

Studio Tecnico
Geom. Pietro CANINO
Via Dei Garofani n 52 Catanzaro
Tel e fax 0961.469009 - cell. 339.2464925
e-mail pietro.canino@geopec.it

TRIBUNALE CIVILE DI CATANZARO

- Esecuzioni Immobiliari -

G.E.: dott.ssa Song DAMIANI

Procedura esecutiva: R.G. n **61/06**

vertente tra: **M.P.S. CAPITAL SERVICE S.p.A. +1**

contro 

prossima udienza: **18/05/2017**

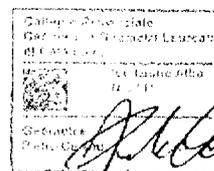
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Allegati:

- A** - Documentazione Fotografica
- B** - Computo Metrico Estimativo
- C** - Verbali
- D** - Specifica

Catanzaro, 28 aprile 2017

Il C.T.U.



RELAZIONE DEL CTU

1. PREMESSA

Con ordinanza del 23/02/2017, il GE dott.ssa Song DAMIANI ha nominato il sottoscritto geom. Pietro CANINO da Catanzaro CTU nella procedura esecutiva n° 61/06, invitandomi a comparire all'udienza dell'01/03/2017.

In tale udienza, dopo il giuramento di rito e conferimento dell'incarico, la S.V.I. mi ha invitato a rispondere, con relazione scritta, al seguente quesito che integralmente recita:

- *Stimare i danni nonché successivamente progettare i lavori di manutenzione*

2. SOPRALLUOGHI E RILIEVI

Occorre innanzitutto precisare che la prima parte del quesito, ossia la stima dei danni, è stata già periziata dal sottoscritto con precedente incarico e successivo deposito della CTU del 15/03/2017, previo sopralluogo del 02/03/2017.

Pertanto con la presente verrà esaminata solo la seconda parte del quesito, ovvero il computo metrico estimativo delle opere necessarie per eliminare i danni presenti negli immobili oggetti di accertamento.

Pertanto, in adempimento al mandato ricevuto, con telefonate del 20/03/2017, ho fissato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 23/03/2017 alle ore 15 presso gli immobili oggetti di controversia.

Nel giorno ed ora prestabiliti ho registrato la presenza dell'avv. Vittorio COSCARELLA (professionista delegato/custode) e dei signori [REDACTED] [REDACTED] (rispettivamente delegato ed amministratore unico della [REDACTED]).

Dopo aver fatto conoscere la natura del mio mandato, attraverso la lettura del quesito posto dalla S.V.I., ho effettuato una nuova ricognizione degli immobili oggetti



di accertamento, procedendo alla redazione di un adeguato rilievo planimetrico, ivi comprese le relative pertinenze ed acquisendo, altresì, tutti i particolari necessari a fornire la risposta al quesito.

3. RISPOSTA AL QUESITO

3.1 Estratto CTU depositata il 15/03/2017

Per una migliore chiarezza e completezza della presente CTU, si riporta, in appresso, quanto già asserito dal sottoscritto con la precedente CTU depositata il 15/03/2017 ed inerente la prima parte del quesito, ovvero:

...Durante il sopralluogo ho potuto verificare che sia il capannone (subalterno 2), che l'ultimo piano degli uffici (subalterno 5), con i relativi portici, versano in stato critico, dovuto alla presenza di infiltrazioni in diversi punti. In alcuni punti le infiltrazioni sono anche molto estese con fenomeni di stillicidio..., che perdurano dall'ultima pioggia avvenuta, visto che il giorno del sopralluogo era un giorno non piovoso. Le infiltrazioni presenti negli immobili oggetti di accertamento, sono causate dalle criticità presenti nelle terrazze...e negli elementi di gronda e scossaline.... Ovvero, nelle terrazze (sopra portico e sopra uffici), risultano presenti dei distacchi di intonaco nelle facce dei parapetti e dei ristagni d'acqua dovuti alla mancata regimentazione (pendenze e convogli) delle acque piovane; invece gli elementi di gronda e le scossaline hanno sicuramente perso la loro tenuta nel tempo. Per eliminare tali inconvenienti bisogna effettuare una revisione delle terrazze, ovvero occorre effettuare una rimozione della vecchia impermeabilizzazione ed il rifacimento del massetto con giuste pendenze, posa in opera impermeabilizzazione con una guaina bituminosa a doppio strato e posa in opera piastrelle. Per quanto riguarda il tetto, bisogna effettuare lo smontaggio dello stesso, rimozione vecchia impermeabilizzazione, rifacimento del massetto con giuste pendenze, posa in opera impermeabilizzazione con una guaina bituminosa a doppio strato e rimontaggio del tetto con eventuali sostituzioni di parti danneggiate; inoltre occorre sostituire gli elementi di gronda e le scossaline con elementi nuovi. Infine bisogna effettuare la spicconatura ed il rifacimento dell'intonaco delle parti ammalorate dei parapetti e dei soffitti dei portici e relativa impermeabilizzazione con applicazione di sostanze idrorepellenti. Vista la condizione in cui versa l'immobile, onde evitare che gli inconvenienti minino alla staticità dell'edificio per la copiosità degli eventi, si evidenzia che i suddetti lavori sono del tutto indifferibili....



