

**TRIBUNALE DI COSENZA**  
**IMMOBILIARE**  
**VIA SICILIA**

**Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Stefania Antico**

**Procedura del N.R.G. al n° 152/2016**

**Creditore : Chebanca: Viale Luigi Bodio, 37 pal. 4 Milano**

**Rappresentante Legale:** [REDACTED]

**Debitore:** [REDACTED]

**Rappresentante Legale:** [REDACTED]

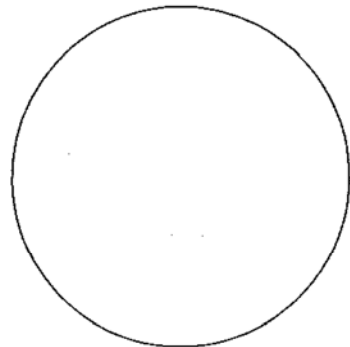
**Oggetto : Relazione tecnica di stima immobile sito nel comune di**  
[REDACTED]

**Elaborato: Allegati**

**COSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

**Ing. Pietro Florio**  
**Corso L. Fera , 130**  
**Cosenza**

**Cosenza 27/11/2017**



## PREMESSA

In data 11/09/2017 il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Stefania Antico ha dato incarico al sottoscritto Ing. Pietro Florio, residente a Cosenza al Corso Luigi Fera 130, iscritto all'albo degli ingegneri della provincia di Cosenza al n° 1173, di procedere alla stesura della relazione tecnica di stima del fabbricato di proprietà della Signora [REDACTED] ubicato nel comune di [REDACTED] con riferimento alla procedura del N.R.G. al 152/2016 a favore della [REDACTED] con sede a [REDACTED] rappresentante legale [REDACTED] creditrice della predetta sig.ra [REDACTED] rappresenta legalmente dall' [REDACTED]

## ATTO DI PROPRIETA'

Dalla certificazione notarile sostitutiva notarile ipo-catastale, ai sensi della legge n° 302/1998 deposito in atti, (Ist. N 1 dep. 01/08/2016) redatto dal notaio dott.ssa Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone iscritta al collegio Notarili dei distretti riuniti di Palermo e Temini Imerese si legge che : [REDACTED] C.F. [REDACTED] che il terreno su cui è sorto l'immobile (ex Fg 18, p.lle 291 e 48) è pervenuto per atto di donazione del 17/11/1980, Notaio Leucio Gissona di Rende, REP. 21586/6947, trascritto il 02/12/1980 ai NN. 24992/204209 da potere di [REDACTED] [REDACTED] Per successive variazioni riportate sullo stesso atto si perviene . Il fabbricato catastalmente identificato al foglio 18 particella 461 sub 2 , ZC 1 – Cat. A/3 Classe 1 consistenza vani 7 sup. catastale 211 m<sup>2</sup> è di proprietà di [REDACTED] nata a [REDACTED]

## DESCRIZIONE DEI LUOGHI

L'immobile oggetto della relazione di stima è ubicato nel comune di [REDACTED] [REDACTED] Il fabbricato è catastalmente identificato al foglio 18 particella 461 sub 2 , ZC 1 – Cat. A/3 Classe 1 consistenza vani 7 sup. catastale 211 m<sup>2</sup>.

Il fabbricato di che trattasi, è costituito da: un piano interrato, da un piano terra e da un primo piano. Il piano interrato, con ingresso autonomo posteriore alla facciata principale, risulta essere utilizzato come tavernetta con annessi due locali ripostiglio. Una scala interna consente il collegamento con il piano terra.( vedi allegato 9 planimetria seminterrato). Il piano terra è ad uso della zona giorno composto da tre vani la cui continuità è interrotta, tra il primo ed il secondo, da un disimpegno ove sono allocati il bagno ed un ripostiglio (vedi allegato 9 planimetria piano terra) Al primo piano costituita da un bagno e da due vani utilizzati come zona notte e stierie. (vedi allegato 9 planimetria primo piano )

Il manufatto edilizio, la cui costruzione può farsi risalire al secolo scorso e probabilmente prima degli anni '60, così come certifica il comune di Rende, ( vedi allegato 13) E' pensabile che originariamente il caseggiato sia sorto come casa contadina e che successivamente ha subito integrazioni, per cui la struttura portante è prevalentemente in muratura mista e solo una parte dell'interrato e del piano terra, sopra lo stesso



seminterrato, è in cemento armato in aderenza a quello in muratura con il quale ne costituisce un corpo unico ed indivisibile.

