
TRIBUNALE DI MONZA
Sezione Terza Civile- Fallimentare

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Procedura Esecutiva iscritta al n° 57/2016 R. G. Fall./C.P.

RELAZIONE

Elenco allegati alla relazione tecnica:

ALL.01 – Verbale di sopralluogo

ALL.02 – Documentazione fotografica

ALL.03 - Documentazione comunale

ALL.04 - Documentazione catastale

ALL.05 - Difformità riscontrate

Giudice Delegato:
Dott. Mirko BURATTI

IL C.T.U.
Dott. Ing. Francesco Ferro



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Procedura Esecutiva iscritta al n° 57/2016 R. G. Fall./C.P.

Ill.mo Sig. Giudice Delegato Dott. Mirko Buratti

A. PREMESSA

Su incarico del Curatore dott.ssa Elena Quadrio, autorizzato dal Giudice Delegato dott. Mirko Buratti, io sottoscritto ho provveduto alla valutazione di un immobile, interessato nella Procedura Esecutiva iscritta al n° 57/2016 R. G. Fall./C.P., nello specifico:

57/2016, con sede in Cusano Milanino(MI)-

L'immobile in parola è sito nel Comune di Rota Greca(CS) in via Casalicchio, snc ed è riportato al Catasto Fabbricati di detto comune al foglio di mappa n. 3 part. 758 sub 4, 5, 6.

B. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sopralluogo presso gli immobili è stato fissato per giorno il 13 Settembre 2016 alle ore 15:15 sui luoghi di causa con preventiva comunicazione alle parti d'interesse. (cfr Allegato ALL.01. Verbale di Sopralluogo).

Durante il sopralluogo ho effettuato una ricognizione dei luoghi, dei rilievi metrici, ed una esauriente documentazione fotografica per inquadrare lo stato di usura degli ambienti e degli impianti tecnologici. Successivamente, al fine di accertare la procedura tecnico-amministrativa relativa alla costruzione dell'immobile oggetto di causa, ho effettuato accurate indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rota Greca(CS) (cfr Allegato ALL. 03. Documentazione comunale) e presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Cosenza(cfr Allegato ALL.04. Documentazione catastale).

C. DESCRIZIONE DEI BENI

Ubicazione:

L'immobile in parola è sito nel comune di Rota Greca in via Casalicchio, snc, ed è riportato al catasto fabbricati di detto comune al foglio di mappa n. 3 part. 758 sub 4, 5, 6.

Il fabbricato per cui è causa, è indipendente ed è stato costruito con strutture classiche in c.a., ovvero con telaio spaziale costituito da travi alte/spessore e pilastri, nonché da solai del tipo latero cemento dello spessore di 30 cm circa; si sviluppa su tre livelli oltre il sottotetto.

Il piano seminterrato è adibito a tavernetta/ cucina rustica, garage e ripostiglio, il piano rialzato e primo sono adibiti ad abitazione, mentre il sottotetto, allo stato rustico, consente l'accesso a un ampio terrazzo.



Caratteri generali e tipologici interni:

Il piano seminterrato è composto da:

- Vano scala che funge da collegamento agli altri piani realizzato con buona fattura in granito.
- Vano lavanderia;
- Vano “cucina rustica –tavernetta” con due ripostigli: uno sul lato sud e l’altro sul lato Est del fabbricato. Nella parte centrale trovano posto un camino e un forno a legna.
Nell’intercapedine, lato Est, è installato un generatore di calore per ACS e Riscaldamento, alimentato a GPL. Gli ambienti ad esclusione dell’intercapedine , sono caratterizzati da finiture interne di buona qualità: pavimenti in grès simil-cotto, intonaco liscio per civile abitazione, tinteggiatura del tipo lavabile, infissi in alluminio con vetri singoli, porte interne in legno.(cfr. ALL.01: Documentazione fotografica).
- Garage composto da un unico vano, a cui si accede dall’esterno tramite una serranda in acciaio a funzionamento manuale e dall’interno da una porta in metallo tagliafuoco. Le finiture interne sono del tipo normale; pavimento in grès simil-cotto, intonaco civile liscio tradizionale tinteggiato bianco. (cfr. ALL.01: Documentazione fotografica).

