



TRIBUNALE DI COSENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Numero di ruolo Generale: 64/2014
Giudice Relatore: dott. Giuseppe GRECO
Rinvio: 22.12.2015
Creditore : CHEBANCA! S.p.A.
Debitore: ***** e *****
Immobile pignorato: Fabbricato per civile abitazione a 2 piani oltre seminterrato e sottotetto, in corso di ultimazione, sito in Bisignano (Cs) c.da Valle Castello n. 11 (già loc. Mastro d'Alfio)

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Rende (CS), 21.09.2015

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Walter Vercillo





1. PREMESSA

Nell'udienza del 09 giugno 2015, l'Ill.mo G.E. dott. Giuseppe Greco affidava al sottoscritto ing. Walter Vercillo, iscritto all'Ordine Prov.le degli Ingegneri di Cosenza al n. 2125, l'incarico di esperto estimatore nella procedura esecutiva in epigrafe, ponendogli i quesiti riportati nel Verbale d'udienza del 11.02.2015 (vedi Allegato), che qui si intendono integralmente trascritti.

Per l'espletamento dell'incarico affidatogli, il sottoscritto Consulente effettuava il sopralluogo in sito in data 16.09.2015 e conduceva le indagini di rito presso gli uffici tecnici competenti.

Quindi, con riferimento al bene così individuato nell'atto di pignoramento:

«in Comune di Bisignano (Cs) alla località Mastro D'Alfio snc e precisamente:

- *Fabbricato per civile abitazione sviluppatosi su piano seminterrato, terra, primo e secondo, in corso di costruzione.*

Censito al catasto fabbricati del Comune di Bisignano al foglio 49, particella 412 sub 1, contrada, p. S1-T-1-2, in corso di costruzione»

ad evasione dell'incarico affidatogli, il sottoscritto Consulente dà di seguito risposta a ciascuno dei quesiti posti dal G.E..

2. RISPOSTA AI QUESITI

2.1. *Descrivere sinteticamente i beni oggetto di pignoramento*

2.1.1. *Ubicazione*

Il fabbricato oggetto dell'odierno pignoramento è sito nella immediata periferia del Comune di Bisignano, in località Mastro D'Alfio, e risulta di recente identificato col toponimo "contrada Valle Castello n.11". Tale zona è in discreta espansione urbanistica e risulta ben servita sia dal punto di vista urbanistico che dei servizi.

2.1.2. *Caratteri generali e tipologici*

L'immobile in esame è un fabbricato per civile abitazione, **tuttora in fase di completamento**, costituito da piano seminterrato, terra, primo e secondo (mansardato); è dotato di corte esterna adibita a giardino e piazzali di proprietà esclusiva. Allo stato attuale si presenta con ottime finiture esterne (a meno di una porzione del torrino scale, non ancora intonacata), mentre





internamente risultano ultimati soltanto il piano terra e gran parte del piano primo (anche in questo caso con finiture di ottima qualità); gli interni dell'interrato, del sottotetto e di alcuni vani del piano primo si presentano, invece, ancora allo stato rustico.

Anche le aree esterne sono in fase di completamento: mancano i cancelli esterni (sia carrabile che pedonale), manca il rivestimento alla scala d'accesso e alcune zone non sono completamente rifinite.

Il fabbricato è realizzato con strutture portanti in cemento armato, solai in laterocemento e tamponature in laterizio a cassa vuota intonacati; gli infissi sono in alluminio e legno con vetrocamera e tapparelle in pvc azionabili elettricamente; le finiture interne (realizzate solo al piano terra e in parte del piano primo) sono di pregio, con pavimenti in ceramica e parquet, rivestimenti in ceramica, porte interne in vetro e/o in legno. La copertura del fabbricato è a falde inclinate, realizzate su livelli sfalsati che seguono l'architettura dell'edificio; le gronde e i pluviali sono in rame. Oltre a un ampio terrazzo al piano terra, sono presenti diversi balconi al piano primo e al piano sottotetto. Il riscaldamento è centralizzato con bruciatore posto in vano esterno dedicato, al piano seminterrato. E' dotato di impianti idrici ed elettrici di uso comune per civile abitazione.

