

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. dott. Giuseppe Greco

PROCEDURA N° 80/2008 R.G.E.I.

promossa da
BANCA CARIME S.p.A.

Contro
XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX

Consulenza Tecnica d'Ufficio
RELAZIONE

Udienza di rinvio: 08.05.2012

Il C.T.U.
ing. Stefania Meli

INDICE

1. Premessa.	pag. 3
2. Sopralluogo.	pag. 4
3. Risposte ai quesiti.	pag. 5
Quesito n. 1 - <i>descrizione degli immobili oggetto di pignoramento.</i>	pag. 5
Quesito n. 2 - <i>conformità dei fabbricati alla concessione edilizia.</i>	pag. 8
Quesito n. 3 - <i>limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù o vincoli reali di ogni genere esistenti sugli immobili oggetto di pignoramento.</i>	pag. 8
Quesito n. 4 - <i>Determinare il valore di mercato dei beni oggetto di Pignoramento.</i>	pag. 9
Quesito n. 5 - <i>Vendita in lotti separati dei beni oggetto di Pignoramento.</i>	pag. 11
Quesito n. 6 - <i>regime fiscale cui verrà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento dei beni oggetto della stima.</i>	pag. 12
Quesito n. 7 - <i>prospetto riassuntivo dei beni oggetto di Pignoramento.</i>	pag. 12
4. Conclusioni	pag. 14

APPENDICE

A	Verbale di sopralluogo del 28.12.2011	pag. 15
B	Verbale di sopralluogo/consegna documenti del 09.01.2012	pag. 21
C	Documentazione fotografica	pag. 24
D	Rlievo pianta appartamento in scala 1:100	pag. 35

ALLEGATI

1	Copia Autocertificazione della sig.ra XXXXXXXXXXXX	pag. 37
2	Documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Casole Bruzio (CS).	pag. 40

3	Documentazione catastale Comune di Casole Bruzio (CS).	pag. 79
4	Copie visure immobiliari.	pag. 85
5	Copia relazione notarile ventennale.	pag. 96

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1. PREMESSA

Il Giudice dell'esecuzione del Tribunale Civile di Cosenza, **dott. Giuseppe Greco**, nell'udienza di prima comparizione del 13 Dicembre 2011 ha conferito alla sottoscritta **Ingegnere Stefania Meli**, l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura in epigrafe.

Il Giudice ha formulato al C.T.U. i seguenti **quesiti**:

- 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 trascrizione 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 della 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, vincoli reali di ogni genere e vincoli locativi insistenti sui beni pignorati.*

Per la stesura della presente relazione si è avvalsi, non solo della verifica dei documenti in atti alla procedura, ma anche delle necessarie indagini svolte a supporto e delle relative informazioni assunte presso gli uffici competenti. Agli approfonditi controlli ed esami eseguiti sulla documentazione ritenuta necessaria ai fini della corretta determinazione del giudizio di stima e unitamente a quanto sopra, è seguito un sopralluogo presso il bene oggetto di stima per l'analisi della sua consistenza e la verifica della qualità e dello stato di conservazione con l'annessa produzione fotografica dello stato di fatto.

2. SOPRALLUOGO

- Alle ore 9.00 del giorno **28.12.2011**, previo avviso di convocazione alle parti spedito con raccomandata a.r., la C.T.U. si è recata nel Comune di Casole Bruzio (CS), alla Via Cave di Casole oggi Via Fiano n.35, dove ha provveduto ad effettuare adeguata documentazione fotografica all'interno dell'appartamento (**Appendice "C"**), nonché, coadiuvata dal proprio collaboratore, a rilevare l'appartamento riportandone le misure su separato foglio (**Appendice "A"**); a redigere il verbale di sopralluogo (**Appendice "A"**); Nel corso del sopralluogo la sig.ra XXXXXXXXXXXX dichiara alla

sottoscritta C.T.U. che il coniuge XXXXXXXXXXXX è deceduto in data 22.07.2011 e si impegnava a fornire alla sottoscritta C.T.U. copia del documento di identità;

- Alle ore 9.00 del giorno **09.12.2012**, conformemente a quanto fissato giorno 28.12.2011, la C.T.U. si è recata nel Comune di Casole Bruzio (CS), alla Via Fiano N.35 dove ha provveduto a ritirare la copia della carta d'identità della sig.ra XXXXXXXXXXXX; a redigere il verbale di sopralluogo/consegna documenti **(Appendice “B”)**.

