

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA IMMOBILIARE

GIUDICE
Dr. Giuseppe GRECO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
CAUSA CIVILE ISCRITTA A RUOLO AL N° 246/2011 R.G.E.

RUOLO : *Generale delle espropriazioni immobiliari*

MATERIA : *Espropriazioni immobiliare*

OGGETTO: *Espropriazioni immobiliare post L. 80*

Creditore Procedente:

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.a.

Studio Legale Avv.

- 87100 COSENZA

Creditore Interventuto:

**BANCA PER LO SVILUPPO DELLA COOPERAZIONE
DI CREDITO S.p.a.**

Studio Legale Associato Avv.lli

- 70123 BARI

Creditore Interventuto:

Studio Legale Avv.

- 97100 RAGUSA

Debitore:

**REALAZIONE DI PERIZIA TECNICA D'UFFICIO
E STIMA DEI BENI PIGNORATI**

II C.T.U.
Ing. Giorgio Gallo

Indice

Premessa.....	pag. 1
Svolgimento delle operazioni di consulenza.....	pag. 2
Accesso ai vari uffici.....	pag. 4
Descrizione dell'immobile oggetto dell'esecuzione.....	pag. 4
Quesito N°1	pag. 6
• Lotto N°1	pag. 6
a) Ubicazione.....	pag. 6
b) Caratteri generali e tipologiche.....	pag. 7
c) Estensione.....	pag. 7
d) Identificazione catastale.....	pag. 8
e) Confini.....	pag. 8
f) Natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile.....	pag. 8
g) Vincoli locativi e situazione di possesso in capo al debitore ovvero a terzi.....	pag. 8
h) Situazione urbanistica.....	pag. 8
• Lotto N°2	pag. 9
a) Ubicazione.....	pag. 9
b) Caratteri generali e tipologiche.....	pag. 9
c) Estensione.....	pag. 10
d) Identificazione catastale.....	pag. 10
e) Confini.....	pag. 11
f) Natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile.....	pag. 11
g) Vincoli locativi e situazione di possesso in capo al debitore ovvero a terzi.....	pag. 12
h) Situazione urbanistica.....	pag. 12

• Lotto N°3	pag. 12
a) Ubicazione.....	pag. 12
b) Caratteri generali e tipologiche.....	pag. 12
c) Estensione.....	pag. 13
d) Identificazione catastale.....	pag. 13
e) Confini.....	pag. 13
f) <i>Natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile</i>	pag. 13
g) <i>Vincoli locativi e situazione di possesso in capo al debitore ovvero a terzi</i>	pag. 14
h) <i>Situazione urbanistica</i>	pag. 14
Quesito N°2	pag. 14
• Lotto N°1	pag. 14
• Lotto N°2	pag. 15
Quesito N°3	pag. 15
• Lotto N°1	pag. 15
<i>Atti pregiudizievoli</i>	pag. 16
• Lotto N°2	pag. 16
<i>Atti pregiudizievoli</i>	pag. 17
• Lotto N°3	pag. 17
<i>Atti pregiudizievoli</i>	pag. 17
Quesito N°4	pag. 17
• Lotto N°1	pag. 17
• Lotto N°2	pag. 18
• Lotto N°3	pag. 18
<i>Atti pregiudizievoli</i>	pag. 18
Quesito N°5	pag. 19
• Lotto N°1	pag. 19
• Lotto N°2	pag. 19

• Lotto N°3.....	pag. 19
Quesito N°6	pag. 19
Quesito N°7	pag. 19
• Lotto N°1.....	pag. 19
• Lotto N°2.....	pag. 20
• Lotto N°3.....	pag. 21
Conclusioni	pag. 21
• Lotto N°1.....	pag. 22
• Lotto N°2.....	pag. 22
• Lotto N°3.....	pag. 22

PREMESSA

Con ordinanza in data 01 marzo 2013, (allegato n°1) L'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dr. Giuseppe GRECO nominava esperto estimatore il sottoscritto Ing. Giorgio GALLO, con studio tecnico in Fagnano Castello alla via _____, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza con anzianità n° 1901, nonché iscritto presso il Tribunale di Cosenza come consulente tecnico d'ufficio al numero 2027, disponendo a comparire all'udienza del 26 marzo 2013 per il giuramento di rito nella causa civile iscritta a ruolo al n° 246/2011 R.G.E. ed il conferimento del seguente mandato (allegato n°1):

- 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 in capo al debitore ovvero a terzi,*
 - 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 identificati 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.**

Il termine concesso dal Giudice per il deposito della relazione di consulenza è stato stabilito in sessanta (60) giorni; successivamente, a causa dei ritardi del Comune di Cerzeto per la consegna della documentazione richiesta, il Giudice su istanza presentata dal C.T.U. in data 20/05/2013, concedeva una proroga di giorni trenta (30) fino al 26/06/2013.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

A seguito dell'udienza del 26/03/2013 nella quale prestai il giuramento, comunicai al Giudice che per l'inizio delle operazioni peritali avrei inviato comunicazione alle parti con raccomandata A/R:

Creditore Procedente: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.a. c/o Studio Legale
Avv.

Creditore Intervenuto: BANCA PER LO SVILUPPO DELLA COOPERAZIONE DI
CREDITO S.p.a. c/o Studio Legale Associato Avv.ti

Creditore Intervenuto: c/o Studio Legale Avv.

Debitore: 

Comunicai l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 19 del mese di aprile 2013.

Le operazioni di consulenza tecnica d'ufficio ebbero inizio in data 19/04/2013 alle ore 10:00 presso l'abitazione in Via Coscione di proprietà della Sig.ra _____, oltre al sottoscritto Ing. Giorgio Gallo era presente il Sig. _____ coniuge della Sig.ra _____ ed il geometra _____ ausiliario del C.T.U. (allegato n°1).

Nel corso del sopralluogo sono stati effettuati rilievi metrici e fotografici, del fabbricato oggetto di pignoramento, fabbricato costituito da n° 3 piani fuori terra. A termine dei rilievi le operazioni sono proseguite sul fabbricato in Via Gioco oggetto anch'esso di pignoramento, si sono eseguiti rilievi metrici e fotografici, alla data del sopralluogo tale fabbricato per civile abitazione di n° 3 piani era occupato da una persona, per come

dichiarato dal ██████████ nel verbale, trattasi del marito della badante della suocera. Successivamente ci siamo recati in località Carrocchia del Comune di Cerzeto, per effettuare i rilievi metrici e fotografici del terreno oggetto di pignoramento.

Il sopralluogo si è protratto fino alle ore 12:30.

