

Pag. 1

Relazione Consulenza Tecnica EI 129/2017

1. Premessa

Il sottoscritto Ing. Giorgio Salatino, in riferimento all'incarico di consulenza tecnica d'ufficio conferitagli dal G. E. Dott.ssa Francesca GOGGIAMANI e relativa alla Espropriazione Immobiliare post L. 80 n. r. ge. **129/2017 BCC GESTIONE CREDITI SpA SOCIETA' PER LA GESTIONE DEI CREDITI creditore - debitore**, dopo aver esaminato gli atti, chiesto documentazione presso la Pubblica Amministrazione, espletate le necessarie ricerche e dopo aver effettuato in data 30 Maggio 2018 il sopralluogo presso l'immobile oggetto del procedimento, ha redatto la seguente consulenza tecnica al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità.

2. Svolgimento dell'incarico

L'incarico assegnato viene svolto seguendo prima una via amministrativa e burocratica, cercando riferimenti ed atti amministrativi presso la conservatoria, il catasto ed il Comune di Montalto Uffugo in cui è ubicato l'immobile pignorato.

Successivamente con il sopralluogo viene dato riscontro a quanto riportato nelle documentazioni raccolte ed infine viene effettuata la valutazione del bene pignorato secondo i dettami del G.E.

3. Risposte ai quesiti

Dalle indagini presso gli Uffici Pubblici, dal sopralluogo e dallo studio delle documentazioni è emerso quanto segue:

3.1. Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c

La documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. appare completa. Nello specifico dall'esame della Relazione Notarile redatta dal Dott. Marco Galante emerge che dalla data di trascrizione del pignoramento non ci sono cambiamenti rispetto alla certificazione ipocatastale rilasciata dalla stessa; la provenienza degli immobili è certificata per un periodo superiore ai venti anni precedenti, e sono riportate le formalità su di esso. Inoltre il CTU ha provveduto a controllare presso l'Agenzia

3.2. Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

num.	specie	Identificativi C.R.R.II	A favore	contro	Fonte fascicolo	Fonte verifica
1	Donazione accettata in data 06/12/2007	n.° 43142 R.G. n.° 27458 R.P.			Dich. notarile dott. Galante 27/06/2017	relazione ventennale aggiornata Agenzia Entrate 16/05/2018
2	Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondario in data 05/03/2009	n.° 6039 R.G. n.° 940 R.P.	Banca di Credito Cooperativo di San Vincenzo La Costa		Dich. notarile dott. Galante 27/06/2017	relazione ventennale aggiornata Agenzia Entrate 16/05/2018
3	Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili in data 05/05/2017	n.° 15538 R.G. n.° 12953 R.P.	Banca di Credito Cooperativo di San Vincenzo La Costa		Dich. notarile dott. Galante 27/06/2017	relazione ventennale aggiornata Agenzia Entrate 16/05/2018
4	Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo in data 07/03/2017	n.° 22376 R.G. n.° 2194 R.P.	Credemleasing s.p.a.			Ispezione telematica Agenzia entrate 26/06/2018

Page 3

www.ck12.org

3.4. Descrizione degli Immobili

Facendo riferimento anche all'allegata documentazione fotografica (all.8) ed a quanto constatato con il verbale redatto (all.9) durante il sopralluogo del 30 maggio 2018, si illustra lo stato di fatto dell'immobile.

L'immobile è ubicato nel Comune di Montalto Uffugo, in Via Sant'Antonello n. 13, al piano terra, ad una distanza di circa 14 km dalla città di Cosenza che si percorrono lungo la strada SP234 in direzione Nord e successivamente continuando lungo Contrada Coda di Volpe e Via delle Industrie in direzione di via S. Antonello.

La zona ove è ubicato l'immobile è di tipo residenziale, completa di urbanizzazione primaria e secondaria e vicina a diverse attività come supermercati, campo sportivo, uffici pubblici e svincolo autostradale di Montalto – Rose.

L'immobile si trova all'interno di un fabbricato ancora parzialmente in fase di completamento composto da due piani fuori terra ed un piano interrato. L'accesso all'immobile avviene attraverso la strada principale, procedendo lungo una corte non esclusiva ed in seguito accedendo ad una rampetta ed arrivando all'unità immobiliare.

