

TRIBUNALE DI COSENZA
(UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI)

Procedura esecutiva n°102/2012

CORDUSIO R M B S UCIFIN S.R.L.

contro



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Rovito (CS), li 15 Aprile 2016

IL C.T.U.
Arch. Antonio Spadafora



INDICE

1. PREMESSA
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA
3. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO
4. CONCLUSIONI

ALLEGATI:

- A1 DOCUMENTAZIONE CATASTALE
 - a) Estratto di mappa censuaria
 - b) Planimetria di u.i.u.
 - c) Visura storica
- A2 DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA (Agenzia delle Entrate)
Ispezione ordinaria per immobile (periodo 18/12/1990 - 04/02/2016)
Interrogazione banca dati delle quotazioni immobiliari (O.M.I.)
- A3 RILIEVO FOTOGRAFICO
- A4 VERBALI, CORRISPONDENZA e VARIE



TRIBUNALE DI COSENZA

UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva n°102/2012

CORDUSIO R M B S UCIFIN S.R.L. contro [REDACTED]

1. PREMESSA

Il giorno 20 Ottobre 2015, G.E. della procedura in oggetto, conferiva al sottoscritto, Arch. Antonio Spadafora di Rovito (CS), l'incarico di C.T.U. nella procedura stessa; a seguito del giuramento davanti al Cancelliere in data 19 Gennaio 2016, il G.E. commissionava al C.T.U. di rispondere ai quesiti di seguito riassunti e meglio descritti nei rispettivi punti del verbale di conferimento di incarico:

1. verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 576, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni/trascrizioni ventennali o equivalente certificato notarile);
2. predisporre l'elenco delle trascrizioni pregiudizievoli;
3. acquisire, se occorre, le mappe censuarie e certificati di destinazione urbanistica;
4. descrivere (previo sopralluogo) ed individuare l'immobile pignorato;
5. accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nell'atto di pignoramento;
6. procedere, se necessario, a eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria;
7. indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
8. indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità;
9. verificare la possibilità di vendere il bene pignorato in uno o più lotti;
10. verificare, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e procedere, in tal caso, alla formazione dei singoli lotti, indicandone il valore, ovvero esprimere giudizio di indivisibilità in caso contrario, stimando l'intero;
11. accertare se l'immobile è libero o occupato acquisendone, eventualmente, il titolo legittimante il possesso o la detenzione;
12. acquisire, se l'immobile è occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
13. accertare l'esistenza sul bene pignorato di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale nonché l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
14. determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima;
15. Riporti le risultanze della consulenza in apposito foglio "riassuntivo".

A completamento del mandato il G.E. disponeva di restituire i risultati peritali in apposita relazione (completa di documentazione fotografica e di tutta la necessaria documentazione tecnico-amministrativa) fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti, nonché di redigere, su apposito foglio a



parte, adeguata e dettagliata descrizione del bene pignorato, con la compiuta indicazione dei dati catastali per l'ordinanza di vendita.

I termini di consegna degli elaborati peritali, per via telematica redatti secondo la vigente normativa sulla privacy, erano fissati in almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata ex articolo 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita; i termini per l'invio di copia della relazione di consulenza alle parti era contestualmente fissato in quarantacinque giorni prima della medesima udienza.

Il G.E., quindi, assegnava al C.T.U. un acconto a titolo di fondo spese e disponeva le autorizzazioni atte all'acquisizione delle informazioni necessarie presso la cancelleria e gli enti interessati per l'espletamento dell'incarico.

Rinviava, l'ulteriore corso del procedimento all'udienza del 21 Giugno 2016.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Giorno 20 Gennaio 2016 il sottoscritto si è recato presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cosenza dove ha preso visione del fascicolo della procedura in oggetto, estraendone le copie utili allo svolgimento del mandato.

Giorno 05 Febbraio 2016 il sottoscritto si è recato presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza dove ha acquisito la documentazione catastale: estratto di mappa, planimetria di u.i.u. e visura storica degli immobili oggetto di stima (all. A1 a, b, c).

Lo stesso giorno si recava, altresì, presso gli sportelli designati alle ispezioni ipotecarie immobiliari, acquisendo l'elenco sintetico delle formalità relative agli immobili a partire dal giorno 18 Dicembre 1990 (data da cui principiano gli archivi informatizzati), riscontrando la conformità con il carteggio ipo-catastale già agli atti della procedura e senza ulteriori formalità iscritte (all. A2).

