

TRIBUNALE DI COSENZA

Relazione di consulenza tecnica

Proc. N. 31/2003 R. Es.

Unicredit Banca Spa

Contro

TRIBUNALE DI COSENZA
CANCELLERIA ESECUZIONI RENDIMENTI
Depositato in Cancelleria
Oggi 7 DIC. 2009
Il Cancelliere

Il consulente tecnico
Arch. Evelyn Loizzo



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE DI STIMA DI BENI IMMOBILIARI

Oggetto: Vertenza N° 31/2003 tra Unicredit Banca spa contro

Con verbale di udienza del 21/07/2009, il G.E. dott.ssa Antonella Lariccia, nomina la sottoscritta Arch. Evelina Loizzo, con studio tecnico in via Cesare Marini 22/A Cosenza, iscritta all'Ordine professionale degli architetti di Cosenza al n° 1302 e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Cosenza, Consulente tecnico di Ufficio nella causa n° 31/2003 vertente tra Unicredit Banca spa contro per una valutazione e stima del bene immobiliare pignorato.

Si è pensato di procedere all'esame dei vari quesiti descrivendo prima la domanda e immediatamente la risposta

Quesiti e relative risposte

Il giudice dell'esecuzione pone all'esperto stimatore i seguenti quesiti:

1- *provveda prima di ogni altra attività, a controllare la documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e delle trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, ovvero certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), valutandone la completezza e l'idoneità, segnalando immediatamente al giudice i documenti mancanti ovvero inidonei;*

In seguito agli accertamenti e alle verifiche svolte presso l'Agenzia del territorio Ufficio della Conservatoria dei registri immobiliari, segnalo alla S.V.I. la risultanza delle visure catastali e dei registri immobiliari, relative all'immobile pignorato effettuato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, e riporta le seguenti trascrizioni ed iscrizioni:

- Trascrizione a favore del 25/05/1982 registro Particolare 32541 Registro Generale 11135

Atto tra vivi- Compravendita

- Iscrizione del 07/07/1994 Registro Particolare 1645 Registro Generale 17022

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo

- Trascrizione del 11/03/2000 Registro Particolare 3783 Registro Generale 5106

Atto tra vivi- costituzione fondo patrimoniale

- Trascrizione del 09/02/2002 registro Particolare 2511 Registro Generale 2983

Domanda giudiziale - Revoca atti soggetti a trascrizione

- Trascrizione del 17/02/2003 registro Particolare 3670 Registro Generale 4599

Atto esecutivo o cautelare- Verbale di pignoramento immobili

2- *nell'ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardino tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al g. e. senza altra attività;*

Nulla da rilevare

3- *Nell'ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardino solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente il consulente detti bene e proceda alla redazione della perizia nell'osservanza dei seguenti quesiti relativamente ai cespiti per i quali la documentazione sia valida e completa;*

-Nulla da rilevare

4- *Acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica;*



ai DPR 6/6/2001, n° 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta: acquisisca altresì l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

In seguito agli accertamento e alle verifiche svolte presso l'Agenzia del Territorio al Catasto fabbricati del Comune di Cosenza, l'unità immobiliare è corrispondente con i dati riportati nell'atto di pignoramento. Trattasi di un'unità immobiliare posta al Piano Terra sita nel comune di San Marco Argentano (CS) Località Cupogne, Via Papa Giovanni XXIII N°24. E' censito al N.C.E.U. al foglio 53, particella 413, sub 2, cat. A/2 Classe I Consistenza 7.5 vani rendita catastale 677.85 Euro (certificazione catastale del 15/09/2009)

5- Descriva, previo necessario accesso, gli immobili pignorati indicandone l'esatta ubicazione (comune, località, numero civico, piano, interno, etc.), la relativa superficie, i confini e i dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni.

L'Immobile oggetto di pignoramento si trova nel comune di San Marco Argentano, Località Cupogne Via Papa Giovanni XXIII N° 24.

Si tratta di un appartamento di civile abitazione al Piano terra di un edificio di maggiore consistenza (Esso è formato da un piano seminterrato, un piano terra, piano primo e soffitte). Dal lato della strada principale risulta essere un primo piano.

