

TRIBUNALE DI COSENZA

Esecuzione Immobiliare N. 196/2011

Promossa dalla BCC di San Vincenzo La Costa S. Coop. per Azioni

Contro

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. IL FATTO

La Banca di Credito Cooperativo di San Vincenzo La Costa, Soc. Coop. a responsabilità limitata, per atto pubblico Notaio Stefania Lanzillotta del 08/07/2003, concedeva al Sig. _____, un

mutuo fondiario di Euro 25.000,00 (Euro Venticinquemila/00”).

A garanzia del capitale mutuato il Signor _____ e la signora _____, quest'ultima per il solo diritto di abitazione, sottopongono ad ipoteca convenzionale di secondo grado per la complessiva somma di euro 50.000,00 in favore della Banca di Credito Cooperativo di San Vincenzo La Costa, l'immobile sito nel Comune di Montalto Uffugo alla via Stazione e più precisamente: appartamento posto al secondo piano, distinto in Catasto al Foglio 8, particella 359, Sub.15 composto da 6,5 vani catastali.

Poiché la parte mutuataria si è resa inadempiente alle obbligazioni di quanto dovuto, l'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Cosenza pignorava il bene ipotecato, di seguito descritto in perizia.

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

2. PREMESSA

La BCC di San Vincenzo La Costa, in liquidazione coatta amministrativa, ha ceduto con atto del Notaio Leucio Gisonna del 27.05.2001, rep.n.315784 le proprie attività e passività alla **Banca Sviluppo S.p.A.**

3. CONVOCAZIONI E SOPRALLUOGHI

Il primo sopralluogo è stato convocato con raccomandata A/R del 29/03/2013 per il giorno 04/04/2013. In tale data il Sig. _____, per mezzo dell'Avv. Palermo, fa sapere al sottoscritto che per impegni lavorativi era fuori sede e invita il CTU a fissare un'altra data utile. Lo scrivente, previa comunicazione al sig. _____, riesce ad eseguire il sopralluogo nell'immobile oggetto di pignoramento il giorno 30/04/2013, alle ore 12.50 (Rif.All.1).

4. 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

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata in via Annea (ex via Stazione) nella frazione Taverna del Comune di Montalto Uffugo (CS). L'immobile è posto sulla Strada Statale 559 e si raggiunge facilmente dall'Autostrada A/3 SA-RC: Uscita-Casello Rose-Montalto Uffugo, percorrendo per 1.5Km circa la Strada Statale N.19 e per 1.5 circa la S.S. 559.

b. Caratteri generali e tipologici

L'unità immobiliare in oggetto fa parte di un fabbricato costruito negli anni 90. La frazione Taverna nel corso degli anni ha avuto una grande espansione urbanistica; è

una zona ben servita: a meno di 3km dall'immobile in oggetto si trova una sede staccata del Municipio, la scuola per l'infanzia, la scuola primaria, la scuola secondaria di primo grado, l'ufficio postale, la farmacia. Sono inoltre presenti diverse attività commerciali e supermercati.

Il fabbricato ha la struttura portante in cemento armato ed è costituito da due piani interrati destinati ad autorimesse e magazzini, un piano terra destinato a magazzini commerciali, un primo e secondo piano destinati a civile abitazione e da un sottotetto non abitabile destinato a servizi tecnici.



Immobile oggetto di stima:lato Sud/Sud-Est

Esternamente il fabbricato si presenta in cattivo stato manutentivo, infatti l'intonaco si è staccato in diversi punti dei balconi e soprattutto del cornicione. Le foto seguenti rappresentano il prospetto sud del fabbricato.



Immobile oggetto di stima:lato Sud

Il fabbricato è posto su un lotto censito al Catasto Terreni come Ente Urbano di 3462mq. Il cortile condominiale è asfaltato con un posto auto riservato per ogni appartamento.

L'unità immobiliare esaminata dal CTU è posta al secondo piano ed è costituita da un ampio soggiorno, una cucina, tre camere da letto, un bagno e un ripostiglio. Sono presenti due balconi: uno sul lato sud e l'altro sul lato nord del fabbricato (*Rif.All.2*). Complessivamente si presenta in buono stato.