In data 17/04/2013 mi sono recato presso l'U.T.E. di Cosenza per estrarre copia della documentazione catastale, visure aggiornate, storiche e planimetrie (allegato n°2). Dall'esame della documentazione presente presso l'U.T.E. si è constatato che tutti gli immobili risultano censiti al catasto fabbricati e terreni del Comune di Cerzeto con i seguenti identificativi catastali.

Fabbricato in Via Coscione con identificativi catastali, **foglio n° 21 particella n° 65 sub 1 categoria C/1 classe 2 consistenza mq 12 rendita € 125,19 piano terra; foglio 21 particella n° 65 sub 2 categoria A/4 classe 2 consistenza vani 4 rendita € 107,42 piano terra – primo – secondo, proprietaria per 1000/1000 Sig.ra**

Fabbricato in Via Gioco con identificativi catastali, **foglio n° 21 particelle nn° 266 - 556 sub 5 - 2 categoria A/4 classe 3 consistenza vani 6 rendita € 189,02 piano terra – primo – secondo, nuda proprietà 1000/1000 Sig.ra**

e usufrutto 1000/1000

Sig.ra

- 3) Terreno in località Carrocchia con identificativi castali, **foglio n° 15 particella n° 215 qualità castagneto da frutto classe 2 consistenza mq 700 R.D. € 1,08 R.A. € 0,40; foglio 15 particella n° 378 qualità castagneto da frutto classe 2 consistenza mq 110 R.D. € 0,17 R.A. € 0,06, proprietaria per 1000/1000 Sig.ra**

A seguito della richiesta in data 30/04/2013 al Comune di Cerzeto per estrarre copia della documentazione presente presso l'Ufficio Tecnico Comunale (allegato n°3), il Responsabile del Servizio forniva la seguente documentazione, di cui si allega in copia; certificato di destinazione urbanistica, attestazione che per i fabbricati non esistono rilasciate licenze edilizie, concessioni edilizie o permessi a costruire, certificati di agibilità o abitabilità, concessioni in sanatoria. Certificato di morte della Sig.ra

Stralcio del Programma di Fabbricazione e Norme Tecniche vigente nel Comune di Cerzeto (allegato n°3).

Inoltre sono stati reperiti presso Notaio Espedito Claudio Cristofaro, N°1 atto di compravendita del 07/11/1997 n° 43925 di repertorio, N°1 atto di donazione e divisione del 23/11/2004 n° 69317 di repertorio, si allega copia dei succitati atti (allegato n°4).

ACCESSO AI VARI UFFICI

- 26/03/2013 Tribunale di Cosenza, conferimento incarico (allegato n°1)
- 15/04/2013 U.T.E. di Cosenza, visure e schede catastali
- 30/04/2013 Ufficio Tecnico Comunale di Cerzeto, richiesta documentazione
- 02/05/2013 Tribunale di Cosenza, Incontro Giudice Greco, rinviato
- 09/05/2013 Incontro con Giudice Greco per chiarimenti
- 20/05/2013 Tribunale di Cosenza, richiesta proroga
- 06/06/2013 Ritiro documentazione comunale
- 26/06/2013 Tribunale di Cosenza, deposito consulenza

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELL'ESECUZIONE:

Gli immobili oggetto della presente perizia consistono in due fabbricati per civile abitazione, il primo in via Coscione, il secondo in via Gioco, terreno in località Carrocchia.

Pertanto è possibile realizzare **numero tre lotti separati:**

LOTTO N° 1: Fabbricato in Via Coscione censito in catasto al ***foglio n° 21 particella n° 65 sub 1 categoria C/1 classe 2 consistenza mq 12 rendita € 125,19 piano terra; foglio 21 particella n° 65 sub 2 categoria A/4 classe 2 consistenza vani 4 rendita € 107,42 piano terra – primo – secondo;*** fabbricato con strutture portanti in muratura, in buone condizioni oggetto di recente ristrutturazione interna, costituito da un piano terra, primo e secondo piano. Rispetto alla situazione catastale riportata anche nel pignoramento, lo stato attuale differisce su tutti e tre i piani (allegato n°6).

Tale fabbricato ricade nella zonizzazione del P.d.F. vigente nel Comune di Cerzeto in zona saturata totalmente edificata "Bs" trattasi di zona che presenta caratteristiche di antica agglomerazione costituenti un contesto di particolare pregio storico ambientale, pertanto sono sottoposte a normativa di tutela ai sensi del 5° comma dell'art. 41 quinquies della legge 765/67 (Legge Ponte). Sono consentiti esclusivamente, a) opere di consolidamento, restauro e risanamento conservativo; b) opere di manutenzione ordinaria e straordinaria senza alterazioni di volume (si allega art. 15 delle N.T.A. allegate al P.d.F.).

Piano Terra: allo stato attuale presenta un solo vano adibito a cucina rustica, dei due vani presenti in catasto (si allegano planimetrie allo stato attuale e planimetrie catastali), inoltre è variata la scala interna. Le aperture presenti sono una porta di ingresso e finestra.

Piano Primo: anche lo stato attuale di questa unità immobiliare è variato rispetto a quello censito in catasto, infatti presenta un solo vano adibito a camera da pranzo, scala interna variata, è presente un vano apertura che collega l'attuale fabbricato con un fabbricato di proprietà di Le aperture presenti sono due finestre.

Piano Secondo: anche lo stato attuale di questa unità immobiliare è variato rispetto a quello censito in catasto, infatti presenta un solo vano adibito a camera da letto, bagno e disimpegno, scala interna variata, è presente un vano porta che collega l'attuale fabbricato con un fabbricato di proprietà di Le aperture presenti sono tre finestre.

LOTTO N° 2: Fabbricato in Via Gioco con identificativi catastali, *foglio n° 21 particelle n° 266 sub 5 e n° 556 sub 2 categoria A/4 classe 3 consistenza vani 6 rendita € 189,02 piano terra – primo – secondo, nuda proprietà 1000/1000*

e usufrutto 1000/1000 Sig.ra

.....; fabbricato con strutture portanti in muratura, si presenta in discrete condizioni, rispetto alla distribuzione interna dei vani ha subito delle modifiche rispetto alle planimetrie catastali depositate in catasto. Inoltre è da evidenziare che in catasto è riportato che la Sig.ra detiene la nuda proprietà, in realtà per come da allegata documentazione del Comune di Cerzeto (certificato di morte della Sig.ra, deceduta in data 16/12/2011) la Sig.ra non è più usufruttuaria di tale bene, ne consegue che la Sig.ra ad oggi è proprietaria della quota 1000/1000. Tale fabbricato ricade nella zonizzazione del P.d.F. vigente nel Comune di Cerzeto in zona satura totalmente edificata "Bs" trattasi di zona che presenta caratteristiche di antica agglomerazione costituenti un contesto di particolare pregio storico ambientale, pertanto sottoposto a normativa di tutela ai sensi del 5° comma dell'art. 41 quinquies della legge 765/67 (Legge Ponte).

