

2016

GIUDICE ESECUTORE:
dott. G. GRECO

IL TECNICO
Ing. Vincenzo SCHIRINZI

TRIBUNALE DI COSENZA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura di Esecuzione Immobiliare N°168/2014

UNICREDIT S.P.A. contro

COSENZA LI, APRILE 2016



IN FEDE

VINCENZO SCHIRINZI

COPIA PER IL G.E.



indice

- 1. PREMESSA
- 2. ATTIVITA' DI PERIZIA
- 3. RISPOSTE AI QUESITI
- 4. CONCLUSIONI E PROSPETTO RIASSUNTIVO
- 5. ALLEGATI:

Allegato N°01	Comunicazioni - Verbale di sopralluogo - Adempimenti finali
Allegato N°02	Estratto di mappa - Visure e Planimetrie Catastali
Allegato N°03	Documentazione della Conservatoria dei RR.II. di Cosenza
Allegato N°04	Documentazione acquisita c/o Ufficio Tecnico Comunale
Allegato N°05	Ortofoto con indicazione ubicazione del fabbricato
Allegato N°06	Rilievo Fotografico
Allegato N°07	Consultazioni quotazioni immobiliare Agenzia delle Entrate
Allegato N°08	Planimetrie con evidenza delle difformità edilizie riscontrate
Allegato N°09	CD Rom



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. PREMESSA

Nel corso dell'Udienza del 14.07.2015 sono stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nell'ambito di codesto Procedimento di Esecuzione Immobiliare N°168/2014 R.E. promosso da UNICREDIT S.P.A. contro la Sig.ra residente in Comune di Mendicino (CS).

Contestualmente ho prestato il giuramento di rito accettando l'incarico di rispondere ai quesiti formulati per come da verbale d'udienza agli atti del procedimento.

2. ATTIVITA' DI PERIZIA

Ad evasione dell'incarico conferito ho dato inizio alle attività peritali invitando formalmente le parti sui luoghi oggetto della procedura ove, solo in data 13.01.2016, è stato possibile effettuare sopralluogo convenendo, oltre al sottoscritto CTU, il coniuge della esecutata sig.ra

L'immobile risulta nella disponibilità della medesima che lo utilizza come residenza familiare del proprio nucleo familiare costituito da lei medesima, marito e figlia minore.

Nel corso del primo sopralluogo, espletate le formalità di rito, è stata compiuta una perlustrazione complessiva dell'unità immobiliare rilevando alcune difformità, per come in dettaglio si dirà di seguito, rispetto la documentazione catastale acquisita in precedenza.

Ad ultimazione delle predette attività è stato redatto verbale manoscritto, che debitamente firmato dalle parti si allega alla presente¹, procedendo altresì a ritrarre rilievo fotografico².

L'attività di perizia pertanto è proseguita successivamente con l'acquisizione di tutta la documentazione ipotecaria e notarile, quindi con l'indagine storico-urbanistica condotta presso gli uffici tecnici comunali nonché, con lo svolgimento di tutte le ulteriori attività ritenute necessarie al fine dell'articolazione di una risposta esaustiva ai quesiti formulati.

3. RISPOSTA AI QUESITI

Quesito n°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 elementiomissis.....*

Da quanto rilevato nel corso delle attività peritali e di accertamento non è apparsa emergente alcuna difformità formale circa l'identificazione catastale della proprietà rispetto alla descrizione riportata in atto di pignoramento. Per contro sono state rilevate difformità rispetto alle superfici autorizzate con i permessi di costruire rilasciati. Nello specifico si è rilevato quanto segue:

UBICAZIONE: L'immobile, costituente porzione di un maggior fabbricato a tipologia plurifamiliare, è ubicato in Comune di Mendicino (CS) in via Candelisi n.7 - scala B.

¹ Vedi verbali in allegato N°1

² Vedi report fotografico in allegato N°6



CARATTERI GENERALI E TIPOLOGICI: La proprietà immobiliare è costituita da un appartamento posto al secondo e terzo piano fuori terra incidente all'interno di un maggior fabbricato a tipologia plurifamiliare con corte esterna delimitata.

La zona nella quale è situato l'immobile è ai margini del nucleo storico comunale, urbanizzata con carattere di residenzialità e dotata dei servizi primari ma scarsamente servita da mezzi di trasporto pubblico urbano e servizi terziari³.

Il fabbricato, destinato interamente a civile abitazione, si sviluppa in altezza per tre piani fuori terra, di cui l'ultimo mansardato, oltre ad un livello strada adibito a posti auto coperti, presentandosi, in pianta, con impronta geometricamente irregolare.

