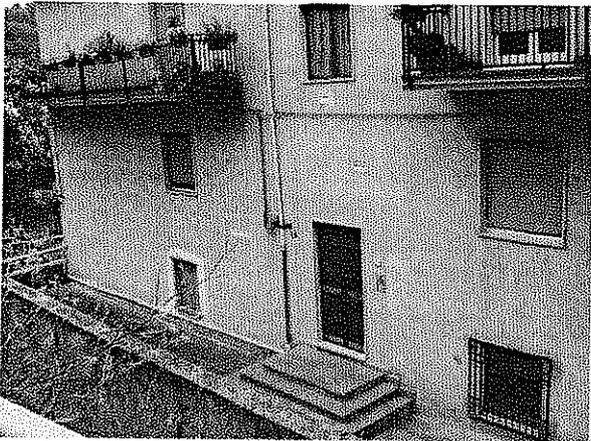


TRIBUNALE DI COSENZA
(UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI)

Oggetto: *PROCEDURA 128/2014 REI, presso il Tribunale di Cosenza, Sezione
Esecuzioni Immobiliari, promossa da da Cassa di Risparmio Provincia di
Chieti, nei confronti di* [REDACTED]



TITOLO: RELAZIONE DI PERIZIA

VISTO CANCELLERIA

VISTO
*Il Giudice dell'Esecuzione,
Dott. Giuseppe GRECO*

IL CTU

Ing. Angelo VARISANO



TRIBUNALE DI COSENZA
(UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI)

PROCEDURA 128/2014 REI

Il sottoscritto Ing. Angelo Varisano, nominato CTU in data 14/2/2012 relativamente alla procedura 128/2014 REI promossa da Cassa di Risparmio Provincia di Chieti contro [REDACTED] dal g.e., dott. Giuseppe Greco, come esperto stimatore, relativamente alla procedura in oggetto. Nella seduta 23/6/2015 veniva prestato il giuramento di rito ed il Giudice dell'esecuzione poneva i quesiti seguenti:

- 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 rispondenza o meno con i dati catastali risultanti dalla trascrizione del pignoramento, 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;
 - h) Situazione urbanistica, precisando gli estremi degli strumenti urbanistici in vigore, le destinazioni d'uso previste, le eventuali possibilità di edificazione, ampliamento, cambio di destinazione d'uso, ristrutturazione, ecc.;
- 2) Accertare se i fabbricati se i fabbricati siano conformi o meno alla concessione edilizia (e ove è 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, 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) Suggestire 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) 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, privilegi, servitù o vincoli reali di ogni genere e vincoli locativi insistenti beni pignorati;



Dispone che il consulente, terminata la relazione, provveda ai sensi del terzo comma dell'art. 173 bis delle disp. di att. del cod. proc. Civ.;

Dispone che all'esperto medesimo sia corrisposta, da parte del creditore procedente, la somma di €. 500,00 oltre IVA e contributo previdenziale.

Autorizza il consulente ad estrarre copia della documentazione in atti.

Invita il creditore procedente a notificare l'avviso di cui all'art.498 cod. proc. Civ. ai creditori iscritti e non intervenuti nonché l'avviso di cui all'art.599 del cod. proc. Civ. e 180 disp. Att. stesso codice agli eventuali comproprietari non eseguiti, almeno dieci giorni prima della predetta udienza.

L'incarico dovrà essere espletato nel termine di sessanta giorni.

Sopralluoghi

Il sottoscritto si è recato sul luogo dove sorge l'immobile:

in data 28/7/2014 (come da verbale riportato come **allegato A1**), sono state scattate delle foto esterne all'immobile, sono state rilevate le misure e fotografato lo stato dello stesso immobile oggetto di pignoramento;

Risposte ai QUESITI:

1) Descrivere sinteticamente i beni oggetto di pignoramento ecc. ecc.

a) Ubicazione: Comune Luzzi Via San Francesco di Paola, 56 (**allegato A2**);

L'unità immobiliare è sita Via San Francesco di Paola, 56; Piano secondo, destinazione abitazione, essa risulta formata da un piano composto da: n° 5 locali: cucina, soggiorno, salone e n°3 camere da letto, bagno, ripostiglio e disimpegno;

b) Caratteri generali e tipologici:

Le unità immobiliare di cui trattasi è inserita in un immobile per civile abitazione composto da diverse unità immobiliari.

Detto immobile presenta struttura portante in muratura, solai di piano in latero-cemento ed intonaco per civile abitazione. (foto 1 e 8).