I quattro livelli sono collegati internamente da un corpo scale semicircolare; oltre all'ingresso principale al pianterreno, è presente un ingresso di servizio al **piano seminterrato**; tale livello è attualmente allo stato rustico ed è utilizzato come autorimessa e deposito; è dotato di un piccolo servizio igienico e dispone di ampie saracinesche che immettono sul porticato esterno.

Il **piano terra**, interamente completato con finiture di pregio, è composto da disimpegno, soggiorno, cucina, ripostiglio, bagno, studio e ampio salone; è dotato di ampio terrazzo con affaccio a sud. Il **piano primo** è composto da disimpegno, due stanze da letto, ripostiglio e bagno, completati con ottime finiture; altre due stanze da letto un disimpegno e un bagno sono ancora allo stato rustico; il piano è dotato di due ampi terrazzi con affacci rispettivamente a sud e a ovest. Il **secondo piano (sottotetto)** si presenta come un unico ambiente allo stato rustico, quasi interamente praticabile, con altezze variabili in virtù delle falde inclinate di copertura; è dotato di tre balconi con affacci a sud, est ed ovest.





2.1.3. Estensione

Le superfici lorde in pianta sono le seguenti:

- piano seminterrato: mq 168,00, oltre al porticato di mq 65,00;
- piano terra: mq 162,00, oltre al portico d'ingresso e al terrazzo per complessivi mq 88,00;
- piano primo: mq 139,50, oltre terrazzi per complessivi mq 56,30;
- piano secondo/sottotetto: mq 107,00, oltre balconi per complessivi mq 46,30.

Il fabbricato è circondato da una corte esterna esclusiva estesa circa mq 860,00.

2.1.4. Identificazione catastale

Il copro di fabbrica risulta censito in catasto fabbricati del Comune di Bisignano al foglio 49, particella 412 sub 1, in corso di costruzione, di proprietà:

- 1) ***** nata a Cosenza il 08/12/1977, cod. fisc. *****, proprietaria per 500/1000 in regime di comunione dei beni con *****;
- 2) ***** nato a Cosenza il 23/05/1977, cod.fisc. *****, proprietario per 500/1000 in regime di comunione dei beni con *****.

2.1.1. Corrispondenza dei dati catastali risultanti nell'atto di pignoramento

Il fabbricato, attualmente identificato con la p.lla n. 412, è stato edificato su un lotto di terreno identificato in Catasto Terreni del Comune di Bisignano al Fg. 49 p.lle nn. 270, 279, 295 e 296. Tali riferimenti catastali compaiono sia nel Permesso di Costruire, di cui si dirà più avanti, che nelle Iscrizioni ipotecarie del mutuo originariamente contratto dagli odierni debitori. La fusione delle quattro particelle ha successivamente originato l'attuale particella 412 (catasto fabbricati). Si può pertanto concludere che i dati catastali, specificati al punto precedente, corrispondono con quelli risultanti dalla trascrizione del pignoramento e dalle trascrizioni e iscrizioni anteriori. E' bene precisare che catastalmente il fabbricato risulta tuttora "in corso di costruzione", e pertanto dello stesso non sono ancora disponibili le planimetrie catastali definitive di ciascun livello.





2.1.2. Confini

Il fabbricato confina per quattro lati con corte esclusiva, recintata e/o delimitata da siepe. La corte esclusiva, a sua volta, confina a nord con via Valle Castello (p.lla 270) a est con p.lla 277, a sud con p.lla 433 e a ovest con p.lla 353.

2.1.3. Natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile

Gli odierni debitori detengono la piena proprietà (ciascuno per la quota indivisa pari ad 1/2) dell'immobile pignorato, per esser loro pervenuta con atto di vendita per Notaio Leucio Gissona del 07.05.2004 (trascritto in Cosenza al n. 13652 Reg.Gen e n. 10181 Reg.Part.) con cui i sigg. Bentivedo Umile e Perrone Luigina hanno venduto ai sigg. ***** e ***** il terreno su cui sorge l'immobile.

