

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA
- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N°64/02

Ad istanza di:

BNL Spa

In danno di:

RELAZIONE DI
CONSULENZA TECNICA

Il Consulente
Ing. Stefanizzi Rosaria

Ing. Rosaria STEFANIZZI,

◆ **PREMESSA**

Il Giudice dell'esecuzione, dott.ssa Nicoletta CURCI con decreto del 13.07.2005 ha nominato la scrivente consulente tecnico di ufficio nella procedura esecutiva n°64/2002 (R.E.) per la valutazione e la stima del compendio pignorato.

La sottoscritta nell'udienza del 14 marzo 2006 ha prestato il giuramento di rito assumendo l'incarico di:

- 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 effettuate nei venti anni anteriori alle trascrizioni 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;
- 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;
- 3) nell'ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardino solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente il consulente detti beni e proceda alla Relazione della Perizia nell'osservanza dei seguenti quesiti relativamente ai cespiti per i quali la documentazione sia valida e completa;
- 4) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'Art.30 del D. P. R. 6 Giugno 2001, nr380, 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);
- 5) descriva, previo necessario accesso, gli immobili pignorati indicandone l'esatta ubicazione (Comune, località, numero civico, piano, interno, etc.), la relativa superficie, i confini ed i dati catastali attuali;
- 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 relativa 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 corrispondono a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 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 ect.); quantifichi altresì i costi necessari per provvedere all'eventuale accatastamento dei beni non accatastati (si precisa che all'accatastamento dei beni non accatastati il consulente provvederà solo su specifica autorizzazione del G. E., resa con separato provvedimento);
- 8) indichi se gli immobili sono liberi o occupati e, in tale ultimo caso, a che titolo; in sede di sopralluogo il C. T. U. 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;

- 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;
- 10) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- 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);
- 12) rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o di servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 13) verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica dei beni, accertando la conformità tra opera realizzata e opera licenziata (con 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 urbanistico-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 5°, del D. P. R. 6 giugno 2001, nr.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, nr.47, indicando in maniera dettagliata i costi da sostenere a tal fine;
- 14) nel caso di immobili appartenenti a più persone, indichi la consistenza della quota con riferimento a ciascun di esse;
- 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 nr.14);
- 16) verifichi la vendita 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 incombenti e provvederà agli adempimenti solo su apposita autorizzazione del G. E.);
- 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);
- 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 e il prezzo base riferito alla quota (N.B. 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 nr.13); 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 un 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);
ciò premesso, in ossequio all'incarico ricevuto rassegna la seguente Relazione.

◆ INDIVIDUAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO

Dall'esame della documentazione in atti ed in particolare dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, si rileva che l'immobile oggetto della presente esecuzione risulta:

1) Porzione immobiliare facente parte del complesso residenziale denominato " " in comune di Mendicino (CS) località Ferrera e più precisamente "Unità abitativa tipo villino, sviluppatasi su tre livelli, piano 1° sottostrada, piano terra e piano primo oltre a circostante terreno di corte esclusiva di mq. 460".

Dalle ricerche effettuate dalla sottoscritta, per una più attuale individuazione dello immobile, è emersa la situazione catastale che segue (Visura catastale Allegato n°1/01 – Planimetria Catastale Particella 602 Allegato 1/02 – Planimetria Catastale dell'U. I. Allegato 3):

| N° | Foglio n° | Particella n° | Sub n° | Piano n° | Categoria, classe | Consistenza (vani/mq) | Rendita € (£) |
|----|-----------|---------------|--------|---------------------------------------|-------------------|-----------------------|---------------|
| 1 | 8 | 602 | 2 | - piano T, - piano 1 - piano S1 | A/2; 1 | 9,5 vani | 735,95 € |
| | 8 | 604 | 2 | | corte | 460 mq. | |

detta unità immobiliare risulta così intestata:

| N° | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|----|-----------------|----------------|-----------------------|
| 1 | | | Proprietà 1000/1000 |

L'immobile individuato è di titolarità dei Sigg.