Piano Terra: allo stato attuale presenta due vani adibiti a magazzino - deposito, dei due vani presenti in catasto (si allegano planimetrie allo stato attuale e planimetrie catastali); inoltre è variata la scala interna. Le aperture presenti sono n° tre porte di ingresso e n° due finestre.

Piano Primo: anche lo stato attuale di questa unità immobiliare è variato rispetto a quello censito in catasto, infatti presenta un vano adibito a camera da pranzo, un vano cucina, un bagno e camera da letto, scala interna variata. Le aperture presenti sono n° quattro finestre ed un balcone.

Piano Secondo: lo stato attuale del piano secondo è conforme a quello censito in catasto, infatti presenta un vano adibito a camera da letto e sala pranzo, scala interna invariata. Le aperture presenti sono quattro finestre ed un balcone.

LOTTO N° 3: Terreno in località Carrocchia con identificativi castali, *foglio n° 15 particella n° 215 qualità castagneto da frutto classe 2 consistenza mq 700 R.D. € 1,08 R.A. € 0,40; foglio 15 particella n° 378 qualità castagneto da frutto classe 2 consistenza mq 110 R.D. € 0,17 R.A. € 0,06.* Tali particelle ricadono nella zonizzazione del P.d.F. vigente in zona agricola "E", tale zona risulta decentrata rispetto all'agglomerato urbano di Cerzeto.

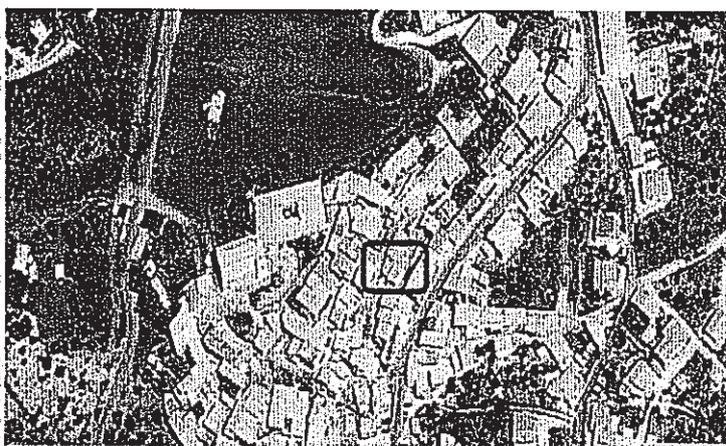
QUESITO N° 1: *Descrivere sinteticamente i beni oggetto di pignoramento, corredandoli, se del caso, con rilievi fotografici e planimetrici, ed accertare la consistenza degli stessi, nonché la corrispondenza o meno con i dati catastali risultanti dalla trascrizione del pignoramento, dalle trascrizioni e iscrizioni anteriori.*

LOTTO N° 1: Fabbricato censito in catasto al *foglio n° 21 particella n° 65 sub 1 categoria C/1 classe 2 consistenza mq 12 rendita € 125,19 piano terra; foglio 21 particella n° 65 sub 2 categoria A/4 classe 2 consistenza vani 4 rendita € 107,42 piano terra – primo – secondo;*

a) **UBICAZIONE:**

Fabbricato ubicato nella Frazione San Giacomo del Comune di Cerzeto in Via Coscione;

Vista satellitare



b) **CARATTERI GENERALI E TIPOLOGICHE:**

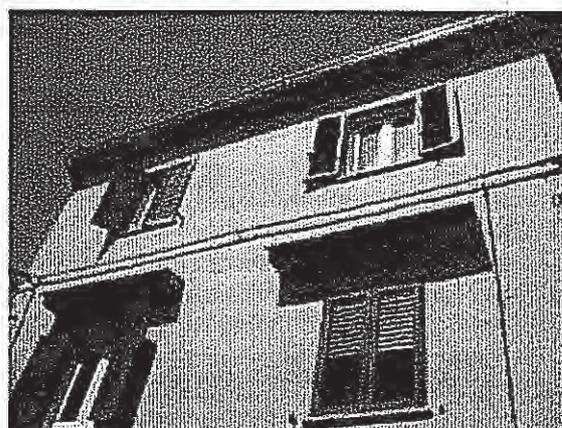
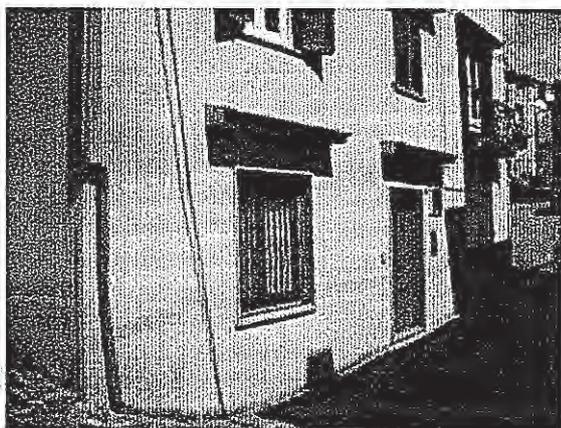
Il fabbricato, realizzato presumibilmente negli anni 50, presenta una struttura portante in muratura e solai in latero-cemento, nel corso degli anni sono evidenti interventi di ristrutturazione sia esternamente che internamente al fabbricato. Nel

complesso lo stato di conservazione del fabbricato si può considerare in discrete condizioni, i tre piani risultano pavimentati, le pareti esterne ed interne sono intonacate e tinteggiate. Sono presenti impianto idrico e sanitario, l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia. Il fabbricato è composto da tre piani, terra, primo e secondo.

Piano Terra: Con accesso da Via Coscione allo stato attuale presenta un vano adibito a cucina rustica, scala interna rivestita in marmo. Le aperture presenti sono una porta di ingresso e finestra.

Piano Primo: presenta un solo vano adibito a camera da pranzo, scala interna che collega il piano terra ed il piano secondo, è presente un vano apertura che collega l'attuale fabbricato con un fabbricato di proprietà di . Le aperture presenti sono due finestre. Pavimento in marmo e pareti intonacate e tinteggiate.

