

TRIBUNALE DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE
GIUDICE DOTT.SSA FRANCESCA GOGGIAMANI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**NELLA PROCEDURA R.G.E. 269/2013 PROMOSSA DA BANCA POPOLARE DI BARI
SOC. COOP. PER AZIONI C/ [REDACTED]**

IL C.T.U.
ING. CORRADO BIONDO

Indice

1. Premessa	Pag. 4
2. Svolgimento delle operazioni peritali	Pag. 4
3. Risposta al Quesito 1	Pag. 4
4. Risposta al Quesito 2	Pag. 4
5. Risposta al Quesito 3	Pag. 5
6. Risposta al Quesito 4	Pag. 5
7. Risposta al Quesito 5	Pag. 7
8. Risposta al Quesito 6	Pag. 7
9. Risposta al Quesito 7	Pag. 7
10. Risposta al Quesito 8	Pag. 7
11. Risposta al Quesito 9	Pag. 8
12. Risposta al Quesito 10	Pag. 8
13. Risposta al Quesito 11	Pag. 8
14. Risposta al Quesito 12	Pag. 9
15. Risposta al Quesito 13	Pag. 9
16. Risposta al Quesito 14	Pag. 9
17. Risposta al Quesito 15	Pag. 11
18. Conclusioni	Pag. 12

Allegati

Allegato 1 – Nomina CTU

Allegato 2 – Giuramento e Quesiti

Allegato 3 – Comunicazione indagini peritali

Allegato 4 – Verbale di sopralluogo

Allegato 5 – Elenco Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli

Allegato 6 – Documenti reperiti presso l’Agenzia del Territorio

Allegato 7 – Certificato di Destinazione Urbanistica

Allegato 8 – Documenti reperiti presso il Comune di Rende (CS)

Allegato 9 – Documenti reperiti presso l’Agenzia delle Entrate

Allegato 10 – Documentazione fotografica

Allegato 11 - Prospetto riassuntivo

1. Premessa

Il giorno 23-02-2015, la Dott.ssa G.E. Francesca Goggiamani nominava il sottoscritto Ing. Corrado Biondo (Allegato 1), iscritto all'Albo A dell'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cosenza al Num. 5320, iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Cosenza al Num. 4547, Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura R.G.E. 269/2013 promossa da Banca Popolare di Bari Soc. Coop. per azioni contro ██████████

Il giudice dell'esecuzione affidava all'esperto l'incarico ponendo i quesiti e disponendo i punti riportati nell'Allegato 2.

Il sottoscritto accettava e prestava giuramento di rito nell'udienza del 19-05-2015.

2. Svolgimento delle operazioni peritali

Il sottoscritto CTU Ing. Corrado Biondo fissava per il giorno 17-06-2015 alle ore 10:00 in via B. Telesio, 10 – Rende (CS) l'inizio delle operazioni peritali, dandone comunicazione alle parti tramite e-mail pec al creditore e raccomandata postale al debitore (Allegato 3).

Lo svolgimento delle operazioni peritali è descritto nel Verbale di Sopralluogo (Allegato 4).

3. Risposta al Quesito 1

Il sottoscritto ha verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 del Codice di Procedura Civile. La parte creditrice ha fornito gli estratti catastali, i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relativi all'immobile pignorato, oltre che il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. Certificato notarile redatto dal Notaio Maria Pantalone Balice, via Chieti n. 5, 65121, Pescara. I documenti sono contenuti nel fascicolo del procedimento.

4. Risposta al Quesito 2

Sulla base dei documenti in atti, sui beni oggetto di valutazione gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (Allegato 5):

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo. Iscrizione del 24/11/2003, Registro Particolare 4426, Registro Generale 29076. Pubblico Ufficiale: Gissona Leucio, Repertorio 267270 del 20/11/2003;

- Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili. Trascrizione del 21/10/2013, Registro Particolare 20507, Registro Generale 27906. Pubblico Ufficiale; Ufficiale Giudiziario Tribunale di Cosenza, Repertorio 1507 del 17/09/2013.

5. Risposta al Quesito 3

IL CTU ha acquisito presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Cosenza le mappe censuarie indispensabili per la corretta identificazione del bene (Allegato 6). Sono state acquisite l'estratto di mappa catastale e la planimetria catastale.

Il CTU ha acquisito, inoltre, il Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni presso il Comune di Rende (CS) (Allegato 7).

6. Risposta al Quesito 4

Il bene oggetto di pignoramento è ubicato nel comune di Rende (CS), via B. Telesio, 10, ex Contrada Pirelli. Confina a nord, sud ed est con altre proprietà. Confina, invece, ad ovest con via B. Telesio, da cui è accessibile.