L'accesso all'area di pertinenza del fabbricato, ed alle singole unità immobiliari, avviene direttamente dalla viabilità comunale mediante cancelli carrabile e pedonale.

Per quanto attiene la statica del fabbricato di rileva una struttura portante è del tipo a telai in c.a. ancorati al suolo mediante reticolo di travi rovesce. Gli orizzontamenti e solai, compreso quello di copertura, sono del tipo parzialmente gettati in opera realizzati con travetti prefabbricati e tavelloni in laterizio alveolare il tutto con soprastante soletta collaborante in calcestruzzo debolmente armata.

Relativamente alla consistenza dell'unità immobiliare oggetto della procedura si rileva essere posta al secondo e terzo livello, in comunicazione tra loro mediante scala interna, risultando raggiungibile mediante vano scala condominiale.

Il piano secondo l'immobile consta di una zona ingresso-soggiorno (mq. 21,30), un vano cucina (mq. 13,65), un vano bagno con antibagno (mq.7,85); dalla zona soggiorno si accede a due terrazzi, di cui il primo scoperto (mq. 9,50) ed il secondo coperto (mq. 49,00) nonché interamente chiuso con vetrate in alluminio preverniciato. Si rileva che la chiusura di tale terrazzo costituisce un volume aggiuntivo realizzato, per esso gli uffici comunali, senza la preventiva acquisizione dei necessari permessi e/o autorizzazioni edilizie. Si rilevano, ancora, difformità non sostanziali consistenti nell'ampliamento del vano cucina a scapito del vano servizio previsto nella distribuzione di progetto.

Sempre dalla zona soggiorno si dirama una scala a vista di collegamento al soprastante piano mansardato dove si rilevano una zona disimpegno dalla quale si accede al vano letto matrimoniale (mq. 14,70), al vano letto singolo (mq. 13,90), al vano bagno (mq. 5,26) e zona disimpegno (mq. 4,40). Il piano sottotetto presenta delle difformità sostanziali presentandosi con una maggiore superficie resa abitabile nonché suddivisa con tramezzatura interna per la realizzazione dei due vani letto ed il locale wc.⁴

Si rilevano altezze di piano pari a mt. 2,95, da pavimento a pavimento, nonché altezze al piano mansardato pari a mt. 2,95 nelle posizioni abitabili nonché variabile da mt. 2,65 a mt. 0,80 nella pozione non abitabile.

Per quanto attiene i dettagli si rimanda alle planimetrie redatte dal sottoscritto, con evidenza delle difformità, alla tabella del paragrafo seguente nonché, alla documentazione catastale ed alla documentazione progettuale acquisita presso l'ufficio tecnico comunale tutto allegato alla presente⁵.

Si rileva che le finiture interne appaiono di buon livello presentando pavimentazioni e rivestimenti di tipo ceramico, pareti murarie trattate ad intonaco tradizionale e successiva tinteggiatura con pittura del tipo lavabile.

Gli infissi esterni, sono in legno/alluminio con riquadri in vetro protetti

³ Vedi allegati NN°2-5

⁴ Vedi allegato N°8

⁵ Vedi allegati NN°4-6-8



esternamente da persiane alla romana a battente in alluminio; le porte interne sono del tipo in legno tamburato cieche con finitura laminata..

La dotazione impiantistica è di tipo standard con impianto idrico/scarico realizzato con tubazioni poste sotto traccia regolarmente collegate alle reti idriche e fognarie comunali.

Allo stesso modo l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con conduttori in rame alloggiati in canalizzazioni plastiche che si diramano direttamente dal misuratore Enel nonché sezionate all'interno di cassette di derivazione annegate nella muratura.

L'immobile è dotato d'impianto di riscaldamento autonomo con caldaia alimentata a metano e corpi scaldanti tipo ventilconvettori a pavimento.

In merito alla regolarità degli impianti installati all'interno ed a servizio dell'edificio dal punto di vista normativo se ne rileva l'apparente conformità.

Lo stato di mantenimento globale dell'unità immobiliare appare buono sia per quanto attiene l'interno dell'unità immobiliare oggetto della presente perizia e sia per quanto attiene la parte esterna e condominiale.⁶

Si evidenzia, annesso all'immobile, l'esistenza di posto macchina aperto posto nella zona porticato del fabbricato di mq.11,40.

CONFINI: La proprietà confina:

- a nord ad ovest e a sud con l'esterno prospiciente zone aperte condominiali;
- ad est con altra proprietà di cui alla particella 1080 ex sub 10.