, coniugi,
, per la piena proprietà, in ragione di metà ciascuno, in virtù di atto a rogito notaio Gioacchino Pastore di Cosenza in data

03.03.1999, Rep.n°161.057, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza in data 05.03.1999 ai nn. 4490/3399, dalla società

◆ RILIEVO E DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

Alla luce delle attività peritali svolte si riporta di seguito la descrizione dell'immobile oggetto della procedura espropriativa già individuato al paragrafo precedente.

L'unità immobiliare è una porzione di villetta bifamiliare facente parte del complesso " " edificato verso la fine degli anni '90 alla località Ferrera del comune di Mendicino (CS).

Il corpo di fabbrica, con due piani fuori terra oltre un piano seminterrato presenta finiture esterne ad intonaco fino tinteggiato (vedi foto) e risulta in posizione arretrata rispetto al piano viario circostante (Via degli Enotri e Via Plinio). Dell'immobile fa parte una corte esclusiva che risulta interamente delimitata con recinzione di muratura in pietra naturale alta circa m.1,60 (vedi foto) sul quale sono posti n°2 accessi di cui uno pedonale posto sulla Via degli Enotri al civico n°5, l'altro carrabile posto sulla Via Plinio al n°1.

Il fabbricato, di cui l'unità immobiliare per civile abitazione fa parte, è stato realizzato con Concessione Edilizia n° 08/96 del 29.02.1996 (Allegato n°4) e successiva Concessione in Variante n°2/98 del 28.01.1998 (Allegato n°5); l'intero complesso denominato " " è stato dichiarato abitabile dall'Ufficio Tecnico del Comune di Mendicino (CS) l'8.agosto dell'anno 2000 (Allegato n°6) su richiesta dell'Amministratore unico della società costruttrice . (Allegato n°7). Dalla certificazione rilasciata dal comune dall'Ufficio Tecnico comunale non risulta l'abitabilità per u.i. oggetto della presente consulenza presumibilmente perché non richiesta esplicitamente dalla società costruttrice.

L'immobile si sviluppa su tre livelli: - Piano 1S, - Piano terra, - Piano primo.

Al piano primo sottostrada (1S) si accede dalla corte esclusiva, lato Via Plinio, attraverso un vano di accesso con infisso in legno e vetro. Allo stato attuale a detto livello risultano distribuiti i seguenti ambienti: disimpegno di ingresso; locale deposito dotato di piccola apertura a finestra verso l'esterno; ampio soggiorno cucina con termocamino; disimpegno vano scala; locale lavanderia; locale WC.

Al piano terra è posto l'ingresso principale esterno accessibile dalla Via degli Enotri nr.5 attraverso la corte esclusiva. A questo livello sono disposti i seguenti ambienti: Ampio salone; Studiolo; locale WC.

Al piano primo, accessibile dal vano scala interno, sono disposti su un piccolo disimpegno, n°3 stanze da letto; n°2 locali da bagno di cui uno a servizio di una delle stanze.

Lo stato attuale dell'immobile è riportato nella planimetria (Allegato n°8) riprodotta dalla sottoscritta con il rilievo eseguito in sede di sopralluogo.

Consistenza analitica:

| Piano | Destinazione | Superficie Commerciale (mq) |
|-----------------|---------------------------|------------------------------------|
| 1° Sotto strada | Cantina e similare | 127x50%= 63,00 |
| Piano Terra | Abitazione | 158,00 |
| Piano Primo | Abitazione | 113,00 |
| Corte Esclusiva | Giardino | 460x10%= 46,00 |
| | CONSISTENZA TOTALE | 380,00 |

Caratteristiche di finitura:

- PAVIMENTI: Piano Sottostrada 1° in piastrelle gres ceramico 40x40 - il Piano Primo in piastrelle gres ceramico 20x20 mentre il pavimento del Piano Primo è in parquet;
- RIVESTIMENTI: Le pareti ed i soffitti di tutti gli ambienti sono rifiniti con intonaco di tipo civile e risultano tinteggiate con pittura di tipo lavabile di colore chiaro; le pareti dei bagni e del locale cucina sono rivestite, per una altezza h=2,00m con mattonelle in ceramica 15X15, in ottime condizioni di manutenzione e conservazione.
- INFISSI INTERNI: in legno massello color noce, in ottimo stato di conservazione e manutenzione;
- INFISSI ESTERNI: in legno con vetrocamera, in ottimo stato;
- PORTONCINO DI INGRESSO: in legno del tipo blindato;
- IMPIANTO IGIENICO-SANITARIO: del tipo convenzionale per civile abitazione, perfettamente funzionante; pezzi igienici e rubinetterie di buona qualità ed in ottime condizioni di manutenzione;
- IMPIANTO ELETTRICO: del tipo convenzionale per civile abitazione, perfettamente funzionante;
- RISCALDAMENTO: autonomo, con termo-camino e gas metano alimentata dalla rete cittadina ad acqua calda.

Nel complesso l'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione, anche se al piano seminterrato si rilevano delle tracce di umido probabilmente dovute alla raccolta ed alla regimentazione delle acque meteoriche nel terreno sottostante ed al terrapieno retrostante.

◆ CONFORMITÀ DEGLI IMMOBILI AL PROGETTO ORIGINARIO.

Le piante planimetriche in scala 1:100 (Allegato n°8) rappresentano lo stato attuale degli immobili oggetto di perizia rilevati dalla sottoscritta in sede di sopralluogo. I disegni

riportano lo stato attuale degli immobili, le aperture interne ed esterne; L'allegato n°3 riporta le planimetrie catastali; l'allegato n°2 riporta lo stato di progetto.

Dall'analisi della documentazione si rilevano le seguenti diversità tra lo stato di fatto ed il progetto originario che sostanzialmente coincide con la situazione catastale..

In particolare:

- 1) **al piano seminterrato** il progetto originario (piano Interrato) prevede un locale cantina deposito, un locale garage, un lavatoio ed un locale WC; lo stato attuale si presenta diverso con un ingresso di disimpegno, un ampio soggiorno cucina con termo-camino, una stanza dotata di piccola finestra; il lavatoio e un locale WC.
- 2) **al piano terra** il progetto originario prevedeva un locale cucina, un locale da pranzo, un soggiorno, una stanza un locale WC ed un piccolo ingresso disimpegno; allo stato attuale a detto piano è posto un ampio salone uno studiolo ed un locale WC;
- 3) **al piano primo** il progetto originario prevedeva nr.3 stanze da letto, nr.2 locali da bagno di cui uno al servizio di una delle stanze da letto ed un piccolo disimpegno; allo stato attuale nessuna variazione è stata apportata.
- 4) **Nell'area di corte** si è rilevato che l'area sottostante il balcone del piano terra è stata chiusa in muratura ricavando così un piccolo locale deposito con porta di ingresso il ferro.

Dalle ricerche espletate presso gli uffici competenti del comune di Mendicino (CS), per l'immobile in oggetto non sono emerse pratiche per opere abusive realizzate sull'immobile in relazione alla legge 47/85.

◆ VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI.

Per valore dell'immobile in questo caso è da intendere il valore venale, cioè l'entità corrispondente in moneta del valore che avrebbe se immesso in commercio.

Considerato tutto quanto già detto nei paragrafi precedenti sulle caratteristiche dell'immobile pignorato si ritiene opportuno considerare un unico lotto costituito dall'U.I. a più livelli per civile abitazione e dalla corte esclusiva.

