

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
COSENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 222/2011
PROMOSSA DA : BCC di SAN VINCENZO LA COSTA
CONTRO:

Consulenza Tecnica
d'Ufficio

G.E.: Dott. G. GRECO

C.T.U.: Ing. Gianluca De Rosa

Gianluca De Rosa



Definito il 22/6/13

IL CANCELLIERE
Patrizia Aiello

INDICE

1. Premessa	3
2. Svolgimento delle operazioni di consulenza	5
3. Risposte ai quesiti	6
Quesito 1):	6
Quesito 2):	10
Quesito 3):	11
Quesito 4):	12
Quesito 5):	15
Quesito 6):	15
Quesito 7):	15
4. Conclusioni	17
5. Allegati	17



Ill.mo Sig. Giudice Esecutivo Dott.GRECO

1. Premessa

La S.V.I. nominava me sottoscritto Dott. Ing. Gianluca De Rosa con studio in Rende alla via Busento, 9 ed iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento n° 222/2011 REI esecuzione immobiliare nei confronti di invitandomi a comparire il 23 Aprile 2013 per il giuramento di rito. L'Ill.mo Signor Giudice esecutivo, conferiva i seguenti quesiti:

Quesito 1):

descriva sinteticamente i beni oggetto di pignoramento, corredandoli, se del caso, con rilievi fotografici e planimetrici, ed accerti 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 situazione di



possesso in capo al debitore ovvero a terzi;

Quesito 2):

accerti se i fabbricati siano conformi o meno alla concessione edilizia (e ove possibile precisare il costo dell'eventuale condono);

Quesito 3):

stabilisca, 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).

Quesito 4):

determini 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.

Quesito 5)

suggerisca l'opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati indicandone i motivi;

Quesito 6)

indichi 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;

Quesito 7):

rediga 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.

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Il sottoscritto al fine di acquisire la documentazione necessaria si è recato presso la Conservatoria dei Registri di Cosenza dove ha eseguito una ispezione su tutta la documentazione ipocatastale relativa alle iscrizioni, trascrizioni ed annotazioni effettuate sui beni immobili nei venti anni precedenti al 4 Agosto 2011, data del pignoramento (cfr. ALL. B: Documentazione n°1).

Successivamente presso l'Agenzia del Territorio richiedeva le visure e l'estratto dei fogli di mappa relativi agli immobili ubicato nel Comune di Montalto Uffugo (cfr. ALL. B: Documentazione n° 2).

Dopo due tentativi, in data 3/06/2013 effettuava le



operazioni di accesso ai luoghi in Via A. Manzoni n°54, in agro del comune di Montalto Uffugo;

Nel corso del sopralluogo era presente, la Sig.ra
ed il Sig. coniuge. Procedetti quindi regolarmente, ad un'ispezione degli immobili in tale circostanza, effettuai un dettagliato rilievo fotografico (cfr. ALL. A: foto nn. 1-13) ed iniziai le operazioni di rilievo metrico, utili per un corretto svolgimento delle operazioni peritali e provvidi a redigere un verbale allegato alla presente CTU (cfr. ALL. B: Documentazione n°3).

3. Risposte ai quesiti

Dopo aver ispezionato l'immobile durante il sopralluogo, è possibile rispondere ai quesiti posti dall'ill.mo Giudice.

Quesito 1):

descriva sinteticamente i beni oggetto di pignoramento, corredandoli, se del caso, con rilievi fotografici e planimetrici, ed accerti la consistenza degli stessi, nonché la corrispondenza o meno con i dati catastali risultanti dalla trascrizione del pignoramento, delle trascrizioni e iscrizioni anteriori; La descrizione dovrà contenere per ciascun bene pignorato, i seguenti elementi:

h) ubicazione

i) caratteri generali e tipologici;



- j) estensione;
- k) identificazione catastale;
- l) confini;
- m) natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile;
- n) vincoli locativi (precisando la data del contratto e della registrazione) e situazione di possesso in capo al debitore ovvero a terzi;

