

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. dott. Giuseppe Greco

PROCEDURA N° 36/2014 R.G.E.I.

promossa da
BANCA NUOVA S.p.A.

Contro



Consulenza Tecnica d'Ufficio
RELAZIONE

Udienza di rinvio: 27.10.2015

Il C.T.U.
ing. Stefania Meli



INDICE

1.	Premessa.	pag. 3
2.	Sopralluogo.	pag. 4
3.	Risposte ai quesiti.	pag. 5
	Quesito n. 1 - <i>descrizione degli immobili oggetto di pignoramento.</i>	pag. 5
	Quesito n. 2 - <i>conformità dei fabbricati alla concessione edilizia.</i>	pag. 9
	Quesito n. 3 - <i>limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù o vincoli reali di ogni genere esistenti sugli immobili oggetto di pignoramento.</i>	pag. 9
	Quesito n. 4 - <i>Determinare il valore di mercato dei beni oggetto di Pignoramento.</i>	pag. 10
	Quesito n. 5 - <i>Vendita in lotti separati dei beni oggetto di Pignoramento.</i>	pag. 13
	Quesito n. 6 - <i>regime fiscale cui verrà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento dei beni oggetto della stima.</i>	pag. 13
	Quesito n. 7 - <i>prospetto riassuntivo dei beni oggetto di Pignoramento.</i>	pag. 14
4.	Conclusioni	pag. 15

APPENDICE

A	Verbale di sopralluogo del 19.05.2015	pag. 16
B	Documentazione fotografica	pag. 22
C	Rilievo pianta appartamento in scala 1:100	pag. 30

ALLEGATI

1	Copia Autocertificazione della sig.ra Spadafora Maria	pag. 32
2	Copia Documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Cosenza (CS).	pag. 36
3	Copia Documentazione catastale Comune di Cosenza	



	(CS).	pag. 47
4	Copia Ispezioni ipotecarie.	pag. 51
5	Copia Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale.	pag. 63
6	Copia Atto di compravendita dell'immobile.	pag. 66



TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1. PREMESSA

Il Giudice dell'esecuzione del Tribunale Civile di Cosenza, **dott. Giuseppe Greco**, nell'udienza di prima comparizione del 12 Maggio 2015 ha conferito alla sottoscritta Ingegnere **Stefania MELI**, l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura in epigrafe.

Il Giudice ha formulato al C.T.U. i **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 trascrizione 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, 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 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 (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)** *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 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.*

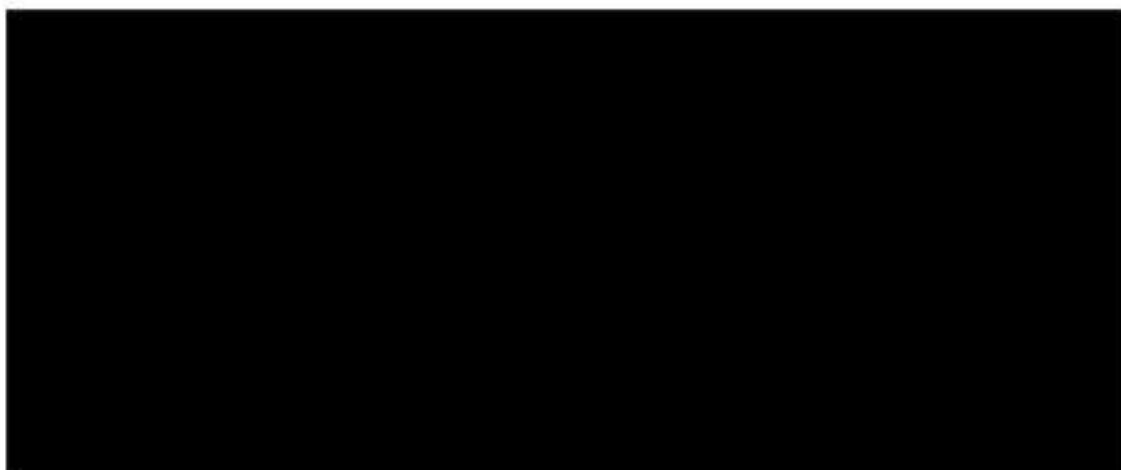
Dopo un attento studio del fascicolo d'ufficio, per reperire i dati necessari per espletare il mandato conferitogli, la sottoscritta CTU, si è recata presso gli uffici competenti (Agenzia del Territorio; Comune di Cosenza) al fine di acquisire la documentazione indispensabile per poter rispondere ai quesiti del GE sopra elencati.