2.1.4. Vincoli locativi e situazione di possesso in capo al debitore ovvero a terzi

L'immobile non è gravato da vincoli locativi e risulta nel pieno possesso degli odierni debitori.

2.1.5. Situazione urbanistica

Secondo la previsione del Piano Regolatore Generale vigente, l'area su cui sorge il fabbricato pignorato ricade in zona di completamento "B2"; considerata la dimensione del lotto di terreno e la volumetria già edificata, non è possibile effettuare ulteriori edificazioni o ampliamenti, ma soltanto opere di completamento e/o ristrutturazione.

2.2. Verificare la conformità alla concessione edilizia

Il fabbricato in esame risulta edificato (e tuttora in corso di costruzione) in forza del Permesso di Costruire n.10 rilasciato dal Comune di Bisignano in data 23.03.2006 (pratica edilizia n. 71/2005, prot. di rif. 11194/05) sulla base del «*progetto redatto dal Geom. Straface Francesco in qualità di progettista e dell'Ing. Brunosio Massimo in qualità di calcolatore e Direttore dei lavori di realizzazione di un fabbricato con struttura in c.a. da destinare alla residenza composto da un piano seminterrato adibito a legnaia, deposito garage, e da un piano terra e primo adibito alla residenza con sottotetto praticabile ma non abitabile da realizzarsi alla C/da*





Mastro D'Alfio nel Comune di Bisignano sull'area identificata al catasto terreni al foglio N. 49 particella 270-279-295-296».

Detto progetto è stato depositato presso la Regione Calabria VI Dipartimento LL.PP. e Acque – Settore 20 Servizio Tecnico Decentrato di Cosenza (ex Genio Civile di Cosenza) con protocollo n. 20060001 del 16.01.2006.

Dal raffronto tra gli elaborati di progetto e lo stato attuale dei luoghi, si rilevano alcune modeste difformità, di cui si evidenziano quelle più significative: la chiusura di un piccolo vano ripostiglio sul balcone al piano terra; la modifica di parte della sagoma della tamponatura perimetrale al piano seminterrato e al piano terra, la chiusura di una superficie originariamente adibita a terrazzo al piano primo, la realizzazione di un balcone al posto di una superficie coperta al piano sottotetto. Tali difformità modificano parzialmente i dati volumetrici complessivi del fabbricato, e sono pertanto sanabili a seguito di presentazione di apposito Progetto di Variante in corso d'opera al Comune di Bisignano. Verosimilmente, l'approvazione di tale Variante potrebbe richiedere il pagamento di oneri integrativi il cui costo presunto è dell'ordine di 1.000 Euro circa.

Con riferimento agli adempimenti previsti per la definizione della pratica presso il c.d. Genio Civile, si rileva che, benché le opere strutturali del fabbricato siano completate in ogni parte, non risultano effettuate né le comunicazioni preliminari di rito (inizio lavori, nominativo della ditta esecutrice e del collaudatore, etc.), né gli adempimenti successivi (prove di laboratorio sui materiali, relazione a struttura ultimata, collaudo statico); per una corretta definizione della pratica, si rende pertanto necessario presentare una Variante in sanatoria presso il competente ufficio territoriale.

Poiché la pratica edilizia presso il Comune, la denuncia in Catasto fabbricati e il deposito presso il Servizio Tecnico Regionale (ex Genio Civile) non sono ancora completati, bensì richiedono alcuni ulteriori adempimenti in variante e/o sanatoria, si evidenzia che in caso di alienazione del bene il nuovo proprietario dovrà perfezionare e completare l'iter amministrativo ed autorizzativo prima di richiedere ed ottenere il rilascio del Certificato di Agibilità (di cui il fabbricato, evidentemente, è attualmente sprovvisto).





2.3. Stabilire se l'immobile sia soggetto a limitazioni legali, enfiteusi, etc. e verificare la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. comma 2

Alla luce delle indagine svolte, l'immobile non risulta assoggettato a limitazioni legali, enfiteusi o altre servitù.