Dallo studio degli atti relativi alla procedura di espropriazione si evince che il bene costituente il compendio immobiliare è :

PART.	COMUNE	UBICAZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB.
	Montalto Uffugo	Via A Manzoni snc	19	1492	13

L'immobile appreso al pignoramento consiste in un'unità immobiliare distribuita su due livelli posto al piano secondo e sottotetto di un fabbricato ubicato nel Comune di Montalto Uffugo in Via Manzoni n° 54, suddivisi in zona giorno il piano secondo e zona notte il sottotetto, esso viene di seguito meglio descritto. In sede di sopralluogo è stato possibile accertare l'esatta ubicazione nonché le principali caratteristiche tecnico - costruttive e urbanistico - ambientali.



Immobile ubicato in Montalto Uffugo Via A. Manzoni n° 54

L'unità immobiliare posta al piano secondo e sottotetto è identificata al N.C.E.U. al Foglio di mappa n° 19 del Comune di Montalto Uffugo alla particella n°1492, sub n° 13 (cfr. ALL.B: Documentazione n° 2).

Sub	Cat.	Classe	Consist.	Rendita	Proprietà	
					Dati Anagrafici	Diritti e oneri reali
13	A/2	1	8 vani	€ 619,75		Proprietà 1/1

Da un punto di vista urbanistico ci troviamo nell'abitato di Montalto Uffugo al confine con il comune di Luzzi nella frazione di Taverna lungo la strada che conduce a San Benedetto Ullano.

Il comune di Montalto Uffugo ha in itinere il Piano Strutturale Comunale, che sarà adottato a breve pertanto lo strumento Urbanistico vigente rimane il Piano Regolatore Generale. Nelle previsioni del nuovo Piano l'area ricade nella struttura urbana esistente con previsione di completamento e riqualificazione urbanistica. Il fabbricato si eleva su 3 piani fuori terra oltre il sottotetto, piano terra primo piano, secondo e sottotetto trattasi di struttura intelaiata con travi e pilastri mentre le chiusure verticali sono realizzate da tompagnature in laterizi mentre le chiusure orizzontali con solai costituiti da travetti e pignatte in laterizio



la copertura in tegole. La struttura tipologicaa è della palazzina che non risulta adiacente ad altre abitazioni dello stesso tipo essendo circondata da un cortile. Esternamente risulta al piano terra rivestito da mattoncini a faccia vista mentre gli altri piani sono intonacati e tinteggiati.

L'immobile è costituito da 8 vani, rappresentati dalla sala, cucina, soggiorno il bagno ed un ripostiglio al piano secondo, ed attraverso una scala in legno ad "L" si accede al sottotetto dove lungo il corridoio si distribuiscono tre stanze da letto ed il bagno. L'appartamento presenta pavimentazione in piastrelle di ceramica, pareti tinteggiate buone rifiniture sia a livello generale che degli infissi interni di legno che di quelli esterni. Il bagno risulta piastrellato con mattonelle in ceramica a tutt'altezza.

La superficie netta complessiva risulta essere di mq 159 e di mq 40 destinati a balcone, mentre la **superficie lorda complessiva è di mq 187** (cfr. ALL.A: Foto n° 1-13).

L'unità immobiliare ubicata al piano secondo confina con il vano scala e la proprietà della Sig.ra identificata al sub 4 mentre il sottotetto posto al piano terzo confina sempre con il vano scala ed il sub 9. Dal sopralluogo effettuato si evince che il piano secondo risulta identico a quanto riportato in catasto mentre per



il sottotetto esiste una difformità sulla distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto riportato in catasto.

Sono di pertinenza dell'unità immobiliare due posti auto su corte comune identificati al n° 1 ed 8 della particella 1492 sub 11. Il bene immobile oggetto di pignoramento ed elencato nella presente CTU, è pervenuto alla Sig.ra

attraverso atto di acquisto a rogito Notaio Lanzillotti Stefania del 10/12/2007 trascritto in data 14.12.2007 ai nn. 43661 R.G. e 27833 R.P. dalla Società

Di & C.