Piano Secondo: presenta un vano adibito a camera da letto, bagno e disimpegno, scala interna che collega il piano primo, è presente un vano porta che separa l'attuale fabbricato oggetto di esecuzione con un fabbricato di proprietà di . Le aperture presenti sono tre finestre (allegato n°6).



c) ESTENSIONE:

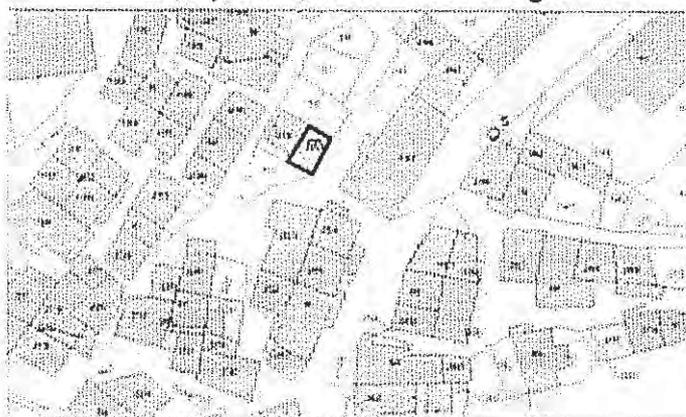
Il fabbricato presenta una superficie al singolo piano di mq 36 e complessivamente per i tre piani di mq 108, l'altezza al piano terra presenta ml 2,76, al piano primo ml 2,63 e al piano secondo ml 2,60. Si veda allegato n° 6 elaborati grafici.

d) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il fabbricato riportato in Catasto Edilizio Urbano del Comune di Cerzeto al *foglio n° 21 particella n° 65 sub 1 categoria C/1 classe 2 consistenza mq 12 rendita € 125,19 piano terra; foglio 21 particella n° 65 sub 2 categoria A/4 classe 2*

consistenza vani 4 rendita € 107,42 piano terra – primo – secondo (allegato n°2).

Stralcio planimetria catastale foglio n°21



e) CONFINI :

Il fabbricato risulta confinante per due lati con _____, con fabbricato di _____ e Via comunale Coscione.

f) NATURA DEL DIRITTO IN CAPO AL DEBITORE E PROVENIENZA DELL'IMMOBILE:

Al debitore _____, il fabbricato di cui al foglio n° 21 particella n° 65 è pervenuto per atto di compravendita del Notaio Dr. *Espedito Claudio Cristofaro* in data 07/11/1997 di repertorio N° 43925, trascritto a Cosenza in data 12/11/1997 ai nn° 23535 - 19114. Il fabbricato sopra descritto risulta nella piena disponibilità e proprietà della Sig.ra _____ (allegato n°4).

g) VINCOLI LOCATIVI E SITUAZIONE DI POSSESSO IN CAPO AL DEBITORE OVVERO A TERZI:

Alla data di sopralluogo del 30/04/2013 sull'immobile oggetto di pignoramento, non esisteva alcun vincolo locativo. In merito al possesso dell'immobile in capo al debitore, lo stesso risulta nella piena proprietà e disponibilità di _____ debitore.

h) SITUAZIONE URBANISTICA:

Attualmente lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Cerzeto è **Programma di Fabbricazione** approvato con **D.P.G.R. n° 964 del 21/07/1986**. Nella zonizzazione allegata al P.d.F. il fabbricato ricade in zona **satura totalmente edificata "Bs"**. Le zone Bs presentano caratteristiche di antica agglomerazione costituenti un contesto urbanistico di particolare pregio storico ambientale, sono sottoposte a normativa di tutela ai sensi del 5° comma dell'art. 41 quinquies della legge 765/67. In dette zone Bs sono consentite esclusivamente operazioni di consolidamento, restauro e risanamento conservativo; opere di manutenzione

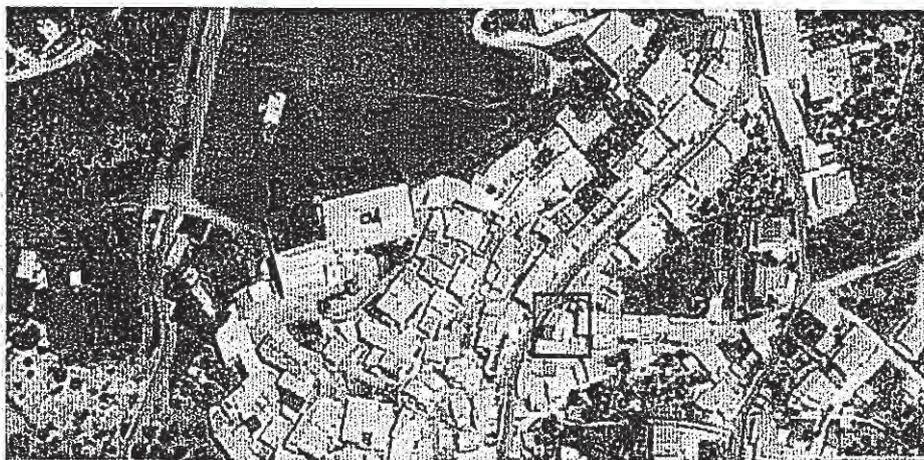
ordinaria e straordinaria senza alterazioni di volume, mentre le aree libere sono inedificabili (allegato n°3);

LOTTO N° 2: Fabbricato censito in catasto al *foglio n° 21 particelle n° 266 sub 5 e n° 556 sub 2 categoria A/4 classe 3 consistenza vani 6 rendita € 189,02 piano terra – primo – secondo, nuda proprietà 1000/1000 Sig.ra*

e usufrutto 1000/1000 Sig.ra

a) UBICAZIONE:

Fabbricato ubicato nella Frazione San Giacomo del Comune di Cerzeto in Via Gioco;



Vista satellitare

b) CARATTERI GENERALI E TIPOLOGICHE:

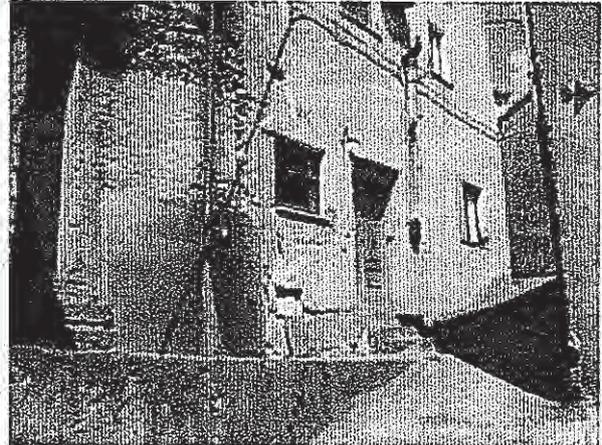
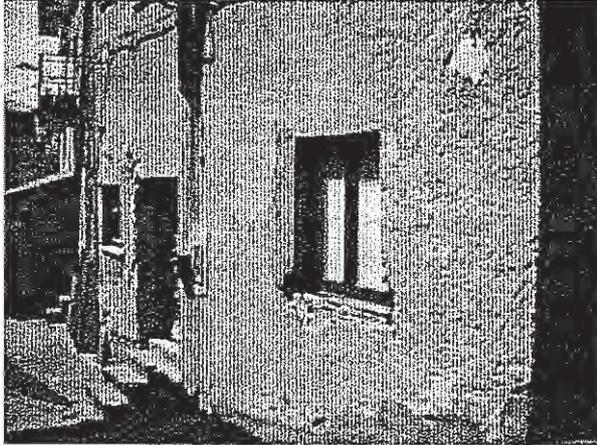
Il fabbricato realizzato negli anni 60, presenta una struttura portante in muratura e solai in latero-cemento, nel corso degli anni sono evidenti interventi di ristrutturazione. Nel complesso lo stato di conservazione del fabbricato si può considerare in discrete condizioni, i tre piani risultano finiti con pavimenti, pareti esterne ed interne sono intonacate e tinteggiate. Sono presenti impianto idrico e sanitario allacciati alla rete comunale, l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia. Il fabbricato è composto da tre piani, terra, primo e secondo.

Piano Terra: Con accesso da Via Gioco allo stato attuale presenta un vano adibito a magazzino - deposito, altro locale magazzino – deposito, i due locali risultano allo stato rustico senza rifiniture, la scala interna è rivestita in mattoni di cotto. Le aperture presenti sono tre porte di ingresso e due finestre.

Piano Primo: presenta un vano adibito a camera da pranzo, cucina e camera da letto, disimpegno e bagno; sono presenti una scala interna che collega il piano terra

ed altra scala in legno che collega il piano secondo. Le aperture sono quattro finestre ed un balcone. Pavimento in parte in cotto e parte in listelli in legno, pareti intonacate e tinteggiate.

Piano Secondo: presenta un vano adibito a camera da letto, sala da pranzo, scala interna che collega il piano primo e terrazzo. Le aperture presenti sono quattro finestre e due balconi (allegato n°6).



c) ESTENSIONE:

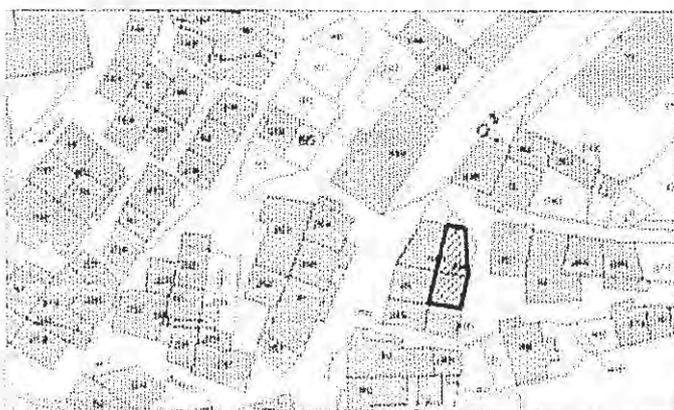
Il fabbricato presenta una superficie al singolo piano di mq 77,00 e complessivamente per i tre piani di mq 221,00, mentre la superficie per il balcone e terrazzo è di mq 11,00. L'altezza al piano terra varia da ml 3,23 del primo magazzino ai ml 3,80 del secondo magazzino, al piano primo l'altezza è di ml 2,67 e al piano secondo (mansarda) varia da ml 1,97 a ml 3,10. Si vede allegato N° 6 elaborati grafici.

d) IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Il fabbricato riportato in Catasto Edilizio Urbano del Comune di Cerzeto al *foglio n° 21 particelle n° 266 sub 5 e n° 556 sub 2 categoria A/4 classe 3 consistenza vani 6 rendita € 189,02 piano terra - primo - secondo, nuda proprietà 1000/1000 Sig.ra*

e usufrutto 1000/1000 Sig.ra

Stralcio planimetria catastale foglio n°21



e) **CONFINI :**

Il fabbricato risulta confinante per due lati con eredi di _____ , con eredi di _____ e Via comunale Gioco.

f) **NATURA DEL DIRITTO IN CAPO AL DEBITORE E PROVENIENZA DELL'IMMOBILE:**

Al debitore _____ , il fabbricato di cui al foglio n° 21 particelle n° 266 sub 5 e n° 556 sub 2 è pervenuto per atto di **donazione e divisione** del Notaio Dr. **Espedito Claudio Cristofaro** in data 23/11/2004 di repertorio N° 69317, trascritto a Cosenza in data 22/12/2004 al n° 36271 di R.G. e al n° 25446 di R.P. per la **donazione** e, al n° 36272 di R.G. e n° 25447 per la **divisione**. Il fabbricato sopra descritto risulta nella piena disponibilità e proprietà della Sig.ra _____ (allegato n°4).

g) **VINCOLI LOCATIVI E SITUAZIONE DI POSSESSO IN CAPO AL DEBITORE OVVERO A TERZI:**

Alla data di sopralluogo del 30/04/2013 sull'immobile oggetto di pignoramento, non esisteva alcun vincolo locativo, ma lo stesso immobile, per come dichiarato dal Sig. _____ , coniuge del debitore _____ , era occupato dal coniuge

della badante della Sig.ra _____ , madre della _____ ,

In merito al possesso dell'immobile in capo al debitore, lo stesso risulta nella piena proprietà e disponibilità di _____ , debitore.

h) **SITUAZIONE URBANISTICA:**

Attualmente lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Cerzeto è **Programma di Fabbricazione** approvato con **D.P.G.R. n° 964 del 21/07/1986**. Nella zonizzazione allegata al P.d.F. il fabbricato ricade in zona **satura totalmente edificata "Bs"**. Le zone Bs presentano caratteristiche di antica agglomerazione costituenti un contesto urbanistico di particolare pregio storico ambientale, sono sottoposte a normativa di tutela ai sensi del 5° comma dell'art. 41 quinquies della

legge 765/67. In dette zone Bs sono consentite esclusivamente operazioni di consolidamento, restauro e risanamento conservativo; opere di manutenzione ordinaria e straordinaria senza alterazioni di volume, mentre le aree libere sono inedificabili;

LOTTO N° 3:

Terreno in località Carrocchia con identificativi castali, *foglio n° 15 particella n° 215 qualità castagneto da frutto classe 2 consistenza mq 700 R.D. € 1,08 R.A. € 0,40; foglio 15 particella n° 378 qualità castagneto da frutto classe 2 consistenza mq 110 R.D. € 0,17 R.A. € 0,06.*

a) UBICAZIONE:

Il terreno oggetto di pignoramento composto da due particelle n° 215 e n° 378 limitrofe, ricade nel Comune di Cerzeto in località Carrocchia, in zona periferica dell'agglomerato urbano.