In dettaglio e facendo riferimento a quanto oggetto di pignoramento oltre che al mappale, alle planimetrie allegate, alle foto ed allo stralcio ortofotografico, si hanno quattro unità immobiliari ed una corte non esclusiva.

Nello specifico:

- **Fg 61 Part. 636 sub 2** è l'immobile situato al piano seminterrato
- **Fg 61 Part. 636 sub 3** corte non esclusiva
- **Fg 61 Part. 636 sub 4** immobile sito al piano terra in adiacenza al sub 5
- **Fg 61 Part. 636 sub 5** immobile sito al piano terra in adiacenza al sub 4 ed oggetto di pignoramento
- **Fg 61 Part. 636 sub 6** mansarda sita al piano primo

Il Fg 61 Part. 636.sub 3 rappresenta la corte a servizio dei soli sub 1 e 2, almeno per come indicato dalla relativa visura storica (**all. 11**) e funge anche da passaggio per l'ingresso dalla strada comunale al sub 5.

Il Fg 61 Part. 636 sub 5 è l'immobile oggetto del pignoramento. L'immobile si trova allo stato grezzo, al momento è infatti presente la struttura in calcestruzzo armato, i muri perimetrali esterni e i muri divisorii interni. Non sono presenti intonacature, rivestimenti, pavimenti, impianti, sanitari, infissi interni ed esterni. L'immobile, allo stato attuale, non risulta agibile se non si effettuano i necessari lavori di completamento. Occorre segnalare che l'immobile oggetto di pignoramento è adiacente al

sub 4 ma che attualmente non è stata realizzata la muratura di separazione fra i due sub. La superficie lorda dell'immobile così come da concessione edilizia risulta essere pari a circa 75 mq.

3.5. Verifica della conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento

I dati contenuti nell'atto di pignoramento, quelli catastali e quelli riferiti nella presente Relazione presentano alcune difformità pur essendo gli immobili facilmente individuabili.

In particolare, per come già scritto, alcune particelle sono state soppresse e sono confluite in altre particelle ed oggi, per come già precedentemente espresso esistono esclusivamente:

- **Fg 61 Part. 636 sub 2** unità immobiliare sita al piano seminterrato
- **Fg 61 Part. 636 sub 3** corte non esclusiva
- **Fg 61 Part. 636 sub 4** unità immobiliare sita al piano terra in adiacenza al sub 5
- **Fg 61 Part. 636 sub 5** unità immobiliare sita al piano terra in adiacenza al sub 4 ed oggetto di pignoramento
- **Fg 61 Part. 636 sub 6** mansarda sita al piano primo

Il tutto può anche desumersi agevolmente dalle visure storiche allegate.

3.6. Eventuali variazioni catastali apportate dal CTU

L'immobile non risulta ancora completato ed inoltre è stato riscontrato una difformità rispetto alla concessione edilizia, pertanto è necessaria una Direzione lavori ed un collaudo delle opere per completare e rendere agibile l'appartamento con una parcella professionale media presunta di circa € 3.000,00. Inoltre non essendo presente al catasto la planimetria del Sub 5 è necessario redigere la pratica catastale a fine lavori. Il costo della pratica dovrebbe aggirarsi orientativamente in € 50,00 per l'UTE e una parcella professionale pari a circa € 450,00.

3.7. Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento è conforme allo strumento urbanistico, sia rispetto al vecchio PRG in vigore alla data della concessione edilizia che al nuovo PSC in cui risulta ATUC (ambito territoriale urbano consolidato), così come si evince dal Certificato di destinazione Urbanistica allegato (all.6).

3.8. Conformità della costruzione alle autorizzazioni concessioni amministrative

L'immobile allo stato attuale risulta non essere terminato e quanto finora realizzato appare essere parzialmente non conforme agli elaborati della concessione edilizia n. 18 del 2 Marzo 1988 (all.10).