Nel corso dei sopralluoghi effettuati in data 04/10/2017 e in data 18/10/2017, si è potuto accertare che la struttura in muratura e quella c.a. non presentano lesioni dovuti a cedimenti o a sovraccarichi, ciò lascia pensare che nonostante la vetustà del fabbricato, allo stato, ha reagito bene alle sollecitazioni del tempo (scosse telluriche e intemperie). Non può dirsi la stessa cosa per la parte di tetto, che ricopre il piano terra, costituito da lastre di eternit, che sebbene abbia ricevuto un trattamento di bonifica con vernice confinante, ha subito deterioramenti dagli eventi climatici, pioggia, vento e temperature rigide e calde.

Altresì è stato osservato il buono stato di conservazione, manutenzione e funzionalità di: pavimenti, intonaco, tinteggiatura, infissi esterni ed interni. Si analizzata la situazione della presenza dei servizi di supporto alle attività di carattere sociale: scuole, uffici finanziari, viabilità, servizi collegamenti e tutto quanto possa influenzare il valore economico del bene oggetto di stima.

Alla luce dei dati raccolti si è potuto pervenire alle seguenti considerazioni e osservazioni:

1. **Intonaco esterno** si presente uniforme specie nelle facciate principali, si notano superfici limitate con presenza dell'usura del tempo, specie per quanto riguarda la tinteggiatura, sono presente inoltre piccole zone di intonaco deteriorato.
2. **Gli infissi esterni** sono in alluminio preverniciato di colore bianco e sono in buone condizioni è pensabile che siano state messe in opera da non molto tempo in fase di normali azioni di manutenzione degli stessi.
3. **Infissi interni** in legno, tutti in buone condizioni, di color noce.
4. **Le scale:** di collegamento interno tra la tavernetta e il piano terra, in muratura i cui gradini sono rivestiti con ceramica, quella tra il piano terra e il primo piano, ha i gradini agganciati al muro laterale con corrimano in legno ed i gradini rivestiti con ceramica, entrambe risultano ben conservate.
5. **Pavimenti** prevalentemente in segato di marmo e parte cotto o in ceramica, è possibile pensare che sia stato sostituito da poco tempo considerato lo stato di conservazione. Infatti non sono visibili aree di usurate.
6. **Impianto elettrico** sottotraccia e i punti luce e le prese sono regolari e ben conservate.
7. **Riscaldamento** autonomo alimentato a metano ed è supportato da due camini: uno posto nella tavernetta nel seminterrato ed un secondo nel soggiorno al piano terra.
8. **Bagni e zona cottura** Hanno le pareti rivestiti in ceramica, prevalentemente di colore bianco.
9. **Tinteggiatura interna** è stata effettuata con pittura lavabile, si presenta omogenea, fatto salvo una piccola area nella tavernetta, dove è presente umidità di risalita lungo il muro esterno. Sono presenti delle pareti ricoperte con perline ben conservate.
10. **La copertura** suddivisa in due aree distinte e separate. Il tetto del primo piano, che si eleva ricoprendo circa un terzo della superficie del piano sottostante, è costituito di tegole alla marsigliese ed è in buone condizioni. La copertura invece del piano terra che si sviluppa per circa 50 m<sup>2</sup>, è costituita da ondulina di eternit, si presenta con evidenti segni dell'usura del tempo, è visibile un precedente trattamento di confinamento che le intemperie ne hanno danneggiato la continuità.; pertanto si rende



necessario un intervento di bonifica per come previsto dalla legge per coperture di questo tipo. ( Vedi allegato 14 servizio fotografico)

Dalla attenta disamina degli elementi costituenti l'immobile può dirsi che nel suo complesso si presenta ben conservato. E' pensabile che la proprietà è abbastanza attenta alle necessarie manutenzioni di conservazione.

Va detto, però, che fa cattiva mostra una struttura provvisoria con pannelli laterali in legno e copertura con lastre in eternit non bonificata che ha una superficie di m<sup>2</sup> 20,00 circa. A parere del sottoscritto va totalmente rimossa per poi, eventualmente, utilizzare l'area a terrazzo.

### **ESAME OBIETTIVO DELL'IMMOBILE.**

Il fabbrica è collocato, rispetto al centro storico, alla zona più urbanizzata e dall'università, in zona periferica. I collegamenti sono assicurati da mezzi di trasporti di linea. La mobilità è prevalentemente fatta con mezzi propri. Ciò favorisce assicurarsi più velocemente i collegamenti con le strutture pubbliche, banche, scuole, poste ed tutte le attività commerciali della grande e media distribuzione.