3. RISPOSTE AI QUESITI

Quesito n. 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 trascrizione 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.;*

L'immobile oggetto di stima è rappresentato da un appartamento facente parte di un fabbricato per civile abitazione isolato che si eleva su due livelli, piano terra e piano primo con accessi indipendenti da corte esterna comune, con struttura in muratura portante, sito nel Comune di Casole Bruzio (CS) alla via Cave di Casole oggi via Fiano n.35 in zona centrale e distante 10 Km dal capoluogo di Provincia (Cosenza).



INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'IMMOBILE

Più precisamente l'appartamento posto al piano primo, al quale si accede da un'autonoma scala esterna (**foto n. 3**), con una superficie pari a circa 127 mq e altezza utile di 2.70 m è composto da sette vani:

- due camere da letto di cui una con balcone,
- soggiorno,
- cucina con balcone,
- due bagni,
- un piccolo studiolo,
- disimpegno

L'appartamento si presenta in condizioni di manutenzione mediocri, le pareti risultano non tinteggiate da diverso tempo (**Appendice "C"**) e con macchie di condensa e muffa nel soggiorno, nei bagni e sul soffitto dei vari ambienti.

Le rifiniture interne sono di fascia media:

- La pavimentazione, omogenea in tutto l'appartamento è in gress porcellanato formato 40x40;
- entrambi i bagni sono rivestiti su tutti i lati con piastrelle in ceramica;
- la cucina è rivestita solo in corrispondenza dell'angolo cottura;
- gli infissi interni sono in legno tamburato;
- il portoncino di ingresso è di tipo blindato;
- gli infissi esterni invece sono in alluminio di color chiaro con vetro camera e ante battenti dello stesso materiale e di colore scuro;
- gli impianti idrico ed elettrico sono del tipo sottotraccia tradizionale e in buone condizioni di funzionalità;
- l'impianto di riscaldamento è autonomo con termocamino e corpi scaldanti in alluminio;
- per quanto riguarda la rete fognaria il fabbricato risulta allacciato alla rete fognaria comunale.

L'immobile confina su tutti i lati con corte comune.

Il terreno su cui è stato realizzato il fabbricato è identificato in Catasto Terreni con **Foglio N. 2** del Comune di Casole Bruzio (CS), **Particella N. 395** con una superficie di 620 mq (**Allegato "3"**) ed acquistato con atto di compravendita per Notaio Zupi del 20.08.1974 (Rep. 65429), registrato a Cosenza il 03.09.1974 al N. 5420 Mod. I Vol. 286 (**Allegato "2"**). L'appartamento oggetto di pignoramento è identificato in Catasto Fabbricati con **Foglio N. 2** del Comune di Casole Bruzio (CS), **Particella N. 998, Sub. 2, Cat. A/4, Classe 2, vani 2,5** con rendita catastale pari a **Euro 78,76 (Allegato "3")** e non corrisponde a quello riportato sui documenti prodotti (atto di pignoramento) al **Foglio N. 2** del Comune di Casole Bruzio (CS), **Particella N. 734, Sub. 2, Cat. A/3, Classe 1, vani 4,5**, infatti, come risulta dalla Visura Catastale eseguita in data 28.11.2011 l'immobile con questo identificativo catastale non risulta negli atti informatizzati del Catasto (**Allegato "3"**).

L'appartamento risulta di proprietà dei sigg. XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX e concesso come dichiarato dalla sig.ra XXXXXXXXXXXX (**Appendice "A"**) in comodato d'uso gratuito al figlio XXXXXXXXXXXX. Il fabbricato in cui è ubicato l'appartamento oggetto di stima non è soggetto a vincoli di natura ambientale e/o urbanistica ed idrogeologica come peraltro attestato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Casole Bruzio (**Allegato "2"**) ed è stato costruito in conformità alla normativa vigente.