Risulta attualmente abitato dalla stessa sig.ra

con la sua famiglia e non risulta alcuna locazione.

Quesito 2):

accerti se i fabbricati siano conformi o meno alla concessione edilizia (e ove possibile precisare il costo dell'eventuale condono);

Presso l'Ufficio tecnico del Comune di Montalto Uffugo, è stata richiesta una copia della documentazione inerente la regolarità edilizia del fabbricato ubicato in Via A. Manzoni n° 54. In particolare è stato rilevato che è stata rilasciata la concessione edilizia n° 1015 del 24/10/2001 e che in data 09/05/2003 è stato rilasciato il certificato di abitabilità n° 22.

In sede di sopralluogo è stato rilevato una modifica nella



destinazione d'uso relativo al sottotetto posto al terzo piano previsto come stenditoi e lavatoi mentre invece è utilizzata come zona notte con l'ubicazione delle stanze da letto. Si fa presente altresì che nelle concessione edilizia rilasciata la destinazione del sottotetto era di stenditoi e lavatoi così come nell'agibilità, pertanto non può essere adibito ad abitazione non possedendo i requisiti previsti dalla legge. Un diverso utilizzo deve essere autorizzato dall'ufficio tecnico comunale.

Quesito 3):

stabilisca, 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).

Presso L'Agenzia del Territorio, servizio di pubblicità immobiliare, dell'Ufficio Provinciale del Territorio di Cosenza, si sono acquisite e visionate tutte le Iscrizioni, trascrizioni ed annotazioni presenti nei venti anni (1991-2011) antecedenti alla data del pignoramento. (cfr. ALL. B: Documentazione n°1). È emerso che sui beni immobili gravano le seguenti formalità:



- **Trascrizione R.G. n° 43661 R. P. nr. 27833 del 14/12/2007** a favore di _____ nata in _____
il _____ contro _____ DI _____
. con sede in Montalto Uffugo.
Con atto di compravendita per Notaio Stefania Lanzillotti

- **Iscrizione R.G. N° 43662 R. P. nr.10219 del 14/12/2007**
atto di Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a
garanzia di mutuo fondiario contro _____ nata in _____
il _____ a Favore della BANCA CREDITO
COOPERATIVO DI SAN VINCENZO LA COSTA.

- **Trascrizione R.G. N° 22107 R.P. nr.15370 del 04/08/2011**
atto giudiziale di pignoramento immobiliare contro
_____ nata in _____ il _____ a Favore della
BANCA CREDITO COOPERATIVO DI SAN VINCENZO LA COSTA.

Quesito 4):

determini il valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento; nell'ipotesi di bene indiviso, precisi se l'immobile stesso sia divisibile e, in caso contrario, determini il valore della quota pignorata.

Per la determinazione dei valori degli immobili si è fatto riferimento al più probabile valore di mercato avvalendomi



della comparazione tra i prezzi noti del libero mercato. Si è proceduto ad una stima, attribuendo all'immobile l'equo valore utilizzando una stima monoparametrica assumendo come parametro tecnico la variabile superficie, e non considerando la quota di superficie del sottotetto avente altezza inferiore a mt 1,25 in quanto non fruibile. Le fonti informative utilizzate riguardano sia pubblicazioni di agenzie immobiliari, che compravendite avvenute tra privati. La zona di Taverna di Montalto Uffugo negli ultimi anni non è stata caratterizzata da un dinamismo del mercato immobiliare, soprattutto per la crisi del settore immobiliare.

Quindi illustrate precedentemente le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, attraverso il confronto tra l'unità immobiliare da valutare ed i beni simili si è arrivato a determinare il valore di stima.

