

2016

GIUDICE ESECUTORE:  
dott.ssa F. GOGGIAMANI

IL TECNICO  
Ing. Vincenzo SCHIRINZI

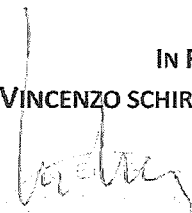
# TRIBUNALE DI COSENZA

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura di Esecuzione Immobiliare N°75/2015

*BANCO DI NAPOLI S.P.A. contro*

IN FEDE  
ING. VINCENZO SCHIRINZI



COSENZA LI, GENNAIO 2017

COPIA ORIGINALE PER IL G.E.

## indice

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

- Allegato N°01:** Comunicazioni, Certificati residenza eseguiti e Verbali
- Allegato N°02:** Stralcio, Visura e Planimetria Catastale
- Allegato N°03:** Sentenza di separazione coniugale
- Allegato N°04:** Consultazione Quotazioni Immobiliari Agenzia delle Entrate
- Allegato N°05:** Documentazione acquisita c/o ufficio tecnico comunale
- Allegato N°06:** Rilievo fotografico
- Allegato N°07:** Adempimenti di cui al punto A) e CD Rom

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

### 1. PREMESSA

Nel corso dell'Udienza del 07/06/2016 sono stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel Procedimento di Esecuzione Immobiliare N°75/2015 R.E. promosso dal BANCO DI NAPOLI S.P.A. contro il Sig. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_

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 di perizia solo in data 25.11.2016 avendo espletato alcuni tentativi d'invito alle parti non andati a buon fine per come rilevabile dalla documentazione postale allegata<sup>1</sup>.

L'incontro è avvenuto alla presenza del Sig. \_\_\_\_\_ accompagnato dal proprio legale avv. \_\_\_\_\_, durante il quale sono state effettuate misurazioni planimetriche nonché ritratto rilievo fotografico di dettaglio.

In tale occasione il Sig. \_\_\_\_\_ ha dichiarato che l'immobile oggetto di esecuzione costituisce residenza principale del proprio nucleo familiare pervenutogli per atto di acquisto, in quanto in comunione legale con la Sig.ra \_\_\_\_\_, dalla società '\_\_\_\_\_'. Lo stesso che dichiarato che l'immobile si presenta come nella situazione originale fatta eccezione per un terrazzo che è stato da lui delimitato con vetrate in alluminio, al fine di ampliare la superficie del vano cucina. Di tale attività edilizia non è mai stata richiesta autorizzazione e/o effettuata sanatoria edilizia.

Ad ultimazione delle attività è stato redatto verbale manoscritto che debitamente firmato dalle parti si allega alla presente.<sup>2</sup>

L'attività di perizia pertanto è proseguita successivamente in primo luogo con l'acquisizione di tutta la documentazione catastale, ipotecaria e notarile, in secondo luogo 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°1-3: Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567 comma 2) c.p.c. ....omissis.....

Si è preliminarmente quindi controllato che la documentazione di che trattasi fosse rispondente a criteri di completezza ed idoneità rilevando che l'immobile oggetto della procedura appare corrispondere a quello indicato negli atti d'ufficio e precisamente catastalmente censito/i in N.C.E.U. al foglio di mappa n°12 del Comune di Mendicino (CS) alla particella<sup>3</sup> n°634 sub 9 categoria A/3 - Classe 3 - Consistenza Catastale vani 6,5 - Rendita Catastale € 419,62.

Di detta unità immobiliare risulta intestataria la Sig.ra \_\_\_\_\_ in quota 1000/1000 in comunione legale con il Sig. \_\_\_\_\_, giusto atto di compravendita del notaio Lanzillotta del 09/12/1999 n° 46855 Rep., trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 29/12/1999 al n°27013 R.G. e n°19743 R.P.,

<sup>1</sup> Vedi allegato N°1

<sup>2</sup> Vedi allegato N°1

<sup>3</sup> Vedi allegato N°2



nello stato di consistenza originale fatta eccezione per un balcone la cui superficie risulta annessa all'appartamento per effetto della chiusura con vetrate/infissi.