Al fine di fornire un arco di valori entro cui può verosimilmente variare il più probabile valore di mercato, si procederà alla stima secondo due diversi metodi:

- 1) stima in base ai prezzi di mercato della zona;
- 2) stima sintetica per coefficienti di merito.

Con il primo metodo di stima, detto anche metodo di stima per confronto, il probabile valore di mercato dell'immobile si determina mediante il raffronto con immobili, consimili per caratteristiche proprie e subiettive, dei quali si conoscono i prezzi di compravendita, di recente passato prossimo, riferiti a parametri unitari che presentano stretta relazione col mercato della zona.

Seguendo, invece, la stima sintetica per coefficienti di merito, il probabile valore dell'immobile, si determina attraverso un esame comparato che evidenzia, con l'attribuzione di adeguati e studiati coefficienti, i diversi aspetti del bene e le specifiche caratteristiche che ne influenzano il prezzo di mercato.

A. UNITÀ ABITATIVA FACENTI PARTE DI UNA VILLETTA BIFAMILIARE SVILAPPANTESI SU TRE LIVELLI, CON STRUTTURA PORTANTE IN C.A., ALLA VIA DEGLI ENOTRI N°5 DEL COMUNE DI MENDICINO (CS); DISTINTA IN CATASTO AL FOGLIO N°8, PARTICELLA N°602, SUB N°2 E PARTICELLA N°604 SUB N°2 (CORTE) - .

1° Stima in base ai prezzi di mercato della zona.

L'immobile, facente parte di un corpo di fabbrica del tipo villetta bifamiliare, per civile abitazione (A/2) sito alla Via degli Enotri nr.5 di Mendicino (CS), presenta una superficie commerciale di 380,00 mq.

L'immobile ricade in zona residenziale della città di Mendicino (CS) dove il mercato edilizio è da anni costantemente caratterizzato da apprezzabile dinamicità con una domanda sempre crescente di immobili per civile abitazione; la domanda è sostenuta anche dalla notevole richiesta di locazione di immobili ad uso civile abitazione, alimentata dalla sempre crescente popolazione che dal centro città si sposta nelle zone viciniori.

- per appartamenti inseriti in fabbricati di nuova costruzione con normali caratteristiche di finitura, il prezzo medio di mercato varia tra 550 e 750 €/mq.
- Per immobili di tipo villa con buone caratteristiche di finitura e corte esclusiva circostante il prezzo medio di mercato varia tra 750 e 1.000 €/mq

Per quanto riguarda l'immobile in oggetto, le condizioni oggettive di ubicazione ed esposizione, il buon stato di conservazione e manutenzione, e le altre caratteristiche di cui è già stato detto in precedenza fanno ritenere che il prezzo più attendibile debba essere di 875,00 €/mq.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta:

$$875,00 \text{ €/mq} \times 380,00 \text{ mq} = \text{€ } 332.500,00 \text{ (A)}.$$

2° Stima sintetica per coefficienti di merito.

L'immobile oggetto di stima ha una superficie commerciale di 380,50 mq e le seguenti caratteristiche di merito:

| | |
|---|--------------|
| ➤ Posizionali, zona periferica | coeff. 1,00; |
| ➤ Ambientali intrinseche, medie | coeff. 0,95; |
| ➤ Tecnologiche e funzionali, buone | coeff. 0,90; |
| ➤ Tipologiche, tipo civile | coeff. 1,25; |
| ➤ Conservazione e manutenzione, normale | coeff. 1,00; |
| ➤ Vetustà fisica, = 6 anni | coeff. 1,00; |
| ➤ Ambientali estrinseche, buone | coeff. 1,00; |

Elementi di valutazione:

- Sup. commerciale, 380,00 mq;
- Prezzo ordinario medio e recente praticato in zona residenziale del Comune di Mendicino (CS) per compravendite di unità immobiliari di nuova costruzione con le seguenti caratteristiche:

| | | |
|---|----------------------------------|--------------|
| ➤ | Posizionali, zona periferica | coeff. 1,00; |
| ➤ | Ambientali intrinseche, ottime | coeff. 1,00; |
| ➤ | Tecnologiche e funzionali, buone | coeff. 0,90; |
| ➤ | Tipologiche, tipo civile | coeff. 1,25; |
| ➤ | Ambientali estrinseche, buone | coeff. 1,00; |

Prezzo unitario assunto per mq di superficie commerciale € 1.000,00.