2. SOPRALLUOGO

- Alle ore 9.30 del giorno 29.05.2015, previo avviso di convocazione alle parti spedito con raccomandata a. r., la C.T.U. si è recata nel Comune di Cosenza (CS), alla Via Fratelli Cervi N. 19/a, per dare inizio alle operazioni peritali , ha provveduto ad effettuare adeguata documentazione fotografica all'interno dell'appartamento **(Appendice "B")**, nonché, coadiuvata dal proprio collaboratore, a rilevare



l'appartamento riportandone le misure su separato foglio (**Appendice "A"**) e a redigere il verbale di sopralluogo (**Appendice "A"**).



decreto di trasferimento del bene oggetto di stima firmato dalla debitrice esecutata e, copia del documento d'identità.

3. RISPOSTE AI QUESITI

Quesito n. 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 trascrizione 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, cambiamento di destinazione d'uso, ristrutturazione, ecc.;

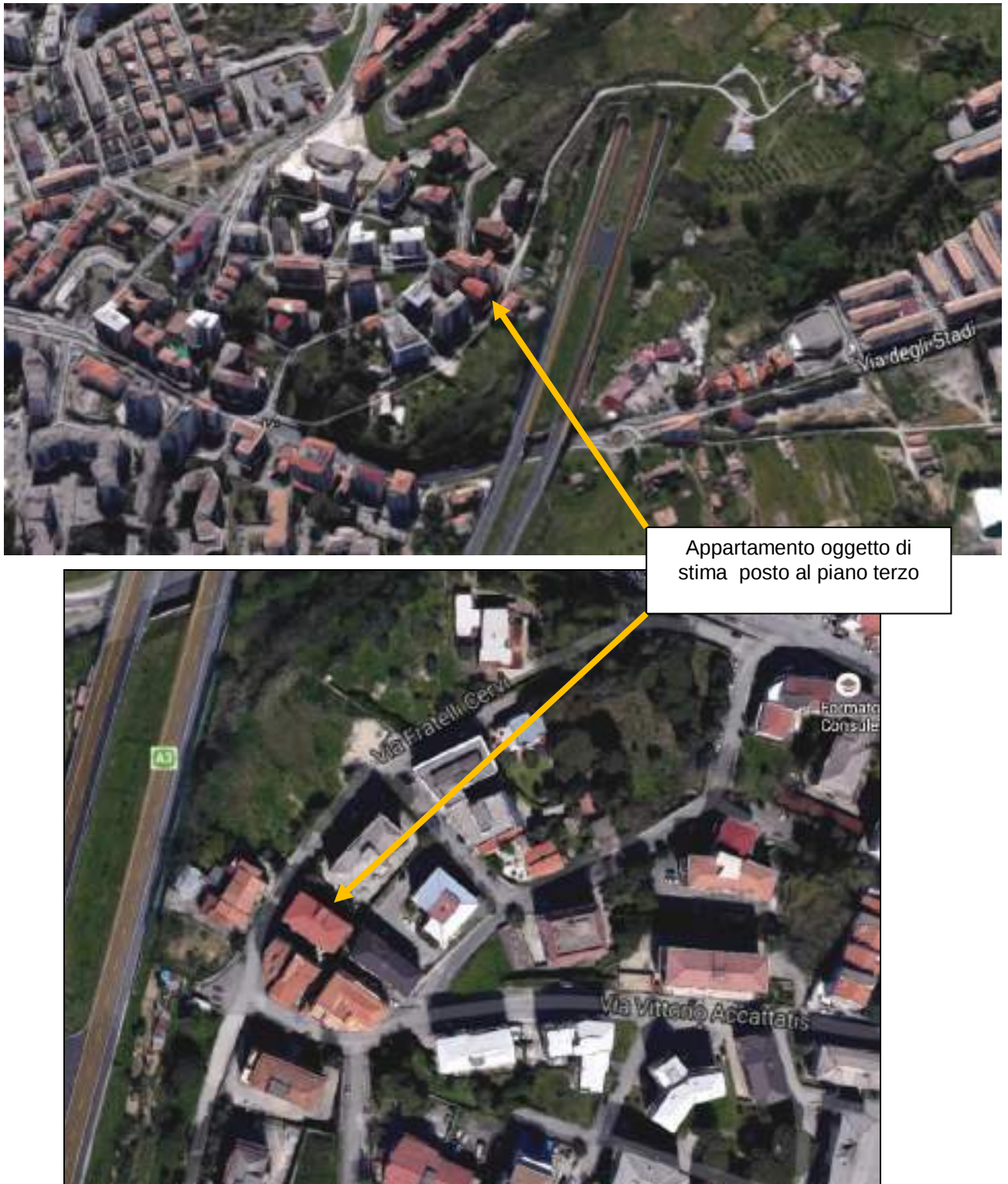
a) Ubicazione

L'immobile oggetto di stima è sito nella periferia Nord del Comune di Cosenza (CS) alla Via Fratelli Cervi 19/A, in zona residenziale.



Ben servita dalla viabilità primaria e secondaria non molto distante dall'ingresso dell'autostrada Salerno-Reggio Calabria, ed inserito in un complesso urbano con diverse attività commerciali ed uffici.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'IMMOBILE



b) Caratteri generali e tipologici

L'immobile è rappresentato da un appartamento con annessa soffitta facente parte di un fabbricato per civile abitazione che si eleva su quattro livelli oltre piano sottotetto destinato alle soffitte, con struttura portante in muratura.

Più precisamente l'appartamento è posto al piano terzo e si accede ad esso tramite scala interna condominiale, senza ascensore **(foto n. 2)**.

L'appartamento è composto da:

- due camere da letto di cui una con balcone **(foto nn. 8/9)**,
- soggiorno con balcone **(foto n. 10)**,
- cucina-pranzo con due balconi di cui uno chiuso con veranda **(foto nn. 5/6)**,