L'edificio principale che è stato costruito nel 1982, ha una struttura in cemento armato; i muri di tamponamento sono in laterizio da cm 30, i tramezzi interni sono in mattoni di laterizio dello spessore di cm 8, i solai sono del tipo misto in laterizie e travetti in c.a.. La copertura è a falde inclinate e in laterizi forati e travetti in c.a. il manto di copertura è in tegole. Le facciate sono intonacate, come anche i parapetti dei balconi.

L'appartamento ha una superficie lorda di mq 168,65, un'altezza di mt 2,95 ed è costituito da: cucina, ampio soggiorno, disimpegno, due bagni, tre camere da letto, un ripostiglio ed un terrazzo di mq 34,05 circa che si attesta su Via Papa Giovanni XXIII. Confina dal lato Ovest con un unità immobiliare di stessa proprietà, dal lato Est con un giardinetto stessa proprietà, da lato Sud con androne scala accesso al palazzo e corte comune, dal lato Nord affaccia su corte comune prospiciente la strada comunale Via Papa Giovanni XXIII° (Vedi Foto n° 1,2,3)

Catastalmente è identificato al Comune di San Marco Argentano, Provincia di Cosenza, Foglio 53 Particella 413, sub.2, interno B.

Descrizione di ciascun ambiente:

Il disimpegno, che porta nei vari ambienti dell'appartamento, ha pavimento in monocottura tipo brecciato color bianco con battiscopa anch'esso in monocottura. Le pareti ed il soffitto sono tinteggiate. Il portoncino d'ingresso è di legno di noce tanganka. (Vedi Foto n° 5,6,7)

La stanza n° 1, stanza da letto, ha pavimento in monocottura tipo brecciato color bianco con battiscopa anch'esso in monocottura. Pareti e soffitto tinteggiate. L'infisso esterno è composto da doppio infisso, quello interno è una finestra a tre ante in legno tipo Douglas con battente, quello esterno è in alluminio ionizzato color bianco. La porta interna è di legno tamponato in noce tanganka. (Vedi Foto n° 8,9)

La stanza n° 2 è il bagno principale; il pavimento presenta due piccoli scalini, è in monocottura semilucida color salmone. Le pareti sono rivestite in piastrelle di ceramica smaltata bianca fino a circa 2 mt di altezza poi sono tinteggiate come il soffitto. L'infisso esterno è composto da doppio infisso, quello interno è una finestra ad anta singola in legno tipo Douglas con battente, quello esterno è in alluminio ionizzato color bianco. La porta di accesso è di legno tamponato in noce tanganka. I sanitari sono di media qualità bianchi. (Vedi Foto n° 10,11)

La stanza n° 3, stanza da letto matrimoniale, ha pavimento in monocottura tipo brecciato color bianco con battiscopa anch'esso in monocottura. Pareti tinteggiate con pittura di colore verde chiaro fino ad un'altezza di 2 mt, poi bianca come il soffitto. L'infisso esterno è composto da doppio infisso, quello interno è una finestra a

tre ante in legno tipo Douglas con battente, quello esterno è in alluminio ionizzato color bianco. La porta di accesso è di legno tamponato in noce tanganika. (Vedi Foto n° 12,13)

La stanza n°4, stanza da letto, ha pavimento in monocottura tipo brecciato color bianco con battiscopa anch'esso in monocottura. Pareti tinteggiate con pittura di colore verde chiaro fino ad un'altezza di 2 mt, poi bianca come il soffitto. L'infisso esterno è composto da doppio infisso, quello interno è una finestra a tre ante in legno tipo Douglas con battente, quello esterno è in alluminio ionizzato color bianco. La porta di accesso è di legno tamponato in noce tanganika. (Vedi Foto n° 14)

La stanza n°5, sala da pranzo, ha pavimento in monocottura tipo brecciato color bianco con battiscopa anch'esso in monocottura. Le pareti ed il soffitto sono tinteggiate. Vi è in termocamino rivestito in mattoni. L'infisso esterno è costituito da una portafinestra ed una finestra, entrambe in legno tipo Douglas con battenti. La porta d'accesso dal disimpegno è di legno tamponato di noce tanganika con vano vetro. (Vedi Foto n° 15,16,17,18)

La stanza n°6, salotto, ha pavimento in monocottura tipo brecciato color bianco con battiscopa anch'esso in monocottura. Presenta un piccolo dislivello formato da due gradini rivestiti in granito.

