

TRIBUNALE ORDINARIO
di COSENZA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

- Dott.ssa Nicoletta CURCI -



CAUSA CIVILE ISCRITTA
Al N° 208/95 e N° 218/96 Reg. Esec.

BANCA POPOLARE di CALABRIA
Contro



DEPOSITATA IN CANCELLERIA
Oggi il 58 APR. 2002
Il Cancelliere
IL CANCELLIERE B3

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dott. Ing. Raffaele GARENNA

87040 Mendicino (CS) – Via San Paolo n°52



1) PREMESSA

In data 23 Novembre, il sottoscritto Raffaele GARENNA, iscritto nell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale civile di Cosenza al n°2182, ed iscritto nell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n°2042, era nominato Consulente Tecnico d'Ufficio in sostituzione dell'Ing. Raffaele COSENZA, dal G.I., Dott.ssa Nicoletta CURCI, nella **causa civile** iscritta ai n° 208/95 Reg. Es. promossa dalla BANCA POPOLARE di CALABRIA S.p.A. contro la Sig.ra
ed al n° 218/96 Reg. Es. promossa dalla B. N. L. S.p.A. sempre contro la Sig.ra

In data 27 Novembre 2001, il sottoscritto compariva davanti al Giudice Istruttore e, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico e prestato il giuramento di rito, veniva a conoscenza dei seguenti quesiti:

- 1) *se vi sia corrispondenza tra i dati identificativi catastali degli immobili stimati e quelli riportati nell'atto di pignoramento;*
- 2) *quale sia il valore iniziale degli immobili ai fini della determinazione dell'imposta INVIM;*
- 3) *se, riguardo allo stato di fatto in cui attualmente si trovano, gli immobili rechino difformità rispetto alle concessioni edilizie menzionate nella relazione;*
- 4) *se i cespiti siano gravati da vincoli storici o artistici;*
- 5) *come sia stato applicato il metodo di stima comparativo (quali*



fonti d'informazione siano state utilizzate e quale prezzo di vendita al mq sia stato applicato).

Era, altresì richiesto di *rivedere gli esiti della consulenza in atti onde addivenire alla determinazione di un valore di stima differente da quello già attribuito al compendio pignorato.*

2) SOPRALLUOGHI

2.1) Il sottoscritto fissava l'inizio delle azioni peritali per il Venerdì 15 Febbraio 2002 alle ore 10.00, presso i luoghi oggetto di causa, invitando regolarmente le parti a mezzo raccomandata a. r.

2.2) La parte esecutata, il giorno precedente, cioè il 14 Febbraio, faceva pervenire una raccomandata a mano nella quale chiedeva di *poter rinviare il sopralluogo, per motivi strettamente di salute, in quanto non era in grado di essere presente.*

2.3) Per quanto sopra, il sottoscritto, allegando la richiesta dell'esecutata, faceva istanza di proroga che era accolta e concessa dal Giudice dell'esecuzione.

2.4) Successivamente, a mezzo raccomandata venivano convocate le parti per il sopralluogo, eseguito regolarmente, alla



continua presenza del marito dell'esecutata, il 25 Marzo 2002.

3) DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

3.1) In data 14/2/02, presso l'U.T.E. di Cosenza, si è effettuata una visura relativa agli immobili in oggetto. Da tali atti si evince come non sia stata effettuata alcuna voltura risultando, i beni, ancora intestati ai primigeni proprietari. Relativamente al subalterno 1 della particella 271 del foglio 12, si vuole porre e far porre l'attenzione sulla categoria riportata: la "C2" che si assegna ai "magazzini e locali di deposito".

4) PIGNORAMENTO DELL'IMMOBILE - BREVE CRONISTORIA DEI FATTI.

4.1) Relativamente all'immobile di Via San Paolo, in data 5 Giugno 1987, dinanzi al Dott. Francesco FALSETTI, Notaio in Cosenza, la Sezione Autonoma di Credito Fondiario della BANCA NAZIONALE del LAVORO concedeva mutuo, per £. 300.000.000 (trecentomilioni), ai Sigg.ri

..... con contratto registrato a Cosenza il 9/6/87 al n°896. Nello stesso atto, a garanzia del capitale mutuato, la parte mutuataria concedeva a favore della sezione

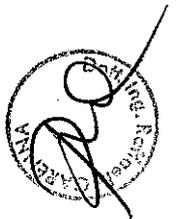


mutuante, che accettava, ipoteca per la somma di £ 750.000.000 (settecentocinquantamiloni) avente per oggetto un lotto di terreno di mq. 2.100 con soprastante fabbricato riportato in catasto al foglio n°12 particella n°271.

Relativamente all'immobile di Via Tivolille, in data 4 Maggio 1989, dinanzi al Dott. Francesco FALSETTI, notaio in Cosenza, la Sezione Autonoma di Credito Fondiario della BANCA NAZIONALE del LAVORO concedeva mutuo, per la somma di £. 500.000.000 (cinquecentomiloni), ai Sigg.ri

con contratto registrato in Cosenza il 12/05/89 al n°565. Nello stesso atto, a garanzia del capitale mutuato, la parte mutuataria concedeva a favore della sezione mutuante, che accettava, ipoteca per di £. 1.250.000.000 (unmiliardoduecentocinquantamiloni) avente per oggetto un lotto di terreno di mq. 2.250 con soprastante fabbricato riportato in catasto al foglio n°11 particella n°326 del Comune di Mendicino.

Successivamente, il 25 Giugno 1991 con atto notarile per notaio Scornajenchi, la parte mutuataria ha chiesto ed ottenuto una riduzione del mutuo ed una restrizione dell'ipoteca con esclusione, dalla garanzia, degli immobili censiti ai subalterni n°8, 4 e 7 della particella n°326 del foglio n°11.



