

Copia

TRIBUNALE DI COSENZA

Esecuzione Immobiliare N. 192/2011

Promossa da Credito Cooperativo Mediocrati Soc. Coop. per Azioni

Contro

[REDACTED]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. PREMESSA

... "Il credito Cooperativo Mediocrati Soc. Coop. per Azioni, con contratto di mutuo del 05 febbraio 2004 concedeva ed erogava ai Saa.ri .

60.000,00 (Euro Sessantamila/00").

, un mutuo di Euro

"A garanzia del capitale mutuato il Sig.

, nato a

ed ivi residente ,

concedeva ipoteca

volontaria di primo grado per Euro 120.000,00 (Euro Centoventimila/00) a favore della banca concedente su un immobile di piena proprietà sito in Luzzi (CS) alla C.da Pezza la Rosa, composto da un appartamento al piano terra di cinque vani catastali e da un appartamento al primo piano di cinque vani catastali con relativa soprastante soffitta impraticabile"... "Poiché la parte mutuataria si è resa inadempiente alle obbligazioni di quanto dovuto"... l'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Cosenza, su istanza dell'Avv.

pignorava al Sig. i

il bene di seguito descritto in perizia.

Lo scrivente ing. Mario Carpino, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Prov. di Cosenza al n. 3922, per quanto sopra, ha prestato giuramento come CTU il 12 marzo 2013 impegnandosi a rispondere alle domande poste del G.E. di seguito riportate.



2. CONVOCAZIONI E SOPRALLUOGHI

Il primo sopralluogo è stato convocato per il giorno 25/03/2013 (Rif.All.1). Lo scrivente si è recato sul posto ha fatto le fotografie dell'immobile ma, per motivi di salute del sig. , non è stato possibile effettuare il rilievo dell'unità immobiliare. Il secondo sopralluogo è stato fissato per il giorno 19/04/2013 (Rif.All.2); in tale data, sebbene il Sig.

non era presente al sopralluogo, lo scrivente CTU ha svolto il proprio lavoro alla presenza del Sig.

(Rif.All.3).

3. RISPOSTA AI 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 dei dati catastali risultanti dalla trascrizione del pignoramento, dalle trascrizioni ed 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.

a. Ubicazione

Entrambi i beni pignorati sono ubicati nel Comune di Luzzi (CS) alla C.da Pezza la Rosa. L'immobile è posto a meno di 1 km dalla Strada Provinciale n° 234, a 7 Km circa dal centro di Luzzi e a 25 km circa dalla città di Cosenza.

b. Caratteri generali e tipologici

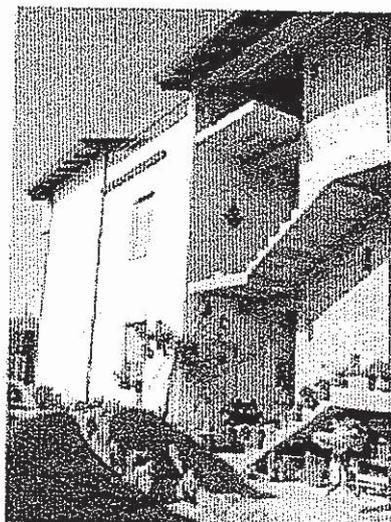
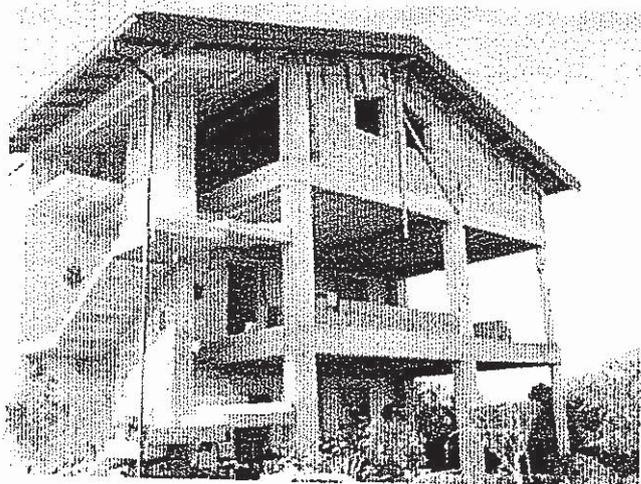
Il fabbricato in oggetto è ubicato alla Contrada Pezza della Rosa di Luzzi in un'area periferica con caratteristiche approssimabili ad una zona rurale; si tratta di un fabbricato isolato con corte esclusiva ubicato su un lotto di circa 530mq.

