

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI COSENZA
SEZIONE IMMOBILIARE
ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 52/2013
GIUDICE DELEGATO Dott. GIUSEPPE GRECO

PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA DI IMMOBILI

Il sottoscritto Arch. Gianfranco Tocci, residente in San Martino di Finita (CS) in via Vittorio Emanuele III N° 2 , iscritto all'Ordine Provinciale Architetti di Cosenza con il N° 236 dal 1982 con studio professionale in via Piazzetta S. MARTINO DI FINITA (CS).

Incaricato dal Giudice Dott. Giuseppe Greco del TRIBUNALE di COSENZA con decreto del 24/06/2014 di svolgere le funzioni di C. T. U. nell'ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE n° 52/2013 promossa da BANCA PER LO SVILUPPO DELLA COOPERAZIONE DI CREDITO S. p. A. contro + altri 1.(Allegato 1)

Documentazione esaminata

Copia fascicolo tribunale

Visure catastali

Estratto di mappa catastale e accatastamento

Copie conforme progetto, rilasciato dal Comune di Montalto Uffugo.

Certificato di Destinazione Urbanistica

Copia Concessione Edilizia, rilasciato dal Comune di Montalto Uffugo

Planimetria redatta dal sottoscritto.

Visure ipotecarie

Quesito N° 1

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il lotto di terreno oggetto di espropriazione immobiliare si trova nel territorio comunale di Montalto Uffugo (CS), esso è individuato catastalmente dal foglio di mappa N° 49 p.lla 780 ex p.lla 662 e p.lle N° 695 fabbricato rurale e p.la 697 sem irriguo , sulla particella 780 vi è stato costruito un fabbricato in muratura.

Il fabbricato con il terreno di sedime è di proprietà di _____ per la nuda proprietà per la quota di 1/1 ,in regime di comunione legale e di _____ per il diritto di usufrutto per la quota di 1/1 , acquistato con atto notar Micciulli Nicola da Cosenza in data 12/06/1997 voltura n°01/1997 rep. 79531.

foglio N° 49 p.lla n° 662 di are 13.00, sem. irri. di 2 con R. D. £ 11.700 R. A. £3.900, particella soppressa quando è stato accatastato il fabbricato, vedi visura (allegato n°2).

foglio N° 49 p.lla n° 695 di are 2.90, Sem. irr. con fabb. rur. di 2, R. D. £ 2.610, vedi visura (Allegato n° 3)

foglio N° 49 p.lla n° 697 di are 1.26 sem. irrig. Di 2, R.D. £ 1134 e R. A di £378 , vedi visura (Allegato n° 4)

I dati identificativi attuali sono i seguenti:

CATASTO FABBRICATI

FOGLIO n° 49 particella n° 780 /sub 1, Zona Censuaria 1, Categoria a/2, Classe 1, Consistenza 6,50 Vani Rendita Euro 503,55.

Il fabbricato ed il terreno passato all'urbano risulta così intestato.

proprietà per 100 0/1000,

Usufrutto per 1000/1000.

Il catasto ha provveduto ad effettuare una VARIAZIONE DEL CLASSAMENTO del 12/11/2004 n° 65789.1/2004 (protocollo n°CS323824), vedi Visura immobile (Allegato n°5)

Sul terreno oggetto di pignoramento è stato costruito un fabbricato accatastato e risultante dalla planimetria area rilasciata dal catasto, vedi (allegato n° 6).

Il fabbricato è stato accatastato con Dichiarazione protocollo n° CS0457705 DEL 12/11/2003 ,vedi copia ultima planimetria in atti rilasciata dal Catasto Fabbricati (allegato n° 7)

CONFINI DELL'IMMOBILE

Il terreno di proprietà confina con strada comunale denominata "Giudecca" ad ovest;

a nord con proprietà	par. lla 338,	(Allegato n° 23/a)
con	par. la 698 -696,	(Allegato n° 23/b) e (Allegato n° 23/c)
A sud con fabbricato proprieta:	p.lla 150/1	(Allegato n° 23/d)
" "	p.lla 150/2	(Allegato n° 23/e)
" "	p.lla 150/3 per ½	(Allegato n° 23/f)
" "	p.lla 150/2 per ½	

e stessa ditta.

