

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Giudice: Dott. Giuseppe Greco

C.T.U

Ing. Maria DE FILPO

RELAZIONE DELLA CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

PROCEDURA N. 156/2011

BANCA SVILUPPO SPA
C/

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Marzo 2013

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Data, Timbro, Firma



TRIBUNALE DI COSENZA
Deposito in Cancelleria
Data 7 MAR 2013
Il Cancelliere

IL CANCELLIERE
Giovanni De Stefano

1	PREMESSE	4
2	SOPRALLUOGHI ED INDAGINI	5
3	RISPOSTA AL QUESITO N°1	6
	3.1 Ubicazione	6
	3.2 Caratteri generali e tipologici	8
	3.3 Identificazione Catastale	8
	3.4 Confini	9
	3.5 Natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile	9
	3.6 Vincoli locativi e situazione di possesso in capo al debitore ovvero a terzi	10
	3.7 Situazione urbanistica	10
4	RISPOSTA AL QUESITO N°2	10
5	RISPOSTA AL QUESITO N°3	11
6	RISPOSTA AL QUESITO N°4	12
7	Risposta al QUESITO N. 5	14
8	Risposta al QUESITO N. 6	14
9	Risposta al QUESITO N. 7	14
10	CONCLUSIONI	15

INDICE DELLE FIGURE

Fig.1: Ortofoto Colore 2006 – particolare.....7

Fig.2: Estratto C.T.R. (Elemento 559021).....7



ELENCO ALLEGATI

- ALLEGATO N°1:** Verbale di sopralluogo
- ALLEGATO N°2:** Visure Conservatoria Registri Immobiliari di Cosenza
- ALLEGATO N°3:** Visure Catastali
- ALLEGATO N°4:** Mappa catastale e Planimetria Unità Immobiliare
- ALLEGATO N°5:** Permesso di costruire N. 04/07 del 12/03/2007 e relativi elaborati di progetto
- ALLEGATO N°6:** Certificato di Destinazione Urbanistica e Dichiarazione Ufficio Tecnico Comunale
- ALLEGATO N°7:** Stralcio Norme Tecniche di Attuazione
- ALLEGATO N°8:** Documentazione Fotografica



TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice: Dott. Giuseppe Greco

PROC. N. 156/2011: BANCA SVILUPPO SPA C/

1 PREMESSE

La sottoscritta Ing. Maria DE FILPO con studio in Cosenza,

iscritta all'Albo degli Ingegneri della provincia di Cosenza al n. 2898 dal febbraio 2000 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Cosenza al n° 4259, nell'udienza del 08/01/2013, ha prestato giuramento di rito l'espletamento dell'incarico di esperto stimatore per la procedura n°156/2011.

Nel particolare, era richiesto di adempiere ai seguenti quesiti:

- 1) *"Descrivere sinteticamente i beni oggetto di pignoramento, corredandoli se del caso, con rilievi fotografici e planimetrici, ed accertarne la consistenza degli stessi, nonché la corrispondenza o meno con i dati catastali risultanti dalla trascrizione del pignoramento, dalle trascrizioni e iscrizioni anteriori [...];*
- 2) *Accertare se i fabbricati siano conformi o meno alla concessione edilizia [...];*
- 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'artt. 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 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;*

La presente relazione è quindi impostata in maniera da tale fornire esaustive risposte a ciascuno dei quesiti posti.

Il procedimento è relativo a un pignoramento immobiliare in danno dei sigg.

Il bene interessato al suddetto atto di pignoramento è un fabbricato sito nel Comune di San Vincenzo La Costa, nella frazione S. Sisto dei Valdesi alla Via Cicala 25/A.

2 SOPRALLUOGHI ED INDAGINI

Innanzitutto è stata verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c., successivamente sono stati effettuati una serie di indagini presso i

competenti uffici pubblici e alcuni sopralluoghi finalizzati al rilievo e alle valutazioni del bene oggetto del pignoramento.

Più precisamente, la sottoscritta, si è recata:

- Il giorno 25/01/2013 presso l'ufficio tecnico del Comune di San Vincenzo La Costa (CS) per presentazione della richiesta di documentazione (concessione edilizia, certificato di abitabilità, elaborati di progetto);
- Il giorno 31/01/2013 presso gli Uffici del Catasto di Cosenza per la visura degli immobili di cui alle stampe allegate;
- Il giorno 07/01/2013 presso l'ufficio tecnico del Comune di San Vincenzo La Costa (CS) per ritiro documentazione di cui sopra;
- Il giorno 11/02/2013 presso i beni oggetto di pignoramento nei giorni, per una ricognizione generale dei luoghi;
- Il giorno 18/02/2013 previa convocazione delle parti, è stato effettuato il sopralluogo per ispezioni e rilievi.

In relazione all'incarico affidatomi, la sottoscritta Ing. Maria DE FILPO, assolve il mandato conferitole fornendo per i quesiti posti dalla S.V.Ill.ma, le risposte riportate nelle sezioni successive.

3 RISPOSTA AL QUESITO N°1

3.1 Ubicazione

L'immobile, oggetto del pignoramento, è sito nel Comune di San Vincenzo La Costa (CS) nella Frazione di San Sisto dei Valdesi ed in Via Cicala N. 25/A.

La suddetta Frazione si trova a NORD rispetto al centro di San Vincenzo La Costa (CS) dal quale, l'immobile risulta distante circa 4,00 km. (Figura 1 e 2).





Figura 1: OrtoFoto Colore 2006 (Fonte: Portale Cartografico Nazionale)

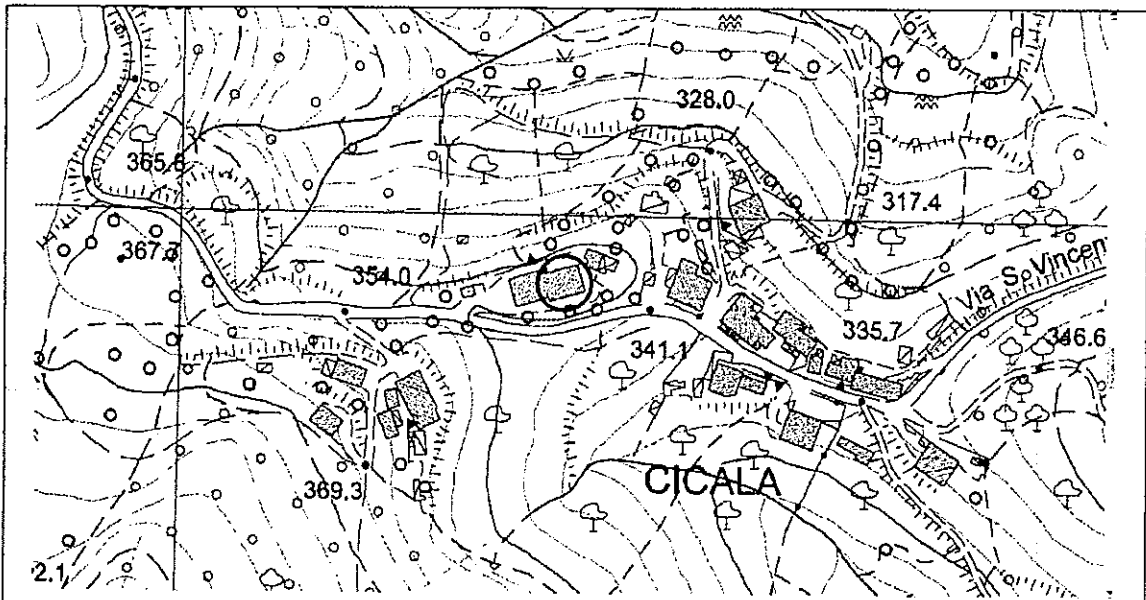


Figura 2: Estratto C.T.R. (Elemento N. 559021)

A handwritten signature or mark in the bottom right corner of the page.