Si può inoltre affermare che la documentazione ex art. 567 c.p.c. comma 2 risulta completa per il periodo non inferiore al ventennio, in virtù della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale redatto dal Notaio Mariagrazia Minutoli il 14.07.2014 e presente in atti.

2.4. Determinare il valore di mercato dei beni oggetto del pignoramento

2.4.1. Divisibilità dell'immobile pignorato "pro quota"

Considerata la particolare conformazione del fabbricato e la diversa utilizzazione dei singoli livelli che lo compongono si può affermare che il bene pignorato non è divisibile, ma deve essere venduto come Lotto unico.

2.4.2. Metodo di stima

Secondo la pratica diffusa, la stima di un immobile può essere eseguita con il "metodo comparativo", basato sul confronto tra il bene da stimare ed altri beni con caratteristiche simili, recentemente interessati da operazioni di compravendita o attualmente offerti sul mercato.

La stima inoltre viene effettuata partendo dai seguenti **presupposti**:

- l'immobile si considera immediatamente disponibile per la vendita; eventuali fattori ostativi sono opportunamente considerati attraverso la riduzione del valore finale della stima;
- le indagini eseguite sul mercato immobiliare locale si ritengono rappresentative della situazione esistente alla data odierna, non potendosi comunque escludere che particolari eventi futuri, non valutabili né prevedibili al momento della stima, possano modificare anche sensibilmente i parametri di riferimento utilizzati e, di conseguenza, determinare un differente valore complessivo del compendio.

Per la determinazione del **Prezzo unitario** si utilizzano le seguenti fonti:

- Agenzia del Territorio, ente pubblico che gestisce l'OMI (Osservatorio del Mercato Im-





mobiliare), per i dati relativi al Comune in cui ricade l'immobile, riferiti all'ultimo semestre disponibile;

- annunci pubblicati dalle locali Agenzie Immobiliari, anche via web, con particolare attenzione agli avvisi relativi ad immobili similari siti nell'area in esame e nelle immediate vicinanze;
- indagini ed interviste condotte direttamente in sito e presso gli uffici notarili della zona.

Nel caso specifico, il prezzo unitario viene differenziato in funzione della destinazione d'uso e della utilizzazione della singola porzione di immobile (a seconda che siano superfici abitabili, commerciali, seminterrati, sottotetti, aree esterne, etc.).

Quindi, per ciascuna porzione immobiliare omogenea, si calcola la **Superficie commerciale** (Sc, cioè la somma delle superfici che compongono quella porzione immobiliare, ragguagliate attraverso opportuni coefficienti che tengono conto della superficie utile netta calpestabile, dell'incidenza dei muri perimetrali in comune con altre proprietà, dell'altezza dei vani, del tipo di superficie (se coperta o scoperta), della destinazione d'uso, etc.).

Infine, moltiplicando il Prezzo unitario (Pu) per la Superficie commerciale (Sc) si ricava il Valore della singola porzione di immobile la cui sommatoria fornisce il **Valore di mercato** (Vm) del Lotto in esame.

2.4.3. Sintesi della procedura di stima del Lotto in esame

Considerate le particolari condizioni attuali del bene (che risulta rifinito solo al piano terra e per parte del piano primo) sono state calcolate le superfici lorde di ciascun livello, distinguendo le porzioni immobiliari completate e rifinite da quelle che attualmente si presentano ancora allo stato rustico; a queste ultime è stato applicato un coefficiente riduttivo che tenesse in opportuna considerazione il costo per l'esecuzione delle opere di completamento dei singoli ambienti. Sono state poi individuate ulteriori percentuali riduttive in funzione della destinazione d'uso dei vani e della loro effettiva utilizzabilità (come nel caso di balconi, terrazzi, porticati, sottotetti, etc.), ricorrendo alle indicazioni fornite dall'ampia letteratura in materia.