Risulta censito all' N.C.E.U. al comune di Rende al:

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)
46	213	-	A/3	2	5 vani	284.05

La proprietà del bene risulta di [redacted] ad essa pervenuta con Atto Pubblico di Compravendita del 8 Marzo 1962 a rogito del Notaio Francesco Stancati di Cosenza, R.G, 4266, R.P. 3873 (Allegato 8). Il terreno su cui è stato successivamente edificato l'immobile è stato acquistato nel 1962 dai coniugi [redacted] e [redacted] da [redacted] nato a [redacted]

Il bene si estende su un terreno di 165 mq ed è costituito da un immobile per abitazione civile ad un piano fuori terra che si estende per una superficie complessiva di 100 mq, di cui calpestabile 80 mq, e da una corte esterna di 65 mq nelle parti esposte a sud, ovest ed est della proprietà.

Il fabbricato è costituito da un locale d'ingresso, due camere da letto, una cucina, un wc, un soggiorno ed un locale adibito a deposito. Attraverso una scala esterna in metallo si accede ad un locale sottotetto adibito a deposito.

La struttura è realizzata in muratura di mattoni pieni e malta cementizia. I tramezzi sono in mattoni forati. Il solaio è in latero-cemento ed è stato realizzato con putrelle e tavelloni.

Gli intonaci interno ed esterno sono costituiti da malta di calce e cemento.

La pavimentazione è composta da mattonelle in graniglia di marmo di vari colori non omogenei tra loro ad eccezione del wc e del locale deposito che si presenta in gres porcellanato di scarsa qualità.

I serramenti esterni sono in legno, non in perfetto stato di conservazione, così come gli infissi interni. Fanno eccezione il portone d'ingresso in alluminio e vetro e la porta che dalla cucina conduce alla corte esterna.

Per quanto riguarda gli impianti tecnologici:

- Impianto idrico di adduzione diretto all'acquedotto comunale;
- Impianto elettrico ormai vetusto, ma a norma con salvavita;
- Impianto telefonico non presente;
- Impianto di riscaldamento non rilevato. E' presente una stufa a pellet nel soggiorno;
- Impianto di acqua calda sanitaria presente, con boilet elettrico in bagno;
- Impianto di messa a terra non rilevato.

L'immobile oggetto di perizia sorge nella zona ex Contrada Pirelli, attraversata dalla strada principale Alessandro Manzoni che la collega alla località Saporito di Rende, in cui sono presenti le principali attività commerciali ed i principali servizi più vicini. La zona in cui è ubicato l'immobile è servita da rete idrica, rete elettrica, rete del gas, rete telefonica, rete fognaria e illuminazione pubblica. L'immobile risulta non distante dalla SP90 che conduce al centro storico di Rende.

La proprietà considerata risulta distante 2 Km dalla località Saporito e 4 Km dalla zona nuova del comune di Rende (Roges).

Risultano distanti circa 5 Km la stazione ferroviaria di Rende e lo svincolo per l'Autostrada A3 Salerno-Reggio Calabria.

7. Risposta al Quesito 5

Il sottoscritto, in base ai documenti reperiti presso gli enti competenti ed in base ai rilievi effettuati, ha verificato la conformità tra la descrizione attuale del bene e la descrizione dello stesso contenuta nel pignoramento. Non sono state rilevate difformità tra le due descrizioni.

8. Risposta al Quesito 6

Il sottoscritto, sulla scorta dei documenti e degli elaborati reperiti presso gli enti competenti ed in base ai rilievi effettuati durante il sopralluogo, ha verificato la presenza di lievi difformità tra la planimetria catastale e quella scaturita dai rilievi sul posto. Tuttavia, le difformità rilevate risultano tali da non comportare alcuna rilevante variazione nella rendita catastale del bene. Si resta comunque a disposizione del Giudice nell'eventualità di definire tale variazione.

9. Risposta al Quesito 7

Sulla base dei documenti reperiti dal sottoscritto presso il Comune di Rende, l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale per la proprietà in questione è: Zona residenziale di completamento B3/1.

Come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato (Allegato 7), in caso di utilizzazione delle particelle ricadenti in tale zona, si devono osservare le seguenti prescrizioni: a) lotto minimo mq 1200; b) altezza massima 6,50 ml; d) distanza minima dai confini ml 5,00; e) rapporto di copertura $\frac{1}{4}$; f) indice di fabbricabilità fondiario 0,80 mc/mq.

10. Risposta al Quesito 8

Il sottoscritto ha presentato richiesta agli uffici competenti del Comune di Rende al fine di reperire la documentazione necessaria presente nell'archivio comunale (Allegato 8).

Esiste un'autorizzazione a costruire del 20 Agosto 1962 rilasciata a [REDACTED] (comproprietario dell'immobile insieme a [REDACTED] prima del decesso dello stesso avvenuto in data 6 Marzo 2008) dall'Ufficio Tecnico del Comune di Rende. Tale autorizzazione consentiva la realizzazione di un fabbricato ad uso civile abitazione ad 1 piano. Il progetto (non presente nell'archivio comunale) era redatto dal Geom. Pietro Santolla.