3.2 Computo metrico estimativo

Dopo aver accertato tutti i danni riscontrati negli immobili oggetti di accertamento, vengono quantificati i relativi lavori e costi necessari al fine di renderli in un buon stato di manutenzione e relativa fruizione.

Pertanto è stato redatto un computo metrico estimativo delle opere da eseguire, prendendo in riferimento il Prezzario Regionale dell'anno 2013 e da tale elaborazione **risulta un totale di spesa necessaria, per i lavori già citati, pari ad € 111.997,03** (cfr. *Allegato B*).

TOTALE LAVORI = € 111.997,03 + IVA (22%) = € 136.636,37

4. CONCLUSIONI

Nella speranza di aver assolto l'incarico affidatomi con obiettività ed alla luce degli elementi disponibili, rassegno la presente relazione composta da n° 3 pagine dattiloscritte con Allegato A (*documentazione fotografica*), Allegato B (*computo metrico estimativo*), Allegato C (*verbali*) ed Allegato D (*specifiche*), rimanendo comunque a disposizione per qualsiasi chiarimento e delucidazione.



TRIBUNALE DI CATANZARO

Processo Esecutivo Immobiliare n. 61/2006 Reg. Esec.

promosso da

MPS – GESTIONE CREDITI BANCA – S.p.A.

contro



CONSULENZA TECNICA

Relazione

(aggiornamento Novembre 2016)

Catanzaro, 1 Dicembre 2016

Il C.T.U.
Ing. Filippo Mauro



TRIBUNALE DI CATANZARO

PROCEDURA ESECUTIVA N. 61/2006 R.G.

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Song Damiani

* * *

promossa da MPS - GESTIONE CREDITI BANCA – S.p.A.

contro [REDACTED]

* * *

PREMESSE

Il sottoscritto Ing. Filippo Mauro, regolarmente iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Catanzaro, in data 16.2.2012 è stato nominato C.T.U. dal Giudice, Dott.ssa Song Damiani, nella procedura esecutiva indicata in epigrafe promossa da MPS GESTIONE CREDITI BANCA S.p.A. contro [REDACTED]

Pertanto, dopo il giuramento di rito, al sottoscritto venivano posti i seguenti quesiti:

- 1. ... provvedere a nuova stima del bene in considerazione della modifica della classificazione d'uso e frazionamento;*
- 2. ... verificare l'identità del richiedente e la eventuale modificazione del compendio pignorato.*

* * *

Il bene pignorato consiste in un fabbricato costituito da un capannone monopiano e da un edificio di tre piani costruito in aderenza al capannone.

All'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio è, attualmente, individuato al foglio 27, particella 245, subb. 1, 2, 3, 4 e 5.



Il subalterno 2 è costituito dal piano terra del capannone unitamente all'area esterna, mentre i subb. 3, 4 e 5 costituiscono le unità immobiliari dell'edificio. In particolare si ha: che il sub. 1 costituisce parte comune ai subb. 3, 4 e 5. Il sub. 3 è costituito da tutto il piano terra, il sub. 4 tutto il piano primo con parte del capannone e il sub. 5 tutto il piano secondo, così come riportato nelle planimetrie catastali.