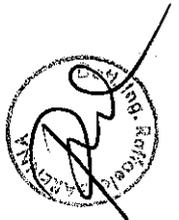
4.2) Con atto di compravendita, registrato al repertorio n°11236 raccolta n°3693 e trascritto a Cosenza il 24/7/93 al vol.17302



n°14746, il 19 Luglio 1993 dinanzi al Notaio Dott. Francesco FALSETTI, i Sigg.ri

cedevano e vendevano alla Sig.ra
i seguenti beni immobili: a) appartamento posto al piano terra del fabbricato sito in Mendicino (CS) alla località Tivolille (riportato nel N.C.E.U. al foglio n°11, particella n°326 sub 1; b) appartamento posto al primo piano del fabbricato sito in Mendicino (CS) alla località San Paolo (riportato nel N.C.E.U. al foglio n°12, particella n°271 sub 3; c) locale magazzino posto al piano terra del fabbricato sito in Mendicino (CS) alla località San Paolo (riportato nel N.C.E.U. al foglio n°12, particella n°271 sub 1.

In pari data, la CASSA Rurale ed Artigiana di Cosenza con atto per notar Francesco FALSETTI al repertorio n°11238 raccolta n°3694, concedeva mutuo ipotecario alla Sig.ra che accettava la somma di £. 215.000.000 (duecentoquindicimilioni) sottoponendo, a garanzia del capitale mutuato, ad ipoteca convenzionale di secondo grado per la somma di £. 365.000.000 gli immobili di cui sopra alle lettere a), b) e c).



4.3) La BANCA POPOLARE di CALABRIA, in data 9/6/95, visto non rispettato il piano di pagamento, intimava alla Sig.ra

di pagare, entro dieci giorni, la somma di £. 261.751.410 quale risultante di capitale di condanna e spese varie, per somme per residuo di capitale da rimborsare, di rate insolte e di interessi di

mora. Rimanendo infruttuosa l'intimazione, seguiva l'atto di pignoramento dell'immobile notificato alla esecutata il 16/6/95;

4.4) Analogamente, la BANCA NAZIONALE del LAVORO S.p.A. in data 31/5/96 intimava alla Sig.ra _____ di pagare, entro dieci giorni, la somma di £. 89.205.848 quale risultante di somme per residuo di capitale da rimborsare, di rate insolute e di interessi di mora. Rimanendo infruttuosa l'intimazione, seguiva l'atto di pignoramento dell'immobile, ipotecato a garanzia, notificato alla esecutata il 1/10/96;

4.5) Seguiva l'istanza di riunione delle procedure esecutive immobiliari ai fini dell'economia degli atti processuali; l'ordine del Giudice della vendita degli immobili pignorati previa acquisizione della stima eseguita dall'esperto stimatore; la revoca dello stesso perito per informazioni non conferenti ed infine, in sua sostituzione la nomina del sottoscritto.



5) **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:** *descrizione dell'immobile pignorato (comune, località, via, numero civico) con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali.*

Gli immobili di che trattasi, sono siti nel Comune di Mendicino ubicati in Via San Paolo n°26 ed in Via Tivolille n°15.

Da tutti gli "atti" presenti nel fascicolo processuale, i beni risultano così individuati:

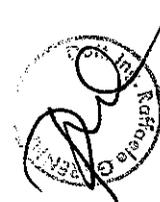
Partita 1095 - foglio 12 - particella 271 -				
Sub 3	P.1	Cat. A/3	5,5 vani	Rend. 298,25
Sub 1	P.T.	Cat. C/2	222 mq.	Rend. 687,92
Partita 1202 - foglio 11 - particella 326				
Sub 1	P.T.	Cat. A/3	3 vani	Rend.139,44

5.1) IMMOBILE IN VIA SAN PAOLO

L'immobile in oggetto è ubicato al numero civico 26, già 110, derivante dalla nuova numerazione effettuata lungo la stessa via.

È posto a circa 350 metri dal noto "quadrivio" di Mendicino lungo la Strada Provinciale percorrendo la quale, si arriva al centro storico di Mendicino. L'ingresso del fabbricato non è situato lungo la Provinciale bensì in una traversa che fiancheggia un portico, annesso al fabbricato, antistante le uscite di un locale adibito a "pizzeria". Lo **stato di manutenzione** dell'intero immobile è abbastanza buono anche perché risulta essere l'abitazione dell'esecutata.

Ci si riferisce, ovviamente, ai subalterni 1 e 3 della particella 271 del foglio n°12 (foto n°1).



Relativamente al **sub 3**, esso risulta essere composto da un grande ingresso-salone di 49 mq. circa (foto n°2 e n°3) fiancheggiato lungo i due lati, ad est ed a nord, da un comodo balcone largo 1,6 ml. e misurante quasi 19 mq (foto n°1). Attraverso un disimpegno di oltre 4 mq., si arriva alla zona notte composta dalla stanza da letto matrimoniale, di quasi 15 mq., con annesso un bagno di 5 mq. circa; dalla seconda stanza da letto misurante quasi 14 mq. e dal bagno di oltre 3 mq.

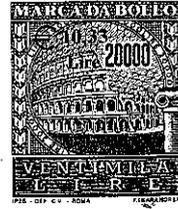
L'appartamento è completamente arredato nonché ben rifinito: è pavimentato con un unico tipo di piastrelle in ceramica di prima scelta; gli infissi sono in legno con ante alla romana.

Non deve sembrare strano se nella descrizione dell'appartamento non è stata menzionata la "cucina", perché, almeno su questo livello, la cucina non c'è. La foto n°4 mostra nell'angolo del salone, di fianco al portoncino d'ingresso, una scala, scendendo la quale, si giunge alla cucina. Sicuramente per il locale dove si arriva scendendo la scala, è abbastanza riduttivo parlare di cucina: in effetti si arriva in una tavernetta (foto n°5 e n°6) che misura circa 62 mq.

Si sta parlando del **sub 1** che, almeno dai dati che si leggono nella visura catastale, avrebbe dovuto essere un magazzino o un locale da deposito di 222 mq.

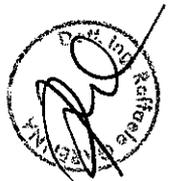
Di fatto è tutt'altra cosa: sia per quanto riguarda l'estensione sia per quanto riguarda la destinazione d'uso.