Quesito N°2

DISCIPLINA URBANISTICA

Nel fascicolo del Pignoramento Immobiliare dello studio legale Avv. Corina il terreno risulta che sia destinato a ZONA OMOGENEA B/2 di COMPLETAMENTO, probabilmente per un errore di trascrizione, per come risulta dal certificato urbanistico , il sottoscritto ha riscontrato che il terreno è classificato come **ZONA OMOGENEA B/1 COMPLETAMENTO E RISTRUTTURAZIONE** del P.R.G. vigente al Comune di Montalto Uffugo (CS) e non ZONA OMOGENEA B/2 di COMPLETAMENTO, vedi Certificato di destinazione Urbanistica (Allegato N° 8).

In tale certificato sono riportati inoltre gli estremi di approvazione del P. R. G. vigente che sono i seguenti:

Considerato il Decreto del Dirigente Generale del Dipartimento Urbanistico della Regione Calabria n°15261 del 28.10.2003 di approvazione della Variante Generale al Piano Regolatore Generale del Comune di Montalto Uffugo.

Considerato il Decreto del Dirg. Generale del Dipartimento Urbanistico della Regione Calabria n° 5099 del 08.05.2006.

Che Il fabbricato è stato costruito con CONCESSIONE EDILIZIA n° 50 rilasciato dal Comune di Montalto Uffugo (CS) in data 26/07/2009 (Allegato N° 9).

Che in detta C. E. sono riportati i seguenti atti Autorizzativi:

- o **Parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale** espresso in data 01/06/1999;
- o **Attestazione di deposito** del progetto alla Regione Calabria Ass. to LL:PP: Settore decentrato n° 34 ufficio del Genio Civile di Cosenza in data 17/06/1999 prot. n°2154;
- o **parere Igienico -Sanitario** prot. n° 1586 del 18/06/1999 dall'ufficio di igiene Pubblica della A. S. n° 4 di Cosenza;
- o **Autorizzazione** rilasciata dall'ispettorato Ripartimentale delle Foreste di Cosenza prot. N°7494 del 02/06/1999 relativo al vincolo idrogeologico e forestale.

STATO URBANISTICO DI PROGETTO APPROVATO

La superficie complessiva del lotto edificabile è di 1716 mq.

In virtù del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Montalto Uff. il progetto approvato prevedeva l'utilizzo della sola p. lla ex 662 ora 780 della superficie di 1.300 mq.

Dalla Relazione Tecnica del progetto approvato si rileva quanto segue:

Superficie del lotto mq 1.300

If 1,50 mc/mq

Volumetria realizzabile mc 1.950

Volumetria realizzata

Piano terra superficie lorda mq $115 \times 2,90 = 333,50$ mc progetto.

(Allegato n° 11 Progetto Architettonico)

(Allegato n° 12 Relazione Tecnica).

VERIFICA VOLUMETRIA URBANISTICA

Dalle misurazioni effettuate dal sottoscritto di tutto il fabbricato , durante il sopralluogo svoltosi 24/10/2014 (Allegato N° 13), dal confronto con il progetto avuto dal Comune dietro mia richiesta formale è emerso che il fabbricato è leggermente più grande, infatti, esso è al lordo della muratura mq $123,00 \times 2,90 \text{ h} = 356,70$ mc invece che di 115 mq ma la differenza di volumetria è piccolissima, comunque in virtù della volumetria realizzabile, quella realizzata effettivamente è di circa il 20% dei 1950 mc che il P. R. G. consentiva pertanto la piccola difformità è assolutamente ininfluente dal punto di vista urbanistico.