- un bagno **(foto n. 11)**,
- disimpegno con ingresso **(foto n. 4)**,

Si presenta in buone condizioni di manutenzione **(Appendice "B")**.

Le rifiniture interne sono di fascia media ed in buono stato:

- la pavimentazione non è omogenea, nella cucina abbiamo gress porcellanato di tipo lucido di dimensioni 50x50; nel disimpegno cotto di tipo lucido; nelle due camere da letto e nel soggiorno granigliato di marmo; nel bagno piastrelle in ceramica tradizionale con rivestimento alle pareti; nei balconi in cotto.
- gli infissi interni sono in legno tamburato;
- gli infissi esterni invece sono in metallo con vetro singolo e le tapparelle in legno;
- gli impianti idrico ed elettrico sono del tipo sottotraccia tradizionale e in buone condizioni di funzionalità;
- per quanto riguarda la rete fognaria il fabbricato risulta allacciato alla rete fognaria comunale.
- non è presente l'impianto di riscaldamento in quanto mancano gli elementi scaldanti, anche se è presente la caldaia.

Per quanto riguarda il locale soffitta **(foto nn. 12/13)** si presenta allo stato rustico con impianto elettrico.



c) Estensione

La superficie lorda dell'appartamento è pari a circa 109 mq con altezza utile pari a 3 m, a cui vanno aggiunti circa 17 mq di balconi.

Per il locale soffitta invece la superficie lorda è di circa 30 mq con un'altezza che va da 1,70 m a 0,15 m ovvero un'altezza variabile pari ad 0,90 m.

d) Identificazione catastale

L'appartamento oggetto di stima è identificato in Catasto Fabbricati con **Foglio N. 6** del Comune di Cosenza (CS), **Particella N. 240, Sub. 5, Cat. A/3, Classe 2, vani 6** con rendita catastale pari ad **Euro 387,34 (Allegato "3")**.

e) Confini

L'appartamento confina a Nord-Ovest con esterno che dà su una strada privata, a Nord-Est con esterno che dà su spazio di accesso condominiale, a Sud-Ovest con esterno che dà su altra proprietà, infine a Sud-Est con appartamento di altra proprietà.

