

TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME

Oggetto: Causa civile tra Banca Commerciale Italiana contro XXXX e XXXX , iscritta al n. 54/96 R.G.E.
Premessa

Il Tribunale di Lamezia Terme, per la causa civile n. 54/96, tra Banca Commerciale Italiana contro XXXX e XXXXX , dispo-

neva Consulenza Tecnica di Ufficio nominando C.T.U. il sottoscritto Ing.xcBasilio Mazzei da Lamezia Terme, con Studio Tecnico in Via P. Nenni n. 48.

All'udienza del 16 Settembre 2004, io sottoscritto, innanzi al G.E., prestavo i giuramenti di rito e mi venivano posti i seguenti quesiti:

Provveda il CTU a:

- 1) DESCRIVERE IL BENE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, ANCHE CON RILIEVI GRAFICI E FOTOGRAFICI (SIA INTERNI CHE ESTERNI), INDIVIDUARLI CATASTALMENTE CONFRONTANDONE LA CORRISPONDENZA CON I DATI INDICATI NELL' ATTO DI PIGNORAMENTO;
- 2) ACCERTARE CON LA MASSIMA PRECISIONE SE RISULTANO CREDITORI ISCRITTI, INDICANDONE I NOMINA TM E IDA TI DELLE NOTE DI ISCRIZIONE;
- 3) VALUTARE I BENI PIGNORATI AI FINI DI UNA VENDITA ALL'ASTA, PROCEDENDO, OVE DEL CASO, ALLA FORMAZIONE DI PIU' LOTTI E PROVVEDENDO A DESCRIVERE CON PRECISIONE I BENI CHE VANNO A COMPORRE I SINGOLI LOTTI, INDICANDONE GLI ESTREMI CATASTALI;
- 4) PRECISARE SE I BENI SONO LIBERI O OCCUPATI (NEL SECONDO CASO A QUALE TITOLO), INDIVIDUANDO GLI ESTREMI DELL'EVENTUALE TRASCRIZIONE O REGISTRAZIONE, E SE I BENI SIANO GRAVATI DA USUFRUTTO O DA ALTRI DIRITTI REALI;
- 5) PRECISARE ALTRESI, IN BASE AGLI ATTI CONTENUTI NEL FASCICOLO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA, LA PROVENIENZA DEL BENE AL DEBITORE ESECUTIVO, E SE QUESTI RISULTA UNICO PROPRIETARIO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO;
- 6) RIFERIRE CIRCA LA POSSIBILITA' DI UNA DIVISIONE DEI BENI IN CASO DI COMPROPRIETA';
- 7) ACCERTARE EVENTUALI DIFFERENZE RISPETTO ALLA LEGGE N° 47/85 E ALLA VIGENTE NORMATIVA IN MATERIA URBANISTICA -ED IN PARTICOLARE RISPETTO AGLI ARTT. 13, 17 E 40 L. 47/85, NONCHÉ ALL'ART. 39 L. 724/94 E, OVE QUESTE VENGANO RICONTRATE, VENGA PRECISATO SE SIANO O MENO SOSPETTIBILI DI SANATORIA O DI CONDONO E INDICARE LE SPESE PER LA SANATORIA ED IL CONDONO;
- 8) IN CASO DI PIU' LOTTI, AL RIEPILOGO GENERALE CON UNA SINTETICA DESCRIZIONE DI CIASCUN LOTTO E L'INDICAZIONE DEL VALORE ATTRIBUITO;
- 9) REDIGERE PER OGNI SINGOLO LOTTO E SU PAGINA SEPARATA, UN PROSPETTO RIEPILOGATIVO E DESCRITTIVO DEI SINGOLI BENI.

Preso atto dei quesiti ed accettato l'incarico, dopo aver effettuato lo studio preliminare degli atti, fissavo, tramite lettera raccomandata A.R., alle ore

10.00 del giorno 30/03/2005, il sopralluogo sul fabbricato interessato dalla causa in oggetto, invitando le parti interessate nonché i rispettivi legali.