3.2 Caratteri generali e tipologici

Il fabbricato residenziale, cui appartiene l'unità abitativa oggetto di stima, è ubicato in Via Cicala N. 25/A nella Frazione San Sisto dei Valdesi del Comune di San Vincenzo La Costa (CS).

La posizione orografica offre una buona vista panoramica ed è vicino al centro della suddetta frazione.

L'immobile ispezionato è risultato essere in un buono stato di conservazione.

L'unità abitativa si trova al primo piano del suddetto fabbricato residenziale e risulta avere un'accesso indipendente attraverso una scala esterna su area di pertinenza (di circa 8,0 mq) dell'appartamento stesso.

Gli interni hanno un buon grado di rifinitura e risultano in ottimo stato gli infissi interni ed esterni, sanitari bagno e cucina e gli impianti idrici ed elettrici.

L'appartamento, composto da N. 3 vani, cucina e doppi servizi, ha una superficie commerciale interna, ovvero compreso anche l'ingombro dei muri esterni, di circa 142.00 mq. A questa si aggiungono circa 48.00 mq di balconi e circa 8.00 mq di corte esclusiva (scala esterna). Per la distribuzione degli spazi interni si rimanda alla relativa planimetria catastale dell'unità immobiliare (Allegato N. 4).

3.3 Identificazione Catastale

Il bene immobiliare è censito nel N.C.E.U. (Catasto Fabbricati) del Comune di San Vincenzo la Costa (CS) con i seguenti dati catastali:

- Foglio 2, Particella 349:
 - Sub. 7, Categoria A/2, Classe U, Consistenza 7 vani, Rendita 524,20 Euro;
 - Sub. 8 (Corte esclusiva);

I dati catastali dell'immobile pignorato **non corrispondono** a quelli indicati nell'atto di pignoramento del 09/05/2011. Infatti, relativamente al Sub. 7 nel verbale di

pignoramento è indicato: Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 6.5 vani, Rendita 335.70 Euro.

A tal proposito si rimanda all'Allegato N. 3.

3.4 Confini

L'appartamento, oggetto di stima, confina con corte comune ad EST- SUD e NORD, inoltre:

- lateralmente (ad OVEST) con appartamento censito nel N.C.E.U. (Catasto Fabbicati) del Comune di San Vincenzo la Costa (CS) con il Foglio 2, Particella 351, Sub. 1 e di proprietà del Sig.

- inferiormente con appartamento censito nel N.C.E.U. (Catasto Fabbicati) del Comune di San Vincenzo la Costa (CS) con il Foglio 2, Particella 349, Sub. 1 e di proprietà del Sig.

Si fa presente che la descrizione dei confini non coincide con la descrizione effettuata nell'atto di pignoramento depositato c/o la cancelleria esecuzioni immobiliari del tribunale di Cosenza del 16/06/2011, pag.2 capoverso 2°.

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

Con riferimento ai beni immobiliari sono riportati la proprietà ed il relativo titolo risultanti dalla visura presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza fino alla data del 02/03/2013 (Allegato N. 2).

Immobile	Proprietà	Titolo
Foglio 2, Particella 349, Sub. 7	(500/1000)	ATTO PUBBLICO Data: 07/12/2006



	(500/1000)	Numero di repertorio: 5695 Rogante: TRIBUNALE Sede: COSENZA Descrizione: VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI
Foglio 2, Particella 349, Sub. 8	(500/1000) (500/1000)	ATTO PUBBLICO Data: 07/12/2006 Numero di repertorio: 5695 Rogante: TRIBUNALE Sede: COSENZA Descrizione: VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI

I titolo che legittima la proprietà ha data anteriore a quella del pignoramento.

3.6 Vincoli locativi e situazione di possesso in capo al debitore ovvero a terzi

Dalle indagini eseguite non sono stati rinvenuti contratti di locazione registrati.

3.7 Situazione urbanistica

I beni immobiliari risultano ricadenti in Zona Agricola in base all'attuale Strumento Urbanistico del Comune di San Vincenzo La Costa. All'interno di tale Zona Agricola sono consentiti esclusivamente interventi a servizio diretto delle attività agricole.

Si rimanda alla dichiarazione (Allegato N. 6) rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di San Vincenzo La Costa nonché allo stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione (Allegato UU) rilasciato dallo stesso ufficio.

4 RISPOSTA AL QUESITO N°2

Il fabbricato residenziale, cui appartiene l'unità abitativa oggetto di stima, risulta essere stato edificato in esecuzione alla concessione edilizia N. 06 rilasciata dal Comune di San Vincenzo La Costa in data 27.05.1996.

L'appartamento oggetto di stima (Foglio 2, Particella 349, Sub. 7 e Sub.8), è stato realizzato successivamente a seguito di lavori di "MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO CON REALIZZAZIONE DI OPERE INTERNE AL PIANO SOTTOTETTO" autorizzati in data 12/03/2007 con permesso di costruire N. 04/07.

Allo stato attuale, dai sopralluoghi effettuati, i lavori risultano realizzati in conformità al suddetto permesso di costruire del quale si riporta copia conforme nell'Allegato N. 5. Inoltre, dalle visure eseguite presso gli Uffici del Catasto di Cosenza, la planimetria catastale (Allegato E) risulta corrispondente alla realtà.

5 RISPOSTA AL QUESITO N°3

Il bene è pervenuto al Sig. _____ per ATTO NOTARILE PUBBLICO - COMPRAVENDITA stipulato presso lo studio del Notaio DE SANTIS LUIGI in data 08/02/2000, Repertorio 6252, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 23/02/2000 con Registro Particolare 2863 e Registro Generale 3879.

Successivamente, la proprietà per 500/1000 dei beni immobiliari è pervenuta alla Sig.ra _____ per ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE DEI BENI del 07/12/2006, Repertorio 5695, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 20/04/2011 con Registro Particolare 7852 e Registro Generale 11491.

Dalle ispezioni ipotecarie realizzate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza risulta che, nel ventennio in esame, sui tutti i beni immobiliari oggetto di perizia grava la seguente formalità:

- ATTO NOTARILE PUBBLICO – IPOTECA VOLONTARIA

Trascrizione del 14/01/2005 - Registro Particolare 915 Registro Generale 2299;

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Trascrizione del 26/05/2011 - Registro Particolare 10492 Registro Generale
15316;

Per la descrizione dei gravami ricadenti sui beni oggetto di perizia si rimanda alle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari riportate in Allegato N. 2. Le visure allegate hanno riferimento fino al 02/03/2013.

In base alle consultazioni effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Vincenzo La Costa, non risultano vincoli di alcun tipo sui beni oggetto di perizia.

6 RISPOSTA AL QUESITO N°4

La sottoscritta, al fine di valutare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima "Vpp", ha utilizzato il metodo di stima sintetico-comparativo.

Con questo metodo si è individuato il valore del costo medio unitario del parametro più usato, praticato nel mercato locale e riferito ad immobili di medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Tale parametro, per tener conto di eventuali particolarità (comodi o scomodi) è stato moltiplicato per un coefficiente di merito.

Atteso quanto sopra, in considerazione che il più probabile valore di mercato (Vpp) altro non è che il valore nominale (Vn) arrotondato – per eccesso o per difetto – ad 1 Euro, questo è stato determinato attraverso la relazione

$$Vn = Cm \times (Cp \times Sc + Sb \times Cpb)$$

dove:

- Cp: costo del parametro più usato;
- Cpb: costo del parametro più usato per balconi e/o corte;
- Sc: superficie commerciale dell'immobile;
- Sb: superficie di balconi e corte;
- Cm: coefficiente di merito;

- V_n : valore nominale dell'immobile;

Il parametro più usato per la compravendita di tali tipi di immobili è risultato il metro quadrato (mq), il cui costo medio per immobili di paragonabile caratteristiche, da indagini eseguite in loco, è stato quantificato in 560,00 Euro (riferito alla superficie commerciale) ed in 280,00 Euro per balconi e corte .

