

13/11/12

A 2/12

Ing. Pietro Cerchiara , Via Campania n. 5 – 87036 RENDE (CS)
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n. 2115.

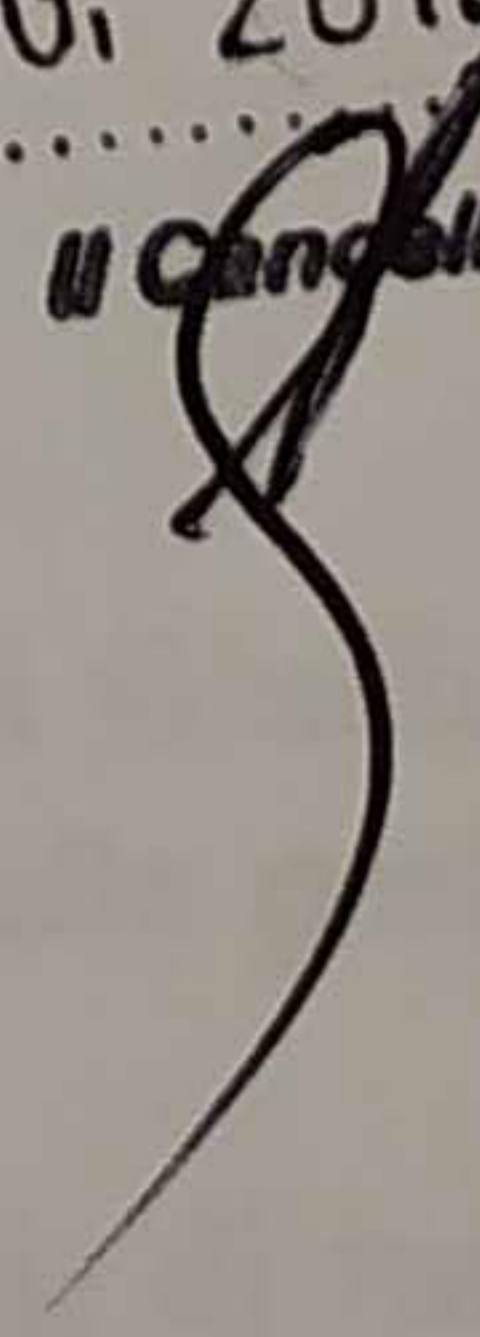
TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Proc. 168/2010 Reg. Esec.– Banca Carime contro [REDACTED]

Giudice delegato: dott. Giuseppe GRECO

TRIBUNALE DI COSENZA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI
Depositato **31** LUG. 2012
Oggi
Il Cancelliere



R.

PREMESSA

Con ordinanza del 6 marzo 2012 la S/V ha nominato il sottoscritto ing. Pietro Cerchiara, in sostituzione dell'ing. Ettore Barbarossa, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare promosso dalla Banca Carime contro il sig. [redacted]. Con la stessa ordinanza il sottoscritto è stato convocato nell'udienza del 24 aprile 2012 per il giuramento di rito e la formulazione dei quesiti.

I quesiti posti dal Giudice sono i seguenti:

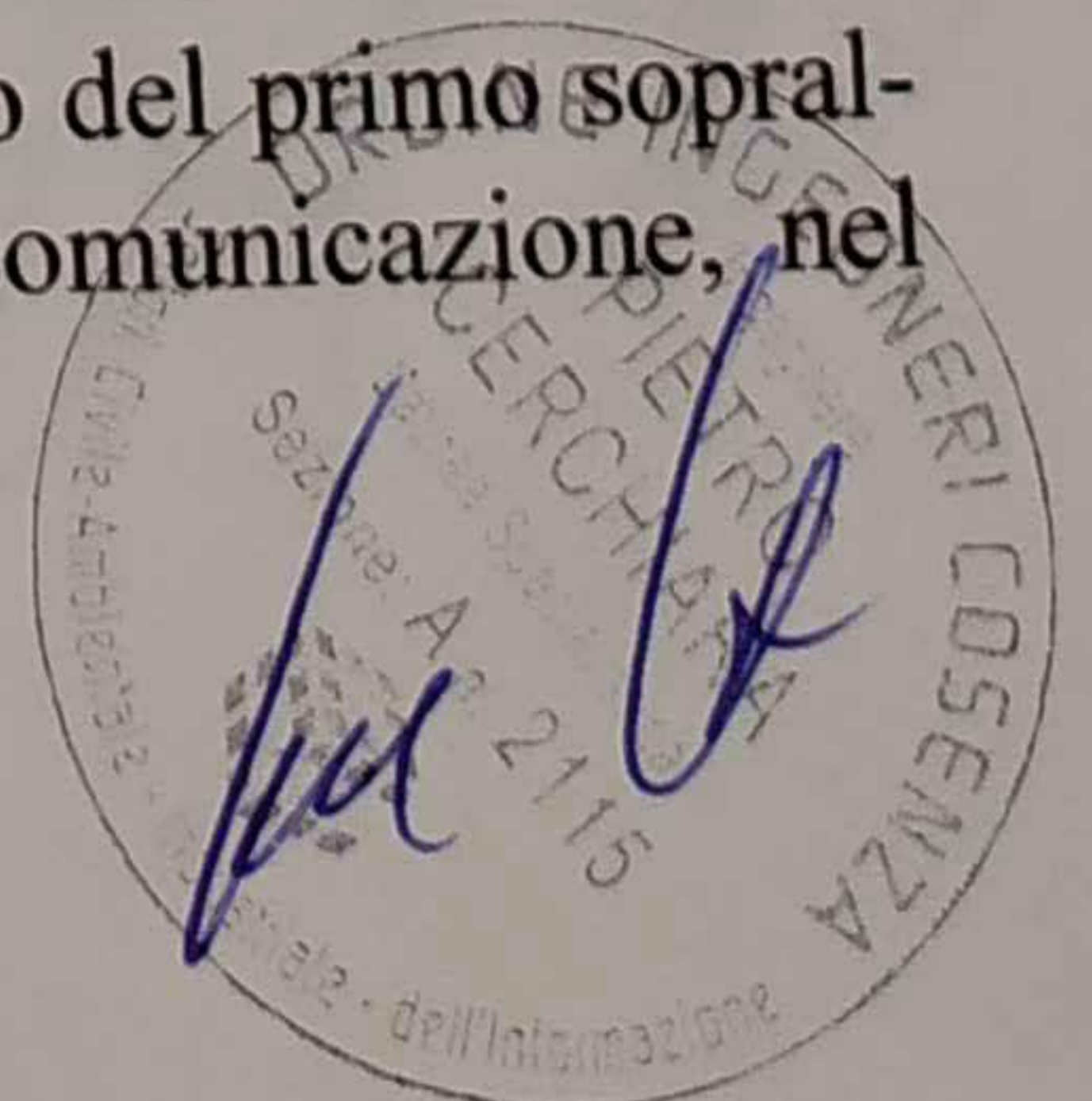
- descrivere sinteticamente i beni oggetto del pignoramento, corredandoli, se del caso, con rilievi fotografici e planimetrici, ed accertare la consistenza degli stessi, nonché la corrispondenza con i dati catastali risultanti dalla trascrizione del pignoramento, dalle trascrizioni e iscrizioni anteriori. La descrizione dovrà contenere per ciascun bene: 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;
- accertare se i fabbricati sono conformi alla concessione edilizia (e, ove possibile, accertare il costo dell'eventuale condono edilizio);
- 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 del cod. proc. Civ. eventualmente completandola (in particolare ricostruendo la continuità, per un periodo non inferiore al ventennio) dei passaggi di proprietà relativi al bene;
- determinare il valore di mercato del bene oggetto del pignoramento; nell'ipotesi di bene indiviso, precisare se l'immobile stesso sia divisibile e, in caso contrario, determinare il valore della quota pignorata;
- suggerire l'opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati indicandone i motivi;
- indicare il regime fiscale a cui verrà assoggettato il decreto di trasferimento dei beni oggetto della stima (imposta di registro, IVA) allegando certificazione rilasciata dall'esecutato;
- 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.

Per l'espletamento dell'incarico la S/V ha assegnato il termine di 60 giorni decorrenti dalla data del giuramento avvenuto il 24/04/2012. Successivamente con apposita richiesta depositata in cancelleria il sottoscritto ha richiesto una proroga di ulteriori 40 giorni.

OPERAZIONI DI CONSULENZA

Nell'udienza del 24/04/2012, all'atto del giuramento, alla presenza del Giudice e del creditore procedente, il sottoscritto si è riservato di comunicare successivamente alle parti l'inizio delle operazioni per la redazione della presente C.T.U.

Dopo una prima fase di acquisizione, presso i vari Uffici competenti; di tutta la documentazione amministrativa necessaria per dare risposta ai vari quesiti posti dal Giudice, on lettera raccomandata A/R del 21/06/2012 è stato comunicato al sig. [redacted] lo svolgimento del primo sopralluogo sull'immobile oggetto del pignoramento in data 04/07/2012. La stessa comunicazione, nel contempo, è stata inviata via e-mail al legale del creditore procedente.



In data 04/07/2012 il sottoscritto si è recato presso l'immobile oggetto del procedimento esecutivo e alla presenza del sig. [redacted] ha proceduto ad ispezionare l'immobile effettuando alcune fotografie e alcuni rilievi. Successivamente, su richiesta del sig. [redacted] il completamento delle operazioni di sopralluogo è stato rinviato al giorno 10/07/2012.

