

TRIBUNALE di COSENZA

XXXXXXXXXXXXXX

Italforndiario SPA contro

Atto: Esec. Immobiliare n. 138/2005

Giudice dell'esecuzione: Dr GRECO Giuseppe

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE DI COSENZA
DEPOSITATA
R. N. 138/2005
Il Cancelliere
Giuseppe

IL TECNICO ESPERTO STIMATORE

(Ing. Aldo Filippelli)

Indice

| | |
|-----------------------------------------------|--------|
| 1 Premessa | Pag. 1 |
| 2 Svolgimento delle operazioni peritali | Pag. 2 |
| 3 Risposta ai quesiti | Pag. 3 |
| 3.1 | Pag. 3 |
| 3.2 | Pag. 5 |
| 3.3 | Pag. 6 |
| 3.4 | Pag. 6 |
| 3.5 | Pag. 7 |
| 3.6 | Pag. 7 |
| 3.7 | Pag. 7 |
| 4 Conclusioni | Pag. 8 |



RELAZIONE
DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE DI COSENZA
Ufficio esecuzioni immobiliari

Reg. Esec. Immobiliari n. 138/2005 Italfondiaro SPA

Ill.mo Sig Giudice dell'esecuzione Dr. **Greco Giuseppe**

1. Premessa

Il sottoscritto Ing. *FILIPPELLI Aldo* con studio in Cosenza Via A. Lanza n. 14, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cosenza al n. 1404, è stato nominato dalla S.V. Ill.ma Esperto Stimatore nella procedura di esecuzione immobiliare n. 138/2005 (Italfondiaro SPA C/o _____ n) ed è comparso all'udienza del 10 Novembre 2009 per il giuramento di rito ed il conferimento dell'incarico che si articola nei seguenti quesiti:

- 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 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: Ubicazione, caratteri generali e tipologici, estensione, identificazione catastale, confini, natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile, vincoli locativi, situazione urbanistica*
- 2. accertare se i fabbricati sono conformi a meno alla concessione edilizia (e, ove 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, 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;*

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. *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 della stima (imposta di registro o IVA) allegando certificazione rilasciata dall'esecutata;*
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 esistenti sui beni pignorati.*

Acquisite le informazioni di merito dallo studio del fascicolo d'ufficio, il sottoscritto ha iniziato le operazioni peritali al fine di adempiere al mandato conferitogli, effettuando i sopralluoghi ritenuti necessari presso gli immobili oggetto di valutazione e gli accertamenti presso l'Agenzia del Territorio, la Conservatoria dei registri immobiliari, l'Archivio Notarile, gli Uffici dell'Area Tecnica del comune di Ravito.

2. Svolgimento delle operazioni

Prima analisi e studio della documentazione del fascicolo, il sottoscritto ha definito e circoscritto il compendio della presente perizia, per come riportato nel verbale di pignoramento depositato il 23-11-2005 dal creditore procedente, e successivamente ha esperito tutto quanto necessario per controllare la documentazione.

In particolare in data 20-11-2009, il sottoscritto ha effettuato le opportune verifiche presso la Agenzia del Territorio di Cosenza, richiedendo stralcio planimetrico del foglio di mappa e visure catastali dei beni pignorati.

Acquisite le informazioni, i documenti amministrativi e gli elaborati di merito, ha dato corso al sopralluogo presso l'immobile di interesse al fine di ispezionare e verificare la consistenza dello stesso, controllare la conformità, accertare lo stato dell'immobile e la sua occupazione, controllare le superfici, i confini ed i dati catastali.

L'accesso agli immobili è stato predisposto in data 20-11-2009 ore 9.30 già in sede di giuramento ma il sottoscritto non ha potuto visitare i locali in quanto l'esecutato non si è presentato.

In tale occasione si sono prese alcune misure esterne e si sono fatte le fotografie dello stato dei luoghi (ved. Allegato n. 11 verbale di inizio operazioni).

Successivamente, previo avviso con raccomandata A.R., nel corso del sopralluogo effettuato in data 23-01-2010, si è proceduto ad effettuare misurazioni e fotografie dell'interno dei locali.