Pertanto, dividendo i beni i lotti, si ha:

Lotto 1

Capannone individuato al foglio 27, particella 245, sub. 2 (come da planimetria catastale)

Lotto 2

Locali posto al piano terra individuati al foglio 27, particella 245, sub. 3 (come da planimetria catastale)

Lotto 3

Locali posti al primo piano individuati al foglio 27, particella 245, sub. 4 (come da planimetria catastale)

Lotto 4

Locali posti al secondo piano individuati al foglio 27, particella 245, sub. 5 (come da planimetria catastale)



QUESITO 1

... provvedere a nuova stima del bene in considerazione della modifica della classificazione d'uso e frazionamento;

In data 20.10.2016 si è effettuato un primo sopralluogo presso gli immobili oggetto della procedura per prendere visione delle effettive condizioni degli stessi.

I sopralluoghi si sono protratti anche nei giorni successivi, previo avviso telefonico, fino al 23.11.2016 per poter completare le misurazioni e accertare le infiltrazioni lamentate dalla [REDACTED] che si verificano in occasione di giornate piovose.

Effettivamente, nell'ultimo sopralluogo, si è potuto verificare, si veda la documentazione fotografica, diversi punti di infiltrazione, anche estesi, nel capannone e diversi punti anche all'ultimo piano dell'edificio.

Per la determinazione dei prezzi unitari è stata condotta una indagine di mercato presso agenzie immobiliari, si cita l'agenzia immobiliare: [REDACTED]
[REDACTED]
Catanzaro e presso professionisti che operano nel settore immobiliare dai quali è risultato un prezzo medio unitario di 650,00 €/m² per il capannone e di 950 €/m² per l'edificio.

Questi prezzi risultano congrui anche alla luce dell'ultimo rapporto immobiliare 2016, periodo di riferimento 2015, pubblicato dall'OMI per immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva e dalla nota trimestrale sull'andamento del mercato immobiliare II trimestre 2016.

Con riferimento ad immobili a destinazione terziaria, per quanto riguarda la tipologia uffici ed immobili a destinazione commerciale per



quanto riguarda la tipologia capannone; il rapporto riferisce, in ultima analisi, che nei capoluoghi la quotazione media nel 2015 per gli uffici è di 1.233,00 €/m² con una variazione rispetto allo scorso anno (-1,0%).

Mentre per i capannoni si ha nel 2015 una quotazione media nei capoluoghi di 415 con una variazione positiva rispetto al 2014 dello 0,4%.

Alle valutazioni trovate, condizioni di normalità, deve altresì tenersi conto delle effettive condizioni in cui si trovano gli immobili.

Per questo è stata effettuata una attenta analisi delle criticità presenti sulle strutture degli immobili. Con il sopralluogo del 23.11.2016 si sono potute verificare le infiltrazioni che si sono verificate a seguito delle forti piogge verificatesi. Esse sono visibili nella documentazione fotografica allegata.

Le infiltrazioni nel capannone sono dovute principalmente negli elementi di gronda e scossaline che nel tempo hanno perso la loro tenuta e quindi si è prevista la loro rimozione e sostituzione con elementi nuovi. È stata altresì prevista la sostituzione dell'impermeabilizzazione della copertura del portico del capannone con una guaina bituminosa a doppio strato.

Per questo tipo di intervento è risultata una spesa di 60.000 euro che va detratta al valore del capannone.

Inoltre è stata prevista la sostituzione dell'impermeabilizzazione sulla terrazza dell'edificio dove sono ubicati gli uffici e l'impermeabilizzazione delle pareti esterne dell'edificio con l'applicazione di sostanze idrorepellenti.

La spesa risultante è di circa 20.000,00 euro da dividere per le tre unità immobiliari compresi nell'edificio.



Pertanto, si ha:

LOTTO 1

Capannone individuato al foglio 27, particella 245, sub. 2 (come da planimetria catastale) della superficie di circa 850,00 m² coperta e di circa 194,00 m² di portico.

$$S_c = 850,00 + 0,25 * 194,00 = 850,00 + 48,50 = 898,50 \text{ m}^2$$

$$\text{arrotondata } S_c = 900,00 \text{ m}^2$$

$$V = S_c * 650,00 = 900,00 * 650,00 = 585.000,00 \text{ euro}$$

Ad esso vanno detratte euro 60.000,00 per la spesa occorrente per la sistemazione della copertura e quindi si ha:

$$V_{\text{imm}} = 585.000,00 - 60.000,00 = 525.000,00 \text{ euro}$$

LOTTO 2

Locali posto al piano terra individuati al foglio 27, particella 245, sub. 3 (come da planimetria catastale)

