

## **TRIBUNALE DI COSENZA**

### **Ufficio Esecuzioni Immobiliari Proc. Esec. Imm. N.118/08 Reg. Esec. Finanziaria INMER. S.r.l. contro OMISSIS**

**Giudice dell'esecuzione dottor Giuseppe Greco**

### **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Con decreto di nomina del 14/06/2010 il sig. Giudice Dottor Giuseppe Greco ha invitato la scrivente arch. Marianna Filice, residente a Montalto Uffugo (CS), località Settimo, alla via Trieste, snc, iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Cosenza al n.1341, a comparire il giorno 12 ottobre 2010 per essere nominato Consulente Tecnico d'Ufficio per la proc. N. 118/2008. In tale giorno lo scrivente ha ricevuto i seguenti quesiti:

- 1) Descrivere sinteticamente i beni in oggetto di pignoramento, corredandoli, se del caso, con rilievo fotografici e planimetrici, ed accertare la consistenza degli stessi, nonché la corrispondenza o meno dei 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 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.

*Relazione CTU*

*Arch. Marianna Filice, via Trieste, snc, località Settimo Comune di Montalto Uffugo (CS), tel 328 4896000*

- 5) Suggestire 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) 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.

### **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**

Il sottoscritto C.T.U., dopo lo studio degli atti di causa, ha fissato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 26 ottobre 2010 alle ore 14.30 presso i luoghi oggetto di causa siti in Marano Principato, Via Moretti.

Nel giorno del sopralluogo, non erano presenti gli attori della causa, per cui il sopralluogo è stato effettuato autonomamente, realizzando un rilievo fotografico dell'immobile oggetto di perizia dall'esterno, realizzando un rilievo planimetrico e fotografico dell'esterno e dell'inquadramento urbano -morfologico. All'interno dei locali non è stato possibile accedere, rimandando quindi ad un secondo sopralluogo, fissato il giorno 16/12/2010, alle ore 15.00.

Per adempiere all'incarico conferitomi dal Giudice dell'esecuzione, ho fissato un secondo sopralluogo per accedere agli immobili da periziare, previa raccomandata alle parti. Ma anche in questa data non ho avuto l'accesso all'immobile.

L'immobile oggetto di perizia è stato accatastato il 17/02/2004.

Comune di Marano Principato (Codice E915), Foglio 6, p.lla 914, Sub 19, Cat. A/2 Classe U, Consistenza 4,5 vani, € 336,99.

Concessione Edilizia n. 521 del 12/12/2001

Concessione Edilizia in Variante n. 555 del 20/12/2002

Certificato di collaudo statico delle opere strutturali redatto dall'Ing. Fernando Conforti Prot. N. 47201 del 06/06/2003.

Certificato di Agibilità Parziale del 25/06/2004 Pratica Edilizia n. 500/99 Prot. 27/01/1999 n. 209; n. 609 Prot. 05/12/2002 n. 4649.

Atto di compravendita soggetta ad IVA del 28/06/2004 N. 19574 di Raccolta N. 58454 di Repertorio Notaio Stefania Lanzillotti.

Il fabbricato ricade in zona residenziale di Espansione "C 5", da Variante al Programma di

*Relazione CTU*

*Arch. Marianna Filice, via Trieste, snc, località Settimo Comune di Montalto Uffugo (CS), tel 328 4896000*

Fabbricazione adottato con D.P.G.R. n. 858 del 19/12/1995.

Lo scrivente per l'espletamento del proprio incarico, inoltre, si è recato presso gli uffici del comune di Marano Principato (CS), presso la sede del Nuovo Catasto Urbano Provincia di Cosenza e presso lo studio del Notaio Stefania Lanzillotti.

### **RISPOSTA AL QUESITO 1**

- 8) Descrivere sinteticamente i beni in oggetto di pignoramento, corredandoli, se del caso, con rilievo fotografici e planimetrici, ed accertare la consistenza degli stessi, nonché la corrispondenza o meno dei dati catastali risultanti dalla trascrizione del pignoramento, dalle trascrizioni e iscrizioni anteriori; la descrizione dovrà contenere per ciascun bene pignorato, i seguenti elementi:
- i) Ubicazione;
  - j) Caratteri generali tipologici;
  - k) Estensione;
  - l) Identificazione catastale;
  - m) Confini;
  - n) Natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile;
  - o) Vincoli locativi (precisando la data del contratto e della registrazione) e situazione di possesso;
  - p) 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 procedimento di esecuzione immobiliare insiste sul seguente bene, nel Comune di Marano Principato (CS):

#### **BENE:**

Appartamento sito al piano terra rialzato di un fabbricato residenziale realizzato nel 2004 in Via San Giovanni, 23, località Canali a Marano Principato (CS).

