

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA
- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N°242/2010 r.e.

Ad istanza di:

**-“BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SAN VINCENZO LA COSTA
SOC. COOP. A RESPONSABILITÀ LIMITATA”.**

In danno del Sig.:

**RELAZIONE DI
CONSULENZA TECNICA**

Il Consulente
Ing. Francesco GARGANO

◆ **PREMESSA**

Il Giudice dell'esecuzione, dott. Giuseppe GRECO ha nominato lo scrivente consulente tecnico di ufficio nella procedura esecutiva n°1126/2001 (R.E.) per la valutazione e la stima del compendio pignorato.

Il sottoscritto il 13 marzo 2012 ha prestato il giuramento di rito assumendo l'incarico di:

- 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 della registrazione) e situazione di possesso; 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) suggerire 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 di stima (imposta di registro o I.V.A.) allegando certificazione rilasciata dall'esecutato;
- 7) redigere un prospetto riassuntivo nel quale riporti: a) la descrizione dei beni pignorati, evidenziando quale sia l'attuale identificazione catastale e le eventuali differenze con gli identificativi catastali risultanti dal pignoramento; b) le limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù o vincoli reali di ogni genere e vincoli locativi insistenti sui beni pignorati.

Il sottoscritto, espletate tutte le operazioni e le attività necessarie all'espletamento dell'incarico assunto, rassegna la seguente relazione di consulenza.

◆ **INDIVIDUAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO**

Dall'esame della documentazione in atti ed in particolare dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, si rileva che gli immobili oggetto della presente esecuzione risultano:

- a) Fabbricato sito nel comune di Montalto Uffugo, frazione Scalo, Via Coretto, costituito da un appartamento e da un garage, censito in catasto al foglio n°37, p.lle n°148 sub n°1 (appartamento) e sub n°2 (garage);
- b) Terreno, esteso circa mq. 5.500, censito al Catasto Terreni del Comune di Montalto Uffugo al foglio n°37, p.lle nn. 70 e 104. .

Dalle ricerche catastali effettuate dal sottoscritto, per una più attuale individuazione degli immobili, è emersa la seguente situazione catastale (visure catastali Allegato n° 1).

COMUNE DI MONTALTO UFFUGO (COD.F416)

N	Foglio n°	Particella n°	Sub n°	Indirizzo/Piano	Categoria e classe	Consistenza (vani/mq)	Rendita €
1	37	148	1	Via Coretto piano T	A/3, 1;	6,5 vani	288,70
2	37	148	2	Via Coretto piano T	C/6, U;	30 mq.	103,81

N°	Foglio n°	Particella n°	Dati di classamento						
			Qualità	Classe	Superficie (mq)			Reddito	
					ha	are	ca	Dominicale	Agrario
3	37	70	Seminativo	1	00	15	20	€ 7,46	€ 3,14
4	37	104	Seminativo	1	00	31	80	€ 15,60	€ 6,57

Le u.i. dal punto 1 al punto 4 risultano così intestate:

N°	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			Proprietà per 1000/1000

Le u.i. sono pervenute al sig. _____, per atto di compravendita a rogito notaio Dr. Italo Scornajenghi del 15.11.1967 rep.n°62359, racc. n°6818; registrato all'U.R. di Cosenza (CS) il 24.11.1967 al n°5075 Mod. I Vol. 260.

◆ RILIEVO E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Alla luce delle attività peritali svolte si riporta di seguito la descrizione degli immobili oggetto della procedura espropriativa già individuati al paragrafo precedente.

a) APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE CON ANNESSO LOCALE "GARAGE"

L'immobile, costituito dalle u.i. individuate ai punti 1 e 2 del precedente paragrafo, fa parte di un corpo di fabbrica contraddistinto in catasto urbano del comune di Montalto Uffugo (CS), con la particella n°148 del foglio n°3 7.

Il corpo di fabbrica ad un piano f.t. presenta struttura portante verticale in muratura di mattoni pieni, solaio del tipo misto in laterizi e c.a., copertura realizzata con manto di tegole piane tipo marsigliese posate struttura in legno di castagno.

Il corpo di fabbrica risulta realizzato alla fine degli anni '60 direttamente dall'esecutato, già proprietario dell'appezzamento di terreno sul quale insiste, in seguito a rilascio da parte dell'Amministrazione Comunale della licenza edilizia n°22 dell'08.10.1969 (allegato n°2 pp.10-14).