ESTENSIONE: La superficie complessiva, per come rilevabile sia dalle allegate planimetrie catastali e sia dalla documentazione progettuale acquisita presso l'Ufficio Tecnico Comunale risulta assolutamente conforme al progetto autorizzato. La consistenza è rilevabile dalla sottostante tabella n.1.

Tabella 1 – Superficie Unità Immobiliare

Piano	Sup. utile (Mq.)	Sup. lorda (Mq.)	Destinazione d'uso	Coeff. di ragguglio	Sup. Comm. (Mq.)
Piano Secondo	42,40	48,76	Abitazione	1,00	48,76
	9,50	9,50	Balconi	0,25	2,37
	49,00	49,00	Terrazzo/chiuso	0,50	24,50
Piano terzo (sottotetto)	38,26	44,00	Abitazione	1,00	44,00
	44,25	44,25	Zona non abitabile	0,10	4,42
Posto auto	11,40	11,40		0,25	2,85
TOTALE					126,90

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: L'immobile risulta censito al N.C.E.U. al **Foglio di mappa n°11 alla particella n°1080 sub 22**. Il diritto reale vantato dall'esecutata sulla predetta proprietà risulta essere la piena proprietà 1/1.⁷

NATURA DEL DIRITTO E PROVENIENZA: Si evidenzia che l'unità immobiliare è stata trasferita nell'attuale proprietà per atto di compravendita del 08/01/2008 a rogito del Notaio Carlo Viggiani Rep. 72714 trascritto in data 10/01/2008 ai nn. 848 R.G. e 1126 R.P..

⁶ Vedi allegato fotografico N°6

⁷ Vedi allegato N°2



VINCOLI LOCATIVI: Per come già precedentemente affermato l'unità immobiliare è in uso dell'esecutata che la utilizza come abitazione principale del proprio nucleo familiare costituito da lei medesima, marito e figlia minore.

SITUAZIONE URBANISTICA: Dal punto di vista puramente urbanistico⁸ l'immobile oggetto della procedura è parte integrante di un maggior fabbricato ricadente all'interno del comparto urbanistico "**B - Zona di ristrutturazione completamento**" dello strumento urbanistico comunale.

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

Sulla scorta delle informazioni e della documentazione assunta presso l'Ufficio tecnico comunale si è preso atto che il fabbricato, nel suo complesso, è stato costruito sulla scorta di Permesso a Costruire n.28 del 07/07/2006 rilasciato alla società "Costruzioni Edili Generali Srl". E' stato, inoltre, rilasciato, causa differente distribuzione interna nei due fabbricati in costruzione, Permesso a Costruire in variante n.25 del 07/06/2007.

A conclusione dell'intervento edilizio è stato regolarmente redatto certificato di collaudo statico a firma dell'ing. Michele Imbrogno.

Da informazioni assunte presso gli uffici comunali il fabbricato risulta dotato esclusivamente di agibilità parziale n.22/2014 rilasciata, su richiesta dei signori
per le unità immobiliari identificate al foglio 11, particella n.1080 sub n.24 (cat. A/2) e sub n.25 (C/6).

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura non risulta, pertanto, dotata di certificato di agibilità.⁹

Tra l'altro non sarebbe possibile ottenere, allo stato, il rilascio del certificato di agibilità, né per effetto del volume creato con la chiusura del terrazzo, né per tutte le difformità planimetriche riscontrate ai due livelli.

Si rileva a tal proposito che gli aumenti di volume riscontrate, sia al primo livello che al secondo livello, non sono sanabili in quanto non si è in vigore di condoni edilizi nonché in quanto per la realizzazione dell'intervento è stata realizzata tutta la volumetria edificabile pari a mc 1.780,00 sul lotto asservito di mq. 2.630,00 (Indice di fabbricabilità pari a 0,60). Ne deriva che, ad eccezione delle variazioni interne fatte al primo livello e parzialmente al secondo, non appaiono sanabili i maggiori volumi riscontrati (chiusura terrazzo primo livello ed ampliamento della zona abitata al secondo livello) pertanto nella valutazione del valori immobiliare non sono stati stimati costi per la regolarizzazione della pratica edilizia bensì i costi (a corpo) del ripristino dello stato dei luoghi.

Al fine da riportare l'immobile nelle condizioni di un possibile rilascio del certificato di agibilità, sarà necessario sostenere i seguenti costi:

- a) importo forfettario pari ad € 1.500,00 per la rimozione trasporto e smaltimento degli infissi attualmente posti a chiusura del terrazzo coperto posto al primo livello dell'unità immobiliare;
- b) Importo forfettario pari ad € 10.500,00 per le demolizioni e trasporto a rifiuto di murature nonché ripristino delle stesse nella posizione originaria, rifacimento intonaci e tinteggiatura.