Nel corso dei sopralluoghi analizzando le planimetrie catastali, depositate presso l'agenzia dell'entrate, sono emerse delle difformità con stato attuale dei luoghi, dell'immobile oggetto di stima. ( vedi allegati 8 -9-10)

Dette difformità induco a pensare che nel corso degli anni ci sono stati degli interventi che ne hanno modificato la sagoma e quindi la consistenza delle superfici e dei volumi. Tutto ciò comporta al CTU indicare l'entità delle predette difformità e gli interventi connessi per la loro regolarizzazione, se consentita dalle norme urbanistiche e dalle leggi vigenti. Ne indicherà i costi e in fase di definizione del valore ne terrà conto in detrazione.

### **CRITERI DI STIMA**

La letteratura, per la determinazione del valore più probabile di un immobile oggetto di stima suggerisce i seguenti metodi di procedura:

- Costo di Costruzione;
- Stima per comparazione con i prezzi di mercato;
- Stima per Capitalizzazione;
- Valore di trasformazione.

Il primo metodo, costo di costruzione, consiste nel compilare un computo metrico di tutti gli elementi necessari per la costruzione pronto per l'utilizzo dell'immobile, compresi gli utili d'impresa. Considerato la vetustà dell'immobile viene trascurato dal sottoscritto CTU.

Il secondo metodo, stima per comparazione con i prezzi di mercato, consiste nel fare una ricerca di atti di vendita di immobili affini tra loro, sul territorio di uguali condizioni e tipologie costruttive.

Il terzo metodo, stima per capitalizzazione, consiste nel capitalizzare la capacità reddituale dell'immobile, prendendo in esame il possibile canone mensile dell'immobile.

Il quarto metodo, Valore di trasformazione, non è perseguibile in quanto il bene in parola conserva la destinazione d'uso per cui è stato realizzato, civile abitazione.



Nel caso specifico si fa riferimento al metodo delle comparazione con i prezzi di mercato e al metodo della capitalizzazione.

L'attuale organizzazione del mercato immobiliare facilita la possibilità di raccogliere informazioni sui valori utilizzabili, riferite ad aree omogenee, su i beni immobili soggetti a compravendita. Esistono numerose agenzie immobiliari sia sul territorio locale che nazionale ed anche la rete Internet consente raccogliere dati necessari per poter raggiungere il risultato di una giusta valutazione dell'immobile oggetto di stima. Fonte di informazioni attendibile, con fonte informatica, è la consultazione del data base dell'osservatorio nazionale dei prezzi sugli immobili in compravendita. I dati sono riferiti ad aree omogenee e su tutti i comuni italiani. Utilizzando le stesse fonti si hanno informazioni attendibili anche per quanto concerne il mercato delle locazioni sul territorio interessato.

### DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

Con il supporto delle fonti di informazioni si è proceduto alla determinazione della superficie commerciabile per pervenire al più probabile valore di mercato. Si è fatto uso dei **codici di valutazione immobiliare**, i quali costituiscono uno standard di valutazione uniforme, largamente utilizzato, in grado di rappresentare un termine di raffronto professionale e un punto di riferimento per i valutatori italiani.

#### Superfici principali coperti:

<b>Mq coperti utili fuori terra</b> .....	<b>124,57 x 1.10 = m<sup>2</sup></b>	<b>137,00</b>
<small>Per il calcolo delle mura perimetrali si applica Convenzionalmente una maggiorazione del 10%</small>		
<b>Mq Coperti Utili seminterrati</b> .....	<b>66,72 x 0.75 = m<sup>2</sup></b>	<b>50,00</b>
<small>(comprese taverne e locali abitabili)</small>		
<b>Superfici di ornamento scoperte</b>		
<b>Balconi e lastrici solari</b> .....	<b>63,39 x 0.25 = m<sup>2</sup></b>	<b>16,00</b>
<b>Giardini e aree di pertinenza</b> .....	<b>70,00 x 0.15 = m<sup>2</sup></b>	<b>11,00</b>
<b>Totale superficie commerciale</b> .....	<b>= m<sup>2</sup></b>	<b>214,00</b>