L'entità del costo medio al metro quadrato è stata confrontata e validata attraverso la consultazione delle quotazioni immobiliari fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (www.agenziaterritorio.it) e riferite all'ultimo semestre pubblicato (1° semestre 2012). Tale consultazione, con riferimento ai seguenti parametri:

Provincia: COSENZA

Comune: SAN VINCENZO LA COSTA

Destinazione: Residenziale (la sola disponibile)

ha fornito il seguente valore di mercato:

Zona	Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
Rurale	Abitazioni di tipo economico	NORMALE	255	355
Periferica	Abitazioni civili	NORMALE	410	560

Il valore più idoneo, e/o comunque adattabile a quello del bene oggetto di stima, fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare è a giudizio della scrivente, quello relativo al massimo per zona periferica. Tale considerazione deriva dal fatto che l'immobile trovasi ubicato in zona periferica, ma comunque con rifiniture ottime e in buono stato di conservazione.

Per quanto riguarda invece la determinazione del coefficiente di merito gli è stato attribuito un punteggio pari a 0,95.



Tale assunto deriva dal fatto che il bene immobiliare di trova ubicato a breve distanza dal centro abitato della frazione di San Sisto dei Valdesi, così come lo stato di conservazione (Allegato N. 8).

Sulla base di quanto esposto, per l'immobile oggetto di perizia, è stato calcolato il seguente valore nominale per una superficie *commerciale* (*Sc*) pari a circa 142.00 mq ed una superficie balconi/corte (*Sb*) pari a circa 56 mq:

$$V_n = C_m \times (S_c \times C_p + S_b \times C_{pb}) =$$

$$0,95 \times (142,00 \times 560,00 + 56 \times 280,00) = 90.440,00 \text{ Euro}$$

7 Risposta al QUESITO N. 5

Per le caratteristiche dell'immobile non è indicabile a giudizio della scrivente la vendibilità in più lotti.

8 Risposta al QUESITO N. 6

Da dichiarazione rilasciata dal Sig. _____ e dalla Sig.ra _____

il regime fiscale dell'eventuale decreto di trasferimento dei beni oggetto di perizia risulta essere l'imposta di registro.

9 Risposta al QUESITO N. 7

Per i beni immobiliari oggetto di perizia è fornito un prospetto riassuntivo.

PROSPETTO RIASSUNTIVO	
Identificazione Catastale	N.C.E.U. del Comune di San Vincenzo la Costa (CS) Foglio 2, Particella 349: 1 - Sub. 7, Categoria A/2, Classe U, Consistenza 7 vani,

	<p>Rendita 524,20 Euro;</p> <p>- Sub. 8 (Corte esclusiva);</p> <p>I dati catastali dell'immobile pignorato non corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento del 09/05/2011. Infatti, relativamente al Sub. 7 nel verbale di pignoramento è indicato: Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 6.5 vani, Rendita 335.70 Euro.</p>
Descrizione	Appartamento posto al 1° Piano di un fabbricato residenziale sito nel Comune di San Vincenzo la Costa (CS).
Proprietà	per 500/1000;
Titolo di Proprietà	ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE DEI BENI del 07/12/2006, Repertorio 5695, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 20/04/2011 con Registro Particolare 7852 e Registro Generale 11491.
Limitazioni e/o Vincoli	Nessuno
VALORE STIMATO	90.440,00 Euro

10 CONCLUSIONI

Ad espletamento dell'incarico conferitomi si rassegna la presente relazione (in N. 4 copie) costituita da n° 15 pagine e n° 8 Allegati che ne costituiscono parte sostanziale ed integrante.

La sottoscritta resta a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento

Cosenza, 05/03/2013

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

ing. Maria DE FILPO

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Cosenza

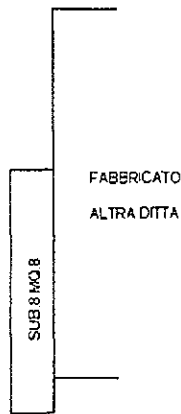
Dichiarazione protocollo n. CS0376383 del 14/12/2004
Planimetria di u.i.u. in Comune di San Vincenzo La Costa
Via Cicala civ. 25A

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 2
Particella: 349
Subalterno: 7

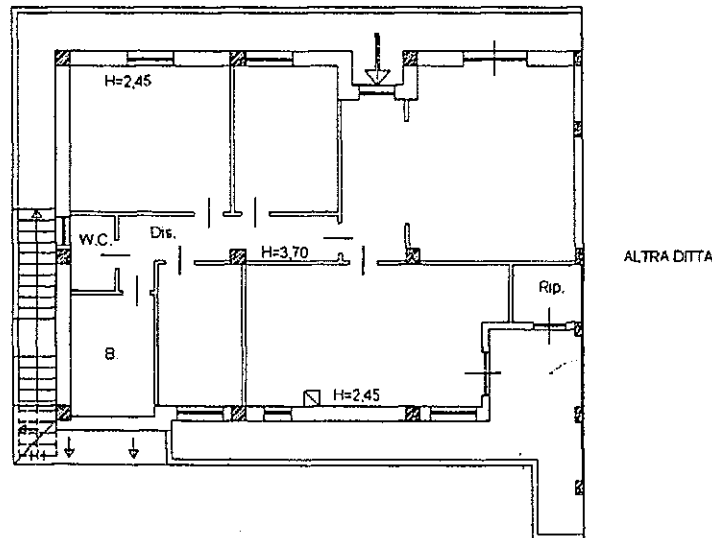
Compilata da:
Iscritto all'albo:
Ingegneri
Prov. Cosenza N. 1078

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Catasto dei fabbricati - Situazione al 31/01/2013 - Comune di SAN VINCENZO LA COSTA (1388) - < Foglio: 2 Particella: 349 - Subalterno 7 >
VIA CICALA n. 25A, CORTE ESCLUSIVA DI MQ. 8 piano: T-1;

