

**TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Giudice Delegato dott. Giuseppe Greco

Procedura Esecutiva n°21/2013 Reg. Esec. Imm.

BANCA PER LO SVILUPPO DELLA COOPERAZIONE DI CREDITO SPA

Contro

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Marano Marchesato, lì 09 febbraio 2016

IL C.T.U.
Arch. Carmine Bartucci



INDICE

1. PREMESSA
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALE
3. INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE
4. RISPOSTA AL QUESITO CONTENUTO NEL MANDATO
5. DETERMINARE IL VALORE DI MERCATO DEL BENE IN OGGETTO
6. CONCLUSIONI



1. PREMESSA

Il giorno 28 aprile 2015, il Dott. Giuseppe Greco, G.E. della procedura in oggetto, conferiva al sottoscritto **arch. Carmine Bartucci**, l'incarico di C.T.U. nella summenzionata procedura. Il G.E. commissionava al C.T.U. stesso di rispondere al quesito di seguito riassunto e meglio descritto nei rispettivi punti del verbale di conferimento d'incarico:

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;

Redigere un prospetto riassuntivo;

A completamento del mandato il G.E. chiedeva di riassumere con precisione i risultati peritali in un paragrafo conclusivo della relazione.

Considerata la natura dell'incarico, il G.E. disponeva le autorizzazioni atte all'acquisizione delle informazioni necessarie presso gli enti interessati per il corretto espletamento dell'incarico.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Il giorno 06/08/2015 ho provveduto a comunicare nelle forme previste l'inizio delle operazioni peritali per il 02/09/2015. Tale primo sopralluogo e conseguente inizio delle operazioni peritali non ha potuto essere eseguito in quanto la sig.ra _____ ha inviato al sottoscritto un fax contenente la Sua impossibilità ad esser presente perché impedita da motivi di salute.

Pertanto si è reso necessario chiedere una proroga dei termini per la consegna delle operazioni peritali concessa dal sig. giudice. Il sottoscritto ha provveduto ad inviare in data 08/01/2016 una seconda convocazione per il giorno 25/01/2016. In tale giorno ho provveduto ad essere presente sui luoghi in causa per eseguire il sopralluogo dell'immobile in oggetto, alla Via Zaingra,11 nel comune di Montalto Uffugo (CS). La mancata presentazione della Sig.ra _____ non ha consentito al sottoscritto di accedere all'interno dell'immobile in oggetto. Di conseguenza ha potuto soltanto visionare l'esterno dell'immobile provvedendo, ad eseguire: il rilievo fotografico e verificare le misure catastali..

Ho eseguito successivamente la ricerca dei Valori di Mercato, riferite alle Quotazioni OMI, ho proceduto alla acquisizione delle visure e planimetrie catastali e le visure ipocatastali, presso l'Agenzia del Territorio, di Cosenza.

Ho eseguito le ricerche presso l'Ufficio Tecnico del comune di Montalto Uffugo dalle quali è risultato che per l'immobile in esame non risulta presenta alcuna documentazione perché di vecchia realizzazione.



Pertanto, sulla scorta delle considerazioni che si potevano trarre osservando i luoghi direttamente, e dai dati acquisiti tramite i rilievi fotografici compiuti, mi sono posto in condizione di poter procedere alla stesura della presente relazione così come di seguito descritto.

3. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto della presente perizia di stima, si trovano nel Comune di Montalto Uffugo ed sono costituiti da:

- Casa di abitazione di tipo popolare alla Via Zaingra al numero civico 11, costituita da un unico livello, posto al piano sottostrada, con ingresso da strada pubblica, mediante corte privata. L'immobile è inserito in un contesto "Rurale" limitrofo all'area urbana di Montalto Uffugo

4. RISPOSTA AL QUESITO CONTENUTO NEL MANDATO

La zona in esame, la si può ritenere di scarsa appetibilità sul mercato immobiliare, poiché occorre considerare la sua distanza all'area urbana poiché collocata in area rurale.

L'immobile presenta una superficie lorda di circa **95 mq**; e da corte esclusiva con una superficie totale di circa **450,00 mq**.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE

Per quanto riguarda l'immobile in oggetto, esternamente si presenta, in scarso stato di conservazione e finitura.

L'intonaco esterno è di tipo civile e tinteggiato e presenta, generalmente, un scarso stato di conservazione.