Il Comune di Rende ha inoltre rilasciato un Permesso di Costruire in Sanatoria il 14 Novembre 2003 in seguito all'istanza presentata da [REDACTED] il 2 Aprile 1986 ed alla relazione redatta

dall'Ing. Francesca Urbano, al fine di sanare un abuso edilizio commesso. Tale abuso consisteva nell'ampliamento del fabbricato, avvenuto entro la fine del 1966.

In base alla relazione tecnica ed alla planimetria presentate al Comune dall'Ing. Urbano, sulla scorta dei rilievi effettuati dal sottoscritto, si riscontra la conformità della costruzione al Permesso di Costruire in Sanatoria rilasciato.

Non è stato reperito nessun certificato di agibilità relativo all'immobile in questione.

Nel corso del sopralluogo, è stata rilevata la presenza di un piccolo locale separato dal fabbricato ed ubicato nello spazio della corte esterna (Allegato 10). Si tratta di una costruzione in mattoni forati con superficie di base di circa 2.00 m x 3.00 m ed altezza variabile da 2.50 m a 3.00 m. Nel progetto presentato al comune dall'Ing. Urbano per l'ottenimento del Permesso a Costruire in Sanatoria non è menzionata alcuna costruzione esterna al fabbricato. Dunque, tale costruzione è da ritenersi abusiva e da sottoporre a demolizione. Considerando l'estensione della struttura abusiva, i costi per la demolizione e lo smaltimento dei materiali si attestano su una cifra pari a 2.000,00 Euro.

11. Risposta al Quesito 9

In base ai rilievi compiuti nel corso del sopralluogo effettuato in data 17 Giugno 2015 ed ai documenti reperiti presso gli enti competenti, il sottoscritto ritiene che il bene pignorato sia vendibile in singolo lotto. L'immobile, infatti, non presenta caratteristiche tali da consentire la vendita in più lotti.

12. Risposta al Quesito 10

Il bene pignorato risulta di proprietà esclusiva di [REDACTED] per come attestato dall'Atto Pubblico di Compravendita del 8 Marzo 1962 a rogito del Notaio Francesco Stancati di Cosenza, R.G, 4266, R.P. 3873 (Allegato 8). Dunque, non è necessario effettuare divisioni in natura o formazioni di lotti singoli.

13. Risposta al Quesito 11

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 17 Giugno 2015, il sottoscritto ha potuto constatare che l'immobile oggetto di pignoramento risulta occupato. Al suo interno risiede la signora [REDACTED] proprietaria dell'immobile.

Inoltre, in seguito alle ricerche compiute presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Cosenza, non risultano registrati contratti di locazione (Allegato 9) relativi al bene in questione.

14. Risposta al Quesito 12

L'immobile pignorato è occupato dalla proprietaria, la signora XXXXXXXXXX

15. Risposta al Quesito 13

Dalle ricerche effettuate dal sottoscritto presso le amministrazioni competenti (Allegato 7), sui beni oggetto di pignoramento non risulta l'esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità di natura condominiale. Non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.

16. Risposta al Quesito 14

Al fine di stimare il valore dell'immobile oggetto di pignoramento, il sottoscritto ha individuato la metodologia più adatta a tale scopo. Si è fatto ricorso, dunque, al metodo del confronto diretto (o metodo comparativo). Esso prevede il confronto tra l'immobile da stimare ed altri immobili con caratteristiche simili ed è applicabile nel caso in cui siano verificate determinate condizioni: l'esistenza di un mercato omogeneo attivo in cui il bene da stimare possa essere inserito e la presenza di beni con caratteristiche simili al bene oggetto di stima.

Nel caso in esame, si possono ritenere soddisfatte le condizioni descritte.

Per il confronto, sono state considerate caratteristiche di localizzazione, ambientali intrinseche (panoramicità, orientamento, luminosità) ed estrinseche (salubrità della zona, rumorosità, comodità di parcheggio), tecniche e funzionali, tipologiche e caratteristiche relative allo stato di conservazione.

Facendo riferimento all'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), è stato individuato il valore unitario (per unità di superficie) per immobili con la medesima ubicazione dell'immobile oggetto di stima.

Il valore unitario determinato è di 1100,00 €/mq, pari alla media aritmetica dei valori minimo e massimo indicati dall'OMI.