In data 10/07/2012 il sottoscritto si è recato sull'immobile oggetto del procedimento esecutivo e, alla presenza del sig. [redacted] ha completato i rilievi fotografici e planimetrici.

Attualmente, l'immobile oggetto del pignoramento è abitato dal sig. [redacted] dalla convivente e da due minori.

RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL GIUDICE

- 1) *descrivere sinteticamente i beni oggetto del pignoramento, corredandoli, se del caso, con rilievi fotografici e planimetrici, ed accertare la consistenza degli stessi, nonché la corrispondenza con i dati catastali risultanti dalla trascrizione del pignoramento, dalle trascrizioni e iscrizioni anteriori. La descrizione dovrà contenere per ciascun bene: 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 del pignoramento consiste in una vecchia casa di abitazione ubicata nel nucleo storico di località Donnici Inferiore del comune di Cosenza., dal punto di vista tipologico è da inquadrare nelle costruzioni di tipo popolare. Dalla consultazione degli atti catastali (primo accatastamento) è emerso che l'immobile è stato costruito negli anni 40 del secolo scorso. Dal punto di vista costruttivo trattasi di fabbricato in muratura piena portante, con finiture tipiche del periodo di costruzione. Attualmente l'immobile si presenta all'esterno in discrete condizioni, all'interno, invece, si presenta con grandi carenze igienico sanitarie. Infatti, gli infissi sono in cattive condizioni di manutenzione, i pavimenti necessitano di urgenti interventi, gli intonaci interni sono interessati da cospicue screpolature. In alcune parti le pareti sono interessate da infiltrazioni di umidità.

L'immobile è riportato nel Catasto del comune di Cosenza al foglio 45, particella 162 e confina su due lati con strada pubblica e sugli altri due lati con i seguenti immobili: Foglio 45, particelle 160, 161 e 163. I dati catastali coincidono con i quelli riportati nell'atto di pignoramento. L'immobile è costituito da un piano terra avente una superficie lorda (Sup. Comm.) pari a 80,32 mq circa e una calpestabile (Sup. Utile) pari a 59,74 di mq circa e da un primo piano, collegato da una scala interna avente una superficie lorda (Sup. Comm.) pari a 26,60 circa e una superficie calpestabile (Sup. Utile) pari a mq 15,50 circa..

Il piano terra è composto da un ingresso, un locale adibito a cucina e un locale adibito a soggiorno-letto, un locale adibito a ripostiglio-deposito e un locale adibito a bagno. Il piano primo è stato adibito ad unica camera da letto.

Dal punto di vista dimensionale, quindi, l'immobile presenta le seguenti misure:

PIANO	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	SUPERFICIE UTILE (mq)
Piano terra	80,32	59,74
Piano primo	26,60	15,50
TOTALE (mq)	106,92	75,24



R.E.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza e dagli atti presenti nel fascicolo, risulta che l'immobile risulta intestato alla sig. [redacted], [redacted] risulta essere la madre del sig. [redacted], il quale risulta l'unico erede legittimo che ha accettato l'eredità di cui alla successione della medesima. Gli altri eredi legittimi (fratelli del sig. [redacted] hanno rinunciato all'eredità. L'immobile è nel possesso del sig. [redacted] il quale vi abita con la convivente e due minori. Da ricerche effettuate presso il Comune di Cosenza risulta che il fabbricato ricade in area classificata "Zona B di completamento" del vigente P.R.G.

2) accertare se i fabbricati sono conformi alla concessione edilizia (e, ove possibile, accertare il costo dell'eventuale condono edilizio);

Il fabbricato è stato realizzato negli anni '40 del secolo scorso (primo accatastamento). Dalle verifiche effettuate presso il competente ufficio del Comune di Cosenza non è stato possibile rintracciare il provvedimento autorizzativo a suo tempo rilasciato, né risultano provvedimenti emessi successivamente in materia edilizia per lo stesso immobile. Per cui trattandosi di fabbricato realizzato in data antecedente all'anno 1967 deve ritenersi in regola con gli adempimenti in materia edilizia, anche per le eventuali modifiche intervenute prima di tale data.

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 del cod. proc. Civ. eventualmente completandola (in particolare ricostruendo la continuità, per un periodo non inferiore al ventennio) dei passaggi di proprietà relativi al bene;

Dalla documentazione in atti e da informazioni assunte presso l'Agenzia del Territorio risulta che l'immobile intestato alla sig. [redacted] prima generalizzata, distinto in Catasto del comune di Cosenza al foglio 45, particella 162, categoria A/4, 4 vani, risulta essere intestato fino al 15/02/2002, per ½ al sig. [redacted] e per l'altro ½ alla sig. [redacted]

Lo stesso immobile risulta trasferito, per atto del notaio Fiore Vittorio di Rogliano, con compravendita del 15/02/2002, Rep. 36310, trascritto il 20/03/2002, al n. 5958 del Reg. Gen. Per lo stesso immobile risulta ipoteca volontaria a favore della Banca Carime, trascritta il 18/02/2002, n. 3499 del Reg. Gen., n. 367 del Reg. Part.

