

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.R.G.E. 12/2013

Nei confronti di: **XXXXX**
Promossa da: **Cassa di Risparmio della Provincia di Chieti spa**
Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Giuseppe Greco**
C.T.U.: **Ing. Gianpaolo Naccarato**

- R E L A Z I O N E P E R I T A L E -

Stima beni immobili

Il C.T.U.

Ing. Gianpaolo Naccarato

Rende 29.09.2014

1. Premessa

Con ordinanza del 11.11.2013, la S.V.III.ma ha nominato, Consulente Tecnico d'Ufficio nella Esecuzione Immobiliare n. 12/2013 R.E., il sottoscritto Ing. Gianpaolo Naccarato invitandomi a comparire il giorno 08.07.2014 per il giuramento di rito e per la formazione dei quesiti.

All'udienza del 08.07.2014, accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, la S.V.III.ma formulava i seguenti quesiti:

1. Descrivere gli immobili oggetto di pignoramento corredandoli con eventuali 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 la situazione di possesso in capo ai debitori 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 sorta 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, nel 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 di 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 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.

Il sottoscritto ha preso visione dei luoghi in data 08-09-2014 effettuando anche un report fotografico, alla presenza dei debitori.

2. Risposte ai quesiti

Quesito n.1

Gli immobili pignorati sono due (2):

1. Appartamento sito in Marano Principato (Cs) alla via canali n.14/a posto al piano terra di un fabbricato destinato a civile abitazione e ad attività commerciali individuato in catasto fabbricati al foglio 6 particella 1014 sub 14 (allegato 1) graffato ad una corte esclusiva individuata in catasto al foglio 6 particella 1014 sub 8 (Allegato 1). Il fabbricato avente struttura portante in c.a. è formato da quattro piani fuori terra con magazzini ai piani terra da lato via comunale e tre piani per civile abitazione. L'appartamento oggetto di pignoramento ha una superficie lorda di circa 67 mq con l'aggiunta di un terrazzo di circa 28 mq e di una corte esclusiva di circa 16 mq. L'appartamento è composto da soggiorno-cucina, bagno e due camere da letto; le rifiniture dell'appartamento sono di tipo civile e il livello degli impianti è ottimo, poiché il fabbricato è di recente costruzione. L' esposizione dell' alloggio è est-ovest mentre

confina a nord con un altro appartamento posto al piano terra (in catasto al foglio 6 particella 1014 sub 13) , ed a sud con giunto tecnico di collegamento ad un altro corpo di fabbrica. L'appartamento risulta di proprietà del Sig. XXX (debitore) e della Sig.raXXX (debitore), pervenuto per atto notarile di compravendita in data 07.05.2007 rep 71162 per notar Dott.Carlo Viaggiani. Attualmente l'appartamento risulta occupato dai debitori.

2. Deposito-cantinola sito in Marano Principato (Cs) alla via Canali 14/a posto al piano seminterrato ed individuato in catasto fabbricati al foglio 6 particella 1016 sub 8 (Allegato 2). Il deposito si trova lungo un muro di contenimento/recinzione che divide le particelle 1014 dalla 1079 ed è formato da un piano seminterrato composto da più unità deposito. Il deposito oggetto di pignoramento si trova nello stabile prospiciente la particella 1014 di cui fa parte l'appartamento sopra descritto, ha una superficie lorda di circa 6 mq, confina a nord e a sud con un altri magazzini di altra proprietà privata. Il deposito-cantinola risulta di proprietà del Sig. XXX (debitore) e della Sig.raXXX(debitore), pervenuto per atto notarile di compravendita in data 07.05.2007 rep 71162 per notar Dott.Carlo Viaggiani. Attualmente il deposito risulta occupato dai debitori.

Quesito n.2

L'appartamento ed il deposito, oggetto del pignoramento immobiliare, fanno parte di un fabbricato destinato a civile abitazione e ad attività commerciali realizzato con permesso di costruire n. 591 del 30.04.2004 e permesso di costruire in variante n. 656 del 26.06.2006 (Allegato 3-4) rilasciati dal comune di Marano Principato (Cs).

La verifica effettuata, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Marano Principato, dal sottoscritto CTU (Allegato 5), ha evidenziato che risulta essere stato rilasciato il prescritto certificato di Agibilità in data 22.11.2006 (Allegato 6).

La verifica effettuata, dal sottoscritto CTU presso l'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio), ha evidenziato che gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, risultano:

- a. L'appartamento difforme rispetto all'accatastamento presente presso l'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio) in quanto è stata spostata la cucina ed al posto di essa è stata ricavata una stanza da letto, opera quest'ultima, non autorizzata da nessun titolo abilitativo e non denunciato presso l'Agenzia delle Entrate (ex

Territorio), per quest'ultima si consiglia il ripristino dello stato dei luoghi o la modifica della planimetria catastale;

- b. il deposito risulta essere conforme alla planimetria presente presso l'Agenzia delle Entrate (ex Territorio).

Infine il sottoscritto CTU ritiene che la difformità catastale presente non infici in maniera negativa sul valore commerciale del bene, se non in misura minima (costo aggiornamento planimetria catastale) presso l'Agenzia delle Entrate.

Quesito n.3

In assolvimento al mandato conferitogli il sottoscritto, visionata la documentazione di cui art. 567 comma 2 cod. proc. civ. acquisita presso l'ufficio della cancelleria, ha provveduto personalmente alla verifica e all'integrazione della stessa presso i relativi uffici competenti.