Vista satellitare

b) CARATTERI GENERALI E TIPOLOGICHE:

La proprietà del terreno, alla data del sopralluogo era libera e si accede tramite stradella comunale Carrocchia. Sul terreno oggetto della presente perizia vi sono delle piante di castagno.



Allo stato attuale lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Cerzeto risulta un P.d.F. approvato con D.P.G.R. N° 964 del 21/07/1986.

La destinazione d'uso urbanistica prevista per le particelle nn°215 – 378 del foglio di mappa n°15 è la seguente:

zona agricola "E", per come recita l'articolo 21 delle N.T.A. allegate al P.d.F., tali zone sono destinate prevalentemente all'esercizio dell'attività agricola e di quelle connesse all'agricoltura, sono esclusi dal calcolo della volumetria i volumi destinati esclusivamente ai servizi tipici dell'attività agricola (fienili, stalle, magazzini per derrate e depositi attrezzi, ecc.). L'edificazione è consentita comunque nel pieno rispetto del D.l. 01/04/1968 n° 1404 (allegato n°3):

IF (indice di fabbricabilità) = 0,03 mc/mq

Hmax = 7,50 ml

N = 2 piani fuori terra oltre il seminterrato libero da un solo lato

Ds = 10,00 ml,

DC (distanza confini) = 5,00 ml

Df = distanza dai fabbricati 10,00 ml

QUESITO N° 2: Accertare se i fabbricati siano conformi o meno alla concessione edilizia (e, ove possibile, precisare il costo dell'eventuale condono edilizio)

LOTTO N° 1:

Il fabbricato in via Coscione censito in catasto al foglio n° 21 particella n° 65, di proprietà _____, risulta che è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967 per come dichiarato dalla Sig.ra _____ all'art. 1 dell'atto di compravendita al punto f) menzionato. Inoltre dall'attestazione rilasciata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale Ing. _____, risulta che per l'immobile in questione non sono state rilasciate licenze edilizie, concessioni edilizie, permessi a costruire, certificati di agibilità o abitabilità, concessioni in sanatoria. Allo stato attuale esistono difformità nella distribuzione interna dei locali rispetto alle planimetrie catastali depositate in catasto, inoltre sono state realizzate due aperture una al piano primo e l'altra al piano secondo che collegano la particella n° 65 di proprietà _____ con il fabbricato particella n° 66 di proprietà _____. Pertanto, è possibile presentare una S.C.I.A. al Comune di Cerzeto che preveda la chiusura di tale aperture, tali da separare le due unità immobiliari. Il costo previsto per tale intervento è di € 500,00 tra compensi professionali al tecnico e pagamenti dei diritti per la presentazione della S.C.I.A..

LOTTO N° 2:

Il fabbricato in via Gioco censito in catasto al foglio n° 21 particelle n° 266 sub 5 e n° 556 sub 2, di proprietà _____, risulta costruito in vecchia data. Inoltre dall'attestazione rilasciata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale Ing. _____, che per l'immobile in questione non sono state rilasciate licenze edilizie, concessioni edilizie, permessi a costruire, certificati di agibilità o abitabilità, concessioni in sanatoria. Allo stato attuale esistono difformità nella distribuzione interna dei locali rispetto alle planimetrie catastali depositate in catasto.

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)

LOTTO N° 1:

Al debitore _____, il fabbricato di cui al foglio n° 21 particella n° 65 è pervenuto per atto di compravendita del Notaio Dr. *Espedito Claudio Cristofaro* in data 07/11/1997 di repertorio N° 43925, trascritto a Cosenza in data 12/11/1997 al n° 23535 di R.G. e n° 19114 di R.P., per la parte venditrice Sig.ra _____ . Per come dichiarato dalla Sig.ra _____, all'art. 2 dell'atto di cui sopra descritto, il fabbricato è stato posseduto e pervenuto dalla stessa in virtù di legittimi e giusti titoli da oltre un ventennio. Tale situazione è riportata anche nelle visure storiche presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Cosenza. Il fabbricato sopra descritto risulta nella piena disponibilità e proprietà della Sig.ra _____

ATTI PREGIUDIZIEVOLI:

Pignoramento trascritto in favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.a con sede a Roma C.F. 09339391006, pignoramento in data 25/07/2011 repertorio 188/2011, trascritto a Cosenza il 25/08/2011 ai n° 23806 R.G. e n° 16791 R.P.

Non esistono altre trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli.

LOTTO N° 2:

Al debitore _____, il fabbricato di cui al foglio n° 21 particelle n° 556 sub 2 e n° 266 sub 5 è pervenuto per atto di donazione e divisione del Notaio Dr. *Espedito Claudio Cristofaro* in data 23/11/2004 di repertorio N° 69317, trascritto a Cosenza in _____

data 23/12/2004 al n° 36271 di R.G. e al n° 25446 di R.P. per la **donazione** e, al n° 36272 di R.G. e n° 25447 di R.P. per la **divisione**. Dalle visure catastali allegata tale fabbricato risulta: per la **nuda proprietà 1000/1000 Sig.ra**

e usufrutto

1000/1000 Sig.ra [REDACTED]

. Ma essendo deceduta la Sig.ra

in data 16/12/2011, visto certificato di morte rilasciato dal responsabile del Servizio Demografico del Comune di Cerzeto in data 04/06/2013, ne segue che, il fabbricato sopra descritto, risulta nella piena disponibilità e proprietà della Sig.ra

. Tale fabbricato nel ventennio antecedente all'atto di donazione e divisione, aveva la seguente situazione: i diritti di piena proprietà pari a 16,65/100 di piena proprietà ciascuno di

[REDACTED], ed i diritti pari a 33,85/100 di piena proprietà di [REDACTED], per successione ereditaria ex lege in morte di [REDACTED], deceduto il 19/06/2003, presentata presso l'Ufficio di Registro di Cosenza il 12/12/2003 al n° 2640 volume 2003 per la quale non risulta trascritta accettazione di eredità. A favore di [REDACTED] a far data di impianto della Conservatoria dei Registri Immobiliari (24/07/1957) non è stato possibile reperire la trascrizione dell'atto di provenienza (allegato n°4).

