

TRIBUNALE DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DOTT. GIUSEPPE GRECO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 298/2013 VERTENTE TRA BCC
GESTIONE CREDITI S.p.A. CONTRO [REDACTED]
[REDACTED]

C.T.U. ING. MARCO DE MARCO

PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Marco De Marco, con studio in Rende (CS) alla Via Cavour 9, libero professionista, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n.4201 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Cosenza al n.4004, con ordinanza del 27/02/2015 è stato nominato dalla S.V.Ill.ma Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare a margine e successivamente all'udienza del 28/04/2015, dopo aver prestato il giuramento di rito, ha conferito il mandato, che si articola nei seguenti quesiti:

QUESITO 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) identificazione catastale;
- d) estensione;
- 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.

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



QUESITO 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).

QUESITO 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;

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

QUESITO 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;

QUESITO 7) redigere un prospetto riassuntivo nel quale riporti:

- la descrizione dei beni pignorati, evidenziando quale sia l'attuale identificazione catastale e le eventuali differenze con gli identificativi catastali risultanti dal pignoramento;
- le limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù, vincoli reali di ogni genere e vincoli locativi insistenti sui beni pignorati.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Le diverse operazioni peritali sono di fatto iniziate nel mese di maggio 2015 e hanno avuto il seguente calendario:

- in data 25/05/2015 è stata acquisita la planimetria catastale dell'immobile pignorato, nonché è stata effettuata, in via telematica, ispezione ipotecaria aggiornata, dell'immobile stesso;
- in data 06/11/2015, previa convocazione delle parti, è stato effettuato sopralluogo presso l'immobile pignorato;
- in data 04/12/2015 sono state effettuate ricerche per regolarità urbanistica ed edilizia presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Roggiano Gravina;
- in data 30/12/2015 è stata acquisita ulteriore documentazione presso l'Agenzia delle Entrate in merito al regime fiscale degli esecutati cui assoggettare il trasferimento dell'immobile.



RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

QUESITO 1)

a) l'immobile oggetto del pignoramento è ubicato in Via San Martino n.3 nel centro del Comune di Roggiano Gravina. Tale fabbricato, è composto da tre piani fuori terra e uno seminterrato. L'intonaco esterno del fabbricato si presenta in cattive condizioni di conservazione.

b) il fabbricato in oggetto, è composto da un piano seminterrato, cucina e bagno al piano terra, soggiorno al primo piano e due vani al piano secondo. I piano primo e il piano secondo sono provvisti di balconi. Il fabbricato è privo di impianto di riscaldamento, ed è dotato unicamente di un caminetto ubicato al piano terra nel vano adibito a cucina. Gli infissi interni ed esterni sono in alluminio a doppi vetri per quanto concerne il piano terra, mentre per quanto riguarda i piani primo e secondo gli infissi sono in ferro. I pavimenti del corridoio, del bagno e della cucina al piano terra sono in grés ceramico, i rivestimenti del bagno e della cucina sono inoltre in piastrelle maiolicate. Ai piani superiori i pavimenti sono costituiti da piastrelle in cemento con graniglia di marmo, mentre quelli dei balconi in grés ceramico parzialmente degradati. I gradini della scala interna di collegamento tra i vari piani sono rivestiti in marmo. Le porte e gli infissi interni sono in legno.

c) l'appartamento ha una superficie commerciale di complessivi mq. 103,50 ivi compreso il 30% della superficie totale dei balconi, il 50% della superficie della cantina, nonché le proiezioni in pianta delle scale di collegamento tra piano terra-primo piano e tra primo piano-secondo piano, come indicato nelle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" contenute nel Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato dall'Agenzia del Territorio ;

d) lo stesso è riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Roggiano Gravina al foglio n.33, particella n.1171 sub 2, categoria A/4, classe 2, consistenza 5 vani, sup.cat.111, rendita € 188,51 recante l'annotazione "rendita catastale proposta D.M. 701/94", dati esattamente corrispondenti con quelli riportati nell'atto di pignoramento;

e) l'appartamento pignorato confina a OVEST con Via San Martino, a EST con Via Saffi, a NORD e SUD con proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED]

f) i Sigg. [REDACTED] e [REDACTED] allo stato sono i legittimi proprietari dell'appartamento, ai quali lo stesso è pervenuto dalla Sig.ra [REDACTED] con atto di compravendita per Notar Espedito Claudio Cristofaro del 16/07/2004 n.