Si è altresì preso atto che la predetta unità immobiliare, per quanto attiene pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli, rilevabili presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza, presenta una situazione sostanzialmente immutata in riferimento alla relazione notarile ipocatastale allegata in atti alla data del 17/06/2011, ed in particolare<sup>4</sup>:

- 1) Ipoteca volontaria, derivante da concessione a garanzia mutuo, iscritta in data 19/11/1999 al n°23999 del Registro Generale e n°4316 del Registro Particolare, in favore di Banca Commerciale Italiana S.p.a. con sede a Milano contro e nonché contro in qualità di terzo datore d'ipoteca, gravante per la quota di 1/1, del diritto di proprietà per la complessiva somma di € 140.000,000;
- 2) Atto esecutivo o Cautelare derivante da verbale di pignoramento immobili iscritto in data 16/04/2015 al n°6902 del Registro Particolare e n°8356 del Registro Generale, in favore di Banco di Napoli S.p.a. con sede in Napoli contro e , gravante per la quota di 1/1, del diritto di proprietà.

**Quesito n°4:** Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente .....omissis....

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è costituita da un appartamento interno ad un maggior fabbricato, a più piani fuori terra, realizzato a struttura portante in c.a. incidente in località c/da Tivolille del Comune di Mendicino (CS), alla via Alessandro il Molosso n.8/a.

L'unità immobiliare è posta al primo piano fuori terra e presenta distribuzione interna praticamente identica a quella rappresentata nella documentazione planimetrica depositata in catasto. Consta nello specifico di una zona ingresso/soggiorno, cucina e terrazzi nonché, bagno, n.2 camere da letto e piccolo vano ripostiglio.

L'unità immobiliare si sviluppa per una superficie commerciale di mq. 143,02, per come da tabella sottostante, e presenta distribuzione interna praticamente identica a quella rappresentata nella documentazione planimetrica depositata in catasto.

La zona in questione ricade in ambito residenziale non centrale, rispetto il nucleo storico comunale, ma abbastanza baricentrico rispetto alle vie di comunicazione in quanto molto a ridosso della strada di collegamento per Cosenza.

L'area risulta a forte espansione urbanistica e già dotata di tutti i servizi primari nonché discretamente dotata di servizi commerciali.

In dettaglio i dati specifici:

**Tabella 1**

Destinazione	Sup. utile (Mq.)	Sup. lorda (Mq.)	Coeff di ragguaglio	Sup. commerciale (Mq.)
Ingresso/Soggiorno	38,00		1,00	38,00
Cucina	9,93		1,00	9,93
Vano Letto 1	12,95		1,00	12,95
Vano Letto 2	10,22		1,00	10,22
Vano	8,50	115,05	1,00	8,50
Corridoio/Disimpegno	4,63		1,00	4,63
Bagno 1	4,72		1,00	4,72
Bagno 2	4,40		1,00	4,40
Terrazzo Scoperto	64,05	64,05	0,25	16,01
Terrazzo chiuso	23,91	23,91	0,50	11,96
<b>TOTALE</b>	<b>181,31</b>	<b>203,01</b>		<b>143,02</b>

<sup>4</sup> Vedi allegato N°5

L'appartamento ha altezza d'interpiano, calcolata dal pavimento al pavimento e/o soletta soprastante, pari a 3,05 mt..

Per quanto attiene le finiture interne queste appaiono di tipo normale presentando pavimentazioni marmoree/ceramiche, rivestimenti ceramici, pareti murarie trattate ad intonaco tradizionale e successivamente tinteggiate con pittura del tipo lavabile, nonché infissi interni in legno tamburato, senza riquadri in vetro, ed esterni del tipo in alluminio a riquadri in vetro, nonché protetti esternamente da persiane alla romana a più ante ad alette fisse.

La dotazione impiantistica è di tipo standard con impianto idrico/scarico realizzato con tubazioni poste sotto traccia ed unità immobiliare regolarmente allacciata alla rete idrica e fognante comunale.

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'impianto termico dell'unità immobiliare è realizzato in modalità mista mediante impianto autonomo con elementi radianti in alcuni vani alimentati da caldaia murale interna di tipo a gas nonché, mediante pompa di calore e macchine interne (fan coil) posizionati su a muro che a pavimento.

Lo stato di conservazione globale dell'immobile può definirsi buono, per quanto attiene l'aspetto propriamente riguardante l'unità immobiliare. Per contro, si rileva, lo stato di diffuso degrado in cui versa l'immobile per quanto attiene le finiture<sup>5</sup>.

Quesito n°5-6: Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando in caso di difformità ..... Omissis .....

Da tutto quanto rilevato nel corso delle attività peritali e di accertamento non sono emerse sostanziali difformità catastali tra il bene periziato e quello descritto in atto di pignoramento avendo riscontrato la coincidenza dei dati ipocatastali, consistenza e toponomastici con quelli descritti nella documentazione già agli atti di causa.