Ultima Planimetria in atti

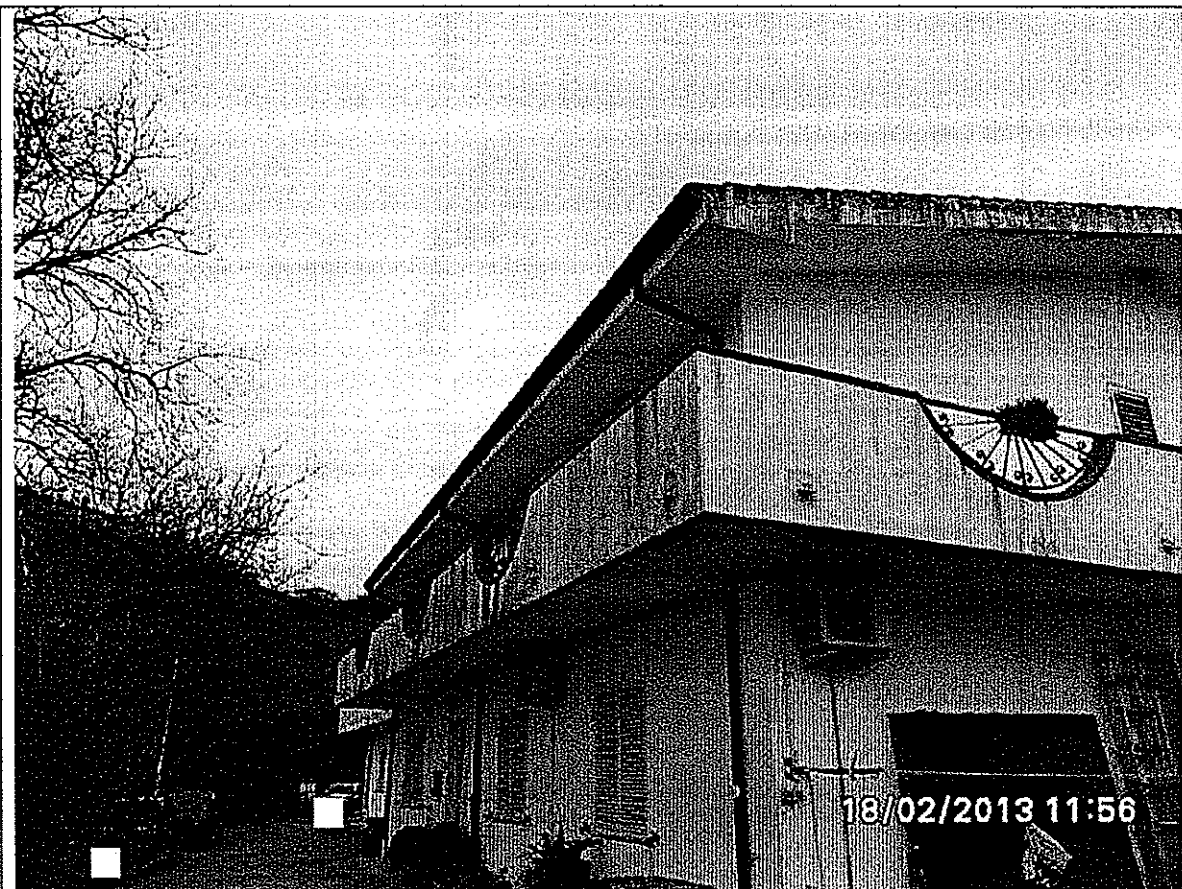


FOTO N. 1: Prospetto SUD

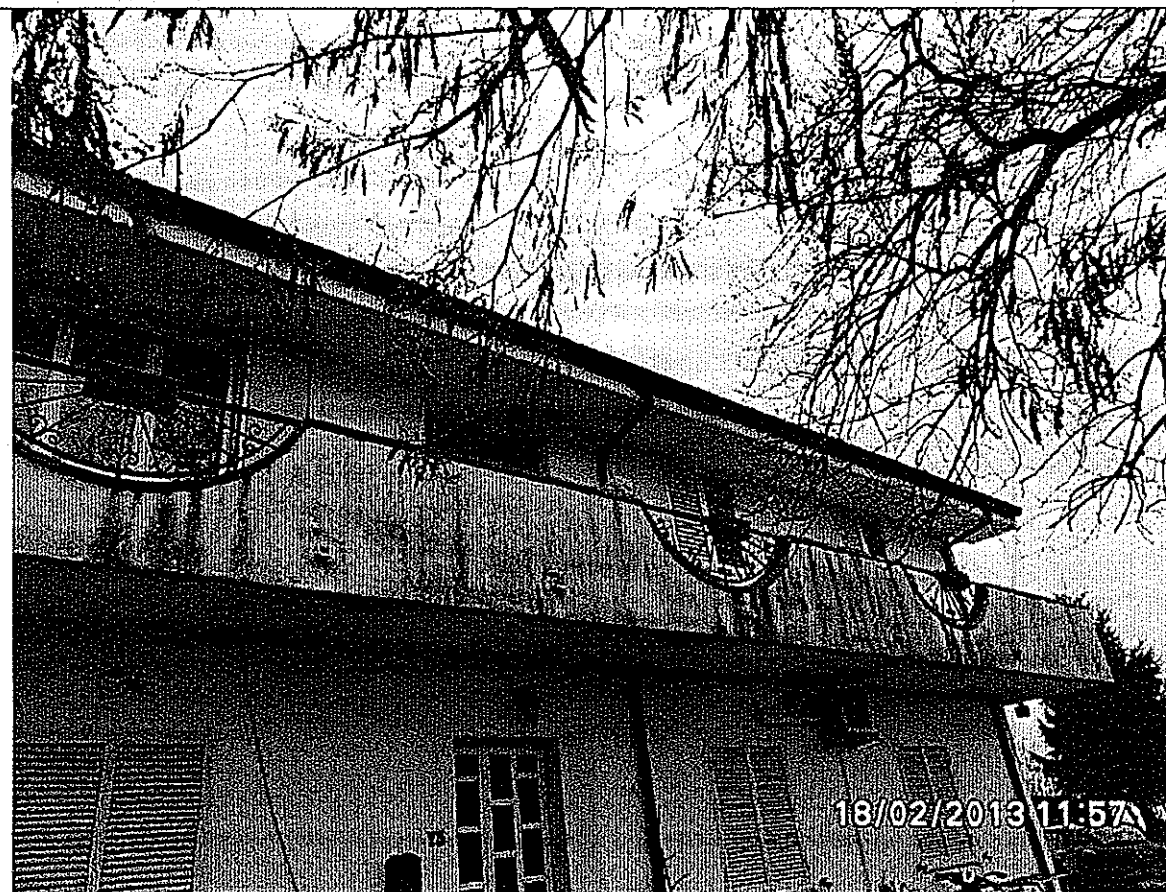


FOTO N. 2: Prospetto SUD



FOTO N. 3: Prospetto NORD

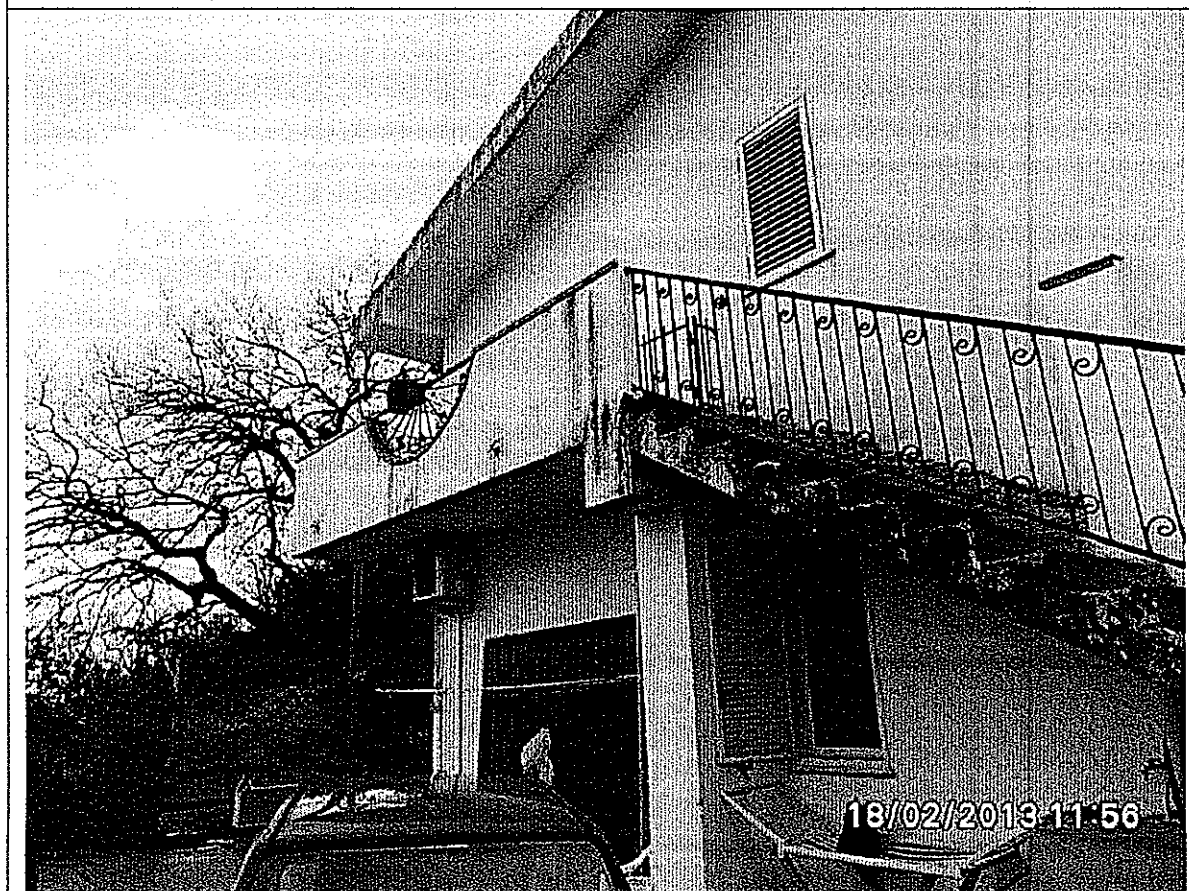


FOTO N. 4: Prospetto EST



FOTO N. 5: Scala Esterna (corte esclusiva)