Quindi è stata effettuata una approfondita ricerca di mercato sugli immobili ricadenti nelle aree limitrofe a quella in esame e, più in generale, nel centro abitato della località Mastro D'Alfio del





Comune di Bisignano; è stato così calcolato il prezzo di vendita unitario, dividendo l'intero importo di vendita per i metri quadrati di superficie venduta. E' stato inoltre consultato il Borsino Immobiliare più aggiornato messo a disposizione dall'Agenzia delle Entrate e sono state effettuate accurate valutazioni e opportune interpretazioni dei risultati ottenuti, per stabilire il Prezzo unitario delle singole porzioni immobiliari che compongono il Lotto di vendita.

Infine, attraverso una serie di operazioni aritmetiche è stato calcolato il Valore di mercato (Vm) del Lotto, come di seguito dettagliato.

2.4.4. Stima del bene pignorato

La stima del bene pignorato è riportata nella tabella che segue, in cui:

- *Scomp* = Superficie della porzione immobiliare completata e rifinita (espressa in mq);
- *Srust* = Superficie della porzione immobiliare ancora al rustico (espressa in mq);
- *Sscop* = Superficie scoperta, adibita a terrazzi, balconi o porticati (espressa in mq);
- *Sragg* = Superficie ragguagliata, calcolata come somma tra la superficie completata (considerata al 100%), la superficie rustica ridotta al 70% e la superficie scoperta ridotta al 25% (espressa in mq);
- Prz.un. = Prezzo unitario per le singole porzioni immobiliari (espresso in Euro/mq);
- Importo = prodotto tra la Superficie ragguagliata e il Prezzo unitario (espresso in Euro).

Si ha:

	<i>Scomp</i>	<i>Srust</i>	<i>Sscop</i>	<i>Sragg</i>	Prz.un.	Importo
<i>Coeff. Rid.</i>	100%	70%	25%	[mq]	[€/mq]	[€]
Seminterrato		168,00	65,00	133,85	450,00	60.232,50
Terra	162,00		88,00	184,00	750,00	138.000,00
Primo	89,50	49,00	56,30	137,88	750,00	103.406,25
Secondo/sottotetto		107,00	43,60	85,80	450,00	38.610,00
Totali	251,50	324,00	252,90	541,53		340.248,75
Aree esterne				860,00	30,00	25.800,00
Importo complessivo (Fabbricato + Aree esterne)					Euro	366.048,75





Attraverso un opportuno arrotondamento, si ottiene il Valore di mercato del bene pignorato, in cifra tonda, e il Valore di mercato della quota pignorata a ciascun debitore:

$$\text{Valore di Mercato: } Vm = 366.000,00 \text{ €}$$

$$\text{Valore di Mercato della Quota: } Vmq = Vm \times 1/2 = 183.000,00 \text{ €}$$

2.5. *Suggerire l'opportunità di vendita in lotti separati*

Considerata la consistenza del bene pignorato, ampiamente descritta nei paragrafi precedenti, se ne consiglia la vendita in **Lotto unico**.

2.6. *Indicare il regime fiscale dell'esecutato*

I coniugi ***** e ***** , ciascuno debitore per la quota di proprietà pari ad 1/2, risultano in regime di comunione dei beni; dal punto di vista fiscale risultano entrambi "persone fisiche".

2.7. *Redigere un prospetto riassuntivo*

LOTTO UNICO: diritti di piena proprietà per la quota pari all'intero di un fabbricato per civile abitazione, in corso di ultimazione, ubicato nel Comune di Bisignano (Cs), loc. Mastro D'Alfio, c.da Valle Castello n. 11. E' costituito da piano seminterrato, terra, primo e secondo (sottotetto) e risulta dotato di corte esterna adibita a giardino e piazzali di proprietà esclusiva. Il piano seminterrato si presenta come un unico ambiente allo stato rustico con saracinesche ed ingresso indipendente; è dotato di un piccolo servizio igienico. Il piano terra è composto da disimpegno, soggiorno, cucina, ripostiglio, bagno, studio e ampio salone; è dotato di ampio terrazzo con affaccio a sud. Il piano primo è composto da disimpegno, due stanze da letto, ripostiglio e bagno; altre due stanze da letto, con corridoio e bagno sono attualmente allo stato rustico; è dotato di due ampi terrazzi con affacci rispettivamente a sud e a ovest. Il secondo piano (sottotetto) si presenta come un unico ambiente allo stato rustico, prevalentemente praticabile, con altezze variabili in virtù delle falde inclinate di copertura; è dotato di tre balconi con affacci a sud, est ed ovest. I quattro livelli sono collegati da un corpo scala a forma semicircolare. Le superfici lorde in pianta sono le seguenti:





- piano seminterrato: mq 168,00, oltre al porticato di mq 65,00;
- piano terra: mq 162,00 , oltre al portico d'ingresso e al terrazzo per complessivi mq 88,00;
- piano primo: mq 139,50, oltre terrazzi per complessivi mq 56,30;
- piano secondo/sottotetto: mq 107,00, oltre balconi per complessivi mq 46,30.

Il fabbricato è circondato da una corte esterna esclusiva estesa circa mq 860,00, non completamente rifinita; confina a nord con via Valle Castello (p.lla 270) a est con p.lla 277, a sud con p.lla 433 e a ovest con p.lla 353.

L'immobile risulta censito in catasto fabbricati del Comune di Bisignano al foglio 49, particella 412 sub 1, in corso di costruzione, di proprietà: 1) ***** , proprietaria per 500/1000; 2) ***** , proprietario per 500/1000.

Il bene non è gravato da vincoli locativi, risulta nel pieno possesso degli odierni debitori e non è assoggettato a limitazioni legali, enfiteusi o altre servitù. Risulta ancora in corso di costruzione; in particolare si segnala che la pratica edilizia presso il Comune, la denuncia in Catasto fabbricati e il deposito presso il Servizio Tecnico Regionale (ex Genio Civile) non sono ancora completati, bensì richiedono ulteriori adempimenti in variante e/o sanatoria.

Valore di mercato del compendio pignorato: $Vm = 366.000,00 \text{ €}$

Valore di Mercato della singola Quota: $Vmq = Vm \times 1/2 = 183.000,00 \text{ €}$

3. ALLEGATI

Segue l'elenco degli allegati che costituiscono parte integrante della presente Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio, ai quali si rimanda per una migliore interpretazione di quanto descritto e desunto nei paragrafi precedenti.

- A. Documentazione fotografica*
- B. Documentazione catastale e urbanistica*
- C. Verbale d'udienza con quesiti posti dal G.E.*
- D. Verbali di sopralluogo e altra documentazione acquisita*

Rende (CS), 21.09.2015

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Walter Vercillo





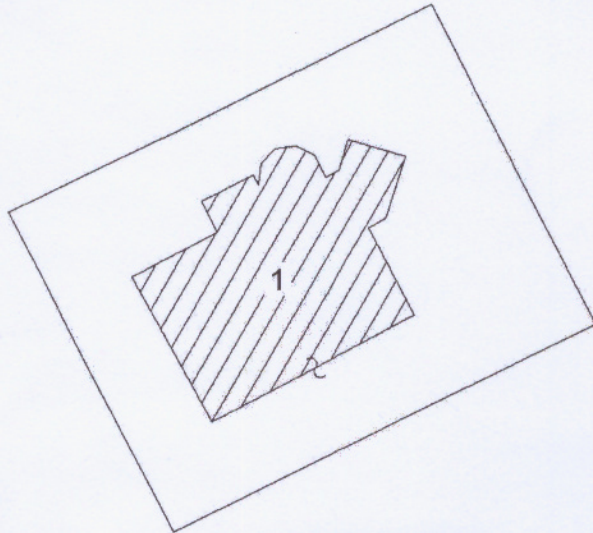
ELABORATO PLANIMETRICO

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Cosenza**

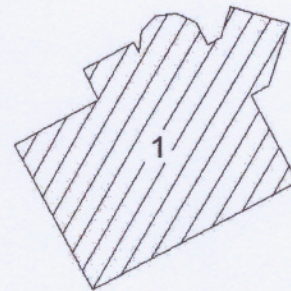
Compilato da:
Straface Francesco
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Cosenza N. 2398