Il piano Rialzato è composto da:

- Vano scala che funge da collegamento agli altri piani realizzato con buona fattura in granito.
- Porticato in c.a. e pergolato in legno che permette l’accesso all’abitazione.
- Ingresso/soggiorno costituito da una vano a doppia altezza sul quale affaccia un balcone interno posto al piano primo; inoltre è presente un camino a legna.
- Vano Cucina con zona pranzo.
- Vano servizio-igienico WC con antibagno.

Gli ambienti, di cui sopra, sono caratterizzati da finiture interne di buone qualità: pavimenti in grès simil-cotto bicolore, rivestimenti in ceramica, intonaco liscio per civile abitazione, tinteggiatura del tipo lavabile, infissi in alluminio con vetro-camera, persiane esterne alla romana in alluminio color legno, porte interne in legno.(cfr. ALL.01: Documentazione fotografica).

Il piano Primo è composto da:

- Vano scala che funge da collegamento agli altri piani realizzato con buona fattura in granito.
- N. 4 camere da letto di diversa superficie.
- N.2 servizi-igienici WC.
- Balconata interna prospiciente sul piano inferiore (soggiorno al piano rialzato)

Gli ambienti, sono caratterizzati da finiture interne di buone qualità, pavimenti in grès simil-cotto, rivestimenti in ceramica, intonaco liscio per civile abitazione, tinteggiatura del tipo lavabile, infissi in alluminio con vetro-camera, persiane esterne alla romana in alluminio color legno, porte interne in legno.(cfr. ALL.01: Documentazione fotografica).

Il piano sottotetto

Il piano sottotetto è rustico. Le pareti interne non sono intonacate ed il piano è privo di pavimenti per come è evidenziato nella documentazione fotografica allegata .(cfr. ALL.01: Documentazione fotografica).

Sulla copertura sono presenti 5 lucernai tipo Velux. Attraverso una scala a chiocciola si accede ad un locale superiore denominato “Belvedere” coperto con un pergolato in legno.



Impianti tecnologici:

Il fabbricato è fornito di :

- impianto elettrico
- impianto citofonico.
- impianto di riscaldamento del tipo autonomo con generatore di calore e radiatori in alluminio.
- Impianto di condizionamento (tipo split) in funzionamento estivo ed invernale per n. 1 camera da letto (piano Primo).
- Impianto Tv.

Caratteri generali e tipologici esterni:

Il corpo di fabbrica per cui è causa, è fornito di una ampia corte/giardino, avente delle buone rifiniture. La corte è recintata a sud/est con muretto e inferriata in ferro battuto con annesso cancello carrabile automatico e pedonale, per la restante con recinzione a rete e montanti in ferro. L'area di corte per buona parte è pavimentata e intervallata opportunamente da aiuole e giardino.

Nella zona posteriore del fabbricato, il giardino è coltivato con degli alberi di olivo e da frutto, il tutto meglio evidenziato nella documentazione fotografica allegata (cfr. ALL.01: Documentazione fotografica).

D. STATO DI FATTO DELL' IMMOBILE

L'immobile è ubicato nel comune di Rota Greca (CS) in Via Casalicchio, snc. ed è stato realizzato con struttura in c.a avente tipologia di "Villa Unifamiliare".

Il corpo di fabbrica si compone di 2 piani fuori terra, adibiti ad abitazione, una zona seminterrato destinata a cucina rustica/tavernetta e autorimessa. E' presente, inoltre, un sottotetto che consente l'accesso a un terrazzo detto "belvedere".

Il piano rialzato (primo fuori terra) è composto da ingresso, soggiorno, cucina con relativa zona pranzo, servizio igienico e un vano scala che collega agli altri piani.

Il piano primo(secondo fuori terra) è composto da 4 camere da letto e 2 servizi igienici.