In virtù di quanto sopra e al fatto che c'è un'enorme volumetria da poter utilizzare si è proceduto alla verifica delle potenzialità residue del lotto.

EDIFICABILITA' RESIDUA DEL LOTTO

Trattandosi di un terreno in leggero declivio per come è conformato orograficamente le ponzialità urbanistiche del terreno sono molto alte , infatti esse risultano :

Lotto edificabile mq $1716 \times 1,50 \text{ If} = 2574$ mc edificabili.

Ma dagli accertamenti effettuati presso la conservatoria è emerso che la sig. I

ha sottoscritto un ATTO DI SOTTOMISSIONE in OSSERVANZA DELLE NORME DELLA LEGGE URBANISTICA E DEL PIANO REGOLATORE redatto dal Notaio Nicola MICCIULLI IN DATA 04/06/199 rep. N° 84367 raccolta n° 21061, in cui si IMPEGNA "nel realizzare la costruzione del fabbricato in progetto in località Parantoro su area distinta in catasto al foglio n° 49 particella 662 dichiara di vincolata, come in effetti con il presente atto vincola, un'area di mq 700, più precisamente l'area colorata in tinta celeste che nella planimetria si allega sotto "A" nel senso che su tale terreno il costruttore si obbliga a non eseguire altra costruzione all'infuori di quella in progetto indicate" (Allegato n° 14).

Sulla restante parte di terreno di proprietà abbiamo la seguente situazione:

Restante parte della particella ex 662 ora 780 di 500 mq + p. lla 695 di mq 290 + p.lla 697 di 126 mq per un totale di mq 916 si può realizzare ancora un'altro fabbricato su più livelli, infatti ,la volumetria ancora utilizzabile è la seguente mq $916 \times 1,5 \text{ If} = 1375$ mc .

Da quanto sopra esposto nella valutazione del bene si terrà conto del diverso valore delle due parti che saranno così distinte:

- 1. Lotto di terreno con entrostante fabbricato di civile vincolato con il Comune di Montalto U. particella n° 780 superficie di 700 mq;**
- 2. Lotto di terreno con entrostante fabbricato rurale p. lle n° 695 ,p.lla 697, residuo p.lla 780 superficie di 916 mq.**

QUESITO N° 3

ISPEZIONE IPOTECARIA DEL BENE

Il sottoscritto CTU ha provveduto a richiedere la ispezione ipotecaria sul bene pignorato , dalla visura è emerso quanto segue:

- Nota di TRASCRIZIONE quando il terreno è stato ACQUISTATO dalla sig.ra _____ dal sig. (_____) per il diritto di nuda proprietà come Bene personale, con atto notaio MICCIULLI NICOLA del 12/06/1997 rep. N° 79531. (allegato n° 15).

2. ISCRIZIONE del 20/05/1999 – Registro Particolare 1910 Registro Generale 10398 Pubblico Ufficiale Micciulli Nicola Repertorio 84210 del 19/05/1999 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE IN GARANZIA DI MUTUO DI 60.000,00 €.(allegato n° 16).
3. TRASCRIZIONE del 29/06/1999 – Registro Particolare 9643 Registro Generale 13302 Pubblico Ufficiale MICCIULLI NICOLA Repertorio 84367 del 04/06/21999 specia ATTO TRA VIVI , 106 ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO tra il comune di Montalto Uffugo e la sig. _____ per il diritto di nuda proprietà E _____ per l'Usufrutto. Vedi (Allegato n° 17)
4. TRASCRIZIONE del 18/04/2013- Registro Particolare 7261 Registro Generale 10059, ATTO GIUDIZIARIO Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA repertorio 144 del 32/01/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE , descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.(allegato n° 18).
5. ISCRIZIONE del 18/04/2013- Registro Particolare 174441 Registro Generale 47631, ATTO AMMINISTRATIVO Pubblico Ufficiale E. T. R. P. A. repertorio 32346/34 del 21/01/2005 IPOTECA LEGALE , derivante da 3000 A NORMA ART.77 DEPR 29/09/1973 NUM. 602 capitale €3.862,38 (allegato n° 19).

