

## **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

CAUSA CIVILE N. 178/2010 R.ES. Giudice Dott. Giuseppe GRECO

**TRA**

= DEUTSCHE BANK MUTUI, rappresentato e difeso dall'Avv.

**CONTRO**

= Sig.ra

RELAZIONE DI PERIZIA

## **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

### INDICE

- I) Premessa e quesiti
- II) Risposta ai quesiti
- III) Prospetto riassuntivo

### I . PREMESSA E QUESITI

Durante l'udienza del 28/02/2012 al fine conoscere i quesiti ed effettuare il giuramento davanti al Giudice Dott. Giuseppe Greco, lo scrivente, Ing. Francesco Vigorito, con studio tecnico in Cosenza veniva nominato C.T.U. nel procedimento n.178/2010 R.ES.

#### **TRA**

= DEUTSCHE BANK MUTUI, rappresentato e difeso dall'Avv.

#### **CONTRO**

= Sig.ra

All'udienza del 28/02/2012, il sottoscritto, presentatosi dinanzi al Giudice ed adempiute le formalità di rito, riceveva i seguenti

## QUESITI:

1) Descrivere sinteticamente i beni oggetto di pignoramento, corredandoli, se del caso, con rilievi fotografici e planimetrici, ed accertare la consistenza degli stessi, nonché la corrispondenza o meno con i dati catastali risultanti dalla trascrizione del pignoramento, dalle trascrizioni e iscrizioni anteriori; la descrizione dovrà contenere per ciascun bene pignorato, i seguenti elementi:

a) Ubicazione

b) Caratteri generali e tipologici

c) Estensione

d) Identificazione catastale

e) Confini

f) Natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile

g) Vincoli locativi (precisando la data del contratto e delle registrazioni) e situazione di possesso in capo al/ai debitore/i ovvero a terzi

h) Situazione urbanistica, precisando gli estremi degli strumenti urbanistici in vigore, le destinazioni d'uso previste, le eventuali possibilità di edificazione, ampliamento, cambiamento di destinazione d'uso, ristrutturazione, ecc

2) Accertare se i fabbricati siano conformi o meno alla concessione edilizia (e ove possibile, precisare il costo dell'eventuale condono edilizio)

3) Stabilire, sulla scorta dei documenti prodotti, se l'immobile sia soggetto a limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù o vincoli reali di ogni genere e verificare la regolarità della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cod.proc.civ. eventualmente completandola (in particolare ricostruendo la continuità per un periodo non inferiore al ventennio, dei passaggi di proprietà relativi al bene)

4) Determinare il valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento; nell'ipotesi di bene indiviso, precisare se l'immobile stesso sia divisibile e, in caso contrario, determinare il valore della quota pignorata.

5) Suggestire l'opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati indicandone i

motivi

- 6) Indicare il regime fiscale cui verrà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento dei beni oggetto della stima (imposta di registro o I.V.A.) allegando certificazione rilasciata dall'esecutato.
- 7) Redigere un prospetto riassuntivo nel quale riportare:
  - a) La descrizione dei beni pignorati, evidenziando quale sia l'attuale identificazione catastale e le eventuali differenze con gli identificatori catastali risultanti dal pignoramento.
  - b) Le limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù, vincoli reali di ogni genere e vincoli locativi insistenti sui beni pignorati.

#### STUDIO DELLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI ed ITER DELLA CONSULENZA

- Dagli atti consegnati in visione, si rileva che:

in data 29.04.2010 con atto notificato è stato proceduto in pregiudizio del debitore al pignoramento dell'unità immobiliare ubicata nel comune di Figline Vegliaturo in via Largo Santo Chierico, denunciato al N.C.E.U. al foglio 1 mappale 457 sub 2 e della relativa corte denunciato al N.C.E.U. al foglio 1 particella 461 sub 2,

- Iter della consulenza

In data 05 aprile 2012 ho provveduto ad effettuare il sopralluogo all'immobile oggetto di perizia per verificare la corrispondenza dello stesso alle mappe catastali, per valutare lo stato dei luoghi ed effettuare le fotografie dello stesso (in allegato verbale di sopralluogo, e relazione fotografica)

Ho proceduto alle verifiche catastali ed urbanistiche del fabbricato di cui in allegato, e sulla scorta degli elementi acquisiti ho provveduto alla redazione della presente perizia.

