

STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA

Dr. Ing. Umile Fiore TARSITANO

Via Cesare Battisti n.58 – 87013 Fagnano Castello (CS)
Cell.: 329 3767302 – 347 9592195
Partita Iva: 02894170782

Pec: umile.tarsitano.e96328@ingpec.eu
C.F.: TRS MFR 78D03 C588K
e-mail: umifiotar@libero.it

TRIBUNALE DI COSENZA

(SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI)

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



(PROC. N. 339/2010 RGEI)

Esperto Stimatore: Ing. Tarsitano Umile Fiore

Relazione Tecnica ed Allegati

Fagnano Castello (CS), 22/12/2022

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:
(Ing. Umile Fiore TARSITANO)

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

[REDACTED] / [REDACTED]
(PROC. N. 339/2010 RGEI)

1) PREMESSE:

In data 15/11/2022, con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione (G.E.) Dott.ssa Mariarosaria Savaglio, comunicatomi tramite posta elettronica certificata (P.E.C.), venivo nominato consulente tecnico d'ufficio (C.T.U.) nella procedura d'esecuzione immobiliare n. 339/2010 tra [REDACTED] contro [REDACTED]. In data 16/11/2022, nell'accettare l'incarico conferitomi, trasmettevo telematicamente atto di accettazione incarico e giuramento. I quesiti posti dal G. E. sono i seguenti:

- 1) *determini il CTU, partendo dalla precedente perizia di stima e considerato i danni causati dal crollo del tetto e del solaio (che ad oggi risultano essere stati in parte riparati) , l'attuale valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile*
- 2) *in particolare rilevi il CTU se sussistono problemi di infiltrazione nell'immobile;*
- 3) *determini il CTU il costo di eventuali lavori per eliminare eventuali problemi di infiltrazione e per il ripristino dei solai e dei luoghi dopo allo stato della prima CTU;*
- 4) *riporti ogni altra notizia utile al fine di garantire la più celere prosecuzione della procedura;*

Acquisite le cognizioni di merito a seguito dello studio del fascicolo di causa, io sottoscritto Tarsitano Umile Fiore, nato a Cetraro (CS) il 03/04/1978, con studio professionale in Fagnano Castello alla Via Cesare Battisti n. 58, iscritto all'Albo Professionale degli Ingegneri di Cosenza col n. 4316, Settori Civile - Ambientale - Industriale e dell'Informazione ed all'Albo del Giudice del Tribunale di Cosenza col n. 3876, iniziavo le operazioni peritali al fine di adempiere il mandato conferitomi.

Per l'espletamento del mandato, ho effettuato un sopralluogo in data 25/11/2022 presso l'immobile oggetto di causa, nonché accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cosenza.

2) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Inizialmente, ho proceduto ad un'accurata analisi e studio della documentazione di cui al fascicolo d'ufficio.

Sono stati condotti accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza – Ufficio Territorio al fine di riscontrare, identificare e definire i dati catastali (*All. 3: Visura Catastale, All. 4: Estratto di Mappa Catastale, All. 5: Planimetria Catastale*).

Il primo ed unico sopralluogo l'ho eseguito in data 25/11/2022, alle ore 10:30, preventivamente comunicato alle parti tramite P.E.C. (*All. 1: Comunicazione Sopralluogo*).

Nel corso di tale sopralluogo, alla presenza del Custode avv. [REDACTED], ho visionato l'immobile oggetto di causa e di proprietà di [REDACTED] e della moglie [REDACTED], verificando la consistenza, l'occupazione, le superfici, i confini e quanto ordinatomi dal Giudice, eseguendo un rilievo fotografico (*All. 6: Rilievo Fotografico*) ed un rilievo metrico

e le misure sono state annotate su block notes a parte e che vengono considerate nel calcolo dei lavori da eseguire.

Concludevo le operazioni peritali alle ore 11.08, redigendo il verbale di sopralluogo (*All. 2: Verbale di sopralluogo*).

3) RISPOSTE AI QUESITI

1) determini il CTU, partendo dalla precedente perizia di stima e considerato i danni causati dal crollo del tetto e del solaio (che ad oggi risultano essere stati in parte riparati), l'attuale valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile

Alla data del sopralluogo ho potuto verificare che, per effetto dei lavori eseguiti alla copertura ed al manto stesso, sono state eliminate le infiltrazioni di acque meteoriche che avevano invaso i vani sottotetto (quarto piano) e in parte anche i vani al terzo piano.

In precedenza, per le infiltrazioni di acque meteoriche, si sono verificati dei danni che riguardano un paio di fogli di cartongesso dell'intradosso del solaio del vano posto nell'estrema zona Est e gli intradossi degli altri vani del solo terzo piano.