$$S_c = 212,00 \text{ m}^2$$

$$V = 212,00 * 950,00 = 201.400,00 \text{ euro}$$

Ad esso vanno detratte euro 20.000,00/3 per la spesa occorrente per la sistemazione della copertura e delle pareti, quindi si ha:

$$V_{\text{imm}} = 201.400,00 - 20.000,00/3 = 194.333,33 \text{ euro}$$

Che può arrotondarsi a **194.000,00 euro**

LOTTO 3

Locali posti al primo piano individuati al foglio 27, particella 245, sub. 4 (come da planimetria catastale)

$$S_c = 490,00 \text{ m}^2$$

$$V = 490,00 * 950,00 = 465.500,00 \text{ euro}$$



Ad esso vanno detratte euro 20.000,00/3 per la spesa occorrente per la sistemazione della copertura e delle pareti, quindi si ha:

$$V_{imm} = 465.500,00 - 20.000,00/3 = 458.833,33 \text{ euro}$$

Che può arrotondarsi a **458.000,00 euro**

LOTTO 4

Locali posti al secondo piano individuati al foglio 27, particella 245, sub. 5

(come da planimetria catastale)

$$S_c = 316,00 \text{ m}^2$$

$$V = 316,00 \times 950,00 = 300.200,00 \text{ euro}$$

Ad esso vanno detratte euro 20.000,00/3 per la spesa occorrente per la sistemazione della copertura e delle pareti, quindi si ha:

$$V_{imm} = 300.200,00 - 20.000,00/3 = 293.533,33 \text{ euro}$$

Che può arrotondarsi a **293.000,00 euro**



QUESITO 2

... verificare l'identità del richiedente e la eventuale modificazione del compendio pignorato.

Il frazionamento del bene è stato richiesto, nella qualità di dichiarante, dall'Amministratore della [REDACTED]

Il compendio pignorato era costituito da un fabbricato individuato all'Agenzia delle Entrate – Sezione Provinciale Territorio, al foglio 27, particella 245 (unica unità immobiliare) con l'area del lotto di pertinenza del fabbricato stesso. La destinazione dell'unità immobiliare D8. Così come riportato anche nella perizia del C.T.U. Ing. Salvatore Pingitore.

Il frazionamento prodotto in data 18.5.2010 ha modificato il compendio pignorato in quanto, pur rimanendo la stessa consistenza, sono state create più unità immobiliari, per esattezza 4 unità immobiliari (sub. 2, 3, 4 e 5) e una parte comune (sub. 1) ai sub. 3, 4 e 5. La categoria dei subalterni creati è D8 per il sub. 2 e A10 per i subb. 3, 4 e 5.

Il titolo abilitativo necessario alla data del frazionamento era il permesso a costruire. È stata chiesta copia di esso al comune di Caraffa e se ne attende risposta.

Per quanto riguarda il frazionamento è da rilevare che presenta delle incongruenze che dovranno essere corrette. La prima e la più vistosa sarebbe che dall'elaborato planimetrico si evince che il sub. 2 creato (capannone) abbia come pertinenza tutta l'area circostante il fabbricato. Mentre sulla planimetria il sub. 2 (capannone) è comprensivo solo del porticato ad esso relativo. Dal Docfa risulta che tale area è compresa nella valutazione della



rendita catastale e che quindi risulterebbe errata la sola planimetria del sub.

2. Però, se così fosse, tale scelta creerebbe una servitù di passaggio per i subb. 3, 4 e 5 in quanto per accedere devono attraversare la proprietà del sub. 2.

Altra incongruenza sta nel fatto che così frazionato esistono altre unità immobiliari indipendenti tra loro. Infatti che la parte comune funge da elemento separatore rendendo così alcuni vani indipendenti dagli altri. Questa situazione verrebbe subito corretta d'ufficio davanti ad un eventuale accertamento da parte dall'Ufficio delle Entrate – Sezione Provinciale Territorio.

Infine si è riscontrato che la rappresentazione planimetrica depositata in catasto non è perfettamente conforme con lo stato di fatto dei luoghi. Nella planimetria catastale, in prossimità di un ingresso del capannone (sub. 2) è riportato un vano che allo stato di fatto non esiste. Così pure l'ingresso ai servizi igienici e la loro distribuzione non corrisponde a quello indicato nella planimetria catastale.

Questo è motivo di negazione per la stipula dell'atto di trasferimento.

Catanzaro, 1 Dicembre 2016

IL C.T.U.

Ing. Filippo Mauro