#### **CONFINI:**

L'unità immobiliare, posta sul lato nord-ovest del fabbricato, confina con vano scala condominiale a sud, corte condominiale ad ovest e a nord e con proprietà 

#### **DATI CATASTALI:**

Catasto Fabbricati del Comune di Marano Principato, foglio 6, p.lla 914, sub 19, cat. A/2, Classe U, Consistenza 4,5 vani, Rendita 336,99 Euro.

#### **PROVENIENZA:**

L'appartamento risulta di proprietà di OMISSIS, da Atto di compravendita soggetta ad IVA del 28/06/2004 N. 19574 di Raccolta N. 58454 di Repertorio Notaio Stefania Lanzillotti, con cui l'immobile viene acquistato dalla ditta costruttrice, nella persona del legale rappresentante 

*Relazione CTU*

*Arch. Marianna Filice, via Trieste, snc, località Settimo Comune di Montalto Uffugo (CS), tel 328 4896000*

**UBICAZIONE:**

Il territorio collinare del Comune, ubicato nel versante interno della Catena Costiera Paolana, a circa 500 m sul livello del mare, ad 11 Km dal capoluogo di provincia, è caratterizzato da un edilizia a carattere residenziale sparsa, a bassa densità territoriale. Il fabbricato sorge a circa 2km dal Municipio del Comune di Marano Principato, nei pressi dello svincolo per Cerisano.

Questo è composto da complessivi 4 livelli senza ascensore, un piano seminterrato, destinato a garages e cantine, da un piano terra rialzato e da un piano primo, destinati a residenza, e da un piano sottotetto destinato a locali di sgombero e soffitte.

La struttura portante è a travi e pilastri in cemento armato. Le pareti esterne sono intonacate e pitturate. Terrazzi a livello con ringhiere in ferro. Copertura con tegole.

L'appartamento ha una superficie lorda di 75 mq circa, oltre a 23 mq circa di terrazzo a livello.

**DESCRIZIONE DEL BENE:**

Il fabbricato, di forma regolare, è posto su un terreno sito in località Canali, adiacente ad una strada comunale, sul lato sud, caratterizzata da forte pendenza. Nel lotto, nella zona posta a nord passa un ruscello, il cui alveo è separato dalla corte di pertinenza da una recinzione in ferro.

L'unità immobiliare, posta sul lato nord-ovest del fabbricato, confina con vano scala condominiale a sud, corte condominiale ad ovest e a nord e con proprietà [REDACTED] ad est.

L'appartamento risulta di proprietà di OMISSIS, da Atto di compravendita soggetta ad IVA del 28/06/2004 N. 19574 di Raccolta N. 58454 di Repertorio Notaio Stefania Lanzillotti, con cui l'immobile viene acquistato dalla ditta costruttrice, nella persona del legale rappresentante [REDACTED]

Essendo un fabbricato di nuova costruzione non necessita di ristrutturazione ne di manutenzione straordinaria. Gli infissi interni sono in legno tamburato. Gli infissi esterni sono in alluminio. I pavimenti sono rivestiti con piastrelle in monocottura. L'impianto di riscaldamento è autonomo, con caldaia a gas.

Il parcheggio condominiale, al quale si accede da via San Giovanni tramite un cancello con apertura automatica ed un cancello pedonale.

L'appartamento si compone di un unico ambiente soggiorno – cucina, due camere da letto, un bagno e un ripostiglio.

*Relazione CTU*

*Arch. Marianna Filice, via Trieste, snc, località Settimo Comune di Montalto Uffugo (CS), tel 328 4896000*

Il portoncino di ingresso dell'abitazione è in legno.