Infine, risulta trascritto un Atto Giudiziario Esecutivo o Cautelare del 14/06/2010, Repertorio 1204/2010, n. 23883 del Reg. Gen., n. 16687 del Reg. Part., emesso dal Tribunale di Cosenza, effettuato dallo Studio Legale Marco Fiertler.

4) determinare il valore di mercato del bene oggetto del pignoramento; nell'ipotesi di bene indiviso, precisare se l'immobile stesso sia divisibile e, in caso contrario, determinare il valore della quota pignorata;

Criterio estimativo

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile (fabbricato) è stato usato un criterio di stima sintetico, per confronto, ovvero assimilazione economica comparativa, al prezzo medio corrente zonale e con riferimento al diritto di piena proprietà; tale metodo risulta essere il più idoneo per il caso in questione. Nel criterio si è tenuto in debito conto, in termini incrementali o decrementali, dell'insieme dei parametri formativi di una statisticamente accettabile definizione concreta del "più probabile valore" del bene, seguendo le seguenti fasi operative:



- 1) definizione preliminare, sulla scorta di una sufficiente ed estesa indagine di mercato, di un valore unitario zonale attuale, di un immobile di riferimento o ad esso surrogabile, definibile statisticamente "medio ideale";
- 2) definizione dei vari parametri, di tipo intrinseco ed estrinseco, costituenti nel loro insieme, una potenzialità concreta di definizione del valore di un immobile;
- 3) comparazione dell'immobile di causa a quello di riferimento, assunto in termini medi e con parametri unitari, al fine di identificare i gradienti delle loro caratteristiche, e conseguentemente, assumere coefficienti, incrementali o decrementali, tali da costituire, globalmente, un preciso dato di riferimento, in senso positivo o negativo;
- 4) trasposizione di tali differenze, a mezzo di un coefficiente globale di riferimento, nei termini economici del più probabile valore unitario di mercato dell'immobile in esame.

Applicazione del metodo

- Definizione di un valore unitario zonale medio di riferimento per il fabbricato

La località di Donnici Inferiore del Comune di Cosenza è ubicata a circa 10 km. dalla città capoluogo ed è servita da una buona rete stradale. Donnici Inferiore sta vivendo, ormai da anni, un'espansione edilizia concentrata principalmente lungo la strada provinciale che la collega alla città capoluogo. Il mercato immobiliare pertanto vive un periodo discreto in quanto vi è una certa attenzione da parte di acquirenti provenienti dai comuni limitrofi. Il bene oggetto di stima, per il suo stato di conservazione e per la sua ubicazione nonché per la sua autonomia, ha un mercato medio-basso. Da quanto è possibile evidenziare dal Rilievo Fotografico, il fabbricato necessita di un importante intervento di manutenzione ordinaria.

Il fabbricato sorge nel centro abitato di Donnici Inferiore, lungo la Strada Provinciale in posizione di medio-basso pregio paesaggistico.

I contatti avuti con tecnici che operano sul territorio ha avvalorato quanto prima evidenziato e pertanto, a parere del sottoscritto, l'unica fonte di informazione è risultata essere la "BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI" pubblicata sul sito dell'AGENZIA DEL TERRITORIO. La Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari utilizza come fonti di rilevazione per le indagini le agenzie immobiliari, le stime interne dell'Agenzia, le aste, gli atti di compravendita se indicanti valori significativamente diversi dal valore catastale, le offerte pubblicate, ecc. I valori di mercato unitari desumibili dalla citata Banca Dati, riferiti al Comune di Cosenza per la sottozona di Donnici Inferiore, sono i seguenti:

- Valore di mercato unitario per unità immobiliari con destinazione residenziale, in zona centrale, tipologia civile di tipo civile e stato di conservazione normale, risulta essere compreso tra un valore max di 920 €/mq ed un valore min di 610 €/mq con un valore medio di 765,00 €/mq con riferimento alla superficie LORDA

Effettuando una media dei valori unitari (prezzo al mq) per la tipologia di unità immobiliare si ottiene il valore corrente di mercato unitario, di un immobile statisticamente definibile "medio ideale di riferimento" che risulta pari a

- 765,00 €/mq per la tipologia abitaz. di tipo civile ubicata nella sottozona di Donnici Inferiore del Comune di Cosenza.