10/05/2002

La tavernetta ha un'altezza di 2,45 mt. misurata all'intradosso delle travi, che sono a vista in tutto il locale e si incrociano su un unico pilastro centrale (foto n°6), mentre, all'intradosso del solaio, misura un'altezza di 2,90 mt. Si presenta per tutta la sua estensione con una pavimentazione in cotto; con gli infissi in alluminio anodizzato posti alti, ad 1,56 mt. dal pavimento, (foto n°5, freccia rossa) lungo il lato di fianco all'angolo cottura, mentre sono ad altezza normale, cioè a 0,94 mt. dal pavimento, lungo il lato dove è posta una terrazza di 10 mq., recintata, posta a livello stradale (foto n°1). Sempre in alluminio anodizzato è la porta che da l'accesso all'esterno e che apre sullo stesso piano di calpestio dove è posto il portone di tutto il fabbricato (foto n°1, freccia rossa), quindi, con un ingresso autonomo. La parete opposta all'angolo cottura, si presenta senza aperture, né porte né finestre, mentre dall'esterno, in corrispondenza del camino, si vede una "saracinesca" (foto n°1, freccia azzurra): tutto ciò a riprova della completa diversità dello stato di fatto rispetto alla destinazione originale. Probabilmente tutto il piano terra aveva come destinazione d'uso la categoria magazzini e/o locali di deposito così come la restante parte attualmente adibita a pizzeria. È altresì evidente come la scala interna, che dal salone dell'appartamento sovrastante scende fino alla tavernetta in modo comodo ma non comodissimo, sia stata ricavata successivamente.



5.2) IMMOBILE IN VIA TIVOLILLE

L'altro immobile è ubicato al numero civico 15

È posto a circa 300 metri dal noto "quadrivio" di Mendicino lungo la Strada Provinciale percorrendo la quale, si arriva al Comune di Cerisano. L'ingresso del fabbricato non è situato lungo la Provinciale bensì alla parte opposta cioè alle spalle dell'intero fabbricato.

Ci si riferisce al subalterno 1 della particella 326 del foglio n°11.

L'immobile è costruito in cemento armato; lo **stato di manutenzione** è buono e risulta abitato e condotto da persona diverse dall'intestataria.

L'appartamento ha l'ingresso autonomo posto su di una terrazza a livello (foto n°7). Tale terrazza delimita due lati dell'appartamento (foto n°8), è recintata e pavimentata con piastrelle in ceramica e misura una superficie quasi di 65 mq.

L'appartamento è composto da una comoda camera da letto matrimoniale di circa 16 mq., da una stanza da letto singola di circa 10 mq. Attraversato il disimpegno di 4,5 mq. (foto n°10) si incontra il W.C. di circa 5 mq. e si arriva al vasto ed articolato salone, misurante oltre 38 mq., comprensivo dell'angolo cottura (foto n°9). L'accesso alla terrazza è consentito anche dal balcone posto nell'angolo del salone contiguo al W.C.

Complessivamente l'appartamento misura circa 73 mq.: non vi è corrispondenza con la visura catastale che riporta una consistenza di **3 vani**. In effetti, le due camere da letto formano già due vani; il



bagno e l'ingresso-disimpegno vengono computati ciascuno per 1/3 di vano quindi, per formare il restante "terzo" di vano resterebbe tutto il salone compreso l'angolo cottura e tutto ciò non è catastalmente ammissibile.

Un salone di 38 mq. forma ben altro che 1/3 di vano!

A riprova di quanto sopra, vi è la certezza che le due stanze da letto ed il compreso disimpegno, siano state costruite successivamente occupando la terrazza prevista nel progetto originario (come si vedrà in seguito nella risposta al 3° quesito).

6) CORRISPONDENZA TRA I DATI CATASTALI -
RISPOSTA AL 1° QUESITO: *se vi sia corrispondenza tra i dati identificativi catastali degli immobili stimati e quelli riportati nell'atto di pignoramento.*

Sebbene quanto riportato negli atti processuali corrisponde esattamente, almeno come individuazione, con gli immobili di che trattasi, alcuni dati **non sono esatti** non riscontrando, quindi, una piena concordanza dei dati catastali attuali con quelli riportati nel pignoramento.

Ci si riferisce, ovviamente, innanzi tutto agli **intestatar**i che risultano essere ancora i primigeni proprietari: ma ciò deriva solo da una mancata voltura effettuata dalla esecutata.



Secondariamente, ci si riferisce ad alcuni dati relativi alla consistenza nonché alla categoria. Per come si è ampiamente trattato nel precedente paragrafo 5, riguardante la descrizione degli immobili, si può concludere con le affermazioni che seguono:

- relativamente al sub 1 di Via San Paolo la **categoria non è** certamente la "C/2" e la consistenza non è di 222 mq.;

- relativamente al sub 1 di Via Tivolille la **consistenza non è** di 3 vani.

7) VALORE INIZIALE DEGLI IMMOBILI -
RISPOSTA AL 2° QUESITO: *quale sia il valore iniziale degli immobili ai fini della determinazione dell'imposta INVIM.*

Preliminarmente si vuole evidenziare come l'art. n°8 della legge 448/2001 (Finanziaria 2002) sancisce la definitiva abolizione dell'INVIM.



Secondariamente, si ribadisce la circostanza che il **valore catastale** relativo agli immobili non è attendibile, così per come è riportato sulle visure, perché alcuni dati relativi alla consistenza ed alla categoria non sono esatti.

Infine, pur con le essenziali premesse appena fatte, si riportano comunque i rispettivi valori iniziali degli immobili (anno 1993) per come si leggono nell'atto di compravendita: per il sub 1 di Via Tivolille



08/03/2002

£. 30.000.000 (€ 15.493,71), per il sub 3 (appartamento) di Via San Paolo £. 65.000.000 (€ 33.569,70) e per il sub 1 (locale magazzino) di Via San Paolo £. 50.000.000 (€ 25.822,84).

8) DIFFORMITÀ RISPETTO ALLE CONCESSIONI EDILIZIE - RISPOSTA AL 3° QUESITO: *se, riguardo*

allo stato di fatto in cui attualmente si trovano, gli immobili rechino difformità rispetto alle concessioni edilizie menzionate nella relazione.