FOTO N. 6: Balcone SUD

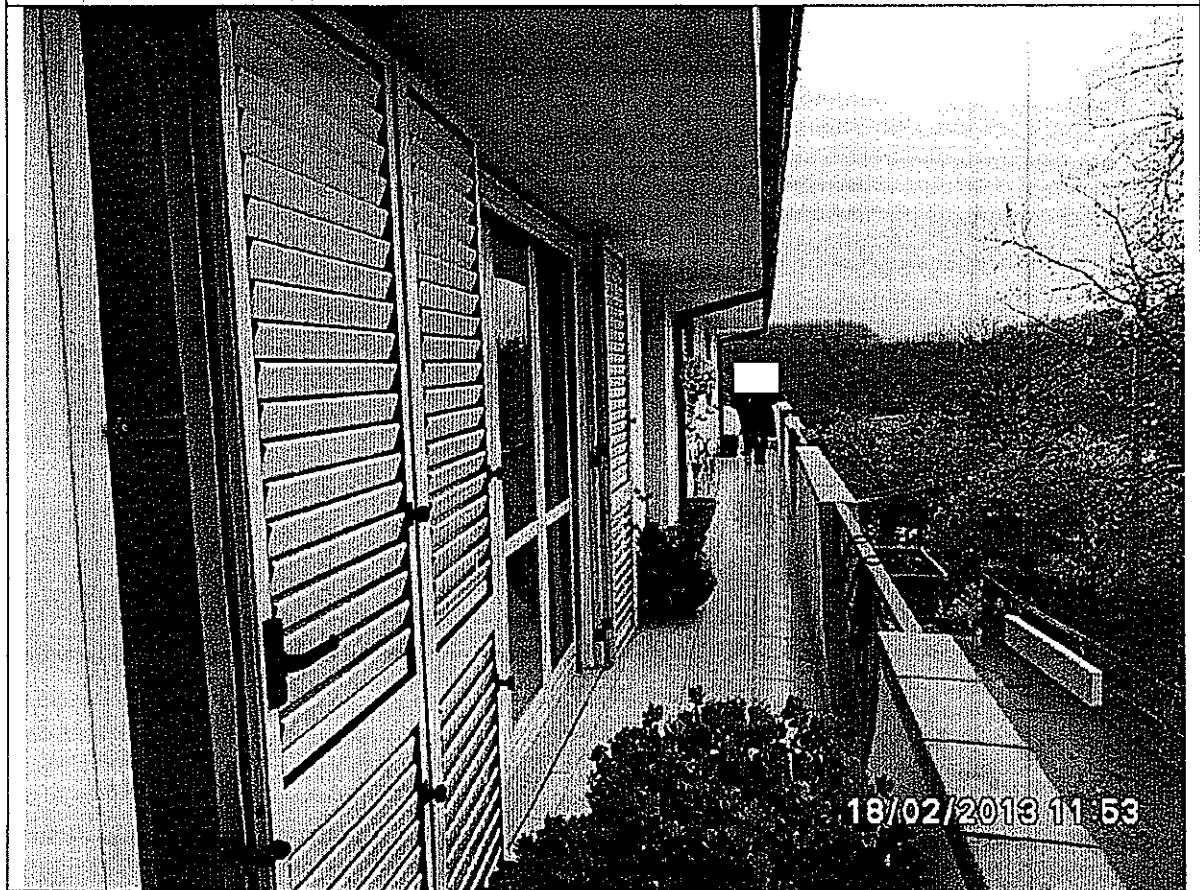


FOTO N. 7: Balcone SUD

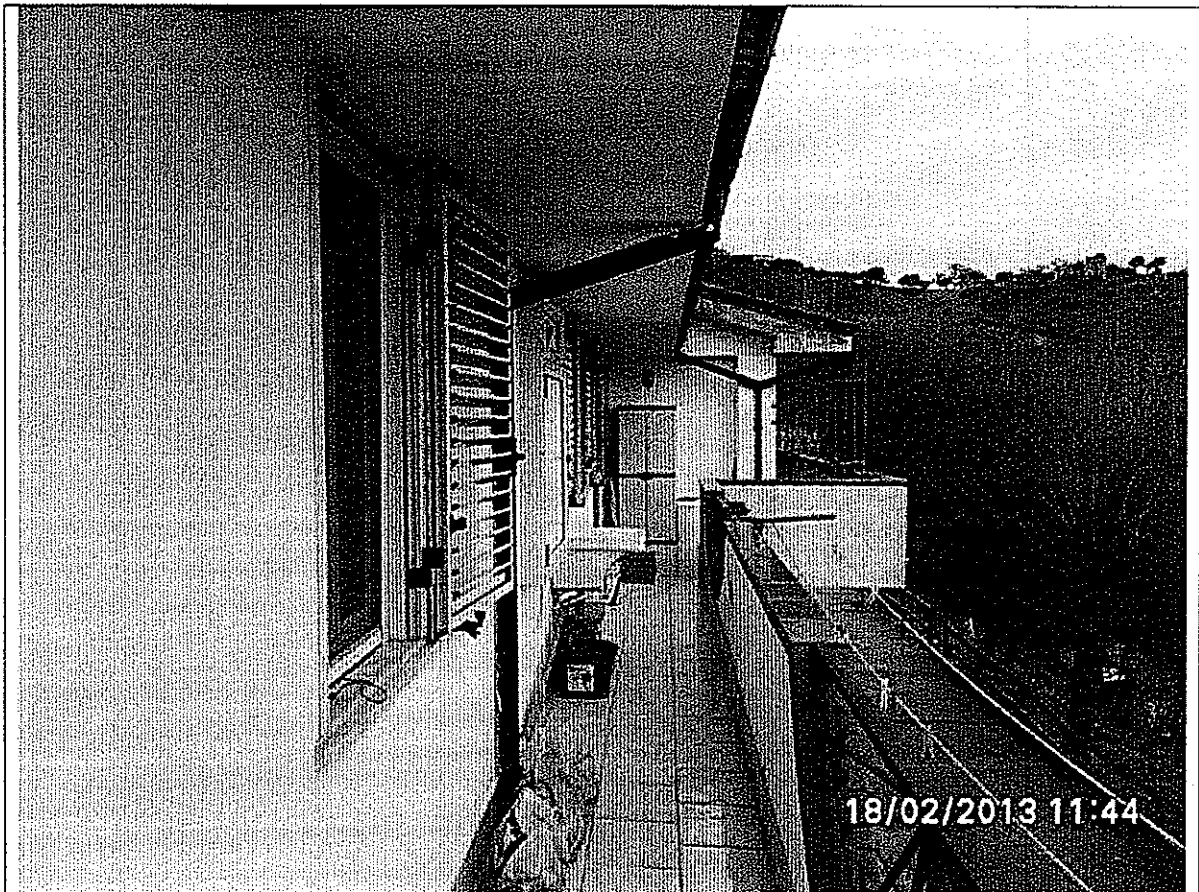


FOTO N. 8: Balcone NORD

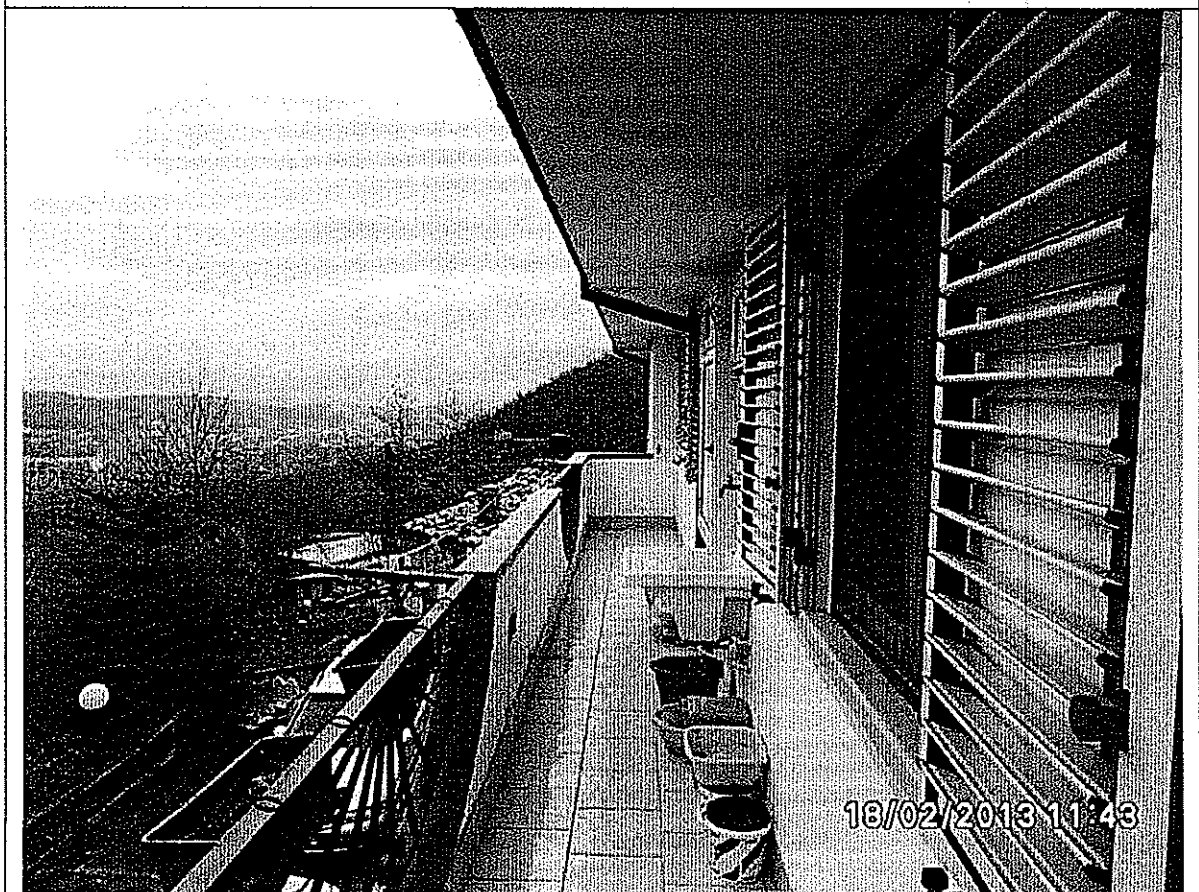


FOTO N. 9: Balcone NORD



FOTO N. 10: Interni