Il progetto originario, per come si rileva dal progetto esecutivo, risale al 1973 e prevedeva due soli piani: il piano terra e il primo piano (Rif.All.4). L'entrata al piano terra avveniva direttamente dalla corte, mentre l'accesso al primo piano era garantito da una scala esterna al fabbricato.

Successivamente, nell'anno 2004, è stato depositato presso il Comune di Luzzi un progetto che prevedeva "la sostituzione della scala esterna, la realizzazione di un



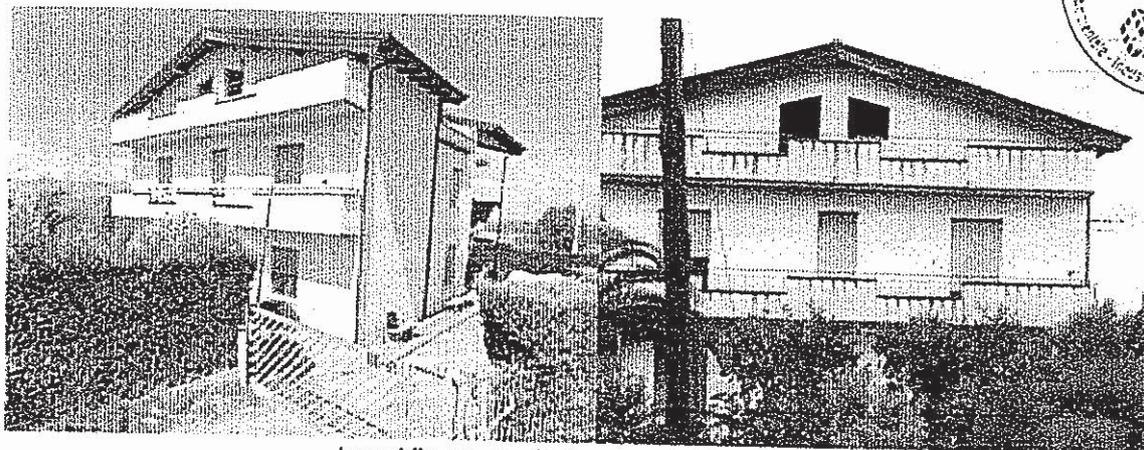
portico e la modifica della copertura esistente". In pratica è stato realizzato un terzo piano mansardato con copertura in legno lamellare e, sul lato nord del fabbricato, è stata realizzata, una struttura in cemento armato, in aderenza a quella esistente, comprendente una nuova scala che collega verticalmente i vari piani (Rif.All.5). Di questa nuova struttura, allo stato attuale, come si vede dalle foto sotto riportate, è presente solo il rustico.



Immobile oggetto di stima:lato Nord-Est

Per quanto riguarda le caratteristiche costruttive, il fabbricato è in muratura portante ed ha una forma regolare. La copertura è a due falde. Esternamente il fabbricato è in discrete condizioni e non si notano lesioni o quadri fessurativi.

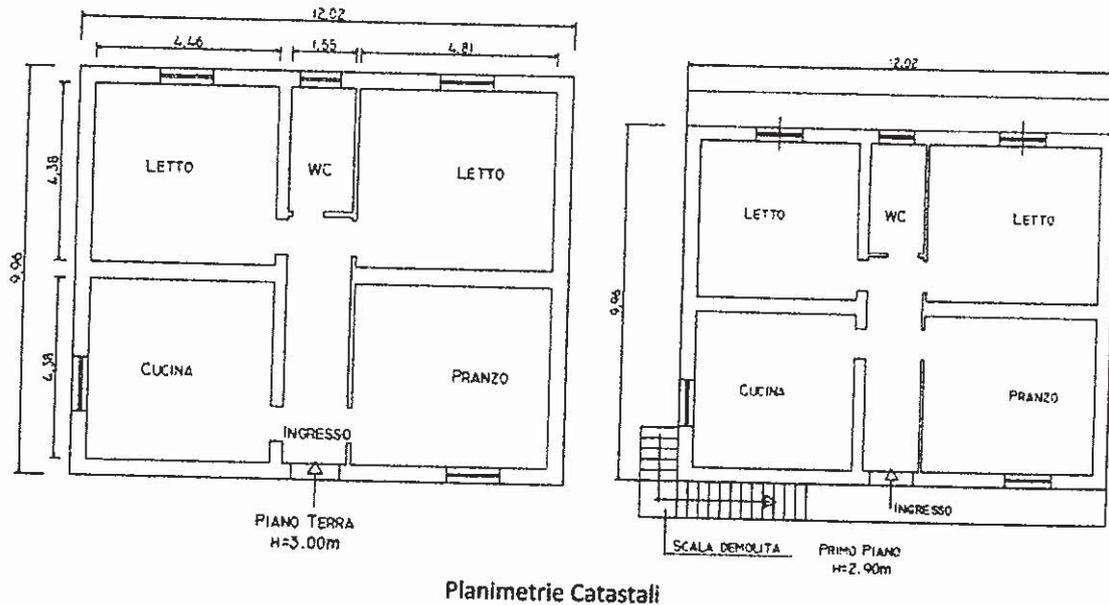
Le foto seguenti rappresentano il prospetto sud/sud-est del fabbricato.



