

TRIBUNALE DI CASTROVILLARI

PROVINCIA DI COSENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE
PROC. N. 50/17

BANCA CARIME SPA c/o XXXXXXXXXX

GIUDICE

DOTT. ELVEZIA ANTONELLA CORDASCO

CTU

ARCH. ANTONELLA MARINGOLO
*Ordine Architetti
della Prov. di Cosenza n.653*

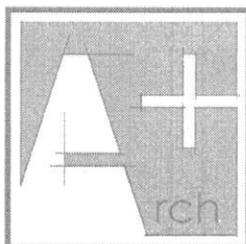
DATA: SETTEMBRE 2018

RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA D'UFFICIO

STUDIO DI ARCHITETTURA

"ARCH +"

ARCH: ANTONELLA MARINGOLO
VIA RISORGIMENTO, 43
87060 CROSIA
mail: studiomaringolo@libero.it
cell. **334.3850008**



Studio integrato
tecnico - legale
marketing e comunicazione

INDICE GENERALE DEGLI ALLEGATI

- Scheda di sintesi;
- 1 1° verbale di sopralluogo;
- 2 aerofotogrammetria;
- 3 visure catastali;
- 4 EDM, elaborato planimetrico e planimetrie catastali;
- 5 rilievo fotografico;
- 6 elenco delle formalità CC.RR.II.;
- 7 nulla osta per l'esecuzione di lavori edili n° 1008/1968;
- 8 deposito Genio Civile di Cosenza;
- 9 certificato sanitario;
- 10 certificato di conformità alle norme antisismiche;
- 11 certificato di abitabilità;
- 12 Parcella onorario e spese.



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Sig. G.E. dott.ssa Elvezia Antonella CORDASCO del Tribunale di Castrovillari.

– Premessa.

Con ordinanza del 28.01.2018 la S.V.I. nominava me sottoscritta, Arch. Antonella Maringolo, con studio in Crosia alla via Risorgimento n° 43, iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Cosenza al n° 653, Consulente Tecnico d'Ufficio nella Esecuzione Immobiliare "Banca Carime spa contro [REDACTED] [REDACTED] n° 50/2017 R.G.E.", invitandomi a comparire per il giuramento di rito ed affidarmi il mandato di cui al *Verbale di incarico peritale ex art. 567 e 569 C.P.C. e 173 bis delle disposizioni di attuazione del C.P.C.*, e così riassunto:

Mandato

Esaminati gli atti e documenti di causa ed ispezionati i luoghi:

- 1 – descriva puntualmente gli immobili per cui è causa, redigendo anche, se necessario per l'espletamento dell'incarico, piantine planimetriche del compendio immobiliare;
- 2 - determini il valore venale; e a questo fine con sintetica chiarezza, indichi l'effettivo prezzo di mercato degli immobili, anche alla luce della loro ubicazione;
- 3 – li suddivida se del caso, in più lotti;
- 4 – indichi ogni altro elemento utile ai fini dell'indagine.

L'udienza fu fissata per il giorno 16.10.2018 e il tempo assegnatomi per il deposito della relazione fu almeno 30 giorni prima dell'udienza che porta alla data del 16.09.2018.

– Svolgimento delle operazioni di consulenza.

Dopo un accurato studio del fascicolo delle parti, per mezzo pec agli avvocati delle parti, attrice, esecutato e del creditore convenuto, del 07.06.2018, comunicai alle che avrei dato inizio alle operazioni di consulenza il giorno 18.06.2018 alle ore 10,30, con incontro presso l'immobile soggetto a pignoramento, sito in via Nazionale,



59, del Comune di Corigliano, per accedere, poi, ai luoghi oggetto della presente consulenza tecnica. Giunta sul posto, all'incontro trovai il sig. [REDACTED] per cui, attesi altri 15 minuti, iniziammo le operazioni.

Durante il sopralluogo, presente in casa anche la sig. [REDACTED] procedetti alla individuazione del sito, alla rilevazione dell'immobile, alla sua condizione tecnico – strutturale, ed a una più ampia analisi dello stato generale del sito eseguendo, al contempo, un dettagliato rilievo fotografico, elementi questi sufficienti, data la tipologia dell'intervento in esame, a rendere un quadro completo dello stato di fatto del sito, dell'immobile e degli elementi presenti, quindi, chiudemmo le operazioni riservandoci di esaminare accuratamente le informazioni raccolte in relazione alla documentazione cartacea da acquisire presso gli uffici competenti (*cf.* all. n° 1, ver. di sop.).

Per l'esame della pratica in oggetto, mi recai presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza ed all'Ufficio Urbanistica del Comune di Corigliano, per eseguire gli accertamenti che mi erano stati richiesti dalla S.V.I.