Mediante la condizione di proporzionalità tra superficie e prezzi si ottiene:

$$S = P \times Z$$

Dove :

S = valore più probabile del subject;

P = prezzo di mercato aggiornato;

Z = $Z_0 + Z_1 + Z_2$ = superficie del bene da stimare;

Z_0 = superficie lorda;

Z_1 = superficie del sottotetto;



Z_2 = superficie di balconi

Appartamento sito in Montalto Uffugo, Via A. Manzoni nn. 54, riportato al Nuovo catasto Edilizio Urbano al Foglio 19 particella 1492 sub 13; Diritti di piena proprietà

L'immobile che si trova nell'abitato di Montalto Uffugo nella zona di Taverna, in un fabbricato costituito da un piano terra, un primo piano, un secondo piano ed un sottotetto.

Si ha :

$$P = 850,00 \text{ €/mq}$$

$$Z_0 = 105 \text{ mq;}$$

$$P_1 = 700 \text{ €/mq}$$

$$Z_{1(\text{sottotetto})} = 82 \text{ mq}$$

$$P_2 = 200 \text{ €/mq}$$

$$Z_{2(\text{balcone})} = 40 \text{ mq}$$

$$Z = 227 \text{ mq}$$

$$S = P \times Z_0 + P_1 \times Z_1 =$$

$$= 850,00 \times 105 + 700,00 \times 82 + 200,00 \times 40 = \underline{\underline{\text{€}}}$$

154.650,00

Il valore complessivo di stima è : € 154.650,00

Si precisa che l'immobile è divisibile in un'unità abitativa posta al secondo piano ed una soffitta posta al terzo piano.



Quesito 5):

suggerire l'opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati indicandone i motivi;

Alla luce di quanto riportato nei paragrafi precedenti non si ritiene opportuno provvedere alla vendita in lotti separati, in quanto bisognerebbe provvedere alla chiusura del solaio dove è ubicata la scala per l'accesso al sottotetto.

Quesito 6):

indichi 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;

Considerato che trattasi di persona fisica l'eventuale decreto di trasferimento dei beni oggetto della stima deve essere assoggettato all'imposta di registro.

Quesito 7):

rediga un prospetto riassuntivo nel quale riporti:

- c) la descrizione dei beni pignorati, evidenziando quale sia l'attuale identificazione catastale e le eventuali differenze con gli identificativi catastali risultanti dal pignoramento;
- d) le limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù, vincoli reali di ogni



genere e vincoli locativi insistenti sui beni pignorati.

Viene di seguito riportato un prospetto riassuntivo:

LOTTO N° 1	
DESCRIZIONE	Appartamento costituito da un'unità immobiliare ubicata al piano secondo e sottotetto con due posti auto in corte comune di un fabbricato sito in Montalto Uffugo, Via A. Manzoni n° 54, riportato al Nuovo catasto Urbano al Foglio 19 particella 1492 sub 13. Diritti di Piena proprietà.
DATI CATASTALI	Riportato nel Nuovo Catasto Urbano nel comune di Montalto Uffugo al Foglio 19 particella 1492 sub 13.
NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA	Piena proprietà
VALORE BASE STIMATO	€ 154.650,00
LIMITAZIONI LEGALI E VINCOLI	Non sono presenti vincoli di alcun genere, che impongano l'inalienabilità o la indivisibilità non sono presenti vincoli o oneri di natura condominiale e non si evince l'esistenza di diritti demaniali



4. Conclusioni

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

5. Allegati

Alla presente relazione sono allegati i seguenti elaborati:

ALLEGATO A : Fotografie nn 1-13

ALLEGATO B : Documentazione n°1

1. Trascrizioni, Iscrizioni sui beni acquisiti al pignoramento;

Documentazione n°2

1. Mappa catastale;
2. Visura Unità Immobiliare;
3. Planimetrie
4. Licenza Edilizia
5. Agibilità

Documentazione n°3

1. Verbale di Sopralluogo

Rende 21/06/2013

Il C.T.U.

Dott.Ing. Gianluca De Rosa

