

Arch. Manuela Zicarelli
Viale G. Mancini, 156
87100 Cosenza
Tel. 0984/306669 fax 0984/306389
349/5035886
manuela.zicarelli@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Proc. N.168/2015
Banca Sviluppo s.p.a.
contro

Il C.T.U.
Arch. Manuela Zicarelli



Premessa

In adempimento all'incarico conferito in data 8 maggio 2017 dal signor Giudice, Dott.ssa Stefania Antico, 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, prestato 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

- **Iscrizione** del 04/08/2009 - Registro Particolare n° 4426– Registro Generale n° 23381 Pubblico Ufficiale Dott. Camilleri Stefano - Repertorio n° 35336/14804 del 03/08/2009 – **Ipoteca Volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;**
- **Trascrizione** del 09/07/2015 – Registro Particolare n° 12700 – Registro Generale n° 15455 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE - Repertorio n° 1006/205 del 28/05/2015 - **Atto esecutivo o cautelare – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.**

Quesito 3

In allegati

Quesito 4

L'immobile, oggetto della presente perizia, ricade nel Comune di San Pietro in Guarano (CS), in C/da "Marrapello", in zona suburbana, in posizione isolata immerso nei boschi di pini, nel cuore dell'Altopiano Silano a pochi km. dal Parco Nazionale della Sila, lungo la strada comunale (Via Cozzo Mare) a circa 7Km. dallo svincolo con la Strada Statale 107 (Paola - Crotone); esso è dotato di urbanizzazione primaria e secondaria.

Consiste in un edificio che si sviluppa su tre livelli, oltre un piano sottotetto (soffitta) ed una corte esterna (circa 1.430,00 mq.); al piano terra è ubicata una sala ricevimenti con annessi locali cucina, locali dispensa, locali spogliatoi e bagni per il personale e servizi



igienico sanitari per gli utenti, la suddetta sala ricevimenti ad oggi risulta dismessa e versa in uno stato di degrado ed abbandono; i restanti piano primo e piano secondo, in origine, come da progetto, destinati a sala ricevimenti – ristorante – convegni (piano primo) e ad albergo (piano secondo), risultano ad oggi ancora in corso di costruzione, presentandosi allo stato “rustico”, non completo in tutte le sue parti; infine il sottotetto (praticabile non abitabile), anch’esso allo stato “rustico”, è caratterizzato da diverse altezze seguendo l’andamento delle coperture; i vari livelli sono collegati da un corpo scala con struttura in c.a. giuntata alla struttura principale del fabbricato in oggetto (vedasi rilievo fotografico ed elaborati planimetrici allegati).

I confini risultano: Strada Comunale, per più lati, strada interpoderale.

Il fabbricato di che trattasi ha una struttura principale a telaio in c.a., con solai verosimilmente a struttura mista del tipo laterocemento, che si sviluppa su tre livelli, oltre un piano sottotetto praticabile non abitabile, e con “sistema tetto” in lamiera grecata in alluminio, modulare e di colore “Rosso Siena”; da una struttura secondaria (giuntata alla quella principale) presumibilmente in muratura ma ad un solo livello e che si sviluppa solo al piano terra (locali cucine, spogliatoi etc.etc.); come suddetto, il corpo scala è indipendente dalla struttura principale ed è costituito da una struttura in c.a in giunto tecnico a quella del fabbricato, anch’esso presenta un “sistema tetto” in lamiera grecata in alluminio, modulare e di colore “Grigio Silver”. Esternamente si ha un locale tecnico (centrale termica).

La superficie calpestabile dell’intero immobile è di circa mq. 1992,00, in catasto risulta foglio 14 particella 141 sub1, Categoria Catastale D/8,rendita Euro 5.582,90; particella 141 sub2 e particella 141sub 3 in corso di costruzione, particella 141sub 4 (corpo scala),particella 141 sub5 (corte annessa di circa mq. 1.430,00) e risultano intestate a , per proprietà 1000/1000.

Al piano terra (circa mq. Calpestabili **693,60**) si accede direttamente dalla via principale (Via Cozzo Mare) mediante cancello carrabile, si ha anche un’ampia corte (circa mq. **1.430,00**) che si sviluppa tutto intorno al fabbricato di che trattasi.

Il piano terra è caratterizzato da una struttura principale intelaiata in c.a., in giunto termico con il corpo scala (anch’esso in c.a.) e con una struttura secondaria presumibilmente in muratura portante (locali cucine) che si sviluppa per un solo piano con copertura piana.

La suddivisione del piano terra (dal sopralluogo effettuato)risulta caratterizzata da un’ampia sala ricevimenti (dismessa da anni), dai locali cucina con annesse dispense,



spogliatoi e servizi, dai servizi igienico sanitari per l'utenza suddivisi per uomini e donne (in corso di definizione).