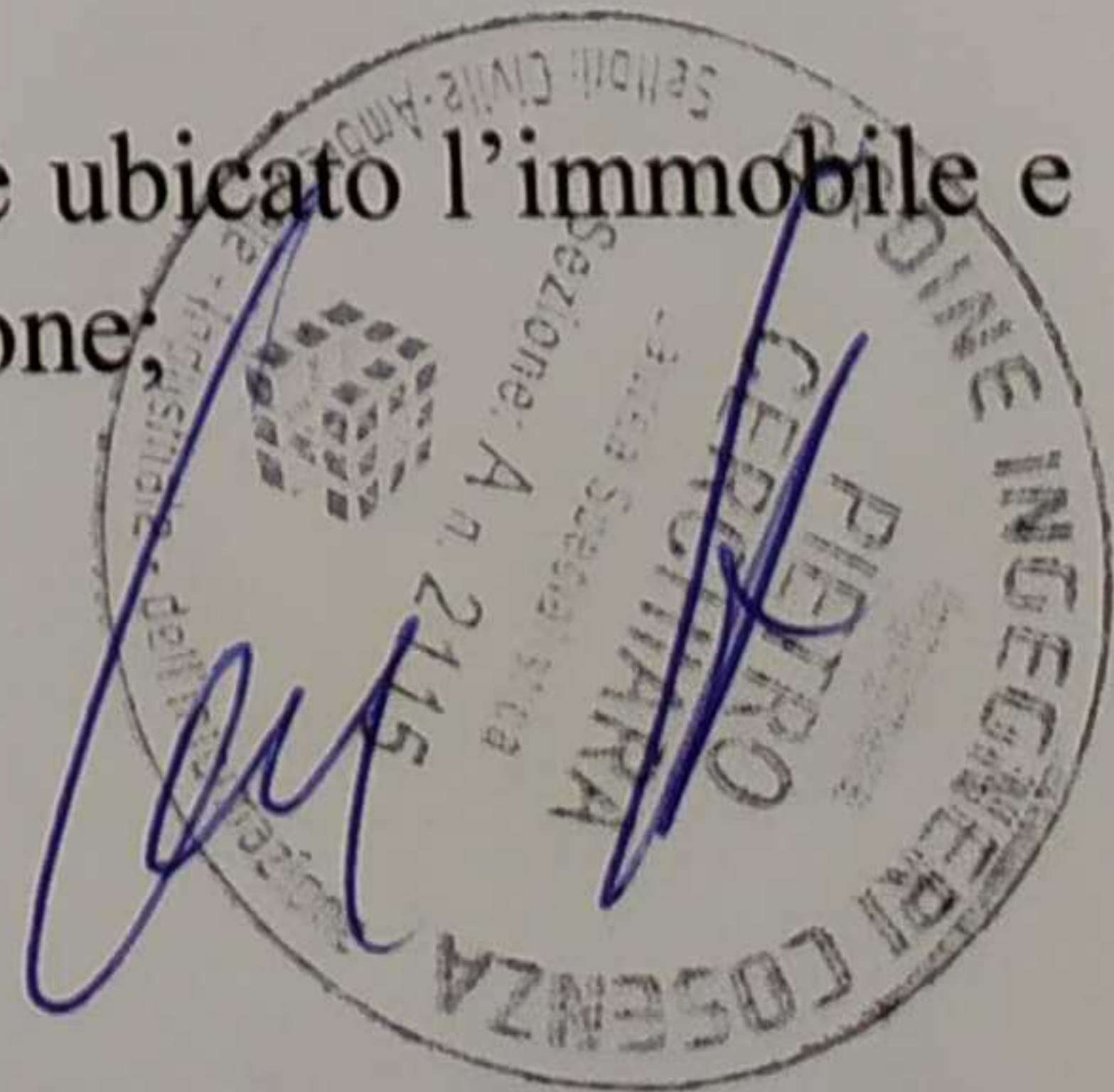
Ai valori così definiti è necessario apportare i coefficienti correttivi per tenere conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima.

-Definizione dei parametri formativi del concreto valore di mercato

Per l'applicazione del metodo è necessario prendere in considerazione quelle che sono le caratteristiche proprie dell'u.i. oggetto di causa per cui il valore medio unitario sarà moltiplicato per tre coefficienti di seguito indicati con α , β , δ il cui significato viene sinteticamente descritto di seguito:

α è un coeff. che tiene conto delle caratteristiche posizionali, funzionali, estetiche e sociali della zona in cui è ubicato l'immobile;

β è un coeff. che tiene conto delle caratteristiche proprie dell'edificio in cui è ubicato l'immobile e precisamente delle caratteristiche funzionali, estetiche, sociali e di conservazione;



δ è un coeff. che tiene conto delle caratteristiche specifiche dell'alloggio ed in particolare gli aspetti funzionali, le varianti estetiche, le varianti posizionali, le varianti dimensionali, le varianti di conservazione.