L'immobile oggetto di perizia è realizzato all'interno di un'area ricadente in zona residenziale e di espansione "C5". I Parametri sono:

- Indice Fondiario 0,90 mc/mq.
- Indice territoriale 1,30 mc/mq.
- Sup. cat. del terreno 2.140 mq.
- Sup. edificabile Zona C5 1.893,12 mq.
- Altezza massima 10,50 m.
- Distanza dalle strade 5,00 m.
- Distanza dai confini 5,00 m.
- Distanza dai fabbricati 10,00 m.

#### RISPOSTA AL QUESITO 2

- 2) Accertare se i fabbricati siano conformi o meno alla concessione edilizia (e, ove possibile, precisare il costo dell'eventuale condono edilizio);

Lo scrivente C.T.U., pur riservandosi, per quanto concerne le caratteristiche riguardanti il grado di finiture e lo stato manutentivo e conservativo interno dell'unità abitativa pignorata, stante l'impossibilità di accedere presso il bene per cui è causa, avendo svolto un sopralluogo in data 27/11/2007 e uno in data 16/12/2010, è in grado di riferire quanto segue:

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato realizzato tra il 2001 ed il 2004, in base alla Concessione Edilizia n. 521 del 12/12/2001 e successiva Concessione Edilizia in Variante n. 555 del 20/12/2002.

E' stato rilasciato Certificato di agibilità parziale il 25/06/2004, relativo all'appartamento in oggetto.

Stante l'assenza dell'esecutato e la prolungata impossibilità di rintracciarlo, non è stato possibile accedere all'interno dell'unità abitativa pignorata, ubicata al piano terra rialzato. La valutazione è quindi basata sui documenti acquisiti e sulla testimonianza di membri della ditta esecutrice dei lavori fino al 2004, oltre che su rilievi ed accertamenti effettuati limitatamente alle porzioni esterne dell'edificio e quelle interne inerenti le parti comuni, ovvero: atrio, ingresso, vano scala e cortile condominiale.

In base a questa documentazione acquisita posso affermare che l'appartamento oggetto di perizia risulta conforme alla concessione in variante, a meno di piccole modifiche nelle

*Relazione CTU*

*Arch. Marianna Filice, via Trieste, snc, località Settimo Comune di Montalto Uffugo (CS), tel 328 4896000*

divisioni interne, che non alterano la consistenza, la destinazione d'uso e la superficie in pianta dell'immobile stesso, pareti divisorie riportate nella pianta allegata alla perizia. Non necessita di condono edilizio, essendo tutte opere interne, di piccola entità, soggette ad eventuale D.I.A.

### RISPOSTA AL QUESITO 3

- 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).

L'immobile risulta di esclusiva proprietà di OMISSIS dal 28/06/2004, dalla visura storica per immobile, e dall'Atto notarile del notaio Stefania Lanzillotti, che ha acquistato direttamente dalla ditta costruttrice, [REDACTED]. Dalle informazioni potute acquisire da parte di alcuni inquilini, risulta che OMISSIS (esecutato) attualmente occupa l'abitazione oggetto di perizia.

### RISPOSTA AL QUESITO 4

- 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.

Per la valutazione, il sottoscritto **C.T.U.** ha adottato il criterio di stima sintetico-comparativo; con questo metodo si perviene al valore ignoto tramite comparazione tra gli immobili oggetto della stima ed altri analoghi.

Per determinare il valore a metro quadro dell'unità immobiliare in oggetto lo scrivente ha consultato le più importanti società immobiliari operanti nel territorio (Retecasa, Frimm, Pirelli).

Considerando il mercato immobiliare della zona il sottoscritto **C.T.U.** è pervenuto alla conclusione che il più probabile valore di mercato attualmente di beni simili per consistenza, esposizione e destinazione d'uso è di circa **€/mq 900,00 (novecento/00)**.

La superficie lorda dell'appartamento risulta pari a 75 mq circa.

La superficie calpestabile è pari a 63 mq circa.

La superficie destinata a terrazzo a livello è pari a 23 mq circa.

*Relazione CTU*

*Arch. Marianna Filice, via Trieste, snc, località Settimo Comune di Montalto Uffugo (CS), tel 328 4896000*

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è pari a 88.000 € (ottantottomila/00 euro).