H=2.70m

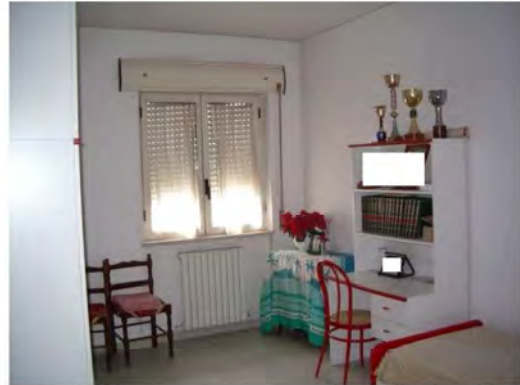
Planimetria Catastale

Impianti e finiture

L'Unità Immobiliare è dotata di impianto idrico, elettrico e termico con gas GPL. Le rifiniture sono di qualità media: i pavimenti sono in ceramica, gli infissi in alluminio con doppio vetro; le porte interne sono in legno e il portoncino caposcala è blindato.



Ingresso/soggiorno



Cucina/Letto

c. Estensione

L'unità immobiliare ha una superficie lorda coperta di circa 120 mq e una superficie scoperta, costituita dai balconi, di 26 circa mq.

d. Identificazione catastale

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è distinta in Catasto al Foglio di mappa 8 di Montalto Uffugo (CS), Particella 359, Subalterno 15 (*Rif.All.3*).

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
8	359	15	A/2	2	6.5 vani	Euro 587.47

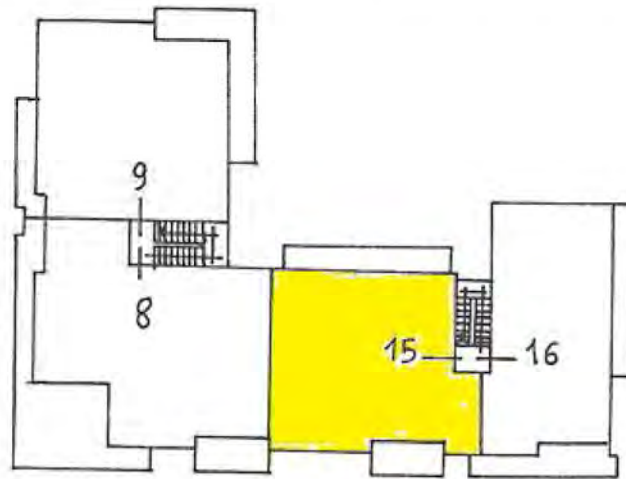
Di seguito è riportato un stralcio del Foglio di mappa 8 di Montalto Uffugo con evidenziata la sagoma del fabbricato (*Rif.All.4*).



Stralcio estratto di mappa del Foglio 8 di Montalto Uffugo

e. Confini

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, come mostrato nella figura seguente, confina con il sub.8 , il sub.16 e per due lati col cortile condominiale (Rif.All.5).



TERZO PIANO

Stralcio dell'Elaborato Planimetrico

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

Il bene oggetto di pignoramento, censito al Catasto Fabbricati al **foglio 8** del Comune di Montalto Uffugo, **Particella 359, Sub.15** è di proprietà di:

- per i diritti di 1/1 di proprietà;
- per i diritti di 1/1 del diritto di abitazione;

tale bene è ad essi pervenuto con atto di compravendita per Notaio Stefania Lanzillotti del 27/05/1993 (Rep. 29594), trascritto il 19/06/1993 - Registro Particolare 12669, Registro Generale 14733, dalla società **S.N.C.** con sede in .