- Comparazione parametrica dell'immobile a quello di riferimento e determinazione dei coefficienti totali di comparazione

Con separata comparazione dei parametri relativi agli immobili in esame a quelli prima definiti "ideali di riferimento", ed applicazione di coefficienti incrementali o decrementali situazioni migliorative o peggiorative, rispetto alla classificazione unitaria "media" di riferimento, si ha la formazione del valore di mercato unitario dell'immobile in esame.

Sulla base dell'esame dei parametri sopra riportati si calcola il coefficiente totale necessario per definire i trasposti differenziali e conseguentemente economici degli immobili di riferimento.

- Determinazione del valore commerciale degli immobili.

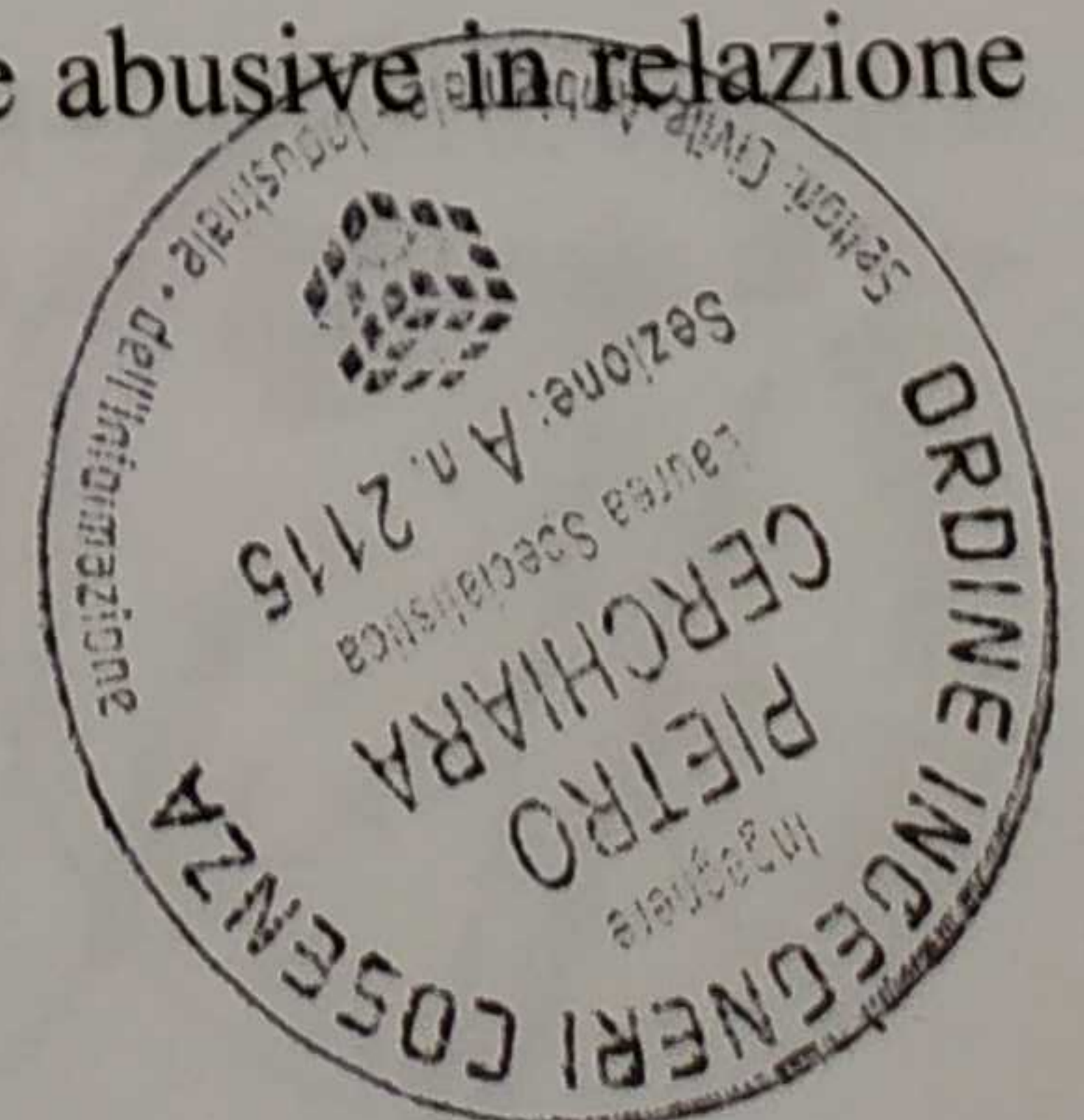
Il quesito che si pone nella fattispecie riguarda la determinazione del valore venale in comune commercio di:

- un immobile urbano ad uso abitazione di tipo civile, ubicato nel Comune di Cosenza – loc. Donnici Inferiore alla Via San Michele, 2, piano T e 1°, costruito negli anni "40 con finiture mediocri, attualmente libero da vincoli locatizi o di godimento a diverso titolo.

