

**Tribunale di Cosenza**  
**Ufficio Esecuzione Immobiliari**  
*dott. G. Greco G.E.*

**Oggetto: relazione del CTU Arch. Amelia Chiappetta alla causa civile Proc. n° 220/2009 Reg. Esec. promossa da Banca di Credito Cooperativo, contro**

*Premesso*

1. Che all'udienza del 24/01/2012 la sottoscritta Arch. Amelia Chiappetta nata a Cosenza il 04/09/1973 C.F.: CHP MLA73 P44D 086Q; P.I.: 02675680785; regolarmente iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Cosenza al n°1220 e iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Cosenza con il n° 3800, con studio professionale in Cosenza alla Via Stanislao Amato n. 4, tel.0984.393146 fax 0984/1801220, e-mail: amelia.chiappetta@archiworldpec.it veniva nominata CTU nella causa indicata in epigrafe dal Dott. Giuseppe Greco G.E..
2. Che accettato l'incarico e reso il giuramento di rito, venivano posti alla scrivente CTU i quesiti di seguito riprodotti;
3. Che le operazioni peritali hanno avuto inizio formalmente in data 28/02/2012 presso l'immobile dei \_\_\_\_\_ sito in Mendicino (CS), alla Contrada Tivolille in via Alessandro Il Molosso, successivamente rinviate, su richiesta della \_\_\_\_\_, al giorno 14.03.2012, in cui è stato effettuato il rilievo dell'immobile.
4. La comunicazione di inizio operazioni peritali é avvenuta a mezzo raccomandata A/R spedita ai signori \_\_\_\_\_ e tramite avviso spedito dalla Scrivente via e\_mail all'avvocato \_\_\_\_\_ rappresentante legale della Banca di Credito Cooperativo con sede in Cosenza alla Via Panebianco.
5. Durante il sopralluogo erano presenti, oltre al CTU affiancato dal suo collaboratore geom. \_\_\_\_\_  
*(allegati\verbali sopralluogo)*

*ciò premesso*

il CTU, esaminati gli atti e i documenti di causa,  
*presenta la propria*

**RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA D'UFFICIO**

**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 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; h)situazione urbanistica, precisando gli estremi degli strumenti urbanistici in vigore, le*

Amelia Chiappetta Architetto  
Via Stanislao Amato, n. 4 - 87100 Cosenza  
Tel. 0984.393146 - fax. 0984.1801220  
E\_mail: amelia.chiappetta@archiworldpec.it

*destinazione d'uso previste, le eventuali possibilità di edificazione, ampliamento, cambiamento di destinazione d'uso, ristrutturazione, ecc.;*

**risposta:**

**I beni sottoposti a pignoramento sono:**

I beni immobili di proprietà dei \_\_\_\_\_ coniugi in regime di comunione di beni, ricadenti nel Comune di Mendicino, in loc. Tivolille alla via Alessandro il Molosso, sono: immobile 1: censito in catasto fabbricati al **Foglio 12**, particella n. **927 sub 7** piano S1 Cat A/3 classe 3, composto di 7 vani catastali, **p.lla 929 sub 2** corte o resede mq 102; e particella **928 sub 14** piano 1, lastrico solare di mq 218.

***Immobile 1***

**Fabbricato sito in Mendicino (CS) alla loc. Tivolille censito al NCEU al fg. 12 p.lla 927 sub 7 , p. 929 sub 2, p. 928 sub 14**

**a1) ubicazione;**

E' sito in Mendicino (CS) in loc. Tivolille, alla via Alessandro il Molosso snc.

**b1) caratteri generali e tipologici**

Si tratta di fabbricato appartenente ad un complesso residenziale condominiale con ingressi indipendenti e con uno spazio di pertinenza esterno che risulta essere la copertura dei garages sottostanti. La realizzazione originaria risulta da Concessione Edilizia n. 17/2001 del 23/05/2001 riguardante la "Realizzazione di n. 12 box auto e di un locale interrato con soprastante area coperta" di proprietà della \_\_\_\_\_

.Successivamente, la medesima ditta presenta una Variante n. 34/2004 alla Concessione Edilizia n. 17/2001, che prevede un "Cambio di destinazione d'uso del corpo di fabbrica interrato con soprastante area coperta, per realizzazione di due civili abitazioni". La variante consiste nella realizzazione di n. 2 unità abitative: una civile abitazione al piano sottostrada ed una civile abitazione al piano terra rialzato, con accessi indipendenti.

