

TRIBUNALE DI COSENZA

Oggetto: *Procedimento n. 190/2011 N. R.G.E.*

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

A) Premessa

Il sottoscritto ing. Aldo DE LUCA, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di COSENZA al n. 3259 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Ordinario di Cosenza al n. 3377, nella sua qualità di C.T.U. nominato, nell'udienza del 22 gennaio 2012, dal Giudice Ill.^{mo} dott. Giuseppe GRECO, nel procedimento di cui all'oggetto, vertente tra:

- ***B@nca 24-7 S.P.A.*** - *Creditore PROCEDENTE*
- - *DEBITORE*

Ha ricevuto incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

- **Quesito numero 1:** descrivere sinteticamente i beni oggetto di pignoramento, corredandoli, se del 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;
 - b) Caratteri generali e tipologici;
 - c) Estensione;
 - d) Identificazione catastale;
 - e) Confini;
 - f) Natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile;
 - g) Vincoli locativi (precisando la data del contratto e della registrazione) e situazione di possesso in capo al/debitore/i ovvero a terzi;
 - h) Situazione urbanistica, precisandogli estremi degli strumenti urbanistici in vigore, le destinazioni d'uso previste, le eventuali possibilità di edificazione, ampliamento, cambiamento di destinazione d'uso, ristrutturazione, ecc.;
- **Quesito numero 2:** accertare se i fabbricati siano conformi o meno alla

concessione edilizia (e, ove possibile, precisare il costo dell'eventuale condono edilizio);

- **Quesito numero 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);
- **Quesito numero 4:** determinare il valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento; nell'ipotesi di bene indiviso, precisare se l'immobile stesso è divisibile e, in caso contrario, determinare il valore della quota pignorata;
- **Quesito numero 5:** suggerire l'opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati indicandone i motivi;
- **Quesito numero 6:** indicare il regime fiscale cui verrà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento dei beni oggetto della stima (imposta di registro o I.V.A.) allegando certificazione rilasciata dall'esecutato;
- **Quesito numero 7:** redigere in prospetto riassuntivo nel quale si riporti:
 - a) La descrizione dei beni pignorati, evidenziando quale sia l'attuale identificazione catastale e le eventuali differenze con gli identificativi catastali risultanti dal pignoramento;
 - b) Le limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù, vincoli reali di ogni genere e vincoli locativi insistenti sui beni pignorati.

B) Relazione Operazioni Peritali

A seguito di preavviso alle parti, alle ore 11:00 del 07 febbraio 2013, presso l'immobile oggetto del procedimento, si è dato inizio, di fatto, alle operazioni peritali.

In questa prima fase, non essendosi presentate le parti, si è potuto procedere all'individuazione dello stabile di cui fa parte l'immobile oggetto di stima ed al rilievo fotografico dello stesso solo esternamente. Non potendo acquisire ulteriori informazioni, alle ore 11:45 si sono concluse le operazioni peritali della giornata, il tutto come risulta dall'allegato verbale N.1 che si allega a questa relazione per costituirne parte integrante (all. n. 1 - "*Verbale di sopralluogo n.1*").

Il giorno 13 febbraio 2013, dopo ulteriore avviso alle parti, alle ore 11:00 sono riprese le operazioni peritali, in particolare, si è trattato di rilevare, l'unità immobiliare posta al secondo piano mansardato, con annesso posto auto al piano seminterrato, facente parte di uno stabile sito in via Colle degli Ulivi snc del Comune di Mendicino (CS), adibita ad abitazione del Sig. _____ e della sua famiglia.

Si è proceduto, di fatto, all'espletamento delle operazioni peritali programmate, eseguendo alcune misurazioni all'interno ed all'esterno dell'appartamento, nonché un rilievo fotografico, al fine di verificarne la reale consistenza e lo stato di manutenzione generale.

Quindi, alle ore 12:10, raccolte le necessarie informazioni in merito alle valutazioni quantitative e qualitative, si è conclusa questa fase di indagine all'interno dell'immobile interessato.