Dalla suddetta ricerca il sottoscritto ha rinvenuto quanto segue:

- Pignoramento immobiliare trascritto il 22/01/2013 al n.1747 Registro Generale e al n. 1394 Registro Particolare (Allegato 7), in favore della Cassa di Risparmio della Provincia di Chieti , contro XXX e XXX, per i diritti in ragione di ½ ciascuno della proprietà, gravante sulle particelle foglio 6 particella 1014 sub 14 e sub 8 e sulla particella foglio 1016 sub 8 del comune di Marano Principato;

Mentre non risultano limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, vincoli reali di ogni genere e servitù.

Quesito n.4

Premesso che le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono state realizzate con permesso di costruire n. 591 del 30.04.2004 e permesso di costruire in variante n. 656 del 26.06.2006 rilasciati dal comune di Marano Principato (Cs) ed inoltre che dei suddetti immobili è stato rilasciato il prescritto certificato di Agibilità in data 22.11.2006.

Le indagini eseguite nel Comune di Marano Principato, interpellando agenzie immobiliari, imprenditori e commercianti del settore edile che operano sul medesimo territorio, su cui è situato l'immobile oggetto di pignoramento, hanno evidenziato che i prezzi forniti per gli immobili assimilabili per ubicazione, tipologia costruttiva, qualità e periodo di costruzione a quello in oggetto, variano da un minimo di € 800,00 ad un massimo di € 1200,00 per superficie lorda commerciale degli appartamenti, mentre per i depositi-cantinole risultano

variabili da un minimo di € 400,00 ad un massimo di € 600,00 sempre di superficie lorda commerciale; detti valori sono altresì confermati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) dell'Agenzia del Territorio, pertanto si è potuto stabilire che il prezzo medio di mercato per gli immobili simili, aventi le stesse caratteristiche e peculiarità, è al mq di superficie lorda totale commerciale pari a € 1.000,00, per l'appartamento e € 500,00 per il deposito da cui risulta il valore commerciale degli immobili.

Valutazione del valore commerciale degli immobili

Valore commerciale = Superficie tot. lorda x prezzo medio al mq

Valore commerciale **Appartamento (67 mq) + Terrazzo (28mq)**= 95 mq x 1000,00 €/mq
= **€ 95.000,00**

Valore commerciale **Corte esclusiva** = 16 mq x 300,00€/mq = **€ 4.800,00**

Valore commerciale **Deposito** = 6 mq x 500,00 €/mq = **€ 3.000,00**

Valore commerciale complessivo: appartamento, deposito, corte esclusiva: **€ 102.800,00**

Costo aggiornamento planimetria catastale € 500.00

Valore commerciale complessivo: appartamento, deposito, corte esclusiva:

€ 102.800,00 - € 500.00 = € 102.300,00 (euro centoduemila/300)

Quesito n.5

Il sottoscritto CTU ritiene che gli immobili oggetto di pignoramento possano essere venduti separatamente, poiché hanno una loro identificazione fisica nonché catastale ben definita.

Quesito n.6

Il sottoscritto CTU non avendo ricevuto notizie, da parte dei creditori sul regime fiscale cui sarà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento dei beni oggetto di stima ritiene probabile trattandosi di privati e non di aziende o commercianti, l'assoggettamento all'imposta di registro.

Quesito n.7

Si riporta di seguito un prospetto sintetico degli immobili oggetto di esecuzione:

Descrizione	Identificazione catastale							Superfici Commericali
	Foglio	Particella	Sub	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita	
Appartamento posto al piano terra composto da :soggiorno-pranzo, due stanze da letto e un bagno.	6	1014	8 14	A/2	U	4 vani	€ 299,55	95 mq + corte 16 mq
Deposito posto al piano terra	6	1016	8	C/2	2	4 mq	€ 34,34	6 mq

I suddetti immobili in comproprietà fra i Sigg. XXX e XXX

ciascuno con quota di $\frac{1}{2}$ non sono soggetti a limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù e vincoli locativi ma su di essi grava un pignoramento vedi quesito n.3.

Il sottoscritto CTU ritiene, con la presente relazione di stima che si compone di n.8 Pagine dattiloscritte di documentazione fotografica e degli allegati A e B degli allegati dal n. 1 al n.8, di aver assolto all'incarico conferitogli e, depositata il tutto in copia presso l'ufficio di Cancelleria competente, rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Rende 29.09.2014

Il CTU
Ing. Naccarato Gianpaolo

ELENCO ALLEGATI

- Allegato n. A: Verbali di sopralluogo del 08.09.2014
- Allegato n. B : Planimetria Stato effettivo dei luoghi
- Allegato n. 1 : Pianta e visura catastale appartamento
- Allegato n. 2: Pianta e visura catastale deposito
- Allegato n. 3: Permesso di costruire n. 591 del 30.04.2004
- Allegato n. 4: Permesso di costruire in variante n. 656 del 26.06.2006
- Allegato n. 5: Richiesta documenti Comune di Marano Principato
- Allegato n. 6: Agibilità del 22.11.2006
- Allegato n. 7: Atti Pignoramento del 22.01.2013 Rep. Gen. 1747 rep. partic. 1394
- Allegato REPORT FOTOGRAFICO.

ING. NACCARATO GIANPAOLO

PIAZZA DELLA LIBERTA' 20 RENDE (Cs)

TEL.347-9791744 E_MAIL: NACCARATOGIANPAOLO@TISCALI.IT