## II . RISPOSTA AI QUESITI

1) L'immobile oggetto della perizia risulta costituito da una villetta monofamiliare inserito in un complesso di otto villette indipendenti, ubicate in località Largo Santo Chierico nel comune di Figline Vegliaturo nella provincia di Cosenza.

Il fabbricato, realizzato con una struttura in cemento armato, solai in latero-cemento, tompagnature e divisori in laterizio intonacato, si eleva su tre livelli, come si evince dai disegni allegati. Esso dispone di un piano seminterrato di servizio, un piano terra adibito a zona giorno ed un primo piano adibito a zona notte, il tutto inserito fra una corte dotata di ingresso carraio a livello del piano seminterrato e di un giardino con ingresso pedonale alla quota del piano terra.

Il piano seminterrato è adibito ad autorimessa/cantina e dispone di un proprio servizio igienico, esso non è direttamente comunicante con i piani superiori, per accedere ai quali si utilizza una scala esterna che collega la corte ed il giardino.

Nel piano terra, adibito a zona giorno, sono ubicati un locale soggiorno/pranzo, una ampia cucina dotata di un piccolo balcone sulla corte sottostante, e di un bagno dotato di antibagno, l'accesso al primo piano è assicurato da una rampa di scale ubicata nel soggiorno/pranzo.

Nel primo piano, adibito a zona notte, sono ubicate tre camere da letto, due camere singole ed una camera matrimoniale, un bagno ed un disimpegno, due camere da letto sono fornite di balcone sul giardino e sulla corte sottostanti.

L'intero fabbricato risulta completamente rifinito, come si rileva nell'allegata relazione fotografica, e dotato di tutti gli impianti necessari in un fabbricato di civile abitazione.

La superficie netta del piano seminterrato ammonta a circa mq 50,50

La superficie della corte posta alla quota del piano seminterrato ammonta a circa mq 52,87 più mq 10,60 di superficie della scala esterna di collegamento con il giardino.

La superficie del giardino ammonta a circa mq 96,40

La superficie netta dei piani abitabili risulta ammontare a circa mq 95,75 così distribuiti, piano terra mq 52,15 primo piano mq 43,60.

La superficie dei balconi ammonta a circa mq 8,60.

Le superfici lorde dei tre livelli dell'abitazione risultano così determinate:

piano seminterrato mq 59,60

piano terra mq 62,70

piano primo mq 57,60

L'immobile, inserito in un complesso di villette confina lateralmente con altre proprietà e frontalmente attraverso la corte ed il giardino con i due ingressi sulle strade a servizio del complesso edilizio.

Il fabbricato risulta regolarmente accatastrato con i seguenti identificativi:

catasto fabbricati comune di Figline Vegliaturo, foglio n. 1 particella n. 457 sub 2 Cat. A/2 classe U consistenza 8 vani e per il giardino-corte foglio n. 1 particella n. 461 sub 2 Cat. Area urbana, e risultano di proprietà della Sig.ra

Urbanisticamente il fabbricato è stato realizzato con regolare permesso a costruire rilasciato dal Comune di Figline Vegliaturo con protocollo n. 2512, del 30.10.2004, pratica edilizia n. 9 anno 2004, e successiva DIA con protocollo n. 1584 del 11.07.2006, esso è dotato di regolare Certificato di Agibilità, rilasciato dal suddetto comune con protocollo n. 1847 del 22.08.2006 (si vedano documenti allegati), ma non di attestato di certificazione energetica.

2) Dal sopralluogo effettuato e dal confronto con le mappe catastali si evince che il fabbricato risulta conforme al progetto presentato a meno del bagno realizzato nel piano seminterrato, nel locale garage, non presente nelle mappe catastali. Tuttavia la realizzazione di tale servizio igienico non ha comportato modifiche alla volumetria ed ai prospetti del fabbricato per cui esso può essere facilmente e con poca spesa sanato dal punto di vista urbanistico.

3) Sulla scorta dei documenti in possesso l'immobile non risulta soggetto a limitazioni legali, enfiteusi o altro, si allega certificato ipo-catastale ventennale

4) Valutazione dell'immobile col "*metodo dell'indice del costo di costruzione*".

Questo metodo valuta un immobile prendendo a base il costo di costruzione al metro quadro, necessario per acquistare un appartamento con le stesse caratteristiche, parametrato nei prezziari delle opere pubbliche.