Alla data stabilita mi recavo in Via XX Settembre di Lamezia Terme, località in cui è ubicato l'immobile, e dopo aver atteso per un sufficiente periodo di tempo ed aver appurato che nessuna delle parti convocate si era presentata, ho ritenuto opportuno dover rieseguire le convocazioni per altra data.

Dopo alcuni contatti telefonici con la parte in causa, ho fissato una ulteriore convocazione di sopralluogo, tramite lettera FAX, per le ore 9.30 del giorno

23/11/2006, successivamente spostata, con nuova comunicazione FAX per il giorno 19/12/2006, ore 15.00 (l'annullamento e quindi lo spostamento della penultima

convocazione è avvenuta a seguito di richiesta scritta, tramite lettera FAX, effettuata dai Sigg.ri xxxx, già allegata alla richiesta di proroga, con cui si

comunicava l'assenza degli stessi da Lamezia Terme e si chiedeva una nuova data).

All'ultima data fissata (19/12/2006) io sottoscritto, alla presenza del Sig. XXX, procedo all'ispezione del bene interessato dalla causa, nonché

all'esecuzione dei rilievi necessari al completamento dell'incarico conferitomi.

QUESITO N. 1

"DESCRIVERE IL BENE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, ANCHE CON RILIEVI GRAFICI E FOTOGRAFICI (SIA INTERNI CHE ESTERNI), INDIVIDUARLI CATASTALMENTE CONFRONTANDONE LA CORRISPONDENZA CON I DATI INDICATI NELL' ATTO DI PIGNORAMENTO"

Il bene di cui alla presente Relazione di Consulenza Tecnica, individuato al foglio di mappa n. 20 dell'ex Comune di Nicastro, particella 358 sub 50 (per

come indicato nell'atto di pignoramento immobiliare) h costituito da un appartamento per civile abitazione, posto a piani sesto e settimo (rispettivamente settimo e ottavo livello fuori terra) di un fabbricato di maggiore consistenza, ubicato nella centralissima Via XX Settembre del Comune di Lamezia Tenne (Ali. 1).

Il fabbricato, di cui h parte l'immobile oggetto di causa, h stato realizzato negli anni '60 ed h munito di Licenza Edilizia n. I del 16/10/1964 (autorizzazione per la realizzazione di un fabbricato a 5 piani fuori terra) e di Licenza Edilizia n. 11 del 13/03/1968 (autorizzazione per la realizzazione dei piani sesto e settimo fuori terra). La parte ubicata al piano settimo invece h stata realizzata abusivamente da Sig. nella prima met` degli anni '70, e successivamente condonata, ai sensi della legge n. 47/85, con istanza presentata in data 29/03/1986. Il Comune di Lamezia Tenne ha successivamente rilasciato, in data 01/03/2002, Concessione Edilizia in Sanatoria n. 7837.

L'unit` immobiliare, intestata al solo Sig. per come risulta dalla visura allegata (All. 2), h individuata con i seguenti identificativi catastali:

Comune Foglio Parto 8ub Categ. Classe vani Indirizzo
Nicastro 20 358 50 A/2 2 6,0 Via XX Settembre - Piano 6

Per come rilevabile inoltre dalle visure storiche allegate (All. I), la suddetta unit` immobiliare (sub 50) h nata dalla fusione ed ampliamento dei due appartamenti individuati come sub 13 e sub 14.

Al fine di meglio individuare quanto sopra riportato, ho ritenuto opportuno integrare lo studio effettuando ulteriori ricerche sia presso L'ufficio Tecnico del Comune di Lamezia Terme (Ufficio Condono Edilizio), che presso l'Agenzia del Territorio di Catanzaro (ex Ufficio del Catasto). Da cir h emerso quanto segue:

- il Sig. XXXX ha presentato in data 29/03/1986 istanza di condono edilizio, tendente a sanare dei lavori eseguiti senza la prescritta autorizzazione comunale e consistenti nella realizzazione di un appartamento posto al settimo piano (ottavo fuori terra);
- in data 04/09/1986 presso gli uffici del Catasto (ora Agenzia del Territorio) il Sig. XXX tramite un tecnico di fiducia, ha presentato istanza per l'accatastamento dell'unit` abusivamente realizzata contestualmente alla richiesta di fusione con le due unit` immobiliari gi` possedute (sub 13 e sub 14) e poste al piano inferiore;
- Il Catasto (ora Agenzia del Territorio), a seguito di presentazione della suddetta istanza ha provveduto a riclassificare il tutto attribuendo il sub 50 come identificativo catastale;
- l'Ufficio Tecnico del Comune di Lamezia Terme, a seguito di esibizione della ricevuta dell'accatastamento ha proceduto al rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 7837, in data 01/03/2002.