I serramenti esterni sono, di scarsa fattura e qualità.









NATURA DEL DIRITTO E PROVIENIENZA DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto della presente consulenza tecnica, risulta essere intestato catastalmente alla sig.ra _____ con diritti e oneri reali di: Nuda proprietà;
_____ con diritti e oneri reali di: Usufrutto;

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

A seguito delle ricerche effettuate dal sottoscritto, l'immobile risulta censito all'U.T.E di Cosenza – Catasto Fabbricati - con i seguenti dati:

- Foglio 49, Part.IIa 740, Zona Cens. 2, Cat A/4, Cl. 1, Vani 4.5, Rend. € 144.99.36 intestato a: _____ con diritti e oneri reali di: Nuda proprietà;



con diritti e oneri reali di:

Usufrutto;

Data presentazione: 18/11/1999 - Data: 20/05/2015 - n. CS0100151 - Richiedente CARMINE BARTUCCI CTU

MODULARIO
F. rig. rend. 487

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (C)
LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di MONTALTO UFFUGO via ZAINGRA civ.

PIANO TERRA M.Z. 80

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. Ultima Planimetria in atti Denuncia di variazione

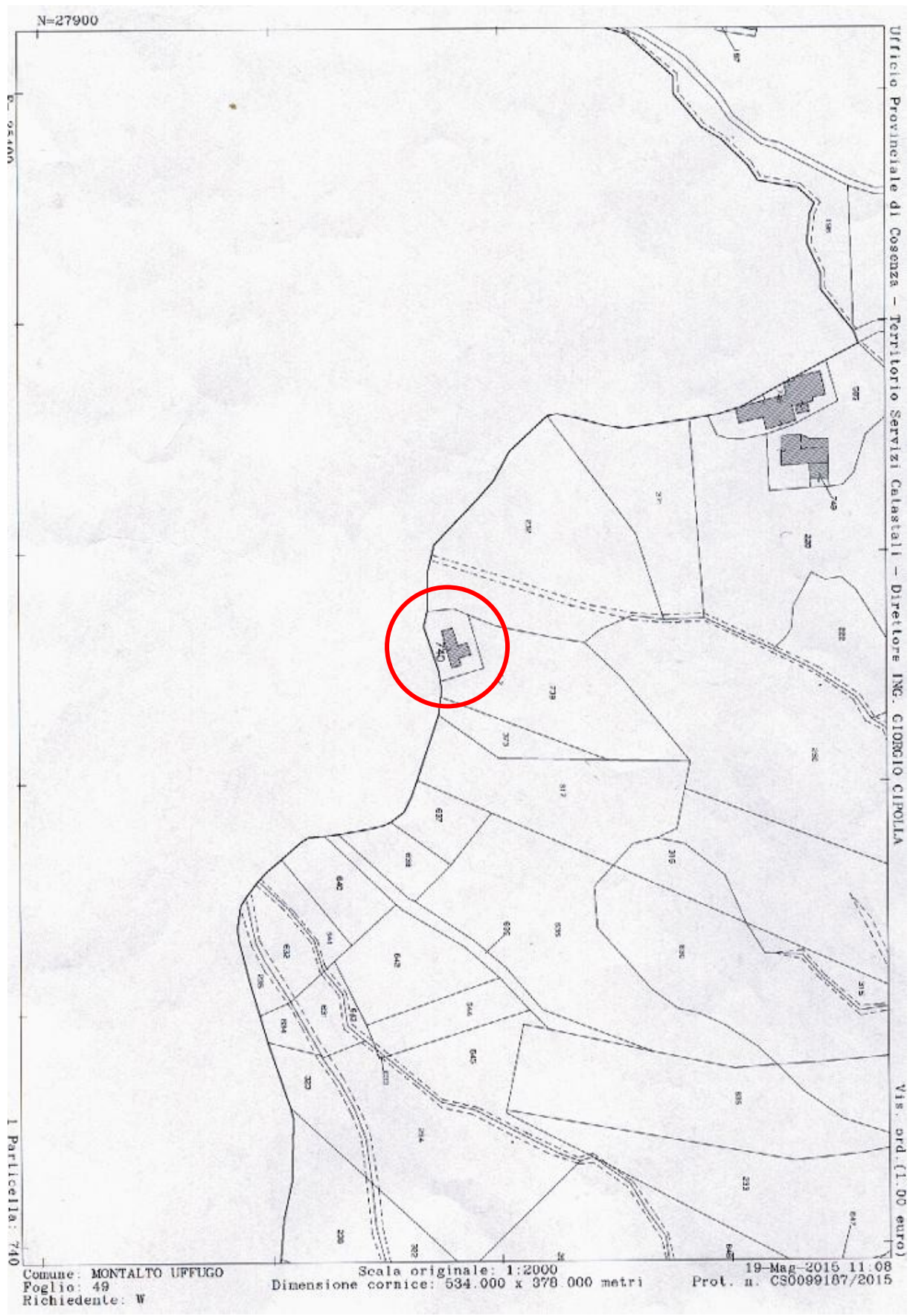
Compilata dal CERN (Firma, cog)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 18/11/1999 - Data: 20/05/2015 - n. CS0100151 - Richiedente CARMINE BARTUCCI CTU
 Identificativi catastali: iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di COSENZA

