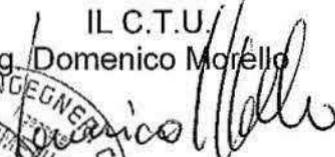


TRIBUNALE di COSENZA
Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice dell'esecuzione: Dott. Giuseppe Greco

PROCEDIMENTO ESECUTIVO N. 368/2012
BANCA PER LO SVILUPPO DELLA COOPERAZIONE DI CREDITO S.P.A
CONTRO |

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

IL C.T.U.
Ing. Domenico Morello



ORDINE INGEGNERI COSENZA
DOMENICO MORELLO
Sezione A.n. 2384
Servizi Civile-ambientale - Industriale - dell'informazione

1. RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1.1. Premessa

Il sottoscritto Ing. Domenico Morello, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza col n. 2384 e con studio professionale in Bisignano (CS), via Guardia n. 39, nell'udienza del 24 giugno 2014, durante la quale ha prestato giuramento, è stato incaricato dal Giudice dell'esecuzione, Dott. Giuseppe Greco, di redigere la presente relazione di consulenza tecnica relativa al procedimento n. 368/2012 Banca Sviluppo S.p.A. contro

Per rispondere ai quesiti posti dal Giudice, riguardanti l'immobile sito in Montalto Uffugo (CS) alla via Della Cananea n. 1, il sottoscritto C.T.U. ha proceduto all'esame preliminare della documentazione d'ufficio acquisita e successivamente ha dato inizio alle operazioni peritali consistite in:

- sopralluogo in data 08 agosto 2014 (verbale, **All. n. 2.1**) presso l'immobile interessato, al fine di procedere alla sua identificazione, alla verifica del suo stato attuale e all'esecuzione di rilievi metrici (Planimetrie, **All. 2.4**) e fotografici (Documentazione fotografica, **All. 2.6**);
- acquisizione della documentazione catastale (**All. n. 2.2**) e ipocatastale (**All. n. 2.3**) presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza;
- acquisizione della documentazione urbanistica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montalto Uffugo (**All. n. 2.5**);
- raccolta di informazioni sul mercato immobiliare della zona in cui ricadono gli immobili interessati, consultando sia l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, sia operatori del settore (agenzie immobiliari e liberi professionisti).

Il sottoscritto, sulla scorta della documentazione e delle informazioni acquisite, dei sopralluoghi e dei rilievi eseguiti, può procedere, per come di seguito si illustra, nelle risposte ai quesiti formulati.

1.2. Descrizione del bene oggetto di pignoramento, ubicazione, caratteri generali e tipologici, consistenza, identificazione catastale, proprietà e vincoli.

L'immobile di seguito descritto è pervenuto a _____ (nuda proprietà) e a _____ (usufrutto) con Atto di Compravendita per Notaio Viggiani Carlo dell' 8 luglio 2005 (Rep. 66666/21698), (**All. 2.7.1**).

L'immobile è libero da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione delle seguenti:

- Atto tra vivi – COMPRAVENDITA, trascritta il 09/07/2005 al n. 26684 R.G. e al n.13400 R.P. (Notaio Viggiani Carlo Rep. 66666/21698 del 08/07/2005) a favore di _____ per il diritto di nuda proprietà e a favore di _____ per il diritto di usufrutto e contro _____ per il diritto di proprietà (**All. 2.3.1**);
- IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo, iscritta il 09/07/2005 al n. 26685 R.G. e al n. 10836 R.P. (Notaio Viggiani Carlo Rep. 66667/21699 del 08/07/2005) sull'immobile distinto in catasto al foglio 29

del Comune di Montalto Uffugo (CS), particella 264 sub 1, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SAN VINCENZO LA COSTA S.R.L. con sede in San Vincenzo La Costa (CS), per la piena proprietà, e contro
(nuda proprietà) e (usufrutto) - (All. 2.3.2);

