

Arch. Manuela Zicarelli
Viale G. Mancini, 156
87100 Cosenza
Tel. 349/5035886

TRIBUNALE DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Proc. N.339/2011

Banca Carime s.p.a.

contro

Arch. **Manuela Zicarelli**

A circular professional stamp of the C.T.U. (Cassa di Tribunale Unica) for Cosenza. The stamp contains the text "C.T.U. COSENZA" and "ARCHITETTO MANUELA ZICARELLI". A signature is written over the stamp.

Premessa

In adempimento all'incarico conferito il 4 febbraio 2014 dal signor Giudice, Dott.ssa Francesca Goggiamani, la sottoscritta CTU, Arch. Manuela Zicarelli, con studio in Cosenza, Viale G. Mancini, 156, iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Cosenza con il n. 1133, prestando il giuramento di rito ed esperiti i necessari sopralluoghi, previo regolare avviso alle parti in causa e loro difensori e alla presenza degli intervenuti riportati nei verbali di sopralluogo, dopo aver effettuato tutti i rilievi, gli accertamenti e le indagini del caso sul posto e presso gli uffici competenti, espone le conclusioni a cui è pervenuta nella presente relazione, rispondendo ai quesiti formulati dal giudice (in allegati).

Quesito 1

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. risulta completa.

Quesito 2

In allegati

Quesito 3

In allegati

Quesito 4

L'immobile, oggetto della presente perizia, ricade nel comune di Cosenza, in Via Ludovico Ariosto, n. 10, e consiste in una casa di cura denominata ' "

Il fabbricato è composto da sei piani fuori terra ed è stato realizzato in data anteriore al 1967.

La superficie calpestabile dell'intero immobile è di mq **2200,46**, in catasto risulta foglio 6 particella 388 sub 1, Cat. D/4, rendita Euro 28.284,00 e risulta intestato a

con sede in Cosenza per proprietà 1000/1000; confina con Via De Filippo, Via L. Ariosto e la particella 387 di proprietà

La struttura è del tipo a telaio in C.A., con solai verosimilmente a struttura mista del tipo laterocemento; tramezzi e tompagnature in laterizi, con intonaci a finitura civile e imbiancate.

Le pareti esterne sono rivestite in pittura per esterni e con larghe fasce marcapiano in materiale metallico, la copertura a padiglione è ricoperta da lamiera grecata; l'ingresso è coperto da una pensilina in cemento armato pitturata, gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera. Sul prospetto ovest è ubicata la scala di emergenza.



Al piano terra (mq calpestabili 400,51) si accede direttamente dalla via principale, attraverso un ampio atrio con pareti vetrate che delimitano ambienti destinati all'accoglienza del pubblico, si prosegue per un corridoio nel quale sono ubicati gli ascensori, le scale di accesso agli altri piani, stanze adibite a laboratori per analisi varie, studi medici, spogliatoi, servizi igienici, farmacia, una cucina (con uscita esterna, una dispensa, una cella frigo e ambienti a cui si accede dall'esterno (camera mortuaria, centrale termica e cabina elettrica).

Tutto il piano è pavimentato con ceramica e pittura alle pareti.

Al primo piano (mq calpestabili 426,53), pavimentato in ceramica, alle pareti pittura, presenza di soffitti ribassati in alcuni casi in cartongesso per l'alloggiamento degli impianti di condizionamento e illuminazione, troviamo stanze destinate alla degenza con servizi igienici, studio medico, laboratorio di analisi, palestra (con pavimento in linoleum), cappella con finestre alte, rivestita in legno e pavimento in parquet. Uscita per scala di emergenza.

Al secondo (di mq 354,85 calpestabili), terzo (di mq 354,85 calpestabili) e quarto piano (di mq 355,55 calpestabili), abbiamo stanze destinate alla degenza con servizi igienici e uno studio medico. Pavimento parte in ceramica e parte in linoleum, alle pareti pittura, presenza di soffitti ribassati in cartongesso per l'alloggiamento degli impianti di condizionamento e illuminazione.

Al quinto piano (mq calpestabili 308,17) è ubicato il blocco operatorio, con sale rianimazione, spogliatoi, studi medici, servizi igienici e un lungo corridoio perimetrale finestrato. Pavimento in linoleum, presenza di pareti e controsoffitti in cartongesso.

L'edificio è dotato di impianti a norma, di impianti di distribuzione di gas medicali, di tutti gli accorgimenti per il superamento delle barriere architettoniche ed è nel pieno rispetto della normativa antincendio.

L'altezza interna varia da m 2,60 a m 3,20.