E' stata svolta anche L'Ispezione ipotecaria ai fabbricati ed è risultato che ne la casa di civile abitazione di nuova costruzione della sig.ra _____ né i due fabbricati rurali di vecchia costruzione sono presenti .

In virtù di ciò sui fabbricati presenti sul terreno ipotecato non vi sono atti ostantivi. Vedi Ispezioni Ipotecarie (Allegati 20, 21, 22).

CERTIFICATO DI ABITABILITÀ

Il sottoscritto ha fatto richiesta di certificato di abitabilità ma il funzionario responsabile Arch. Chiappetta ha affermato che dagli atti non risulta che sia mai stata chiesta dalla sig. _____ , pertanto, il fabbricato essendo accatastato regolarmente si deve procedere alla richiesta del rilascio dell'agibilità al Comune di Montalto U. affinché l'iter amministrativo sia completo

RISPONDEZZA DEL PROGETTO ALLE PREVISIONI URBANISTICHE.

Il fabbricato è ubicato in via Giudecca Sottana ed è composto da un piano terra in muratura portante con un'ampio saloncino che fa da ingresso e distribuzione dei locali.

Sul lato sinistro dell'ingresso si trova la zona notte con due stanze da letto ed un bagno ancora da completare , infatti sono al rustico con il solo intonaco grezzo senza pavimenti e con gli impianti tecnologici solo a livello di tracce e tubi di forassite, senza fili prese o interruttori, senza tubi pezzi igienici e impianti nel bagno e usati come deposito dalla proprietaria.

Di fronte alla parete d'ingresso si trovano una stanzetta da letto di piccole dimensioni un bagno ed una cucina che sono i locali utilizzati dalla proprietaria insieme al saloncino.

Il fabbricato è stato realizzato con:

- una struttura portante in muratura di mattoni alveolate antisismici, si presenta in buono stato di conservazione, si tratta di edificio di recentissima costruzione e non presenta alcun segno di lesioni o cedimenti;
- sulla muratura esterna esistono idonee aperture con i relativi infissi in alluminio con persiane ad ante in alluminio con vetrocamera per l'illuminazione, il soleggiamento, e l'areazione dei locali interni;
- il fabbricato esternamente è intonacato e di semplice aspetto ed estremamente spartano , trattandosi di una piccola casetta, ma tutto il terreno circostante non è sistemato, vi insistono due casolari in muratura di vecchia costruzione uno a due piani ed uno a piano terra locali di servizio ed anche il

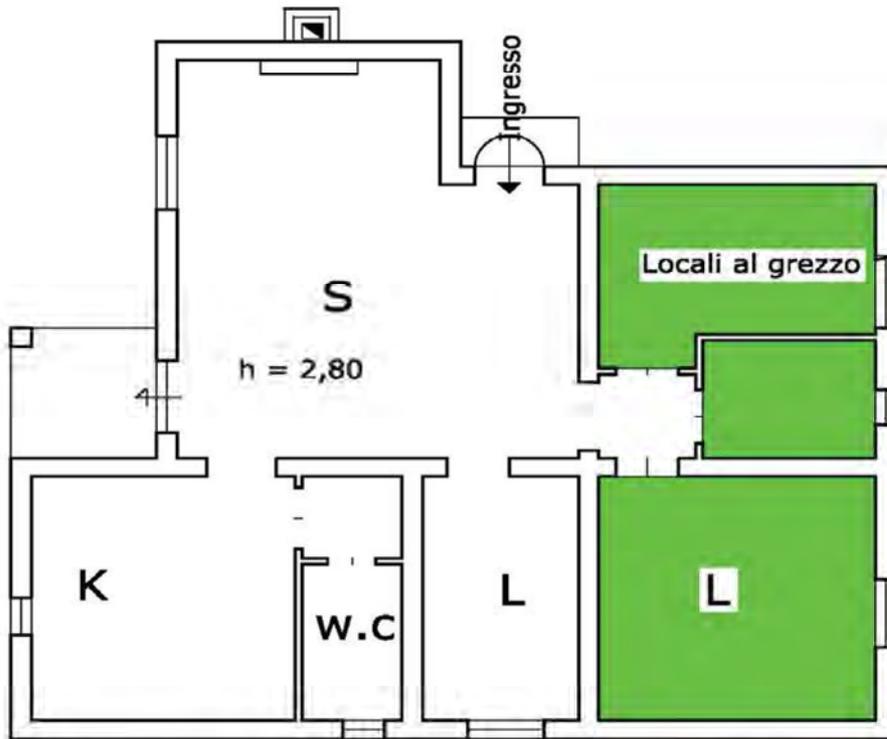
perimetro della casa risulta ancora tutto da completare, infatti i tubi di scarico sono per un tratto ancora a cielo aperto, per come si evince dalla documentazione fotografica fatta sul posto.