Con raccomandata a mano del 21/3/02, il sottoscritto scriveva all'Ufficio Tecnico del Comune di Mendicino, con riferimento ai dati catastali relativi agli immobili per cui è causa, chiedendo, oltre all'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, anche indicazioni sulla conformità delle costruzioni alle concessioni amministrative e su eventuali vincoli artistici o storici.



La risposta da parte dell'Ufficio Tecnico, peraltro tempestiva, non riguardava certamente le domande poste restando le stesse insoddisfatte. Tant'è che nessuna risposta si è ricevuto in merito alle indicazioni sulla "conformità" delle costruzioni alle concessioni, alla "utilizzazione" prevista dallo strumento urbanistico ed ai "vincoli".

A giustificazione delle risposte negative, i tecnici del Comune, hanno replicato evidenziando come le richieste del sottoscritto riguardavano specificatamente immobili intestati alla Sig.ra e

dunque, non risultando "nulla" intestato a nome della stessa presso i loro uffici, hanno risposto elencando gli estremi delle concessioni edilizie e le relative varianti, nonché quelli dei certificati di abitabilità offrendo comunque, la disponibilità per quant'altro fosse stato richiesto.

Successivamente ed in definitiva, presso gli Uffici tecnici comunali, si è presa **diretta visione** degli elaborati relativi alle succitate varianti delle concessioni edilizie riscontrando quanto segue:

a) l'appartamento di Via San Paolo, pur conservando la perimetrazione e quindi la stessa superficie e volumetria per come riportato sugli elaborati, presenta allo stato attuale una **diversa distribuzione interna**.

b) il magazzino di Via San Paolo per cui è stata rilasciata la concessione, negli elaborati si estende per tutto il piano terreno del fabbricato (da qui la giustificazione della categoria "C2" con consistenza di 222 mq. riportata in catasto). Allo stato attuale è occupata solo una **parte del magazzino** (nella rimanente parte vi è una pizzeria) che è adibita a tavernetta-cucina posta in comunicazione con il sovrastante appartamento.

c) l'appartamento di Via Tivolille, sugli elaborati in variante era composto solo dall'attuale salone e da una terrazza che occupava la parte attualmente **riservata** alle camere da letto ed al disimpegno evidentemente costruite in un secondo tempo. Non vi è alcun cenno



sulla **ampia terrazza** (si rammenta di oltre 60 mq.) attualmente di pertinenza dell'appartamento.

In conclusione, in merito allo stato attuale in cui si trovano gli immobili, ognuno per le proprie caratteristiche appena dette, si trova **in difformità** rispetto alle concessioni edilizie.

9) VINCOLI ARTISTICI, STORICI O ALBERGHIERI
- RISPOSTA AL 4° QUESITO: *se i cespiti siano gravati da vincoli storici o artistici.*

Con riferimento alla richiesta fatta dal sottoscritto e menzionata nel precedente paragrafo, si ribadisce l'assenza di notizie "certificate" in merito ai vincoli storici o artistici.

Però, sulla scorta dell'esperienza professionale, viste le concessioni edilizie, rilasciate nell'anno 1986, e atteso che i luoghi dove sono ubicati gli immobili sono abbastanza "periferici" e che abbastanza "ordinarie" sembrano le costruzioni, si può certamente affermare che gli immobili **non siano soggetti** ad alcun vincolo artistico, storico e paesaggistico.



10) STIMA COMPARATIVA DELL'IMMOBILE -
RISPOSTA AL 5° QUESITO: *come sia stato applicato il*

metodo di stima comparativo (quali fonti d'informazione siano state utilizzate e quale prezzo di vendita al mq. sia stato applicato).

La risposta al quesito viene data nel paragrafo successivo dove viene trattata la valutazione dell'immobile.

11) VALORE DELL'IMMOBILE - RISPOSTA

INTEGRATIVA: *valore dell'immobile con indicazione del criterio (o dei criteri) di stima usato.*

11.1) VALUTAZIONE CATASTALE

Per quanto relazionato precedentemente in merito sia alla descrizione degli immobili, sia alle inesattezze che si leggono sulle visure catastali, **non ha alcun senso** prendere in considerazione le rendite catastali che si leggono sulle visure.

Tutto ciò perché non si può considerare una rendita relativa ad una consistenza di tre vani (appartamento in Via Tivolille) se, di fatto, l'appartamento non è costituito da tre vani; non si può considerare una rendita relativa alla categoria di magazzino o locale di deposito (tavernetta di Via San Paolo) se l'immobile non è affatto un magazzino.





11.2) VALUTAZIONE IN BASE ALL'EQUO CANONE

Per quanto detto nel precedente paragrafo, escludendo aprioristicamente una valutazione di tipo catastale, al fine di effettuare una stima realmente attendibile si è ricavato il valore, derivando i calcoli dall'applicazione della legge 392 del 27/07/1978 *relativa all'equo canone, come prodotto della **superficie convenzionale** per il costo base per metro quadro mediante l'applicazione di opportuni coefficienti correttivi, riduttivi o amplificativi, del valore base.*

Va però detto che tale valutazione potrà essere usata solo a scopo comparativo e non già come "valore di mercato" dal momento che per l'elaborazione sono state fatte alcune considerazioni e/o limitazioni, nonché accettati alcuni dati, prescindendo dai quali, risultava difficile operare con questa metodologia. Ancora di più va sottolineato come sia **ampiamente limitativo** l'applicazione del costo base per metro quadro, riferito all'Italia meridionale ed alle Isole, pubblicato, peraltro, solo fino all'anno 1996: basti pensare quali differenti realtà possano presentarsi, e sicuramente si presentano, nel considerare un'immobile posto nel centro di Cosenza o nella periferia del Comune di Mendicino.



- **IMMOBILE IN VIA TIVOLILLE** - Elementi di calcolo e calcolo
valore: la considerazione da fare per questo immobile è sicuramente
la superficie reale riscontrata.