Le pareti e il soffitto sono tinteggiati. Vi è un camino a legna rivestito di marmo. Una piccola zona adibita angolo bar ha una piccola parete rivestita in pietra. (vedi Foto n° 19,20,21)

La stanza n° 7, wc di servizio ha il pavimento in monocottura semilucido verde. Le pareti sono rivestite di mattonelle di ceramica smaltata fino ad un'altezza di circa 2 mt, poi è tinteggiato come il soffitto. L'infisso esterno è con anta, in legno tipo Douglas. La porta è in legno tamponato di noce tanganika. I sanitari sono di media qualità bianchi. (vedi Foto n° 22)

La stanza n° 8, la cucina, ha pavimento in monocottura semilucido di colore rosa. La cucina è in muratura con mattonelle 10x10. Le pareti sono rivestite fino ad un'altezza di circa 1,60 mt poi è tinteggiata come il soffitto. (Vedi Foto n° 23)

La stanza n° 9, il ripostiglio, ha pavimento in monocottura opaco di colore marrone. Le pareti ed il soffitto sono tinteggiati. La porta d'accesso è di legno tamponato di noce tanganika. (Vedi Foto n° 24)

Il terrazzo ha pavimento e battiscopa in cotto. La balaustra è in muratura intonacata con copertina in cotto e piccola ringhiera in ferro. (Vedi Foto n° 25,26,27,28)

L'appartamento è provvisto di impianto di riscaldamento autonomo costituito da una caldaia a gas e da elementi radianti in acciaio; è dotato di rete fognaria, rete idrica allacciata all'acquedotto comunale, gas di città, allacciamenti alle linee elettriche e telefoniche ed impianto tv.

6- *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali, confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

I dati riscontrati di identificazione del bene coincidono con quelli contenuti nel pignoramento

7- *Provveda alla correzione delle eventuali irregolarità catastali riscontrate (sub specie di: voltura a nome dei debitori eseguiti; modifica dei dati relativi alla categoria catastale, al numero dei vani; correzione della planimetria depositata etc.) nonché all'accatastamento dei beni non accatastati; qualora l'esperto valuti non conveniente l'accatastamento dei beni non accatastati, in ragione degli elevati costi da sostenere a tal fine rapportati al valore dell'immobile, provvederà solo su specifica autorizzazione del g.e. resa con separato provvedimento;*

Vedi osservazioni alla fine dei quesiti e relative risposte.

8- *Indichi se gli immobili sono liberi o occupati in tale ultimo caso, a che titolo: in sede di sopralluogo il CTU dovrà richiedere all'eventuale occupante la natura (legale o negoziale) e gli estremi del titolo in*



base al quale l'immobile è occupato e verbalizzare le risposte conseguenti, facendo sottoscrivere le relative dichiarazioni;

L'immobile risulta occupato dalla Sig.ra

cointestataria dell'appartamento

9- *Acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; qualora risultino registrati contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia pendente il giudizio di rilascio; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

L'immobile risulta di proprietà di

(deceduto)

di
a seguito di edificazione su area acquistata
con atto del Notaio Cristofaro in data 4/05/1982 trascritto il 25/5/1982 ai nn. 32541 R.P.11135 R.G.

10- *Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;*

Da quanto emerge dalla documentazione in essere, e dalle notizie apprese non sembrano sussistere vincoli di nessun tipo

11- *Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo);*

Non vi è condominio

12- *Rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

Non risultano diritti demaniali

13- *Verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni, accertando la conformità tra opera realizzata e opera licenziata (con l'indicazione degli estremi della concessione edilizia) e previa acquisizione del certificato di abitabilità/agibilità; in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46 comma V° del DPR 6/6/2001, n°380 e 40, comma VI della L 28/02/1985, n° 47, indicando in maniera dettagliata i costi da sostenersi a tal fine;*

La costruzione è stata realizzata in base a licenza/concessione edilizia n. 1957 del 26/10/1982

La costruzione è stata realizzata in difformità alla licenza/concessione edilizia. La costruzione non risulta avere il certificato di abitabilità.

Vedi osservazioni alla fine dei quesiti e relative risposte.