Valutazione dell'immobile Appartamento + Corte esclusiva:

Probabile valore di mercato a mq di superficie commerciale:

$1.000,00 \times (1,00 / 1,00) \times (0,95 / 1,00) \times (0,90 / 0,90) \times (1,25 / 1,25) \times (1,00 / 1,00) \times (1,00 / 1,00) \times (1,00 / 1,00) = 875,00 \times 1,00 \times 0,95 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = 1.000,00 \times 0,95 = 950,00 \text{ €}$,

Probabile valore di mercato dell'immobile:

mq 380,00 x 950,00 €/mq = **€.361.000,00 (B)**

Considerati i risultati ottenuti dall'applicazione dei due diversi metodi di stima adottati, il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto risulta:

$V_m = [(A + B) / 2] = [(332.500,00 + 361.000,00) / 2] = 693.500,00 / 2 = \mathbf{346.750,00 \text{ €}}$,

in c.t. **346.750,00 €.**

◆ **CONCLUSIONI.**

Alla luce delle risultanze dell'attività peritale svolta; considerato tutto quanto già esposto nei paragrafi precedenti, si è in grado di dare le seguenti risposte ai quesiti formulati dal Giudice dell'esecuzione e riportati in "PREMESSA".

- **RISPOSTA AL QUESITO N°1:**

La documentazione in atti, Dichiarazione Notarile sostitutiva della certificazione Storico-Ipotecaria, a firma del Notaio Stanislao AMATO relativa all'unico immobile oggetto dell'esecuzione, risulta completa ed idonea.

- **RISPOSTA AL QUESITO N°4:**

L'immobile risulta regolarmente censito al catasto fabbricati del comune di Mendicino (CS), come già riportato al paragrafo "IMDIVIDUAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO"; la mappa catastale in scala 1:200, acquisita dalla sottoscritta, è riportata in allegato n°3.

- **RISPOSTA AL QUESITO N°5:**

La risposta al quesito n°5 è ampiamente riportata ai paragrafi "INDIVIDUAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO", "RILIEVO E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE".

RISPOSTA AL QUESITO N°6:

La descrizione dell'immobile riportata nel pignoramento e quella attuale coincidono ed identificano univocamente l'unità immobiliare.

- **RISPOSTA AL QUESITO N°8:**

In sede di sopralluogo si è accertato che l'immobile oggetto di esecuzione è detenuto ed occupato dalla Sig.ra _____ che utilizza l'appartamento come abitazione principale insieme ai due figli.

- **RISPOSTA AL QUESITO N°10:**

Per l'immobile in oggetto non sono stati riscontrati particolari vincoli artistici, storici o alberghieri.

- **RISPOSTA AI QUESITI N°11 - 12:**

In sede di attività peritale la sottoscritta, per l'immobile in oggetto, non ha rilevato vincoli di natura condominiale e/o diritti demaniali.

- **RISPOSTA AL QUESITO N°13:**

Come già riportato nei paragrafi precedenti, l'U.I. oggetto della presente relazione di consulenza fa parte di una villa bifamiliare realizzata con **Concessione Edilizia n°8 del 29.02.1996** e successiva **Concessione Edilizia in Variante n°2 del 28.01.1998** rilasciata dal comune di Mendicino (CS).

Allo stato attuale l'immobile risulta non del tutto conforme al progetto originario licenziato anche se presso gli uffici comunali competenti non risultano pratiche per opere abusive in relazione alla legge 47/85.