11.2.1) viene considerata la **superficie convenzionale** come
superficie utile dell'unità immobiliare, qui apprezzata nella sua
integrità cioè stanza da letto (16 mq) + stanza da letto singola (10,6
mq) + disimpegno (4,65 mq) + W.C. (4,40 mq) + salone-angolo
cottura (38,45 mq), incrementata del 25 % di superficie di terrazze
(63,16x0.25=15,79 mq). Si adotta il coefficiente 1 per unità
immobiliari di superficie superiore a 70 metri quadrati:

Superficie convenzionale = 89,89 mq.

11.2.2) il **costo base di produzione** a metro quadro per gli immobili,
con riferimento all'Italia meridionale ed alle Isole, per l'anno 1996 è
pari a € 663,13 (£. 1.284.000). Ipotizzando un aumento di circa il 2,7%
annuo (percentuale suffragata dagli aumenti riscontrati dal 1992 al
1996 che sono variati da un minimo del 2,53% ad un massimo del
2,88%) si può applicare come costo base di produzione a metro
quadro quello di € 778,82 (£. 1.508.000) e pertanto, nel caso
specifico, si ottiene:

$$89,89 \text{ mq.} \times \text{€ /mq. } 778,82 = \text{€ } 70.008,13$$

11.2.3) applicazione coefficienti correttivi al valore base ricavato per
l'alloggio:



11.2.3.1) dalla visura catastale si legge una classe "A3" per abitazioni di tipo economico e dunque, in relazione alla **tipologia** si fa riferimento al coefficiente pari a 1,05:

$$€ 70.008,13 \times 1,05 = € 73.508,54$$

11.2.3.2) in relazione alla **classe demografica** si applica il coefficiente pari a 0,85 per gli immobili siti in comuni con popolazione fino a 10.000 abitanti:

$$€ 73.508,54 \times 0,85 = € 62.482,26$$

11.2.3.3) in relazione all'**ubicazione**, nei comuni con meno di 20.000 abitanti, si applica il coefficiente 1,00 corrispondente alla zona edificata periferica:

$$€ 62.482,26 \times 1,00 = € 62.482,26$$

11.2.3.4) in relazione al **livello del piano** si può adottare un coefficiente pari ad 1,00 relativo ai piani terreni:

$$€ 62.482,26 \times 1,00 = € 62.482,26$$

11.2.3.5) per la determinazione degli elementi di valutazione relativi allo **stato di conservazione e di manutenzione** degli immobili, ai sensi dell'art. 21 della legge 27 Luglio 1978, n° 392, si è tenuto presente il D. M. del 9 Ottobre 1978. Nel caso in esame può applicarsi il coefficiente relativo allo stato normale, cioè pari ad 1,00:

$$€ 62.482,26 \times 1,00 = € 62.482,26$$

11.2.3.6) nella svalutazione secondo la **vetustà dell'edificio**, essendo la concessione edilizia rilasciata nel Luglio del 1986, applicando una riduzione dell'1% annuo per i primi quindici anni



successivi al quinto anno di costruzione, si ottiene coefficiente pari a 0.8955:

$$€ 62.482,26 \times 0.8955 = € 55.952,86$$

In definitiva, questo tipo di procedimento porta ad un valore per l'immobile di € 55.952,86.

- **IMMOBILE IN VIA SAN PAOLO** - *Elementi di calcolo e calcolo valore:* per il calcolo della superficie convenzionale, non si può prescindere dalla basilare considerazione che l'appartamento viene apprezzato come sviluppato su due livelli includendo nella categoria "A3" anche l'immobile sottostante erroneamente classificato con la categoria "C2".

11.2.4) viene considerata la **superficie convenzionale** come superficie utile dell'unità immobiliare, qui apprezzata nella sua interezza cioè stanza da letto (14,36 mq) + W.C. (4,93 mq) + stanza da letto singola (13,62 mq) + disimpegno (4,29 mq) + W.C. (3,35 mq) + salone (48,18 mq) + cucina-tavernetta (63,72 mq), incrementata del 25 % di superficie di terrazze $[(18,2 + 10,2) \times 0,25 = 7,10 \text{ mq}]$. Si adotta il coefficiente 1 per unità immobiliari di superficie superiore a 70 metri quadrati:

$$\text{Superficie convenzionale} = 159,55 \text{ mq.}$$

11.2.5) per il **costo base di produzione** a metro quadro, valgono le stesse considerazioni fatte nel paragrafo 11.2.2) pertanto si ottiene:

$$159,55 \text{ mq.} \times €/\text{mq.} 778,82 = € 124.260,73$$





11.2.6) applicazione coefficienti correttivi al valore base ricavato per l'alloggio:

11.2.6.1) come precedentemente detto, si applica all'appartamento unicamente una classe "A3" per abitazioni di tipo economico e dunque, in relazione alla **tipologia** si fa riferimento al coefficiente pari a 1,05:

$$€ 124.260,73 \times 1,05 = € 130.473,76$$

11.2.6.2) in relazione alla **classe demografica** si applica il coefficiente pari a 0,85 per gli immobili siti in comuni con popolazione fino a 10.000 abitanti:

$$€ 130.473,76 \times 0,85 = € 110.902,69$$

11.2.6.3) in relazione all'**ubicazione** nei comuni con meno di 20.000 abitanti si applica il coefficiente 1,00 corrispondente alla zona edificata periferica:

$$€ 110.902,69 \times 1,00 = € 110.902,69$$

11.2.6.4) in relazione al **livello del piano** si adotta coefficiente pari ad 1,00 :

$$€ 110.902,69 \times 1,00 = € 110.902,69$$

11.2.6.5) per la determinazione degli elementi di valutazione relativi allo **stato di conservazione e di manutenzione** degli immobili, ai sensi dell'art. 21 della legge 27 Luglio 1978, n° 392, si è tenuto presente il D. M. del 9 Ottobre 1978. Nel caso in esame può applicarsi il coefficiente relativo allo stato normale, cioè pari ad 1,00:

$$€ 110.902,69 \times 1,00 = € 110.902,69$$



11.2.6.6) nella svalutazione secondo la **vetustà dell'edificio**, essendo la concessione edilizia rilasciata nell'Aprile del 1986, applicando una riduzione dell'1% annuo per i primi quindici anni successivi al quinto anno di costruzione, si ottiene coefficiente pari a 0.8955:

$$€ 110.902,69 \times 0.8955 = € 99.313,39$$

In definitiva, questo tipo di procedimento porta ad un valore per l'immobile di **€ 99.313,39**.