Pertanto assunto il costo di costruzione per "edificio unifamiliare" riportato nel Prezziario delle OO.PP. della Regione Calabria anno 2009, rivalutato per i due anni successivi si determina un costo di costruzione attuale di 1'215,70 €/mq per le superfici lorde abitabili e di 405,90 €/mq per le superfici delle pertinenze e degli accessori si può determinare così il costo necessario per acquistare un appartamento di simili caratteristiche nella stessa zona.

Essendo la superficie abitabile dell'appartamento, di circa 120,30 mq più 68,20 mq di balconi, garage ed accessori si ottiene il valore dell'immobile (Vm) pari a

$$V_o = 120,30 \times 1215,70 + 68,2 \times 405,90 = 173'931,00 \text{ €}$$

Per tenere conto dell'attuale contrazione del mercato immobiliare causato dalla crisi economica e dall'incremento delle tasse sugli immobili, tale valore è stato ridotto del dieci per cento, ottenendo così il valore di mercato dell'immobile:

$$V_m = 156'537,90 \text{ €}$$

arrotondato

$$V_m = 157'000,00 \text{ € (diconsi Euro centocinquantasettemila/00)}$$

5) L'immobile risulta indivisibile pertanto la vendita può avvenire in un unico lotto.

6) Il regime fiscale assoggettato all'eventuale decreto di trasferimento consiste nell'imposta di registro e nella voltura catastale.

### III) PROSPETTO RIASSUNTIVO

villetta monofamiliare inserito in un complesso di otto villette indipendenti, ubicate in località Largo Santo Chierico nel comune di Figline Vegliaturo nella provincia di Cosenza.

Identificata al catasto fabbricati nel comune di Figline Vegliaturo, foglio n. 1 particella n. 457 sub 2 Cat. A/2 classe U consistenza 8 vani e per il giardino-corte foglio n. 1 particella n. 461 sub.2 Cat. Area urbana, e risulta di proprietà Sig.ra

L'immobile confina lateralmente con altre proprietà e frontalmente con i due ingressi rispettivamente alla corte ed al giardino con le strade a servizio del complesso edilizio.

L'immobile non presenta limitazioni legali, enfiteusi, ipoteche, servitù e vincoli, ne costi ordinari di condominio.

L'attuale valore di mercato dell'immobile ammonta a 157'000,00 €

Ritenendo di aver svolto completamente l'incarico ricevuto e ringraziando per la fiducia accordatami, il sottoscritto C.T.U. rassegna la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione che dovesse necessitare.