L'immobile non è mai stato dichiarato **abitabile** dall'Ufficio Tecnico Comunale di Mendicino (CS).

- **RISPOSTA AL QUESITO N°14:**

Dell'immobile risultano titolari i Sigg.

_____, coniugi,

_____, per la piena proprietà in ragione di metà ciascuno in virtù dell'atto a rogito notaio Gioacchino Pastore di Cosenza in data 03.03.1999, rep. n°161.057, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza in data 05.03.1999 ai nn. 4490/3399, dalla società _____, con sede in Rende (CS).

- **RISPOSTA AL QUESITO N°16, N°17:**

Considerata la consistenza e la tipologia dell'immobile in oggetto, questo potrà essere posto in vendita come unico lotto così composto:

| LOTTO UNICO |
|---|
| UNITÀ ABITATIVA FACENTE PARTE DI UNA VILLETTA BIFAMILIARE SVILAPPANTESI SU TRE LIVELLI, CON STRUTTURA PORTANTE IN C.A., ALLA VIA DEGLI ENOTRI N°5 DEL COMUNE DI MENDICINO (CS); DISTINTA IN CATASTO AL FOGLIO N°8, -PARTICELLA N° N°602, SUB 2 – CATEGORIA A/2, CLASSE 1, CONSISTENZA 9,5; -PARTICELLA N°604 SUB N°2 (CORTE ESCLUSIVA) MQ.460. |

Considerato tutto quanto già detto nel paragrafo "Valutazione degli Immobili", il più probabile valore di mercato dell'immobile descritto risulta

$$V_m = 346.750,00 \text{ €}.$$

- **RISPOSTA AL QUESITO N°18:**

Il prezzo base per il lotto individuato si determina operando le sottrazioni:

- b) 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.
- d) del 10% del valore in ragione dell'occupazione dell'immobile;

Per cui il prezzo base del lotto resta così determinato:

$$\text{LOTTO UNICO, } V_m = 346.750,00 \text{ €}.$$

$$S_b = 15\% \times V_m = 15\% \times 346.750,00 = \mathbf{52.012,50 \text{ €}}$$

$$S_d = 10\% \times V_m = 10\% \times 346.750,00 = \mathbf{34.675,00 \text{ €}}$$

$$\text{Prezzo BASE} = V_m - (S_b + S_d) = 346.750,00 - (52.012,50 + 34.675,00) = \mathbf{260.062,50 \text{ €}}$$

| | |
|--------------------|--------------------|
| LOTTO UNICO | PREZZO BASE |
|--------------------|--------------------|

| | |
|---|---------------------------|
| <p>PIENA PROPRIETÀ DI UN APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE FACENTI PARTE DI UNA VILLA BIFAMILIARE SITA IN MENDICINO (CS) ALLA VIA DEGLI ENOTRI N°5.</p> <p>L'UNITÀ IMMOBILIARE RISULTA DISTINTA IN CATASTO AL FOGLIO N°8</p> <p>-PARTICELLA N°602, SUB N°2: CATEGORIA A/2, CLASSE 1, CONSISTENZA 9,5 VANI;</p> <p>-PARTICELLA 604 SUB N°2 CORTE ESCLUSIVA MQ.460</p> <p>L'APPARTAMENTO PRESENTA I SEGUENTI AMBIENTI:</p> <p>-PIANO 1°SOTTOSTRADA: INGRESSO, AMPIO SOGGIORNO, CUCINA, N°1 STANZA, LOCALE BAGNO E LAVANDERIA;</p> <p>-PIANO TERRA: AMPIO SALONE, N°1 STANZA, LOCALE BAGNO</p> <p>-PRIMO PIANO: N°3 STANZE, N°2 LOCALI BAGNO</p> <p>L'IMMOBILE SI PRESENTA BENE RIFINITO ED IN BUONO STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE ANCHE SE AL PIANO 1° SOTTOSTRADA SI SONO RICONTRATE TRACCE DI UMIDITÀ PROVENIENTE PRESUMIBILMENTE DAL TERRENO RETROSTANTE E DALLA NON BUONA REGIMENTAZIONE DELLE ACQUE METEORICHE.</p> <p>LA SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA DELL'APPARTAMENTO È DI 380,00 MQ..</p> | <p>260.062,50€</p> |
|---|---------------------------|