Agencia Entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2014 - Semestre 2
Provincia: COSENZA
Comune: RENDE
Fascia/zona: Periferica-SURDO-PIRELLE-PETRONI-MALVITANI-FORSE VECCHIE
Codice zona: D7
Microzona: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1000	1500	L	4,4	6,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	900	1300	L	3,3	4,9	L
Box	Normale	400	550	L	2,3	3,2	L
Ville e Villini	Normale	1100	1600	L	4,1	5	L

Stampa

Spazio disponibile per annotazioni

Legenda

1000 m

Geopos, Map Data, © 2014, OpenStreetMap contributors

È stata calcolata la superficie commerciale (mq) dell'immobile oggetto di stima moltiplicando la superficie ponderata lorda per valori percentuali stabiliti dalle Norme UNI. Si considera:

- il 100% delle superfici interne calpestabili;
- il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti);
- il 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali.
- il 10% delle corti esterne.

	Superficie Ponderata Lorda (mq)	% da considerare	Superficie Commerciale (mq)
Sup Interne Calpestabili	80,03	100%	80,03
Muri interni non portanti	0,99	100%	0,99
Muri interni portanti	5,91	50%	2,955
Muri perimetrali	14,03	50%	7,015
Corte esterna	64,29	10%	6,429
TOT	165,25	-	97,42

La superficie commerciale calcolata risulta pari a 97,42 mq.

Moltiplicando la superficie commerciale (97,42 mq) per il valore unitario precedentemente determinato (1100,00 €/mq) si otterrebbe un valore di stima che non tiene conto delle caratteristiche proprie dell'immobile oggetto di valutazione.

Risulta necessario moltiplicare tale valore per alcuni coefficienti correttivi relativi alle caratteristiche del fabbricato.

Coefficienti Correttivi		
Caratteri ambientali	Buoni	1
Età	20-50 anni	0,8
Tipologia	Fabbricato economico	1,05
Posizione	Semiperiferica	1,2
Panoramicità-Orientamento	Media	0,9
Caratteri tecnologici	Buoni	0,9
Stato conservazione	Mediocre	0,8
Prodotto Tot Coefficienti		0,65

$$\text{Valore dell'immobile} = 97,42 \text{ mq} * 1100,00 \text{ €/mq} * 0,65 = 69995,78 \text{ €}$$

Applicando un abbattimento forfettario del 15%, il più probabile valore di mercato risulta, quindi, pari a 59496,41 €. Sottraendo a tale valore il costo necessario per la demolizione della struttura abusiva e lo smaltimento dei materiali precedentemente calcolato (2000,00 Euro) si ottiene un valore di 57496,41 €, arrotondato a **58.000,00 € (cinquantottomila/00 euro)**.

17. Risposta al Quesito 15

PROSPETTO RIASSUNTIVO	
DESCRIZIONE	Immobile sito in via B.Telesio, 10, zona periferica del comune di Rende (CS). Abitazione civile ad un piano fuori terra che si estende per una superficie complessiva di 100 mq, di cui calpestabile 80 mq, e da una corte esterna di 65 mq. Il fabbricato è costituito da un locale d'ingresso, due camere da letto, una cucina, un wc, un soggiorno ed un locale adibito a deposito. Attraverso una scala esterna in metallo si accede ad un locale sottotetto adibito a deposito. La struttura è realizzata in muratura di mattoni pieni e malta cementizia.
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Comune di Rende (CS), Foglio 46, Partic 213, Cat A/3, Classe 2, 5 vani, 284.05€
PREZZO	58.000,00 Euro
NATURA	Piena proprietà
TITOLARITA' GIURIDICA	Titolo di proprietà

Il prospetto riassuntivo è altresì riportato in un foglio a parte contenuto nell'Allegato 11.

18. Conclusioni

Nel fornire risposta ai quesiti posti dal Giudice, il sottoscritto ha cercato di essere puntuale, preciso e sintetico quanto più possibile. Il sottoscritto, inoltre, non ha rilevato particolari problematiche nello svolgere il proprio lavoro. Il CTU è a disposizione per eventuali dubbi e chiarimenti.

Cosenza, 03/09/2015

Il C.T.U.

Ing. Corrado Biondo

ALLEGATO 11

PROSPETTO RIASSUNTIVO

PROSPETTO RIASSUNTIVO	
DESCRIZIONE	Immobile sito in via B.Telesio, 10, zona periferica del comune di Rende (CS). Abitazione civile ad un piano fuori terra che si estende per una superficie complessiva di 100 mq, di cui calpestabile 80 mq, e da una corte esterna di 65 mq. Il fabbricato è costituito da un locale d'ingresso, due camere da letto, una cucina, un wc, un soggiorno ed un locale adibito a deposito. Attraverso una scala esterna in metallo si accede ad un locale sottotetto adibito a deposito. La struttura è realizzata in muratura di mattoni pieni e malta cementizia.
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Comune di Rende (CS), Foglio 46, Partic 213, Cat A/3, Classe 2, 5 vani, 284.05€
PREZZO	58.000,00 Euro
NATURA	Piena proprietà
TITOLARITA' GIURIDICA	Titolo di proprietà