Comune di Bisignano
Sezione: Foglio: 49 Particella: 412
Dimostrazione grafica dei subalterni

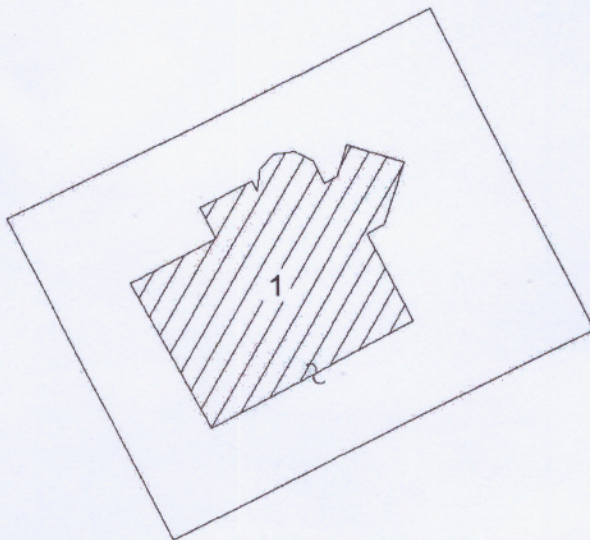
Protocollo n. CS0286024 del 14/07/2009
Tipo Mappale n. 281986 del 10/07/2009
Scala 1 : 500



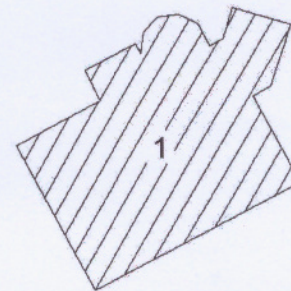
PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SEMINTERRATO



PIANTA PIANO SECONDO (Sottotetto)



LEGENDA

Fog. 49 part. 412 sub 1 - Unita' immobiliare sita al piano seminterrato, terra, primo e secondo (sottotetto) - In corso di costruzione.

Ultima Planimetria in atti

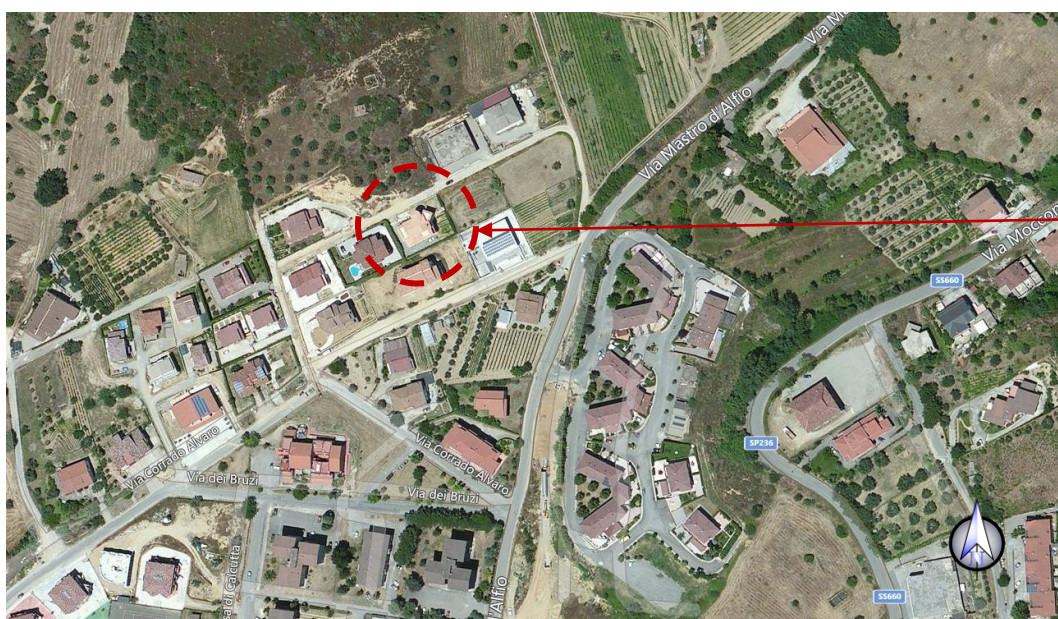
Catasto dei fabbricati - situazione al 07/09/2015 - Comune di BISIGNANO (A887) - < Foglio: 49 Particella: 412 - Elaborato planimetrico