Quanto svolto è stato espressamente riportato nel verbale redatto, come di consueto, il quale, regolarmente sottoscritto dai presenti, si allega a questa relazione per costituirne parte integrante (all. n. 2 - "*Verbale di sopralluogo n.2*").

Inoltre, a completamento della descrizione fatta si restituisce opportuno elaborato grafico riportante le misurazioni effettuate sui locali (all. n.3 - "*Piante quotate dei locali*") ed adeguata documentazione fotografica eseguita durante i sopra esposti rilievi (all. n. 4 - "*Documentazione fotografica*").

Alla prima fase sopra illustrata è seguita una seconda fase finalizzata all'acquisizione della documentazione, necessaria per l'espletamento dell'incarico, presso i seguenti uffici pubblici:

- ufficio del Catasto della Provincia di Cosenza;
- ufficio dell'Agenzia delle Entrate;
- ufficio tecnico urbanistico del Comune di Mendicino (CS).

C) RISPOSTE AI QUESITI.

- *quesito n. 1*

I sopralluoghi effettuati in data 07 e 13 febbraio 2013, nonché le indagini esperite presso gli uffici competenti, hanno consentito di stabilire quanto riportato di seguito.

L'immobile pignorato, per quanto già fatto rilevare nella relazione delle operazioni peritali, è rappresentato da una porzione immobiliare facente parte di un fabbricato denominato "Corpo A", sito in C.da San Paolo, Mendicino (CS) alla Via Colle degli Ulivi snc e precisamente: appartamento per civile abitazione posto al piano mansarda, distinto con il numero interno 4, composto da tre vani ed accessori, al quale risulta annessa una pertinenza costituita da un posto auto al piano seminterrato.

Si tratta di un fabbricato posto in un'area prettamente residenziale caratterizzata da abitazioni indipendenti o piccoli condomini, nella quale non sono presenti servizi per la collettività o altre strutture qualificanti.

Tale fabbricato, è composto da un piano seminterrato destinato ad autorimessa e da altri tre piani fuori terra, l'ultimo dei quali mansardato, destinati ad abitazioni. Esso è stato

edificato tra il 2004 ed il 2006, presenta strutture portanti in cemento armato e si prospetta nel suo complesso in ottimo stato di conservazione generale.

Nel dettaglio, l'unità immobiliare posta al secondo piano mansardato, che, come già detto risulta essere l'abitazione del Sig. _____ e della sua famiglia, si può descrivere come di seguito:

- entrando dal vano scala condominiale si accede all'interno dell'appartamento direttamente nella **cucina-soggiorno**, di circa 32 mq, da questa si passa, attraverso un piccolo **disimpegno** di circa 2 mq, alla zona notte composta dalla stanza da **letto matrimoniale** di circa 15 mq, all'interno della quale è allocata anche una **cabina armadio**, da una **stanzetta** di circa 8 mq e dal **bagno** di circa 5 mq. Sono altresì presenti un **balcone** sul lato sud di circa 11 mq, accessibile dalle stanze da letto, ed un **terrazzo** sul lato nord di circa 26 mq accessibile dalla zona giorno.

I pavimenti, in tutto l'appartamento, sono in gres porcellanato, gli infissi esterni sono in legno con vetro camera e tapparelle in PVC mentre quelli interni sono in legno di tipo tamburato. L'impianto termico è di tipo autonomo con caldaia a metano.

Tutti gli ambienti descritti, esclusi balcone e terrazzo, delimitano una **superficie complessiva** (commerciale) di **75,00 mq**.

Annesso all'appartamento risulta un posto auto al piano seminterrato di superficie pari a 19 mq.

L'unità immobiliare è censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Mendicino (CS) al foglio n. 12 - particella n. 1132 - sub 4 (appartamento) e sub 6 (posto auto) - cat.: A/2 - cl.: 1 - consist.: 4 vani - rendita catastale: € 309,87 - proprietà per 1/2 di _____ e per 1/2 di _____

(all. n. 5 - "Atti ritirati presso il Catasto di Cosenza").