Risposte ai capi del mandato:

1 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE;

per definire gli immobili di cui alla lite mi è stato necessario esaminare il materiale reperito, i titoli di proprietà e le planimetrie catastali.

Dallo studio della documentazione è emerso quanto segue:

- Il bene immobili oggetto di pignoramento è identificato in:
 - una unità per civile abitazione posta al Piano secondo di un fabbricato di più ampia consistenza, ubicata nel Comune di Corigliano, allo Scalo, alla via Nazionale, 59, importante arteria di viabilità interna, in zona centrale fornita di tutte le opere di urbanizzazioni sia primarie che secondarie (*cf.* all. n° 2, aereof.);

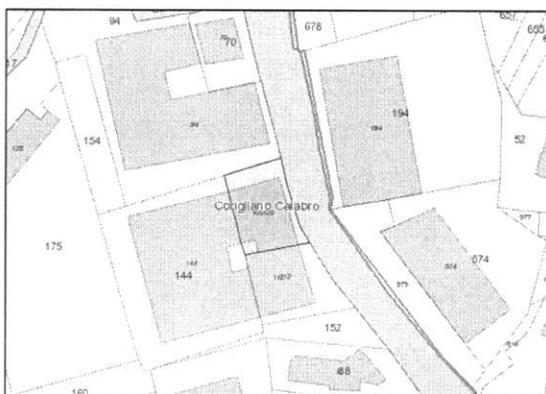


- **Descrizione:**

Oggetto di pignoramento è:

- una unità immobiliare per civile abitazione, appartamento posto al piano secondo di un fabbricato di più ampia consistenza che comprende, al piano terra unità immobiliari ad uso commerciale e appartamenti per i sovrastanti sei piani.

L'unità immobiliare, civile abitazione, è posta al piano secondo, vi si accede attraverso ascensore e/o una scala condominiale, ed è di forma pressoché rettangolare;



è così composta:

- si accede in ingresso-corridoio dove si affacciano le varie stanze;
- Zona giorno: cucina, sala/pranzo, soggiorno e bagno. Dalla cucina e dalla sala/pranzo si accede ad un lungo balcone che affaccia sul lato anteriore, via Nazionale;
- Zona notte: tre camere da letto ed un bagno, due da letto aprono su due balconi, la terza camera da letto affaccia su spazio interno.



Gli infissi sono in legno con tapparella in plastica logorati dal tempo e dall'usura, i pavimenti in marmettoni e graniglia di marmo, bagni con rivestimento in ceramica uno con vasca e vaso per handicap e uno con doccia, acqua calda prodotta da boiler elettrico, l'impianto elettrico e l'impianto idrico, sono presenti



ma non in perfette condizioni perchè logorati dal tempo e dall'usura, l'impianto di riscaldamento pur essendo presente, con elementi riscaldanti in ghisa, non è stato mai funzionante, l'unità abitativa non è collegata alla rete di alimentazione a gas cittadina, pur presente, la cucina funziona con bombola asportabile a gas e il riscaldamento è dato, solo in una stanza, il soggiorno, da una stufa a pellet, le porte sono in legno tamburato, mentre, il portone esterno è di tipo blindato, le pareti sono tinteggiate, i balconi sono pavimentati con piastrelle molto logorate. (cfr. all. n° 4, EDM e planimetria catastale).

- La struttura portante del fabbricato è costituita, in elevazione, da cemento armato, i solai sono in laterocemento.

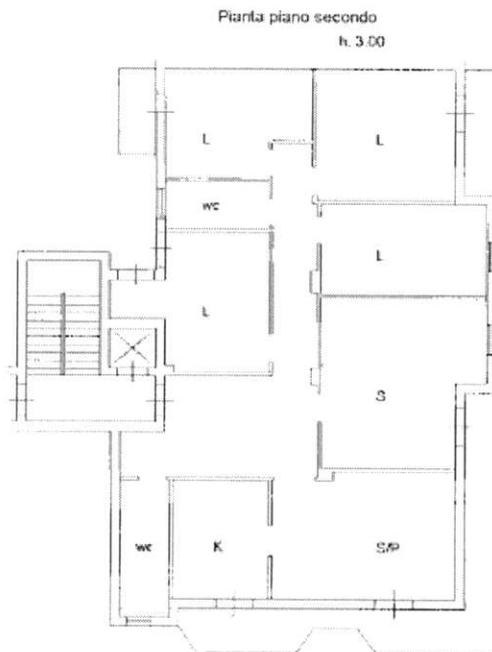


- **stato di conservazione:**

l'intero fabbricato è stato realizzato fine anni 60, inizio anni '70. L'unità immobiliare si presenta in mediocre stato, arredato, vissuto, ma con visibile mancanza di una buona e costante manutenzione ordinaria.