11.3) VALUTAZIONE SINTETICA



Per come noto, il procedimento di stima sintetico consiste nel determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche e per i quali siano disponibili i prezzi di compravendita recenti.

L'indagine svolta dallo scrivente ha portato alla constatazione di un mercato molto attivo per fabbricati analoghi. Quanto sopra avallato anche dai tecnici della _____ con ufficio sito in Via Tivolille, i quali hanno fornito come *range* di prezzi di mercato da un minimo di 516,00 €/mq ad un massimo di 697,00 €/mq.

Ovviamente, l'oscillazione del prezzo di mercato dipende dalle caratteristiche ma, ed in maniera più determinante, dallo stato di manutenzione e di rifinitura.

11.3.1) VIA TIVOLILLE

Nella valutazione dell'immobile si può considerare positivamente, sia alcune caratteristiche posizionali estrinseche (a pochi chilometri sia dalla città di Cosenza sia dal centro storico di Mendicino) sia alcune intrinseche (ingresso autonomo e ampia terrazza pavimentata), e negativamente, altre caratteristiche intrinseche (entrando in casa, si attraversano le due stanze da letto prima di accedere nel salone-angolo cottura). Pertanto, sembra equo applicare il prezzo di € 620,00 al mq.

Computando la superficie della terrazza al 25%, la superficie "lorda" dell'immobile è pari a $85,39 + (0,25 \times 63,16) = 101,18$ mq. pertanto, si ricava facilmente:

$$620,00 \text{ €/mq} \times 101,18 \text{ mq} = \text{€ } 62.731,6$$

11.3.2) VIA SAN PAOLO

Anche per questo immobile si può considerare positivamente, sia alcune caratteristiche posizionali estrinseche (a pochi chilometri sia dalla città di Cosenza sia dal centro storico di Mendicino) sia alcune intrinseche (ampia tavernetta con ingresso autonomo e disposizione zona giorno e zona notte su due livelli), e



negativamente, altre caratteristiche intrinseche (scala interna per accedere alla tavernetta costruita successivamente quindi non molto comoda e terrazza a servizio della tavernetta posta a livello stradale quindi assolutamente non riservata perché a pochi metri dal portone condominiale). Pertanto, sembra equo applicare il prezzo di € 620,00 al mq.

Computando le superfici delle terrazze al 25%, la superficie "lorda" dell'immobile, nell'interezza dei due livelli, è pari a $[(107,14+0,25 \times 18,20) + (81,12+0,25 \times 10,2)] = (111,69+83,67) = 195,36$ mq. pertanto, si ricava facilmente:

$$620,00 \text{ €/mq} \times 195,36 \text{ mq} = \text{€ } 121.123,2$$



12) CONCLUSIONI

Rilevati alcuni dati catastali non corretti riferiti agli immobili da cui ne deriva un'impossibile valutazione catastale; considerata la valutazione in base alla legge sull'equo canone, usata per solo scopo comparativo (con riferimento al costo base di produzione relativo all'Italia meridionale); usato un procedimento di stima sintetico, considerando le informazioni circa il mercato immobiliare simile, per la valutazione dei beni oggetto del pignoramento, si è giunti alla valutazione di:

€ 62.731,6 per l'immobile sito in Via Tivolille



€ 121.123,2 per l'immobile sito in Via San Paolo.

Ritenendo, quindi, di aver adempiuto fedelmente all'incarico conferitogli, il sottoscritto, in fede e con serena coscienza, dopo i sopralluoghi eseguiti ed i rilievi effettuati, deposita la presente relazione, in originale, restando a disposizione per gli eventuali chiarimenti.

13) ALLEGATI

Si allegano alla presente relazione:

- Allegato A)** Documentazione fotografica (10 foto in 5 pagine).
- Allegato B)** Schema della pianta dell'immobile di Via San Paolo.
- Allegato C)** Schema della pianta dell'immobile di Via Tivolille.
- Allegato D)** N° 3 visure catastali.
- Allegato E)** Risposta rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Mendicino.

Mendicino, 8 Aprile 2002

il Consulente Tecnico d'Ufficio
(Dott. Ing. Raffaele GARENNA)
Dott. Ing. Raffaele GARENNA
N. 2042

- 25 -

DEPOSITATA IN CANCELLERIA

8 APR. 2002

Oggi il

Il Cancelliere

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

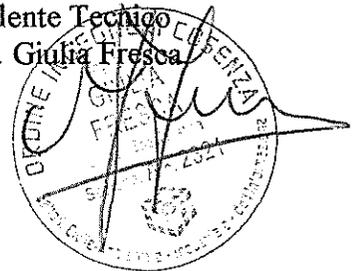
(G.E. dott. Giuseppe Greco)

Relazione di Consulenza Tecnica

**Proc. N° 208/1995 – N°218/1996 Reg. Esec
Banca Popolare di Calabria c/**

Il Consulente Tecnico
Dott. Ing. Giulia Fresca

TRIBUNALE DI COSENZA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI
Depositato in Cancelleria
Oggi **30 GIU. 2008**
Il Cancelliere





1. Premessa

Adempiendo a fiducioso incarico conferitomi dal Giudice dell'Esecuzione Dott Giuseppe Greco in data 23 maggio 2008, il sottoscritto CTU, dott. ing. Giulia Fresca, iscritto all'Albo dei Periti Tecnici e per le Procedure Concorsuali e Fallimenti del Tribunale di Cosenza con il n° 2516, veniva invitato ad esprimere parere in merito alla determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili pignorati facenti capo ai procedimenti riuniti n° 208/1995 – n°218/1996 del registro per le Esecuzioni Immobiliari .