Ad esso si accede direttamente da San Francesco di Paola attraverso una piccola rampa scoperta ad uso esclusivo delle unità immobiliari ed una scala interna. (per una visione degli interni vedere foto (foto 1 e 8).

a) Estensione: **la superficie calpestabile ammonta a:**

appartamento piano secondo superficie netta mq 107,32 (PLANIMETRIA CATASTALE allegato A3) - balconi n°1 mq 9,71

Planimetria stato attuale:

appartamento piano secondo superficie netta mq 106,82 (PLANIMETRIA STATO ATTUALE allegato A4) - balconi n°1 mq 9,71

b) **Identificazione catastale: (allegati VI)**

Comune di Comune Luzzi Via San Francesco di Paola, 56 Foglio 43 particella 277 sub 3 categoria A/3 classe 1 Consistenza Vani 5 - Rendita Euro 206,58 L. 400.000



Foto 1 (lato ingresso)

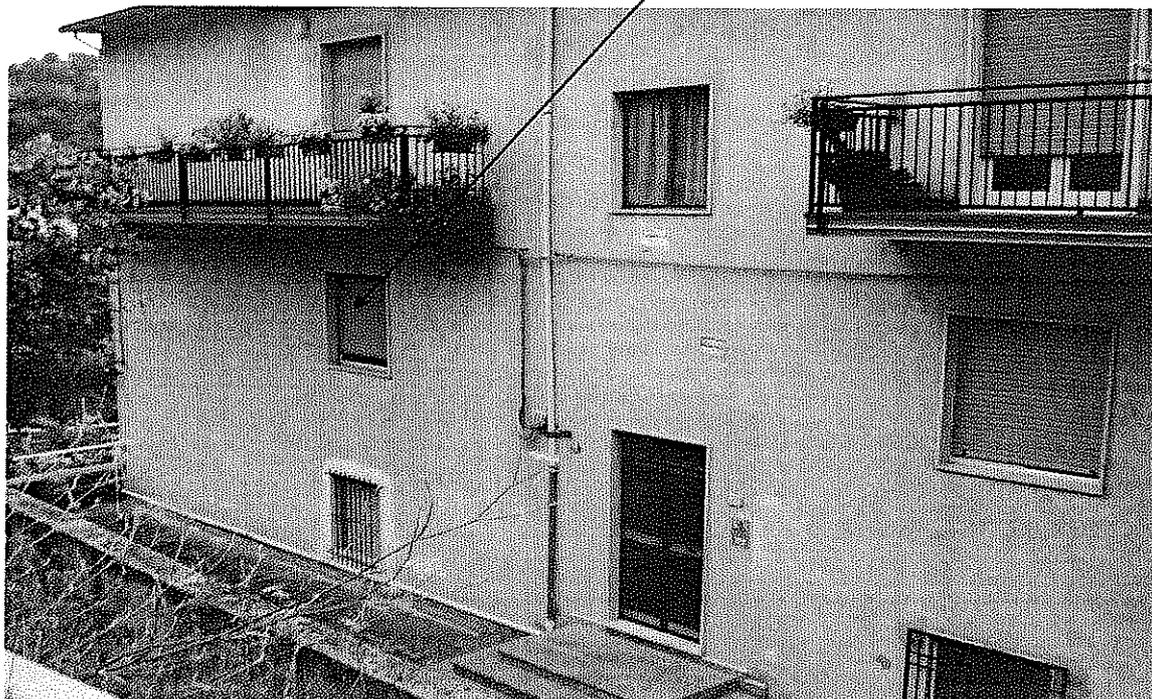


Foto 2 (ingresso)





Foto 3 (locale cucina)