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

Gli immobili oggetto di esecuzione sono stati aggiudicati alla signora [REDACTED]
[REDACTED] a seguito di incanto svoltosi dinanzi alla dott.ssa Stefania Lanzillotti, Notaio delegato i sensi dell'art. 591-bis, come da verbale da quest'ultima redatto in data 22 gennaio 2003, con nr. 54743 di Repertorio e nr. 17674 di Raccolta (**Allegato "6"**).

g) Vincoli locativi (precisando la data del contratto e la registrazione) e situazione di possesso

[REDACTED]

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.;

Il fabbricato in cui è ubicato l'appartamento oggetto di stima non è soggetto a vincoli di natura ambientale e/o urbanistica ed idrogeologica come riscontrato presso l'ufficio Tecnico del Comune di Cosenza ed è in regola con lo strumento urbanistico del



medesimo Comune, essendo stato realizzato anteriormente all'anno 1967, e ricade in **zona B2 (aree edificate intensive)**.

Quesito n. 2: *accertare se i fabbricati siano conformi o meno alla concessione edilizia (e, ove possibile, precisare il costo dell'eventuale condono edilizio);*

Il fabbricato in cui è ubicato l'appartamento oggetto di stima risulta conforme alla Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Cosenza in data 17/03/1961 per il progetto in variante per la sopraelevazione del quarto piano del fabbricato sopra citato presentato dai sig. Pilerio Coscarella e Napoli Giuseppe (**Allegato "2"**).

Per il fabbricato in questione è stata rilasciata anche Certificato di Abitabilità. (**Allegato "2"**).

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 (in particolare ricostruendo la continuità, per un periodo non inferiore al ventennio, dei passaggi di proprietà relativi al bene).*

FORMALITA'

Dall'ispezione meccanografica, svolta presso la conservatoria dei registri immobiliari (**Allegato "4"**) risulta che, dal 18.12.1990 al 15.06.2015, l'immobile è stato oggetto delle seguenti formalità:

- 1. ISCRIZIONE CONTRO** n. 32467 registro generale e n. 6376 del registro particolare, iscritta in data 21/09/2006 Pubblico ufficiale VIGGIANI CARLO Repertorio 69669/23659 del 20/09/2006 derivante da IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO per un importo di € 150.000,00 degli immobili siti in Cosenza (CS) in località Serra Spiga, Via F.lli Cervi N. 19/A.



2. **TRASCRIZIONE CONTRO** n. 4168 registro generale e n. 3006_del registro particolare, iscritta in data 13/02/2014 a favore di [REDACTED]
[REDACTED] in relazione all' ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, degli immobili siti in Cosenza (CS) in località Serra Spiga, Via F.lli Cervi N. 19/A.

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.*

Criteri di Stima

I metodi di stima adottati per la valutazione dell'immobile oggetto della presente perizia è il seguente:

- o si è reputato opportuno scegliere il **procedimento sintetico comparativo** ritenendolo più idoneo a soddisfare le esigenze pratiche della valutazione.

Per procedere a tale tipo di stima si è condotta un'indagine nella zona in oggetto allo scopo di venire a conoscenza dei prezzi di mercato più probabili.

Le indagini di mercato sono state articolate su due distinte ricerche:

- mediante indagini dirette incentrate su una puntuale disamina di immobili di analoghe caratteristiche a quelli in oggetto;
- mediante indicatori di mercato da individuare su qualificate pubblicazioni nel settore immobiliare.



VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

APPARTAMENTO Foglio N. 6, Particella N. 240, sub. 5

Calcolo della superficie commerciale equivalente totale, considerando ai fini della valutazione economica, i balconi come pertinenza esclusiva dei vani principali viene determinata secondo il seguente prospetto:

PORZIONE IMMOBILIARE / DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE LORDA REALE (MQ)	COEFFICIENTE RIDUTTIVO	SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE (MQ)
Superficie coperta Piano Terzo	109	1.00	109
Balcone	17	0.30	5.10
Soffitta	30	0.25	7.50
Superficie commerciale equivalente totale (mq)			121.60

Nella quale i coefficienti riduttivi e le superfici commerciali equivalenti determinate di conseguenza, sono stati desunti dal D.P.R. n. 138 del 23.03.1998.