L'appartamento, individuato con il sub.4, confina con vano scala sub.12, con appartamento sub.5 di proprietà _____ e con area sovrastante a corte comune sub.15 da due lati; il posto auto (sub.6) confina invece con il sub.11 (spazio di manovra), con corte comune distinta dal sub.15 per due lati e con sub.7 di proprietà _____, così come riportato sul contratto di Mutuo Fondiario stipulato tra le parti in causa.

L'immobile risulta, a tutt'oggi, di proprietà dei Signori _____ per 1/2, e _____, per il restante 1/2; agli stessi è pervenuto con atto di compravendita a rogito Notaio Stefano Camilleri del 30.07.2007 rep. 32234, trascritto a Cosenza in data 01.08.2007 ai nn.29469/18664, dal Sig. _____.

Attualmente l'immobile è occupato dalla parte debitrice quindi non sussiste alcun vincolo di tipo locativo.

Così come stabilito dallo strumento urbanistico vigente (P.R.G. approvato con Decreto dal Presidente della Regionale n. 961 del 21/07/1986) il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare di che trattasi ricade in "Zona B17".

Le zone B17 riguardano aree intensive edificate di completamento del tessuto urbano.

Le destinazioni d'uso ammesse, nelle suddette zone, sono: abitazioni, uffici, negozi, accessori, autorimesse e garages (all. n. 6 - "*Estratto P.R.G. e Norme Tecniche*").

- *quesito n. 2*

L'unità immobiliare è stata edificata in virtù delle seguenti autorizzazioni rilasciate dal Comune di Mendicino:

- Permesso a Costruire n. 19/2004 del 05/07/2004;
- Permesso a Costruire in variante al precedente n. 30/2005 del 28/06/2005;
- D.I.A. prot. n. 630 del 17/01/2006;
- Permesso a Costruire n. 33/2006 del 31/07/2006

così come risulta dal Certificato di Agibilità n. 46/2006 rilasciato dal Comune di Mendicino in data 29/12/2006 al Sig. (all. n. 7 - "*Atti ritirati presso il Comune di Mendicino*").

In sede di sopralluogo è stato possibile rilevare l'attuale stato dei luoghi, ovvero le divisioni interne e le destinazioni d'uso di ciascun vano, come già descritto nel punto precedente; si è riscontrato che esso risulta difforme a quanto assentito con l'ultima pratica edilizia.

In particolare è stata chiusa una parte del terrazzo coperto sul lato nord che è stata annessa alla cucina/soggiorno, ed è stata effettuata una ridistribuzione degli spazi interni con un ampliamento della camera da letto matrimoniale al fine di ricavarne una cabina armadio. Il posto auto al piano seminterrato è stato chiuso mediante la realizzazione di due tramezzature perimetrali e la posa in opera di una porta basculante (all. n.2 - "*Piante quotate dei locali*").

Gli abusi sopradescritti non sono sanabili poiché comportano un aumento della volumetria già sfruttata per intero sul lotto di edificazione.

- *quesito n. 3*

Dall'analisi della "*Dichiarazione notarile sostitutiva della certificazione storico-ipotecaria e catastale ventennale*", relativa al bene pignorato, rilasciata dal Dott. Riccardo Scornajenghi, notaio in Rende, allegata all'Atto di pignoramento del 31/05/2011 nonché dall'ispezione ipotecaria condotta presso il competente Ufficio, risulta quanto descritto di seguito.

L'immobile oggetto di perizia è pervenuto ai Sig.ri

in ragione di ½ ciascuno di piena proprietà, con atto di compravendita a

rogito notaio Stefano Camilleri del 30/07/2007, rep. n. 32234, trascritto a Cosenza il 01/08/2007 ai nn. 29469/18664 dal sig.

Il terreno sul quale insiste l'immobile in oggetto è pervenuto al Sig. _____ con atto di compravendita a rogito notaio Luigi De Santis in data 26/02/2004 rep. n. 17145, trascritto a Cosenza in data 09/03/2004 ai nn. 7000/5333, dalla società _____ con sede in Cosenza.