Da quanto verificato presso l'Agenzia del Territorio di Catanzaro, vista l'istanza presentata in data 04/09/1986, attualmente sono stati soppressi i subalterni 13 e 14, ed esiste un solo subalterno (il n. 50), che dovrebbe comprendere tutte e tre le unit` immobiliari. Di fatto, perr, si riscontra un errore procedurale in quanto prima di procedere alla fusione delle tre unit` bisognava attribuire un subalterno all'immobile condonato in data 29/03/1986, e successivamente presentare la richiesta di fusione. Inoltre tale errore di procedura ha portato ad un'erronea attribuzione degli identificativi catastali, in quanto dalla fusione delle tre unit` immobiliari (sub 13, sub 14 e ampliamento al piano settimo) si sarebbe dovuta ottenere una nuova unit` con un numero di vani, e quindi con una rendita catastale, molto piu` alta.

Dalla visura storica h possibile riscontrare che i sub 13 e 14 avevano rispettivamente una consistenza di n. 6 e 5 vani, mentre l'ampliamento al piano settimo ha una consistenza di circa 6, e pertanto la consistenza totale avrebbe dovuto essere di circa 17 vani.

In ogni caso, visto che dall'istanza presentata in data 04/09/1986 presso il Catasto (ora Agenzia del Territorio), emerge una richiesta di fusione delle tre unit` immobiliari avanzata dal Sig. , il sottoscritto proceder` alla valutazione dell'intera propriet`.

L'unit` immobiliare interessata dalla presente causa (All. 3), h un appartamento per civile abitazione, che si sviluppa su n. 2 livelli, per come gi` indicato, e presenta al piano sesto (settimo fuori terra) n. 3 camere da letto, studio, camera con ripostiglio, soggiorno/salone e n. 2 servizi igienici; al piano

settimo (ottavo fuori terra), accessibile mediante una scala interna in c.a. posizionata nel soggiorno/salone, sono presenti la cucina con annesso ripostiglio, un soggiorno, una camera da pranzo, una camera e n. 2 servizi igienici.

Al piano sesto sono inoltre presenti n. 3 balconi, di cui uno con affaccio sul cortile condominiale del fabbricato, e n. 2 con affaccio su Via XX Settembre; al piano settimo invece h presente un ampio terrazzo, della superficie lorda di circa 98 mq accessibile sia dal salone che da una delle camere.

Al piano settimo inoltre, una delle tre unit` immobiliari originarie (gi` sub 13) ha anche un piccolo locale destinato a ripostiglio.

L'accessibilit` all'unit` immobiliare h garantita da n. 2 portoncini caposcala posti al sesto piano e da uno posto al settimo piano.

L'appartamento, al piano sesto, h pavimentato con piastrelle in segato di marmo, ad eccezione del soggiorno/salone, dove la pavimentazione h stata realizzata interamente con marmi; i bagni e la cucina hanno pavimentazione e rivestimento murale in piastrelle di ceramica; la parte posta al piano settimo h invece pavimentata in parte con piastrelle in ceramica, ed in parte con piastrelle di cotto.

Dal soggiorno/salone del piano sesto h possibile accedere alle camere poste al piano settimo mediante una scala interna in c.a. L'unit` immobiliare h inoltre munita di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano.

Allo stato attuale, con l'esecuzione di piccoli lavori edili, l'immobile h ancora separabile nelle tre unit` originarie che lo compongono, rendendole completamente indipendenti l'una dall'altra.