Catastalmente l'immobile è sito in Cosenza alla Via Rivocati n. 65, piani 3 e 4, foglio 16, particella 107 sub 23, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 5, vani 4,5, rendita catastale € 244,03 (£ 472.500).

E' costituito al piano terzo da un ingresso, w.c.-bagno, corridoio-disimpegno e due vani di cui uno privo di luce diretta.

Gli affacci sono costituiti al piano terzo da due balconi e due finestre, anche se nel locale w.c.-bagno la finestra di sfiato non è rappresentata nella planimetria catastale e dotato di tutti gli apparecchi d'uso per civile abitazione.

Le rifiniture, per entrambi i piani (3-4) sono quelle per case comuni per civile abitazione.

Al quarto piano si trovano due locali con adiacente terrazzo coperto ed una soffitta semi-praticabile.

I due piani sono intercomunicanti tramite scala rivestita in marmo.

L'immobile, nel suo insieme, confina ad Est, Ovest e Nord con proprietà di altri subalterni che non si identificano atteso che manca l'elaborato planimetrico e a Sud con il cortile condominiale p.lla 109 del foglio 16.

Si precisa che il terzo piano è stato modificato abusivamente con una diversa distribuzione degli spazi interni ed all'attualità è difforme alla planimetria catastale presentata all'U.T.E. di Cosenza (oggi Agenzia dell'Entrate Provinciale del Territorio) in data 08/10/1999 (*All. 5: Planimetria Catastale*).

L'immobile oggetto di causa, dal punto di vista urbanistico è soggetto a sanatoria edilizia che da calcolo a parte somma ad € 2500,00 (diconsi euro duemilacinquecento,00) oltre accessori per la redazione di S.C.I.A. in sanatoria.

E'dovuta anche una variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni da presentare all'Agenzia dell'Entrate-Ufficio Territorio di Cosenza per un ammontare di € 1500,00 (diconsi euro millecinquecento) ed accessori.

Si precisa che detta variazione dovrà essere eseguita successivamente al rilascio della S.C.I.A. in sanatoria atteso che l'Ufficio del Territorio richiede nella stesura della relazione tecnica prevista nel D.O.C.F.A. di variazione gli estremi del titolo abilitativo che ha dato luogo alla variazione catastale stessa e, quindi, alla S.C.I.A. in sanatoria.

Si precisa che, successivamente alla CTU dell'ing. [REDACTED], è stato realizzato un manto di copertura del tipo coibentato, fissato tramite bulloni su travi omega e canali di gronda e di discesa del tipo zincato pre-verniciato.

I danni causati dall'infiltrazione di acque meteoriche possono essere riassunti con semplici lavorazioni da pittore e riguardano la sostituzione di due fogli di cartongesso al terzo piano e da una tinteggiatura generale di solai e pareti con tutte le opere previste per eseguire i lavori a regola d'arte.

L'importo di detti lavori compresi tutte le spese per materiale, manodopera ed accessori è di € 1300,00 (diconsi euro milletrecento,00).

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di causa, è stato usato un criterio di stima sintetico per confronto, ovvero assimilazione economica comparativa, al prezzo medio corrente zonale, in condizioni di ordinarietà di mercato in una libera contrattazione di compravendita.

Tale metodo e procedimento di stima risulta essere il più idoneo per il caso in questione.

A tal proposito, è stata svolta un'accurata indagine sul mercato immobiliare, relativamente a concrete operazioni di trattativa di compravendita d'unità immobiliari simili a quella di causa situate in un intorno zonale abbastanza ristretto, in fabbricati assimilabili, quale quella di causa, costruiti e venduti di recente, ed aventi caratteristiche tipologiche ed architettoniche similari e condizioni definibili assolutamente "medie".

Inoltre, si è tenuto conto anche dei dati ricavati dai borsini immobiliari.

Dalle indagini svolte e dai conteggi eseguiti a parte, i dati ricavati sono stati verificati e confrontati con i valori elaborati dall'OMI e reperiti presso "l'Agenzia delle Entrate di Cosenza", sulle microzone di riferimento.

C'è da precisare, oltremodo, che attualmente il mercato immobiliare ha subito dei ribassi notevoli e scarsa appetibilità sul mercato delle compravendite.