⁸ Vedi allegato N°4

⁹ Vedi documenti rilasciati dall'Ufficio Tecnico Comunale in allegato N°4



Quesito n°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.576, comma 2 codice procedura civile eventualmente completandola (in particolare ricostruendo la continuità, per un periodo non inferiore al ventennio, dei passaggi di proprietà relativi al bene).*

L'unità immobiliare di che trattasi non risulta gravata da vincoli di natura agraria, urbanistica, artistica, storico-paesaggistico, demaniali o da usi civici, né tanto meno da vincoli di inalienabilità.

Per quanto rilevabile presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza la situazione ipotecaria ricalca quella già in atti d'ufficio, di cui alla certificazione notarile emessa in data 13/01/2012 dalla dott.ssa Federica Trotta, coadiutore del notaio Gustavo Trotta in Pagani (SA), che vede:

- Atto notarile di concessione a garanzia di mutuo ipotecario iscritto in data 10/01/2008 al n°174 del Registro Particolare e n°1127 del Registro Generale, in favore di BANCA PER LA CASA S.P.A. con sede in Milano, contro gravante per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sulla particella in NCEU del Comune di Mendicino (CS) di cui al foglio n°11 particella n°1080 sub 22.¹⁰
- Atto giudiziario esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobili iscritto in data 27/06/2014 al n°12404 del Registro Particolare e n°15519 del Registro Generale, in favore di UNICREDIT S.P.A. con sede in Roma, contro gravante per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sulla particella in NCEU del Comune di Mendicino (CS) di cui al foglio n°11 particella n°1080 sub 22.¹¹

Quesito n°4: *Determinare il valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento; nell'ipotesi di bene indiviso, precisare se l'immobile stesso sia divisibile e, in caso contrario, determinare il valore della quota pignorata.*

Per "**valore di mercato**" s'intende convenzionalmente il prezzo che un bene immobile spunterebbe qualora questo fosse posto in vendita; in altre parole è il prezzo che un normale operatore immobiliare, in condizioni ordinarie, sarebbe disposto a pagare per l'acquisto del bene.

Per la determinazione del predetto valore di mercato si è ritenuto di non applicare il metodo sintetico-comparativo basato, com'è noto, sul raffronto fra immobili aventi caratteristiche e comparto urbanistico analoghe e di cui si è a conoscenza del prezzo di acquisto dedotto da atti pubblici notarili o giudiziari, donazioni, successioni e/o quant'altro pertinente; ciò in considerazione della difficoltà riscontrata nell'acquisizione della predetta documentazione utile.

Per tale ragione, in sintesi, si è pervenuti alla determinazione del valore di mercato come media di differenti valori di stima così determinati:

- 1) **Valore residuo di costruzione** del fabbricato e dell'area sulla quale incide il medesimo. Al valore residuo della costruzione si perviene dal costo di costruzione a nuovo, che per il tipo di fabbricato e la località d'incidenza può essere valutato in € 250,00/mc., opportunamente ridotto mediante l'utilizzo di

¹⁰ Vedi documenti della Conservatoria RR.II. in allegato N°3

¹¹ Vedi documenti della Conservatoria RR.II. in allegato N°3



coefficienti correttivi funzione sia del grado di vetustà complessiva del fabbricato in rapporto alle caratteristiche costruttive, sia del grado di disponibilità immediata dell'immobile. Nel caso in specie si è considerato pari a 0,95 il valore del primo coefficiente e pari ad 0.90 il valore del secondo coefficiente.

Per quanto attiene il valore all'area, sulla quale è stato costruito il fabbricato, è stato dedotto, in considerazione della zona urbanistica assegnata all'area, da indagine commerciale sui lotti di terreno avente medesima destinazione urbanistica esistenti nel comparto e ripartito in quota millesimale trattandosi di fabbricato quadrifamiliare.

- 2) **Valore dedotto da indagine commerciale** presso agenzie immobiliari ubicate sul territorio per immobili situati nel medesimo comparto urbanistico, di consistenza simile e con lo stesso stato di mantenimento. L'indagine ha consentito di determinare valori compresi tra € 800,00/mq. ed € 900,00/mq..
- 3) **Valore di quotazione riportata dall'Agenzia del Territorio (Q)** relativamente al Comune di Mendicino (CS) – Codice Zona B1 - microzona catastale 2 - Fascia/Zona centrale - Tipologia abitazioni civili - Destinazione residenziale. Per tali immobili, in condizioni conservative normali, l'Agenzia riporta un valore commerciale di vendita compreso tra € 540,00/mq. ed € 790,00/mq. ragion per cui, nel caso in specie, visto il buono stato di conservazione dell'immobile si è assunto un valore pari¹² a € 750,00/mq..