Probabile valore di mercato dell'immobile, considerato quanto già sopra detto e la specifica posizione dell'immobile (che conferisce allo stesso una sufficiente commerciabilità) nonché date le particolari caratteristiche già descritte prima dall'indagine effettuata, su immobili simili nella zona in questione e nei paesi limitrofi si è rilevato che i **prezzi unitari di mercato** risultano essere variabili nel seguente intervallo di valori.

P. U. MIN (€/MQ)	P. U. MAX (€/MQ)	P. U. MEDIO (€/MQ)
1.000,00	1.450,00	1.225,00

Assumendo, pertanto, in via cautelativa il valore medio e considerando la superficie commerciale equivalente totale prima definita, per l'immobile in oggetto si ha:



sup. comm. equiv. (mq) x p. u. medio (€/mq) =

$$=121,60 \text{ (mq)} \times 1.225,00 \text{ (€/mq)} = \text{€ } 148.960,00$$

in cifra tonda:

PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'APPARTAMENTO =

= € 149.000,00



Quesito n. 5: *Suggerire l'opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati indicandone i motivi;*

Trattandosi di un singolo appartamento con annessa soffitta non si ritiene possibile la vendita in lotti separati.

<u>LOTTO UNICO</u>	APPARTAMENTO sito a Cosenza (CS) in Via Fratelli Cervi 19/A, posto al piano terzo di un fabbricato per civile abitazione, con annessa soffitta, identificato al catasto del Comune di Cosenza (CS) al Foglio N. 6, Particella N. 240, sub. 5 sito. <u>PROBABILE VALORE DI MERCATO = € 149.000,00</u>
---------------------------	--

Quesito n. 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;*

Il regime fiscale, cui verrà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento dei beni oggetto della stima (imposta di registro o I.V.A.) è quello relativo all'imposta di registro, in quanto la

 proprietaria del bene oggetto di pignoramento è persona fisica (**Allegato "1"**).



Quesito n. 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.

Punto a.)

DESCRIZIONE DEI BENI E ATTUALE IDENTIFICATIVO CATASTALE

DESCRIZIONE
APPARTAMENTO sito nel COMUNE DI COSENZA (CS) in via Fratelli Cervi N. 19/A, posto al piano terzo di un fabbricato per civile abitazione con superficie lorda pari a circa 109 mq ed altezza utile pari a 3,00 m a cui si sommano 17 mq di balconi, con annessa soffitta posta al piano quinto di circa 30 mq ed altezza media pari a 0,90 m.

L'identificativo catastale attuale dell'immobile oggetto di stima coincide con quello risultante dal pignoramento.

IDENTIFICATIVO CATASTALE	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza
	6	240	5	A/3	2	6 vani

Punto b.)

<u>FORMALITA'</u> <u>ESISTENTI SUI</u> <u>BENI IN OGGETTO</u>	3. ISCRIZIONE CONTRO n. 32467 registro generale e n. 6376 del registro particolare, iscritta in data 21/09/2006 Pubblico ufficiale VIGGIANI CARLO Repertorio 69669/23659 del 20/09/2006 derivante da IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO per un importo di € 150.000,00 degli immobili siti in Cosenza (CS) in località Serra Spiga, Via F.lli Cervi N. 19/A.
--	---



	4. TRASCRIZIONE CONTRO n. 4168 registro generale e n. 3006_del registro particolare, iscritta in data 13/02/2014 a favore di BERICA & RESIDENTIAL MBS S.R.L.. contro [REDACTED] in relazione all' ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, degli immobili siti in Cosenza (CS) in località Serra Spiga, Via F.lli Cervi N. 19/A.
<u>VINCOLI</u>	Non esistono vincoli di tipo locativo

4. CONCLUSIONI

La sottoscritta C.T.U., avendo eseguito le operazioni di:

- ispezione dell'immobile,
- effettuazione di visure e ricerche presso l'Ufficio del Territorio di Cosenza e l'Ufficio Tecnico del Comune di Cosenza (CS),
- stima del valore,
- richiesta certificati,
- risposta ai singoli punti dei quesiti posti,

ritenendo di avere espletato in ogni sua parte il mandato conferitogli, ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatagli rassegna la presente relazione completa di allegati.

Cosenza li, Luglio 2015

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Stefania Meli