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo, iscritta il 28/08/2009 al n. 25907 R.G. e al n. 4764 R.P. (Notaio Gissona Maria Rep. 3592/2616 del 27/08/2009) sull'immobile distinto in catasto al foglio 29 del Comune di Montalto Uffugo (CS), particella 264 sub 1,,a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SAN VINCENZO LA COSTA S.R.L. con sede in San Vincenzo La Costa (CS) per la piena proprietà, e contro
(nuda proprietà) e (usufrutto), terzo datore di ipoteca (All. 2.3.3);
- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto Ingiuntivo iscritto il 19/12/2012 al n. 32287 R.G. e al n. 2804 R.P. (Tribunale di Latina Rep. 1689/2012 del 21/05/2012) sull'immobile distinto in catasto al foglio 29 del Comune di Montalto Uffugo (CS), particella 264 sub 1, a favore di contro per la nuda proprietà (All. 2.3.4);
- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto il 13/02/2013 al n. 3656 R.G. e al n. 2714 R.P. relativo all' immobile distinto in catasto al foglio 29 del Comune di Montalto Uffugo (CS), particella 264 sub 1, a favore di BANCA PER LO SVILUPPO DELLA COOPERAZIONE DI CREDITO S.P.A., con sede in Roma, per la piena proprietà, e contro (nuda proprietà) e (usufrutto) - (All. 2.3.5).

Il bene sottoposto a pignoramento da parte del creditore, così come descritto e identificato in catasto nell'Atto di Pignoramento Immobiliare sotto il numero 1 seguito da parentesi, è corrispondente con la trascrizione del Pignoramento e con le iscrizioni precedenti dell'Ipoteca Giudiziale e dell'Ipoteca Volontaria del 28/08/2009. Va rilevato, invece, che l'Ipoteca Volontaria iscritta il 09/07/2005 e l'Atto di Compravendita trascritto il 09/07/2005 riportano una consistenza immobiliare di 8,5 vani, derivante dal classamento e dalla rendita proposti a seguito di divisione del 30/06/2005 presentata all'UTE di Cosenza (prot. n. CS 0170209). Successivamente, in data 19/09/2005 n. 46518.1/2005, prot. n. CS0213465, l'UTE ha rettificato sia la rendita proposta, sia il classamento, assegnando all'immobile una consistenza di vani 12.

Pertanto, l'immobile oggetto di pignoramento è il seguente:

- Unità immobiliare distinta in catasto al **foglio n. 29, particella n. 264 sub 1**, zc 1, cat. A/2, cl. 1, vani 12, rendita euro 929,62, Piano T-1.S1 (All. 2.2.1, visura; 2.2.2 planimetria; 2.2.3, estratto di mappa), ubicata in Montalto Uffugo (CS) alla via Della Cananea n. 1, confinante a nord con via della Cananea, a est e a sud con via Avallone, ancora a sud con il fabbricato distinto dalla particella n. 672, a ovest con il fabbricato distinto dalla particella n.261; inoltre confina con altra unità immobiliare di proprietà sita nello stesso fabbricato ai piani seminterrato, terra, primo e secondo.

Più dettagliatamente, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, che è parte, dunque, di un fabbricato di maggiore consistenza, è di seguito così descritta.

Si tratta di un appartamento sito ai piani terra e primo del fabbricato di via Della Cananea n. 1 e di un piccolo locale ad uso cantina sito al piano primo seminterrato di via Avallone, senza numero civico.

L'immobile è occupato dal signor _____ che vi risiede con la propria famiglia.

Le soluzioni formali e decorative delle facciate del fabbricato, che è ubicato nel centro storico di Montalto Uffugo, denotano caratteri tipici del palazzetto dei primi decenni del novecento, ecletticamente fusi con altri elementi formali mediati da epoche precedenti.

Si riscontrano, infatti, il bugnato angolare del piano primo, le cornici marcapiano e il cornicione di coronamento della facciata su cui svetta la balaustrata con colonnine a birillo della terrazza di copertura; le finestre e le porte-finestra simmetriche con mostre modanate, sovrastate da cornici orizzontali appena aggettanti rette ai lati da mensole sagomate e i balconi con piano in marmo e mensole di sostegno in ferro lavorato; il portale in muratura con arco a tutto sesto su stipiti e colonne in muratura intonacata; le ringhiere in ferro battuto con elementi curvati e riccioli e le grate romboidali di ferri piatti.