Giorno 24 Febbraio 2016 il sottoscritto ha inviato alle Parti la comunicazione di convocazione al sopralluogo d'accesso e ispezione agli immobili, con appuntamento fissato per il giorno 30 Marzo 2016, alle ore 15:00, altresì fissando in pari data l'inizio delle azioni peritali.

Giorno 05 Febbraio 2016 il sottoscritto si è recato presso il Comune di Acri dove ha presentato richiesta di documentazione tecnico-amministrativa degli immobili per cui è causa (prot. 2005), poi ricercata in data 21 Marzo 2016 a seguito della visita appositamente svolta presso l'ufficio tecnico comunale.

Pertanto, giorno 30 Marzo 2016, il sottoscritto si è recato al n° civico 94 della via Ippocrate del Comune di Acri presso gli immobili per cui è causa per dare corso al sopralluogo di accesso e ispezione dei luoghi, al quale ha presenziato il Sig. [REDACTED].

Durante detta visita è stato eseguito il rilievo fotografico dei luoghi (all. A3), nonché la verifica della rispondenza di questi alle relative planimetrie catastali.

A conclusione del sopralluogo, viene rilevata una lieve differenza tra la planimetria catastale e lo stato di fatto, cioè, il posizionamento della porta della cucina in posizione laterale invece che centrale per come riportato nella planimetria catastale.

Tutta la corrispondenza intercorsa durante lo svolgimento delle operazioni peritali ed i verbali di sopralluogo, sono acclusi a margine della presente (all. A4).



3. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

3.1 - Verificare la completezza della documentazione ipo-catastale agli atti, predisporre l'elenco delle trascrizioni pregiudizievoli, acquisire mappe censuarie e certificati di destinazione urbanistica, descrivere ed individuare l'immobile pignorato

3.1.1 DOCUMENTAZIONE E DATI IPO-CATASTALI

La documentazione ipo-catastale ventennale di cui all'articolo 567 del C.P.C. è costituita dalla certificazione notarile ipo-catastale redatta in data 30 Luglio 2012 dal notaio Matteo Mazzotta di Paola (CS) e depositata agli atti dall'Avv. Luciana Scrivo in data 10 Settembre 2012.

Il sottoscritto, a verifica della suddetta certificazione notarile ipo-catastale, ha acquisito l'estratto di mappa, la visura storica e la planimetria di u.i.u., nonché l'elenco sintetico delle formalità pregiudizievoli, come aggiornati a tutto il 04 Febbraio 2016; tale documentazione acquisita conferma, nel suo insieme, le risultanze della citata certificazione notarile ipo-catastale.

In particolare, l'immobile è pervenuto in proprietà ai debitori, [REDACTED], in regime di comunione dei beni, tramite atto di compravendita del 08 Ottobre 2004, rep. n. 280245, a rogito del Notaio Leucio Gissona di Rende (CS) contro lo [REDACTED], trascritto all'Ufficio del Registro di Cosenza in data 11 Ottobre 2004.

Le formalità pregiudizievoli, invece, risultano essere:

- ATTO ESECUTIVO CAUTELARE derivante da verbale di pignoramento immobili, trascritto alla Conservatoria RR.II. di Cosenza in data 27/04/2012 al n°11007 R.G. e al n°9260 R.P. per atto di Pubblico Ufficiale del Tribunale di Cosenza, rep.rio n°55 del 28/02/2012 a favore di CORDUSIO RMBS UCFIN SRL e contro [REDACTED];
- IPOTECA VOLONTARIA, iscritta alla Conservatoria RR.II. di Cosenza in data 11/10/2014 al n°28027 R.G. e al n°5444 R.P. per atto a rogito del Notaio Leucio Gissona in data 08/10/2004, rep.rio n°280246/46503 a favore di BANCA PER LA CASA S.p.A. con sede in Milano e contro [REDACTED];

Pertanto, il sottoscritto non rileva ulteriori formalità pregiudizievoli contro i debitori rispetto a quanto riportato nella documentazione già prodotta agli atti della procedura.

I cespiti sono catastalmente identificabili come segue:

Dati censuari: Comune di ACRI (CS), Via Ippocrate 94,

foglio 86, particella 1692, sub 10 (appartamento)

piano 3, categoria A/3, classe 2, vani 5, rendita € 154,94

foglio 86, particella 1692, sub 18 (locale magazzino)

piano S1, categoria C/2, classe 1, consist. 25 mq, rendita € 19,37

Intestazione: [REDACTED], propr. 1/2 in r.c.b.

[REDACTED], propr. 1/2 in r.c.b.