Immobile oggetto di stima:lato Sud/Sud-Est



Internamente il fabbricato si presenta come riportato nelle seguenti planimetrie (Rif. All. 6):



Planimetrie Catastali

In particolare, il piano terra è costituito da un ingresso, una cucina, un soggiorno, un bagno e due camere. Tutti gli ambienti hanno una superficie di circa 20 mq tranne il bagno che è circa 3.5 mq.

Il primo piano ha la stessa disposizione planimetrica del piano terra: ingresso, una cucina, un soggiorno, un bagno e due camere da letto.

IMPIANTI E FINITURE

Il fabbricato è allacciato alla rete fognaria comunale, è dotato di impianto idrico, elettrico e termico (a gas GPL). Per quanto riguarda le finiture, il tipo prevalente di finitura esterna è l'intonaco, mentre sulle pareti interne prevale l'idropittura. I serramenti sono in ferro protetti all'esterno con tapparelle in plastica. Il tipo prevalente di pavimentazione è il segato di marmo.

c. Estensione

L'unità immobiliare al Piano Terra (Sub 1) presenta una superficie lorda di circa 120mq mentre l'unità immobiliare al primo piano (Sub 2) è estesa circa 130mq.

d. Identificazione catastale

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono state realizzate sulla particella 390 del foglio di mappa 15 di Luzzi. Nel catasto terreni la particella è riportata come Ente urbano di 530 mq.



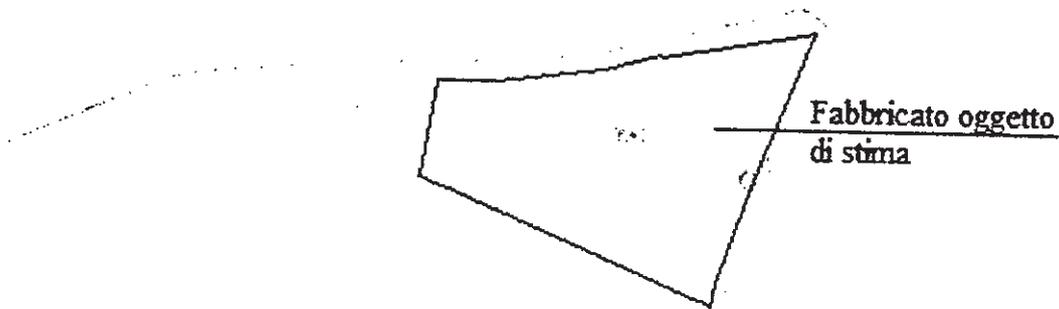
Al Catasto Fabbricati (*Rif.All.7*) le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono così riportate:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
15	390	1	A/3	1	5 vani	Euro 206.58
15	390	2	A/3	1	5 vani	Euro 206.58

e. Confini

L'intero edificio comprendente le due unità immobiliari in oggetto confina a Nord/Nord-Est con strada Comunale Pezza La Rosa, a Ovest con le particelle 110 e 121 in ditta e a Sud con le particelle 101 e 111 in ditta allo stesso

(*Rif.All.8*).



Stralcio del foglio di mappa 15 – Comune di Luzzi



f. Natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile

Il terreno su cui insiste il fabbricato oggetto di stima, è di proprietà del Sig.

il quale gli è pervenuto attraverso atto di donazione del 23/08/1973 a rogito Notaio Francesco Stancati registrato a Cosenza il 11/09/1973 al n. 5616 (*Rif.All.9*).