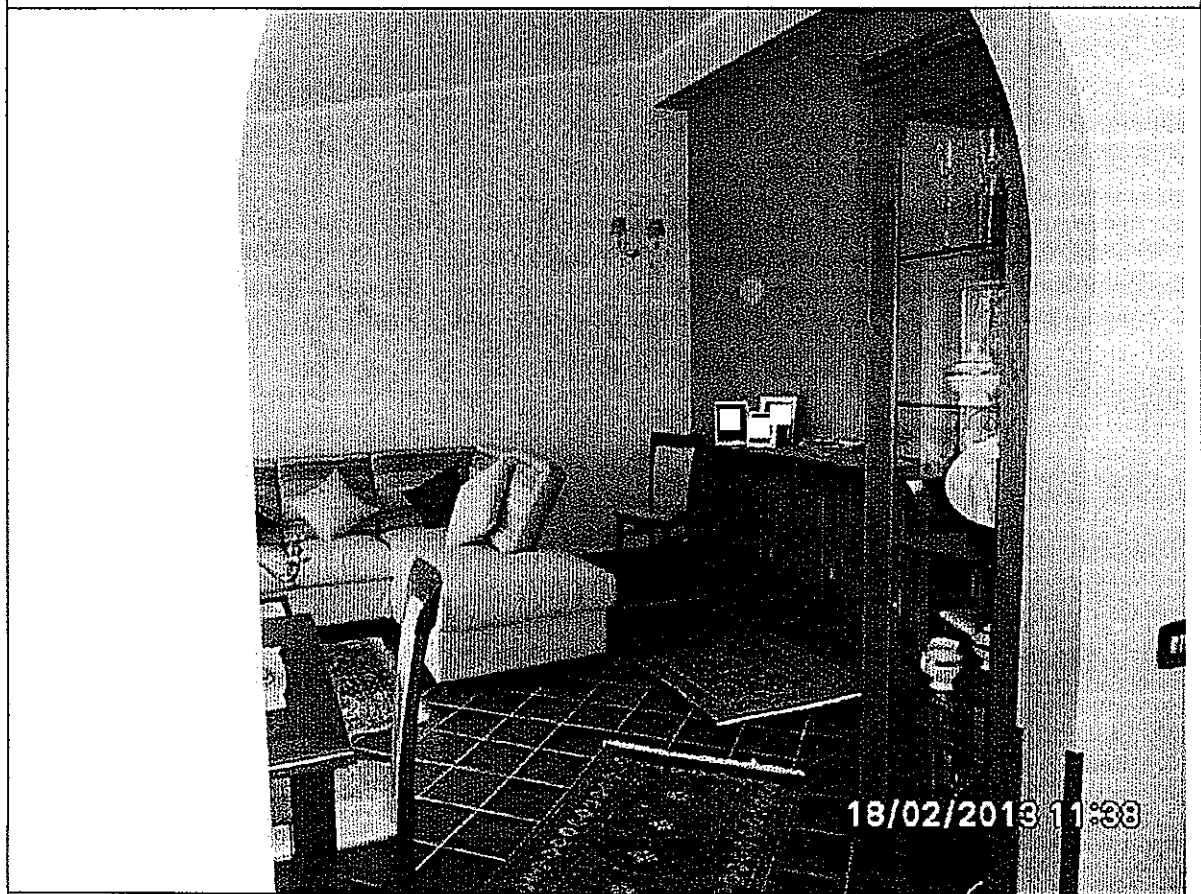


FOTO N. 11: Interni



FOTO N. 12: Interni



FOTO N. 13: Interni



FOTO N. 14: Interni



FOTO N. 15: Interni



FOTO N. 16: Interni



FOTO N. 17: Interni

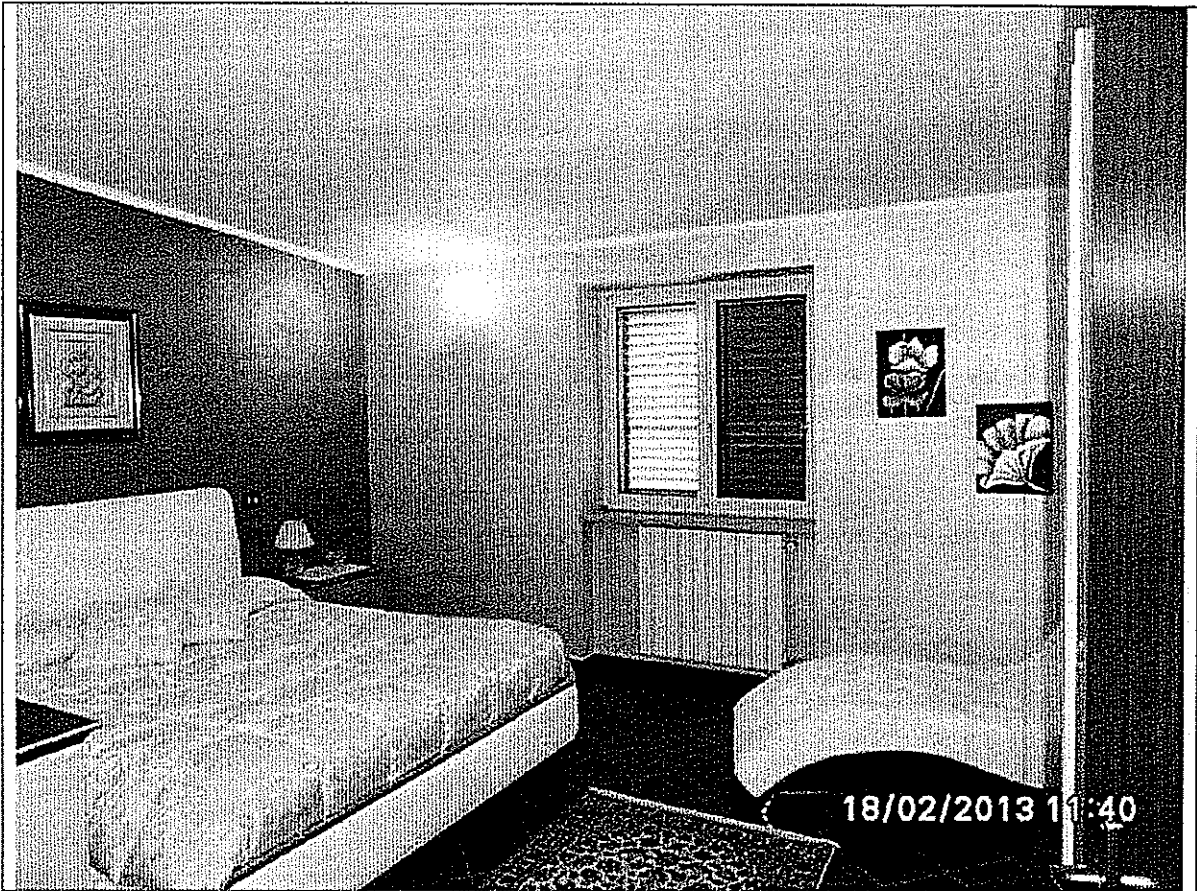