Confini:

- lato sud: altra proprietà, proiez. cortile condominiale, verso confine altra proprietà;
- lato ovest: altra proprietà, vano scale;



- lato nord: altra proprietà;
- lato est: proiezione cortile condominiale, verso confine altra proprietà.

3.1.2 INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili in oggetto sono un appartamento e un magazzino facenti parte dello stabile al n.c. 94 di Via Ippocrate, posizionato nella parte finale della via e a cui si accede tramite un cortile interno in leggera discesa.

All'unico vano scale condominiale dello stabile si accede direttamente dalla corte di pertinenza, ad esso prospiciente sul lato ovest del fabbricato.

L'appartamento è sito al terzo piano dello stabile, con accesso, per chi sale le scale, dalla porta posta al centro del pianerottolo al piano, catastalmente individuabile, nel comune censuario di Acri, come sub 10 della part.IIa 1692 del foglio 86.

Il magazzino è invece sito al piano seminterrato, con accesso dal lato ovest del cortile di pertinenza del fabbricato ed è catastalmente individuabile, nel comune censuario di Acri, come sub 18 della part.IIa 1692 del foglio 86.

3.1.3 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

I cespiti per cui è causa, appartamento di civile abitazione e locale magazzino, fanno parte di un più ampio stabile di tre piani fuori terra ospitante tre appartamenti per piano, oltre ad un piano terra con locali commerciali, un piano seminterrato con i magazzini e un piano sottotetto conformato a mansarda. Gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva sono posizionati rispettivamente nel lato est del terzo piano (appartamento) e lato est del piano seminterrato (locale magazzino).

Il fabbricato, nel suo complesso, si presenta esternamente in buono stato di conservazione, con pochi segni d'invecchiamento naturale, finito con intonaco finitura liscia, tinteggiato color bianco e rosso con zoccolatura in pietra al piano terra.

Gli infissi esterni, in alluminio preverniciato, sono di varia dimensione e completi, di sistema di oscuramento del tipo a "tapparella".

La struttura della palazzina, abbastanza solida, è in cemento armato, i solai di piano sono del tipo a struttura mista in latero-cemento così come anche quelli inclinati di copertura del piano mansarda.

Agli ingressi degli appartamenti, si accede dal vano scala condominiale i quali hanno, a loro volta, accesso diretto dalla corte che circonda tutto il fabbricato.

Le finiture interne sono realizzate con materiali di qualità ordinaria, ovvero divisori in mattoni forati, intonaci finiti al civile e tinteggiati con pitture di tipo lavabile, porte interne del tipo tamburato montanti ferramenta in ottone, pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato, apparecchi sanitari di discreta qualità, zoccolini e soglie in marmo, parapetti del balcone con ringhiere in ferro verniciato a smalto.

Nello specifico, detto appartamento è così costituito:

- un corridoio-disimpegno di ingresso, collegato al soggiorno, di distribuzione degli ambienti, a cui si accede tramite portoncino dal vano scale condominiale;
- un vano soggiorno-pranzo che prospetta sul fronte est del fabbricato tramite finestra prospettante sul lato est e porta-finestra che immette sul balcone affacciante sui fronti est e sud;
- un vano cucina che si affaccia sempre sul balcone lato est tramite porta-finestra;



- due camere da letto, di cui una doppia/matrimoniale e una singola prospettanti, sul lato sul lato est tramite finestre;
- un bagno completo di sanitari in porcellana costituiti da lavabo, bidet, wc e vasca, che affaccia tramite finestra sul fronte est.
- Un piccolo ripostiglio nella zona notte senza aperture.

L'impianto idrico (a doppio circuito acqua calda e fredda) e l'impianto fognario sono funzionanti e regolarmente collegati alle reti comunali; anche l'impianto elettrico è funzionante e non mostra vizi emergenti.

L'impianto di riscaldamento è costituito da elementi radianti con bruciatore alimentato a gas metano.

Si segnalano evidenti segni di condensa sulle pareti delle camere da letto del bagno e del ripostiglio.

Il locale magazzino, posizionato al piano seminterrato ha accesso diretto dal cortile di pertinenza esterno tramite una rampa inclinata, lo stesso si presenta con rifiniture ad intonaco liscio e colore chiaro, una porta del tipo basculante in alluminio occupa tutta la larghezza del locale, non sono presenti ulteriori aperture.

Le consistenze lorde (SL) degli immobili sono così distinte:

- appartamento: SL = mq 95,00 circa;
- balconi: SL = mq 17,00 circa;
- magazzino: SL = mq 30,00 circa.