Per contro si è rilevata una modesta difformità, per come già detto, la chiusura non autorizzata di una superficie pari a mq. 23,91 originariamente a destinazione d'uso balcone/terrazzo.

Per come si dirà nel successivo paragrafo tale difformità potrà essere sanata comportando, dal punto di vista catastale, la redazione di una nuova planimetria ed la variazione in catasto.

Il costo di questa attività professionale è stimabile in complessive € 400,00 di cui € 50,00 per diritti e bolli nonché € 350,00 di compensi professionali.

Quesito n°7-8: Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale ... la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni ....omissis.....

Dal punto di vista puramente urbanistico l'immobile oggetto della procedura, ricade all'interno del comparto "Zone di Ristrutturazione e Completamento" del P.R.G. comunale. In particolare ricade in sottozona "B/17" i cui parametri urbanistici sono rilevabili nella relazione di progetto acquisita presso gli uffici comunali ed allegata in appendice<sup>6</sup>.

Sulla scorta delle informazioni acquisite dall'Ufficio Tecnico comunale si è preso atto che il fabbricato, costituente l'unità immobiliare oggetto di procedura, è stato edificato

<sup>5</sup> Vedi allegato N°6

<sup>6</sup> Vedi allegato N°5

nell'ambito un più complesso processo edilizio sulla scorta di:

- Concessione Edilizia n°12 del 14/04/1997 rilasciata dal Sindaco alla società  
- Amm.re Unico Sig.
- Concessione Edilizia n°10 del 04/05/1999 rilasciata alla società  
- Amm.re Unico Sig.
- Concessione Edilizia n°12 del 23/04/2001 rilasciata alla società  
- Amm.re Unico Sig. , in variante alla  
Concessione Edilizia n°10/99.
- Attestato di deposito calcoli strutture in c.a. rilasciato dagli uffici del Genio Civile di Cosenza in data 23/02/1999 protocollo n°1791 Pratica n°9801495 classe A.
- Attestato di deposito Certificato di collaudo rilasciato dagli uffici del Genio Civile di Cosenza in data 15/02/2001 protocollo n°1285 Pratica n°9801495 classe A.

Si rileva, infine, che è stato rilasciato il Certificato di Agibilità n°09/2001 riferito alle unità immobiliari identificate catastalmente al foglio n°12, particelle n°632 e 634 ragion per cui l'unità immobiliare oggetto di procedura è da ritenersi dotata di certificato di agibilità.

Per quanto attiene alla difformità riscontrata circa la chiusura non autorizzata di una superficie pari a mq. 23,91 (volume lordo 72,93 mc.) originariamente a destinazione d'uso balcone/terrazzo, è possibile sanare tale difformità, visto che dall'esame degli elaborati progettuali in atti si rileva che non tutto il volume edificabile è stato edificato in fase di costruzione, ai sensi dell'art.36 D.p.r. n°380/2001 e che l'intervento di che trattasi è conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia alla data odierna. Ai sensi del comma 2) del predetto articolo 36 *"Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso."*

**La quantificazione degli oneri da corrispondere al Comune di Mendicino, pertanto, ammonterebbe a:**

$$2x (23,91 \text{ mq.} \times 206,68 \times 7/100) = \text{€ } 691,84$$

**Quesito n°9-10:** Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti provvedendo, in quest'ultimo caso, ..... omissis ....

L'immobile nelle condizioni di consistenza catastale attuale può essere venduto esclusivamente in unico lotto trattandosi di singola unità immobiliare dotata di unico accesso.

**Quesito n°11-12-13:** Accerti se l'immobile è libero o occupato..... omissis .....

L'immobile era, al momento delle attività peritali, occupato dal Sig. \_\_\_\_\_ unitamente al proprio nucleo familiare, che lo utilizza quale propria residenza abitualmente.

Lo stesso è nella disponibilità del Sig. \_\_\_\_\_ per effetto della separazione consensuale del 07 ottobre 2004 che si allega in appendice.<sup>7</sup>

Il medesimo immobile non risulta gravato da vincoli di nessuna natura urbanistica, artistica, storico-paesaggistico né tanto meno da vincoli che di inalienabilità e/o indivisibilità.

L'ente immobiliare di che trattasi non risulta interessato da diritti demaniali o da usi civici.

Per quanto attiene alle spese condominiali si rileva, per informazione assunte presso lo studio dell'avv. \_\_\_\_\_, amministratore del condominio, che la quota ordinaria di pertinenza dell'unità immobiliare è di euro 58,00 mensili.