PLANIMETRIA CATASTALE





ESTRATTO DI MAPPA



5. DETERMINARE IL VALORE DI MERCATO DEL BENE IN OGGETTO

Dalla premessa, si ritiene opportuno stabilire il Valore dell'immobile, in base a Valutazione per Comparazione con immobili simili disponibili sul mercato nella stessa zona.

CRITERIO DI STIMA

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. Su tale metodo si basa il metodo fiscale attuale, Provvedimento del 27/07/2007 dell'Agenzia delle Entrate, per la determinazione del Valore Normale dei Fabbricati e corrisponde a quanto espresso dalle varie sentenze della Cassazione per la quale si stabilisce che il valore di mercato in comune commercio è da ottenersi con il metodo di stima detto «comparativo».

Ai fini del punto precedente, il valore dell'immobile è determinato dal prodotto fra la "superficie convenzionale o catastale" o "superficie commerciale calcolata" ed il valore unitario determinato dall'analisi del mercato immobiliare, corretta da "coefficienti di differenziazione" tratti dalla letteratura d'Estimo.

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

Nella valutazione comparativa che si farà per l'unità immobiliare in oggetto, il termine di paragone sarà la "superficie convenzionale" o "superficie commerciale calcolata", che è la superficie che si considera sia in commercio che in sede fiscale, che, secondo quanto previsto per la Consistenza delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria, determinata ai sensi del D.P.R. 138/98, in base ai criteri descritti nell'Allegato C del decreto:

- I muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri.

Mentre la definizione della Superficie Convenzionale Vendibile (SCV) è quella che trova applicazione nella prassi professionale delle Agenzie Immobiliari ai fini della determinazione del valore di mercato corrente, pertanto:

Superficie che rappresenta nel caso che si tratti di immobile avente destinazione residenziale ovvero di immobili aventi destinazione diversa da quella abitativa (commerciale, direzionale, industriale, turistico), la somma:

- a) delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri.
- b) delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- c) delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.).

che per il singolo immobile in oggetto è la seguente:

SUP. COMM. IMMOBILE UNICO PIANO = 95 mq;



VALORE UNITARIO DELL'APPARTAMENTO DETERMINATO DALL'ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Per eseguire la valutazione dell'immobile, il più possibile rispondente ai prezzi correnti di mercato, si è chiesto ad alcune agenzie immobiliari al fine di stabilire una media dei prezzi di vendita della tipologia considerata, per l'immobile in oggetto, descritto nei punti precedenti, ma è emerso che il mercato di Rende, per la tipologia e la zona in cui ricade l'immobile in oggetto è in piena stagnazione, in quanto il volume delle transazioni immobiliari è "fermo". Pertanto dal quadro emerso, si prende in analisi solo la quotazione di riferimento dell'Agenzia del territorio – OMI relativa al **primo semestre 2015, codice di zona R1, microzona catastale 2, Tipologia Prevalente: Abitazioni di Tipo Economico** 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 K_1 e il livello di piano K_2

$$K = (K_1 + 3 K_2) / 4 = (0.5 + 3 \times 0.2) / 4 = 0.275 \text{ quindi}$$

$$VNU = 250 + [(400 - 250) \times 0.275] = 291.25 \text{ €/mq}$$

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 coincidente con il Valore Normale Unitario, può assumersi pari a **291.25 €/mq**

STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Per cui, avendo rilevato **95mq** di superficie commerciale d'immobile, ed assumendo pari a **291.25 €/mq** il valore di mercato (VNU) a metro quadrato dell'unità, si ha

$$V \text{ mercato immobile} = \text{mq } 95 \times 291.25 \text{ €/mq} = 27.668,75 \text{ €};$$

e, in cifra tonda:

$$\text{Valore mercato} = \text{€ } 27.600,00$$

Tenendo conto che l'immobile oggetto della presente consulenza tecnica, risulta essere intestato a:

con diritti e oneri reali di: **Nuda proprietà;**

con diritti e oneri reali di: **Usufrutto;**

quindi per la sola quota relativa al sig.ra

con diritti e oneri reali di: **Nuda proprietà**

si ha:

STIMA DEL VALORE DELLA NUDA PROPRIETA' DEL FABBRICATO

Il valore del diritto di usufrutto è calcolato come accumulazione del reddito annuale, costante e posticipato dell'usufruttuario:

$$Vu = Ru(qn-1/rqn)$$

dove:

Vu = valore del diritto d'usufrutto;

Ru = reddito medio annuo derivante all'usufruttuario per il godimento della cosa, al netto delle spese; Il reddito lordo è determinato come somma degli affitti annui ottenibili dalla cessione in locazione dell'immobile. Il canone di affitto è stato determinato sulla base dei canoni di locazione medi dell'area, tenendo conto delle caratteristiche del fabbricato. Le norme contrattuali prevedono



che usualmente l'affitto venga pagato ogni mese anticipatamente e che la cauzione sia fruttifera per l'affittuario.

n = anni di durata dell'usufrutto dal momento della stima alla scadenza dell'usufrutto;

r = saggio di attualizzazione.

DETERMINAZIONE DEL REDDITO LORDO

Il reddito lordo è determinato come somma degli affitti annui ottenibili dalla cessione in locazione dell'immobile.

Il canone di affitto è stato determinato sulla base dei canoni di locazione medi dell'area, tenendo conto delle caratteristiche del fabbricato. Le norme contrattuali prevedono che usualmente l'affitto venga pagato ogni mese anticipatamente e che la cauzione sia fruttifera per l'affittuario.

Canone lordo mensile calcolato considerando i valori OMI per le Abitazioni di tipo Economico:

Canone lordo mensile = $(0.8 + 1.5) / 2 = 1.15 \text{ €/mq} \times \text{mese} \times 95 \text{ mq} = 109.25 \text{ euro/mese}$

Canone annuale: $1.15 \text{ €/mq} \times \text{mese} \times 95 \text{ mq} \times 12 \text{ mesi} = 1.311,00 \text{ euro/anno}$

Interessi maturati a fine anno dalle rate di canone pagate

Saggio: 2.5% Dm Economia 12/12/2011

Interessi: $109.25 (0.02 \times 78/12) = 14.20 \text{ €}$

Interessi sulla cauzione

Importo cauzione: 1 mensilità di affitto

Saggio: 2.5%

Interessi: $109.25 \text{ euro/mese} \times 0,025 = 2.73 \text{ euro/anno}$

TOTALE REDDITO LORDO DELL'USUFRUTTUARIO:

RI = Canone annuale + Interessi Canone + Interessi Cauzione = $1.311,00 \text{ euro/anno} + 14.20 \text{ €} + 2.73 \text{ euro/anno} = 1.327,93 \text{ euro/anno}$

DETERMINAZIONE DELLE SPESE

Le spese sono sinteticamente calcolate in percentuale del valore del canone di affitto. Le percentuali delle singole voci, ricavate da un'indagine sul mercato locale degli affitti, e il totale delle spese sono riportati nella tabella seguente: Voce di

Voce di spesa	Percentuale del canone	Importo (euro)
manutenzioni ordinarie	7%	92.95
amministrazione	5%	66.39
sfitto	2%	26.55
inesigibilità	2%	26.55
imposte	6%	79.65
spese condominiali	0%	0
Totale (sp)	25%	292.09

DETERMINAZIONE DEL REDDITO NETTO

Il reddito netto risulta pari a:

Ru = $RI - sp = 1.327,93 \text{ euro/anno} - 292.09 \text{ euro/anno} = \mathbf{1.035,84 \text{ euro/anno}}$