Stato di fatto catastale

L'Immobilie in parola è riportato al Catasto Fabbricati del comune di Rota Greca(CS) come segue:

Foglio	Mappale	Sub	Indirizzo	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
3	758	4	Via Casalicchio Piano S1-T-1	A/2	U	11.5 vani	861,19
3	758	5	Via Casalicchio Piano S1	C/6	U	34 m ²	71,99
3	758	6	Via Casalicchio Piano T				



In ditta

- 1)
proprietà per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni
- 2)
proprietà per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni

E. RESOCONTO TECNICO-AMMINISTRATIVO

L'immobile è stato costruito in forza della Concessione Edilizia n. 02 del 15-03-1999 prot. 499 e della Denuncia di Inizio Attività del 12/02/2002 prot. 627 (Opere edilizie minori inerenti un fabbricato in corso di costruzione, sito in località strada provinciale Appenninica) (cfr Allegato ALL. 03. Documentazione comunale).

Vi sono alcune difformità rispetto a quanto approvato e denunciato:

- Realizzazione di un vano adibito a ripostiglio al piano seminterrato lato sud.
- cambio di destinazione d'uso del piano seminterrato (da locale cantina/legnaia a locale cucina rustica / tavernetta)
- diversa distribuzione interna ai piani seminterrato, rialzato e primo.

L'immobile in parola non è fornito di Certificato di Agibilità, per come dichiarato anche dall'ufficio del Settore Tecnico comunale di Rota Greca(CS). (cfr Allegato ALL. 03. Documentazione comunale).

Le difformità sono meglio rappresentate graficamente . (cfr Allegato ALL. 05. Difformità riscontrate).

Inoltre, dal punto di vista catastale vi è una diversa rappresentazione grafica rispetto allo stato attuale: il locale cucina rustica/tavernetta è rappresentato erroneamente come locale cantina-legnaia.

F. METODOLOGIA ESTIMATIVA

Criterio estimativo

Per la determinazione del più probabile valore di mercato della Villa Unifamiliare (fabbricato, garage e giardino) è stato usato un criterio di stima sintetico per confronto, ovvero assimilazione economica comparativa, al prezzo medio corrente zonale; tale metodo risulta essere il più idoneo per il caso in questione.



Applicazione del metodo

Seguendo la stima sintetica per confronto, il probabile valore di mercato di un edificio si determina mediante il raffronto con fabbricati consimili per caratteristiche proprie e subietive, dei quali si conoscono i prezzi di compravendita, di recente passato prossimo, riferiti a parametri unitari che presentano stretta relazione con il mercato della zona
Inoltre si è preso come riferimento anche le informazioni della banca dati delle quotazione immobiliari dell'Osservatorio immobiliari dell' Agenzia del territorio.

Pertanto ho considerato:

- **Prezzo di immobile per civile abitazione : €/m² 670,00;**
- **Prezzo di immobili destinati a box : €/m² 350,00;**

G. METODO DI CALCOLO CONSISTENZA SUPERFICIALE

Per quanto concerne la misura della consistenza dei fabbricati, si fa riferimento al DPR 23 marzo 1998, n.138 "Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie delle tariffe d'estimo...", il quale al comma 1, afferma che "l'unità di consistenza delle u.i.u. a destinazione ordinaria è il metro quadrato di superficie catastale".

Tale superficie, calcolata computando i muri perimetrali esterni e quelli interni per intero fino ad uno spessore di 50 cm e i muri in comunione nella misura del 50 % fino ad uno spessore massimo di 25 cm, è data dalla somma:

- della sup. dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili);
- della sup. dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali (soffitte, cantine e simili) computata nella misura del 50% se comunicanti con i vani principali e del 25% se non comunicanti;
- della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura del 30% fino a mq 25 e del 10% per la quota eccedente;

Per quanto concerne la misura della consistenza delle pertinenze scoperte, si assumerà una aliquota di incremento maggiorativo per un valore del 10% del valore del bene, secondo il criterio di stima sintetica per coefficienti di merito.