Per verificare la rispondenza dei locali alla situazione in catasto, ha successivamente richiesto in data 17-02-2010 e 25-02-2010 presso l'Agenzia del Territorio le planimetrie dei beni pignorati e contestualmente effettuato accertamenti al fine di riscontrare, identificare e definire anche le iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili nel ventennio antecedente la data del pignoramento.

Per quanto riguarda l'identificazione degli immobili e la definizione dell'iter tecnico-amministrativo relativo alla loro edificazione, oltre che per la definizione del rilascio delle documentazioni relative alla regolarità edilizia degli immobili e per appurare l'esistenza o meno di richieste di condono, in data 20-11-2009 24-02-2010 e 03-03-2010, si sono fatte accurate indagini presso l'Area Tecnica del Comune di Rovito

Inoltre, considerato che l'esecutato non ha fornito alcun documento durante il corso dei sopralluoghi si è reso necessario richiedere in data 25-02-2010 una copia dell'atto di acquisto presso l'Archivio Notarile di Cosenza onde poter rilevare se i beni erano stati acquistati in qualità di persone fisiche e se l'attuale garage era stato oggetto di acquisto e se portava un identificativo catastale.

3. Risposte ai quesiti

Preliminarmente alla stesura delle risposte è opportuno precisare che, considerando la consistenza e le caratteristiche degli immobili oggetto della procedura e gli identificativi catastali, sono stati individuati n. 2 lotti:

a) Lotto n.1

1 - Locale in Via F.lli Bandiera n. [redacted] del comune di Rovito in catasto urbano fg. [redacted] part.lla [redacted] sub [redacted] cat. C/6 della superficie catastale netta di mq 11 e della superficie lorda di mq 21.10 (ved. Alleg. n.5);

2 - Locale in Via F.lli Bandiera n. [redacted] del comune di Rovito in catasto urbano fg. [redacted] part.lla [redacted] sub [redacted] cat. C/2 della superficie catastale di mq 36 e della superficie lorda di mq 50.50 (ved. Alleg. n.6);

a) Lotto n.1

1 - Garage in Via F.lli Bandiera n. [redacted] del comune di Rovito in catasto urbano riportato nella stessa scheda dell'appartamento di cui al fg. [redacted] part.lla [redacted] e [redacted] sub [redacted] e risultante anche come part. [redacted] sub [redacted] per planimetria della superficie lorda di mq 28.20 (ved. Alleg. n.7-8);

3.1 Risposta al quesito n.1: *descrivere sinteticamente i beni oggetto di pignoramento, corredandoli se del caso con rilievi fotografici e planimetrici, ad 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: Ubicazione, caratteri generali e tipologici, estensione, identificazione catastale, confini, natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile, vincoli locativi, situazione urbanistica*

L'intero edificio in cui sono situati gli immobili pignorati, consta di una struttura portante in muratura con n. 2 piani oltre soffitta e piccola corte ed ospita n. 2 appartamenti al piano primo ai quali si accede dall'esterno autonomamente e n. 2 locali al piano seminterrato anch'essi con ingressi separati (ved. Fot. nn. 1-4). L'intero edificio allo stato attuale si presenta con le pareti esterne scarsamente mantenute, struttura di copertura fatiscente e con intonaco deteriorato.

In particolare :

a) il lotto n. 1 consta di n. 2 locali posti al piano seminterrato dell'edificio della superficie complessiva lorda di mq 71.80 con una pianta irregolare ed in corso di trasformazione.

Allo stato attuale si presentano come un'unica unità immobiliare con accesso dal civico n. [redacted] e comprende anche il locale a Dx che aveva accesso dal civico n. [redacted] (ved. Fot. nn. 4).

Dalla distribuzione rilevata durante il sopralluogo è scaturito che il locale è in via di trasformazione da deposito ad appartamento. Infatti all'interno sono presenti dei tramezzi, dei parziali impianti idrici, elettrici e termici, gli intonaci ed i controtelai parzialmente rifatti, mancano i pavimenti ed i rivestimenti. Gli infissi esterni sono in legno ma scarsamente funzionanti (ved. Alleg. n. 9).

In esso si configurano un soggiorno ingresso, una camera da letto una cucina, un bagno ed un ripostiglio, oltre un disimpegno centrale. Tale locale confina con la via Fratelli Bandiera, con il terrapieno proprietà eredi [redacted], il garage, altro locale degli esecutati e con la piccola corte retrostante proprietà [redacted] (ved. Fot. nn. 11-18).