3.2 - Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento

Tutti i dati contenuti nell'atto di pignoramento sono corretti e consentono l'esatta individuazione dell'immobile e dei suoi confini.

3.3 - Procedere, se necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria

I cespiti sono regolarmente censiti al N.C.E.U. del Comune di Acri con le planimetrie che riportano l'attuale suddivisione interna con una rendita immobiliare di € 154,94 con consistenza di n°5 vani per l'appartamento, mentre per il locale magazzino la rendita è di € 19,37 e la consistenza è di 25 mq.

3.4 - Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

A seguito delle ricerche svolte presso i competenti uffici tecnici comunali, il sottoscritto ha accertato le vigenti prescrizioni urbanistiche, come normate dal P.R.G. di Acri approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n°87 del 07/04/1987.

L'area su cui sorge il fabbricato di che trattasi ricade in Z.T.O. di tipo B2 di completamento (per le specifiche si rimanda alle norme tecniche di attuazione).

3.5 - Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità

Le ricerche appositamente svolte dal sottoscritto presso i competenti uffici del Comune di Acri, non hanno consentito al sottoscritto di visionare ed eventualmente



estrarre copia della documentazione tecnico/urbanistica degli immobili di cui è causa in quanto, come asserito e sottoscritto nel verbale di sopralluogo in data 21 marzo 2016 dal Geom. Covello Carmine responsabile dell'Uff. Urbanistica, erano in corso lavori di riorganizzazione degli archivi.

Nello stesso momento il Geom. Covello dichiarava e sottoscriveva nel verbale che: *"il fabbricato, dal punto di vista urbanistico risulta essere regolare poiché realizzato con CONCESSIONE EDILIZIA n. 320 del 18 Ottobre 1993 a nome di ██████████ Ad oggi non vi sono in corso provvedimenti sanzionatori o pratiche di condono in corso. L'area su cui insiste il fabbricato è compresa in Z.T.O. di Completamento B2; non è gravata da nessun vincolo inibitorio. Per gli immobili di cui trattasi non risultano essere ancora essere stati rilasciati CERTIFICATI DI AGIBILITA"*.

Copia della zonizzazione del P.R.G. sopra richiamata, è acclusa a margine della presente (all. A4).

3.6 - Verificare la possibilità di vendere il bene pignorato in uno o più lotti

L'appartamento e il magazzino di che trattasi, u.i.u. costituenti il compendio dei cespiti pignorati, non sono suddivisibili in più lotti di vendita, in quanto dotati entrambi di singoli accessi dalle aree condominiali, ma sono alienabili separatamente.

3.7 - Verificare, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e procedere, in tal caso, alla formazione dei singoli lotti, indicandone il valore, ovvero esprimere giudizio di indivisibilità in caso contrario, stimando l'intero

I cespiti in oggetto risultano essere pignorati interamente in capo ai debitori per la quota del diritto di proprietà, pari a 1/2 in regime di comunione dei beni ciascuno.

3.8 - Accertare se l'immobile è libero o occupato acquisendone, eventualmente, il titolo legittimante il possesso o la detenzione

Gli immobili pignorati sono attualmente occupati dai debitori esecutati, i quali li abitano e li usano durante tutto il periodo dell'anno.

3.9 - Acquisire, se l'immobile è occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, il provvedimento di assegnazione della casa coniugale

Non risultano, ad oggi, provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.

3.10 - Accertare l'esistenza sul bene pignorato di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale nonché l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto

Il cespite pignorato non risulta essere soggetto a vincoli e/o a servitù, eccezion fatta per i normali vincoli di natura condominiale.

3.11 - Determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima



La presente consulenza ha lo scopo di determinare il valore dell'immobile pignorato, costituito dall'appartamento per civile abitazione ubicato al piano terzo, del più ampio fabbricato di Via Ippocrate, 94 del comune di Acri.

3.11.1 PREMESSE ALLA VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Preliminarmente, occorre considerare che, a volte, il *modus operandi* di chi vende o compra può essere influenzato da molteplici motivazioni extraeconomiche, che sfuggono al puro criterio edonistico.

Per ciò che riguarda la valutazione di un immobile quale quello in oggetto, il prezzo di vendita è caratterizzato dal corrente andamento del mercato delle case e dalle potenzialità di sviluppo urbanistico e socio-economico dell'area in cui l'immobile stesso è ubicato. Tale plusvalore/minusvalore è legato non solo alla dotazione di infrastrutture proprie dei fondi e delle aree urbane ma, anche, ad una visione dell'andamento probabile dello sviluppo del territorio comunale, sotto tutti gli aspetti.