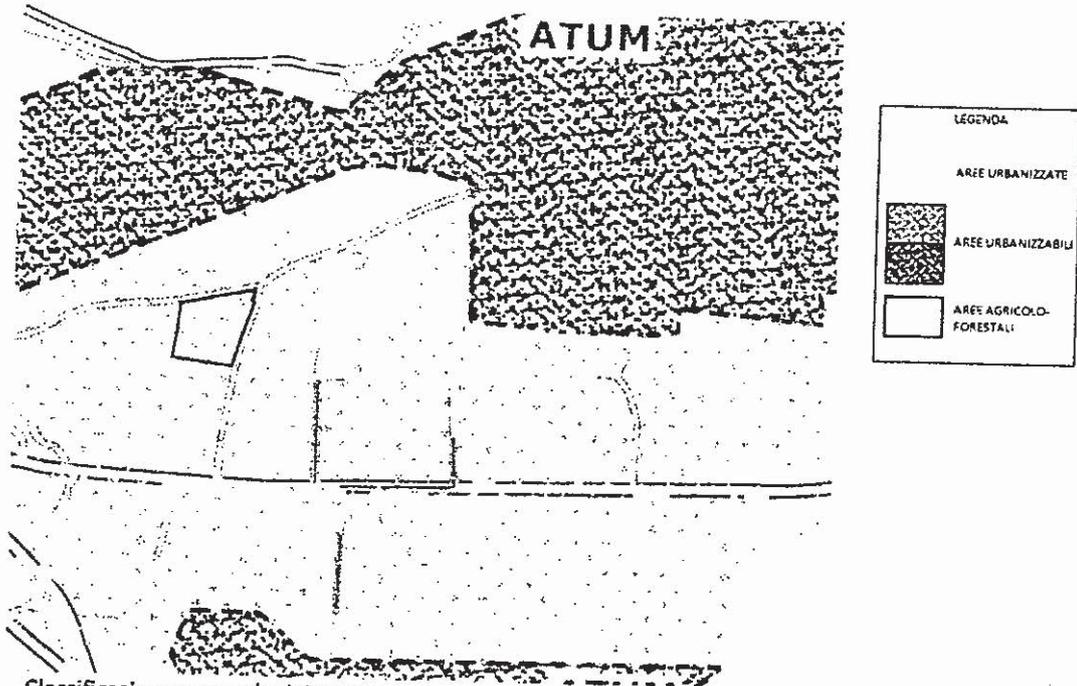
g. Vincoli locativi e situazione di possesso in capo al debitore ovvero a terzi;

L'unità immobiliare al piano terra è occupata dal sig.

L'unità immobiliare al primo piano non è abitata. L'agenzia delle Entrate di Cosenza, su richiesta dello scrivente (*Rif.All.10*), attesta che non ci sono contratti di locazione stipulati dal :

h. Situazione urbanistica

La zona in cui è ubicato il fabbricato oggetto di stima, secondo il Piano Strutturale del Comune di Luzzi, ricade in zona ATUC, ossia: Ambito Territoriale Urbano Consolidato; si tratta di *parti urbane distinte dai tessuti correnti per funzioni emergenti o per caratteristiche dimensionali o morfologiche e corrispondono ad edifici a servizi o edifici di carattere civile o rurale preesistente e inglobati dal tessuto urbano circostante.*



Classificazione generale del territorio: in rosso zona in cui ricade il fabbricato oggetto di stima

Quesito 2

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

Lo scrivente ha richiesto al Comune di Luzzi copia della concessione edilizia (o permesso a costruire), copia di agibilità ed eventuali domande di condono edilizio per il fabbricato sito nel Comune di Luzzi in C.da Pezza la Rosa, in ditta al Sig. (Rif.All.11). Il Comune di Luzzi non è riuscito a fornire atti relativi al progetto originario, mentre riesce a reperire il permesso a costruire relativo al progetto presentato nel 2004 relativo alla "sostituzione di una scala esterna con porticato e modifica della copertura ad un fabbricato esistente".



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).

Da un'ispezione fatta presso la Conservatoria della Provincia di Cosenza (Rif.All.12) si è riscontrato quanto segue:

- 1) Atto Notaio Sergio Cappelli del 05/02/2004 con il quale il sig. [REDACTED] concede ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario sui seguenti immobili:
- Fabbricato in Luzzi (CS) al Foglio di mappa 15, particella 390 Subalterno 1, abitazione di tipo economico (A/3) consistenza 5 vani;
 - Fabbricato in Luzzi (CS) al Foglio di mappa 15, particella 390 Subalterno 2, abitazione di tipo economico (A/3) consistenza 5 vani;

A favore di **Credito Cooperativo Mediocrati Società Cooperativa a Responsabilità Limitata**.

- 2) Atto giudiziario del 07/06/2011 del Tribunale di Cosenza Repertorio 398/2001, con cui vengono pignorati i seguenti immobili:
- Fabbricato in Luzzi (CS) al Foglio di mappa 15, particella 390 Subalterno 1, abitazione di tipo economico (A/3) consistenza 5 vani;
 - Fabbricato in Luzzi (CS) al Foglio di mappa 15, particella 390 Subalterno 2, abitazione di tipo economico (A/3) consistenza 5 vani;

A favore di **Credito Cooperativo Mediocrati Società Cooperativa a Responsabilità Limitata**

Inoltre il dirigente dell'Ufficio del Territorio di Cosenza certifica che per il periodo dal 01/01/1979 al 17/12/1990, relativamente alle unità immobiliari al Foglio di mappa 15 di Luzzi, particella 390 Sub.1 e Sub.2, il risultato è negativo.