FOTO N. 18: Interni

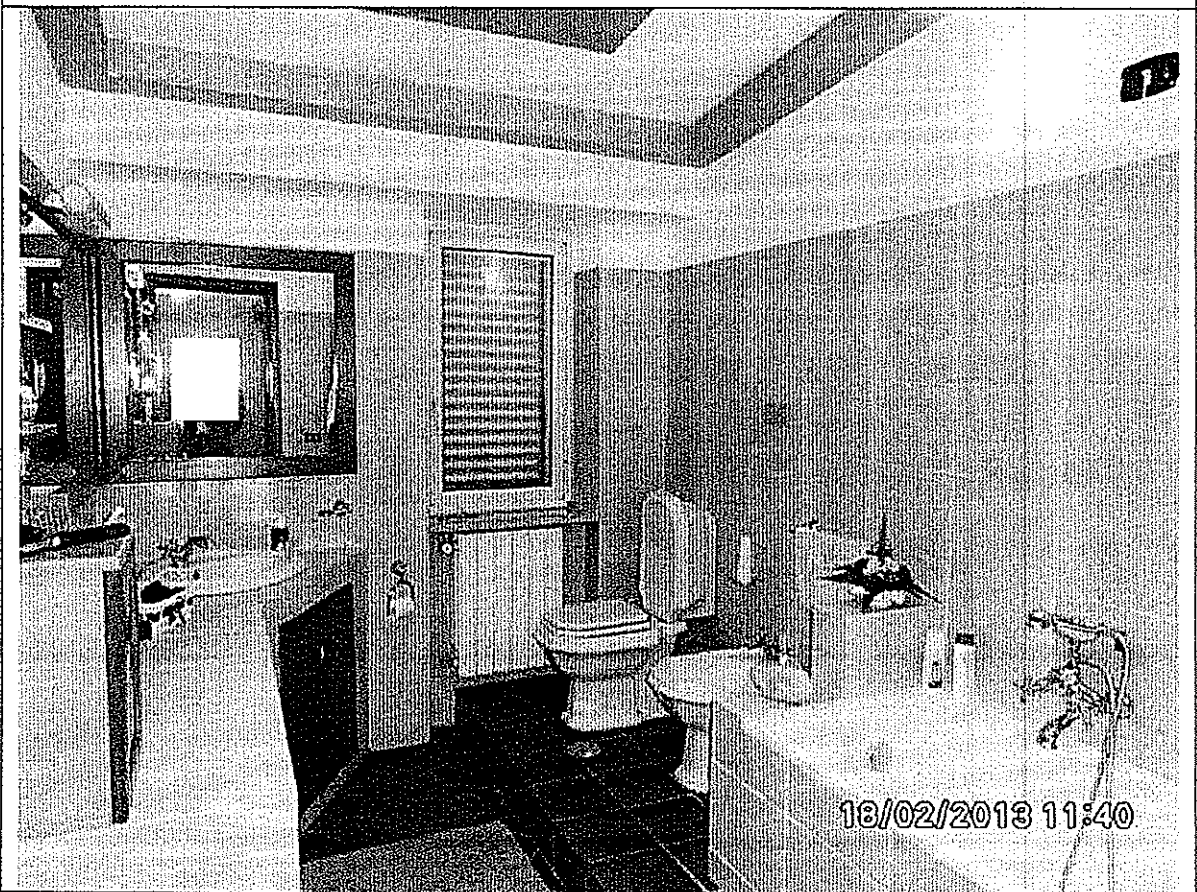


FOTO N. 19: Interni



FOTO N. 20: Interni

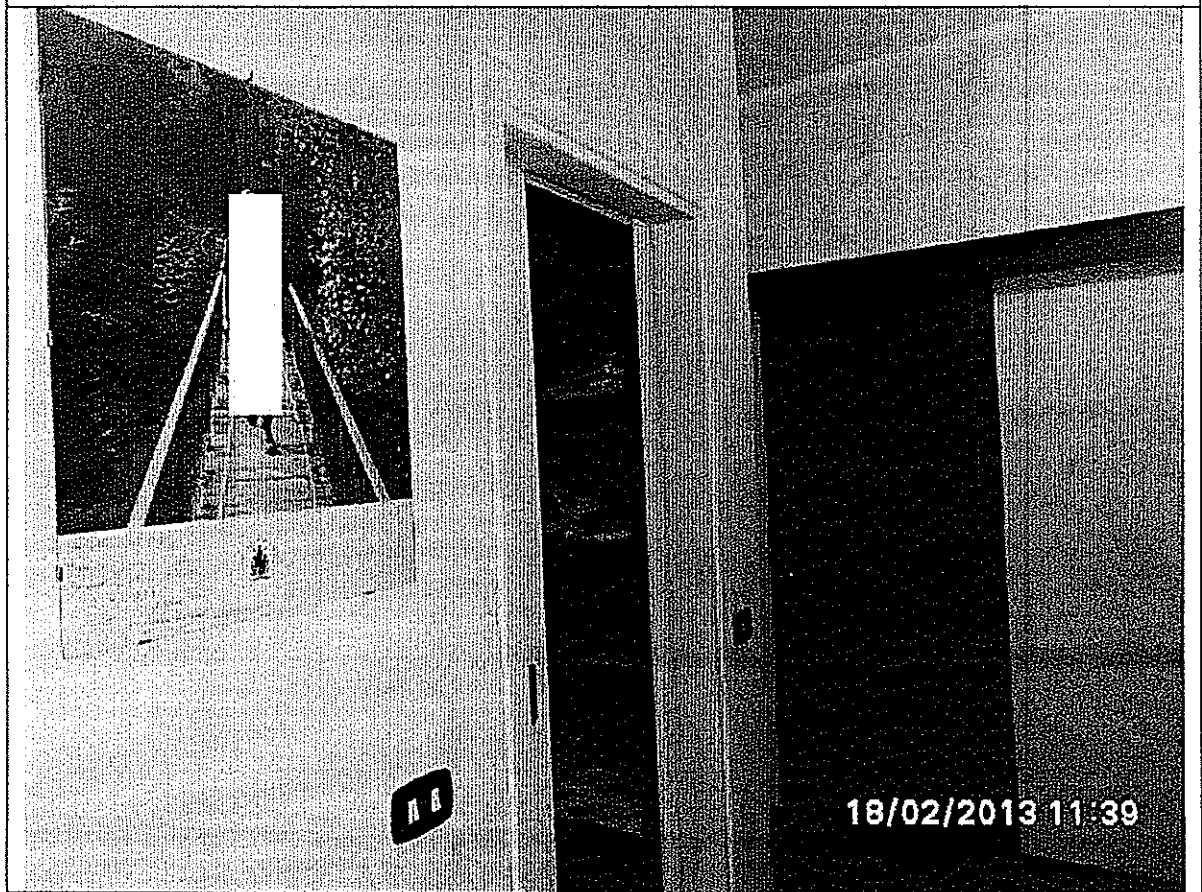


FOTO N. 21: Interni



FOTO N. 22: Interni

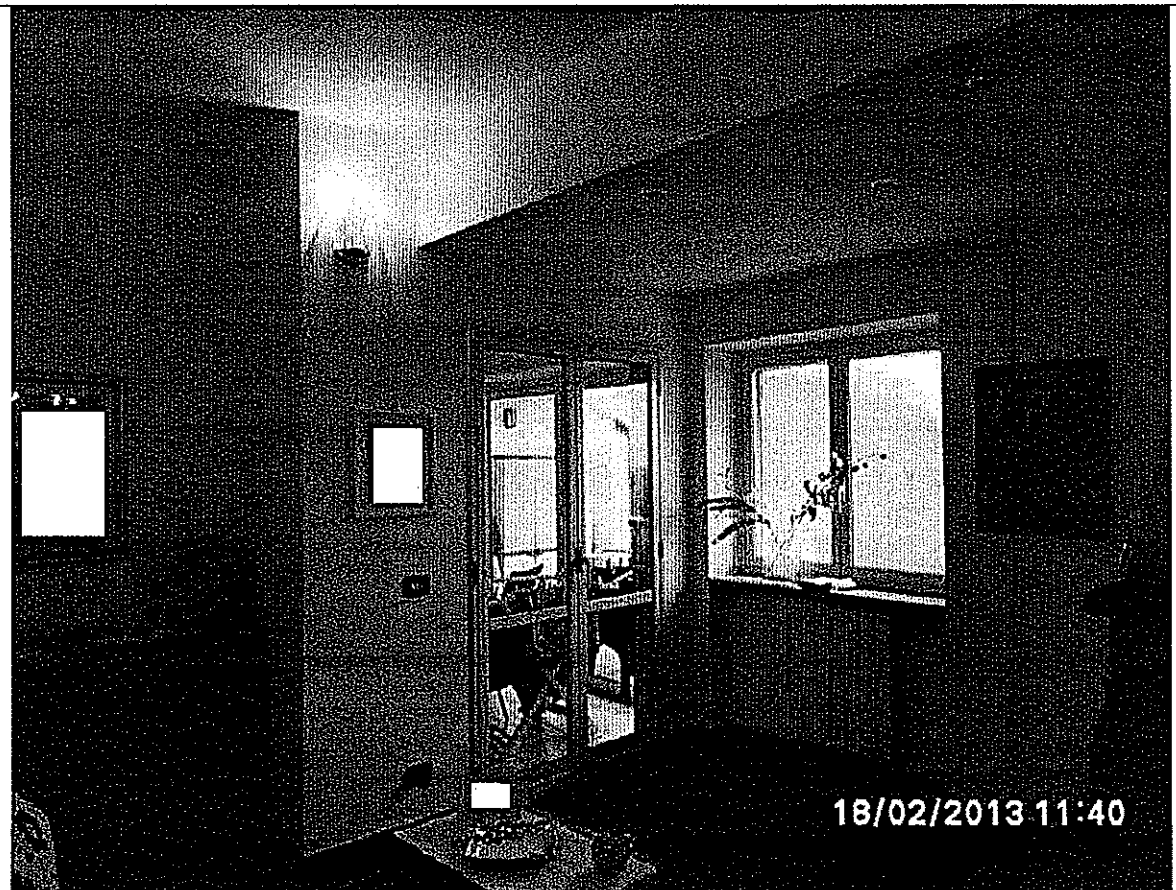