Quesito n. 2: *accertare se i fabbricati siano conformi o meno alla concessione edilizia (e,ove possibile, precisare il costo dell'eventuale condono edilizio);*

Il fabbricato in cui è ubicato l'appartamento oggetto di stima non è stato completato come da elaborati di progetto presentati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casole Bruzio (CS) e autorizzati con Concessione Edilizia N.29 in data 02.10.1986 (**Allegato "2"**), la quale prevedeva la costruzione di un fabbricato per civile abitazione che si elevava su tre livelli: piano seminterrato adibito a magazzini, piano terra e piano primo. Del fabbricato in progetto sono stati realizzati solo due piani ed inoltre è sprovvisto di collaudo statico e di certificato di abitabilità.

Quesito n. 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).*

FORMALITA'

Dall'ispezione meccanografica, svolta presso la conservatoria dei registri immobiliari (**Allegato "4"**) risulta che, dal 03.03.1999 al 12.01.2012, l'immobile è stato oggetto delle seguenti formalità:

1. **ISCRIZIONE CONTRO** n. 4325 registro generale e n. 673 del registro particolare, iscritta in data 03.03.1999 a favore Pubblico ufficiale LANZILLOTTI STEFANIA, in relazione all' IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO per un importo di £ 70.000.000 degli immobili siti in CASOLE BRUZIO (CS)

2. **TRASCRIZIONE CONTRO** n. 15294 registro generale e n. 10621 del registro particolare, iscritta in data 13.05.2008 a favore di BANCA CARIME S.P.A. contro XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, in relazione all' ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, degli immobili siti a CASOLE BRUZIO (CS)

VINCOLI

Dalle indagini svolte si è riscontrato che per l'appartamento oggetto di stima esiste un vincolo di tipo locativo. Tale vincolo è dovuto alla concessione in comodato d'uso gratuito da parte dei debitori esecutati dell'appartamento posto al piano primo al figlio XXXXXXXXXXXX e alla rispettiva coniuge.

Quesito n. 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.*

Criteri di Stima

I metodi di stima adottati per la valutazione dell'immobile oggetto della presente perizia è il seguente:

- si è reputato opportuno scegliere il **procedimento sintetico comparativo** ritenendolo più idoneo a soddisfare le esigenze pratiche della valutazione. Per procedere a tale tipo di stima si è condotta un'indagine nella zona in oggetto allo scopo di venire a conoscenza dei prezzi di mercato più probabili. Le indagini di mercato sono state articolate su due distinte ricerche:

- mediante indagini dirette incentrate su una puntuale disamina di immobili di analoghe caratteristiche a quelli in oggetto;
- mediante indicatori di mercato da individuare su qualificate pubblicazioni nel settore immobiliare.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

APPARTAMENTO Foglio N. 2, Particella N. 998, sub. 2

Calcolo della superficie commerciale equivalente totale, considerando ai fini della valutazione economica, i balconi come pertinenza esclusiva dei vani principali viene determinata secondo il seguente prospetto:

PORZIONE IMMOBILIARE / DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE LORDA REALE (MQ)	COEFFICIENTE RIDUTTIVO	SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE (MQ)
Superficie coperta Piano Primo	127	1.00	127
Balcone	21	0.30	6,30
Superficie commerciale equivalente totale (mq)			133,30

Nella quale i coefficienti riduttivi e le superfici commerciali equivalenti determinate di conseguenza, sono stati desunti dal *D.P.R. n. 138 del 23.03.1998*.

Probabile valore di mercato dell'immobile, considerato quanto già sopra detto e la specifica posizione dell'immobile (che conferisce allo stesso una sufficiente commerciabilità) nonché date le particolari caratteristiche già descritte prima dall'indagine effettuata, su immobili simili nella zona in questione e nei paesi limitrofi si è rilevato che i **prezzi unitari di mercato** risultano essere variabili nel seguente intervallo di valori.