In ragione di quanto sopra detto e considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, l'indagine di mercato di cui al paragrafo che segue ha interessato, in particolare, gli immobili residenziali destinati mercato delle "zone urbane" di carattere prevalentemente economico/residenziale, caratteristico della fascia centrale del Comune di Acri.

Nello specifico, per ciò che riguarda le peculiarità caratterizzanti l'immobile medesimo si rileva che, nonostante la vetustà (la data di realizzazione risale a circa 22 anni fa), il fabbricato si presenta, esternamente in condizioni che si possono definire dignitose, mentre internamente all'appartamento visionato si evidenziano problemi di condensa su alcune pareti esterne.

D'altro canto, la collocazione del fabbricato in cui sono ubicati l'appartamento ed il magazzino, come posto in pieno centro - a poca distanza dall' Ospedale, più in generale, ai servizi e alla infrastrutture del centro urbano e della zona - risulta essere motivo di suo apprezzamento.

E ciò, nonostante la crisi economica in atto che attanaglia, tra gli altri, anche il settore immobiliare, si è registrato, infatti, un sensibile calo dei prezzi nei vari ambiti urbani di Acri, ed è chiaro che, dopo l'impennata dei prezzi dell'ultimo decennio ed il successivo calo avutosi a partire dal 2008 ad oggi, si va verso la stabilizzazione dei valori di mercato.

Comunque, non si riscontrano ancora segni positivi in ordine alle tipologie residenziali benché queste, nella zona, rappresentino una spesa che dà, nel tempo e con la politica dell'investimento "nel mattone" legata alla centralità del luogo, maggiori garanzie all'acquirente.

Ne deriva che risulta ancora apprezzabile un immobile quale quello di che trattasi, dove lo stato d'uso ed i reali caratteri della zona in cui ricade rappresentano, nel loro insieme, elementi a favore dell'acquisto.

3.11.2 CRITERI DI STIMA E INDAGINE DI MERCATO

CESPITE N°1 - APPARTAMENTO

Compito del sottoscritto, nella presente consulenza, è quello di ricercare il più probabile valore venale dell'immobile di che trattasi, attribuibile ai beni da ordinari



compratori e da ordinari venditori e che rappresenta, quindi, il prezzo che ha maggiore probabilità di verificarsi in una libera contrattazione di compravendita di tipo immobiliare.

La metodologia sintetico-comparativa può essere convenientemente applicata per valutare il prezzo al quale potrà essere venduto l'immobile ma, per un maggior approfondimento, i valori derivanti da stime sintetiche per comparazione con immobili simili disponibili sul mercato nella stessa zona, applicando il procedimento detto "per comparazione diretta", sarà mediato assieme al valore che si ricava da una stima analitica per capitalizzazione del reddito ordinario dell'immobile oggetto di stima.

Una stima sintetica per comparazione si effettua in considerazione dei prezzi di vendita al metro quadrato di superficie lorda di immobili simili a quelli da stimare, decurtando la vetustà degli immobili stessi nonché quanto necessario per il ripristino alle condizioni della normale agibilità.

Una stima analitica per capitalizzazione del reddito ordinario, invece, si risolve nella capitalizzazione, ad un saggio opportuno, dei redditi netti, ordinari, traibili dall'immobile stesso, come determinato sulla base delle ipotesi di una sostanziale equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività ordinaria futura scontata all'attualità.

Pertanto, al fine di acquisire i necessari elementi tecnico-estimativi si è proceduto all'accertamento diretto sul mercato del valore di immobili residenziali, allo scopo di conoscere i limiti minimo e massimo del prezzo unitario a metro quadro applicati nel Comune di Acri.

Per eseguire la valutazione dell'immobile, il più possibile rispondente ai prezzi correnti di mercato, ci si è quindi riferiti alle informazioni date da alcune agenzie immobiliari locali, qui semplicemente riportate come Agenzia "A" ed Agenzia "B", ottenendo i seguenti riscontri:

- 1) Agenzia "A" (prezzi di vendita come "al nuovo" di immobili simili nella zona):
 - prezzi minimo e massimo rispettivamente pari a 800,00 e 1000,00 €/mq;
 - prezzo medio pari a €/mq 900,00;
- 2) Agenzia "B" (prezzi di vendita come "al nuovo" di immobili simili nella zona):
 - prezzi minimo e massimo rispettivamente pari a 700,00 e 900,00 €/mq;
 - prezzo medio pari a €/mq 800,00.