Il C.T.U.  
Ing Francesco Vigorito





RELAZIONE FOTOGRAFICA



FACCIATA INGRESSO PRINCIPALE

*Pinna*  
*Figaro*



INGRESSO GARAGE





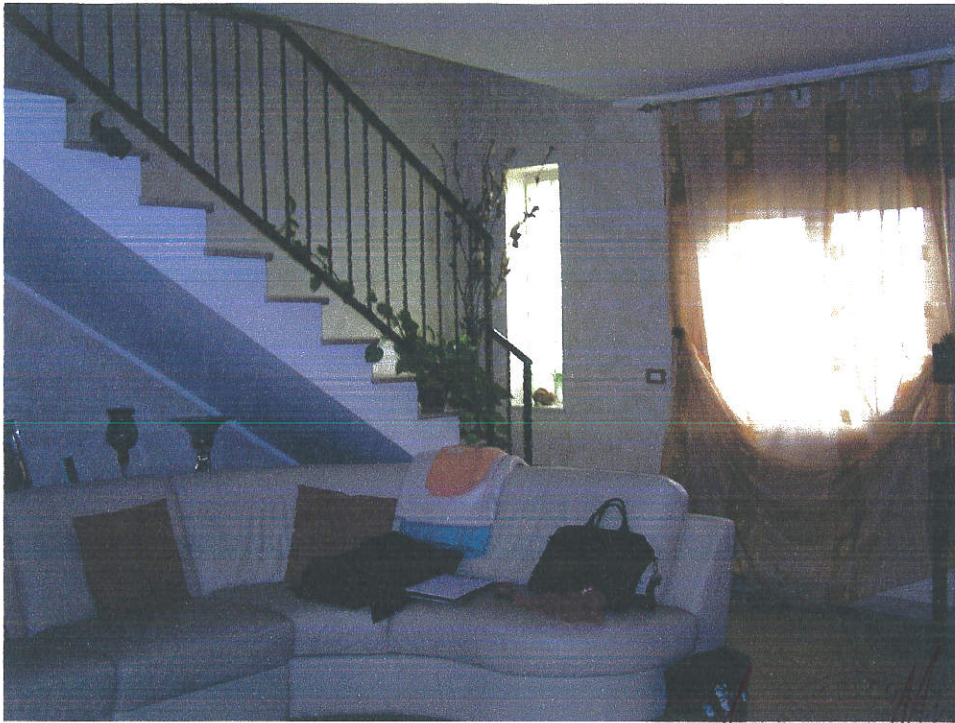
FACCIATA INGRESSO GARAGE

*Handwritten signature and scribbles in black ink.*



PIANO TERRA SALONE