In generale il piano terra è completo di pavimentazione ed infissi, ma i servizi igienico sanitari risultano incompiuti nelle finiture; purtroppo questi locali ed ambienti versano in uno stato di abbandono ed incuria. Vi sono anche mobili (tavoli e sedie) ed attrezzature (piani cottura, frighi, mobili, scaffalature etc.etc.), ma anch'essi in condizioni di disuso. Nella sua interezza il piano terra, che, rispetto agli altri piani, è quello finito nelle sue parti essenziali (impianti, pavimentazione, infissi,intonaco, pitturazione, tramezzature, etc. etc.) se pur abbandonate all'incuria, rispetto al progetto originario presenta alcune variazioni nella distribuzione interna, ma di lieve entità.

Il primo piano (circa mq. Calpestabili **736,90**),al quale si accede dal corpo scala (anch'esso non completo nelle finiture), sia internamente, dalla sala ricevimenti, che dall'esterno, con ingresso indipendente, si presenta non completo nelle finiture e negli impianti, privo di pavimentazione, di infissi, di intonaco, di pitturazione, di tramezzature, presenta soltanto le chiusure laterali con i muri di tompanatura.

Il secondo piano(circa mq.**558,50 calpestabili**)versa nelle stesse condizioni del piano primo, cioè si mostra non finito in ogni sua parte, ha soltanto le chiusure laterali con i muri di tompanatura.

Per una superficie calpestabile totale di circa mq. 1.992,00.

Il sottotetto praticabile non abitabile(circa **515,60 mq.**), presenta altezza diverse in base alla pendenza delle coperture, ed è incompleto, nelle finiture.

L'altezza interna dell'intero immobile varia da **circa mt. 2,80 a circa mt. 3,80.**

(Vedasi allegati fotografici e planimetrici).

Lo stato di abbandono decennale dell'immobile, purtroppo lo rende in alcuni suoi punti inaccessibile, difatti la corte esterna ha sterpaglia ed arbusti infestanti dovunque.

Il fabbricato di che trattasi, è allacciato alle reti pubbliche di fornitura (acqua potabile, energia elettrica, telefono, nonché alla rete comunale di acque reflue). Per cio' che concerne le acque nere, esso è dotato di vasca per impianto di depurazione.

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

Il fabbricato oggetto di stima, ricade attualmente, secondo il P.R.G.C. vigente adottato il 15/10/1982, in Z.T.O. Zona Territoriale Residenziale-Turistica.

Quesito 8

Da come si evince dalla documentazione visionata ed allegata documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Pietro in Guarano - Settore Edilizia Privata, si deduce che dal Comune interessato nel quale ricade il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare, oggetto di perizia, sono stati rilasciati i seguenti Atti Amministrativi:

- **Concessione Edilizia n° 77 del 30/05/1980** rilasciata dall'Amministrazione Comunale di San Pietro in Guarano (CS);
- **Attestazione di Deposito Prot. gen. n° 10033 del 27/05/1980 – Rif. Pratica 2306**, rilasciato dal Dipartimento LL.PP. – servizio Tecnico Regionale, Dip. VI Lavori Pubblici ed Acque (ex Ufficio del Genio Civile) COSENZA;
- **Concessione Edilizia n° 2 del 14/01/1987**(costruzione albergo ristorante/sala ricevimenti/convegni) rilasciata dall'Amministrazione Comunale di San Pietro in Guarano (CS);
- **Attestazione di Deposito Prot. gen. n° 20797 del 18/11/1985** (rilasciato dal Dipartimento LL.PP. – servizio Tecnico Regionale, Dip. VI Lavori Pubblici ed Acque (ex Ufficio del Genio Civile) COSENZA;
- **Concessione Edilizia n° 44 del 12/10/1995** (costruzione albergo ristorante/ sala ricevimenti /convegni) rilasciata dall'Amministrazione Comunale di San Pietro in Guarano (CS);
- **Attestazione di Deposito Prot. gen. n° 23412 del 18/11/1991** (rilasciato dal Dipartimento LL.PP. – servizio Tecnico Regionale, Dip. VI Lavori Pubblici ed Acque (ex Ufficio del Genio Civile) COSENZA;



Dall'esame della documentazione di cui alle pratiche edilizie, ed in particolare dagli elaborati grafici di progetto allegati, comparandoli con gli elaborati grafici catastali, risulta quanto di seguito riportato:

- **L'UNITA' IMMOBILIARE** risulta avere, al piano terra, che è l'unico piano completo nelle sue componenti essenziali (pavimenti, impianti, infissi..etc..etc.), una distribuzione interna degli ambienti con piccole difformità (varianti non essenziali), in quanto queste ultime non modificano il volume e la superficie; più specificatamente si tratta di alcune variazioni nella distribuzione funzionale interna (tramezzature).