L'immobile è ubicato in zona semicentrale, adiacente P.zza Europa e la centralissima P.zza Loreto, dotata di urbanizzazione primaria e secondaria, con edifici residenziali, chiese, scuole, negozi di ogni genere, farmacia, stazione di servizio, banche.

A poche centinaia di metri c'è lo svincolo Cosenza Sud dell'Autostrada A3 Salerno - Reggio Calabria, la strada sopraelevata che porta alla s.s. 107 Paola - Crotona, mezzi pubblici che percorrono tutta la città (**foto aerea in allegati**).

Quesito 5

La descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento sono conformi



Quesito 6

Non è stato necessario procedere a variazioni catastali in quanto la documentazione è aggiornata.

Quesito 7

Lo strumento urbanistico comunale vigente è la Variante Generale al Piano Regolatore Generale adottata dal Comune di Cosenza (delibera n. 48 del 16/09/1994), approvata dalla Giunta Regionale con delibera n. 6774 del 01/12/1995) che inserisce l'area in zona B2 (Aree intensive edificate) **(in allegati)**.

Quesito 8

L'immobile ha data di costruzione antecedente al 1967; esiste nell'elenco delle autorizzazioni edilizie dell'archivio dell'Ufficio del Piano del Comune di Cosenza, la data di un progetto approvato nel 1964 ma, purtroppo, non è stato possibile visionarlo, in quanto il fascicolo è sparito. Si presuppone, comunque che, come riferisce il Geom dell'Ufficio del Piano del Comune di Cosenza (che fra l'altro si è occupato diverse volte dell'immobile e ancora oggi se ne interessa), "data la funzione specifica dell'immobile (da sempre casa di cura), soggetto a continui controlli per il rilascio delle dovute autorizzazioni, questo sia conforme alla normativa di riferimento."

A conferma di ciò, le numerose pratiche (tutte approvate) presentate all'ufficio tecnico del comune riguardanti lavori volti a chiudere la terrazza di copertura e a ristrutturare la facciata (progetti presentati in data 23.07.1976, prot. n.4946, 24.06.1978, prot. n. 4707, 16.05.1980, prot. n. 5044), migliorare la distribuzione interna degli spazi (autorizzazione del 18.04.2000, pratica di D.I.A. n. 511 del 2006, pratica di D.I.A. n. 629 del 2006, pratica di D.I.A. n. 48 del 2007), adeguare la struttura alla normativa antincendio (pratica di D.I.A. n. 254 del 2006, pratica di D.I.A. n. 153 del 2008), rifacimento della recinzione esterna (pratica di D.I.A. n.340 del 2004).

Quesito 9

È possibile vendere il bene pignorato in un solo lotto.

Quesito 10

L'immobile non è pignorato *pro quota*.

Quesito 11

L'immobile è occupato da Società Cooperativa Sociale con sede in [redacted] [redacted] con regolare contratto di locazione registrato in data 29 dicembre 2014 **(in allegati)**, quindi con data posteriore alla trascrizione del pignoramento, ma su autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, Dott.ssa Manuela Morrone



È pervenuto con atto di scissione parziale della società

a favore di

a rogito del Notaio

Stefania Lanzillotti in data 23 luglio 2003, trascritto il giorno 6 ottobre 2003, Repertorio 56063 del 31 luglio 2003.

Quesito 12

Non esiste questa condizione.

Quesito 13

Sul bene pignorato non esistono vincoli di alcuna natura.

Quesito 14

Va sottolineato che l'indagine effettuata è stata particolarmente scrupolosa, attenta e, principalmente, difficile, acquisendo tutti i necessari elementi per operare una stima il più possibile corretta, coerente e valida, il tutto complicato dal fatto che trattasi di immobili a destinazione particolare, per i quali non esiste un grosso mercato.

Il procedimento di stima dei fabbricati può essere **sintetico** o **analitico**.

La stima analitica si propone di valutare il valore di un fabbricato secondo il reddito che questo produce; essa si suddivide ulteriormente in:

- *Stima per capitalizzazione dei redditi in base al bilancio economico* dei redditi e delle spese;
- *A costo di costruzione* in base al computo metrico per la ricostruzione del fabbricato;
- *A sito e cemento* in cui si tiene conto dei costi di demolizione, del valore di mercato dei materiali che si possono recuperare e del valore del suolo;

La procedura di **Stima per capitalizzazione dei redditi** consente di determinare il più probabile **valore di mercato V** attraverso le seguenti fasi:

1. Esame dei **fattori intrinseci ed estrinseci** del fabbricato;
2. Determinazione del **reddito annuo lordo $R_{a,l}$** (fitto), che è il canone annuale di fitto reale se esso è locato, presunto in caso non lo sia;
3. Quantizzazione delle **spese medie annue s** , cioè di tutte le spese e perdite che ha il proprietario dell'immobile (manutenzione straordinaria, imposizioni fiscali, spese di gestione, eventuali sfiti ecc.);
4. Calcolo del **beneficio fondiario B_f** da capitalizzare. Ad esso si perviene detraendo le spese dal reddito lordo annuo;



5. Scelta del **saggio di capitalizzazione r** e calcolo del valore di mercato $V=Bf/r$; è chiaro quindi che capitalizzare il **beneficio fondiario Bf** attraverso r significa determinare il **valore di mercato V** capace di generarlo.

Grande influenza ha quindi in questo metodo la scelta del **saggio di capitalizzazione r** : la sua determinazione andrebbe fatta dal professionista in base a ricerche di mercato, rilevando cioè i prezzi medi vendita di immobili comparabili e dei rispettivi benefici fondiari, giungendo quindi alla determinazione del saggio medio di capitalizzazione come $\frac{\sum Bf}{\sum V}$; quando non sia possibile determinare r dal procedimento appena descritto, esso si stimerà sulla base di ragioni socio-economiche e in funzione della sicurezza dell'investimento;

6. Eventuali **aggiunte e detrazioni** al valore del capitale trovato, considerando cioè fattori che accrescono o riducono il valore dell'immobile come ad esempio servitù attive e passive, spese di riparazione, impianti o dotazioni mancanti o in aggiunta, opere d'arte non asportabili, aree di pertinenza, vetustà ecc.

Metodologia di stima:

- Reddito Annuo Lordo $R_{a,l} = € 17.000 * 12$ mesi **= € 204.000;**
- Spese medie annue S :
 - Manutenz. Straordinaria 2%
 - Imposiz. Fiscali (IMU, IRPEF ecc.) 32%
 - Spese di gestione 1%

$$S = 35\% \rightarrow € 71.400;$$

- Reddito Annuale Netto $R_{a,n} = R_{a,l} - S = 204.000 - 71.400 \Rightarrow R_{a,n} = € 122.400;$
- Tasso di capitalizzazione $r = 3.25\%$

V = valore dell'immobile

$$V = \frac{R_{a,n}}{r} = \frac{122400}{0,0325} = € 4.080.000,00 \text{ (diconsi QUATTROMILIONIOTTANTAMILA/00)}$$



N.B.: si è considerato come reddito lordo annuo la cifra di € 17.000 mensili (che, quindi, moltiplicati per 12 mesi, sommano a € 204.000 lordi annui), dato che €17.000 mensili era la cifra pattuita nel contratto tra il proprietario ed il conduttore quale canone di fitto, ridotta

a €10.000 mensili per alcuni lavori di ristrutturazione necessari, di cui si è fatto carico il conduttore stesso;

A conferma del dato, l'O.M.I., Osservatorio del Mercato Immobiliare presso l'Agenzia del Territorio, primo semestre 2014, propone per immobili destinati ad attività terziarie, ubicati in zona C1 semicentrale (V.le della Repubblica, Via Panebianco, V.le Mancini), valori compresi fra i 1.100,00 e i 1.600,00 Euro al mq lordo.

Si è ritenuto, viste le ottime condizioni dell'immobile, la posizione e tutte le attrezzature presenti, considerare il valore di 1.550,00 Euro al mq.

Abbiamo quindi:

mq 2.910,46 x Euro 1.550,00 = **Euro 4.511.213,00** (dicansi euro quattromilionicinquecentoundicimiladuecentotredici/00)

Per la determinazione del valore finale del bene dobbiamo operare la seguente detrazione:

- detrazione del 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute.

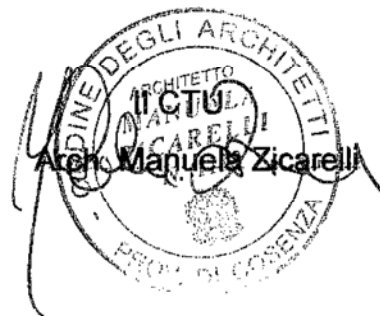
Prezzo base Lotto

$4.511.213,00 - (4.511.213,00 \times 0,15) = 4.511.213,00 - 676.682,00 = 3.834.531,00$

Euro 3.834.531,00

(Euro tremilioniottocentotrentaquattromilacinquecentotrentuno/00)

La sottoscritta, ritenendo di aver risposto con coscienza ai quesiti posti, resta a disposizione per eventuali chiarimenti e conferma le difficoltà riscontrate nell'espletare l'incarico, dovute anche alla mancanza di disponibilità da parte del precedente locatore dell'immobile.