Il quadro emerso avendo considerato solo due tra le agenzie immobiliari del comprensorio di Acri, viene ora "corretto" mediante applicazione del criterio della deviazione standard, prendendo in analisi anche le quotazioni di cui all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio di Cosenza. Quindi, sulla base delle direttive del Provvedimento del Direttore dell'Agenzia del Territorio del 27/07/2007, utilizzando la banca dati di cui al 2° semestre 2015, ultimo pubblicato (Comune: Acri, Fascia: centrale, Codice di zona: B1, Microzona catastale: 1, nonché applicando gli indici della tipologia abitazioni di tipo economico, ovvero categoria A/3, la determinazione del Valore Normale Unitario (VNU) dell'immobile risulta:

$$VNU = Val\ OMI_{min} + [(Val\ OMI_{max} - Val\ OMI_{min}) \times K]$$

dove "K" è il coefficiente che esprime il taglio di superficie K1 e il livello di piano K2 di cui alle tabelle del citato provvedimento e da cui, nel caso specifico:

$$K = (K1 + 3 K2) / 4 = (0,5 + 3 \times 0,8) / 4 = 0,725$$

quindi, nel caso di immobili allo stato "normale", si ha:



$$\text{VNU} = \text{€ } 600,00 + [(\text{€ } 850,00 - 600,00) \times 0,725] = 781,25 \text{ €/mq}$$

al quale valore, però, occorre aggiungere l'aliquota di maggiorazione del 30% onde equiparare il valore allo stato "normale" dell'immobile con quello del medesimo immobile come se fosse "al nuovo" (stato conservativo "ottimo"), e pertanto:

$$\text{VNU} = \text{€ } 781,25 \times 1,3 = 1015,62 \text{ €/mq arrotondabili in } \mathbf{1000,00 \text{ €/mq}}$$

A questo punto è possibile applicare il criterio della "deviazione standard", il quale si rivela molto utile per quantificare l'intervallo entro cui si distribuiscono i più probabili valori medi di mercato; con tale sistema, questi dovrebbero trovarsi entro l'intervallo centrato sulla media e d'estremi positivo (+) e negativo (-).

In tal modo siamo sicuri al 68% di aver individuato l'intervallo entro il quale il valore vero della grandezza dovrebbe cadere.

Quindi, mediando le risultanze delle indagini svolte, si ha:

Riferimenti immobiliari	€/mq
V1 = Valore medio Agenzia "A"	900,00
V2 = Valore medio Agenzia "B"	800,00
V3 = Valore Normale Unitario VNU (OMI Cosenza)	1000,00
M (media aritmetica valori) = (V1+V2+V3) / 3 =	900,00
e si può andare a definire la media "ripulita" dai valori anomali, previa individuazione dell'intervallo dei prezzi di mercato, individuabile sulla base dei seguenti valori:	
Deviazione standard = M - VNU = 900,00 - 1000,00 =	100,00
Estremo positivo = VNU + Deviazione standard =	1100,00
Estremo negativo = VNU - Deviazione standard =	900,00

Pertanto, scartando il valore medio dell'Agenzia "B" (€ 800,00) che fuoriesce dal range [€ 1100,00 - € 900,00], si ha l'insieme dato dai valori dell'Agenzia "A" e del VNU { € 900,00, € 1000,00 } dalla cui media si ottiene "ripulito" il valore al metro quadrato (Vm) dell'immobile come al nuovo: **Vm = 950,00 €/mq**.

3.11.3 VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Stimato come sopra il prezzo corrente di mercato di immobili raffrontabili per tipologia e caratteristiche all'appartamento in oggetto, si procede ora alla valutazione immobiliare ritenendo opportuno stabilirne il prezzo in base ad una prima stima per comparazione con immobili simili disponibili sul mercato locale e, poi con altro metodo più analitico.

Quanto sopra detto, applicando i seguenti procedimenti:

- 1) stima sintetica con "procedimento per comparazione diretta";
- 2) stima analitica con "procedimento per capitalizzazione del reddito".

La media delle risultanze delle suddette stime darà il più probabile valore di mercato dell'immobile allo stato attuale.

3.11.3.a Stima sintetica con "procedimento per comparazione diretta".

Come premesso, si stima un prezzo corrente di mercato di immobili simili per tipologia e caratteristiche a quello in oggetto il quale, tenuto conto della vetustà di circa 22 anni, deve essere deprezzato di un'aliquota pari al 16% che in questo caso viene



umentata fino al 20% in quanto l'appartamento, cespite più rilevante dei due oggetto di valutazione, presenta gravi problemi di condensa sui muri come precedentemente descritto.