Sulla scorta di quanto sopra affermato si determina:

STIMA 1 (V_{m1})

- **Valore residuo della costruzione (V_{rc}):**

$$(mc. 273,64 \times € 250,00/mc.) \times 0,95 \times 0,90 = € 58.490,55$$

- **Valore dell'area (in quota parte 1/8) (V_a):**

$$mq.(2.630,00/8) \times € 60,00/mq. = € 19.725,00$$

Il valore assegnato all'area è stato dedotto, in considerazione della zona urbanistica assegnata all'area e da indagine commerciale sui lotti edificabili esistenti nel circondario.

Il valore ricercato è pertanto ottenibile come:

$$V_{m1} = V_{rc} + (V_a) = € 78.215,55$$

STIMA 2(V_{m2})

$$V_{m2} = \text{Sup. Comm} \times Q_2 = 126,90 \text{ mq.} \times 850,00 \text{ €/mq.} = € 107.865,00$$

STIMA 3(V_{m3})

$$V_{m3} = \text{Sup. Comm} \times Q_3 = 126,90 \text{ mq.} \times 750,00 \text{ €/mq.} = € 95.175,50$$

Il valore di mercato più probabile della l'Unità Immobiliare, a parere dello

¹² Vedi estratto consultazione Agenzia del Territorio in allegato N°7



scrivente, risulta dato dalla media aritmetica dei tre valori sopra determinati:

$$V_m = (V_{m1} + V_{m2} + V_{m3})/3$$

e cioè: $\frac{€ 78.215,55 + € 107.865,00 + € 95.175,50}{3} = € 93.750,02$ in c.t. **€ 93.750,00**

Quesito n°5: *Suggerire l'opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati indicandone i motivi.*

L'immobile nelle condizioni di consistenza catastale attuale non può convenientemente essere venduto in lotti separati trattandosi, di fatto, di unica ed indivisibile unità immobiliare.

Quesito n°6: *Indicare il regime fiscale cui verrà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento dei beni oggetto della stima (imposta di registro o iva) allegando certificazione rilasciata dall'esecutato.*

Il regime fiscale a cui dovrà essere assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento del bene di che trattasi è quello dell'imposta di registro trattandosi di titolarità di persona fisica.

4. CONCLUSIONI E PROSPETTO RIASSUNTIVO

A conclusione di tutto quanto sopra esposto si può affermare che il bene oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare risulta, per quanto attiene i diritti reali acquisiti, nella disponibilità della Sig.ra _____ in quanto unica proprietaria.

La proprietà immobiliare è costituita da appartamento interno a fabbricato incidente in Comune di Mendicino (CS) censito in N.C.E.U. al Foglio di mappa n°11 particella n°1080 sub 22 la cui consistenza risulta essere:

Piano	Sup. utile (Mq.)	Sup. lorda (Mq.)	Destinazione d'uso	Coeff. di ragguglio	Sup. Comm. (Mq.)
Piano Secondo	42,40	48,76	Abitazione	1,00	48,76
	9,50	9,50	Balconi	0,25	2,37
	49,00	49,00	Terrazzo/chiuso	0,50	24,50
Piano terzo (sottotetto)	38,26	44,00	Abitazione	1,00	44,00
	44,25	44,25	Zona non abitabile	0,10	4,42
Posto auto	11,40	11,40		0,25	2,85
TOTALE					126,90

Il fabbricato è stato realizzato con Concessione Edilizia n.28 del 07/07/2006 e successivo Permesso a Costruire in variante n.28 del 07/06/2007.

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura non risulta dotata di Certificato di Agibilità.

Il valore stimato è pari ad **€ 93.750,00 (novantatresettecenticinquanta/00)**.

Dal valore complessivo sopra stimato, al fine da riportare l'immobile nelle condizioni di possibile rilascio di agibilità, dovranno essere dedotti i seguenti costi:



- importo forfettario pari ad € 1.500,00 per la rimozione trasporto e smaltimento degli infissi attualmente posti a chiusura del terrazzo coperto posto al primo livello dell'unità immobiliare;
- Importo forfettario pari ad € 10.500,00 per le demolizioni e trasporto a rifiuto di murature nonché ripristino delle stesse nella posizione originaria, intonaci e tinteggiatura.

Tanto si doveva

IL C.T.U.
ing. Vincenzo Schirinzi