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.



Procedimento di Stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni pignorati si è proceduto per via sintetica ed il parametro considerato è il prezzo a metro quadro di superficie commerciabile.

Prezzi di mercato

Il bene oggetto di stima, è ubicato in zona suburbana dove le costruzioni prevalenti sono di tipo residenziale. L'indagine di mercato condotta sul mercato locale e i dati pubblicati dell'Agenzia del Territorio hanno evidenziato che beni simili a quello oggetto di stima, con riferimento al 30 giugno 2012, spuntano sul mercato locale prezzi medi oscillanti tra 580,00 e 660,00 €/mq per abitazioni di tipo residenziale.

Da quanto sopra, considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima, si può ritenere che, con riferimento alla data odierna, il prezzo di mercato medio equo dell'immobile è pari a 600,00 €/mq.

Valutazione dei Beni

Considerando:

- che l'unità immobiliare al piano terra (Sub.1) ha una superficie di 120,00 mq, si calcola il valore di mercato del Sub.1 che è pari a $120 \text{ mq} \times 600,00 \text{ €/mq} = 72.000,00$;
- che l'unità immobiliare al primo piano (Sub.2) ha una superficie di 130,00 mq, si calcola il valore di mercato del Sub.2 che è pari a $130 \text{ mq} \times 600,00 \text{ €/mq} = 78.000,00 \text{ Euro}$.

Quesito 5

Suggerire l'opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati indicandone i motivi.

I beni oggetto di pignoramento, posti al piano terra (Sub.1) e al primo piano (Sub.2), sono unità immobiliari indipendenti e dotate di tutti i servizi. Il CTU consiglia di vendere le due unità immobiliari attraverso la formazione di due lotti distinti: il lotto 1 costituito dal Sub.1 e il lotto 2 costituito dal Sub.2. In tal modo, si immettono sul mercato locale dei beni più facilmente vendibili perché accessibili a più soggetti capaci di muovere una massa monetaria più contenuta.

Quesito 6

Indicare il regime fiscale cui verrà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento dei beni oggetto della stima (imposta di registro o IVA) allegando certificazione rilasciata dall'esecutato.



Poiché i beni sono di proprietà di privati, il regime fiscale per il trasferimento dei beni è l'imposta di registro. Al momento non è possibile allegare certificazione rilasciata dall'esecutato.

Quesito 7

Redigere 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.

a) I beni pignorati hanno l'intestazione catastale riportata nella tabella seguente. Tale intestazione coincide con quella presente nell'atto di pignoramento.

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
15	390	1	A/3	1	5 vani	Euro 206.58
15	390	2	A/3	1	5 vani	Euro 206.58

b) Con Atto Notaio Sergio Cappelli del 05/02/2004 il sig. [REDACTED] concede ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario sui seguenti immobili:

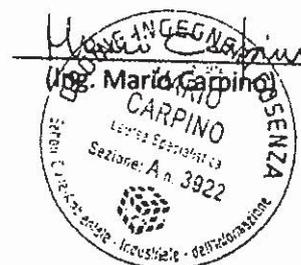
- Fabbricato in Luzzi (CS) al Foglio di mappa 15, particella 390 Subalterno 1, abitazione di tipo economico (A/3) consistenza 5 vani;
- Fabbricato in Luzzi (CS) al Foglio di mappa 15, particella 390 Subalterno 2, abitazione di tipo economico (A/3) consistenza 5 vani;

A favore di **Credito Cooperativo Mediocrati Società Cooperativa a Responsabilità Limitata**.

Tanto si doveva riferire ad evasione dell'incarico conferito

Cosenza li 20/04/2013

Il Consulente Tecnico



ALLEGATI

1. Comunicazione 1° sopralluogo
2. Comunicazione 2° sopralluogo
3. Verbale di sopralluogo

4. Stralcio progetto originario
5. Stralcio progetto successivo
6. Planimetrie catastali
7. Visura storica Sub.1 e Sub.2
8. Stralcio Foglio di mappa 15
9. Copia registrazione atto di donazione
10. Richiesta contratti di locazione Agenzia delle Entrate
11. Richiesta documenti comune di Luzzi
12. Visure ipotecaria