Dall'applicazione del metodo di stima, tenuto conto della superficie commerciale all'unità immobiliare in esame avremo:

<i>immobile "A" – Civile abitazione</i>		
<i>Coeffic. Correttivi</i>		
α	β	δ
1,20 (bene, ubicato dentro alla perimetrazione urbana, è direttamente collegato alla strada provinciale, accessibile anche con autoveicoli)	0,80 (il fabbricato è in uno stato funzionale e dimensionale mediocre con mediocre finiture esterne)	0,85 (l'appartamento è in uno stato estetico, conservativo, funzionale e dimensionale mediocre con finiture interne tipiche degli anni 60)
$\Pi = (\alpha \times \beta \times \delta)$		0,816
Valore medio di zona (Vm)		€/mq 765,00
Superficie Commerciale (Scomm)		mq 106,92
Valore dell'immobile (Vi = Vm x Π x Scomm)		€ 66.743,74 Cifra tonda € 66.700,00

Quanto riportato in tabella rappresentano i valori venali degli immobili oggetto della vertenza, dedotti in base al criterio di stima adottato, a prescindere dall'eventuale esistenza di mutui o ipoteche gravanti su di essi, di vincoli locatizi o di godimento a diverso titolo, di opere abusive in relazione alla legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni.



5) suggerire l'opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati indicandone i motivi;

Per come è costituito l'immobile oggetto del pignoramento non è possibile suddividerlo in lotti separati. Per cui la vendita deve riguardare l'intero immobile in un unico lotto.

6) indicare il regime fiscale a cui verrà assoggettato il decreto di trasferimento dei beni oggetto della stima (imposta di registro, IVA) allegando certificazione rilasciata dall'esecutato.

Considerato che l'esecutato è rappresentato da un soggetto privato il regime fiscale da considerare può essere di tre tipologie:

- a) se l'acquirente è un privato e può usufruire dell'agevolazioni per l'acquisto della prima casa, l'imposta di registro dovrebbe essere calcolata nell'importo del 3%, mentre l'imposta ipotecaria e catastale dovrebbe essere determinata nell'importo fisso di € 168,00.
- b) Se l'acquirente è un privato e non può usufruire delle agevolazioni per la prima casa l'imposta di registro è pari al 7%, l'imposta ipotecaria è pari al 2 %, mentre l'imposta catastale è pari all' 1%.
- c) Se l'acquirente è persona giuridica le imposte sono quelle previste dalla normativa relativa ai negozi giuridici tra privato e persona giuridica che varia a secondo della posizione giuridica dell'acquirente.

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 limitazione legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù, vincoli reali di ogni genere e vincoli locativi esistenti sui beni pignorati.

- L'immobile oggetto del pignoramento consiste in una vecchia casa di abitazione ubicata nel nucleo storico di località Donnici Inferiore del comune di Cosenza. L'immobile è riportato nel Catasto del comune di Cosenza al foglio 45, particella 162 e confina su due lati con strada pubblica e sugli altri due lati con i seguenti immobili: Foglio 45, particelle 160, 161 e 163. Non ci sono differenze con gli identificativi catastali riportati nell'atto di pignoramento.
- L'immobile è costituito da un piano terra avente una superficie lorda (Sup. Comm.) pari a 80,32 mq circa e una calpestabile (Sup. Utile) pari a 59,74 di mq circa e da un primo piano, collegato da una scala interna, avente una superficie lorda (Sup. Comm.) pari a 26,60 circa e una superficie calpestabile (Sup. Utile) pari a mq 15,50 circa.
- Il piano terra è composto da un ingresso, un locale adibito a cucina e un locale adibito a soggiorno-letto, un locale adibito a ripostiglio-deposito e un locale adibito a bagno. Il piano primo è stato adibito ad unica camera da letto.
- L'immobile intestato alla sig. [redacted] prima generalizzata, distinto in Catasto del comune di Cosenza al foglio 45, particella 162, categoria A/4, 4 vani, risulta essere intestato fino al 15/02/2002, per ½ al sig. [redacted] e per l'altro ½ alla [redacted]. Lo stesso immobile risulta trasferito, per atto del notaio Fiore Vittorio di Rogliano, con compravendita del 15/02/2002, Rep. 36310, trascritto il 20/03/2002, al n. 5958 del Reg. Gen. Per lo stesso immobile risulta ipoteca volontaria a favore della Banca Carime, trascritta il 18/02/2002, n. 3499 del Reg Gen., n. 367 del Reg. Part.