Gli immobili, già oggetto di stima da parte del CTU, dott. ing. Raffele Garenna, in data 8 aprile 2002, erano stati posti in vendita ad un prezzo che successivamente è stato contestato da avente causa, comportando la disposizione del Giudice dell'Esecuzione per la sospensione della vendita stessa.

Tutto ciò premesso, tenuto conto dell'autorizzazione da parte del Dott. Giuseppe Greco a procedere analiticamente, senza la necessità di effettuare un nuovo sopralluogo, si considera valido il lavoro peritale svolto dall'ing. Raffaele Garenna in merito allo stato dei luoghi e dei rilievi effettuati, riportando il valore di stima all'attualità secondo i correnti prezzi di mercato.

2. Individuazione dei Beni

L'immobile oggetto di stima inserito nel procedimento N° 208/1995 Reg. Esec. promosso dalla Banca Popolare di Calabria S.p.A **riunito al procedimento n° 218/1996** promosso dalla Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., entrambi contro la signora _____ è così identificato:

- 1) appartamento sito in Mendicino (CS) località San Paolo, posto al piano primo meglio identificato al F.12 p.lla 271 sub 3, cat. A/3 classe 2, vani 5,5 rendita catastale € 298,25
- 2) locale magazzino sito in Mendicino (CS) località San Paolo, posto al piano terra, meglio identificato al F.12 p.lla 271 sub 11 cat C/2, classe 2, mq 72 rendita catastale € 223,11 frazionata dalla maggiore consistenza della particella 271 sub 1 giusto frazionamento presentato all'UTE il 27.3.1992 prot. N°2057

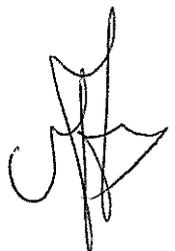
3. Revisione del valore di stima.

Atteso che rimangono valide le misurazioni e le descrizioni già riportate all'interno della succitata perizia del 08.04.2002 a firma del CTU dott. ing. Raffele Garena, si rendono necessarie le seguenti considerazioni:

- a) le due unità catastalmente divise e diversamente classificate, costituiscono di fatto un'unica cellula abitativa in quanto la p.lla 271 sub 11, posta al piano terreno è adibita a cucina-tavernetta, dalla quale si accede attraverso una scala interna al piano superiore avente ingresso autonomo ed adibito a zona giorno e notte con annessi servizi.
- b) la struttura è in cemento armato e le rifiniture appaiono di qualità medio-alta ed in buono stato di conservazione e manutenzione. Resta inteso che, dalla documentazione, per l'immobile è stata rilasciata la Concessione Edilizia n°7/86 del 12.04.1986 intestata a _____ e successiva Concessione Edilizia in variante n°12/87 dell'08.05.1987 intestata solo a _____ per le quali è stato rilasciato il certificato di abitabilità in data 01.07.1988.
- c) la databilità dell'immobile dunque è rapportabile al 1988.
- d) dal rilievo riportato nella perizia tecnica succitata, si ricavano i seguenti valori dell'immobile oggetto di stima:
 - a. appartamento sito al piano primo: superficie 107,14 mq lordi a cui si aggiunge una superficie balconata per complessivi 18,20 mq
 - b. locale tavernetta al piano terra: superficie 81,12 mq lordi a cui si aggiunge una superficie balconata per complessivi 10,20 mq
- e) fermo restando la stima già effettuata dal precedente CTU, si evita di ripetere la valutazione in base all'equo canone, ritenuta del resto inattuale e non confacente ai criteri di mercato.
- f) si riporta, al solo scopo di memoria, che l'immobile oggetto di stima era stato valutato nella summenzionata perizia tecnica, per un valore di mercato pari a € 121.123,20

4. Determinazione del prezzo medio di mercato per la vendita dell'immobile.

In riferimento a quanto stabilito al punto precedente, considerate invariate le condizioni proprie degli immobili, per la determinazione del valore di mercato si utilizzano i parametri ufficiali ricavabili dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari resi noti dall'Agenzia del Territorio relativi al 2° semestre dell'anno 2007.



A tali dati saranno equiparati i correnti valori di mercato per edifici simili posti in vendita da agenzie immobiliari aderenti alla Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali (F.I.A.I.P.)

a. importi ricavabili dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio:

- tipologia : abitazione civile
- stato conservativo: normale
- valore di mercato (€/mq) minimo: 650,00 max: 950,00
- superficie di valutazione: lorda

b. importi ricavati dagli annunci immobiliari per abitazioni similari:

- casa indipendente con superficie 196 mq posta in vendita a € 220.000 da cui si deduce un prezzo medio arrotondato di 1.122,00 €/mq
- appartamento di recente costruzione al primo piano con superficie di 110 mq posto in vendita a € 120.000 da cui si deduce un prezzo medio arrotondato di 1.090,00 €/mq

Mediando i valori di vendita riportati, tenuto conto che l'immobile oggetto di stima è un appartamento al primo piano con annessa tavernetta e che lo stesso è soggetto allo stato di deprezzamento a causa della databilità al 1988, ma valutandone altresì il buono stato di conservazione e manutenzione, si può ottenere il seguente valore di mercato per l'immobile oggetto di stima:

$[650,00 \text{ (min. banca dati Ag. Terr)} + 950,00 \text{ (max. banca dati Ag. Terr)} + 1.122,00 \text{ (prezzo vendita immobile indipendente)} + 1.090,00 \text{ (prezzo vendita appartamento primo piano)}] / 4 = 953,00 \text{ €/mq}$

5. Determinazione del valore di mercato dell'immobile oggetto di stima.

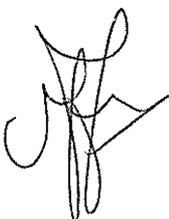
Secondo i criteri di vendita degli immobili, gli stessi sono valutati sommando la superficie lorda dell'edificio a cui si aggiunge quella dei terrazzi e balconi riferita nella misura del 25%.