Nel dettaglio all'interno dell'immobile Sub 5 è presente una difformità rispetto le piante allegate alla concessione **(all.7)** in quanto una superficie aperta nella concessione è stata chiusa con un muro perimetrale esterno generando anche ulteriore superficie ed ulteriore volumetria.

La difformità è sanabile ripristinando la distribuzione interna degli spazi ed i muri perimetrali così come previsti negli elaborati della concessione edilizia che prevedono una superficie pari a circa 75 mq oppure istruendo una pratica di sanatoria edilizia qualora gli strumenti urbanistici e legislativi lo consentano al momento della presentazione di tale istruttoria.

3.9. Eventuali suddivisione e vendita in più lotti

Considerando tutto quanto fin qui espresso è evidente come il bene possa esclusivamente vendersi in un unico lotto e solo dopo l'avvenuto completamento della costruzione secondo il titolo abilitativo rilasciato nel 1988 oppure presentando una nuova pratica edilizia per eventuali varianti a tale titolo.

3.10. Eventuali suddivisione e vendita in più lotti in caso di pignoramento pro quota

L'immobile è pignorato nella sua interezza.

3.11. Accertamento dell'immobile libero o occupato

Alla data del sopralluogo, avvenuto il 30/05/2018, l'immobile non risultava occupato in quanto lo stesso non si presentava in condizione di esserlo sia da un punto di vista formale ed amministrativo sia da un punto di vista sostanziale ed igienico sanitario visto che si presenta allo stato grezzo, non dispone degli impianti e non presenta le chiusure perimetrali.

3.12. Valore dell'immobile

Per determinare il valore venale dell' immobile all'attualità, si fa riferimento al **criterio del più probabile valore di mercato**, che "appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta ed un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato". La stima viene definita con il **procedimento di stima sintetico**, facendo riferimento per le quotazioni immobiliari ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di unità immobiliari dello stesso tipo ed effettuate contattando privati, studi tecnici, uffici comunali, studi notarili e agenzie immobiliari.

Il prezzo di vendita (P_{vendita}) è il prezzo base di stima decurtato del 15% (diminuito in ragione della circostanza che nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo), cioè $P_{\text{vendita}} = (P_{\text{base di stima}} - P_{\text{base di stima}} * 0,15)$. Il Prezzo base di stima verrà inoltre decurtato del valore delle lavorazioni necessarie per dare l'immobile finito, al pari di altre soluzioni disponibili sul mercato.

La zona di Montalto Uffugo, in particolare quella di Settimo, mantiene un interesse nel mercato immobiliare dell'area urbana, rappresentando una soluzione meno dispendiosa rispetto i centri di Rende e Cosenza, pur essendone a pochi minuti di auto.

Si fa pure riferimento all' Agenzia delle Entrate tramite i valori forniti attraverso l' Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) che per la zona di Sant'Antonello :

- immobili residenziali a destinazione abitazioni civili (tipologia dell' immobile al secondo piano adibito ad abitazione) in buono stato di conservazione e nella microzona catastale in oggetto relativamente al secondo semestre 2017 dà il valore relativo fra € 1.000 e 1.250 per metro quadro di superficie lorda

L'immobile, come già descritto in precedenza, non risulta completato; è necessario realizzare intonaci e rifiniture interni ed esterni, impianti elettrico, idrico sanitario, fognario, tv telefonico, di riscaldamento, chiusure perimetrali, infissi, pavimenti e rivestimenti. Per riportare il valore dell'immobile allo standard ottimale si stimano circa € 500 per metro quadro di superficie lorda.

Complessivamente valutando l'immobile, tenendo conto delle lavorazioni necessarie per terminarlo, tenendo conto dello stato di conservazione degli immobili oggetto di pignoramento, tenendo presente la zona in cui sorgono gli immobili (abbastanza appetibile dal punto di vista dello sviluppo residenziale), tenendo presente quanto raccolto presso agenzie immobiliari, studi notarili e tecnici del settore immobiliare, si può ritenere rappresentativo il valore di € 750 per metro quadro.