Alla società **S.N.C.** il terreno distinto in catasto al Foglio 8 particelle 236 estesa per 510mq e 359 estesa per 3000mq, su cui insiste il fabbricato cui è parte quanto alienato, è pervenuto con Atto di permuta del Notaio Stefania Lanzillotti del 25/09/1989 (Rep. 17393), trascritto il 04/10/1989 - Registro Particolare 210079, Registro Generale 25328, intercorso con il sig. nato a

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

Durante il sopralluogo effettuato nell'unità immobiliare in oggetto, il sig. _____ dichiara al CTU che la madre, la sig.ra _____, è deceduta e che l'appartamento è abitato dallo stesso _____. L'Agenzia delle Entrate di Cosenza, su istanza dello scrivente ha non ha trovato nessun contratto di locazione per l'immobile in oggetto (Rif.All.6).

h. Situazione urbanistica

L'unità immobiliare è censita come abitazione di tipo civile. È possibile eseguire diverse variazioni planimetriche: diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento, ristrutturazione, cambio di destinazione d'uso. Riguardo a quest'ultimo punto, l'amministratore del condominio, dott. _____, contattato dallo scrivente CTU, ha affermato che, secondo il regolamento condominiale, è possibile utilizzare l'unità immobiliare in oggetto per usi diversi da quello residenziale: uffici, studi professionali, ecc....

Quesito 2

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

La realizzazione del fabbricato è stata autorizzata concessione edilizia n° 89 del 1989 e concessione edilizia in variante n. 32 del 1992 (Rif.All.7), rilasciate dal Comune di Montalto Uffugo. Il fabbricato ha il certificato di agibilità rilasciato il 24/06/1992 Prot.n° 6465 (Rif.All.8). Per l'immobile in oggetto non sono presenti domande di 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).

Il CTU ha effettuato una visura ipotecaria (Rif.All.9) ed ha esaminato la dichiarazione notarile eseguita dal Notaio Leucio Gissona (Rif.All.10), su richiesta dell'Avv. Massimo Cundari, in nome e per conto della Banca Sviluppo S.p.A.

Dagli atti risulta che l'immobile censito in catasto al **Foglio 8** di Montalto Uffugo, **particella 359, sub.15** è risultato oggetto delle seguenti formalità:

- 1) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo di €. 90.000.000 per Atto Notaio Stefania Lanzillotti del 04/08/1993 (Rep. 30415), iscritta il 07/08/1993 - Registro Particolare 1505, Registro Generale 18556, a favore della **Cassa Rurale ed Artigiana di San Vincenzo La Costa** contro il sig. nato a per i diritti di 1/1 di proprietà.
- 2) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario di Euro 25.000,00 per Atto Notaio Stefania Lanzillotti del 08/07/2003 (Rep. 55930), iscritta l'11/07/2003 - Registro Particolare 2693, Registro Generale 17735, in favore della **Banca di Credito Cooperativo di San Vincenzo La Costa**, contro il sig. nato a per i diritti di 1/1 di proprietà.
- 3) Ipoteca Legale derivante da debito d'imposta Euro 35.399,80 art.77, DPR 29/09/1973 Num.602, emessa da E.T.R. S.p.A. il 22/06/2005, iscritta il 30/06/2005 - Registro Particolare 10145, Registro Generale 25295, in favore **di E.T.R. S.p.A.** con sede in Cosenza ed a carico di nato a per i diritti di 1/1 di proprietà.
- 4) Atto di pignoramento immobiliare notificato dal Tribunale di Cosenza il 27/05/2001, trascritto il 04/08/2011 - Registro Particolare 15371 Registro Generale 22108, in favore della **Banca di Credito Cooperativo di San Vincenzo La Costa in amministrazione straordinaria**, contro il sig. nato a per i diritti di 1/1 di proprietà.

OSSERVAZIONI

- Nelle precedenti note non è stata riportata la TRASCRIZIONE del 25/01/1997 - Registro Particolare 2093 Registro Generale 2318, eseguita dall'Ufficiale Giudiziario: Repertorio 10 del 10/01/1997 a seguito di ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI in favore della **Banca di Credito Cooperativo di San Vincenzo La Costa in amministrazione straordinaria**, contro il sig.

nato a per i diritti di 1/1 di proprietà.

A margine della stessa si rileva l'Annotazione n. 1363 del 13/05/2003 di **CANCELLAZIONE** della trascrizione.

