole.

I serramenti esterni sono realizzati con telaio in legno e alluminio verniciato bianco, gli elementi trasparenti in vetro camera,di buona fattura,sono presenti cassonetti e persiane oscuranti. La porta d'ingresso è in legno e blindata.

I pavimenti sono realizzati in ceramica e si presentano in buone condizioni,nei due bagni sia i pavimenti che le piastrelle delle pareti sono in ceramica ed i sanitari in buone condizioni. I balconi sono pavimentati con gres.

Gli impianti sono a norma. L'impianto elettrico è sotto traccia, l'impianto di riscaldamento autonomo composto da caldaia a metano e radiatori in alluminio.

Sono presenti l'impianto telefonico e citofonico.

L'appartamento ha una discreta distribuzione degli ambienti e si presenta in buono stato conservativo.

La cantina sita al piano terra ha un'altezza di 2,90 m, superficie di 7 mq ed è raggiungibile da un portoncino sito nel vano scala. Essa confina con corridoio condominiale e altre proprietà, presenta apertura per illuminazione.

11)Valori immobiliari di riferimento

Dalle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, dalle riviste specializzate,dagli atti notarili di compravendita,dall'atto di locazione dell'immobile,dal valore delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Cosenza,ho ricavato i seguenti valori economici di riferimento in Euro/mq:

Zona	Valore edifici simili	Settore di riferimento Riviste specializzate Atti di compravendita Agenzie immobiliari
Via Popilia	Compravendite anno 2016 900€/mq	Agenzie del settore
Periferica Est, Via Popilia via Reggio Calabria	Tipologia economica min 1000 Max 1150 €/mq	Agenzia del Territorio Cosenza
Via Popilia	890€/mq	Atto di compravendita
Via Reggio Calabria,v.le Parco	972 €/mq abitazioni di tipo economico fascia minor pregio	Borsino immobiliare.it
Via Popila	1100€/mq	Annunci immobiliari varie agenzie
Via Popilia	920€/mq	Vendita immobile caratteristiche simili

Considerazioni sui valori espressi.



Anno 2007 compravendite e valori in aumento
 Anno 2008 nuovo aumento delle compravendite, quotazioni stabili
 Anno 2009-2010 assestamento sui valori del 2008
 Secondo semestre dell'anno 2010 segnali di cambiamento di ciclo; regressione.
 Anno 2011 e anno 2012 calo delle compravendite e delle quotazioni immobiliari
 Anno 2011 quotazioni immobiliari - 7,8%
 Anno 2012 quotazioni immobiliari -3,4%

12) Criterio di calcolo della superficie dell'immobile

Nella stima si calcola la superficie lorda dell'appartamento, cioè la somma delle superfici calpestabili o nette, più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali e la metà dei muri di confine, questa superficie vengono aggiunti gli spazi accessori moltiplicati per un coefficiente di adeguamento.

Destinazione	Superficie lorda	Coeff.	Superficie commerciale
	mq		mq
appartamento	124,79	1	124,79
cantina	7	50%	3,5
balconi	13,42	50%	6,71
Tot. Superficie	145,21		135

Totale superficie commerciale= 135 mq

13) Valutazione degli immobili

La valutazione di un immobile in termini economici avviene attraverso metodi estimativi, supportati da un insieme di parametri, indagini, riferimenti concreti, norme e procedure per mezzo dei quali il tecnico giunge alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene.

Il valore di stima è il risultato di un ragionamento logico-deduttivo, non matematico per cui non può corrispondere in senso assoluto al prezzo di mercato con il quale un immobile è stato scambiato su un certo mercato, in un determinato momento.

13.1) -Valutazione per comparazione: Stima per apprezzamenti e detrazioni.

La stima del compendio immobiliare è stata trattata in relazione di un metodo di stima diretto-comparativo. Con questo metodo si arriva alla determinazione di un valore unitario, solitamente a vano o a mq di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale. In particolare, avremo che il valore del bene immobiliare oggetto di stima sarà dato dal prezzo medio di mercato dello stesso bene corretto da una serie di coefficienti di apprezzamento e detrazione; detti coefficienti, sono riportati in letteratura e sono desunti attraverso fonti dirette, elaborazioni comparate ed elaborazioni statistiche di dati ricavati dal settore di competenza tecnico-estimativo. - Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata sviluppata una indagine di mercato di beni simili a quello da stimare.



13.2 Procedimento di stima degli immobili: -Per determinare il valore commerciale unitario medio di zona ho fatto riferimento ai dati statistici forniti dall'agenzia del territorio e relativi ai valori unitari massimo e minimo di compravendita di immobili aventi destinazione ed ubicazione simili agli immobili in esame tali dati sono desunti dai vari uffici di conservatoria e catasto ed elaborati su scala provinciale, comunale e di zona. Sulla base di indagini condotte in zona presso agenzie immobiliari, da informazioni assunte da persone del posto e da tecnici del settore,avendo esaminato l'atto di vendita degli immobili e le quotazioni OMI ,è emerso che la quotazione media unitaria di mercato- per costruzioni simili a quello in oggetto, corrisponde ad un valore tra un min. di 890 €/ mq e di un max di 1150 €/ mq.