68001 di Repertorio. I Sigg. [REDACTED] sono attualmente legalmente separati;

g) al momento delle operazioni peritali l'appartamento era occupato dalla Sig.ra [REDACTED]

h) il fabbricato pignorato è stato costruito, come riportato nel succitato atto di compravendita, in data anteriore all'1 settembre 1967, in piena conformità alla normativa ed agli strumenti urbanistici vigenti nell'epoca.

Infatti, come si evince dallo stralcio del Programma di Fabbricazione, il fabbricato in oggetto è riportato in zona A2 (Zona centrale adiacente alla A1, ovvero zona di carattere storico).

Inoltre, nel Piano Strutturale Comunale, redatto ai sensi dell L.R. del 16 aprile 2002 n.19 – art.20, l'immobile in oggetto risulta censito in zona CS2 (Zona di espansione fino alla Seconda Guerra Mondiale – Zona censuaria n.4).

L'immobile non ha subito modifiche suscettibili di sanatoria, per cui non sono stati emessi né sono pendenti provvedimenti sanzionatori al riguardo;

QUESITO 2)

Il fabbricato è conforme alla concessione edilizia prima richiamata e, a seguito di accertamenti richiesti dal sottoscritto in data 04/12/2015, sono state recepite le seguenti informazioni, da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune:

<<In riferimento alla sua richiesta prot. N. 8925 del 09/11/2015 avente ad oggetto rilascio copia atti dell'immobile censito al foglio 33 part. 1171 sub 2 in Ditta [REDACTED] e [REDACTED]

Si comunica quanto di seguito, agli atti d'ufficio non esistono progetti relativi all'immobile citato ne tantomeno concessione edilizia, agibilità o domanda di sanatoria.

Si precisa che la zona censuaria è la numero 4.

Si allega:

Stralcio P.D.F. e stralcio P.S.C.

Il Responsabile del servizio

Arch. Elio Furioso>>.

Gli oneri locali per l'espletamento di tutte le pratiche di legge finalizzate all'ottenimento dell'abitabilità dei luoghi consistono in:

- versamento diritti istruttorie:	52,00 €
- n.2 marche da bollo da 16,00 €:	32,00 €
- n.1 bollino da applicare al certificato:	5,00 €
- versamento per adempimenti ASP:	25,72 €
totale:	114,72 €



A tale cifra va aggiunto l'importo relativo a tutte le prestazioni tecniche necessarie per l'accertamento dell'abitabilità dei luoghi, non essendo quest'ultimo importo determinabile a priori stante la mancanza di tariffe standard e la molteplicità, da determinarsi, delle indagini e verifiche da eseguire.

QUESITO 3)

Esaminati i titoli nel periodo considerato non risultano essere trascritti atti costitutivi di diritti reali né servitù di sorta. al di fuori di quanto risulta dalla dichiarazione notarile del Notaio Anna Calvelli depositata in Cancelleria il 24/02/2014, per come evidenziato dall'ispezione ipotecaria aggiornata al 05/02/2014.

QUESITO 4)

L'attuale stasi del mercato immobiliare, nonché della domanda abitativa, portano ad una costrizione del valore dell'immobile, ancorché le condizioni generali dello stesso siano discrete.

Nella ricerca del più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente relazione, il sottoscritto ha ritenuto di adottare come criterio di stima quello sintetico, vale a dire per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni simili.

Conseguentemente, a seguito di indagine effettuata personalmente sul posto tra mediatori immobiliari e tra le offerte di privati, il sottoscritto ha ravvisato l'opportunità di usare come parametro di comparazione il metro quadrato, come quello più consono al fine di pervenire al più probabile valore di mercato.