Pertanto, il prezzo come al nuovo di 950,00 €/mq si riduce a 760,00 €/mq, il quale, quindi, è il prezzo al metro quadrato da assumere quale riferimento per la stima del medesimo e da applicare alle relative superfici lorde (SL), rilevate come segue:

SL A (superficie lorda abitazione): mq 95,00 (Sup. conv.le = mq 95,00)

SL B (superficie lorda balcone): mq 17,00 (Sup. conv.le = mq 4,25)

(TOTALE Sup. conv.le = mq 99,25)

Parametrizzando il valore di ciascuna delle suddette parti dell'immobile con le rispettive aliquote del prezzo di riferimento (Prif), come sopra calcolato, si ottiene:

Prif A (aliquota applicata all'abitazione): 760,00 €/mq (100% Prif)

Prif B (aliquota applicata al balcone): 190,00 €/mq (25% Prif)

da cui il valore delle singole componenti dell'immobile:

VA (valore abitazione) = SL A x Prif A = mq 95,00 x 760,00 €/mq = € 72.200,00

VB (valore balcone) = SL B x Prif B = mq 17,00 x 190,00 €/mq = € 3.230,00

Per cui: **V1 = (VA + VB) = € 75.430,00**, arrotondabili in **€ 75.500,00**.

3.11.3.b Stima analitica con "procedimento per capitalizzazione del reddito".

Nel caso in questione, per effettuare correttamente tale tipo di stima occorre considerare tutte le ipotesi a cui l'immobile può incorrere ai fini della sua locazione.

In via preliminare, in considerazione dei canoni praticati nella zona e dei ricavi dai fitti, si generalizza un canone mensile variabile da un minimo di € 300,00 ad un massimo di € 400,00 e, quindi, mediamente pari a € 350,00, ovvero un valore di locazione totale pari a € **4.200,00** annui lordi.

Tale valore di locazione, rimane confermato anche dai valori rilevati dall'O.M.I. di Cosenza in ordine al 2° semestre dell'anno 2015 per le locazioni di "Abitazioni di tipo economico" (categoria catastale A/3) in zona "centrale" di Acri e con stato conservativo normale, ovvero con valori minimo e massimo rilevati, rispettivamente, come pari a 2,3 e 3,2 €/mq per mese.

Difatti, il loro valore medio, pari a 2,75 €/mq per mese, moltiplicato per la superficie lorda convenzionale dell'immobile, come sopra calcolata pari a 99,25 mq totali, dà un canone mensile pari a € 272,94 che, moltiplicato per dodici mesi, dà un ricavo pari a € 3.275,30 all'anno, arrotondabili in € **3.280,00** annui lordi.

Mediando le risultanze di cui sopra, si assume quale reddito lordo annuo (R_L) il complessivo valore di € **3.740,00** annui.

Nel caso di appartamenti simili, le spese e gli oneri imputabili al proprietario (spese di manutenzione, detrazioni ordinarie per sfitti, aliquote di ammortamento, oneri fiscali, ecc.) si aggirano intorno al 40% del reddito lordo annuo e pertanto, detraendo tale percentuale, il reddito netto annuo (R_N), a base della capitalizzazione da effettuarsi con opportuno saggio, sarà pari a € 2.244,00 ($R_L - 40\%$).

Nel caso in questione il detto saggio di capitalizzazione (s), variabile da valori minimi e massimi compresi tra 7 (min) e 1 (max), tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile e del suo contesto, va considerato di valore medio, pari a 3,

Per cui: **V2 = $R_N / s = € 2.244,00 / 0,03 = € 74.800,00$** .



3.11.3.c Valore mediato dell'immobile, deprezzamenti e considerazioni finali.

Mediando i risultati delle stime, il giusto valore dell'immobile risulta essere:

$$V_A = (V_1 + V_2) / 2 = (\text{€ } 75.500,00 + 74.800,00) / 2 = \text{€ } 75.150,00$$

arrotondabili in 75.200,00 €/mq.

Al suddetto valore occorre, però, detrarre i costi della pratica tecnica relativa all'ottenimento del certificato di agibilità, complessivamente pari a € 1.000,00 I.V.A. e oneri compresi, da cui:

$$V_A \text{ (appartamento)} = \text{€ } 75.200,00 - \text{€ } 1.000,00 = \text{€ } \underline{\underline{74.200,00}}$$

Quindi, in base alle risultanze di stima e secondo il parametro della superficie lorda convenzionale, detta anche superficie commerciale calcolata, il prezzo corrente dell'immobile risulta essere pari a **747,60 €/mq** (€ 74.200,00 / mq 99,25).