- In considerazione dello stato di manutenzione e della qualità dei materiali utilizzati per gli immobili e tenendo conto della vetustà e dell'ubicazione,delle caratteristiche posizionali, di zona e tecniche funzionali,il prezzo desunto dalle indagini effettuate va aumentato o diminuito con coefficienti di apprezzamento e deprezzamento (tabella TCM del 17 luglio 2008 e riferimenti della letteratura estimativa degli immobili).

Per quanto scritto in precedenza gli immobili oggetto di stima hanno valori più alti o più bassi di quelli rilevati in considerazione di uno stato conservativo –tecnico- funzionale “normale”in funzione di alcuni fattori:aspetto,presenza di servizi,necessità di opere di manutenzione,beni comuni, dimensione, affacci, qualità del manufatto, pertanto è possibile esprimere queste differenze di valori tramite i coefficienti: K1,K2,K3....Kn . Il valore di stima per l'immobile sarà dato dal prodotto di tutti i coefficienti per il valore medio di zona: $V_a = k_1 K_2 K_3 K_4 V_m$.

V_a = valore immobile oggetto di stima V_m = valore medio della zona.

13.3 Calcolo della superficie commerciale dell'abitazione oggetto della stima

Il calcolo della superficie commerciale è avvenuta al lordo della superficie coperta,dai muri perimetrali e dei tramezzi interni mentre per gli spazi accessori vengono usati coefficienti riduttivi, per cui tutte le superfici vengono espresse nella tabella riportata al paragrafo 12.

13.4)Stima con il metodo sintetico comparativo

Dalle risultanze delle indagini di mercato svolte,e espresse in precedenza,ritengo di poter assumere un valore medio della zona corrispondente a **970 € /mq**,questo valore deve essere necessariamente corretto con alcuni coefficienti che esprimono apprezzamento o deprezzamento in funzione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche proprie dell'immobile, dell'edificio in cui è ubicato e dei servizi di zona.

$$V = k_1 * K_2 * K_3 * k_4 * V_m$$

V= valore appartamento€/mq

V_m = valore medio di zona

K1= coefficiente che esprime in percentuale apprezzamento o deprezzamento rispetto all'ubicazione centrale,presenza di servizi commerciali,infrastrutture,trasporti,scuole,uffici,ecc

K2=esprime qualità dell'edificio rispetto a quelli medi della zona

k3=esprime apprezzamento per la presenza nel palazzo di servizi non ordinari; Videocitofono,doppio ascensore,parcheeggi condominiali ,verde,ecc

K4=esprime apprezzamento per lo stato manutentivo,la distribuzione ed il taglio dell'appartamento.

$$K = 1 + (p/100)$$

p= percentuale

$$K_1 = 0,98$$

$$K_2 = 0,90$$



K3=1
K4=1,1

$V=(0,98 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,1) \times 970 \text{ €}=941,094 \text{ €/mq}$

Questo valore dovrà essere moltiplicato per la superficie commerciale dell'appartamento

$V= 135\text{mq} \times 941,094\text{€ /mq} = 127.047,69\text{€}$

Il valore dell'immobile corrisponde alla cifra di:

€ 127.047,69

LOTTO UNICO:

Diritti:
Piena proprietà x

Appartamento ad uso residenziale situato al secondo piano di un edificio a sette piani fuori terra ubicato in Cosenza, via Popilia, con superficie commerciale di 135 mq, composto da tre camere da letto, soggiorno-pranzo, cucina abitabile, doppi servizi, corridoio, ripostiglio e due balconi. L'appartamento è dotato di cantina al P.T e parcheggio scoperto in cortile privato recintato. Censito al Catasto dei Fabbricati del comune di Cosenza, al F.G 4, p.lla 293 sub 8, piano 2,° Z.C..2, cat.A/3, cl.1 consistenza vani 6,5, superficie catastale coperta mq 138, rendita 503,55. (La detta p.lla deriva dalla soppressione della p.lla 642 , foglio 4 sub 8 per allineamento mappe.)

Prezzo base d'asta € 127.047,69

Natura del diritto e provenienza dell'immobile:

L'immobile valutato risulta con il diritto, di piena proprietà ,derivante da atto di compravendita per Notaio Leucio Gissona del 13 settembre 2004 (Rep. 279099), trascritto il 28 settembre 2004 ai nn°26279 R.G. e 19037 R.P.



Elenco delle Trascrizioni ed Iscrizioni

Nota n	Registro generale N°	N registro particolare°	Data
Nota di iscrizione contro	26280	4854	28.09.2004
Iscrizione contro	16712	49330	24/05/2010

Conclusioni

Avendo ultimato l'incarico conferitomi, ringrazio per la fiducia accordatami e resto a disposizione per qualsiasi chiarimento .

L'elaborato peritale è composto da 34 pagine.

Cosenza 08.02.2017

Arch. Luigia Arabia