QUESITO N. 2

"ACCERTARE CON LA MASSIMA PRECISIONE SE RISULTANO CREDITORI ISCRITTI, INDICANDONE I NOMINATIVI E I DATI DELLE NOTE DI ISCRIZIONE"

Dagli atti allegati al fascicolo processuale, e dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri di Catanzaro (Ali. 4), risulta quanto segue:
ISCRIZIONI

.Nota del 26/11/1987, Registro Particolare n. 1800, Registro Generale n. 21249 -ISCRIZIONE PER EROGAZIONE MUTUO -contratto di mutuo redatto il 7/8/1987 dal Notaio Napoleone Fiore Melacrinis;

TRASCRIZIONI A FAVORE

.Nota del 22/01/1993, Registro Particolare n. 1533, Registro Generale n. 1864 -COSTITUZIONE DI FONDO P A TRIMONIALE -atto redatto dal Notaio Napoleone Fiore Melacrinis, repertorio n. 101380 del 28/12/1992;

TRASCRIZIONI CONTRO

.Nota del 22/01/1993, Registro Particolare n. 1533, Registro Generale n. 1864 -COSTITUZIONE DI FONDO P A TRIMONIALE -atto redatto dal Notaio Napoleone Fiore Melacrinis, repertorio n. 101380 del 28/12/1992;

.Nota del 08/05/1996, Registro Particolare n. 6977, Registro Generale n. 8361 -VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI -emesso dal Tribunale di Lamezia Terme in data 02/05/1996 n. 1083;

.Nota del 20/02/2002, Registro Particolare n. 2749, Registro Generale n. 3941 -ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO -atto redatto dal Segretario Generale del Comune di Lamezia Terme, Dr. Rocco D'Antona, repertorio n. 6723 del 24/01/2002.

Pertanto risulta un'iscrizione a favore del Credito Fondiario S.p.A. (nota del 26/11/1987, R. P. n. 1800, R. G. n. 21249), a garanzia del contratto di mutuo stipulato con atto del Notaio Napoleone Fiore Melacrinis in data 07/08/1987.

QUESITO N. 3

"VALUTARE I BENI PIGNORATI AI FINI DI UNA VENDITA ALL'ASTA, PROCEDENDO, OVE DEL CASO, ALLA FORMAZIONE DI PIU` LOTTI E PROVVEDENDO A DESCRIVERE CON PRECISIONE I BENI CHE V ANNO A COMPORRE I SINGOLI LOTTI, INDICANDONE GLI ESTREMI CATASTALI"

Per la valutazione del bene, al fine di determinare l'adeguato prezzo di mercato, il sottoscritto CTU ha effettuato un'indagine presso le principali agenzie immobiliari e presso alcuni istituti di credito presenti nel territorio del

Comune di Lamezia Terme.

Dalla ricerca effettuata, riferita ad immobili dello stesso tipo, posizione e destinazione, il sottoscritto ha accertato un prezzo medio di vendita variabile tra E 2.000,00 ed E 2.300,00 per mq. di superficie lorda tampognata. Nel caso in esame verr' assunto il valore minimo (E 2.000,00 per mq.) per tenere conto della maggiore superficie dell'immobile.

Il prezzo base determinato h giustificato dalla posizione felice che ha l'immobile nel territorio del comune di Lamezia Terme; infatti h sito in una zona centrale, la via su cui h posizionato costituisce una delle principali arterie commerciali del comune e numerosi sono le attivit` presenti su di essa e sul parallelo Corso G. Nicotera. Inoltre le scuole, istituti di credito e altri servizi sono ubicati nelle immediate vicinanze dell'immobile stesso.

Il prezzo determinato verr' applicato senza alcuna riduzione, in virt' della buona condizione di manutenzione dell'unit` immobiliare stessa.

Per i balconi e per il terrazzo si considera un importo pari al 50% di quello precedentemente determinato.