- la tramezzatura interna è formata da pareti in laterizio e malta intonacate con intonaco civile liscio con idonee aperture per le porte interne che sono in legno laccate bianche del tipo standard;
- la pavimentazione è in maiolica di cotto ed il colore, la forma, e la dimensione varia ;
- la casa è provvista di due servizi igienici , uno più piccolo completo di discreta qualità e perfettamente funzionante , nell'altro più grande ci sono solo le pareti al grezzo ed è tutto da fare mancano impianti , pezzi igienici, rivestimento, pavimento.
- la casa è allacciata alla rete idrica comunale ed alla fognatura e sono perfettamente funzionanti;

La superficie lorda compreso i muri perimetrali è come già affermato di mq 123,810 , tale superficie rilevata sarà presa in considerazione per stabilire il valore del fabbricato.

La superficie abitabile lorda va suddivisa a sua volta in due parti , una finita e una non finita che ha un valore di mercato più basso , essa è stata così distinta:

Superficie lorda abitata finita mq 85,81 Superficie lorda rustica non finita mq 38,00 Di seguito si allega una planimetria della casa disegnata in base ai rilievi effettuati dal sottoscritto con l'aiuto



PIANTA P. T.
scala 1:100

SUPERFICIE LORDA mq 123,80

SUPERFICIE netta abitata mq 85,81

SUPERFICIE netta al rustico mq 38,00

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



**VISTA AEREOFOTOGRAMMETRICA DEL LOTTO DI
TERRENO CON FABBRICATI e AREA CIRCOSTANTE
(Google Maps)**



VISTA LATO CANCELLO D'INGRESSO



VISTA LATO PORTONE D'INGRESSO



VISTA DAL SALONCINO DELLA
STANZA LETTO



VISTA SALONCINO LATO CAMINO



VISTA CUCINA-PRANZO

INDAGINI DI MERCATO EFFETTUATE.

Fonti accreditate, interviste ad operatori del settore colleghi tecnici presenti sul territorio di Montalto U. , tenendo in debito conto la stagnazione della compravendita degli immobili a livello nazionale che in un piccolo agglomerato urbano come la fraz. Parantoro è ancora più significativa e importante.

