

Tribunale di Cosenza

Sezione Civile

Procedura n. 64/2009 - 35/2011

Giudice

Greco Giuseppe

**Relazione di Consulenza**

**tecnica d'Ufficio**

data 31/01/2013

CTU : Ing Mendicelli Francesco



TRIBUNALE DI COSENZA  
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI  
Depositato in Cancelleria  
Oggi: 8 FEB. 2013  
Il Cancelliere

Mendicelli Francesco Ingegnere Civile Albo A n. 5239 (CS) cell. 338 61 92 159

PEC : [francesco.mendicelli.tropea@ingpec.eu](mailto:francesco.mendicelli.tropea@ingpec.eu) – [mendicellif@yahoo.it](mailto:mendicellif@yahoo.it)

Mendicelli Francesco  
Ingegnere Civile  
Strutture  
Albo A  
Ordine  
Ingegneri  
CS  
n. 5239

**TRIBUNALE DI COSENZA**  
**SEZIONE CIVILE**

**Proc. n. 64 / 2009 e 35 / 2011**

**Giudice dell'esecuzione Dr. Greco Giuseppe**

\*\*\*

***Vertenza promossa da:***

***(Creditore Procedente)***

***con l'avvocato***

***contro:***

***con gli avvocati : Nessuno***

\*\*\*

***RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO***

\*\*\*

**Il sottoscritto Ingegnere Mendicelli Francesco**

**Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in**

**epigrafe, iscritto all'Albo degli Ingegneri di Cosenza e**

**all'Albo dei Consulenti Tecnici di codesto Tribunale,**

**si pregia di rassegnare la presente relazione tecnica**

**d'ufficio in ordine ai quesiti formulatogli dall'Ill.mo Sig.**

**G.I. in occasione dell'udienza tenutasi in data 24/01/2012,**

**giorno del Giuramento.**

Mendicelli Francesco Ingegnere Civile Albo A n. 5239 (CS) cell. 338 61 92 159

PEC : [francesco.mendicelli.tropea@ingpec.eu](mailto:francesco.mendicelli.tropea@ingpec.eu) – [mendicellif@yahoo.it](mailto:mendicellif@yahoo.it)

**La presente relazione è stata solo oggi depositata in quanto, il ritardo delle operazioni non è direttamente imputabile alla mia persona poiché i sopralluoghi precedenti, del 27/02/2012 il primo, del 18/10/2012 il secondo, non sono stati possibili.**

**Ascoltato telefonicamente il custode Giudiziario Raffaele De Simone, poiché lo stesso è stato immediatamente sollecitato di tali difficoltà, nel secondo sopralluogo, da parte del CTU per via dell'assenza del proprietario dell'immobile all'appuntamento precedente, solo grazie alla sua presenza ed in secondo momento (21/11/2012) è stato possibile effettuare la visita ai beni oggetto di stima (Terzo sopralluogo, vedi allegato 2).**

**Per quest'ultimo non sono stati mandati avvisi di partecipazione alle parti in quanto, dalla data di sopralluogo fissata dal Custode con il proprietario degli immobili, è intercorso poco tempo ed è mancato quindi il tempo materiale per poter invitare tutte le parti ad assistere alle operazioni peritali di sopralluogo come da prassi. Completata la fase di verifica dei luoghi, dopo aver effettuato le dovute ricerche ed aver raccolto le opportune informazioni per meglio stilare la CTU, il sottoscritto risponde ai punti per cui la relazione è stata richiesta dalla S.V. alla mia figura.**

Mendicelli Francesco Ingegnere Civile Albo A n. 5239 (CS) cell. 338 61 92 159

PEC : [francesco.mendicelli.tropea@ingpcc.eu](mailto:francesco.mendicelli.tropea@ingpcc.eu) – [mendicellif@yahoo.it](mailto:mendicellif@yahoo.it)

**Il Giudice dell'esecuzione affidata all'esperto pose i seguenti quesiti:**

**1) Descrivere sinteticamente i beni oggetto del pignoramento, corredandoli, se nel caso con rilievi fotografici e planimetrici, ed accertare la consistenza degli stessi, nonché la corrispondenza o meno con i dati catastali risultanti dalla trascrizione del pignoramento, dalle trascrizioni e iscrizioni anteriori; La descrizione dovrà contenere per ciascun bene pignorato, i seguenti elementi:**

**a) Ubicazione;**

**Risposta al quesito:**

**I beni oggetto di Stima si trovano in Marano Principato alla Via Annunziata, molto prossimi all'abitazione dell'esecutato. Si tratta di un appartamento e di tre locali adibiti a deposito. Sono individuati catastalmente tutti nel Foglio numero 7 P.lla 974 Sub 3 (Piano I°); Gli altri tre beni si trovano sotto strada e sono raggiungibili sia dall'interno dell'edificio, tramite la scala di collegamento ai vari piani, che dal cancello più grande che affaccia sulla strada e vi si può far ingresso con l'auto (vedi foto, allegato 10).**

**Essi hanno corrispondenza con i dati degli immobili citati nel fascicolo in mio possesso.**

Mendicelli Francesco Ingegnere Civile Albo A n. 5239 (CS) cell. 338 61 92 159

PEC : [francesco.mendicelli.tropea@ingpec.eu](mailto:francesco.mendicelli.tropea@ingpec.eu) – [mendicellif@yahoo.it](mailto:mendicellif@yahoo.it)

**Da richiesta effettuata all'Agenzia del Territorio, ho avuto il Mod. B N.C.E.U. (Allegato 6) che riguarda i subalterni considerati e così pure l'elenco dei subalterni.**

**Dal confronto fatto, durante il sopralluogo, ho riscontrato delle piccole differenze e per questo motivo ho dovuto produrre delle planimetrie dei singoli immobili per poter espletare la parte estimativa.**

**Sono state disegnate le planimetrie di tutti e quattro i Subalterni in quanto è difficile evincere dall'unico presente, la superficie precisa dell'immobile.**

**I disegni dei singoli appartamenti sono messi a corredo della presente relazione (Allegato 12) e sono state scattate delle foto per evidenziare meglio la realtà dei luoghi (Allegato 10).**