H. VALORE DI MERCATO

Dall'applicazione del metodo di stima (cfr.§ D) e dal calcolo della consistenza del fabbricato (cfr.§ F), al fabbricato in esame è stato determinato un valore di stima come di seguito dettagliato:

Consistenza Fabbricati di civile abitazione

PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE	MISURA % Dpr 138
Seminterrato	Vani principali	183,00 m ²	100%
Terra	Vani principali	118,73 m ²	100%
Terra	Balconi,terrazze e simili	117,71 m ²	30% (25m ²)-10%
Primo	Vani principali	130,00 m ²	100%
Sottotetto	Soffitta accessorio indiretto comunicante	49,00 m ²	50%
Belvedere	Balconi,terrazze e simili	27,00 m ²	30% (25m ²)-10%
TOTALE		480,60 m²	

Consistenza Fabbricati destinati a box/autorimessa

PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE
Seminterrato	Garage	38 m ²

Considerate le difformità tecnico-amministrative riscontrate, considerata la consistenza dell'immobile in esame, secondo il criterio di stima sintetica per coefficienti di merito, ho scelto un coefficiente di merito pari a 0,90 da applicare sul calcolo del valore della "Villa Unifamiliare".

Pertanto il valore dell'immobile in esame è pari a:

Valore Villa unifamiliare:

$$480,60 \text{ m}^2 \times 670,00 \text{ €/m}^2 \times 0,9 \cong \text{€ } 290.000,00$$

Valore Giardino

$$290.000,00 \text{ €} \times 0,1 \text{ (coeff. di merito 10\%)} = \text{€ } 29.000,00$$

Valore Garage

$$38,00 \text{ m}^2 \times 350,00 \text{ €/m}^2 \times 0,9 \cong \text{€ } 12.000,00$$

IN CONCLUSIONE

- Valore Villa Unifamiliare e Giardino : **€ 319.000,00**

- Valore Garage : **€ 12.000,00**



I. SINTESI

L'immobile in parola trattasi di "Villa Unifamiliare" sita nel Comune di Rota Greca in via Casalicchio, snc, ed è riportata al Catasto Fabbricati di detto comune al foglio di mappa n. 3 part. 758 sub 4, 5, 6.

Il corpo di fabbrica si compone di 2 piani fuori terra, adibiti ad abitazione, una zona seminterrato destinata a cucina rustica/tavernetta e autorimessa. E' presente, inoltre, un sottotetto che consente l'accesso a un terrazzo detto "belvedere".

Il piano rialzato (primo fuori terra) è composto da ingresso, soggiorno, cucina con relativa zona pranzo, servizio igienico e un vano scala che collega agli altri piani.

Il piano primo (secondo fuori terra) è composto da 4 camere da letto e 2 servizi igienici.

Il corpo di fabbrica è inoltre dotato di una ampia corte/giardino, avente delle buone rifiniture nella parte antistante l'ingresso dotato di cancello pedonale e carrabile, mentre la zona posteriore è terreno con degli alberi in coltivazione.

L'immobile in parola non è fornito di Certificato di Agibilità, e risultano alcune difformità rispetto a quanto approvato e denunciato:

- Realizzazione di un vano adibito a ripostiglio al piano seminterrato lato sud.
- cambio di destinazione d'uso del piano seminterrato (da locale cantina/legnaia a locale cucina rustica/tavernetta)
- diversa distribuzione interna ai piani seminterrato, rialzato e primo.

Considerate le difformità tecnico-amministrative riscontrate e considerata la consistenza dell'immobile in esame, il valore risulta valutato per come espresso nella presente perizia estimativa.

Il sottoscritto, a tal punto, ritiene di aver adempiuto fedelmente all'incarico affidatogli, secondo i principi della buona fede, al solo scopo di far conoscere la realtà. Nella speranza di aver svolto il compito affidatomi, si ringrazia il Sig. Giudice della fiducia riposta.

Cosenza, 31-10-2016

IL C.T.U.
Dott. Ing. Francesco Ferro