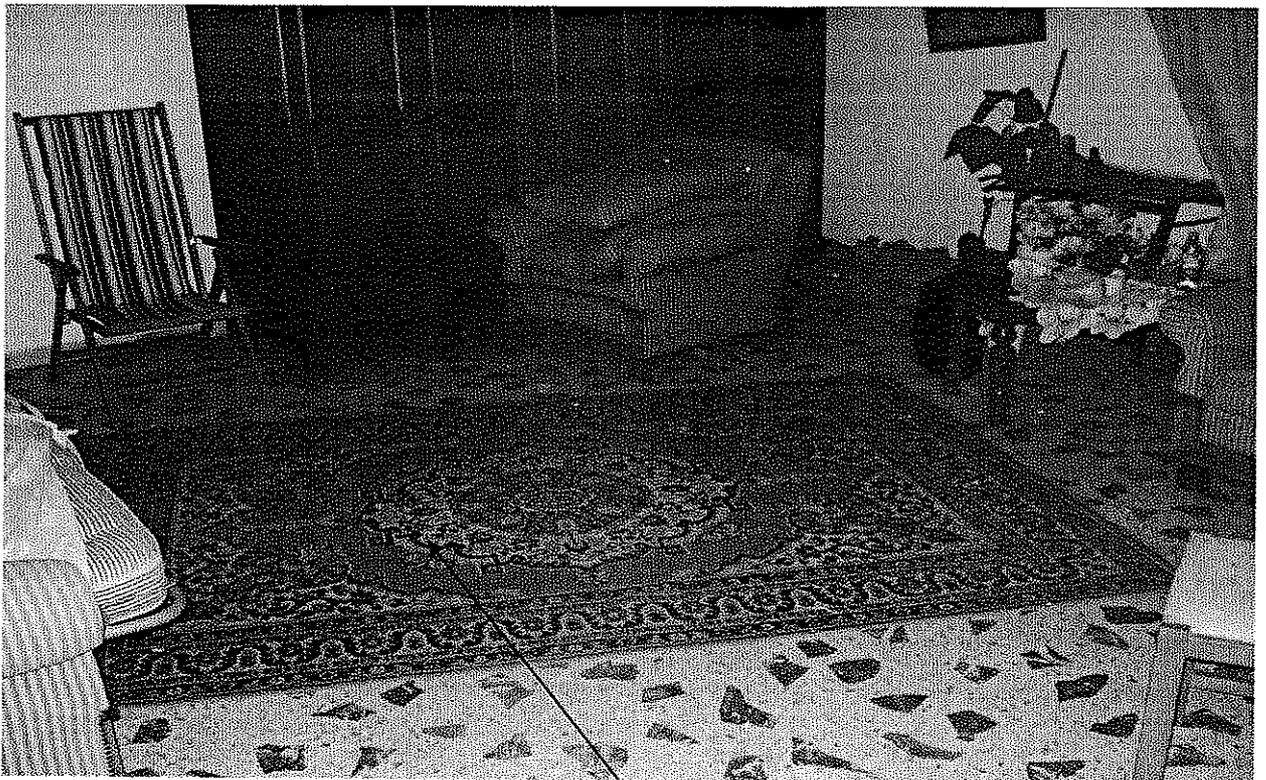


Foto 4 (locale Salone)





Foto 5 (locale Soggiorno)

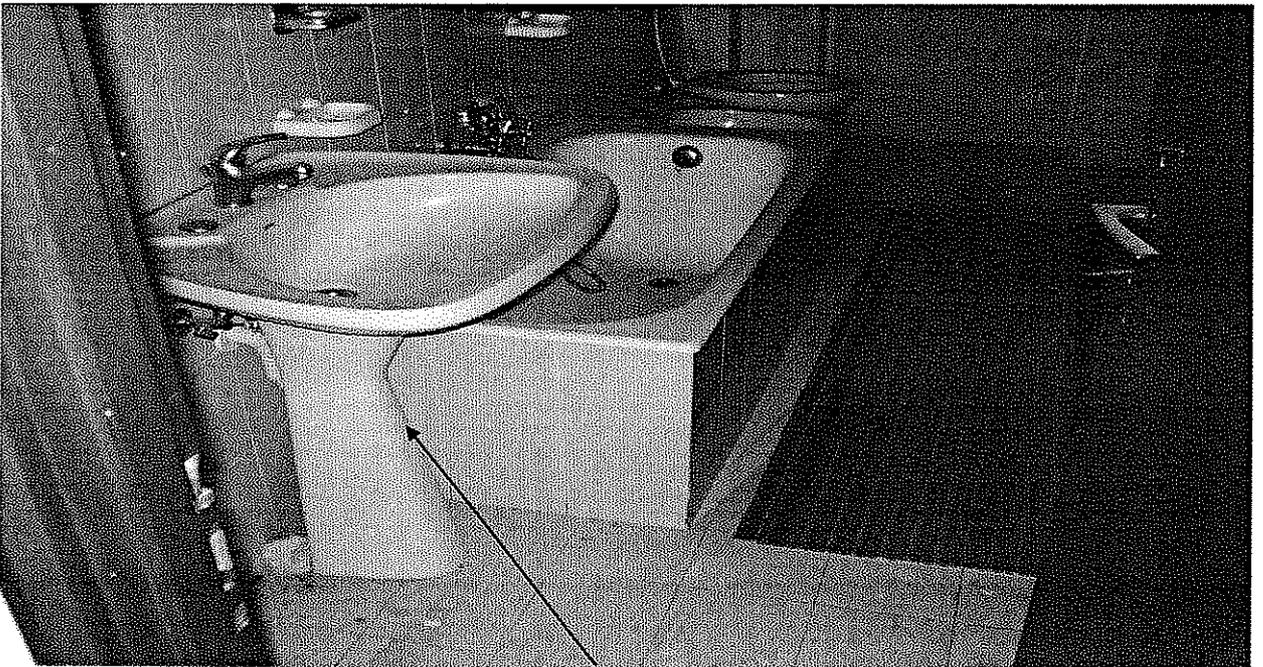


Foto 6 (locale bagno)