Alla società _____ con sede in Cosenza, è pervenuto con atto di compravendita a rogito notaio L. Gissona in data 11/11/1980 rep. n. 21540, trascritto a Cosenza il 22/11/1980 ai nn. 24334/203706, dai Sigg. _____

Sull'immobile oggetto di pignoramento grava, per la piena proprietà, la seguente formalità pregiudizievole:

ipoteca volontaria iscritta in data 01/08/2007 ai nn. 29470 R.G. e 7731 R.P. a favore della "Banca 24-7 S.p.a." con sede in Bergamo e contro _____ per Euro 120.000,00 a garanzia di Euro 40.000,00 (all. n. 8 - "Certificato notarile e Ispezione ipotecaria")

Sulla scorta degli elementi reperiti presso gli uffici del Comune di Mendicino si evince che non sussistono sull'immobile vincoli di alcun tipo.

- *quesito n. 4*

Gli immobili oggetto del procedimento, come già precisato, risultano di proprietà dei Sigg. _____ per una *quota pari a 1/2 ciascuno*.

La valutazione dell'immobile *de quo* è richiesta per conoscere il prezzo di offerta in un'azione di compravendita. Dunque, il criterio di stima applicato è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato. Il valore di mercato, in senso estimativo, rappresenta "il più probabile prezzo, in definite condizioni di finanziamento e di pagamento, per il quale un immobile viene liberamente venduto in un mercato competitivo, nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni".

Al fine di stimare il valore più probabile di mercato si è inteso procedere ad una stima basata su metodi comparativi confrontando l'immobile oggetto di stima con altri aventi caratteristiche simili di cui si conosce il valore.

In particolare, nel caso in esame, il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto è scaturito dall'applicazione di un metodo di stima diretto: il cosiddetto "criterio sintetico comparativo".

Tale procedimento consiste nel rilevare i prezzi di compravendita di immobili simili ed in base a questi ricavare il prezzo a metro quadrato dell'unità immobiliare oggetto

della stima, tenendo conto, peraltro, delle caratteristiche intrinseche singolari (standard sociali, dimensioni, vista ecc.).

Per come presentato, appare chiaro che tale metodo consiste essenzialmente nell'apportare, al prezzo medio ricavato dal confronto con immobili simili, gli opportuni coefficienti correttivi, in funzione delle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare considerata. In pratica saranno applicati alcuni coefficienti, detti di "propagazione", che produrranno, a seconda dei casi, un effetto di riduzione o di incremento al prezzo di partenza.

Le indagini condotte nelle agenzie immobiliari hanno fornito per la zona di ubicazione dell'immobile in oggetto, un prezzo medio di base di **€ 800,00 al mq**, confermato dai valori di mercato divulgati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio, in riferimento al II semestre del 2012 (all. n. 9 - "Quotazioni immobiliari OMI")

A tali prezzi medi sono da applicarsi gli opportuni coefficienti correttivi relativi alle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare in oggetto, i quali per quanto esposto finora si possono riassumere in:

- a. *coeff. di manutenzione straordinaria*(valore).....1,00;
- b. *coeff. di dimensione*.....(valore).....1,00;
- c. *coeff. di posizione e vista*.....(valore).....0,90

per effetto dei quali il prezzo corretto per l'appartamento sarà pari a:

$$\underline{\underline{\text{€ } 800,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,90 = \text{€. } 720,00 \text{ al mq}}}$$

Analogamente, per quanto riguarda il calcolo della superficie di riferimento, sarà considerata quella cosiddetta "commerciale", ottenuta da quella assentita con l'ultima pratica edilizia e misurata sugli elaborati di progetto, al lordo delle murature interne ed esterne. Per quest'ultime, nel caso in cui sono in comune, sarà computata la metà della superficie interessata. Inoltre, per quanto riguarda le superfici inerenti balcone, terrazzo e posto auto, saranno ragguagliate alla superficie commerciale secondo i seguenti parametri correttivi d'uso degli stessi:

- a. *balcone e terrazzo (coperti/e e scoperti/e)*.....da 0,15 a 0,30;
- b. *posto auto coperto*.....0,40

per effetto dei quali, operando le opportune correzioni avremo:

- "INTERA UNITA' IMMOBILIARE" -				
N.	Descrizione	Superficie misurata [m ²]	coeff. di destinazione	Superficie commerciale [m ²]
1	locali interni appartamento	65,00	1,00	65,00
2	balcone e terrazzo	49,00	0,30	14,70
3	posto auto	19,00	0,40	7,60
SOMMANO				87,30

Desunti così il prezzo al mq e la superficie da porre a base del calcolo, si può determinare, in maniera univoca, il valore dell'immobile. Di conseguenza, avremo:

CALCOLO DEL VALORE DEGLI IMMOBILI			
BENE	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	PREZZO UNITARIO (€/mq)	VALORE (€)
<i>INTERA UNITA' IMMOBILIARE</i> Appartamento posto al piano secondo	87,30	720,00	€ 62.856,00
VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE (Arrotondato)			€ 63.000,00

Una volta effettuata la stima dell'immobile, dato che esso non risulta divisibile, a causa della superficie abbastanza contenuta, e poiché la quota pignorata è pari a 1, si conclude quanto segue:

CALCOLO DEL VALORE DEL COMPENDIO		
	INTERO	PRO QUOTA (1000/1000)
VALORE DELL'IMMOBILE	€ 63.000,00	€ 63.000,00
VALORE COMPENDIO (ARROTONDATO)		€ 63.000,00

- *quesito n. 5*

Come già detto nel paragrafo precedente, vista l'indivisibilità dell'unità immobiliare pignorata, dovuta alla sua esigua dimensione, se ne propone la vendita in un **Lotto Unico**.

- *quesito n. 6*

Per come risulta dalla dichiarazione fornita dal Sig. _____ il regime fiscale (Imposta di Registro o I.V.A.) cui verrà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento del bene oggetto di stima, è l'Imposta di (all. n. 10 - "Dichiarazione regime fiscale").

- *quesito n. 7 – CONCLUSIONI –*

LOTTO UNICO: Il bene che compone il lotto è rappresentato da un appartamento per civile abitazione posto al piano mansarda, distinto con il numero interno 4, composto da tre vani ed accessori, al quale risulta annessa una pertinenza costituita da un posto auto al piano seminterrato, sito in C.da San Paolo, Mendicino (CS) alla Via Colle degli Ulivi snc.

PROSPETTO RIASSUNTIVO	
Descrizione sintetica immobile	Appartamento per civile abitazione posto al piano mansarda, composto da tre vani ed accessori, al quale risulta annessa una pertinenza costituita da un posto auto al piano seminterrato, adibito ad abitazione del Sig. _____ e della sua famiglia.
Descrizione catastale e differenza con identificativi catastali risultanti dal pignoramento	Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Mendicino (CS) al foglio n. 12 - particella n. 1132 - sub 4 (appartamento) e sub 6 (posto auto) - cat.: A/2 - cl.: 1 - consist.: 4 vani - rendita catastale: € 309,87
Limitazioni, ipoteche e/o vincoli	Sull'immobile oggetto di pignoramento grava, per la piena proprietà, la seguente formalità pregiudizievole: ipoteca volontaria iscritta in data 01/08/2007 ai nn. 29470 R.G. e 7731 R.P. a favore della "Banca 24-7 S.p.a." con sede in Bergamo e contro _____ per Euro 120.000,00 a garanzia di Euro 40.000,00. L'immobile presenta abusi edilizi non sanabili.
PREZZO BASE	Euro 63.000,00

Fanno parte integrante della presente relazione tutti gli allegati riportati a tergo.
Si rassegna la presente restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Il C.T.U.
(ing. Aldo De Luca)