14- *Nel caso di immobili appartenenti a più persone, indichi la consistenza della quota con riferimento a ciascuna di esse;*

L'immobile risulta essere di proprietà di:

proprietà al 500/1000

proprietà al 500/1000

15- *Nel caso in cui risultino pignorate quote immobiliari indivise, valuti il consulente se il bene risulti comodamente divisibile, predisponendo all'uopo un progetto di separazione in natura delle quote; fornisca, comunque, la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita della stessa (cfr. quesito n°8);*

Nulla da rilevare, non risultano quote indivise.



Verifichi la vendibilità in uno o più lotti avendo presente che ogni lotto deve avere i suoi univoci dati catastali (se al fine della formazione di lotti separati sia necessario procedere alla identificazione di nuovi confini ed alla redazione del frazionamento, il consulente quantificherà i costi di detti incumbenti e provvederà agli adempimenti solo su apposita autorizzazione del g.e.);

L'immobile può essere venduto in un solo lotto

17- Determini il valore commerciale degli immobili con ovvio riferimento alla natura del diritto pignorato (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà etc.), indicando il criterio di stima adottato e le fonti informative utilizzate (Borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche similari);

L'immobile è stato valutato con il criterio di **stima comparativo**

Allo scopo di definire il valore di mercato dell'immobile oggetto della presente Relazione e sulla base delle informazioni disponibili, il metodo di stima adottato si avvale della comparazione diretta per la Determinazione del più probabile valore di mercato del cespite immobiliare nello stato in cui si trova. I fattori di distinzione considerati al fine della classificazione degli immobili di caratteristiche simili a quello oggetto della presente perizia sono i seguenti:

l'ubicazione (*distanza dal centro cittadino*);

l'epoca di edificazione;

lo stato di manutenzione e d'uso dell'immobile, nonché la qualità dei materiali, del livello delle finiture ed impianti tecnologici ad esso connessi; l'esposizione, la panoramicità;

In base a informazioni in mio possesso e/o disponibili presso operatori accreditati del settore (agenzie immobiliari, banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio) il valore assunto sulla base delle sopraindicate caratteristiche è 500 € /mq

Il valore dell'immobile oggetto di stima si ottiene quindi effettuando il seguente conteggio:

appartamento (escluso vano aggiunto) : 168,65 mq
balcone : 34,05 mq

appartamento mq 168,65 X 500€/mq = 84.325,00 €
balcone mq 34,05 X 1/3 di 500€/mq = 5.667,8 €

Per un totale di **89.992,8 € (ottantavonemilanovecentonovantadue,80)**

Il suddetto importo rappresenta il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto

18- Riporti nelle conclusioni la descrizione sintetica dei vari lotti (o del lotto unico) con i rispettivi dati catastali ed i prezzi base, per ogni lotto deve essere indicata la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, etc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto di pignoramento; se il lotto è pignorato solo pro quota (nel senso che per una quota il bene appartiene a terzi non colpiti dal pignoramento) deve essere indicata la consistenza della quota ed il prezzo base riferito alla quota (NB si raccomanda la precisione di tale descrizione atteso che essa è destinata ad essere riprodotta nell'ordinanza di vendita); nella determinazione del prezzo base, l'esperto estimatore deve operare: a) la sottrazione di tutti i costi da sostenersi per l'eventuale sanatoria (cfr quesito n°139); b) la sottrazione del 15% del valore in ragione della circostanza che nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo; c) la sottrazione del 20% del valore, in ipotesi di occupazione dell'immobile in forza di un contratto opponibile all'aggiudicatario; d) la sottrazione del 10% del valore in ipotesi di occupazione dell'immobile in forza di contratto non opponibile all'aggiudicatario; e) la sottrazione del 15% del valore, se la quota dell'immobile non è del 100% (ogni sottrazione deve essere operata sul valore base di stima)



Appartamento di civile abitazione identificato al N.C.E.U. al foglio 53, particella 413, sub 2, cat. A/2 di proprietà di
 proprietà al 500/1000 e
 proprietà al 500/1000.