La consistenza dell'immobile oggetto di causa h la seguente:

piano sesto -appartamento = superficie lorda 277 mq. circa
piano sesto -balconi = 24.80 mq. circa (12.00+4.50+5.00+3.30)
piano settimo -appartamento = superficie lorda 160 mq. circa
piano settimo -terrazzo = 99.00 mq. circa

Pertanto la valutazione sar`:

superficie Prezzo di mercato valore

Appartamento 437,00 mq. E 2.000,00 E 874.000,00

Balconi e terrazzo 123,80 mq. E 1.000,00 E 123.800,00

VALORE TOTALE E 997.800,00

Il valore complessivo dell'unit` immobiliare oggetto di causa h pertanto di E 997.800,00 (Euro novecentonovantasettemilaottocento/00).

QUESITO N. 4

"PRECISARE SE I BENI SONO LIBERI O OCCUPATI (NEL SECONDO CASO A QUALE TITOLO), INDIVIDUANDO GLI ESTREMI DELL'EVENTUALE TRASCRIZIONE O REGISTRAZIONE, E SE I BENI SIANO GRA V A TI DA USUFRUTTO O DA ALTRI DIRITTI REALI"

Da quanto h stato accertato in fase di sopralluogo, e dalle visure eseguite presso la Conservatori a dei Registri di Catanzaro, l'unit` immobiliare, h attualmente occupata ed utilizzata come residenza dei Sigg.ri-XXXXX.

Risulta inoltre, per come indicato nell' All. 4:

-una trascrizione a favore e contro per "COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE" (nota del 22/01/1993, Registro Particolare n. 1533, Registro Generale n. 1864, atto redatto dal Notaio Napoleone Fiore Melacrinis, repertorio n. 101380 del 28/12/1992);

-una trascrizione contro per "ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO" (nota del 20/02/2002, Registro Particolare n. 2749, Registro Generale n. 3941, atto redatto dal Segretario Generale del Comune di Lamezia Terme, Dr. Rocco D'Antona, repertorio n. 6723 del 24/01/2002).

QUESITO N. 5

"PRECISARE ALTRESL, IN BASE AGLI ATTI CONTENUTI NEL FASCICOLO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA, LA PROVENIENZA DEL BENE AL DEBITORE ESECUT A TO, E SE QUESTI RISULTA UNICO PROPRIETARIO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO"

L'unit` immobiliare di cui alla causa in oggetto, ottenuta per fusione di piy unit`, sono pervenute al Sig. nato a Nicastro il 26/07/1942, con i seguenti atti notarili:

a) atto per Notaio Fiore Melacrinis in data 28/10/1970, repertorio n. 46815, registrato a Lamezia Terme in data 16/11/1970 al. N. 2024, Vol. 198 Mod.I;

b) atto per Notaio Fiore Melacrinis in data 24/02/1972, repertorio n. 54104, registrato a Lamezia Terme in data 09/03/1972 al. N. 439, Vol. 201

Mod. I.

Con l'atto di cui al precedente punto a) il Sig. XXX acquistava l'appartamento interno 13 (individuato come sub 13), sito al piano sesto con ripostiglio posto al piano settimo; con l'atto di cui al precedente punto b) invece acquistava l'appartamento interno 14 (individuato come sub 14), sito al piano sesto. Dalle visure catastali e agli atti di acquisto, risulta che il Sig. XXXX h l'unico proprietario di detti immobili.

QUESITO N. 6

"RIFERIRE CIRCA LA POSSIBILIT@ DI UNA DIVISIONE DEI BENI IN CASO DI COMPROPRIET @"

Non esiste alcuna compropriet` dei beni oggetto di pignoramento in quanto acquistati ed intestati al Sig. XXXX

QUESITO N. 7

"ACCERTARE EVENTUALI DIFFORMIT@ RISPETTO ALLA LEGGE N0 47/85 E ALLA VIGENTE NORMA TIV A IN MATERIA URBANISTICA -ED IN P ARTICOLARE RISPETTO AGLI ARTT. 13,17 E 40 L. 47/85, NONCHI ALL'ART. 39 L. 724/94 -E, OVE QUESTE VENGANO RISCOstrate, VENGA PRECISATO SE SIANO O MENO SUSCETTIBILI DI SANATORIA O DI CONDONO E INDICATE LE SPESE PER LA SANATORIA ED IL CONDONO"