Una delle due unità abitative si sviluppa su un piano seminterrato di proprietà dei coniugi \_\_\_\_\_ una seconda unità abitativa, al piano fuori terra appartiene ad altra proprietà. Il fabbricato presenta struttura portante in cemento armato, e muratura.

L'immobile oggetto di perizia di proprietà \_\_\_\_\_ si presenta in un decoroso stato di conservazione e con buone finiture.

Internamente è composto da un ampia zona soggiorno nella quale è presente un disimpegno con ripostiglio e servizio igienico ed un grande camino; verso la zona giorno si affaccia il vano cucina *open space*, dal quale si accede alla zona notte, comprendente n. 3 camere da letto di cui una con servizio igienico.

Rispetto al progetto originario sono state effettuate piccole modifiche interne che hanno riguardato l'eliminazione di un corridoio e del relativo tramezzo divisorio.

*(allegati \rilievo planimetrico e fotografico immobile)*

**c1) estensione**

L'unità abitativa ha una superficie complessiva di mq 164 si sviluppa su un piano seminterrato per tre lati tale da avere aperture ad una quota di mt 1.50 circa; si accede nella proprietà da un cancello carrabile, si attraversa una zona di cortile di mq 102 e si arriva in un piccolo portico d'ingresso che porta direttamente in un grande salone . Ad una quota superiore si sale tramite alcuni scalini sul lastrico solare di mq 218 consistente nel solaio dei locali garages sottostanti, e che risulta addobbato di arredo esterno quale gazebo e di impianti esterni.

*(allegati\rilievo planimetrico immobile)*

d1) identificazione catastale:

E' identificato catastalmente al Foglio 12 alla p.lla 927 sub7 e p.lla 929 sub 2, Cat A/3 classe 3, composto di 7 vani catastali, rendita catastale €. 451,90 e p.lla 928 sub 14 *(allegati\visura catastale + estratto di mappa)*

e1 )confini:

Il fabbricato si trova all'interno di un complesso residenziale realizzato in diverse fasi e in lotti differenziati. La conformazione urbanistica della zona è molto frastagliata e il lotto in oggetto confina con le particelle 1029 e 1026, 635, 846,845, 828, 1042,1038 1 396.

f1) natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile:

L'immobile sopra identificato è di proprietà dei

per i diritti in ragione di ½ di proprietà per ciascuno. L'immobile risulta pervenuto agli stessi dalla società

per atto Compravendita a rogito Notaio Espedito Claudio Cristofaro dal 30 gennaio 2006 asi nn. 2565 R.P. e 3551 R.G.

*(Allegati/ispezione ipotecaria/certificati stato di famiglia originario)*

g1 )vincoli locativi (precisando la data del contratto e della registrazione) e situazione di possesso;

Non esistono vincoli locativi.

h1) situazione urbanistica, precisando gli estremi degli strumenti urbanistici in vigore, le destinazione d'uso previste, le eventuali possibilità di edificazione, ampliamento, cambiamento di destinazione d'uso, ristrutturazione, ecc.

Le particelle 927, 928,929, del Foglio 12 del Comune di Mendicino ricadono in Zona B17 di completamento del vigente PRG, conforme alle norme della Legge Urbanistica Regionale n°19 del 16/04/2002.

Allo stato attuale non è possibile alcuna edificazione o ampliamento, in quanto la volumetria del lotto è stata quasi totalmente impegnata all'epoca della concessione edilizia, inoltre per conformazione morfologica e di spazi utili risulta molto difficoltoso qualsiasi intervento edilizio.