<sup>7</sup> Vedi allegato N°3

Si rileva ad oggi una morosità, per quote ordinarie, pari ad € 1.7353,42 mentre, per non risultano deliberate spese straordinarie di nessun tipo.<sup>8</sup>

**Quesito n°14: Determini il valore dell'immobile ... omissis ....**

Per "valore commerciale dell'immobile" deve intendersi ovviamente il "valore di mercato" definito convenzionalmente come 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 inapplicabile, per il caso specifico, il metodo sintetico-comparativo basato sul raffronto fra immobili, aventi caratteristiche analoghe ed appartenenza allo stesso comparto urbano, 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 sia della difficoltà di reperimento di atti di compravendita di immobili, e sia in considerazioni della effettiva attendibilità del metodo sintetico-comparativo avendo, per esperienze passate riscontrate, verificato che è prassi consolidata dichiarare in atto pubblico di vendita/acquisto un valore differente di quello effettivamente pagato nella compravendita vanificando quindi, per tale ragione, l'effettiva aderenza alla realtà del metodo.

Per tale ragione, in sintesi, si è pervenuti alla determinazione del valore dell'immobile mediante due differenti metodi la cui media si ritiene possa fornire il più probabile valore di mercato dello stesso. Si ritiene utile dare un breve cenno sulle suddette metodologie richiamandone i concetti essenziali.

#### **Prima Stima**

Consiste nello stimare il valore dell'immobile come somma del valore residuo della costruzione e del valore dell'area sulla quale incide il fabbricato.

Al valore residuo della costruzione si perviene dal costo di costruzione a nuovo del metro cubo vuoto per pieno ridotto a mezzo di opportuni coefficienti che tengono conto del degrado per età dell'immobile.

Per contro al valore dell'area fabbricabile si perviene moltiplicando il volume dell'unità immobiliare per il valore dell'area occupata dalla costruzione.

#### **Seconda Stima**

Si basa sostanzialmente sulle reali quotazioni di mercato riscontrate sul territorio modificate secondo i coefficienti di età, qualità e stato nonché di destinazione e di piano oltre alla circostanza che l'immobile si presenti allo stato libero o risulti occupato e non immediatamente disponibile.

Le grandezze che si utilizzeranno nei successivi metodi di stima sono riportate nella tabella di seguito riportata:

**Tabella 2**

Destinazione	Superficie commerciale (Mq.)	Spessore solaio (Mt.)	Altezza netta interpiano (Mt.)	Volume commerciale (Mc.)
Sup. Coperta interna	115,05	0,25	3,05	350,90
Terrazzo Scoperto	64,05	-	-	-
Terrazzo chiuso	23,91	-	-	-
<b>TOTALE</b>	<b>203,01</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>350,90</b>

<sup>8</sup> Vedi allegato N°1 - Mail amministratore.

Sulla base dei dati riportati in tabella 2 e dall'indagine conoscitiva svolta presso agenzie e società d'intermediazione immobiliare operanti nell'area, nonché mediante l'utilizzo di opportuni coefficienti riduttivi o amplificativi, rilevabili dagli annuari immobiliari, si è proceduto alla determinazione delle stime del valore dell'immobile secondo i metodi precedentemente esposti.

**a) Valore di mercato  $V_{m1}$  (Prima Stima)**

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

$$\text{mc.}350,90 \times \text{€ } 300,00/\text{mc.} \times 0,75 = \text{€ } 78.952,50$$

dove il coefficiente 0,75 tiene conto dell'età, della qualità e dello stato d'uso della costruzione che, nel caso in esame, è di circa 15 anni.

- *Valore dell'area ( $V_a$ ):*

$$\text{mc.}350,90 \times \text{€ } 40,00/\text{mc.} = \text{€ } 14.036,00$$

Il valore assegnato all'area è stato dedotto, in considerazione della zona urbanistica assegnata all'area. La quota associabile all'unità abitativa in oggetto è pari a 1/2 essendo il fabbricato costituito da due sole unità immobiliari.

Il valore ricercato è pertanto ottenibile come:

$$V_{m1} = V_{rc} + V_a = \text{€ } 92.988,50$$

**b) Valore di mercato  $V_{m2}$  (Seconda Stima)**

$$V_{m2} = \text{mq. } 143,02 \times \text{€ } 950,00/\text{mq.} = \text{€ } 135.869,00$$

Il valore così ottenuto dovrà essere ulteriormente corretto in base a coefficienti che tengono conto dell'età, della qualità e dello stato d'uso (0,70), nonché di un coefficiente che tenga conto del fatto che l'immobile è attualmente occupato dagli esecutati (0,90).