ATTI PREGIUDIZIEVOLI:

Pignoramento trascritto in favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.a con sede a Roma C.F. 09339391006, pignoramento in data 25/07/2011 repertorio 188/2011, trascritto a Cosenza il 25/08/2011 ai n° 23806 R.G. e n° 16791 R.P.

Non esistono altre trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli.

LOTTO N° 3:

Al debitore [REDACTED] **proprietaria**, il terreno di cui al foglio di mappa n° 15 particelle n° 215 e n° 378, è pervenuto per atto di **Donazione** in data 23/11/2004 repertorio N° 69317 rogante Dr. **Espedito Claudio Cristofaro** trascritto a Cosenza

il 22/12/2004 ai n° 36270 di R.G. e n° 25445 di R.P., da

. A favore di _____ a far data di impianto della Conservatoria dei Registri Immobiliari (24/07/1957) non è stato possibile reperire la trascrizione dell'atto di provenienza. Si osserva che nell'atto di donazione sopra indicato la provenienza è riportata all'atto rogato dal Notaio Carlucci Leonardo il 23/03/1947

ATTI PREGIUDIZIEVOLI:

Pignoramento trascritto in favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.a con sede a Roma C.F. 09339391006, pignoramento in data 25/07/2011 repertorio 188/2011, trascritto a Cosenza il 25/08/2011 ai n° 23806 R.G. e n° 16791 R.P.

Non esistono altre trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli.

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

LOTTO N°1:

Fabbricato ubicato in frazione San Giacomo Via Coscione censito in catasto al *foglio n° 21 particella n° 65 sub 1 categoria C/1 classe 2 consistenza mq 12 rendita € 125,19 piano terra; foglio 21 particella n° 65 sub 2 categoria A/4 classe 2 consistenza vani 4 rendita € 107,42 piano terra – primo – secondo*; si ha la seguente valutazione ricorrendo alla banca dati delle quotazioni immobiliari del secondo semestre 2012 pubblicato dall'Agenzia delle Entrate per il Comune di Cerzeto, considerato che, la zona indicata dell'Agenzia delle Entrate per le quotazioni immobiliari Fascia /zona = periferica, codice zona: D2, micro zona Catastale N°: 1, presenta un valore di mercato medio di €/mq 400,00;

si hanno i seguenti valori immobiliari:

immobile	Superficie mq	Valore €/mq	Valore totale €
Fabbricato composto da N°3 piani	108,00	400,00	43.200,00
TOTALE			43.200,00

In cifra tonda = € 43.000,00

LOTTO N°2:

Fabbricato ubicato in frazione San Giacomo via Gioco censito in catasto al *foglio n° 21 particelle n° 266 sub 5 e n° 556 sub 2 categoria A/4 classe 3 consistenza vani 6 rendita € 189,02 piano terra – primo – secondo*; si ha la seguente valutazione

ricorrendo alla banca dati delle quotazioni immobiliari del secondo semestre 2012 pubblicato dall'Agenzia delle Entrate per il Comune di Cerzeto, considerato che, la zona indicata dell'Agenzia delle Entrate per le quotazioni immobiliari Fascia /zona = periferica, codice zona: D2, micro zona Catastale N°: 1, presenta un valore di mercato medio di €/mq 400,00;

immobile	Superficie mq	Valore €/mq	Valore totale €
Fabbricato composto da N°3 piani	221,00 + 0,60 x 11,00= 227,60	400,00	91.040,00
TOTALE			91.040,00

In cifra tonda = € 91.000,00

LOTTO N°3:

Terreno in località Carrocchia censito in catasto al *foglio n° 15 particella n° 215 qualità castagneto da frutto classe 2 consistenza mq 700 R.D. € 1,08 R.A. € 0,40; foglio 15 particella n° 378 qualità castagneto da frutto classe 2 consistenza mq 110 R.D. € 0,17 R.A. € 0,06*. Considerato i valori agricoli medi per ettari e tipo di coltura compresi nelle singole Regioni Agrarie della provincia di Cosenza, Comune di Cerzeto Regione Agraria n°12, valore castagneto da frutto €/ettaro 10.174,36, si ha pertanto il seguente valore;

immobile	Superficie mq	Valore €/mq	Valore totale €
Terreno	810,00	1,02	824,12
TOTALE			824,12

In cifra tonda = € 800,00

In conclusione il valore totale di entrambi i lotti è pari a:

$$\underline{\underline{€ 43.000,00 + €91.000,00 + 800,00= € 134.800,00}}$$

QUESITO N° 5: Suggestire l'opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati indicandone i motivi

LOTTO N°1:

Fabbricato ubicato in frazione San Giacomo Via Coscione censito in catasto al *foglio n° 21 particella n° 65 sub 1 categoria C/1 classe 2 consistenza mq 12 rendita € 125,19 piano terra; foglio 21 particella n° 65 sub 2 categoria A/4 classe 2 consistenza vani 4 rendita € 107,42*.

LOTTO N°2:

Fabbricato ubicato in frazione San Giacomo via Gioco censito in catasto al *foglio n° 21 particelle n° 266 sub 5 e n° 556 sub 2 categoria A/4 classe 3 consistenza vani 6 rendita € 189,02*

LOTTO N°3:

Terreno in località Carrocchia censito in catasto al *foglio n° 15 particella n° 215 qualità castagneto da frutto classe 2 consistenza mq 700 R.D. € 1,08 R.A. € 0,40; foglio 15 particella n° 378 qualità castagneto da frutto classe 2 consistenza mq 110 R.D. € 0,17 R.A. € 0,06*

Poiché trattasi di beni immobiliari di lotti separati di diversa natura si può procedere alla vendita del lotto N°1, N°2 e N°3 separatamente.

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

Non avendo nessuna certificazione da parte dell'esecutato; poiché trattasi di beni privati e non da impresa, si rende applicabile l'imposta di registro in misura proporzionale sulla base imponibile determinata ai sensi dell'articolo 44 del D.P.R. 131/36.

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 identificati 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.*

LOTTO N°1:

a) Il Fabbricato pignorato, ubicato nel Comune di Cerzeto in via Coscione, con identificazione catastale foglio di mappa n°21 particella n°65 sub 1 e sub 2, non presenta differenze degli identificativi catastali attuali e gli identificativi risultanti dal pignoramento. Considerato che allo stato attuale vi sono differenze di distribuzione dei locali ai vari piani, nonché al piano terra i sub 1 e sub 2 risultano costituiti da un unico vano, pertanto, prima della vendita è necessario procedere alla variazione catastale e alla fusione dei due sub.

b) Non esistono sul fabbricato pignorato limitazioni riguardanti enfiteusi, contratti agrari privilegi, servitù, vincoli locativi e condominiali.