Quesito n° 4

STIMA DEL BENE

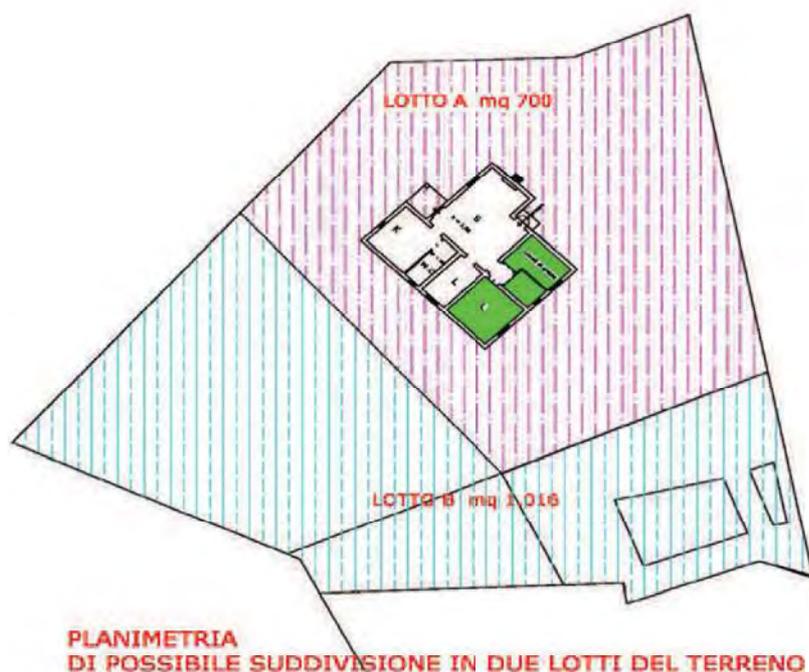
La stima dell'immobile il sottoscritto perito ritiene di utilizzare il parametro del metro quadro in quanto è l'unico che racchiude l'intero immobile con tutte le sue caratteristiche orografiche ,di costruzione e di rifinitura, nonché la localizzazione dello stesso.

Nel nostro caso è necessario fare una valutazione distinta per le varie parti dell'immobile oggetto di pignoramento e sulla possibilità di dividerlo in due lotti.

A. -Lotto di terreno con entrostante fabbricato di civile abitazione foglio n°49, superficie di 700 mq vincolato con il comune;

B. -Lotto di terreno con entrostante fabbricato rurale p. lle n° 695 mq 2.90 + p.lla 697 mq 126 + residuo p.lla 780 mq 500 superficie di 1.016 mq, libero da vincoli ed utilizzabile.

Il valore dei due lotti formati hanno caratteristiche diverse e quindi un valore diverso, essi sono stati così distinti:



Quesito N° 5

VALORE STIMATO

A.-LOTTO di terreno edificabile vincolato 700 mq x €45,00 €/mq =€ **31.500,00**

Fabbricato civile abitazione costruito sopra

superficie completata casa nuova 79,10 mq x €800,00/mq = € 63.280,00

superficie rustica casa nuova 44,00 mq x €250,00/mq = € 11.000,00

TOTALE valore lotto di terreno vincolato con casa nuova € **105.780,00**

B. - LOTTO di terreno residuo con fabbricato rurale mq 1016 x € 45,00/mq = € 45.720,00

Fabbricato rurale esistente mq 48,00 x €150,00/mq = € 7.200,00

TOTALE valore lotto di terreno con fabbricato rurale € **52.920,00**

TOTALE COMPLESSIVO A+B € 158.700,00

La suddivisione in due lotti è un'opportunità per ricavare un maggiore somma di denaro e consentirebbe alienando uno di essi, il Lotto B, di ripianare il debito, ma perchè sia effettivamente realizzabile occorre redigere regolare frazionamento e dopo procedere all'alienazione vera e propria.

Quesito N° 6

REGIME FISCALE EVENTUALE DECRETO DI TRASFERIMENTO

Il regime fiscale a cui bisogna assoggettare l'eventuale decreto di trasferimento dei beni oggetto della presente stima è quello previsto dal "DI n° 104/2013 art. 26 ,pubblicato sulla G. U. 214 del 12/09/2013 che si innesca sul federalismo municipale (Dlgs 23/2011 art. 10)" nel quale dal 01/Gennaio/2014 l'Imposta di Registro per le case di civile abitazione prima casa è dovuta nella misura del 2% del valore dell'immobile + € 50 Imposta Ipotecaria + € 50 imposta catastale.