L'unit` immobiliare, per come gi` detto, h nata dalla fusione di tre unit` differenti, di cui due (sub 13 e sub 14) derivanti da un fabbricato munito di regolare autorizzazione (Licenza Edilizia n. I del 16/10/1964 e di Licenza Edilizia n. II del]3/03/1968) e la terza (posta al settimo piano) realizzata abusivamente e successivamente condonata ai sensi della legge n. 47/85. Il condono edilizio presentato era rivolto alla sanatoria della parte abusivamente realizzata, costituente l'ampliamento delle due unit` immobiliari poste al settimo piano.

Le due unit` poste al settimo piano (gi` sub 13 e sub 14) presentano, rispetto al progetto approvato, piccole variazioni consistenti in differenti posizioni e realizzazione dei tramezzi interni.

Trattandosi di modifiche di piccole entit` che non hanno determinato variazioni ai parametri urbanistici, alla sagoma e volumetria dell'edificio, ni alla destinazione d'uso dell'immobile stesso, h possibile ottenerne la sanatoria mediante la presentazione di Permesso di Costruire in Sanatoria, o in alternativa Denuncia di Inizio Attivit` in Sanatoria (D.I.A.), effettuando il pagamento di un'oblazione fissa di 516,00.

QUESITO N. 8

"IN CASO DI PIY LOTTI, AL RIEPILOGO GENERALE CON UNA SINTETICA DESCRIZIONE DI CIASCUN LOTTO E L'INDICAZIONE DEL VALORE ATTRIBUITO"

Il compendio dei beni oggetto di pignoramento h costituito da un unico lotto che si riporta di seguito:

"Immobile per civile abitazione posto ai piani sesto e settimo (settimo e ottavo fuori terra) di un fabbricato di maggiore consistenza, ubicato in Lamezia Terme alla Via XX Settembre, costituito da ampio ingresso-salone, n. 5 camere, un ripostiglio e n. 2 bagni al piano sesto (settimo fuori terra) e da n. 4 camere, un bagno, un ripostiglio e lavanderia al piano settimo ottavo fuori terra), avente inoltre n. 4 balconi al piano sesto ed un ampio terrazzo al piano settimo, della superficie complessiva forda di 437 mq. e 123.80 mq. di balconi e terrazzo. Valore 997.800,00 (Euro novecentonovantasettemilaottocento/00)."

14

QUESITO N. 9

"REDIGERE PER OGNI SINGOLO LOTTO E SU PAGINA SEPARATA, UN PROSPETTO RIEPILOGATIVO E DESCRITTIVO DEI SINGOLI BENI"

Nell' Allegato 5 si riporta il prospetto riepilogativo del bene oggetto di pignoramento.
conclusioni

A vengo risposto ai quesiti posti, nella speranza di essere stato esauriente, restando a disposizione della S. V., rassegnò la presente Relazione di Consulenza Tecnica.

Lamezia Terme, Il 14/02/2007

IL C.T.U.

(Dott. Ing. Basilio Mazzei)

Descrizione:

Immobile per civile abitazione posto ai piani sesto e settimo (settimo e ottavo fuori terra) di un fabbricato di maggiore consistenza, ubicato in Lamezia Terme alla Via XX Settembre, costituito da ampio ingresso-salone, n. 5 camere, un ripostiglio e n. 2 bagni al piano sesto (settimo fuori terra) e da n. 4 camere, un bagno, un ripostiglio e lavanderia al piano settimo (ottavo fuori terra), avente inoltre n. 4 balconi al piano sesto ed un ampio terrazzo al piano settimo, della superficie complessiva lorda di 437 mq. e 123.80 mq. di balconi e terrazzo.

Dati catastali:

Catastalmente il bene è individuato al fg. 20 part. 538 sub 50 dell'ex Comune di Nicastro (per l'identificazione catastale vedere quanto riportato in risposta al quesito n. 1 della Consulenza Tecnica).

Valore:

Valore dell'immobile 997.800,00 (Euro novecentonovantasettemilaottocento/00)