[illegible][illegible][illegible][illegible]

CIA-RDP80-01067A0001000900010001-9

[illegible][illegible]

CIA-RDP80-01067A0009000100010001-5

CIVILIAN ID NO: SWI ATIKIN QI08D9CJN EWEKQKZTNO ADI IDADECCEB D F NC7DA Q Q ZAGUW . H046H J0 WJ077276R RUCWKYJ0GWE7E2Q2M

[illegible][illegible]

Allegati:

1. Documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c.
2. Visura storica dell'immobile Sub 5
3. Stralcio Ortofotografico
4. Estratto Foglio di Mappa Particella 636 Foglio 61
5. Planimetria Particella Particella 636 Foglio 61
6. Certificato di Destinazione Urbanistica
7. Planimetria Stato di Fatto Immobile Sub 5 Particella 636 Foglio 61
8. Documentazione Fotografica relativa al sopralluogo del 30 Maggio 2018
9. Verbale relativo al sopralluogo del 30 Maggio 2018
10. Concessione edilizia n. 18 del 02/03/1988
11. Visura storica Sub 3 Particella 636 Foglio 61

[illegible]

Page 1

acquisito dal Catasto, prodotto in data successiva al rilascio della concessione edilizia, individua invece sulla Pianta Piano Sollevato due differenti appartamenti sullo stesso piano, identificati in Sub 4 e Sub 5. Tale elaborato planimetrico è stato prodotto nel 2007, temporalmente ben oltre il rilascio della concessione edilizia originale, senza però prima aver prodotto la pratica edilizia urbanistica al Comune, generando più difformità dal punto di vista edilizio urbanistico come già illustrato nella precedente relazione di CTU inviata. Si evidenzia che la separazione fra i due appartamenti (rappresentata nell'elaborato planimetrico del Catasto) non è esattamente individuabile nella Pianta Piano sollevato poiché sovrapponendo l'elaborato della Concessione Edilizia e l'elaborato planimetrico del Catasto i due contorni non coincidono, né si individuano con esattezza i limiti del sub 5 rispetto la concessione edilizia. Inoltre all'atto del sopralluogo del 30 Maggio 2018 non era stata ancora realizzata alcuna divisione fra il sub 4 ed il sub 5, rendendo ulteriormente meno definibile la netta distinzione fra i due sub. Per tali motivi il CTU, in seguito a un più approfondito esame e dopo aver cercato ulteriori riscontri presso il Comune di Montalto Uffugo, integra quanto contenuto nella relazione consegnata il 16/07/2018, indicando la superficie dell'immobile identificato al Catasto Urbano al foglio 61 Part 636 Sub 5 pari a circa 105 metri quadri.

2 Conformità della costruzione alle autorizzazioni concessioni amministrative

Come segnalato nella precedente relazione consegnata all'atto del sopralluogo del 16/07/2018 risultavano parziali difformità fra la concessione edilizia, lo stato di fatto dell'immobile e l'elaborato planimetrico acquisito al catasto dove l'immobile risulta ancora in corso di costruzione. L'oggetto dell'incarico affidato al CTU è la valutazione del Sub 5 la cui definizione è possibile solo attraverso l'elaborato planimetrico acquisito dal catasto che però non è conforme né allo stato di fatto né alla concessione edilizia: all'interno del piano sollevato non è prevista da concessione alcuna suddivisione in più appartamenti né tantomeno è stata realizzata nello stato di fatto. Inoltre, come già riportato in relazione, lo stato di fatto di parte del piano sollevato racchiude una superficie maggiore di quella rappresentata nella concessione edilizia. Inoltre diverse aperture sulla facciata esterna afferente al sub 5 sono state murate, in ulteriore difformità a quanto contenuta nella Pianta Piano Sollevato afferente alla Concessione Edilizia. Per regolarizzare la situazione dell'immobile dal punto di vista edilizio urbanistico occorre produrre apposite pratiche edilizie in sanatoria presso il Comune di Montalto Uffugo e/o presso eventuali altri enti coinvolti.

3 Valore dell'immobile

La precedente relazione indicava una valutazione a metro quadro di € 750, stimata a seguito di diverse considerazioni effettuate. La valutazione effettuata, pertanto, tiene conto delle necessità di

4 Foglio riassuntivo