3.11.4 CRITERI DI STIMA E INDAGINE DI MERCATO

CESPITE N°2 MAGAZZINO

Prendendo in analisi anche per il seguente cespite, le quotazioni di cui all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio di Cosenza. Quindi, sulla base delle direttive del Provvedimento del Direttore dell'Agenzia del Territorio del 27/07/2007, utilizzando la banca dati di cui al 2° semestre 2015, ultimo pubblicato (Comune: Acri, Fascia: centrale, Codice di zona: B1, Microzona catastale: 1, nonché applicando gli indici della tipologia "BOX", ovvero categoria C/6, a cui il magazzino oggetto di stima è equiparabile anche se con categoria C/2), la determinazione del Valore Normale Unitario (VNU) dell'immobile risulta:

$$VNU = Val\ OMImin + [(Val\ OMImax - Val\ OMImin) \times K]$$

dove "K" è il coefficiente che esprime il taglio di superficie K1 e il livello di piano K2 di cui alle tabelle del citato provvedimento e da cui, nel caso specifico:

$$K = (K1 + 3 K2) / 4 = (1,0 + 3 \times 0,0) / 4 = 0,25$$

quindi, nel caso di immobili allo stato "normale", si ha:

$$VNU = \text{€ } 445,00 + [(\text{€ } 570,00 - \text{€ } 445,00) \times 0,25] = 476,25 \text{ €/mq}$$

al quale valore, però, occorre aggiungere l'aliquota di maggiorazione del 30% onde equiparare il valore allo stato "normale" dell'immobile con quello del medesimo immobile come se fosse "al nuovo" (stato conservativo "ottimo"), e pertanto:

$$VNU = \text{€ } 476,25 \times 1,3 = 619,13 \text{ €/mq arrotondabili in } \underline{\underline{620,00 \text{ €/mq}}}$$

3.11.5 VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Stimato come sopra il prezzo corrente di mercato di immobili raffrontabili per tipologia e caratteristiche al magazzino in oggetto, si procede ora alla valutazione immobiliare ritenendo opportuno stabilirne il prezzo in base ad una stima per comparazione con immobili simili disponibili sul mercato locale quindi, applicando il procedimento per comparazione diretta.



3.11.5.a Stima sintetica con "procedimento per comparazione diretta"

Come premesso, si stima un prezzo corrente di mercato di immobili simili per tipologia e caratteristiche a quello in oggetto il quale, tenuto conto della vetustà di circa 22 anni, deve essere deprezzato di un'aliquota pari al 16% aumentata fino al 25% in quanto il cespite necessita di interventi per risolvere problemi di umidità.

Pertanto, il prezzo come al nuovo di 620,00 €/mq si riduce a 465,00 €/mq, il quale, quindi, è il prezzo al metro quadrato da assumere quale riferimento (Prif M) per la stima del medesimo e da applicare alle relative superfici lorde (SL), rilevate come segue:

SL M (superficie lorda magazzino): mq 30,00

da cui il valore dell'immobile:

V_M (valore magazzino) = SL M x Prif M = mq 30,00 x 465,00 €/mq = € 13.950,00

Per cui: **$V_M = € 13.950,00$**

3.11.5.b Deprezamenti e considerazioni finali

Al suddetto valore occorre, però, detrarre i costi della pratica tecnica relativa all'ottenimento del certificato di agibilità, complessivamente pari a € 850,00 I.V.A. e oneri compresi, da cui:

V_M (magazzino) = € 13.950,00 – € 950,00 = € 13.000,00.

Quindi, in base alle risultanze di stima e secondo il parametro della superficie lorda, il prezzo corrente dell'immobile risulta essere pari a:

433,33 €/mq (€ 13.000,00 / mq 30,00).

Sintetizzando, le risultanze della presente consulenza in riferimento agli immobili siti in Comune di Acri, in via Ippocrate al n. 94, sono le seguenti:

V_A (appartamento) = € 74.200,00

V_M (magazzino) = € 13.000,00

ovvero, in cifra unica: **$V = € 87.200,00$**

Tali valori ben rispecchiano il costo di immobili similari, per caratteristiche e vetustà, a quelli in oggetto; tutto ciò in una realtà, quale quella di Acri, lo stato d'uso degli immobili e l'andamento del mercato.