Per tutto il resto la distribuzione dei locali di che trattasi è conforme al progetto approvato dall'Amministrazione Comunale (vedasi allegati elaborati grafici); mentre per ciò che concerne gli altri piani (piano primo e piano secondo + soffitta) come suddetto, essi si presentano incompleti, non finiti, in corso di definizione. Non ci sono abusi edilizi.

A seguito delle ricerche effettuate dallo Scrivente presso l'Ufficio Tecnico (Area Urbanistica) dell'Amministrazione Comunale di San Pietro in Guarano, per l'unità immobiliare, si evince quanto di seguito descritto:

- il fabbricato, non è stato soggetto al rilascio del **Certificato di Abitabilità/Agibilità**, non esiste traccia di esso.

Quesito 9

Essendo gli immobili di piena proprietà (1/1) del Signor _____, i beni immobiliari potranno essere venduti in un unico lotto, oppure in n° 03 lotti (lotto A, lotto B, lotto C) separati, vista la totale indipendenza di ciascun piano.

Quesito 10

L'immobile non è pignorato *pro quota*.

Quesito 11

L'immobile è libero.

Quesito 12

Non esiste questa condizione.

Quesito 13

Sul bene pignorato non esistono vincoli di alcuna natura.

Quesito 13 bis

Non esistono spese fisse di gestione o manutenzione, in quanto l'immobile, risulta abbandonato ed in disuso da circa quindici anni.



Quesito 14

Lo Scrivente è pervenuto alla seguente valutazione del più probabile valore attuale del beni di cui alla presente, secondo ispirazione ad un criterio di stima sintetico monoparametrico per immobili quali quello in oggetto.

1. Il valore dell'immobile oggetto della stima, così come prima determinato in quantità (superficie metri quadrati) e in qualità (prezzo di mercato in euro al metro quadrato), può essere determinato con la seguente formula:

$$2. \text{ Valore dell'immobile} = P1 \times S1 + P1 \times \sum \pi_i \times S_i$$

3. dove:

4. **S1** = Superficie principale dell'immobile lorda (superficie utile interna + muratura perimetrale + tramezzatura);
5. **P1** = Prezzo medio al metro quadrato della superficie lorda;
6. **Si** = Superfici secondarie, nei casi in esame riguarda le superfici destinate a balcone, garage,
7. cantinole, soffitte, etc.;
8. **i** = Rapporti di mercato, rapporto tra il prezzo medio della i-esima superficie secondaria e prezzo medio della superficie principale.
9. Dai dati rilevati nel mercato immobiliare della zona in cui è sito ogni singolo immobile e dell'intera provincia di Cosenza, si è potuto appurare che i rapporti di mercato più frequenti e ricorrenti sono:
 10. π soffitta, garage = 1/2;
 11. π balconi = 1/3;
 12. π corte (parcheggio esterno) = 1/8;
 - 13.
14. da tenere in considerazione che i suddetti parametri, però, sono riferiti all'immobile come se fosse in ottimo stato di conservazione, e come se possedesse tutti i comfort abitativi (ad esempio impianto di riscaldamento richiesti dall'utente o dai probabili acquirenti) e che risultano essere i minimi indispensabili e non certamente un comfort oltre il necessario che risulterebbe essere classificato di lusso, conglobati così come prima evidenziato nel prezzo unitario al metro quadrato prima summenzionato e per come definito.
15. Pertanto il valore dell' immobile oggetto di perizia, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene stimato complessivamente come di seguito descritto:

16. - UNITA' IMMOBILIARE:

17. L'Unità Immobiliare, oggetto di stima è ubicata in C/da Marrapello s.n.c. nel Comune di San Pietro in Guarano (CS).
18. Il periodo di costruzione, risale agli anni 1990.



19. Nel caso in esame si è fatto esclusivo riferimento alle nuove costruzioni che sono dotate di tutti i comfort tecnologici richiesti da tutti gli acquirenti.