Arch. Manuela Zicarelli
Viale G. Mancini, 156 87100 Cosenza
Tel./ fax 0984/306389 349/5035886
arch.manuela.zicarelli@gmail.com
manuela.zicarelli@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Proc. N. 339/2011

Banca Carime

contro



Premessa

In adempimento all'incarico dal signor Giudice, Dott.ssa Giusi Ianni, la sottoscritta CTU Arch. Manuela Zicarelli, con studio in Cosenza, Viale G. Mancini, 156, iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Cosenza con il n. 1333, esperito il necessario sopralluogo, alla presenza degli intervenuti riportati nei verbali di sopralluogo, dopo aver effettuato tutti i rilievi, gli accertamenti e le indagini del caso sul posto e presso gli uffici competenti, espone le conclusioni a cui è pervenuta nella presente relazione, rispondendo alle richieste (in allegati) del Dott. Stefano Camilleri, Notaio in Cosenza, delegato alla vendita. In merito alla mancanza del certificato di agibilità dell'immobile, la sottoscritta si è, nuovamente, recata presso gli uffici competenti del Comune di Cosenza, per effettuare una nuova ricerca ma, come evidenziato nella precedente CTU, non esiste né richiesta dell'allora proprietario dell'immobile, Dott. _____ né documentazione inerente

rilasciata da Comune; esiste regolare concessione edilizia, autorizzazioni relative a lavori successivi, fino all'anno 2008 (pratica DIA per l'installazione della scala di emergenza).

Si ricorda che, l'immobile, ha data di costruzione antecedente al 1967, condizione, questa, fatta presente anche dal nuovo inquilino dell'immobile, la Società Coop. " _____ ", con sede in _____ in persona del Sig. _____ legale rappresentante, che ha chiesto, ottenendola, all'Ufficio Regionale preposto, l'autorizzazione al funzionamento e la relativa iscrizione all'Albo Regionale della struttura socio - assistenziale, denominata Casa di Riposo per Anziani

La Commissione regionale all'uopo preposta, ha compiuto, in data 20/01/2015, apposito sopralluogo presso la struttura, per verificare il possesso dei requisiti minimi strutturali di cui alla Legge regionale n° 23 del 05/12/2003; la stessa Commissione ha espresso parere favorevole e, in data 24/03/2015, è stato emesso Decreto Dirigenziale di Autorizzazione al funzionamento ed iscrizione all'Albo Regionale della Casa di Riposo _____ con sede in Cosenza (in allegati).

Si precisa che, qualora si dovesse cambiare la destinazione d'uso dell'immobile, andrebbe presentata formale richiesta al comune di Cosenza e certificata, da un tecnico abilitato, una nuova agibilità.

Per quanto riguarda le difformità di alcuni locali, si è rilevato che queste risalgono a lavori effettuati dalla Società _____ nel 2015, quindi successivi ai sopralluoghi del CTU; tali



lavori sono stati eseguiti senza alcuna autorizzazione da parte degli uffici comunali né sono state variate le planimetrie catastali ma, essendo di modesta entità, possono essere sanati con pratica di SCIA, al costo totale di Euro 616,00.

Si precisa che si tratta, esclusivamente, di spostamento di ingressi, non è stato rimosso alcun vano e l'abbattimento di alcuni tramezzi ha consentito la realizzazione di una sala ricreativa, intervento, questo, a giudizio della sottoscritta, senza dubbio, migliorativo.

Il sopralluogo al piano quinto, destinato a blocco operatorio quando l'immobile era clinica, non è utilizzato, sono stati tolti gli arredi presenti all'epoca della prima CTU (2014), tranne una lampada a soffitto per la sala operatoria (vedi foto) e qualche arredo metallico inservibile.

Il soffitto è coperto da pannelli in cartongesso che mascheravano le tubature degli impianti e non è danneggiato, alcuni pannelli mancano e, qualche vuoto, visibile nelle foto, alloggiava lampade e griglie.

Tutto il piano versa in uno stato di completo abbandono, ma senza danni strutturali, infatti è pieno di polvere e di parti di arredi.

Per quanto riguarda la scala di emergenza, come già detto e riportato anche nella precedente CTU, è stata presentata regolare domanda in Comune nel 2008; questa, come le piccole difformità su elencate, non compaiono nelle planimetrie catastali, che possono essere tranquillamente aggiornate con la situazione attuale.

La sottoscritta, ritenendo di aver risposto con coscienza ai quesiti posti, resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