L'u.i. di categoria catastale A/3 (appartamento) contraddistinta con il sub n°1 presenta attualmente la suddivisione degli ambienti interni così come riportato nella planimetria in allegato n°3, prodotta dallo scrivente sulla base dei rilievi eseguiti in sede di sopralluogo. La disposizione attuale degli ambienti non risulta del tutto coincidente con quella riportata sulla planimetria catastale riportata sulla scheda di accatastamento acquisita dal sottoscritto presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio (Allegato n°3a). L'ingresso principale, originariamente sul prospetto sud del corpo di fabbrica, è oggi posto sul prospetto Est e risulta accessibile dalla veranda pavimentata realizzata sull'area di corte.

L'u.i. di categoria catastale C/6 (garage) contraddistinta con il sub n°2 presenta una superficie di circa 32 mq. ed è attualmente adibita a cucina rustica con retrostante zona dispensa.

Consistenza analitica:

Piano	Destinazione	Superficie Commerciale (mq)
Terra	Abitazione di tipo economico	132,00
Terra	Veranda comunicante con vani principali dell'appartamento	45,00 x 25% ≈ 12,00
Terra	Deposito garage	32,00 x 50% ≈ 16,00
	Consistenza totale	160,00

Caratteristiche di finitura:

Gli immobili internamente si presentano così rifiniti:

- PAVIMENTI: tutti gli ambienti sono pavimentati con piastrelle in ceramica monocottura; nel complesso la pavimentazione si presenta in buone condizioni di manutenzione;
- RIVESTIMENTI: tutte le pareti interne, rifinite con intonaco di tipo civile, risultano tinteggiate con pittura lavabile applicata a Tampone ed in buono stato di manutenzione e conservazione; le pareti del locale WC sono rivestite con piastrelle in ceramica monocottura di Buona qualità ed in buono stato di conservazione e manutenzione;
- INFISSI INTERNI: in legno color noce in buono stato di conservazione e manutenzione;
- INFISSI ESTERNI: in legno con vetrocamera e tapparelle in PVC; il portoncino di ingresso è in alluminio e vetro, la finestra ed il balcone sul prospetto Est sono in alluminio anodizzato preverniciato con persiane del tipo alla romana;
- IMPIANTO IGIENICO-SANITARIO: del tipo convenzionale per civile abitazione, perfettamente funzionante ed in buono stato di manutenzione;
- IMPIANTO ELETTRICO: del tipo per civile abitazione, funzionante, con apparecchi modulari da incasso;
- RISCALDAMENTO: con termocamino e radiatori ad acqua calda;

b) APPEZZAMENTO DI TERRENO AL FOGLIO N° 37, PART.LLE N° 70 E 104.

L'immobile in oggetto è distinto in catasto terreni del Comune di Montalto Uffugo (CS) (cod.F416) al foglio n°37 e risulta contraddistinto con le particelle n° 70 e 104. Dalle visure storiche in allegato si evince che ad oggi la superficie catastale complessiva del terreno è di mq. 4.700 (1.520 + 3.180) e quindi non coincidente con la superficie complessiva di mq. 5.500 riportata sia nell'atto di pignoramento che nell'istanza di vendita agli atti della procedura esecutiva.

A tale proposito si ritiene di sottolineare che all'impianto meccanografico del catasto (16 aprile 1985) le particelle di terreno in oggetto presentavano la seguente estensione:

Particella n°	Superficie mq.
70	2.150
104	3.430
	Tot. 5.580

Con Frazionamento n° 423.1/1985 del 20.04.1985, in atti dal 12.09.2003 le superfici delle particelle oggetto di esecuzione sono state variate e, come già detto, ad oggi risultano:

Particella n°	Superficie mq.
70	1.520
104	3.180
	Tot. 4.700

Il frazionamento ha interessato altresì la particella catastale n° 148 di mq. 460 sulla quale insiste il fabbricato di cui al punto a) della presente relazione, nonché la particella n° 147 dello stesso foglio che presenta una superficie catastale di mq. 420 ma non è interessata dalla procedura esecutiva in oggetto.

L'appezzamento di terreno (p.lle nn. 70 e 104) oggetto della presente relazione di consulenza confina: a Nord con le particelle catastali nn. 470 e 740; ad Est con la strada comunale "Coretto"; a Sud con le particelle nn. 74, 705, 152, 148 e 147; ad Ovest con la particella n°489.

Sul lotto di forma regolare e piano di campagna pianeggiante, alla stessa quota della limitrofa rete viaria comunale, insistono:

- 1) un impianto di autolavaggio realizzato con concessione edilizia n° 27 del 09 aprile 2001 rilasciata dal Comune di Montalto Uffugo (Allegato n°2 p.4-9);
- 2) una zona retrostante, a confine Ovest del fabbricato n°148, coltivata ad orto;
- 3) la stradina laterale che dalla Via Coretto consente l'accesso alla retrostante particella n°148. ed alla particella n° 152.