Nel complesso, il palazzetto è di aspetto gradevole, anche se in vari punti le pareti di facciata mostrano distacchi dell'intonaco e sfarinamento della tinteggiatura, al di sotto della quale riappare la pittura precedente.

La regolarità morfologica e la simmetria delle facciate non si riscontrano all'interno dell'edificio, dove la disposizione e la varietà degli spessori murari (da m 1,60 a m 0,60 al piano terra; da m 1,00 a m 0,60 al piano primo) si riflettono nella varietà distributiva degli spazi, complessivamente irregolari, e denotano la più antica preesistenza del fabbricato rispetto agli interventi effettuati nella prima metà del novecento. Di tale antichità è segno anche l'inglobamento del tratto a sud di via Avallone, sovrastato dal solaio in struttura di legno del piano primo che ha saldato insieme due isolati.

Al palazzetto si accede dalla via Della Cananea, una strada che ha origine da via Piazza Vecchia, confluyente sulla circonvallazione via Carmine, e che si sviluppa in salita, sostenuta da opere murarie nei pressi del palazzetto stesso, e va quindi restringendosi in direzione nord, senza sbocco carrabile.

L'abitazione, distribuita su due piani, si compone al piano terra di ingresso centrale con scala a tre rampe e di soggiorno e locale di disimpegno accessibili direttamente dall'ingresso; dal disimpegno, attraverso un vano-porta inglobante due gradini, si accede a un locale a uso sgombero che, a sua volta, immette a un secondo locale, sempre ad uso sgombero.

L'abitazione vera e propria si sviluppa al piano primo e comprende, a partire dalla destra del pianerottolo caposcala, il soggiorno, un vano di disimpegno, due camere, di cui quella matrimoniale con annesso w.c., il bagno, la sala da pranzo da cui si accede sia alla cucina, sia a un'ulteriore camera con porta sul pianerottolo a caposcala (**All. 2.4.1** planimetria di rilievo; **All. 2.6.1** fotografie). Dal sopralluogo effettuato e dal confronto con la planimetria catastale è emerso che il w.c. a servizio della camera matrimoniale è di più recente realizzazione; pertanto, la modifica distributiva degli spazi interni, richiede denuncia di variazione catastale all'Agenzia del Territorio.

L'unità immobiliare non è caratterizzata da significative lesioni murarie, ma, al piano terra, i pavimenti dei locali di sgombero presentano ciascuno un forte avvallamento con sensibili distacchi delle mattonelle.

I solai sono quelli tradizionali in travi di legno e soprastante tavolato: a vista nei locali di sgombero; coperti dai controsoffitti negli altri ambienti dei due piani. Il solaio del locale seminterrato è in putrelle di ferro e tavole di laterizio. Il solaio di

soffitto del vano scala è in putrelle di ferro estradossate con soprastante soletta di calcestruzzo.

Le pareti sono intonacate, ma non tinteggiate: in quasi tutti i vani sono presenti macchie d'umidità più o meno estese; le maggiori infiltrazioni sono presenti nelle stanze al piano primo.

I pavimenti sono in mattonelle di graniglia di marmo o di cemento colorato, a parte un paio di ambienti con piastrelle di gres porcellanato. I due servizi igienici, di più recente rifacimento, hanno pavimenti in ceramica monocottura e piastrelle di ceramica alle pareti; essi sono dotati, separatamente, di doccia e di vasca da bagno.

Le finestre e le porte-finestre sono in legno massello a due ante con scuri, a parte quelle dei bagni e della cucina in profilati di alluminio; il portone d'ingresso a due ante è in legno massello con decorazioni lignee a sbalzo e picchiotti in ottone; da un'ulteriore porta in ferro sul tratto sud di via Avallone si accede al primo locale di sgombero del piano terra. Il locale seminterrato ha saracinesca metallica e non presenta rifiniture.

Le porte interne, a una o due ante, sono anch'esse in legno massello.