**RISPOSTA AL QUESITO 5**

- 5) Suggestire l'opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati indicandone i motivi;

Non ci sono presupposti per vendita in lotti separati, ma deve essere venduto a corpo, non essendo divisibile in più unità abitative.

**RISPOSTA AL QUESITO 6**

- 1) 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;

Essendo la persona alienante persona fisica, in sede di trasferimento dell'immobile pignorato, l'aggiudicatario non è soggetto al pagamento dell'IVA, bensì al pagamento dell'imposta ipotecaria e catastale.

**Valore totale a base d'asta del lotto € 88.000,00 (ottantottomila/00 euro)**

Ritenendo di aver svolto il mandato e disponibile per qualsiasi ulteriore chiarimento, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami

**RISPOSTA AL QUESITO 7**

- 7) Redigere un prospetto riassuntivo nel quale riporti:
- Descrizione dei beni pignorati, evidenziando quale sia l'attuale identificazione catastale e le eventuali differenze con gli identificativi catastali risultanti dal pignoramento;
  - Le limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche privilegi, servitù, vincoli reali di ogni genere e vincoli locativi insistenti sui beni pignorati.

A riepilogo di quanto innanzi esposto, il sottoscritto **C.T.U.** riporta di seguito la formazione del seguente lotto di vendita relativo alla unità immobiliare oggetto della stima:

Appartamento posto al piano terra rialzato di un fabbricato sito località Canali, Via San Giovanni, 23, nel Comune di Marano Principato (CS), con una superficie abitabile di 75 mq oltre 23 mq di superficie destinata a terrazzo.

*Relazione CTU*

*Arch. Marianna Filice, via Trieste, snc, località Settimo Comune di Montalto Uffugo (CS), tel 328 4896000*

**CONFINI:**

L'unità immobiliare, posta sul lato nord-ovest del fabbricato, confina con vano scala condominiale a sud, corte condominiale ad ovest e a nord e con proprietà [REDACTED] ad est.

**DATI CATASTALI:**

Catasto Fabbricati del Comune di Marano Principato, foglio 6, p.lla 914, sub 19, cat. A/2, Classe U, Consistenza 4,5 vani, Rendita 336,99 Euro.

**PROVENIENZA:**

L'appartamento risulta di proprietà di OMISSIS, da Atto di compravendita soggetta ad IVA del 28/06/2004 N. 19574 di Raccolta N. 58454 di Repertorio Notaio Stefania Lanzillotti, con cui l'immobile viene acquistato dalla ditta costruttrice, nella persona del legale rappresentante [REDACTED]

Montalto Uffugo, 03/01/2011

Il tecnico  
(Arch. Marianna Filice)

*Relazione CTU*

*Arch. Marianna Filice, via Trieste, snc, località Settimo Comune di Montalto Uffugo (CS), tel 328 4896000*

Allegati:

- 1 - Primo verbale di sopralluogo;
- 2 - Secondo verbale di sopralluogo;
- 3 - Foto aerea con individuazione fabbricato in oggetto;
- 4 - Foglio di mappa 6 Comune di Marano Principato (CS);
- 5 - Visura Storica per Immobile e Planimetria Catastale (scala 1:200);
- 6 - Pianta appartamento (scala 1:100);
- 7 - Numero 12 fotografie;
- 8 - Copia conforme all'originale di Concessione Edilizia n. 521 del 12/12/2001 Pratica Edilizia n. 500 Anno 1999 Protocollo generale n. 15368 e degli elaborati grafici allegati;
- 9 - Copia conforme all'originale di Concessione Edilizia in Variante n. 555 del 20/12/2002 e degli elaborati grafici allegati.
- 10 - Copia conforme all'originale del Certificato di agibilità parziale il 25/06/2004
- 11 - Copia atto di Compravendita soggetta ad IVA nr. 58454 di Repertorio nr. 19574 di Raccolta del 28/06/2004.
- 12 - fotocopia della lettera di convocazione sopralluogo e relative ricevute postali.
- 13 - Ricevute spese sostenute.
- 14 - n.1 CD ROM con relazione in formato word e foto digitalizzate.

*Relazione CTU*

*Arch. Marianna Filice, via Trieste, snc, località Settimo Comune di Montalto Uffugo (CS), tel 328 4896000*