Con un prezzo di stima pari a € 89.992,80

- a) Costi sostenuti per regolarizzazione urbanistica da detrarre dal valore base di stima**
- D.I.A. in sanatoria € 51,60
 - L'oblazione per l'abuso € 516,00
 - Spese tecniche 5.000,00 + I.V.A. + C.N.Paia = 5.000,00 € + 1.000 € (20%) + 100€(2%) = €6.100,00
 - Redazione Docfa € 600,00 + I.V.A. + C.N.Paia = 600,00 € + 120 € (20%) + 12€(2%) = € 732,00
 - Presentazione docfa € 70,00
- Totale : € 7.469,60**
 (settemilaquattrocentosessantanove,60)

$€ 89.992,80 - € 7.496,6 = € 82.496,20$ (ottantaduemilaquattrocentonovantasei,20)

b) Al suddetto importo viene detratto il 15 % del valore in ragione della circostanza che nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo;

$€ 82.496,20 - (15\%) € 12.374,43 = € 70.121,77$ (settantamilacentotrentuno,77)

Osservazioni

In seguito alla mia richiesta della data 20/10/2009 al G.E. Dott.ssa Antonella Lariccia e la sua risposta del 30/10/2009 riguardo le osservazioni ai punti 7 e 13 riporto di seguito le sue direttive:

- 1) detragga i costi stimati per la sanatoria dal valore degli immobili
- 2) evidenzi gli abusi (e relativa sanabilità, nonché la già effettuata detrazione dei relativi oneri dal valore di stima) nella descrizione del lotto

1) I costi stimati per la sanatoria ammontano a circa € 7.469.60.

valore immobile – costi sanatoria =
 $€ 89.992,80 - € 7.496,6 = € 82.496,20$ (ottantaduemilaquattrocentonovantasei,20)

2) Per quanto riguarda la descrizione degli abusi se ne fa di seguito descrizione:

- a) realizzazione, senza alcuna autorizzazione da parte degli Enti preposti, di un terrazzo sul lato Est;
- b) differente distribuzione degli spazi interni rispetto al progetto originario e per il quale si ebbero le autorizzazioni, ma che comunque rispecchiano la planimetria dell'unità immobiliare depositata presso l'Agenzia del Territorio sezione N.C.E.U..

Si precisa che alla data odierna sull'unità immobiliare pignorata sono state apportate delle modifiche concernenti la redistribuzione degli spazi interni, infatti all'unità immobiliare in oggetto è stato "aggiunto" un altro mezzo vano dell'unità immobiliare confinante ad ovest e comunque sempre di proprietà dei pignorati e non facente parte di alcun bene pignorato.

Per scorporare il mezzo vano aggiunto non occorrerebbe nessuna correzione della planimetria depositata presso il N.C.E.U. poiché basterebbe solamente ritrammezzare affinché possa essere ripristinato lo stato dei luoghi del 13/07/1990 (data di presentazione della planimetria).

Invece, affinché possa essere accatastato il terrazzo realizzato sul lato est, per regolarizzarlo a norma di legge, occorrerebbe dapprima sanare l'abuso edilizio, e poi provvedere alla presentazione presso il N.C.E.U..

Per quanto riguarda la relativa sanabilità, l'abuso riscontrato (realizzazione del terrazzo sul lato Est) è un'illecito sanabile ma vista l'assenza del certificato di abitabilità, affinché possa essere sanato l'abuso, deve per prima cosa esser fatta richiesta di rilascio, in bollo, dello stesso. Per la quantificazione di tali operazioni si rimanda al punto 18.

OPERAZIONI EFFETTUATE

- A) Comunicazione ai debitori a mezzo lettera raccomandata a.r.;
- B) Visure catastali ed ipotecarie presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza;
- C) Accertamento relativo alle Concessioni Edilizie presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Marco Argentano;
- D) Sopralluogo presso l'immobile pignorato situato nel Comune di San Marco Argentano;
- E) Richiesta e ritiro di copia dell'atto di compravendita;
- F) Accertamento presso gli Uffici della Regione Calabria, Dipartimento Lavori Pubblici, Servizio Tecnico Regionale, Vigilanza, Controllo OO. PP, Norme Simiche Servizio n°7 (Genio Civile)

Allegati

- 1) Documentazione fotografica
- 2) Pianta
- 3) Visure catastali attuali
- 4) Copia concessione edilizia
- 5) Copia atto d'acquisto
- 6) Planimetria catastale
- 7) Estratto del foglio di mappa
- 8) Verbale di sopralluogo
- 9) Copia riscontro del Genio Civile alla richiesta di accesso agli elaborati progettuali depositati
- 10) Visure ipotecarie

Tanto doveva il sottoscritto ad espletamento dell'incarico affidatogli
Con osservanza

Cosenza 30/10/2009