#### 1. Stima con riferimento al valore di mercato della zona:

L'osservatorio nazionale dei prezzi immobiliari, riferita all'area in parola, indica un valore minimo in € 380,00 m<sup>2</sup> ad un valore massimo in € 490,00 m<sup>2</sup>. Le agenzie immobiliari della zona indicano valori fino a € 600,00 m<sup>2</sup>. Il sottoscritto CTU, considerato il buono stato di conservazione dell'immobile, le rifiniture interne di buone qualità, l'autonomia dei servizi energetici, autonomia del riscaldamento, inoltre non trascurabile la vicinanza dell'Ateneo, si considera che possa applicarsi il valore di € 650,00 m<sup>2</sup>, pertanto:

$$m^2 214,00 \times \text{€ } 650,00 = \text{€ } 139.100,00 \text{ arrotondato a € } 140.000,00$$



## **Stima con il metodo della capitalizzazione del reddito.**

E' opportuno far osservare che nonostante la mancanza di servizi finanziari e commerciali di rilievo, la vicina Università Della Calabria influenza molto i canoni di fitto delle abitazioni della zone ove è ubicato il fabbricato oggetto di stima. Da ricerche effettuato con agenzie immobiliari ed anche presso persone del luogo si è potuto accertare che il canone di fitto più frequente, per superficie abitative equivalenti, è compreso tra € 400,00 ed € 500,00 mensili. Per le considerazioni sopra riportati può considerarsi valido il valore più alto, Il coefficiente di capitalizzazione indicato dall' osservatorio dei prezzi nazionali pari al 4,3% pertanto si ha:

$$\begin{aligned} \text{€ } 500,00 \times 12 \text{ mesi} &= \text{€ } 6000,00 / 4,3\% = \text{€ } 139.535,00 \\ &\text{arrotondato a € } 140.000,00 \end{aligned}$$

## **STATO AMMINISTRATIVO DELL'IMMOBILE.**

**E' necessario premettere che lo strumento urbanistico in vigore nel comune di Rende definisce l'area urbanistica su cui sorge l'immobile, zona satura, vedi allegato 13 certificazione comunale.**

Come in precedenza si è sottolineato che nel corso dei sopralluoghi effettuati, sono emersi delle difformità sia planimetriche che volumetriche ed inoltre, che per la regolarizzazione di dette difformità sono necessari procedimenti di tipo amministrativo. Sanatoria delle superficie e dei volumi abusivi, la variazione delle planimetrie catastali. Sono da tenere in conto anche la bonifica della copertura in eternit.

E' opportuno evidenziare che il fabbricato, sorto prima del 1967, vedi certificato comune Rende (vedi allegato 13 ) molto probabilmente all'inizio nel secolo scorso, come costruzione agricola, casa colonica, e che nel corso degli anni ha subito interventi che ne hanno conservato la destinazione d'uso ampliando le superfici.

La visura catastale indica il 1999 (allegato 6 ) la data dell'avvenuto deposito presso l'allora catasto fabbricati, oggi Agenzia dell'Entrate e del territorio,

Nel corso del sopralluogo si è accertato che tra le planimetrie catastali depositate ed i rilievi planimetrici effettuato dal C.T.U.c'è una evidente difformità, pertanto si è proceduto ad evidenziare le differenze dimensionali.

Da informazioni assunte nello stesso anno dell'avvenuto accatastamento, 1999, la proprietaria Sig.ra [REDACTED] effettuava ulteriori ampliamenti in forma abusiva.

L'ampliamento è sorto in aderenza al fabbricato esistente interessando il piano seminterrato ed il piano terra. vedi tabella esplicativa dei valore , appresa riportata,. Detto ampliamento costituisce struttura necessaria per l'intero fabbricato. Eventuale Demolizione determinerebbe gravissimo pregiudizio di stabilità alla restante parte dell'immobile.

Con riferimento a quanto sopra riportato, per la regolarizzazione del fabbricato alla normative edilizie è necessario procedere:

- alla sanatoria delle superficie e dei volumi abusivi considerato l'impossibilità della demolizione;
- alla determinazione del costo di costruzione;
- alla determinazione degli oneri di fabbricazione;
- alla variazione dell'accatastamento;
- alla bonifica della copertura in eternit.



Le operazioni tecniche ed amministrative sopra indicate consentiranno la normalizzazione del manufatto edilizio ad uso abitativo.