Il locale risulta a disposizione del proprietario ed urbanisticamente irregolare in quanto per i lavori in corso non esistono richieste o rilasci di Permessi a Costruire o per cambio di destinazione d'uso da C/2 C/6 ad abitazione, anche se l'edificio è stato costruito anteriormente al 1967 e quindi come tale costruito regolarmente.

Catastalmente in pianta il tutto è rappresentato dai 2 locali appunto part.lla [redacted] sub [redacted] cat. [redacted] e part.lla [redacted] sub [redacted] cat. C/6 delimitati dalle murature portanti con una porta di comunicazione (ved. Alleg. n. 5-6). Le sue condizioni attuali non sono tali da consentirne l'uso immediato in quanto necessita di lavori di completamento e di eventuale cambio di destinazione d'uso o di rimessa in pristino e successiva variazione catastale.

b) il lotto n. 2 consta di n. 1 garage posto al piano terra dell'edificio della superficie lorda di mq 28.20 con una pianta quasi rettangolare ed accesso carrabile indipendente dal civico n. [redacted].

All'interno del locale sono presenti una finestra del precedente locale deposito, n. 2 finestre esterne ed è dotato di impianto idrico ed elettrico con intonaci incompleti e pavimenti in marmette di cemento abbastanza irregolari e deteriorati (ved. Alleg. n. 9).

All'interno sulla Dx è presente una caldaia murale a gas e delle tubazioni di alimentazione e scarico che servono acqua calda ai radiatori ed al bagno dell'abitazione sovrastante a tale locale di proprietà degli stessi esecutati (ved. Fot. nn. 7-10).

Il locale è a disposizione del proprietario ed è urbanisticamente irregolare nella parte anteriore che risulta ampliata in quanto catastalmente più corto (ved. Alleg. n. 8-9); inoltre non possiede il certificato di agibilità e risulta catastalmente all'interno della scheda dell'appartamento part.lla [redacted] e part.lla [redacted] sub [redacted] (ved. Alleg. n. 7) e per planimetria è indicato con lo stesso sub. [redacted] (ved. Alleg. n. 8). La sua utilizzazione a garage è immediata, ma bisogna

eliminare i servizi relativi all'appartamento sovrastante, renderlo autonomo catastalmente a mezzo variazione, richiedere la concessione in sanatoria della parte ampliata o demolirla.

Entrambi gli immobili dei due lotti prima descritti sono pervenuti ai coniugi
in quote uguali pari ad $\frac{1}{2}$ ciascuno dai ss. gg.

_____ a mezzo atto di compravendita del 01-12-1993 rep n. 38731 del notaio Scornajenghi e registrato a Cosenza al n. del 01-12-1993 e di cui non è reperibile presso il comune di Rovito alcun progetto per la sua realizzazione in quanto risale a prima del 1967, mentre esiste una richiesta del 1998 per la ristrutturazione della copertura con relativa concessione edilizia n. 08, ma ancora non eseguita.

3.2 Risposta al quesito n.2: accertare se i fabbricati sono conformi o meno alla concessione edilizia (e, ove possibile, precisare il costo dell'eventuale condono edilizio):

Nello strumento urbanistico vigente, rappresentato dal PRG approvato in data 11-07-1994, l'area ove ricadono i beni pignorati è centro storico (zona A) ove sono possibili eventuali ristrutturazioni mantenendo le caratteristiche tipologiche costruttive e dei materiali ed i volumi e superfici esistenti, nonché la salvaguardia fisico-morfologica relativa all'aspetto architettonico (ved. Alleg. n.2).

Pertanto i locali di cui al lotto n. 1 sono dal punto di vista costruttivo regolari in quanto l'intero edificio è stato costruito anteriormente al 1967, mentre dal punto di vista della destinazione d'uso risulta allo stato irregolare in quanto non è stato chiesto il cambio di destinazione d'uso.

Il locale garage di cui al lotto n. 2 è urbanisticamente irregolare nella parte anteriore che risulta ampliata senza alcuna autorizzazione. Ciò è riscontrabile dal confronto tra la planimetria catastale e la planimetria attuale rilevata in sede di sopralluogo (ved. Alleg. n.8-9). Di tale ampliamento inoltre non risulta alcuna richiesta di autorizzazione né di condono edilizio.