Dalla richiamata ricerca il sottoscritto, valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, ha così determinato il valore di mercato:

- superficie calpestabile dell'appartamento mq. 76,38;
- superficie calpestabile della cantina mq. 27,64;
- superficie calpestabile dei balconi mq. 6,20.
- superficie commerciale: $\text{mq. } 76,38 \times 1,15 + \text{mq. } 6,20 \times 0,3 + \text{mq. } 27,64 \times 0,5 = \text{mq. } 103,50$.

In definitiva, quindi, il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta essere pari a: $\text{mq. } 103,50 \times 500 \text{ €/mq.} = \text{€ } 51.750,00$, valore approssimato per eccesso a € 52.000,00 (euro cinquantaduemila).

QUESITO 5)

Data la disposizione interna dell'appartamento dotato, altresì, di un unico ingresso, la possibilità che lo stesso possa essere venduto in lotti separati non è assolutamente praticabile.

QUESITO 6)

Atteso che nessuno degli esecutati è titolare di partita IVA, si presumere che l'eventuale trasferimento del bene debba essere soggetto a imposta di Registro.



QUESITO 7)

Il sottoscritto nel convincimento di aver compiutamente svolto l'incarico ricevuto, rimane a completa disposizione per ogni ulteriore chiarimento e, nel ringraziare la S.V.Ill.ma per la fiducia accordatagli, rassegna la presente perizia tecnica composta da n.7 pagine.

a) il fabbricato in oggetto, è composto da un piano seminterrato, cucina e bagno al piano terra, soggiorno al primo piano e due vani al piano secondo. I piano primo e il piano secondo sono provvisti di balconi. Il fabbricato è privo di impianto di riscaldamento, ed è dotato unicamente di un caminetto ubicato al piano terra nel vano adibito a cucina. Gli infissi interni ed esterni sono in alluminio a doppi vetri per quanto concerne il piano terra, mentre per quanto riguarda i piani primo e secondo gli infissi sono in ferro. I pavimenti del corridoio, del bagno e della cucina al piano terra sono in grés ceramico, i rivestimenti del bagno e della cucina sono inoltre in piastrelle maiolicate. Ai piani superiori i pavimenti sono costituiti da piastrelle in cemento con graniglia di marmo, mentre quelli dei balconi in grés ceramico parzialmente degradati. I gradini della scala interna di collegamento tra i vari piani sono rivestiti in marmo. Le porte e gli infissi interni sono in legno. Lo stesso è riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Roggiano Gravina al foglio n.33, particella n.1171 sub 2, categoria A/4, classe 2, consistenza 5 vani, sup.cat.111, rendita € 188,51 recante l'annotazione "rendita catastale proposta D.M. 701/94" dati esattamente corrispondenti con quelli riportati nell'atto di pignoramento; la superficie commerciale è di complessivi mq. 103,50.

b) Esaminati i titoli nel periodo considerato non risultano essere trascritti atti costitutivi di diritti reali né servitù di sorta. al di fuori di quanto risulta dalla dichiarazione notarile del Notaio Anna Calvelli depositata in Cancelleria il 24/02/2014, per come evidenziato dall'ispezione ipotecaria aggiornata al 05/02/2014.



ALLEGATI:

1. documentazione fotografica;
2. pianta quotata dell'immobile;
3. copia conforme dell'atto di compravendita degli esecutati;
4. avvisi di ricevimento delle raccomandate;
5. planimetria catastale;
6. visura storica catastale dell'immobile;
7. ispezione ipotecaria;
8. stralcio del Programma di Fabbricazione;
9. stralcio del Piano Strutturale Comunale;
10. verbale di sopralluogo;
11. certificazione regime fiscale;
12. comunicazione ufficio tecnico comunale.

Rende, li 30/12/2015

IL CONSULENTE
(Dott. Ing. Marco De Marco)