Con riferimento allo strumento urbanistico vigente sul territorio comunale di Montalto Uffugo (CS), il terreno in oggetto ricade in Zona "D/2" Industriale. Secondo le N.T.A. dette aree sono quelle dove risultano già ubicati edifici industriali suscettibili di ristrutturazione ed ampliamenti; in tali zone l'edificazione deve rispettare i seguenti indici edilizi massimi: SM = 2.000 mq.; IC = 3/5; H max = 12,00 mt.; DI = 10,00 mt.; DS = 15,00 mt.; RI = 1/1; DF pari all'altezza del fabbricato più alto, e comunque in nessun caso inferiore a mt. 10,00.

◆ VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI.

Per valore di ogni singolo immobile in questo caso è da intendere il valore venale, cioè l'entità corrispondente in moneta del valore che avrebbero se immessi in commercio.

Nel caso in specie per determinare il più probabile valore di mercato si procederà secondo la metodologia di stima in base ai prezzi di mercato della zona.

Con tale metodo di stima, detto anche metodo di stima per confronto, il probabile valore di mercato di ogni singolo immobile si determina mediante il raffronto con immobili, consimili per caratteristiche proprie e subietive, dei quali si conoscono i prezzi di compravendita di recente passato prossimi riferiti a parametri unitari che presentano stretta relazione col mercato della zona.

A) APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE CON ANNESSO LOCALE "GARAGE" - FOGLIO N°37, PARTICELLA N°148, SUB 1, P. T. (APPARTAMENTO); SUB N°2, P.T. (GARAGE).

L'appartamento per civile abitazione, sito alla Via Coretto del comune di Montalto Uffugo (CS), è posto al piano terra di un fabbricato edificato agli inizi degli anni '60 in una zona allora rurale ma oggi completamente urbanizzata. Nella zona, il mercato edilizio per immobili usati, simili a quello oggetto di valutazione, non risulta particolarmente attivo.

Dalla consultazione della banca dati dell'Agenzia del Territorio di Cosenza (Osservatorio dei valori immobiliari) si evince che il valore di mercato di appartamenti di tipo civile, in normali condizioni di conservazione, ricadenti in zona centrale del comune di Montalto Uffugo (CS) varia tra 610÷970 €/mq;

Per quanto riguarda l'immobile in oggetto, le condizioni oggettive di ubicazione ed esposizione, lo stato di conservazione e manutenzione, la discreta situazione ambientale e le altre caratteristiche di cui è già stato detto in precedenza fanno ritenere che il prezzo più attendibile debba essere di 850,00 €/mq

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta:

$$V_{ma} = 850,00 \text{ €/mq} \times 160 \text{ mq} = \underline{\underline{\text{€ } 136.000,00}}$$

B) APPEZZAMENTO DI TERRENO AL FOGLIO N° 37, PART.LLE N° 70 E 104.

Il terreno, di natura edificabile, ricade in Zona "D/2" Industriale dello strumento urbanistico vigente sul territorio comunale di Montalto Uffugo (CS). La zona entro cui ricade il lotto, negli ultimi anni, ha subito una sostanziale trasformazione, ed il mercato dei terreni di natura "industriale" è stato abbastanza vivace. Da indagini effettuate, è emerso che il prezzo unitario praticato per la compravendita di terreni di natura consimile a quello in oggetto, oggi varia tra 50,00 e 65,00 €/mq..

Per il terreno in oggetto che presenta una superficie commerciale di 4.700 mq, visti i parametri edilizi dettati dalle N.T.A., considerato che lo stesso si presenta per buona parte rifinito con pavimentazione industriale e dotato di sistema di raccolta delle acque reflue, completo di vasca di trattamento interrata, si ritiene che il più probabile valore di mercato unitario possa essere di 70,00 €/mq. per cui il valore del lotto resta così determinato:

$$V_{mb} = 70,00 \text{ €/mq} \times 4.700 \text{ mq} = \text{€ } 329.000,00$$

◆ CONCLUSIONI.

Alla luce delle risultanze dell'attività peritale svolta; considerato tutto quanto già esposto nei paragrafi precedenti, si è in grado di dare le risposte seguenti ai quesiti formulati dal giudice dell'esecuzione e riportati in "PREMESSA".