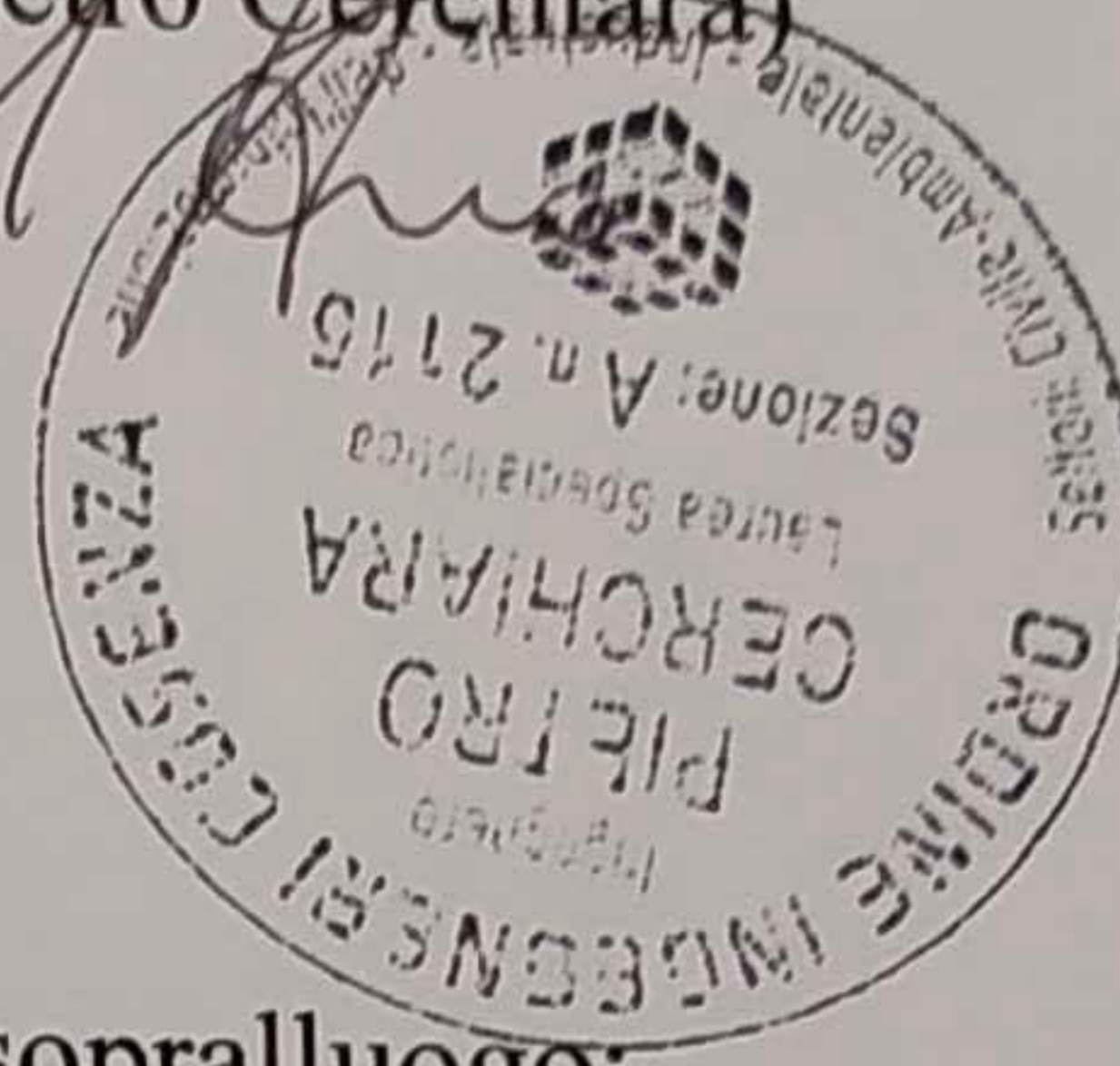
Infine, risulta trascritto un Atto Giudiziario Esecutivo o Cautelare del 14/06/2010, Repertorio 1204/2010, n. 23883 del Reg. Gen., n. 16687 del Reg. Part., emesso dal Tribunale di Cosenza, effettuato dallo Studio Legale Marco Fiertler.



Il sottoscritto, a tal punto, ritiene di aver adempiuto fedelmente all'incarico affidatogli, secondo i principi della buona fede al solo scopo di far conoscere all'Onorevole Giudice la verità. Resta comunque a disposizione della Giustizia per eventuali chiarimenti ed integrazioni.

Cosenza li 31/07/2012

IL C.T.U.
(Ing. Pietro Cerchiara)



Allegati:

- Nomina CTU;
- Raccomandata A/R al sig. [redacted] per il sopralluogo;
- Comunicazione e-mail al creditore precedente per il sopralluogo;
- Verbale I e II sopralluogo;
- Rilievo fotografico;
- Planimetria immobile in scala 1:100;
- Estratto di mappa e visura catastale;
- Stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione dello Strumento Urbanistico Vigente ne Comune di Cosenza;
- Compact Disk

Lo R.