PIANO TERRA SALONE : SCALA ACCESSO PRIMO PIANO



PRIMO PIANO CAMERA LETTO PRINCIPALE





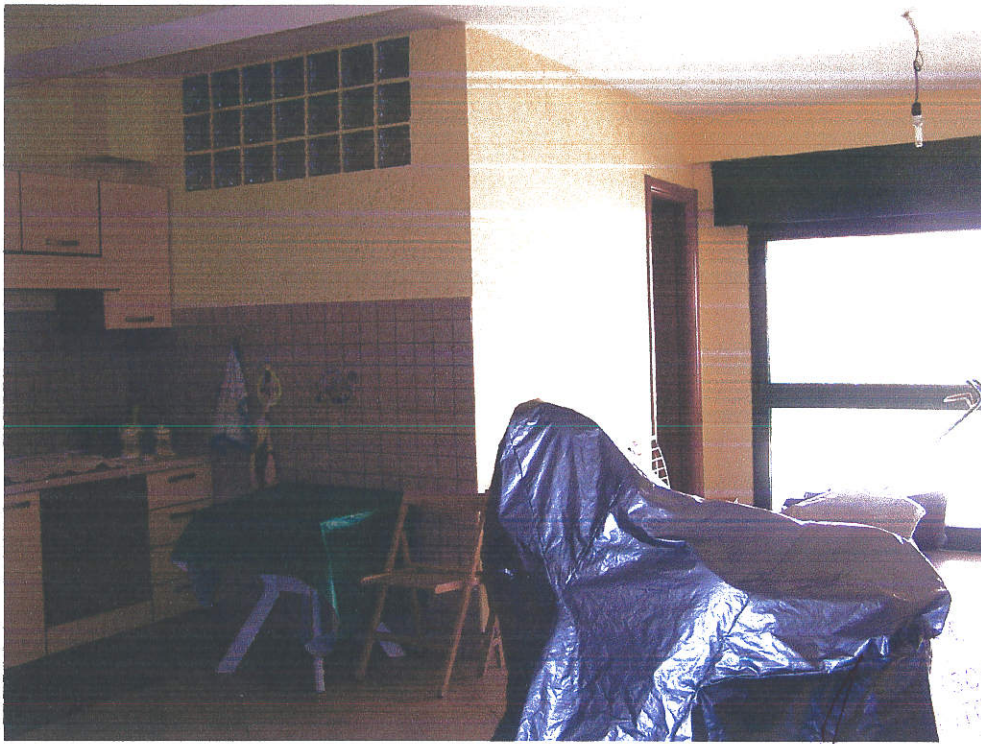
PRIMO PIANO BAGNO

PRIMEGGIARI COSE  
20080  
MILANO  
31/07/2009  
Alfredo



PIANO SEMINTERRATO GARAGE

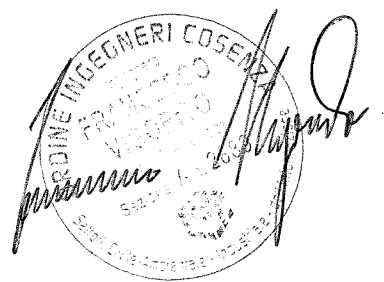
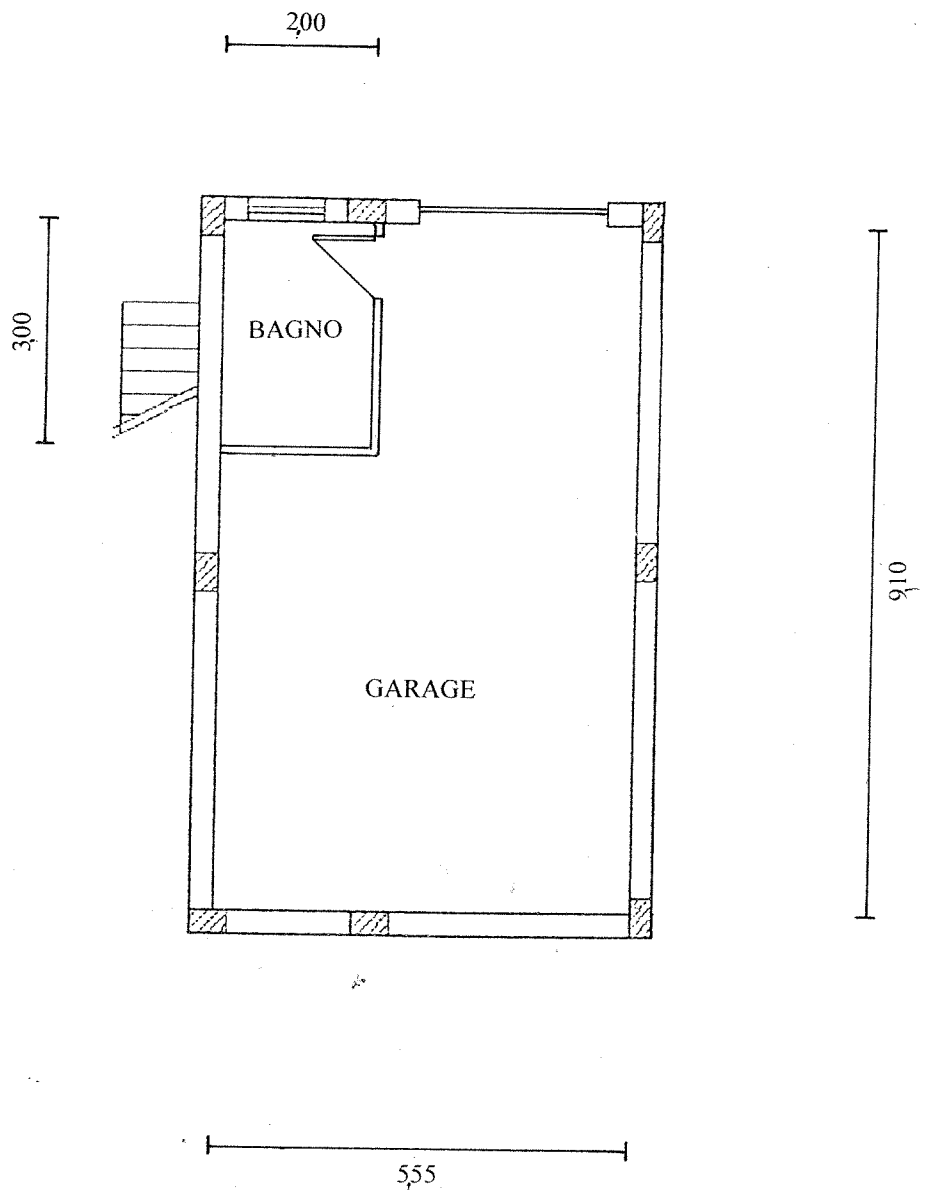