Ciò è quanto, in fede e con serena coscienza, la sottoscritta rassegna ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Cosenza, 23.06.2006

Il Consulente
Ing. Rosaria Stefanizzi

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 30/03/2006

| | |
|-----------------------------|--|
| Dati della richiesta | Terreni e Fabbricati siti nel comune di MENDICINO (Codice: F125) Provincia di COSENZA |
| Soggetto individuato | |

I. Unità Immobiliari site nel Comune di MENDICINO(Codice F125) - Catasto dei Fabbricati

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | ALTRE INFORMAZIONI | |
|----|---------------------|--------|------------|-----|-------|-------|---------------------|--------|-------------|--------------------------|-------------|---|----------------|
| | Sezione | Foglio | Particella | Sub | Zona | Micro | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale(m²) | Rendita | Indirizzo | Dati ulteriori |
| 1 | Urbana | 8 | 602 | 2 | Cens. | Zona | A/2 | 1 | 9,5 vani | 271 | Euro 735,95 | Dati derivanti da CONTRADA FERRERA n. SN PIAZZA LLA 604 SUB 2 CORTE DI MQ 460 ESCL. 602/SUB 2 piano: T-1 -S1; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/03/2002 n. 2281 /1/2002 in atti dal 28/03/2002 (protocollo n. 107466) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO | Annotazione |
| | | | 604 | 2 | | | | | | | | | |

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|--|-------------------|-----------------------------|
| DATI DERIVANTI DA | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/03/1999 Trascrizione n. 3399 /1/1999 in atti dal 08/03/1999 Repertorio n. 161057 Rogante: PASTORE GIOACCHINO Sede: COSENZA | | (1) Proprietà per 1000/1000 |
| Unità immobiliari n. 1 | COMPRAVENDITA | Ricevuta n. 31029 | Tributi erariali: Euro 3,00 |
| Rilasciata da: Ufficio Provinciale di COSENZA | | | |

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA
- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -



ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N°64/02

Ad istanza di:

BNL Spa

In danno di:

RELAZIONE INTEGRATIVA

TRIBUNALE DI COSENZA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI
Depositato in cancelleria
oggi.....1-5 GEN. 2007
Il Cancelliere

Il Consulente
Ing. Stefanizzi Rosaria

Rosario Stefanizzi

◆ **PREMESSA**

La sottoscritta Ing. Rosaria STEFANIZZI, c.t.u. nella procedura esecutiva n°64/2002 (R.E.), acquisito il verbale dell'udienza del 28.11.2006, visti i rilievi del G.E sulla risposta formulata dalla scrivente di cui al quesito n°13, produce i seguenti chiarimenti.

◆ **CONFORMITÀ DELL'IMMOBILE AL PROGETTO IN VARIANTE APPROVATO**

Come detto nella relazione già depositata la scrivente ha rilevato le seguenti diversità tra lo stato di fatto, che coincide sostanzialmente con le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, ed il progetto in variante approvato dell'immobile oggetto di consulenza.