Si avrà pertanto che il valore dell'unità abitativa risulterà di:

$$V_{m2} = \text{€ } 135.869,00 \times 0,70 \times 0,95 = \text{€ } 90.352,86$$

Il valore di mercato più probabile dell'immobile risulta dato pertanto dalla media aritmetica dei due valori sopra determinati e pertanto pari a:

$$V_m = (V_{m1} + V_{m2})/2 = \frac{\text{€ } 135.869,00 + \text{€ } 90.352,86}{2} = \text{€ } 113.110,93$$

A titolo di verifica il valore di mercato così determinato è stato confrontato con i **Valori di quotazione riportati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (Q)** relativamente al Comune di Mendicino (CS) – Codice Zona D1 - microzona catastale 1 - Zona Periferica - C.da Tivolille, Rosario, Pasquali ASQUALI – per abitazioni civili a destinazione residenziale in condizioni normali.<sup>9</sup> Per questi l'Agenzia riporta un valore commerciale di vendita medio di € 965,00 €/mq. perfettamente in linea con il valore di mercato assegnato.

#### 4. CONCLUSIONI

A conclusione di tutto quanto sopra esposto si può affermare che i beni oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare risulta di proprietà (quota di 1000/1000) della Sig.ra \_\_\_\_\_ e consiste in un appartamento

<sup>9</sup> Vedi allegato N°4



monofamiliare posto al primo piano fuori terra di un maggior fabbricata a struttura in c.a. il tutto per una superficie commerciale complessiva di mq.143,02 dedotta per come da tabella di seguito riportata:

Destinazione	Sup. utile (Mq.)	Sup. lorda (Mq.)	Coeff. di ragguaglio	Sup. commerciale (Mq.)
Ingresso/Soggiorno	38,00		1,00	38,00
Cucina	9,93		1,00	9,93
Vano Letto 1	12,95		1,00	12,95
Vano Letto 2	10,22		1,00	10,22
Vano	8,50	115,05	1,00	8,50
Corridoio/Disimpegno	4,63		1,00	4,63
Bagno 1	4,72		1,00	4,72
Bagno 2	4,40		1,00	4,40
Terrazzo Scoperto	64,05	64,05	0,25	16,01
Terrazzo chiuso	23,91	23,91	0,50	11,96
<b>TOTALE</b>	<b>181,31</b>	<b>203,01</b>		<b>143,02</b>

Il bene risulta censito al N.C.E.U. al foglio di mappa n°12 del Comune di Mendicino (CS), alla particella n°634 sub 9 categoria A/3 - Classe 3 - Consistenza Catastale vani 6,5 - Rendita Catastale € 419,62.

Il fabbricato all'interno del quale è ubicato l'unità immobiliare, è stato edificato sulla scorta delle Concessioni Edilizie n°12/97 e n°10/99 nonché della Concessione Edilizia n°12/2001 rilasciata alla società ' in variante alla Concessione Edilizia n°10/99.

Si rileva l'immobile è dotato di Certificato di Agibilità n°09 del 27/09/2001 /2001.

Il valore di stima determinato per il bene é pari ad € 113.110,93 dal quale dovranno essere dedotti i seguenti costi:

- costi da sostenere per sanatoria pari ad € 1.091,84 (€ 691,84 + € 400);
- Morosità condominiale pari ad € 1.753,42 riferita a gennaio 2017;
- importo forfettario pari al 15% del valore in ragione della differenza tra gli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anzichè sui valori catastali nonché per la circostanza che nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo pari ad € 16.966,44(questito 14).

In definitiva nel caso in specie si ritiene possa determinarsi:

<b>VALORE STIMATO</b>	<b>113.110,93 €</b>	<b>113.110,93 €</b>
Detrazione di cui al punto a)	1.091,84 €	
Detrazioni di cui al punto b)	- 1.753,42 €	
Detrazioni di cui al punto c)	- 16.966,44 €	
<b>TOTALE DETRAZIONI</b>	<b>-19.812,12 €</b>	<b>- 18.058,28 €</b>
<b>VALORE DI VENDITA</b>	<b>93.298,81 €</b>	<b>93.300,00 €</b>
	<i>In c.t.</i>	<i>(Eurocentonovantatremilatrecento/00)</i>

Tanto si doveva