PIANO SEMINTERRATO GARAGE-WC

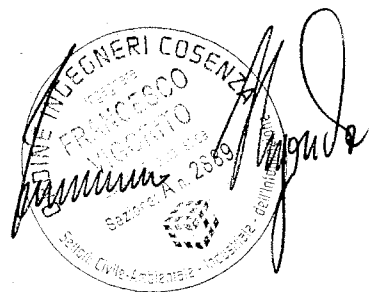
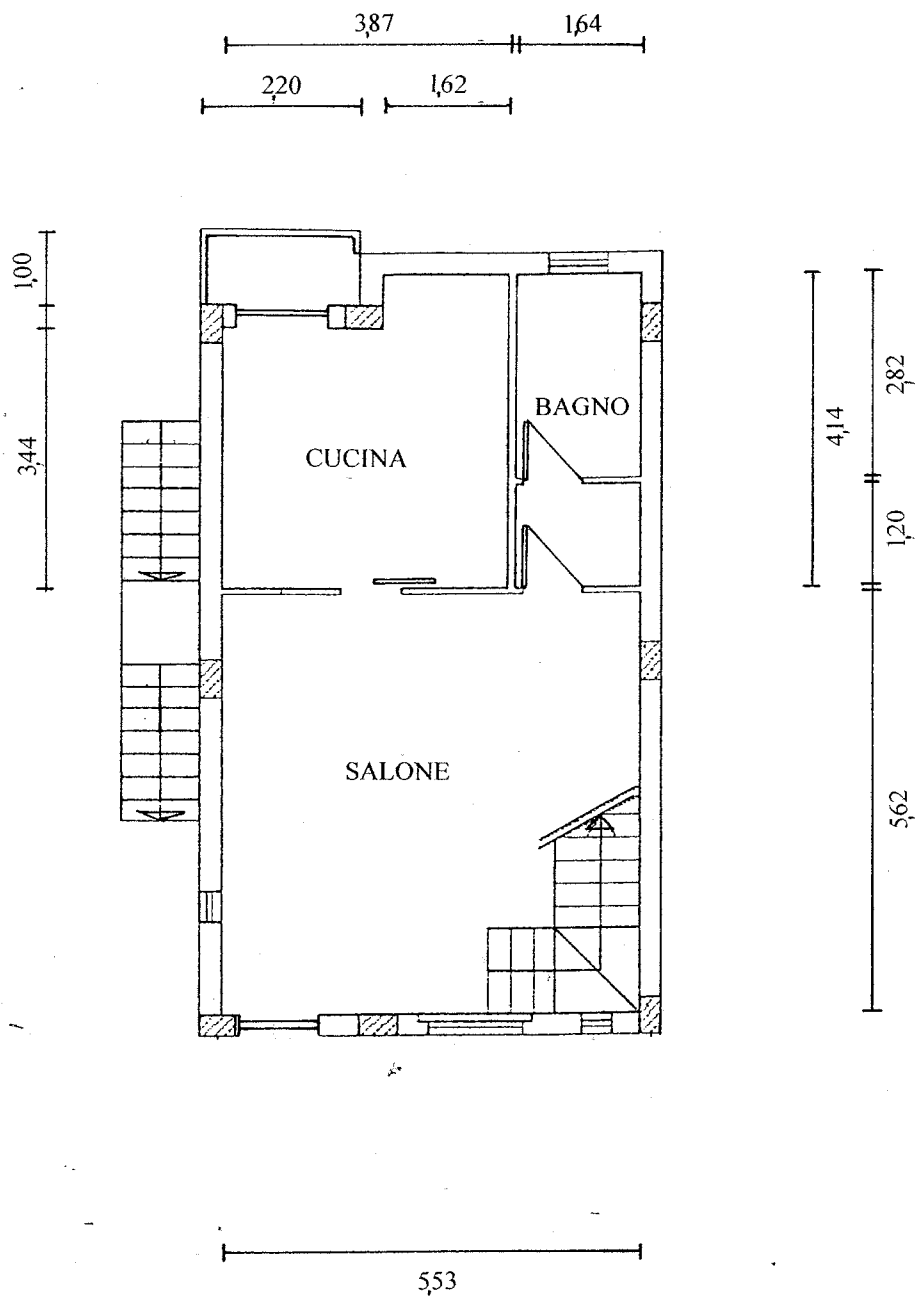
*Francesco Vigorito*  
CIRCOLO INGENIERI CERVINIA  
1933

IL C.T.U.  
Ing. Francesco Vigorito  
*Francesco Vigorito*  
CIRCOLO INGENIERI CERVINIA  
1933