FOTO N. 23: Interni



FOTO N. 24: Panoramica SUD



FOTO N. 25: Panoramica SUD



FOTO N. 26: Panoramica NORD

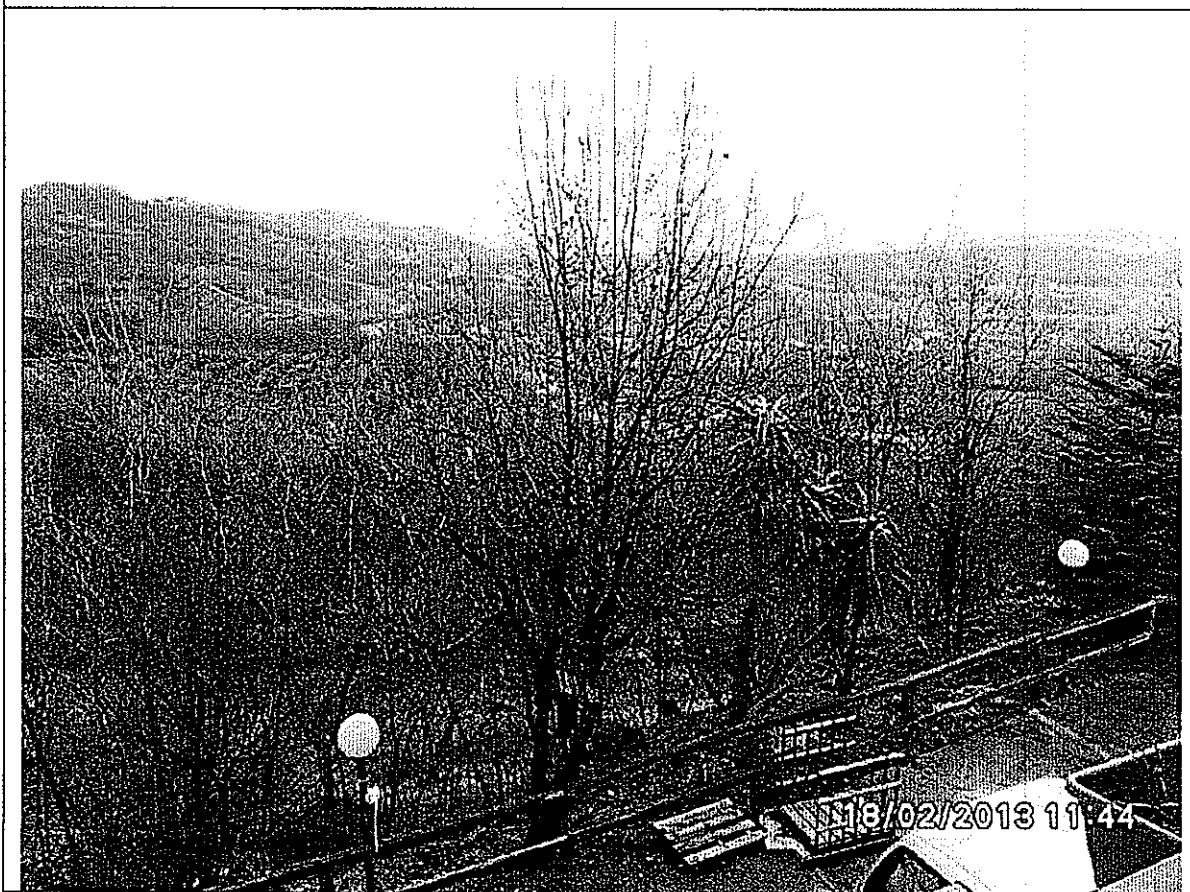


FOTO N. 27: Panoramica NORD



FOTO N. 28: Panoramica EST



FOTO N. 29: Panoramica EST