Pertanto si riportano di seguito gli eventuali costi da sostenere per il condono e la regolarizzazione catastale, senza tener conto cessione dell'eventuale area pubblica occupata.

| COSTI per la SANATORIA LOCALE GARAGE AMPLIATO | | | | | |
|-----------------------------------------------------|--------------------|-------------------------------|-----------------|--------------------------|-------------------|
| Oblazione | | | | | |
| Sup resid Util mq | Sup. non res mq | Sup Tot. Sut+0.6*Snr mq | Tipologia Abuso | Misura oblazione €/mq | Importo tot €. |
| 0 | 4,22 | 2,532 | 1 | 150 | € 379,80 |
| Oneri concessori | | | | | |
| Diritti di segreteria | | | | | €. 516 00 |
| Onorario professionale per gestione pratica condono | | | | | €. 600 00 |
| Onorario professionale per variazione catastale | | | | | €. 450 00 |
| Totale | | | | | €. 1 819,20 |

3.3 Risposta al quesito n.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;

Sulla scorta dei documenti reperiti emerge che:

- sui due immobili individuati dai sub ● e sub ● oltre al locale indicato come stalla grava *Ipoteca volontaria* del 16-11-93 Reg. Part. 2100 Reg. Gen 27357 - [redacted] Rep. 312358 del 12-11-1993, derivante da concessione a garanzia di finanziamento a favore della Carical Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania SpA contro i proprietari [redacted] per la quota 1/1 (ved. Alleg. n.4);

- sui due immobili individuati da sub ● e sub ● oltre al locale indicato come stalla grava *Atto esecutivo di pignoramento* del 15-11-05 Reg. Part. 23913 Reg. Gen 45292 - Tribunale di Cosenza Rep. 4020/05 del 09-11-2005, derivante da concessione a garanzia di finanziamento a favore della Carical Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania SpA (ved. Alleg. n.4);

3.4 Risposta al quesito n.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 valutazione delle descritte unità immobiliari è stata fatta sia direttamente con un procedimento sintetico che tiene conto delle attuali quotazioni del mercato edilizio in zone e condizioni simili, sia utilizzando il reddito producibile dell'immobile al saggio di capitalizzazione corrente.

Da accurate indagini svolte sulle zone interessate dai beni e tenuto conto dei dati elementari omogenei degli operatori del settore e di quelli forniti dall'Agenzia del Territorio, nonché dell'attuale andamento del mercato, si sono formulati i seguenti prezzi medi unitari:

-Appartamenti di tipo economico in edifici vetusti €. 400.00 al mq
-Garages a servizio di appartamento in edificio vetusto €. 300.00 al mq

Considerato che:

- la mancanza del certificato di abitabilità incide negativamente sul valore per circa il 5%;
 - la necessità di interventi di restauro e risanamento comporta un ulteriore aggravio del 12%;
 - regolarità del bene incide negativamente sul valore per circa il 10%
- il costo unitario al mq per gli immobili prima descritti comprensivo delle pertinenze e quote si può fissare in:
- €. 292.00 per il deposito-abitazione utilizzando una penalizzazione del 27%
 - €. 234.00 per il garage utilizzando una penalizzazione del 22%

e quindi, il valore complessivo più probabile dei beni interi risulta essere:

beni di cui al punto a) lotto 1 deposito-abitazione - $V_a = 71,80 * 292,00 = €. 20.965,60$

beni di cui al punto b) lotto 2 garage $V_b = 28,20 * 188 = €. 6.598,80$

A conferma di tale valutazione l'approccio attraverso la capitalizzazione del reddito annuo lordo percepibile attraverso un saggio di capitalizzazione $r = 4\%$, fornisce rispettivamente:

-per un reddito di €. 1200 (Rn) relativo al deposito-abitazione: $V_{1a} = Rn/r = 30\,000$
-per un reddito di €. 420 (Rn) relativo al garage: $V_{1b} = Rn/r = 10\,500$

Detratte ovviamente le spese di manutenzione, di ammortamento, di assicurazione, di amministrazione, di imposte e servizi che incidono per un 25-35%, i valori più probabili risultano:

$V_{ma} = V_{1a} * 0,65 =$ €. 19 500,00
 $V_{mb} = V_{1b} * 0,75 =$ €. 7 875,00

A seguito di quanto sopra la più probabile quotazione di mercato da assegnarsi agli immobili oggetto di stima può ragionevolmente porsi pari alla media dei due risultati ottenuti sopra e quindi tenendo conto delle rispettive quote di proprietà:

il valore stimato del bene deposito-abitazione (quota 1/1) è: €. 20 232,80
il valore stimato del beni Garage (quota 1/1) è: €. 7 236,50

3.5 Risposta al quesito n.5: suggerire l'opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati indicandone i motivi

I beni così descritti possono venderli in lotti separati in quanto possono spuntare un prezzo più elevato considerato che entrambi sono facilmente utilizzabili o trasformabili a garages e quindi appetibili anche a residenti vicini, anche se il garage necessita di un frazionamento a mezzo variazione catastale;

3.6 Risposta al quesito n.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

I beni di cui sopra, risultanti beni personali degli esecutati, per come acquistati con atto notaio Scornajenghi, ai fini fiscali per un eventuale trasferimento, dovranno essere soggetti alla sola imposta di registro.-

3.7 Risposta al quesito n.7: redigere un prospetto riassuntivo

I beni oggetto di pignoramento costituiti da n. 3 locali al piano seminterrato di un edificio di maggiore consistenza siti in Via F.lli Bandiera numeri civici ● ● ● del comune di Rovito, e che per la loro completa utilizzazione necessitano di lavori di completamento, richieste di

cambio di destinazione, di condono, di permessi a costruire oltre a richiesta di variazione catastale per assegnare un sub al locale garage possono così organizzarsi:

Sintesi lotto unico

| | |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Descrizione | I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da n. 2 locali al piano seminterrato di un edificio di maggiore consistenza della superficie complessiva lorda di mq 100,00 con accesso anche carrabile dalla Via F.lli Bandiera numeri civici ● ● ● |
| Indicazioni Catastali | individuati in catasto urbano al foglio n. ● part, lle n. ● sub ● - ● sub ● ed il locale garage ex stalla senza sub |
| Natura e Titolarità | Locali deposito e Garage di proprietà degli esecutati |
| Prezzo Base tondo | 27 469,30 (ventisettemilaquattrocentosessantanove/30) |

oppure

Sintesi lotto 1

| | |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Descrizione | I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da n. 2 locali al piano seminterrato di un edificio di maggiore consistenza della superficie complessiva lorda di mq 71,80 con accesso dalla Via F.lli Bandiera numeri civici ● ● |
| Indicazioni Catastali | individuati in catasto urbano al foglio n. ● part, lle n. ● sub ● - ● sub ● |
| Natura e Titolarità | Locali deposito di proprietà degli esecutati e libero da locazione |
| Prezzo Base tondo | 20 232,80 (ventimiladuecentotrentadue/80) |

Sintesi lotto 2

| | |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Descrizione | I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da n. 1 locale al piano seminterrato di un edificio di maggiore consistenza della superficie complessiva lorda di mq 28,20 con accesso carrabile dalla Via F.lli Bandiera n. ● |
| Indicazioni Catastali | Individuato in catasto urbano al foglio n. ● part, lle n. ● senza sub e quindi necessita di variazione con assegnazione di un sub |
| Natura e Titolarità | Locale garage ex stalla di proprietà degli esecutati e libero da locazione |
| Prezzo Base tondo | 7 236,50 (settemiladuecentotrentasei/00) |

Conclusioni

Nella speranza di aver adempiuto a quanto richiestomi con dovizia e rigore metodologico si riportano di seguito gli allegati e la documentazione fotografica.

Allegati :

- *Planimetria catastale e stralcio P.R.G con norme della zona (alleg. n.1 e n. 2);*
- *N. 1 visura catastale (alleg. n. 3) e visure ispezione ipotecaria (alleg. n. 4);*
- *Planimetrie catastali Locale Deposito e garage (alleg. n.5- 8);*
- *Pianta Attuale Locali oggetto di pignoramento (alleg. n.9);*
- *Rilascio documenti e dichiarazione comune di Rovito (alleg. n.10);*
- *Documentazione fotografica (alleg. n.11)-.*

Il Perito CTU



A handwritten signature in black ink, consisting of stylized initials and a surname.