- RISPOSTA AL QUESITO N°1 :

Gli immobili oggetto della procedura esecutiva sono stati ampiamente individuati e descritti nei paragrafi: "INDIVIDUAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO", "RILIEVO E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE". I dati identificativi delle u.i. riportati nell'atto di pignoramento coincidono con i dati catastali attuali che peraltro li identificano univocamente. In sede di sopralluogo il sig. _____ ha dichiarato allo

scrivente che l'appartamento ed il garage (punto "a") sono in uso alla propria famiglia e costituiscono l'abitazione principale di residenza; una porzione del terreno di cui al punto b) (circa 3.000 mq.) è in uso ai propri figli

soci della

che sullo stesso esercitano l'attività di autolavaggio per auto e camion

Gli Immobili risultano chiaramente delimitati e presentano i seguenti confini:

Immobile a) a Nord con la particella catastale n°104, ad Est con le particelle nn. 104 e 70; a Sud con la p.lla n°397 e la particella n°152; ad Ovest con la particella n°147 e con la p.lla 104;

Immobile b) a Nord con le particelle catastali nn. 470 e 740; ad Est con la strada comunale "Coretto"; a Sud con le particelle nn. 74, 705, 397, 152, 148 e 147; ad Ovest con la particella n°489.

- RISPOSTA AL QUESITO N°2 :

Immobile a)

L'u.i. di categoria catastale A/3 (appartamento) contraddistinta con il sub n°1 presenta attualmente la suddivisione degli ambienti interni così come riportato nella planimetria in allegato n°3, prodotta dallo scrivente sulla base dei rilievi eseguiti in sede di sopralluogo. La disposizione attuale degli ambienti non risulta del tutto coincidente con quella riportata sulla planimetria catastale riportata sulla scheda di accatastamento acquisita dal sottoscritto presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio (Allegato n°3a). L'ingresso principale, originariamente sul prospetto sud del corpo di fabbrica, è oggi posto sul prospetto Est e risulta accessibile dalla veranda pavimentata realizzata sull'area di corte.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montalto Uffugo (CS), non sono emerse pratiche per eventuali opere abusive in relazione alla legge 47/85; per l'u.i. è stata riscontrata la concessione edilizia n°22 dell'08.10.1969 per la quale l'Ufficio Tecnico Comunale ha fornito allo scrivente solo i documenti in allegato n°2; per l'u.i. in oggetto non è stato reperito alcun certificato di abitabilità.

Considerato ciò allo stato attuale si può affermare con certezza che al fine di regolarizzare la pratica catastale dell'immobile è necessario aggiornare la planimetria catastale depositata presso gli uffici dell'agenzia del territorio di Cosenza. Considerati i prezzi praticati nella zona, il costo da sostenere per ciò è quantizzato in euro 800,00 circa.

- **RISPOSTA AL QUESITO N°3 :**

La certificazione notarile (ex art.567, secondo comma, C.p.C.) presente in atti, appare completa ed idonea.

Durante l'attività peritale svolta non sono emersi elementi che possono ricondurre, per i beni oggetto di esecuzione, a limitazioni legali, enfiteusi, vincoli.

In relazioni ad eventuali servitù si ritiene opportuno evidenziare che dal confronto tra l'estratto di mappa relativo alla particella catastale n° 70 del foglio n°37, e lo stato di fatto riscontrato in sede di sopralluogo, è emerso che una porzione della stessa è attualmente adibita a stradella carrabile, con fondo in terra battuta, che consente l'accesso sia alla particella n°148 di proprietà del sig. Scigliano Mario che alla particella n°152 di altro proprietario.

- **RISPOSTA AL QUESITO N°4 :**

Come già detto al paragrafo "VALUTAZIONE DEGLI 'IMMOBILI" lo scrivente, per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto della procedura esecutiva, ha proceduto seguendo il criterio detto "per confronto". I più probabili valori di mercato determinati sono:

- **immobile al punto a)**

Vma = 136.000,00 €;

- **immobile al punto b)**

Vmb = 329.000,00 €

- **RISPOSTA AL QUESITO N°5 :**

Considerata la natura degli immobili, si ritiene opportuno, al fine di procedere alla vendita degli stessi, la formazione di n°5 lotti così composti:

Considerato tutto quanto già detto esposto nei paragrafi precedenti ed alla luce della documentazione tecnica e fotografica prodotta dallo scrivente ed allegata alla presente, si suggerisce di porre in vendita i beni in oggetto procedendo alla formazione di n°2 lotti come sinteticamente individuati in seguito (risposta al quesito n°7).

- **RISPOSTA AL QUESITO N°6 :**

In relazione al regime fiscale cui verrà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento del bene oggetto di stima, il sottoscritto presume, considerato che il soggetto esecutato è persona fisica, che il regime fiscale sarà quello dell'imposta

di registro. Lo scrivente si riserva di produrre dichiarazione rilasciata dall'esecutato così come da esplicita e ufficiale richiesta.

- **RISPOSTA AL QUESITO N°7 :**

In allegato n°5 (pagine n°1 e 2) sono riportati i prospetti riassuntivi di cui al quesito.

Ciò è quanto, in fede e con serena coscienza, il sottoscritto rassegna ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Cosenza, 20.09.2012

Il Consulente
Ing. Francesco Gargano