**E' stata effettuata l'ispezione ipotecaria per ogni Sub e vi è corrispondenza con gli stessi (Allegato 3).**

**b) Caratteri generali e tipologici;**

**Risposta al quesito :**

**Gli immobili citati fanno parte di un unico Edificio in Calcestruzzo Armato di recente formazione.**

**E' di colore giallo chiaro.**

**Si trova nella centralissima città di Marano Principato.**

**I beni hanno vari ingressi così meglio descritti:**

Mendicelli Francesco Ingegnere Civile Albo A n. 5239 (CS) cell. 338 61 92 159

PEC : [francesco.mendicelli.tropea@ingpec.eu](mailto:francesco.mendicelli.tropea@ingpec.eu) – [mendicellif@yahoo.it](mailto:mendicellif@yahoo.it)

**L'appartamento (Sub 3) è situato al primo piano ed ha un portoncino d'ingresso che affaccia sul pianerottolo.**

**Questo collega con la scala dell'intero edificio che, a sua volta, permette l'entrata e l'uscita tramite il portoncino generale della palazzina. La scala continua e collega ai subalterni situati al piano seminterrato, rispettivamente 16, 17 e 27 (nonché ai confinanti) e questi sono utilizzati come deposito.**

**Il sub 3 è di categoria A/2, (Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello rispondente alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale), Classe U (Parametro che identifica il grado di produttività delle unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi A, B e C. Viene indicata con 'U' (unica) in assenza di una ripartizione in classi della categoria (cioè, in quanto, la redditività è omogenea all'interno del comune o della zona censuaria) ovvero con i numeri da '1' ad 'n' al crescere della redditività) ed ha come consistenza 6,5 vani. E' di proprietà 1/1 (Totale) del sig. \_\_\_\_\_ così come lo sono gli altri tre Subalterni.**

Mendicelli Francesco Ingegnere Civile Albo A n. 5239 (CS) cell. 338 61 92 159

PEC : [francesco.mendicelli.tropea@ingpec.eu](mailto:francesco.mendicelli.tropea@ingpec.eu) – [mendicellif@yahoo.it](mailto:mendicellif@yahoo.it)

**Il Sub 16, il 17 ed il 27 sono è di categoria (C/6) di classe 2 (Allegato 7). Il numero delle classi può variare da comune a comune in base alle differenze che sussistono tra i valori del mercato delle locazioni all'interno della stessa categoria. La prima classe individua gli immobili a reddito inferiore, l'ultima a reddito maggiore.**

**c) Estensione;**

**Risposta al quesito :**

**Il Sub 3, al piano primo, ha una superficie lorda di 101 m<sup>2</sup>, Balconi 24,30 m<sup>2</sup>.**

**Il Sub 16, al piano interrato, ha una superficie di 16 m<sup>2</sup>, il 17 di 18 m<sup>2</sup> ed il 27 di 19 m<sup>2</sup>.**

**d) Identificazione catastale;**

**Risposta al quesito :**

**Gli immobili, quattro (un appartamento e tre locali adibiti a deposito), si trovano a Marano Principato e sono individuati catastalmente al foglio 7 P.lla 974 sub 3, sub 16, sub 17 e sub 27.**

Mendicelli Francesco Ingegnere Civile Albo A n. 5239 (CS) cell. 338 61 92 159

PEC : [francesco.mendicelli.tropea@ingpec.eu](mailto:francesco.mendicelli.tropea@ingpec.eu) – [mendicellif@yahoo.it](mailto:mendicellif@yahoo.it)

**e) Confini;**

**Risposta al quesito :**

**Il Sub 3 confina con Sub 14 e 4 (Vedi allegato 6 piano primo); Il sub 16 con il 17; Il 17 a sua volta con il 16 ed il 18; Il sub 27 con il sub 26 (Vedi allegato 6 piano primo sottostrada).**

**f) Natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile;**

**Risposta al quesito :**

**Gli immobili provengono da atti di compravendita (vedi allegato 8, Visure storiche).**

**g) Vincoli locativi (precisando la data del contratto e della registrazione) e situazione del possesso in capo al / ai debitore/i ovvero a terzi;**

**Risposta al quesito :**

**Da richiesta effettuata alla Direzione Provinciale di Cosenza in data 10/05/2012 ho l'attestazione che non risultano contratti di locazione o similari al nome del Sig.  
(Allegato 4).**



Mendicelli Francesco Ingegnere Civile Albo A n. 5239 (CS) cell. 338 61 92 159

PEC : [francesco.mendicelli.tropea@ingpec.eu](mailto:francesco.mendicelli.tropea@ingpec.eu) – [mendicellif@yahoo.it](mailto:mendicellif@yahoo.it)

**h) Situazione urbanistica, precisando gli estremi degli strumenti urbanistici in vigore, le destinazioni d'uso previste, le eventuali possibilità di identificazione, ampliamento di destinazione d'uso, ristrutturazione, ecc.**

**Risposta al quesito :**

**L'edificio si trova a Marano Principato (CS) ed è stato allocato in PSC (Legge Urbanistica Regionale n. 19 del 16 Aprile 2002 e s.m.i.) con destinazione in “Ambito residenziale consolidato” (Allegato 11 ).**

**Si tratta di un nucleo di primo impianto il cui plafond di edificabilità è di 0,30 mq/mq, l'indice di fabbricabilità differenziato è 0,60 mq/mq.**

**I caratteri morfologici e funzionali a cui corrisponde l'area in oggetto è quella di un nucleo prevalentemente a carattere residenziale ed è confinante con strade comunali e servizi pubblici. In questa zona sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria anche mediante demolizione e/o ricostruzione.**

**E' consentita l'edificazione mediante intervento diretto nei lotti ancora liberi. In questa zona sono ammessi i cambi di destinazione d'uso ai fini commerciali ed attività produttive artigianali non moleste.**

Mendicelli Francesco Ingegnere Civile Albo A n. 5239 (CS) cell. 338 61 92 159

PEC : [francesco.mendicelli.tropea@ingpec.eu](mailto:francesco.mendicelli.tropea@ingpec.eu) – [mendicellif@yahoo.it](mailto:mendicellif@yahoo.it)

**2) Accertare se i fabbricati sono conformi o meno alla concessione edilizia (e, ove possibile, precisare il costo dell'eventuale condono edilizio):**