- Sul terreno distinto in catasto al Foglio 8 Particelle 236 e 359, si rileva ipoteca volontaria in favore della **Banca Nazionale Del Lavoro Credito Fondiario Spa, Finanziamenti e Servizi per l'edilizia e le Opere Pubbliche** con sede a Roma, contro la società **S.N.C.** con sede in _____ per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà, per la complessiva somma di £. 2.700.000.000 (mutuo di £. 900.000.000).

La citata ipoteca non è stata riportata nelle note pregiudizievoli in quanto a margine della stessa si rileva atto del notaio Stefania Lanzillotti del 30/09/1992 (Rep. 27400) - Registro Particolare 1147 Registro Generale 11021, da cui risulta la liberazione, tra l'altro, dell'unità immobiliare distinta al Foglio 8 Particella 359 Sub.15.

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.

La determinazione del più probabile valore di mercato del bene pignorato è stato ottenuto attraverso un raffronto fra il bene da stimare ed un campionario di beni analoghi di valore noto ed il parametro considerato è il prezzo a metro quadro di superficie commerciabile.

L'indagine di mercato condotta sul mercato locale e i congruenti 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 860,00 e 1250,00 €/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 950,00 €/mq.

Valutazione del Bene

Considerando che l'unità immobiliare al secondo piano (Sub.15) ha una superficie di 146,00 mq, si calcola il valore di mercato che è pari a $146 \text{ mq} \times 950,00 \text{ €/mq} = \mathbf{138.700,00 \text{ Euro (Euro Centotrentottoesettecento/00)}}$.

Quesito 5

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

Il bene oggetto di pignoramento, individuato con il Sub.15, è un appartamento posto al secondo piano e costituisce un unico lotto.

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:

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

- a) Il bene pignorato ha l'intestazione catastale riportata nella tabella seguente. Tale intestazione coincide con quella presente nell'atto di pignoramento.

Catasto: **Fabbricati** Comune: **Montalto Uffugo** Codice: **F416**

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
8	359	15	A/2	2	6.5 vani	Euro 587.47

b)

- 1) TRASCRIZIONE del 19/06/1993 - Registro Particolare 12669 Registro Generale 14733
Pubblico ufficiale: LANZILLOTTI STEFANIA Repertorio 29594 del 27/05/1993
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- 2) ISCRIZIONE del 07/08/1993 - Registro Particolare 1505 Registro Generale 18556
Pubblico ufficiale: LANZILLOTTI STEFANIA Repertorio 30415 del 04/08/1993
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- 3) TRASCRIZIONE del 25/01/1997 - Registro Particolare 2093 Registro Generale 2318
Pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 10 del 10/01/1997
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 1363 del 13/05/2003 (CANCELLAZIONE)

- 4) ANNOTAZIONE del 23/04/2003 - Registro Particolare 1147 Registro Generale 11021
Pubblico ufficiale: LANZILLOTTI STEFANIA Repertorio 27400 del 30/09/1992
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1433 del 1991
- 5) ISCRIZIONE del 11/07/2003 - Registro Particolare 2693 Registro Generale 17735
Pubblico ufficiale: LANZILLOTTI STEFANIA Repertorio 55930 del 08/07/2003
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO
- 6) ISCRIZIONE del 30/06/2005 - Registro Particolare 10145 Registro Generale 25295
Pubblico ufficiale: E.T.R. S.P.A. Repertorio 16495/34 del 22/06/2005
IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602
- 7) TRASCRIZIONE del 04/08/2011 - Registro Particolare 15371 Registro Generale 22108
Pubblico ufficiale: TRIBUNALE Repertorio 851 del 27/05/2011
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Tanto si doveva riferire ad evasione dell'incarico conferito

Cosenza li 08/04/2013

Il Consulente Tecnico

(Ing. Mario Carpino)

ALLEGATI

1. Verbale di sopralluogo
2. Planimetrie catastali
3. Visura storica Sub.15
4. Stralcio Foglio di mappa 8
5. Elaborato Planimetrico
6. Richiesta contratti di locazione Agenzia delle Entrate
7. Concessione Edilizia
8. Certificato di Agibilità
9. Visure Ipotecarie
10. Dichiarazione Notarile