P. U. MIN (€/MQ)	P. U. MAX (€/MQ)	P. U. MEDIO (€/MQ)
500,00	750,00	625,00

Assumendo, pertanto, in via cautelativa il valore medio e considerando la superficie commerciale equivalente totale prima definita, per l'immobile in oggetto si ha:

$$\text{sup. comm. equiv. (mq) x p. u. medio (€/mq) =}$$
$$=133,30 \text{ (mq) x } 625,00 \text{ (€/mq) = € } 83.312,50$$

in cifra tonda:

PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'APPARTAMENTO = € 83.000,00

Quesito n. 5: *Suggerire l'opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati indicandone i motivi;*

Trattandosi di un singolo appartamento con superficie di 127 mq la C.T.U. non ritiene possibile la vendita in lotti separati.

<u>LOTTO UNICO</u>	<p>APPARTAMENTO Foglio N. 2, Particella N. 998, sub. 2 sito nel Comune di CASOLE BRUZIO (CS).</p> <p><u>PROBABILE VALORE DI MERCATO = € 83.000,00</u></p>
---------------------------	---

Quesito n. 6: *Indicare il regime fiscale cui verrà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento dei beni oggetto della stima (imposta di registro o I.V.A.) allegando certificazione rilasciata dall'esecutato;*

Il regime fiscale, cui verrà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento dei beni oggetto della stima (imposta di registro o I.V.A.) è quello relativo all'imposta di registro, in quanto la debitrice esecutata, sig.ra XXXXXXXXXXXX, proprietaria insieme al coniuge XXXXXXXXXXXX deceduto in data 22.07.2011 del bene oggetto di pignoramento è persona fisica **(Allegato "1")**.

Quesito n. 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, vincoli reali di ogni genere e vincoli locativi insistenti sui beni pignorati.

Punto a)

DESCRIZIONE DEI BENI E DIFFERENZE CATASTALI

	DESCRIZIONE					
BENE PIGNORATO	<u>APPARTAMENTO</u> sito nel COMUNE DI CASOLE BRUZIO (CS) in via Fiano N.35, posto al piano primo con superficie pari a 127 mq					
IDENTIFICATIVO CATASTALE	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza
IDENTIFICATIVO CATASTALE ATTUALE	2	998	2	A/4	1	2,5 vani
IDENTIFICATIVO CATASTALE RISULTANTE DAL PIGNORAMENTO	2	734	2	A/3	2	4,5 vani

Punto b.)

<p><u>FORMALITA'</u> <u>ESISTENTI SUI</u> <u>BENI IN OGGETTO</u></p>	<p>1. ISCRIZIONE CONTRO n. 4325 registro generale e n. <u>673 del registro particolare, iscritta in data 03.03.1999 a favore</u> Pubblico ufficiale LANZILLOTTI STEFANIA, in relazione all' IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO per un importo di £ 70.000.000 degli immobili siti in CASOLE BRUZIO (CS)</p>
	<p>2. TRASCRIZIONE CONTRO n. 15294 registro generale e n. 10621 del registro particolare, iscritta in data 13.05.2008 a favore di BANCA CARIME S.P.A. contro XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, in relazione all' ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, degli immobili siti a CASOLE BRUZIO (CS)</p>
<p><u>VINCOLI</u></p>	<p>Dalle indagini svolte si è riscontrato che per l'appartamento oggetto di stima esiste un vincolo di tipo locativo. Tale vincolo è dovuto alla concessione in comadato d'uso gratuito da parte dei debitori esegutati dell'appartamento posto al piano primo al figlio e alla rispettiva coniuge.</p>

4. CONCLUSIONI

La sottoscritta C.T.U., avendo eseguito le operazioni di:

- ispezione dell'immobile,
- effettuazione di visure e ricerche presso l'Ufficio del Territorio di Cosenza, la Conservatoria dei Registri e l'Ufficio Tecnico del Comune di Casole Bruzio (CS),
- stima del valore,
- richiesta certificati,
- risposta ai singoli punti dei quesiti posti,

ritenendo di avere espletato in ogni sua parte il mandato conferitogli dal G. E. e pertanto rassegna la presente relazione completa di allegati.

Pietrafitta lì, Febbraio 2012

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Stefania Meli