Le rifiniture sono complessivamente di tipo economiche.

L'appartamento è dotato di radiatori in ghisa, ma l'impianto non è collegato alla distribuzione del gas. Sono presenti anche un paio di condizionatori elettrici.

La superficie utile dell'unità immobiliare (inclusi ingresso e scale) è di mq 185,43. Le altezze sono variabili: m 2,70 il locale seminterrato; m 2,80 (soggiorno e disimpegno) e m 2,45 (locali di sgombero) a piano terra; m 3,55 al controsoffitto il piano primo.

La superficie commerciale del bene (considerata al 25% per il locale seminterrato e al 10% per i terrazzi) è data dalla sommatoria delle superfici lorde di ciascun piano (col vano scala considerato una sola volta):

- Piano seminterrato, mq $18,32 \times 0,25 =$ mq 4,58;
- Piano Terra, mq 128,95;
- Piano primo, mq 156,50 – mq 16,00 (vano scala) + mq 0,73 (terrazzi mq $7,32 \times 0,10$) = mq 141,23.

In totale, la **superficie commerciale** del bene è di **mq 274,76**.

1.3. Situazione Urbanistica

Lo strumento urbanistico vigente in Montalto Uffugo (CS) è il Piano Regolatore Generale approvato con Decreto del Dirigente Generale del Dipartimento Urbanistico della Regione Calabria n. 15261 del 28 ottobre 2003.

La successiva Variante alle N.T.A e Regolamento Edilizio del P.R.G. è stata approvata con Decreto del D.G.D.U. della Regione Calabria n. 5099 dell' 8 maggio 2006 (**All. 2.5.1**).

Il fabbricato a cui appartiene l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, alla luce del vigente strumento urbanistico, ricade in "**Zona A – Centro Storico**" (**All. 2.5.2** testata, legenda della tavola Zonizzazione P.R.G. – Variante, stralcio della Zona A interessata).

La Zona A – Centro storico consiste «*nella parte più antica del tessuto urbano, individuato dai manufatti edilizi di interesse storico e paesaggistico rilevanti sotto il profilo ambientale. Per gli edifici ricadenti in questa zona, sono consentiti gli interventi urbanistico – edilizi così come dettati dal Piano di Recupero del Centro Storico, già approvato dall'Amministrazione Comunale sulle indicazioni del P.R.G.*

attualmente vigente» (Art. 6.0 delle N.T.A., **All. 2.5.3** testata e stralcio delle N.T.A.).

Agli atti dell'Ufficio per la Gestione delle Attività Edilizie del Comune di Montalto Uffugo, non risulta rilasciato per il fabbricato di cui si tratta *alcun titolo edilizio* (**All. 2.5.1**): ciò è comune a tutta l'edilizia *storica* realizzata, come il fabbricato in oggetto, prima dell'introduzione della Legge Urbanistica nazionale n. 1150 del 17 agosto 1942..

1.4. Valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento

1.4.1. Metodo di stima e parametri caratteristici

Per la determinazione del valore di mercato del bene si adotta la *stima sintetica* di tipo *comparativa*.

Tale metodo tiene conto dei valori di mercato espressi nella zona per i beni immobili e riassume le considerazioni che normalmente sono alla base della formazione del valore stesso, che è, generalmente, la sintesi di tre condizioni oggettive: i prezzi in vigore nella zona, l'analogia con i prezzi correnti per immobili simili, le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene.

L'esperienza e la conoscenza dei valori assegnati nelle transazioni più recenti, ma anche mediati tramite consultazione sia delle agenzie immobiliari che dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, portano alla determinazione del valore di mercato in vigore per beni uguali o simili e, in via sintetica, adeguandolo con opportuni parametri correttivi, portano a dedurre il più probabile valore venale dell'immobile oggetto di stima.

I parametri correttivi, per quanto riguarda il bene oggetto della stima, sono individuati nella *vetustà* (VE) del fabbricato di cui è parte e nello stato di *manutenzione e dotazioni* (MD) dell'unità immobiliare interessata; non si tiene conto della *collocazione nel tessuto urbano*, poiché essa è insita nella formazione del valore mediamente assegnato alla zona sia dall'OMI che dalle agenzie private.