20. Il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima viene ricercato seguendo il metodo sintetico monoparametrico, come già spiegato in precedenza;

21. dove sostituendo i parametri ai seguenti indici si ha:

22. Valore del lotto "A" (piano terra + corte annessa) = $[(250,00 \text{ €/mq.} \times 693,60 \text{ mq.}) + [250,00 \text{ €/mq.} \times (1/8 \times 1.430,00 \text{ mq.} \text{ corte esterna/parcheeggio})] = \text{€ } 173.400,00 + \text{€ } 44.500,00 =$

=.....**€ 217.900,00.+**

23. Valore del lotto "B" (piano primo) = $[(150,00 \text{ €/mq.} \times 515,60 \text{ mq.}) + [150,00 \text{ €/mq.} \times (1/3 \times 178,00 \text{ mq.} \text{ terrazzo})] + [150,00 \text{ €/mq.} \times (1/3 \times 42,90 \text{ mq.})]$ Balcone =
= $[(\text{€ } 77.490,00 + \text{€ } 8.900,00 + \text{€ } 2.145,00)] = \text{€ } 88.535,00.+$

24. Valore del lotto "C" (piano secondo + soffitta) = $[(150,00 \text{ €/mq.} \times 515,60 \text{ mq.}) + [150,00 \text{ €/mq.} \times (1/3 \times 42,90 \text{ mq.} \text{ Balcone})] + [150,00 \text{ €/mq.} \times (1/2 \times 515,60 \text{ mq.}) \text{ soffitta}] = \text{€ } 77.490 + \text{€ } 2.145,00 + \text{€ } 38.670,00] = \text{€ } 118.305,00 =$
€ 424.740,00

Metodologia di stima:

A conferma del dato, l'O.M.I., Osservatorio del Mercato Immobiliare presso l'Agenzia del Territorio, primo semestre 2017, propone per immobili destinati ad attività di ristorazione e ricettive, valori compresi fra i **570.00 Euro e gli 870.00 Euro al mq. lordo, riferiti a immobili in buone condizioni e finiti in ogni loro parte.**

Si è ritenuto, viste le cattive condizioni dell'immobile e della corte annessa, considerare il valore di **250.00 Euro al mq.** per il piano terra (lotto A) che si presenta finito o quasi (vedasi foto allegate), ma che è non agibile e con impianti non più a norma; considerare il valore di **150.00 Euro al mq.** per il piano primo (lotto B), piano secondo+ piano sottotetto (lotto C), che si presentano allo stato rustico.

Si specifica che, nella valutazione finale e definitiva, non si è proceduto ad eventuale abbattimento forfettario dei costi (pari al 15% del valore), poiché, visti l'incompletezza e il totale abbandono dell'immobile e per l'esperienza acquisita nel tempo in materia, il prezzo a mq. è stato già calcolato con valori inferiori al valore di mercato.

Il valore dell'immobile, sia nella sua interezza che nella eventuale suddivisione in lotti, scaturisce dall'estensione della sua superficie, che, dai rilievi effettuati in loco, è notevole.



PROPOSTA DI VENDITA:

Il prezzo a base d'asta indicato nel seguente piano di vendita è indicato all'importo stimato nella presente relazione, come di seguito descritto:

Lotto "A", trattandosi di unità immobiliare **ad uso ristorante/sala ricevimenti con annessa corte esterna**, ubicata al piano terra nel Comune di San Pietro in Guarano (CS) alla C/da Marrapello s.n.c., di proprietà del Signor (1/1), potrà essere venduta singolarmente con il seguente prezzo:

€ 217.900,00.

(DICONSI EURO DUECENTODICIASSETTEMILANOVECENTO/00).

Lotto "B", trattandosi di unità immobiliare non finita in corso di costruzione, ubicata al piano primo nel Comune di San Pietro in Guarano (CS) alla C/da Marrapello s.n.c., di proprietà del Signor (1/1), potrà essere venduta singolarmente con il seguente prezzo:

€ 88.535,00

(DICONSI EURO OTTANTOTTOMILACINQUECENTOTRENTACINQUE/00).

Lotto "C", trattandosi di unità immobiliare con annesso piano sottotetto non finita in corso di costruzione, ubicata al piano primo, nel Comune di San Pietro in Guarano (CS) alla C/da Marrapello s.n.c., di proprietà del Signor (1/1), potrà essere venduta singolarmente con il seguente prezzo:

€ 118.305,00

(DICONSI EURO CENTODICITOTTOMILATRECENTOCINQUE/00).

Si specifica che le unità immobiliari possono essere vendute anche in lotto unico oppure separatamente, poiché ognuna è servita da corpo scala e da ingressi in modo indipendente.



Il valore totale dell'intero fabbricato per una eventuale vendita complessiva è:

€ 424.740,00

(DICONSI EURO QUATTROCENTOVENTIQUATTROMILASETTECENTOQUARANTA/00).

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

Il CTU

Arch. Manuela Zicarelli

ALLEGATI

Quesiti del Giudice

Verbale di sopralluogo

Stralcio planimetria catastale

Visura catastale e planimetria catastale

Foto

Ispezioni ipotecarie

Progetto approvato in Comune