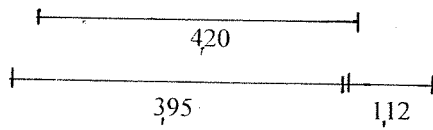
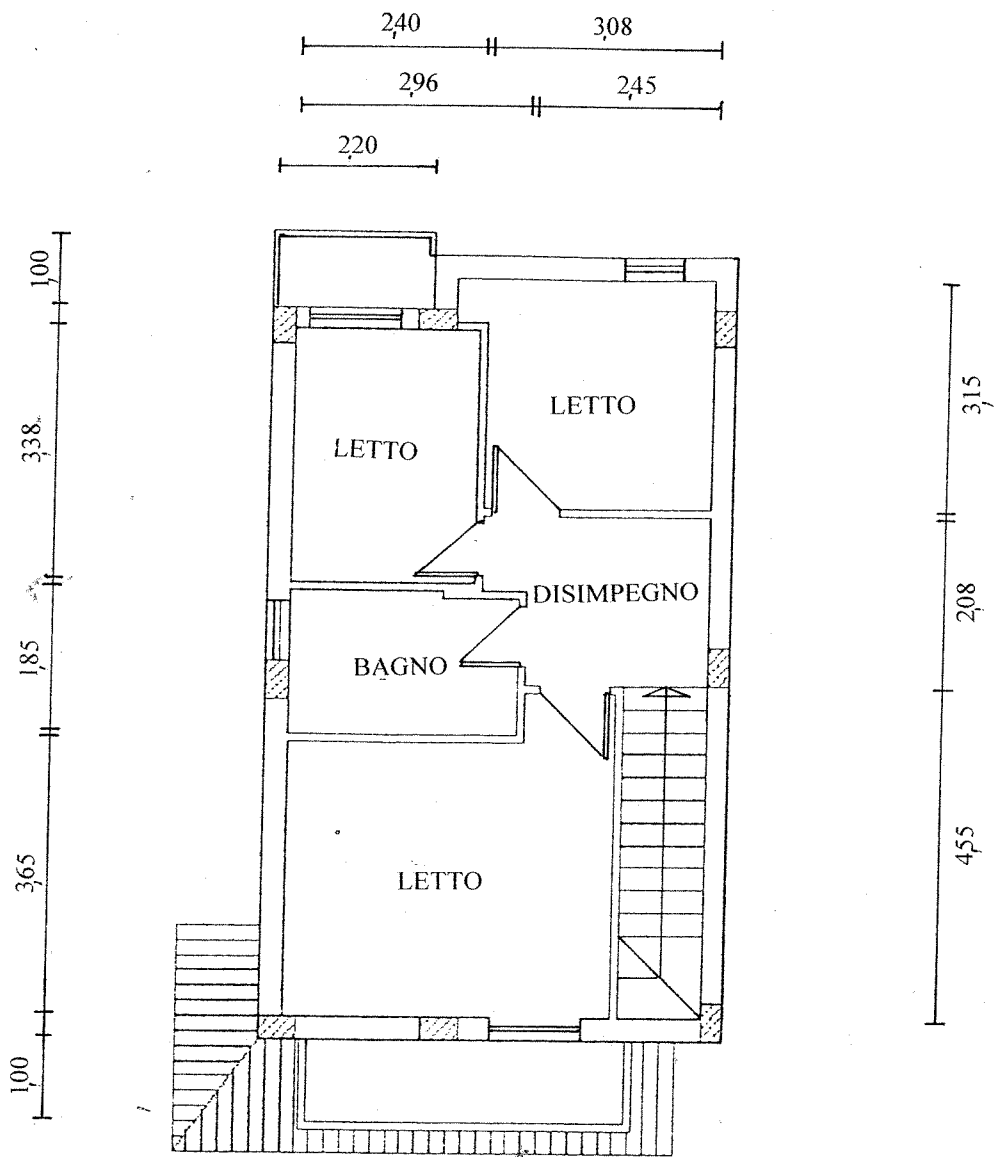
PIANO SEMINTERRATO