L'intera unità immobiliare si presenta in **mediocre stato di conservazione.**

- **Lo stato generale di conservazione è MEDIOCRE** (cfr. all. n° 5, rilievo fotografico)



| | Mq netti (a) | Mq lordi (b) | Mq Superfici condominiali 12% di b+d (c) | Mq terrazzo/balconi (d) | Mq lordi commerciali (b+c+d) |
|--------------------------|--------------|--------------|--|-------------------------|------------------------------|
| Abitazione Piano secondo | 179,50 | 203,50 | 28,00 | 32,00 | 263,50 |

- confini:

- confina con affaccio su: anteriormente, Est, con strada comunale via Nazionale, lateralmente, Nord, con strada comunale via Madonna della Catena, sul lato Ovest, in parte con spazio interno di affaccio ed in parte con altra proprietà, sul lato Sud con altra proprietà;

l'immobile pignorato è censiti al N.C.E.U. del Comune di Corigliano come segue:

| Foglio | Particella | Sub. | Categoria | Consistenza | Superf. Catastale mq | Rendita € |
|--------|------------|------|-----------|-------------|----------------------------------|-----------|
| 94 | 109 | 28 | A/3 | 8,5 vani | Totale 205 | 482,89 |
| | | P2° | | | Totale escluse aree scoperte 197 | |

All'istanza di vendita risulta allegata in atti la seguente documentazione necessaria, ex art 567 c.p.c.:

- Relazione Notarile

2 – DATI RELATIVI ALLA PROPRIETA'

Sull'immobile in oggetto vi sono i seguenti diritti reali vantati dagli esecutati, [REDACTED]

[REDACTED]



| Esecutati | Proprietà | Nuda proprietà | Usufrutto | Atti di provenienza |
|------------|-----------|----------------|-----------|--|
| [REDACTED] | 10/30 | 20/30 | ---- | In quanto alla Quota di 8/30 della proprietà e 20/30 della nuda proprietà per - Atto del 19.04.2005, rep. 49705/4210, per Notaio G. Fino, trascritto a Cosenza in data 22.04.2005 ai nn. 7997/14945; In quanto alla Quota di 2/30 della proprietà per - Successione legittima, Ufficio del Registro di Rossano del 25.06.1996 rep. 153/139, trascritta a Cosenza in data 22.03.2001 ai nn. 5205/6631; |
| [REDACTED] | ---- | ---- | 20/30 | In quanto alla Quota di 5/30 della proprietà per - Successione legittima, Ufficio del Registro di Rossano del 25.06.1996 rep. 153/139, trascritta a Cosenza in data 22.03.2001 ai nn. 5205/6631; - In quanto alla Quota di 1/2 della proprietà per Atto del 15.12.1987 rep. 18058, per Notaio Borromeo, trascritto a Cosenza in data 19.12.1987 ai nn. 167113/26240 |

3 – VERIFICA DELLA RISPONDENZA DEI DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO CON QUELLI RISULTANTI DAGLI ATTI E INDICAZIONE DEI VINCOLI PREGIUDIZIEVOLI CHE GRAVANO SULL'IMMOBILE

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli dello stato dei luoghi e ai dati catastali, **non corrispondono ai dati relativi alla proprietà;**

i diritti di proprietà reali sono così definiti:

| Esecutati | Proprietà | Nuda proprietà | Usufrutto | Atti di provenienza |
|------------|-----------|----------------|-----------|--------------------------|
| [REDACTED] | 10/30 | 20/30 | ---- | si veda punto precedente |
| [REDACTED] | ---- | ---- | 20/30 | |

I dati indicati nell'atto di pignoramento sono così trascritti:

| Esecutati | Proprietà | Nuda proprietà | Usufrutto | note |
|------------|-----------|----------------|-----------|---|
| [REDACTED] | 10/30 | ---- | ---- | * Viene, a seguire, riportato quanto trascritto nell'atto di pignoramento |
| [REDACTED] | ---- | 20/30 | 20/30 | |



* -“che, la Banca Carime spa, in virtù del suddetto credito e del titolo indicati in premessa, dichiara di voler sottoporre ad esecuzione forzata il seguente immobile di esclusiva proprietà dei sigg. [REDACTED]per la piena proprietà di **10/30** e [REDACTED]per la nuda proprietà di **20/30** e diritto di usufrutto per i **20/30.....”**.

- Elenco delle formalità gravanti sull'immobile nell'ultimo ventennio

(cfr. all. n° 6 CC.RR.II.)

1) Ipoteca volontaria – derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario - del 16.01.2009 Rep. 59723/6587, per atto notaio Giovanni Fino da Corigliano, iscritta a Cosenza in data 20.01.2009, RG 1492, RP 171, per euro 106.246,28 a favore della Banca Carime spa e contro [REDACTED] per i 1/3 di usufrutto e 1/1 di nuda proprietà [REDACTED] per i 2/3 di usufrutto;

2) Verbale di Pignoramento Immobili - Ufficiale Giudiziario UNEP Tribunale di Castrovillari, Rep. 378 del 27.02.2017, Trascritto in data 19.04.2017 ai nn. Registro Generale 12355, Registro Particolare 10343 a favore della Banca Carime spa e contro [REDACTED] per 10/30 della piena proprietà [REDACTED] per 20/30 di nuda proprietà e 20/30 di usufrutto.