In virtù di quanto sopra essendo il valore complessivo della stima dei beni di € 158.700,00 il calcolo dell'imposta sarebbe la seguente:

valore beni stimati € 158.700,00 x 2% Imposta di registro = € 3.174,00 + € 50 Imposta Ipotecaria + € 50 imposta catastale. **Avremo in totale € 3.274,00 .**

Quesito N° 7

PROSPETTO RIASSUNTIVO

I beni oggetto di espropriazione immobiliare sono tre particelle di terreno di cui una passata all'urbano con l'accatastamento del fabbricato, le altre due sono di terreno libero.

CATASTO TERRENI

foglio N° 49 p.lla n° 695 di are 2.90, Sem. irr. con fabb. rur. di 2, R. D. £ 2.610,

foglio N° 49 p.lla n° 697 di are 1.26 sem. irrig. Di 2, R.D. £ 1134 e R. A di £378 ,

CATASTO FABBRICATI

FOGLIO n° 49 particella n° 780 /sub 1, Zona Censuaria 1, Categoria a/2, Classe 1, Consistenza 6,50 Vani Rendita Euro 503,55.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

..... nata a] , Nuda
proprietà per 1000/1000,

] nato a] ,
Usufrutto per 1000/1000.

Il sottoscritto conferma che i beni oggetto di pignoramento sono correttamente identificati nell'atto e così risultano agli atti catastali , e nelle visure ipotecarie ,pertanto non c'è alcuna difformità.

Quesito N° 8

LIMITAZIONI LEGALI SUI BENI

Il terreno oggetto di espropriazione immobiliare individuato dal foglio n° 49 particella n° 780 /sub 1, Zona Censuaria 1, Categoria a/2, Classe 1, Consistenza 6,50 Vani Rendita Euro 503,55. passato all'urbano, di 1300 mq, vi insiste un ATTO DI SOTTOMISSIONE STIPULATO CON IL COMUNE in cui mq 700 sono vincolati in perpetuo al fabbricato costruito.

CONCLUSIONI

Pertanto in virtù di quanto specificato al Quesito N°5 ed a conclusione della PERIZIA DI STIMA il valore di mercato del bene in oggetto nel suo complesso LOTTO A + LOTTO B, è di € **158.700,00** (**DICONSI CENTOCINQUANTOTTOMILASETTECENTOEURO,00 CENTESIMI**).



ALLEGATI ALLA PERIZIA ESTIMATIVA

Decreto nomina giudice di C.T.U.	(Allegato n° 1)
Visura catastale particella soppressa.....	(Allegato n° 2)
Visura catastale particella terreno	(Allegato n° 3)
Visura catastale particella terreno	(Allegato n° 4)
Visura catastale particella fabbricato	(Allegato n° 5)
Estratto di mappa del terreno area	(Allegato n° 6)
Planimetria fabbricato accatastato	(Allegato n° 7)
Certificato di destinazione urbanistica....	(Allegato n° 8)
Copia Concessione Edilizia	(Allegato n° 9)
Copia conforme Progetto Architettonico	(Allegato n° 10)
Copia conforme Relazione Tecnica	(Allegato n° 11)
Originale verbale di SOPRALLUOGO .	(Allegato n° 12)
Copia ATTO DI SOTTOMISSIONE	(Allegato n° 13)
Elenco sintetico ispezione ipotecaria.....	(Allegato n° 14)
Nota di T. compravendita terreno	(Allegato n° 15)
Nota di T. Ipoteca volontaria mutuo	(Allegato n° 16)
Nota di T: Atto Unil. D'Obbligo Edilizio	(Allegato n° 17)
Nota di T. Atto Esecutivo o Cautelare	(Allegato n° 18)
Nota di T. Atto Amministrativo Ipoteca L.	(Allegato n° 19)
Ispezione ordinaria fabbricati	(Allegato n° 20)
Ispezione ordinaria fabbricati	(Allegato n° 21)
Ispezione ordinaria fabbricati	(Allegato n° 22)
Visure catastali	(Allegati n° 23/a, /b, /c, /d, /e, /f)

Il C. T. U.
Arch. Gianfranco Tocci