Per l'immobile di che trattasi, dall'indagine svolta, in relazione allo stato ed a tutte le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche, è risultato un prezzo unitario medio (V_m) pari a:

$-V_{mapp.} = 520,00 \text{ €/mq};$

Considerata la superficie calcolata nella precedente perizia si ha:

$-Su \text{ app. } X V_{mapp.} = 162 \text{ mq } X \text{ €/mq } 520 = 84240,00 \text{ €}$

Da questo valore bisogna detrarre le somme per la S.C.I.A. in sanatoria ed accessori e per la variazione catastale che, complessivamente, assommano ad ($\text{€ } 2500,00 + \text{€ } 1500,00 + 4\%(\text{€ } 2500,00 + \text{€ } 1500,00) + 22\% = \text{€ } 4.000,00 + \text{€ } 160,00 + \text{€ } 4160,00 \times 22\% = \text{€ } 4160,00 + \text{€ } 915,20 = \text{€ } 5075,20$ (diconsi euro cinquemilazero settantacinque/20).

A detto importo di € 5075,20 vanno sommate le opere di pittore pari ad € 1300,00 per un totale di:

$\text{€ } 5075,20 + \text{€ } 1300,00 = \text{€ } 6375,20$ (diconsi euro seimilatrecentosettantacinque,20)

Il valore effettivo dell'immobile, detratte tutte le spese occorrenti per la sistemazione delle pratiche elencate e dei lavori di cui nella narrativa che precede, è:

$\text{€ } 84240,00 - \text{€ } 6375,20 = \text{€ } 77864,80$ che si arrotonda in eccesso a:
 $\text{€ } 78000,00$ (diconsi euro settantottomila/00).

2) in particolare rilevi il CTU se sussistono problemi di infiltrazione nell'immobile

Alla data del sopralluogo e dell'intervento eseguito al tetto come descritto al punto 1, non esistono più infiltrazioni di acque meteoriche nell'immobile oggetto di causa.

3) determini il CTU il costo di eventuali lavori per eliminare eventuali problemi di infiltrazione e per il ripristino dei solai e dei luoghi dopo allo stato della prima CTU

I danni causati dall'infiltrazione di acque meteoriche possono essere riassunti con semplici lavorazioni da pittore e riguardano la sostituzione di due fogli di cartongesso al terzo piano e da una tinteggiatura generale di solai e pareti con tutte le opere previste per eseguire i lavori a regola d'arte.

L'importo di detti lavori compresi tutte le spese per materiale, manodopera ed accessori è di € 1300,00 (diconsi euro milletrecento,00).

4)riporti ogni altra notizia utile al fine di garantire la più celere prosecuzione della procedura;

Tutte le notizie utili al fine di garantire la più celere prosecuzione della procedura sono state riportate tecnicamente nella stesura della presente C.T.U. ai punti 1, 2 e 3.

CONCLUSIONI

A conclusione delle esperite indagini fin qui svolte, posso sottoporre all'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione le seguenti precisazioni:

L'immobile di cui al compendio pignorato è costituito da un unico lotto.

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile e, quindi, per determinare il prezzo base di vendita, si veda il quesito 1).

C'è da precisare che l'immobile oggetto di causa, come giustamente descritto dal precedente CTU ing. ██████:” *Il sottoscritto ha potuto verificare la completezza della documentazione attraverso riscontrando la corrispondenza tra la Visura storica catastale e la Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale, tutti documenti allegati alla presente perizia. In particolare, l'immobile è pervenuto all'esecutato sig. ██████ per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con il coniuge, quindi per diritti pari ad 1/2 (un mezzo) di piena proprietà, con atto di compravendita per notar ██████ del 02 febbraio 2000 repertorio 52392, trascritto il 11 febbraio 2000 ai nn. 2909 R.G. 2195 R.P. dal signor ██████, nato a Cosenza il 15 giugno 1937”, si appartiene al Sig. ██████ in regime di comunione legale dei beni con il coniuge ██████ nata a Cosenza il 15/10/1965.*

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE	-Appartamento per civile abitazione ubicato nel Comune di Cosenza, alla Via Rivocati n. 65, avente una superficie di circa 162 mq costituito da un ingresso-soggiorno, w.c.-bagno, corridoio-disimpegno e due camere da letto al terzo piano; da due stanze con adiacente terrazzo coperto e soffitta semi-praticabile al quarto piano.
DESCRIZIONE CATASTALE	-Comune di Cosenza (CS), foglio di mappa n. 16, particella n. 107 sub. 23, categoria A/4, classe 5, piano 3-4, consistenza 4,5 vani, rendita catastale € 244,03;
NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA	██████, nato a Cosenza il 10/08/1967, in regime di comunione legale dei beni con il coniuge ██████ nata a Cosenza il 15/10/1965;
PREZZO BASE DI VENDITA	€ 78.000,00 (euro settantottomila/00).

Tanto ho inteso esporre, ad evasione dell'On. Incarico conferitomi dall'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione.

Fagnano Castello (CS), 22/12/2022

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:
(Ing. Umile Fiore Tarsitano)