4- EVENTUALI ATTIVITA' DI ACCATASTAMENTO, DI VARIAZIONE, DI AGGIORNAMENTO O DI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE COMPIUTE DAL CONSULENTE.

Essendo stata verificata l'esatta corrispondenza tra i dati reali e quelli catastali non vi è stata necessità di alcuna attività in merito.

5 – VERIFICA DELLA REGOLARITA' DEI BENI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO E DELLA LORO AGIBILITA' E, IN CASO DI OPERE ABUSIVE, INDICAZIONE DELLA SANABILITA' E DEI RELATIVI COSTI:



da accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Corigliano (ora Corigliano Rossano) si è potuto verificare **una parziale irregolarità edilizio urbanistica, del tutto sanabile**, del bene in oggetto, in particolare si è riscontrata:

- **una regolarità del bene d'origine con tutte le autorizzazioni infatti sono presenti i seguenti atti:**

- Nulla Osta per l'esecuzione dei Lavori edili n° 108 del 30.08.1969 rilasciato dal Comune di Corigliano (cfr. all. n° 7, *Nulla Osta Esecuz. Lavori Ed.*);
- Deposito Strutturale al Genio Civile di Cosenza prot. n° 32707 del 15.11.1978 (cfr. all. n° 8, *Deposito Genio Civile.*)
- Certificato sanitario rilasciato dal Comune di Corigliano – ufficio Sanitario, in data 29.03.1971(cfr. all. n° 9, *Certif. Sanitario*) ;
- Certificato di Conformità norme edilizia antisismica di cui all'art. 37 della legge 25.11.1962, n° 1684, rilasciato dal Genio Civile di Cosenza in data 09.03.1971(cfr. all. n° 10, *Certificato di conformità sismica*);
- Certificato di abitabilità rilasciato dal Comune di Corigliano in data 09.11.1971 (cfr. all. n° 11, *Certificato di abitabilità*);
- **una parziale difformità** consistente nel fatto che, in origine, il bene immobile in oggetto era suddiviso in due unità abitative, due subalterni diversi, che poi, successivamente, sono stati uniti per fusione in un'unica unità abitativa con il subalterno 28. **Tale fusione è stata regolarizzata al Catasto ma non risulta comunicata al Comune, trattasi, pertanto di una difformità SANABILE attraverso una CILA.**

| Particella | subalterno | Difformità riscontrata | Procedura di regolarizzazione | COSTI |
|--------------------------------------|------------|----------------------------------|-------------------------------|---|
| 109 | 28 | Fusione in unica unità abitativa | C.I.L.A. | Oneri CILA € 130,00 Sanzione € 1000,00 Spese tecniche € 1200,00 |
| DIFFORMITA' EDILIZIE SANABILE | | | | |



- **MANCA l'Attestato di Prestazione Energetica il cui costo è di € 300,00**

6 – FORMAZIONE DEI LOTTI

E' possibile la formazione di un (1) solo Lotto, così individuato:

- **Lotto n° 1: composto da una unità immobiliare, Piano secondo, civile abitazione. Catastalmente così individuato:**

| Foglio | Particella | Sub. | Categoria | Consistenza | Superf. Catastale mq | Rendita € |
|--------|------------|------|-----------|-------------|----------------------------------|-----------|
| 94 | 109 | 28 | A/3 | 8,5 vani | Totale 205 | 482,89 |
| | | P2° | | | Totale escluse aree scoperte 197 | |

7 – NOTIZIE RELATIVE ALLO STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella piena disponibilità degli esecutato ivi residenti, [REDACTED] con la propria famiglia e la mamma, [REDACTED] al momento del sopralluogo, era allettata poiché portatrice di handicap, per come dichiarato al figlio, [REDACTED]

8 - NOTIZIE RELATIVE ALL'ESISTENZA SUI BENI PIGNORATI DI EVENTUALI VINCOLI ARTISTICI, STORICI O ALBERGHIERI, DI VINCOLI DI INALIENABILITA', nonché L'EVENTUALE ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI (DIRITTI DI SUPERFICIE O SERVITU' PUBBLICHE) O DI USI CIVICI E L'ASSEGNAZIONE DELL'ABITAZIONE AL CONIUGE

Non vi sono vincoli di alcun genere.

9 – DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI

Di seguito procederò alla determinazione del valore dei beni considerando il valore commerciale che gli stessi assumono in un mercato libero.