Foto 7 (Ingresso)

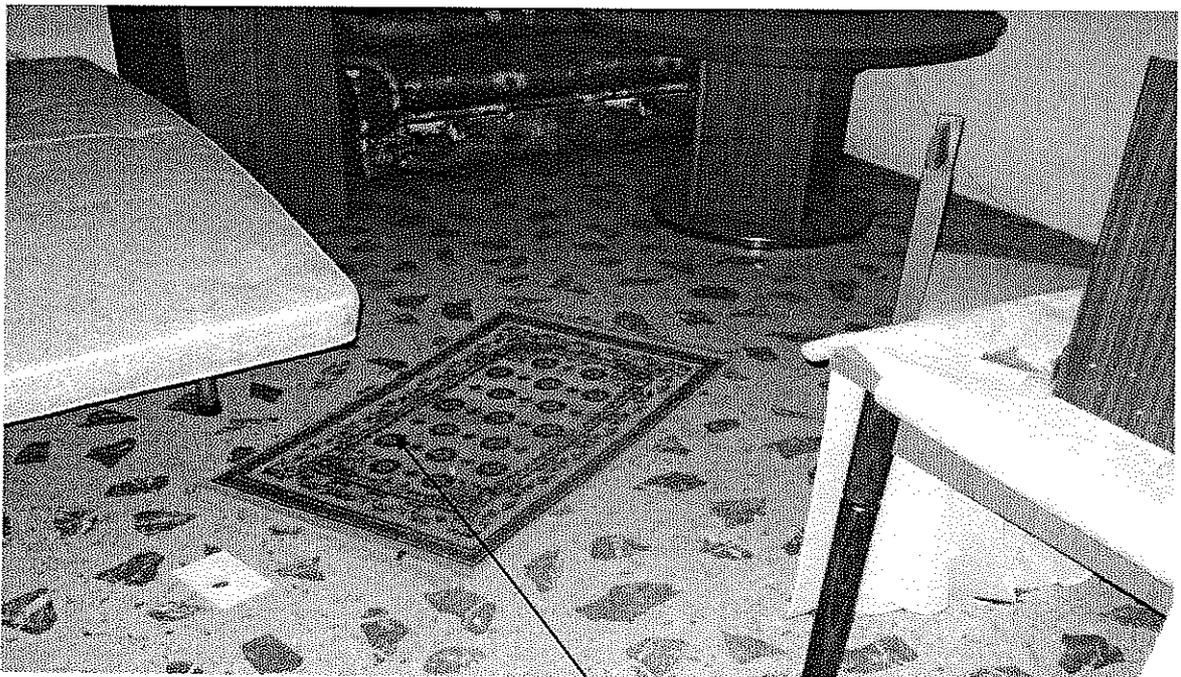


Foto 8 (letto)



INTESTATI

1

1/1;

Detti dati corrispondono ai i dati catastali risultanti dalla trascrizione del pignoramento, trascrizioni e iscrizioni anteriori; (Allegato C)

*Si precisa che non vi è corrispondenza tra le planimetrie dello stato attuale e quelle depositate al catasto per cui, le planimetrie catastali dovranno essere adeguate a quelle esistenti attraverso la procedura Docfa, così come richiesto in materia di **conformità con il catasto**, dal **Decreto-legge del 31 maggio 2010, n.78 - Misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e di competitività economica**, -Pubblicato in Gazzetta Ufficiale del 31 maggio 2010, n. 115 - Suppl. Ord. n.114 -, in particolare per quanto disposto dai commi 1 e 14 dell'articolo 19 per i beni **oggetto di trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti** devono contenere, per le unità immobiliari urbane, **pena nullità**, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie.*

c) Confini

L'appartamento è sito al 2° piano di un condominio ubicato in Via San Francesco di Paola, 56 del Comune di Luzzi, confinante con scala condominiale, Via San Francesco di Paola e proprietà Rende;

d) Natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile;