**Risposta al quesito :**

**Da indagini effettuate presso l'amministrazione Comunale, ufficio tecnico - area Urbanistica, ho richiesto di avere informazioni urbanistiche e/o certificato.**

**Ho visionato tutto ciò che concerne l'edificio in questione in cui sono presenti gli immobili ed ho chiesto informazioni su Abitabilità e/o Agibilità.**

**L'Edificio è provvisto di Agibilità parziale e nel contesto sono agibili i sub citati (vedi Allegato 9). L'edificio è stato completato intorno agli anni 2000.**

**Dal confronto tra planimetrie di progetto e planimetrie provenienti da sopralluogo, noto che ci sono delle difformità. Per quanto riguarda il Sub 3 (Abitazione), esso non ha più l'ingresso come riportato nel precedente accatastamento ma è molto prossimo al pianerottolo e ciò comporta un aumento di superficie dello stesso. Per il resto è rimasto pressapoco invariato. Gli altri Subalterni, invece (Depositi), sono rimasti quasi uguali tranne che per piccole differenze sia di geometria che di area.**

Mendicelli Francesco Ingegnere Civile Albo A n. 5239 (CS) cell. 338 61 92 159

PEC : [francesco.mendicelli.tropca@ingpcc.eu](mailto:francesco.mendicelli.tropca@ingpcc.eu) – [mendicellif@yahoo.it](mailto:mendicellif@yahoo.it)

**In stima terrò conto di alcune percentuali per eventuali variazioni catastali. Ho stabilito un 1% dovuto a tali anomalie.**

**3) Stabilire, sulla scorta dei documenti prodotti, se l'immobile sia soggetto a limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù o vincoli reali di ogni genere e verificare la regolarità della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cod. proc. Civ. Eventualmente completandola (in particolare ricostruendo la continuità, per un periodo non inferiore al ventennio, dei passaggi di proprietà relativi al bene).**

**Risposta al quesito :**

**E' stato prodotto dall'Agenzia delle Entrate, su mia richiesta, l'elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, a partire dal 18/12/1990 fino al 31/12/2012 in quanto è il periodo meccanizzato per cui è più facile reperire informazioni utili (vedi allegato 3).**

**Si poteva procedere oltre ma non ho ritenuto opportuno in quanto, già dal 18/12/90, è possibile vedere se ero costretto a fare altre opportune ricerche. Ho evitato poiché si parte dal 2006 con Trascrizioni ed Iscrizioni e quindi è stata sufficiente questa prima ricerca.**

Mendicelli Francesco Ingegnere Civile Albo A n. 5239 (CS) cell. 338 61 92 159

PEC : [francesco.mendicelli.tropea@ingpec.eu](mailto:francesco.mendicelli.tropea@ingpec.eu) – [mendicellif@yahoo.it](mailto:mendicellif@yahoo.it)

**Per quanto riguarda il Sub 3 (Abitazione A/2):**

**(1) Il 10/01/06 è stata effettuata la Trascrizione dell'Atto di Compravendita.**

**(2) In data 10/01/2006 è stata istituita una ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;**

**(3) Il 22/03/2006 vi è una annotazione a iscrizione – restrizione beni;**

**(4) Il 28/03/2006 vi è una annotazione a iscrizione – restrizione beni;**

**(5) Il 28/11/2006 – Trascrizione (Atto di compravendita);**

**(6) Il 28/11/2006 - è stata istituita una ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;**

**(7) Il 03/04/2008 Ipoteca legale (Equitalia);**

**(8) Il 19/03/2009 Verbale pignoramento immobili;**

**(9) Il 21/04/2009 Ipoteca Giudiziale da decreto ingiuntivo;**

**(10) Il 11/02/2011 Verbale di pignoramento immobili;**

**Per quanto riguarda i Sub 16, 17 e 27 (Deposito C/6):**

**(1) Il 28/03/2006 vi è una annotazione a iscrizione – restrizione beni;**

**(2) Il 28/11/2006 – Trascrizione (Atto di compravendita);**

**(3) Il 03/04/2008 Ipoteca legale (Equitalia);**

**(4) Il 19/03/2009 Verbale pignoramento immobili;**

**(5) Il 21/04/2009 Ipoteca Giudiziale da decreto ingiuntivo;**

Mendicelli Francesco Ingegnere Civile Albo A n. 5239 (CS) cell. 338 61 92 159

PEC : [francesco.mendicelli.tropea@ingpec.eu](mailto:francesco.mendicelli.tropea@ingpec.eu) – [mendicellif@yahoo.it](mailto:mendicellif@yahoo.it)

**4) Determinare il valore di mercato del bene oggetto di pignoramento; in caso contrario, determinare il valore della quota pignorata;**

**Risposta al quesito :**

**In forma ridotta, i valori singoli degli immobili sono:**

**Sub 3 (Piano I - Abitazione) : 64'800,00 Euro;**

**Sub 16 (Deposito sottostrada) : 7'680,00 Euro;**

**Sub 17 (Deposito sottostrada) : 8'640,00 Euro;**

**Sub 27 (Deposito sottostrada) : 9'120,00 Euro;**

**In Totale 90'240,00 Euro;**

**I beni, come citato nel punto numero sono leggermente difformi a ciò ora presente, quindi devono essere aggiornati gli atti catastali. Togliendo all'incirca l'1%, per tener conto di tali diversità relativamente al primo piano, cioè al Sub 3, le spese da considerarsi sono pari a 1'000,00 Euro circa. Alla cifra di stima 90'240,00 vanno sottratti 1'000,00 Euro = quindi 89'240,00 Euro.**

**Per i locali deposito, sub 16, 17 e 27 le disuguaglianze sono esigue e può esser evitato l'aggiornamento catastale.**

Mendicelli Francesco Ingegnere Civile Albo A n. 5239 (CS) cell. 338 61 92 159

PEC : [francesco.mendicelli.tropea@ingpec.eu](mailto:francesco.mendicelli.tropea@ingpec.eu) – [mendicellif@yahoo.it](mailto:mendicellif@yahoo.it)