Esiste vincolo di tipo urbanistico in quanto tale fabbricato ricade nella zonizzazione del P.d.F. vigente nel Comune di Cerzeto in zona satura totalmente edificata "Bs" trattasi di zona che presenta caratteristiche di antica agglomerazione costituenti un contesto di particolare pregio storico ambientale, pertanto sono sottoposte a normativa di tutela ai sensi del 5° comma dell'art. 41 quinqies della legge 765/67

(Legge Ponte). Sono consentiti esclusivamente, a) opere di consolidamento, restauro e risanamento conservativo; opere di manutenzione ordinaria e straordinaria senza alterazioni di volume (si allega art. 15 delle N.T.A. allegate al P.d.F.).

Pignoramento trascritto in favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.a con sede a Roma C.F. 09339391006, pignoramento in data 25/07/2011 repertorio 188/2011, trascritto a Cosenza il 25/08/2011 ai n° 23806 R.G. e n° 16791 R.P.

Non esistono altre trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli.

LOTTO N°2:

- a) Il Fabbricato pignorato, ubicato nel Comune di Cerzeto in via Gioco, con identificazione catastale foglio di mappa n°21 particelle n° 266 sub 5 e n° 556 sub 2, presenta un fabbricato per civile abitazione. Non vi sono differenze degli identificativi catastali riguardante il fabbricato, e gli identificativi risultanti dal pignoramento. Considerato che allo stato attuale vi sono differenze di distribuzione dei locali ai vari piani, prima della vendita è necessario procedere alla variazione catastale.
- b) Non esistono sul terreno pignorato limitazioni riguardanti enfiteusi, contratti agrari privilegi, servitù, vincoli locativi e condominiali, ma esistono limitazioni riguardanti l'occupazione del fabbricato, alla data del sopralluogo, da parte del coniuge della badante della Sig.ra

Inoltre è riportata nella visura catastale l'usufrutto della Sig.ra

sull'intero immobile, ma per come da allegato certificato di morte della stessa in data 04/06/2013, tale usufrutto si è estinto a far data 16/12/2011.

Esiste vincolo di tipo urbanistico in quanto tale fabbricato ricade nella zonizzazione del P.d.F. vigente nel Comune di Cerzeto in zona satura totalmente edificata "Bs" trattasi di zona che presenta caratteristiche di antica agglomerazione costituenti un contesto di particolare pregio storico ambientale, pertanto sono sottoposte a normativa di tutela ai sensi del 5° comma dell'art. 41 quinquies della legge 765/67 (Legge Ponte). Sono consentiti esclusivamente, a) opere di consolidamento, restauro e risanamento conservativo; opere di manutenzione ordinaria e straordinaria senza alterazioni di volume (si allega art. 15 delle N.T.A. allegate al P.d.F.).

Pignoramento trascritto in favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.a con sede a Roma C.F. 09339391006, pignoramento in data 25/07/2011 repertorio 188/2011, trascritto a Cosenza il 25/08/2011 ai n° 23806 R.G. e n° 16791 R.P.

Non esistono altre trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli.

LOTTO N°3:

- a) Il terreno pignorato, in località Carrocchia censito in catasto al foglio n° 15 particella n° 215 e foglio n° 15 particella n° 378, terreno agricolo. Non vi sono differenze degli identificativi catastali riguardante il terreno, e gli identificativi risultanti dal pignoramento.
- b) Non esistono sul terreno pignorato limitazioni riguardanti enfiteusi, contratti agrari privilegi, servitù e vincoli locativi, l'edificazione è consentita rispettando i parametri di edificabilità in zona agricola contenuti nelle N.T.A. allegate al P.d.F. vigente nel Comune di Cerzeto.

Pignoramento trascritto in favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.a con sede a Roma C.F. 09339391006, pignoramento in data 25/07/2011 repertorio 188/2011, trascritto a Cosenza il 25/08/2011 ai n° 23806 R.G. e n° 16791 R.P.

Non esistono altre trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli.

CONCLUSIONI:

A conclusione delle esperiti indagini fin qui svolte, nel ringraziare la S.V.III.ma per la fiducia accordatami, si ribadisce che:

LOTTO N°1:

Il Fabbricato pignorato, ubicato nel Comune di Cerzeto in via Coscione, con identificazione catastale foglio di mappa n°21 particella n°65 sub 1 e sub 2, presenta un fabbricato per civile abitazione. Il valore stimato per il lotto N°1 è pari: **€ 43.000,00**

LOTTO N°2:

Il Fabbricato pignorato, ubicato nel Comune di Cerzeto in via Gioco, con identificazione catastale foglio di mappa n°21 particelle n° 266 sub 5 e n° 556 sub 2, presenta un fabbricato per civile abitazione. Il valore stimato del terreno per il lotto N°2 è di: **€ 91.000,00**

LOTTO N°3:

Il terreno pignorato, in località Carrocchia censito in catasto al foglio n° 15 particella n° 215 e foglio n° 15 particella n° 378, terreno agricolo. Il valore stimato del terreno per il lotto N°3 è di: **€ 800,00**

Tanto si è inteso esporre ad evasione dell'onorevole incarico ricevuto dall'Ill.mo Giudice Dr. Giuseppe Greco del Tribunale di Cosenza, rimanendo a completa disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Fagnano Castello, li 21/06/2013

IL C.T.U.

Ing. Giorgio GALLO



ALLEGATI:

- 1) **ALLEGATO N°1:** Verbale di Convocazione C.T.U. – Verbale Incarico C.T.U. – Verbale di Sopralluogo – Autorizzazione Proroga
- 2) **ALLEGATO N°2:** Documentazione Catastale
- 3) **ALLEGATO N°3:** Documentazione Comune di Cerzeto
- 4) **ALLEGATO N°4:** Atto di Compravendita e Atto di Donazione e Divisione
- 5) **ALLEGATO N°5:** Documentazione Fotografica
- 6) **ALLEGATO N°6:** Elaborati Grafici
- 7) **ALLEGATO N°7:** Onorario e Spese Documentate
- 8) **ALLEGATO N°8:** CD-ROM (perizia – foto – planimetrie) in formato Microsoft Word
- 9) **ALLEGATO N°9:** copie avvenuta trasmissione Consulenza Tecnica alle Parti ai sensi art. 173 bis III° comma c.p.c.