In particolare:

- 1) **al piano seminterrato** il progetto in variante approvato (piano interrato) prevedeva un locale cantina deposito, un locale garage, un lavatoio ed un locale WC; lo stato attuale si presenta diverso con un ingresso di disimpegno, un ampio soggiorno cucina con termo-camino, una stanza dotata di piccola finestra; il lavatoio e un locale WC.
Le difformità consistono sostanzialmente in un diverso utilizzo del piano seminterrato ed in una diversa distribuzione degli ambienti interni (Allegato n°1);
- 2) **al piano terra** il progetto in variante approvato prevedeva un locale cucina, un locale da pranzo, un soggiorno, una stanza (studiolo), un locale WC ed un piccolo ingresso disimpegno; allo stato attuale a detto piano è posto un ampio salone, una stanza (studiolo) ed un locale WC;
la difformità consiste sostanzialmente in una diversa distribuzione degli ambienti interni ottenuta con abbattimento di tramezzature (Allegato n°2);
- 3) **al piano primo** il progetto in variante approvato prevedeva nr.3 stanze da letto, nr.2 locali da bagno di cui uno al servizio di una delle stanze da letto ed un piccolo disimpegno; allo stato attuale nessuna variazione è stata apportata.
- 4) **Nell'area di corte** si è rilevato che la zona sottostante il balcone in aggetto del piano terra, poggiante su un muro di isolamento, è stata chiusa realizzando una muratura di tomagno di circa 14,80 mq. ricavando così un piccolo locale deposito (1,40 x 4,00 = mq.5,60) con porta di ingresso in ferro (Allegato n°1).

◆ **CHIARIMENTI IN RISPOSTA AL QUESITO N°13**

Per quanto attiene il diverso utilizzo del piano seminterrato, la sottoscritta ha ritenuto di non prendere in considerazione alcuna possibilità di sanatoria, in relazione alla legge 47/85, con la richiesta per il cambio di destinazione, d'uso perchè sicuramente non ammissibile vista l'altezza dei locali che di 2,60 m.; la stima dell'intero piano seminterrato è stata condotta, considerando lo stesso, con la destinazione d'uso prevista in progetto.

In relazione alla diversa delimitazione e distribuzione degli ambienti interni con l'eliminazione e/o lo spostamento di pareti interne o parti di esse (Allegato n°1 e n°2) del piano seminterrato e del piano terra, la sottoscritta ai sensi dell'art. n°26 della L. 47/85 comma 1 e successive modificazioni, dell'art.32 del D. P. R. 380/01 comma 1 e comma 2 ha ritenuto che tali difformità non costituiscono abuso.

Per quanto riguarda la realizzazione del piccolo locale deposito di cui al punto 4) (Allegato n°1), la scrivente, considerate le dimensioni esigue dello stesso (5,60 mq.; 14,56 mc.) ed alla luce dell'art. n° 32 del D.P.R. 380/01 comma 1 punto b) "aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio da valutare in relazione al progetto approvato" ha valutato il volume realizzato come volume tecnico accessorio al servizio dell'unità abitativa e conseguentemente variazione non essenziale; infatti, il volume in più non si è ottenuto con aumento della superficie del solaio o con aumento consistente della cubatura dell'intero immobile ma semplicemente chiudendo in verticale una piccola porzione del balcone in aggetto ottenendo un aumento di appena il 2,3% del volume complessivo edificato che risulta di circa 621 mc.

Comunque volendo ripristinare lo stato di progetto si dovrà provvedere alla rimozione della porticina in ferro ed alla demolizione della tompagnatura esterna realizzata. Il costo "C" da sostenere per il ripristino dello stato di progetto, considerate le dimensioni della tompagnatura da demolire (14,80 mq. x 0,30 m), il costo unitario per la demolizione di muratura in mattoni riportato dal Prezziario Regionale di riferimento per i lavori pubblici in vigore nella Regione Calabria (135,88 €/mc) risulta pari a

$$C = (14,80 \text{ mq.} \times 0,30 \text{ m}) \times 135,88 \text{ €/mc} = 603,31 \text{ €.}$$

Ciò è quanto, in fede e con serena coscienza, la sottoscritta rassegna ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Cosenza, 12.01.2007

Il Consulente
Ing. Rosaria Stefanizzi