<b>Valori dimensionali dalle planimetrie catastale</b>										
Piano	Superf. Lorda m <sup>2</sup>	Altezza Lorda Piano ml	Volume Lordo Piano m <sup>3</sup>	Superfici Nette Piano m <sup>2</sup>	Altezza netta Piano ml	Volume netto Piano m <sup>3</sup>	terrazzi ed ingressi m <sup>2</sup>	balconi m <sup>2</sup>	giardini m <sup>2</sup>	Differ
Semint.	63,60	2,55	162,18	51,30	2,30	117,99	=	=	=	=
Terra	88,80	3,00	266,40	69,75	2,75	191,81	=	=	=	=
1° piano	34,20	3,00	102,60	25,50	2,75	70,13	=	=	=	=
<b>Volume fuori terra m<sup>3</sup></b>			<b>369,00</b>			<b>262,12</b>	=	=	=	=
<b>Volume totali edificio m<sup>3</sup></b>			<b>531,18</b>			<b>379,93</b>	=	=	=	=

<b>Valori dimensionali dalle planimetrie rilievo stato attuale</b>										
Piano	Superf. Lorda m <sup>2</sup>	Altezza Lorda Piano ml	Volume Lordo Piano m <sup>3</sup>	Superfici Nette Piano m <sup>2</sup>	Altezza netta Piano ml	Volume netto Piano m <sup>3</sup>	terrazzi ed ingressi m <sup>2</sup>	balconi m <sup>2</sup>	giardini m <sup>2</sup>	differ catasto attuale m <sup>2</sup> - m <sup>3</sup>
Semint.	83,39	2,55	212,65	66,72	2,30	153,45	=	=	=	m <sup>2</sup> 15,45
Terra	111,02	3,00	333,06	92,70	2,75	254,93	27,45	=	70,00	m <sup>2</sup> 22,95
1° piano	41,54	3,00	124,62	31,87	2,75	87,64	19,98	16,26		m <sup>2</sup> 6,27
<b>Volume fuori terra m<sup>3</sup></b>			<b>457,68</b>			<b>342,57</b>				
<b>Volume totali edificio m<sup>3</sup></b>			<b>670,33</b>			<b>496,02</b>				
<b>DIFFERENZA</b>			<b>m<sup>3</sup> 139,15</b>			<b>m<sup>3</sup> 116,09</b>				<b>m<sup>2</sup> 44,74</b>



## PREVISIONI DI SPESE PER LA REGOLARIZZAZIONE DEL FABBRICATO

Il calcolo della sanatoria è condotto facendo riferimento al costo di produzione per l'edilizia pubblica convenzionata DM 18.12. 1988 (GU n. 303 del 30/12/1998) si fa riferimento all'anno dell'avvenuto abuso. 1999 i valori sono stati indicati nella tabella sopra riportata

Pertanto si ha:

che per il caso in esame il costo base di produzione per l'edilizia abitativa è, depurato dal contributo di concessione, dal costo dell'area e dalle spese tecniche di progettazione e direzione lavori. Pertanto risulta essere di €/mq 468,61.

- Superficie abusiva mq 44,71 x € 478,61 = € 21.951,55

DPR 380/01 art. 34 comma 2:

2. Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.

- Pertanto: € 21.951,55 x 2 = € 42.797,26

Oneri :

- Costo di costruzione €/mc 116,09m<sup>3</sup> x € 10,00 = € 1.160,90
- Oneri di urbanizzazione €/mc 116,09m<sup>3</sup> x € 7,00 = € 812,63

Totale	€ 1.973,53
Oneri per variazione catastali	€ 1.500,00
Intervento per bonifica amianto mq 70,00 x € 25 =	€ 1.750,00
<b>Totale</b>	<b>€ 3.250,00</b>
<b>Totale somme a detrarre</b>	<b>€ 48.020,79</b>





## CONCLUSIONI

Alla luce dei dati raccolti e dalle indicazioni di legge non trascurando l'esame dello stato dell'immobile, oggetto di stima, può affermarsi che il più probabile valore di mercato del fabbricato, di proprietà [REDACTED] [REDACTED] è di € 140.000,00 (centoquarantamila). Su tale importo gravano le somme per le regolarizzazione e di bonifica amianto amministrativa del fabbricato in parola, pertanto si ha:

Valore di mercato più probabile	€ 140.000,00 -
Spese per regolarizzazione	€ 48.020,79
Valore al netto delle spese	€ 91.979,21 (in cifra tonda 92.000,00)

**Valore al netto delle spese € 91.979,21**  
**(in cifra tonda 92.000,00 Novantaduemila)**

**IL C.T.U**  
Ing. Pietro Florio