**Ricapitolando i numeri appena descritti,**

**Sub 3 (Piano I - Abitazione) : 63'800,00 Euro;**

**Sub 16 (Deposito sottostrada) : 7'680,00 Euro;**

**Sub 17 (Deposito sottostrada) : 8'640,00 Euro;**

**Sub 27 (Deposito sottostrada) : 9'120,00 Euro;**

**In Totale 89'240,00 Euro;**

**Tenendo in conto di una forbice di variazione del valore stimato, legato ad una percentuale di errore del (+ o -)**

**5%, il più probabile valore di Stima dei 4 Beni in generale è:**

**Valore Generale, 89'240,000 Euro**

**• + 5% : 93'702,00 Euro;**

**• - 5% : 84'778,00 Euro;**

**Vedi relazione estimativa, planimetrie e fogli di calcolo sia singoli che accorpati (Allegato 13).**

**5) Suggestire l'opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati indicandone i motivi.**

**Risposta al quesito :**

**Si tratta di quattro beni stimati singolarmente però possono appartenere a tutta l'eventuale compravendita.**

**Potrebbe esser possibile pure vendere i beni singolarmente o venderli accorpati tra loro secondo l'esigenza dell'occasione.**

Mendicelli Francesco Ingegnere Civile Albo A n. 5239 (CS) cell. 338 61 92 159

PEC : [francesco.mendicelli.tropea@ingpec.eu](mailto:francesco.mendicelli.tropea@ingpec.eu) – [mendicellif@yahoo.it](mailto:mendicellif@yahoo.it)

**6) Indicare il regime fiscale cui verrà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento dei beni oggetto di stima (imposta di registro o IVA) allegando certificazione rilasciata dall'esecutato;**

**Risposta al quesito :**

**Le imposte che colpiscono la compravendita immobiliare sono tutte a carico dell'acquirente (faceva eccezione l'Invim, abolita dalla finanziaria 2002). Faccio una breve panoramica, soffermandoci soprattutto sulle cessioni aventi per oggetto i fabbricati ad uso abitativo.**

**La precisazione è importante ai fini dell'applicazione dell'Iva, in particolare, per effetto delle novità recentemente introdotte dal cosiddetto decreto Bersani (Decreto legge n. 223/2006 convertito nella Legge 248/2006).**

**L'IVA.**

**L'applicazione di tale imposta sugli acquisti di immobili ha subito sostanziali cambiamenti per effetto del decreto sopra citato. In precedenza l'Iva veniva applicata nelle cessioni effettuate da ditte o società, mentre dal 4/7/06 -data di entrata in vigore del decreto- tutte le cessioni effettuate da ditte o società aventi per oggetto immobili ad uso abitativo (quello che ci interessa) sono diventate**

Mendicelli Francesco Ingegnere Civile Albo A n. 5239 (CS) cell. 338 61 92 159

PEC : [francesco.mendicelli.tropea@ingpec.eu](mailto:francesco.mendicelli.tropea@ingpec.eu) – [mendicellif@yahoo.it](mailto:mendicellif@yahoo.it)

**esenti IVA.**

**Insieme a questa regola generale è prevista un'unica eccezione da considerare con attenzione nel caso in cui si acquisti il fabbricato direttamente dall'impresa costruttrice.**

**Se il venditore è l'impresa che ha costruito o ristrutturato l'immobile - anche dando i lavori in appalto e la vendita avviene entro cinque anni dall'ultimazione dei lavori, l'Iva dev'essere applicata.**

**Stessa cosa anche qualora la vendita avvenga successivamente ed il venditore scelga di applicare l'Iva precisando tale opzione sul contratto di vendita.**

**Ricordo, in proposito, che le aliquote, in questo momento, sono del 21% per le abitazioni di lusso, del 10% per quelle non di lusso o ristrutturate, e del 4% nel caso in cui si possa beneficiare delle agevolazioni "prima casa". Per scrupolo, e per completare l'informazione, aggiungo che le cessioni fatte da soggetti privati continuano ad essere escluse dall'Iva ("fuori campo", per la precisione).**

**Note:**

**- il riferimento normativo è l'art.10 comma 8 bis del Dpr 633/72, modificato dalla Legge 220/2010 (Finanziaria 2011 che ha portato il limite di quattro anni a cinque),**



Mendicelli Francesco Ingegnere Civile Albo A n. 5239 (CS) cell. 338 61 92 159

PEC : [francesco.mendicelli.tropca@ingpec.eu](mailto:francesco.mendicelli.tropca@ingpec.eu) – [mendicelliit@yahoo.it](mailto:mendicelliit@yahoo.it)

**dal D.L. 1/2012 (D.L. liberalizzazioni) e, in ultimo, dal D.L. Del 83/2012 (D.L. Crescita);**

**– per quanto riguarda le cessioni di fabbricati ad uso strumentale (uffici, negozi, magazzini, capannoni industriali, etc.) le cose si complicano, soprattutto quando chi acquista è un soggetto Iva.**

**Non starò qui a trattare l'argomento, visto che non è di interesse del consumatore, limitandomi a dire che secondo le nuove regole, tutte le cessioni di fabbricati ad uso strumentale fatte da parte di una ditta o società nei confronti di un soggetto privato (che quindi non operi nell'esercizio di impresa, arte o professione) sono obbligatoriamente assoggettate ad Iva.**

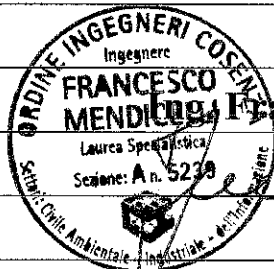
**In pratica, i beni inerenti la presente CTU, provenienti da persona fisica e mirati dall'acquisto di altra persona fisica non sono soggetti ad IVA. La normativa fiscale prevede un generale regime di esenzione da IVA e quindi non viene allegata alcuna certificazione dell'esecutato in quanto, sono certo, che non riguarda una società ma una persona fisica (persona fisica quale proprietaria di detti immobili).**

Mendicelli Francesco Ingegnere Civile Albo A n. 5239 (CS) cell. 338 61 92 159

PEC : [francesco.mendicelli.tropea@ingpec.eu](mailto:francesco.mendicelli.tropea@ingpec.eu) – [mendicellif@yahoo.it](mailto:mendicellif@yahoo.it)

**Il sottoscritto ringrazia per la fiducia a lui accordata e  
rassegna la presente relazione di consulenza tecnica  
d'ufficio rendendosi disponibile per eventuali chiarimenti  
ove necessari od eventuali integrazioni della stessa.  
Allega nel contempo i verbali delle operazioni peritali  
oltre all'usuale documentazione di corredo.**

Data 31.01.2013



Francesco Mendicelli

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Francesco Mendicelli", written over the printed name.