*Detto immobile è pervenuto al proprietario con **DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO)** del 29/9/2008 Repertorio n.: 67860 trascritto presso Agenzia delle Entrate di Cosenza in data 3/10/2008, Rogante: LANZILLOTTI STEFANIA Sede: COSENZA COMPRAVENDITA.*

e) Vincoli locativi, (precisando la data del contratto e della registrazione) e situazione di possesso; **L'immobile allo stato non risulta abitato e non esistono contratti di locazione.**

f) Situazione urbanistica, precisando gli estremi degli strumenti urbanistici in vigore, le destinazioni d'uso previste, le eventuali possibilità di edificazione, ampliamento, cambio di destinazione d'uso, ristrutturazione, ecc

Il fabbricato ricade interamente in Zona A (Centro abitato); tale superficie non ricade in alcuna zona individuata nel Piano Stralcio di Assetto idrogeologico;

relativamente l detto bene, a tutt'oggi non sono stati emessi né trascritti provvedimenti Comunali di divieti, di disposizione o di acquisizione al patrimonio Comunale e non sono stati adottati né sono pendenti provvedimenti sanzionatori.

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

L'unità oggetto di pignoramento risulta costruita con Concesswione Edilizia in Sanatoria n° 23 fascicolo 435/86 rilasciata Responsabile di Settore del Comune di Luzzi (Allegato V2)

3) Stabilire, sulla scorta dei documenti prodotti se l'immobile sia soggetto a limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, 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);

Le unità oggetto di pignoramento non risultano gravate da limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, privilegi, servitù o vincoli reali di ogni genere e non vi sono altri passaggi di proprietà nell'ultimo ventennio relativamente a tali beni.

- 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.

CONSIDERAZIONI SUL MERCATO IMMOBILIARE

La crisi immobiliare che si è verificata a livello nazionale, ha colpito anche la nostra Regione e quindi la nostra provincia, per cui sono ormai pochi i potenziali acquirenti di immobili nell'ultimo periodo. I costruttori cercano di conferire valore aggiunto ai loro progetti (innovazioni sul risparmio energetico, bioedilizia ecc.), in un mercato stagnante segnato dalla contrazione delle compravendite. Questa crisi di vendite è ancora più forte nei piccoli Comuni con popolazione sotto i 10.000 abitanti.

Considerando che gli immobili si presentano in pessimo stato (impianti elettrici non a norma, impianti di riscaldamento assenti, solai in legno, infissi in legno mal conservati, pavimenti da sostituire, impianti idrici da rifare)

Pertanto in base alle precedenti considerazioni per gli immobili oggetto di pignoramento si possono stabilire per le superfici nette i valori seguenti VALORE DI MERCATO:

Foglio 43 particella 247sub 3 categoria A/3 classe 2 **appartamento** 800,00,00 Euro/mq
Foglio 43 particella 247sub 3 categoria A/3 classe 2 **locali accessori Balcone)** 400,00 Euro/mq

	Superficie mq	Valore al €/mq	Totale €
appartamento piano terzo (A/3)	106,820	800,00	85.456,00
Vano scala e balconi	9,71	400,00	3.884,00
Complessivamente			89.340,00

Planimetria stato attuale

Planimetria catastale

- 5) Suggestire l'opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati indicandone i motivi;
L'immobile pignorato è composto da una unità immobiliare non divisibile
Foglio 43 particella 247sub 3 categoria A/3 classe 2 **appartamento**
- 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;
L'esecutato non ha fornito il regime fiscale a cui dovrà essere assoggettata la vendita, nonostante il sottoscritto lo abbia richiesto verbalmente e anche per e-mail in data 28/4/2012.
- 7) Redigere un prospetto riassuntivo nel quale riporti:



- a) descrizione dei beni pignorati, evidenziando quale sia l'attuale identificazione catastale e le eventuali differenze con gli identificativi catastali risultanti dal pignoramento;
detti beni sono riportati in catasto:

Comune	foglio	particella	sub	categoria	classe	consistenza	Rendita €
Luzzi	43	247	3	A/3	1	Vani 5	Euro 206,58 L. 400.000

INTESTATI

1

Detti dati sono uguali a quelli risultanti dall'atto di pignoramento.

- c) le limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, privilegi, servitù o vincoli reali di ogni genere e vincoli locativi insistenti beni pignorati;

Le unità oggetto di pignoramento non risultano gravate da limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, privilegi, servitù o vincoli reali di ogni genere.

Tanto doveva il sottoscritto in evasione all'incarico ricevuto.

Rende 30.09.2015

Il C.T.U.
Ing. Angelo VARISANO