Sebbene, per come in premessa, la cellula abitativa risulta essere unica, al fine di una migliore lettura delle unità catastali si ha:

- appartamento sito al piano primo: superficie 107,14 mq lordi a cui si aggiunge una superficie balconata per complessivi 18,20 mq

Superficie commerciale (107,14 + 0,25 x 18,20) = 107,14 + 4,55 = 111,69 mq

Prezzo di vendita 111,69 mq x 953,00 €/mq = 106. 440,57 €



- locale tavernetta al piano terra: superficie 81,12 mq lordi a cui si aggiunge una superficie balconata per complessivi 10,20 mq

Superficie commerciale (81,12 + 0,25 x 10,20) = 81,12 + 2,55 = 83,75 mq

Prezzo di vendita 83,75 mq x 953,00 €/mq = 79.813,75 €

6. Conclusioni

Sommando i valori dedotti dall'analisi effettuata tenendo conto della stima oggettiva dell'immobile e dei valori di mercato ottenuti con metodologie di valutazione equiprobabili, si ottiene il valore complessivo della cellula abitativa oggetto di stima pari a :

$$106.440,57 + 79.813,75 = 186.254,32 \text{ €}$$

che può essere arrotondato alla cifra di **€ 186.250,00**

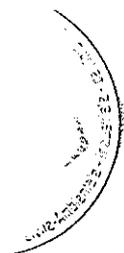
Il tutto è reso ai fini della verità e nell'adempimento dell'incarico conferito.

In Fede.

Cosenza 11 giugno 2008

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Giulia Fresca



Allegati:

1. copia dell'ordinanza d'incarico;
2. risultato dell'interrogazione alla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio
3. annunci di vendita immobiliari per tipologie similari vicini alla zona interessata



negativo

R.G.E. 208/05 R.E.

TRIBUNALE DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Banca Popolare
di Calabria

Successivamente agli atti 24/04/08 sono presenti
l'evv. ... per la Banca Popolare
di Calabria, nonché l'evv. ...
in sostituzione dell'evv. ... per
S.G.C., I procuratori delle parti fanno
presente che non vi è prova della notifica
dell'ordinanza del G.E. del 27/03/08, pertanto
chiedono un rinvio per consentire al nominato
evv. dott. ... di accettare l'incarico

confermato.

Il G.E.

dato atto di quanto sopra dispone che
le parti e il consulente Compagnoni dimoranti
a s.s. all'indirizzo del 13/05/08, manda
alla cancelleria di comunicare il presente
provvedimento e l'ordinanza del 27/03/08 al
consulente ing. ... e alla debitrice ...

I.P.G.E.

TRIBUNALE DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

- 1) ING. ...
- 2) ...

30 APR. 2008

L'OPERATORE GIUDIZIARIO



2004/2008

TRIBUNALE DI COSENZA

Proc. n. 208/1995,- 218/1996 Reg. Esec. *Bruno Pappalardo*

Il giudice dell'esecuzione

ha emesso la seguente

ordinanza

esaminati gli atti;

visto il verbale di vendita in data 6 novembre 2007;

rilevato che il bene pignorato (appartamento sito in Mendicino alla via San Paolo esteso mq. 159,55) è stato aggiudicato al prezzo di € 64.015,00;

che il valore di mercato dell'immobile è stato stimato nell'anno 2002 pari a € 99.313,39; —

ritenuto che il prezzo offerto appare notevolmente inferiore a quello giusto;

che, pertanto, si debba disporre la sospensione della vendita e nominare un esperto che rivaluti la congruità della stima in atti rispetto al giusto prezzo di mercato di immobili omogenei;

visto l'art. 586 cod.proc.civ.;

p.q.m.

sospende la vendita;

nomina consulente tecnico il dott. ing. Giulia Fresca, con studio in Cosenza alla (n. 2516 dell'albo), la quale dovrà stabilire quanto indicato in parte motiva;

autorizza il c.t.u. ad estrarre copia dei documenti depositati nel fascicolo della procedura;

dispone che il consulente depositi relazione scritta entro il termine di giorni venti dal giuramento;

dispone che al c.t.u. sia corrisposta, a titolo di acconto sull'onorario, la somma di € 300,00 che pone a carico del creditore che ha avanzato la domanda di vendita.

Dispone che all'udienza del 22 aprile 2008 il nominato consulente compaia dinanzi a sé per assumere l'impegno di cui all'art. 161 disp.att. del cod.proc.civ.

Si comunichi alle parti e al consulente.

Così deciso in Cosenza addì 27 marzo 2008.

TRIBUNALE DI COSENZA
CANCELLERIA
Deposito
Oggi 27 MAR. 2008
Il Cancelliere

IL CANCELLIERE B/3

Il Giudice dell'esecuzione

dott. Giuseppe Greco

All'ufficio

SE NOTIFICHI A:

1/

2/

3/

4/

5/

Cosentino, 03-04-2008



IL CANCELLIERE B/3



agenzia del
Territorio

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2007 - Semestre 2

Provincia: COSENZA

Comune: MENDICINO

Fascia/zona: Periferica/PERIFERICA - C.DA TIVOLILLE, ROSARIO, PASQUALI

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	650	950	L	2,7	4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	600	850	L	2,5	3,5	L
Box	NORMALE	300	400	L	1,5	2	L
Ville e Villini	NORMALE	700	1000	L	2,9	4,2	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.

Nuova interrogazione

Legenda

Casa indipendente in Vendita a Mendicino

Prezzo: 220.000 €

Riferimento: 163

Bagni: 3

Superficie: 198 mq

Riscaldamento: Autonomo

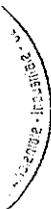
Balcone: si

Stato: Nuovo/in costruzione

Terrazzo: si

Data: 20/06/2008

Zona: S. Paolo S. Paolo Rif. 161 Richiesta 195.500 Euro Riscaldamento: Autonomo a gas-metano



Appartamento in Vendita a Mendicino

Prezzo: 120.000 €

Riferimento: SF

Bagni: 2

Superficie: 110 mq

Riscaldamento: Autonomo

Locali: 3

Data: 20/06/2008

Cucina: Angolo cottura

Appartamento di recente costruzione posto al piano primo composto da: ingresso, soggiorno/angolo cottura, 2 camere da letto, disimpegno e 2 bagni. Mq. 110 € 120.000,00 Riscaldamento: Autonomo a gas GPL.