## **Distinta degli allegati alla relazione tecnica d'ufficio.**

- All. 1. Convocazioni di Sopralluogo
- All. 2. Verbali delle operazioni peritali (3)
- All. 3. Ispezioni Ipotecarie
- All. 4. Interrogazione Anagrafe Tributaria – Contratto
- All. 5. Estratto di mappa Catastale
- All. 6. Modello B (N.C.E.U.) Planimetria Catastale dei beni
- All. 7. Visure Catastali
- All. 8. Visure Storiche degli Immobili
- All. 9. Accesso a documenti amministrativi.
- All. 10. Foto Aerea dell'immobile e Fotografie dei sopralluoghi
- All. 11. Urbanistica della zona in cui ricade l'edificio.
- All. 12. Planimetria dell'immobile oggetto di Stima: Fg 7 P.lla 974 Sub 3,16,17e 27
- All. 13. Relazione di calcolo di Stima, fogli singoli e Generale di Calcolo
- All. 14. Quotazioni Immobiliari OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare
- All. 15. CTU Spedita alle parti e/o consegnata a mano da me personalmente  
(Ricevute postali di spedizione e copia della consegna).

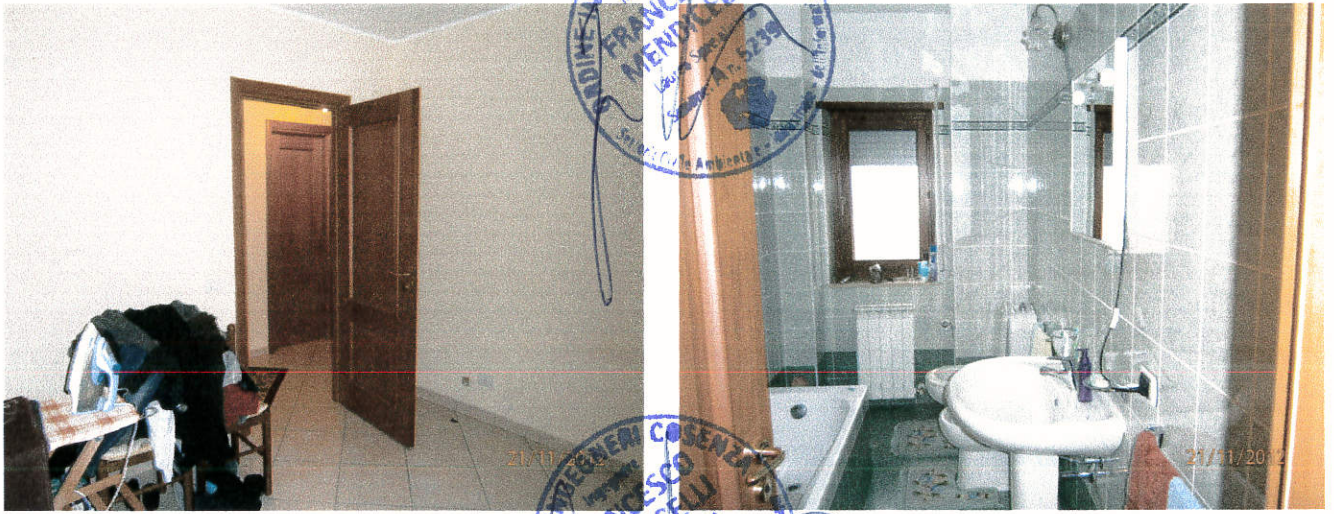
All. 10. Foto aerea dell'immobile e

Fotografie dei sopralluoghi

Foglio 7 Particella 974







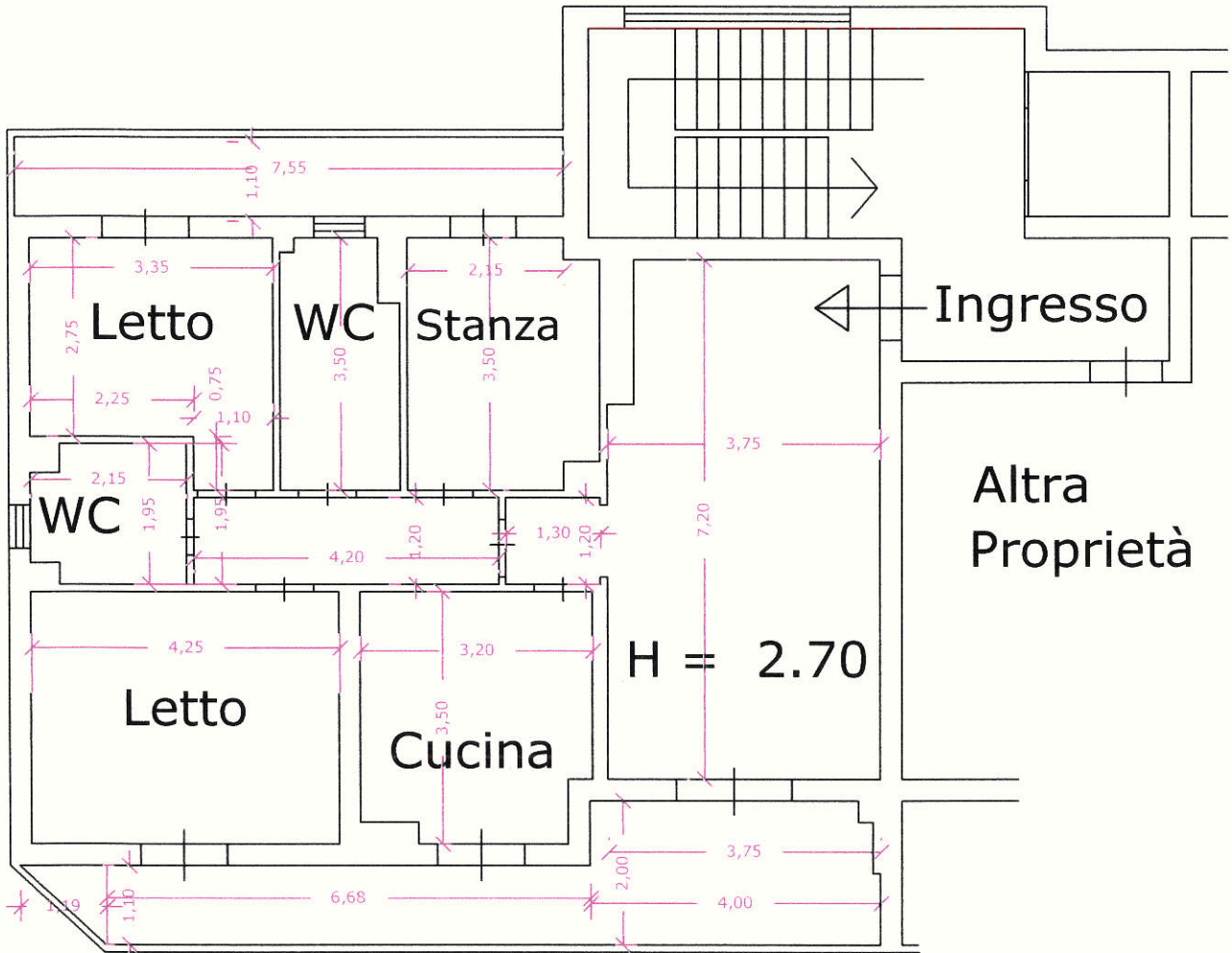
## All. 12. Planimetrie dell'immobile

oggetto di stima:

Foglio 7 P.lla 974 Sub 3, 16,17 e 27.



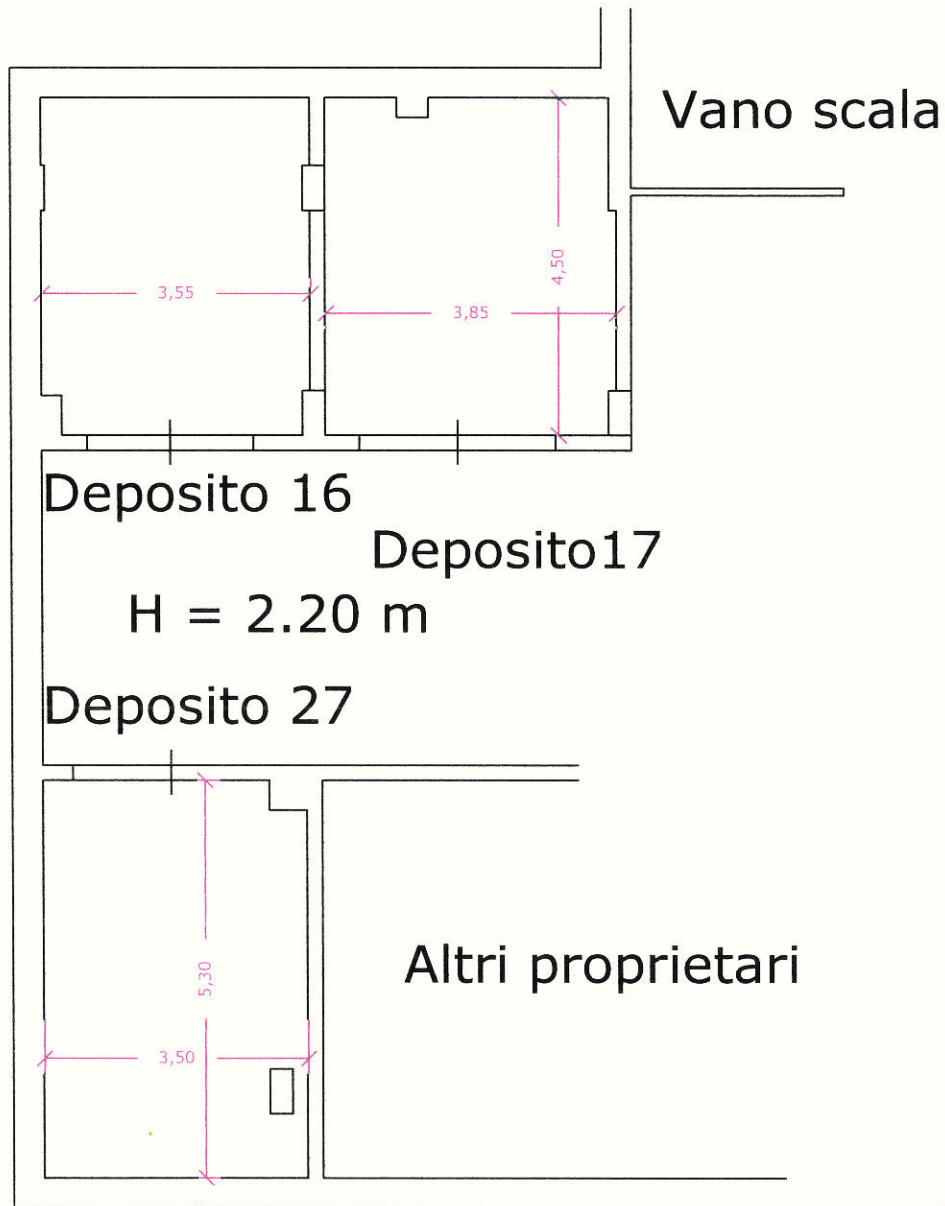
# Piano Primo



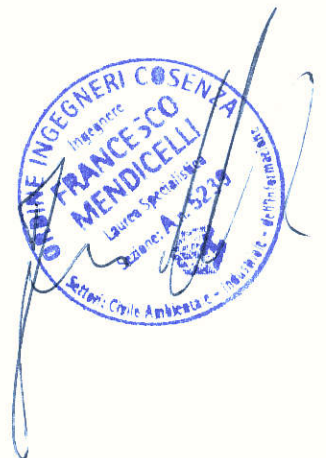
Scala 1 / 100



# Piano primo sottostrada



Scala 1 / 100



All. 13. Relazione di calcolo di stima,  
fogli singoli e generale di calcolo.

**PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA**  
**Tribunale Civile di Cosenza**  
Esecuzione Immobiliare R.G. N° 64/2009 e 35/2011  
G.D. Dr. Greco Giuseppe  
promossa da contro  
**Perizia tecnico estimativa**

**NOMINA**

Il sottoscritto Ingegnere Mendicelli Francesco Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in epigrafe, iscritto all'Albo degli Ingegneri di Cosenza e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cosenza, si pregia di rassegnare la presente relazione tecnica di Stima in ordine al quesito formulatogli dall'Ill.mo Sig. G.I., in occasione dell'udienza tenutasi in data 24/01/2012, giorno del Giuramento, tra i punti della CTU.

**OBBLIGHI PRELIMINARI DELLO STIMATORE**

Seguendo le disposizioni vigenti lo stimatore ha inviato all'esecutato 2 “raccomandate” che non hanno permesso i vari sopralluoghi per la stima degli immobili. L'esecutato non ha regolarmente accettato il primo avviso ed ha accettato il secondo però non è stato comunque possibile eseguire il sopralluogo. Solo con l'aiuto del custode sono riuscito ad effettuare le visionature, ecc e ciò che concerne la CTU.

**STIMA**

Gli immobili Il metodo di stima adottato è stato quello del più “Probabile valore di Mercato”. Il valore ottenuto applicando il metodo di stima è un valore *normale*. Con riferimento alla statistica, si ricorda che il concetto di normale è riferibile a quel carattere che manifesta la massima frequenza. Tale carattere è anche definito il più diffuso, il più frequente, il più probabile. Il concetto statistico di “normale” trova corrispondenza, in estimo, con il concetto di ordinario e con il principio di ordinarietà. Si può quindi affermare che il valore di stima, che scaturisce dall'applicazione del metodo, è un valore ordinario. Un metodo sintetico dove Il perito non deve effettuare la stima sulla base di particolarismi o singolarità, ma deve sempre fare riferimento a condizioni medie, normali e cioè, appunto, ordinarie, che rendono la stima oggettiva e generalmente valida.

Pertanto per poter effettuare la stima del Valore è stata fatta una ricerca di mercato dei prezzi a m<sup>2</sup> presso le agenzie immobiliari che si trovano nelle vicinanze e con indagini in loco con venditori privati di immobili simili, agenzie immobiliari ed in più sono state tratte delle informazioni tramite le quotazioni Immobiliari OMI dell'Agenzia del Territorio.

## DESCRIZIONE

Le 4 unità immobiliari fanno parte di un palazzo in via Annunziata situata nel centro di Marano Principato. Si trova in centro città e come già descritto, è stato edificato intorno al 2000. In catasto è al Foglio 7 P.lla 974 con Sub 3, 16, 17 e 27. E' stato costruito in vicinanza alla casa comunale, distante da essa poche decine di metri. E' provvisto di corte comune ai vari sub della palazzina.

Tutti gli immobili sono abitabili. Il palazzo è in calcestruzzo armato, esternamente è di colore giallo. Il Sub 3 in oggetto è posto al piano primo ed è accatastato A/2 con una superficie misurata lorda di 101 m<sup>2</sup>.

E' da ingresso ed ampie camere e si affacciano su più fronti luminosi.

Ha pavimenti in ceramica, angolo cottura e bagno rivestiti in ceramica, porte interne in legno tamburato, infissi in alluminio, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati.

L' Impianto elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento, gas con elementi radianti in ferro o e caldaia posta all'interno. I balconi hanno il parapetto in mattoni.

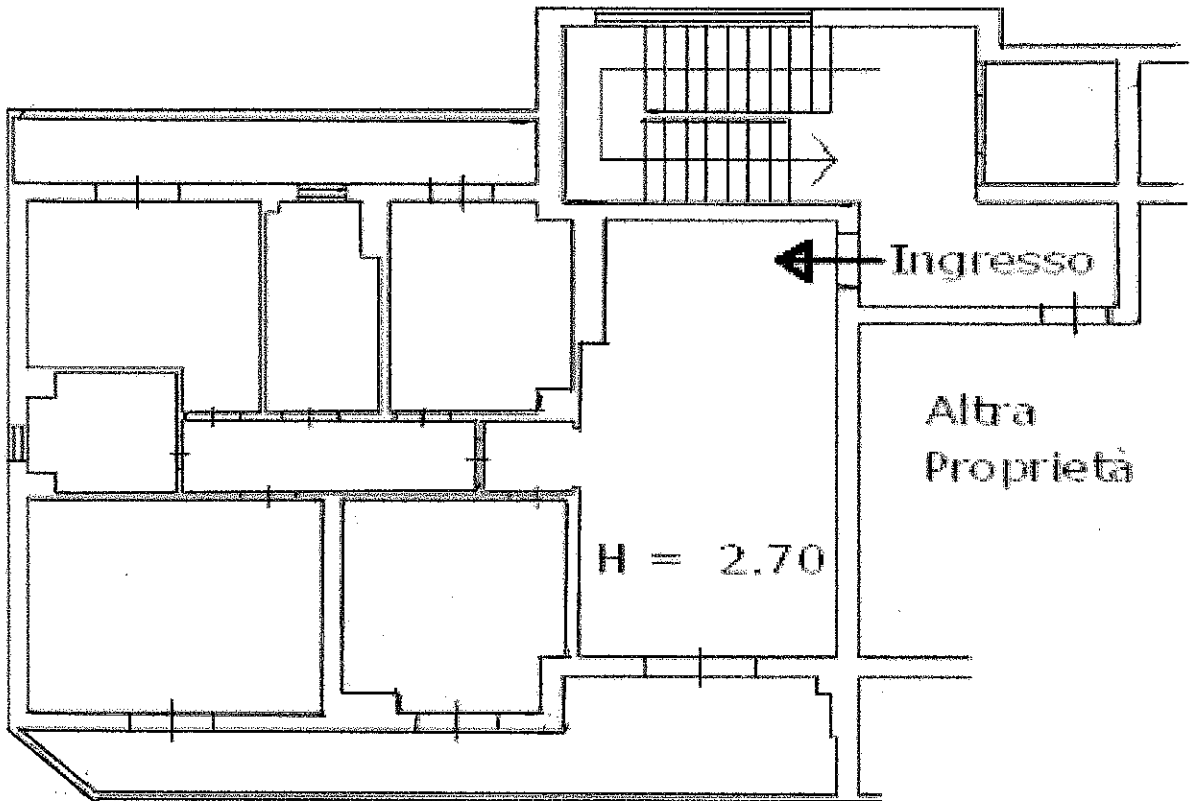
In considerazione dei valori medi di mercato praticati recentemente per immobili con caratteristiche simili, si ritiene equo adottare un valore di € 600,00/m<sup>2</sup> che verrà moltiplicato per la superficie di ogni appartamento. I balconi sono stati considerati tenendo conto un valore della superficie pari al 30% del totale ( 24,30 M<sup>2</sup>) cioè 7 m<sup>2</sup> e poi aggiunto alla superficie di 101 m<sup>2</sup> avendo così un totale di 101 + 7 = 108 m<sup>2</sup>, quindi è stato moltiplicato per € 600,00/m<sup>2</sup>, (box 480,00).