Per quanto riguarda l'OMI (2° semestre 2013, **All. 2.7.2**), i valori di mercato della zona, per la **destinazione residenziale** (abitazioni civili) nello stato conservativo *normale*, variano dal minimo di €/mq 580,00 al massimo di €/mq 830,00: la differenza è costituita dalla qualità della collocazione dell'immobile nel tessuto urbano (strade secondarie o principali, minore o maggiore accessibilità ai servizi pubblici, collocazione del fabbricato nel tessuto della sottozona di appartenenza (ecc.).

Le informazioni assunte in loco sul mercato immobiliare, riscontrano una complessiva stasi delle compravendite, soprattutto per beni ubicati nelle zone più interne del centro storico.

1.4.2. Determinazione del valore di mercato del bene

Per tutto quanto precedentemente detto e considerato e a seguito delle indagini svolte, il bene è valutato come di seguito, a partire dal valore medio assegnato, determinato per paragone con immobili del centro storico oggetto delle più recenti transazioni immobiliari. Tale valore che, in definitiva, è in linea con i valori riportati dal borsino dell'OMI, è, dunque, determinato in €/mq 650,00 (anche in considerazione del consistente apparato murario).

Pertanto, si ha:

- Appartamento sito ai piani terra e primo (via Della Cananea n. 1), con locale cantina sito al piano seminterrato (via Avallone snc) distinto in catasto al **foglio n. 29, particella n. 264 sub 1, zc 1, cat. A/2**, cl. 1, vani 12, rendita euro 929,62
Superficie commerciale: **mq 274,76**.
Valore medio: €/mq 650,00.
Valore di stima: Mq 274,76 x €/mq 650,00 = € 178.594,00 x 0,80 (VE) x 0,75 (MD)
= € 107.156,40;

Per le caratteristiche storiche e tipologiche dell'immobile non si ritiene possibile procedere al suo frazionamento.

Poiché non è stato possibile avere contatti con l'esecutata anche in merito al decreto di trasferimento del bene, la vendita avverrà in lotto unico e sarà assoggettata all'imposta di registro per i trasferimenti immobiliari.

1.5. Formazione del lotto e descrizione del bene

Lotto Unico

- Unità immobiliare residenziale sita ai piani seminterrato (locale cantina), terra e primo di un fabbricato in muratura ordinaria ubicato in Montalto Uffugo (CS) alla via Della Cananea n. 1 e distinto in N.C.E.U. al **foglio n. 29, particella n. 264 sub 1, cat. A/2**.

L'immobile si caratterizza per la sua ampiezza (comprensiva di una quota discreta di apparati murari) e per la sua tipologia a palazzetto, con elementi costitutivi esteticamente e sostanzialmente pregevoli. L'abitazione si compone di numerosi vani per lo più direttamente comunicanti tra di loro e disposti, su entrambi i piani e per tre lati, intorno al vano scale.

Ha superficie utile di mq 185,43 e altezze di m 2,70 (piano seminterrato), m 2,45 e m 2,80 (piano terra), m 3,55 (piano primo).

Per l'immobile, oltre al pignoramento immobiliare a favore di BANCA PER LO SVILUPPO DELLA COOPERAZIONE DI CREDITO S.P.A., con sede in Roma, si riscontra l'occupazione da parte della famiglia del signor _____ in assenza di contratto di locazione regolarmente registrato. (2.7.1).

Con ciò, il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver assolto l'incarico affidato.

Bisignano, 22/10/2014

Il C.T.U.
Ing. Domenico Morello



[Handwritten signature]

2. ALLEGATI

- 2.1 Verbale di Sopralluogo;
- 2.2 Visura catastale, planimetria ed estratto di mappa;
- 2.3 Documentazione Ipocatastale;
- 2.4 Planimetrie dell' immobile pignorato;
- 2.5 Documentazione urbanistica;
- 2.6 Documentazione fotografica;
- 2.7 Allegati vari e ricevute di pagamento.