SCALA 1:100



PIANO TERRA

SCALA 1:100

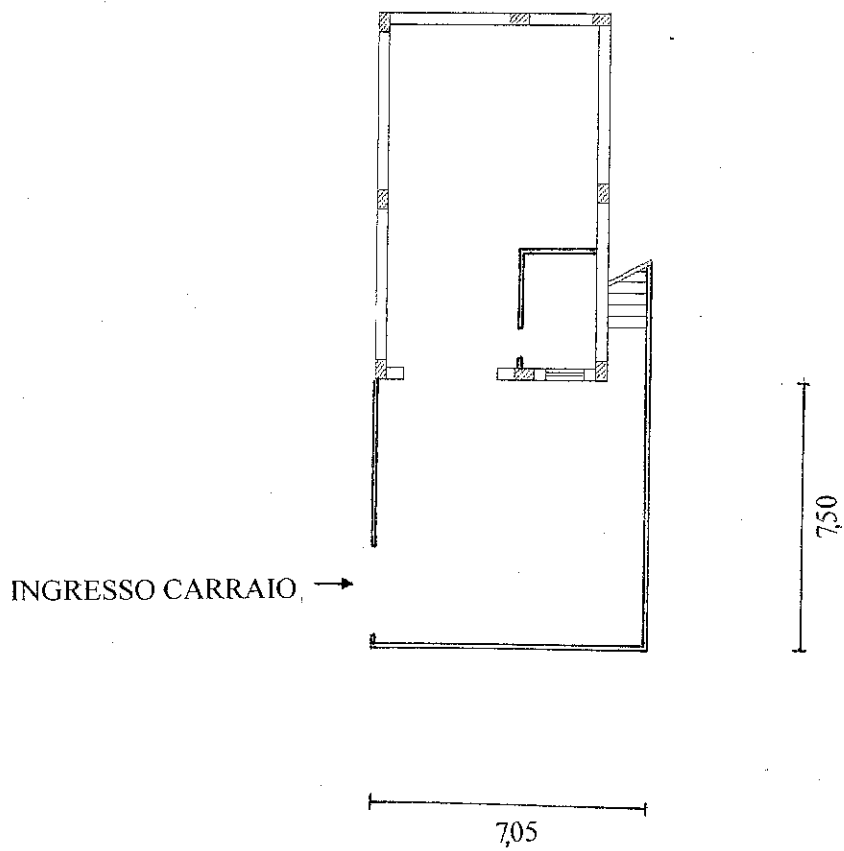


PIANO PRIMO

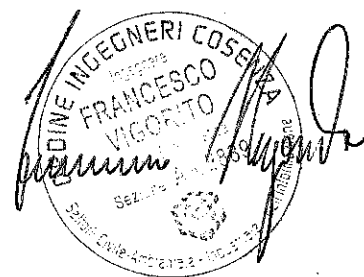


SCALA 1:100

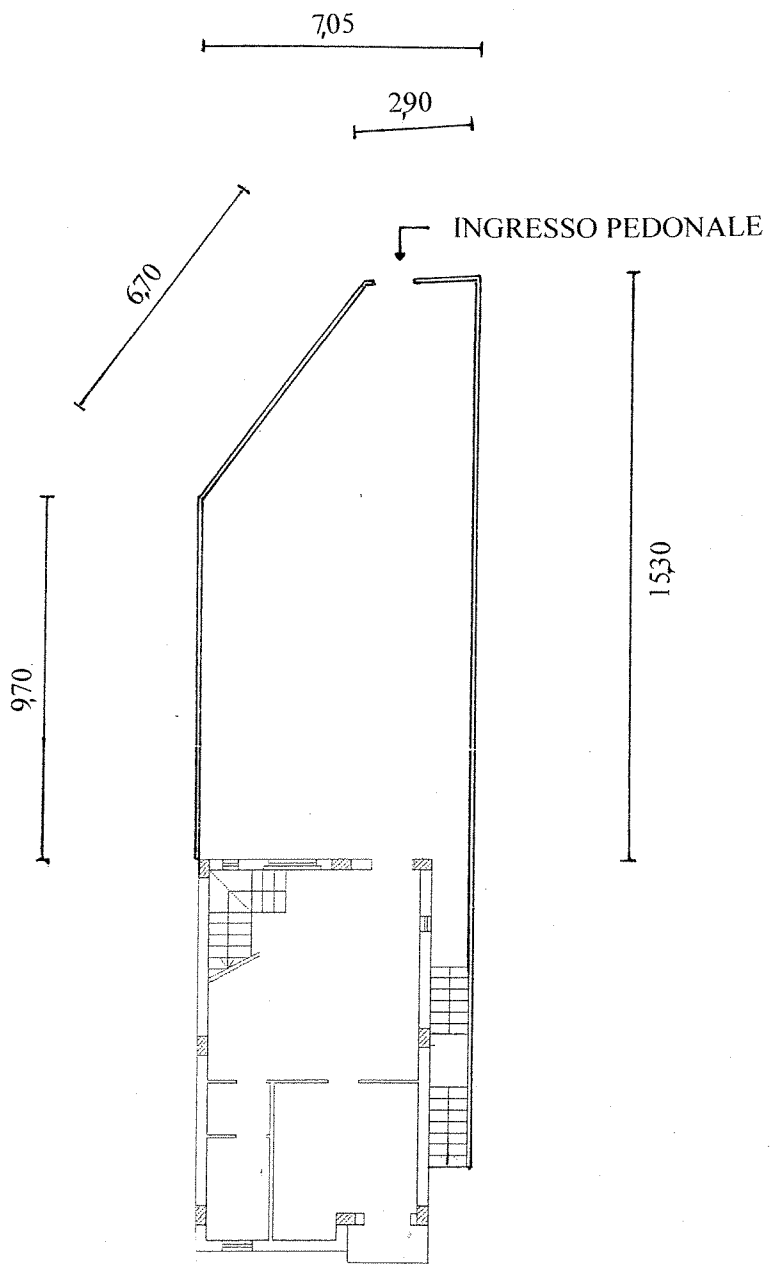




PIANTA CORTILE PIANO SEMINTERRATO



SCALA 1:200



PIANTA GIARDINO PIANO TERRA

SCALA 1:200