Da ricerche effettuate e da indagini tramite OMI – Agenzia del Territorio, vedi allegato 14, il prezzo è equo, vista l'età dell'edificio ed il particolare momento che le vendite stanno avendo sul mercato. Grazie ai vari sopralluoghi poi ho notato che il subalterno 3 dovrebbe essere rettificato in catasto e ciò comporta una riduzione del probabile valore di 1'000 Euro circa per allineare il tutto.

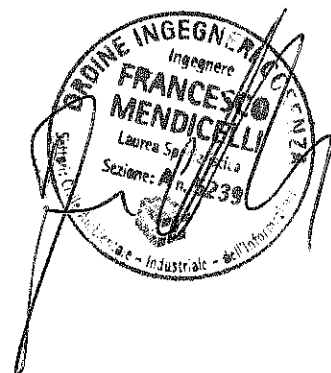
Allego a tale dimostrazione le singole planimetrie di ogni bene ed il calcolo indirizzato ad ognuno di essi. Infine viene fatto il calcolo totale con sintesi di tutti i beni ed indicato il valore della stima.



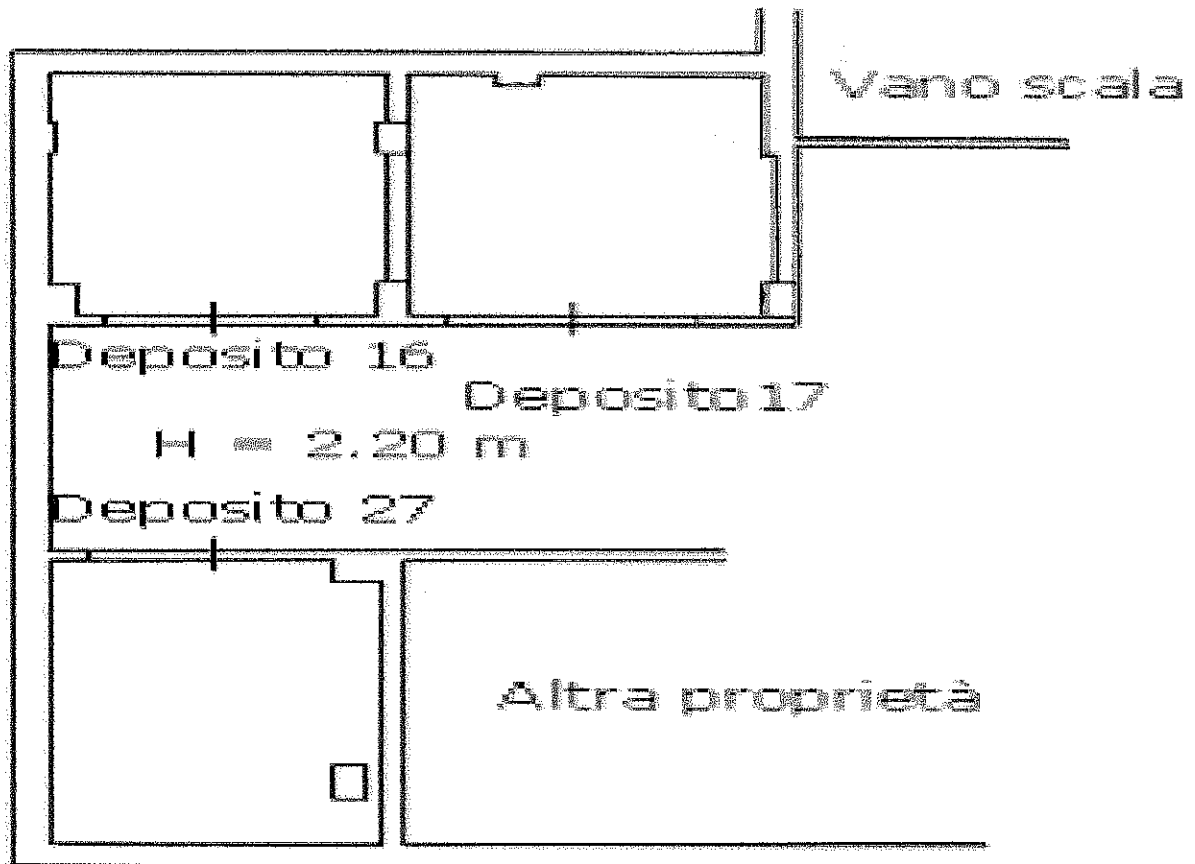
# Piano Primo



				Totale Euro
Superficie Lorda	101 m <sup>2</sup>	600 Euro/m <sup>2</sup>		60600
Balconi = (24,3 x 30%)	7 m <sup>2</sup>	600 Euro/m <sup>2</sup>		4200
Superficie Calpestio	99 m <sup>2</sup>			
Totale Sup. lorda + Balcone	108			64800
-1000 (Rettifiche al Catasto)				1000
<b>Totale Euro Sub 65</b>				<b>63800</b>



# Piano primo sottostrada



				Totale Euro
Sub 16	16 m <sup>2</sup>	480 Euro/m <sup>2</sup>		7680
Sub 17	18 m <sup>2</sup>	480 Euro/m <sup>2</sup>		8640
Sub 27	19 m <sup>2</sup>	480		9120
Parziale Sub 16+17+27				25440
Totale Sub 3 + 16 +17 +27				
Sub 3 (Da pag. prec.)				63800
Totale Sub 3 + Sub 16, Sub 17 e Sub 27				89240