Inquadramento dell'area



Area in
esame

Foto n. 1. Ortofoto dell'area in esame del Comune di Bisignano



Fabbricato
in esame

Foto n. 2. Ortofoto ravvicinata del fabbricato in esame



Foto n. 3.



Foto n. 4.



Foto n. 5.



Foto n. 6.



Foto n. 7.



Foto n. 8.



Foto n. 9.



Foto n. 10.



Foto n. 11.



Foto n. 12.



Foto n. 13.



Foto n. 14.



Foto n. 15.



Foto n. 16.



Foto n. 17.



Foto n. 18.



Foto n. 19.

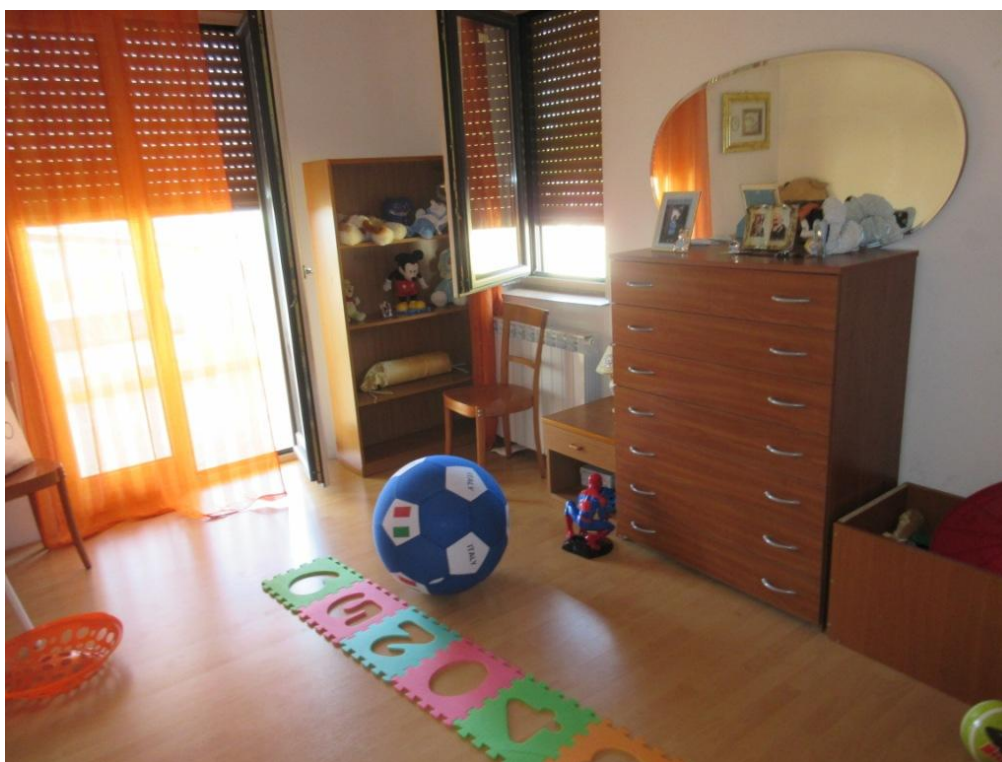


Foto n. 20.



Foto n. 21.



Foto n. 22.



Foto n. 23.



Foto n. 24.



Foto n. 25.



Foto n. 26.



Foto n. 27.



Foto n. 28.



Foto n. 29.



Foto n. 30.



Foto n. 31.



Foto n. 32.