**Quesito n°2:**

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

**risposta:**

Immobile 1

Da ricerche effettuate presso il Comune di Mendicino risulta che l'immobile deriva da frazionamento della particella 121 di mq 1970, pervenuta alla società CAM Costruzioni s.r.l. dalla \_\_\_\_\_ con atto di compravendita a rogito Notaio Stefania Lanzillotti del 12.10.1998 rep.n. 43961, ed edificato con concessione edilizia n. 17 del 2001 e successiva variante n.34 del 2004 .

Nella pratica da me visionata, previa richiesta formale, presso l'ufficio tecnico del Comune di Mendicino, ed alla testimonianza dei funzionari presenti, **non risulta** alcuna pratica di **collaudo finale e di agibilità**; Ciò nonostante, il responsabile dell'area tecnica, nella persona dell' \_\_\_\_\_ si è rifiutato di rilasciare formale attestazione in cui si dichiara l'assenza di tale documentazione, senza però dimostrare il contrario.

Rispetto al progetto di variante esiste conformità per ciò che attiene il volume costruito mentre la disposizione interna dei vani fra la cucina e la zona notte risulta con qualche lieve differenza consistente nell'abbattimento di una parte di tramezzo, che formava un corridoio distributivo, l'apertura di un nuovo vano porta, e la presenza di un servizio igienico al posto del locale impianti tecnici. Tali modifiche risalgono ad anni recenti e riguardano esclusivamente l'uso distributivo interno piuttosto che difetti volumetrici. La descrizione planimetrica è apprezzabile meglio attraverso i disegni tecnici di rilievo allegati.

**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.)*

**risposta:**

Agli atti è presente la documentazione di cui all'art. 567, comma 2, ossia la Dichiarazione Notarile Sostitutiva della Certificazione Storico Ipotecaria e Catastale Ventennale redatta dalla Dott.ssa Anna Calvelli, Notaio in Rende, in data 07 aprile 2010. Dalla lettura di tale documentazione si evince che per gli immobili di proprietà di \_\_\_\_\_ risultano liberi da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, ad eccezione delle seguenti formalità:

1. Pignoramento del 08.11.2009 rep. N. 2207 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza in data 25.11.2009 ai nn. 26771 R.P. e 37709 R.G.
2. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a rogito Notaio Espedito Claudio Cristofaro del 30.01.2006 rep. N. 73737, iscritta in data 31.01.2006 ai nn. 526 R.P. e 3552 R.G. per un valore di €. 160.000,00 a garanzia della somma capitale di €. 80.000,00 di durata di 15 anni a favore di Banca di Credito Cooperativo.

3. **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.*

**risposta:**

L'estimo civile individua due procedimenti di stima da adottare nella valutazione dei beni, il metodo **sintetico** e il metodo **analitico**.

Il procedimento più in uso è quello **sintetico** che a sua volta si suddivide:

- 1) **stima ad impressione o a vista**, basato sull'esperienza del perito e la perfetta conoscenza del mercato o della zona, comparato con altre unità abitative della zona;
- 2) **stima storica**, fondato su trattative precedenti dell'unità abitativa, tiene conto del solo effetto dell'inflazione e, fornisce risultati attendibili nel caso in cui l'andamento del mercato immobiliare nella zona risulta costante;
- 3) **stima comparativa**, impostato sulla comparazione o confronto con altre unità o fabbricati della zona, analizzando in modo particolare le analogie o le similitudini tecniche ed economiche tra un fabbricato e l'altro.

Il procedimento **analitico**, è incentrato su una stima particolareggiata per punti di merito, che tiene conto contestualmente delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

La metodologia utilizzata dalla Scrivente, per la valutazione degli immobili oggetto di procedimento esecutivo é quella con giudizio di stima **sintetico-comparativa**, integrata per completezza di dati dalle:

**. caratteristiche estrinseche degli immobili** rappresentate dalle condizioni esterne ai fabbricati quali sono: l'ubicazione (centrale, semicentrale, periferica), la viabilità, la presenza di attività economiche (buone, cattive etc..), la presenza di servizi (scuole, uffici etc.).

Ciò detto: la **Unità Immobiliare 1**, è sita all'interno di un unico fabbricato, collocato in zona B17 del Comune di Mendicino, denominata Contrada Tivolille; trattasi di zona prettamente residenziale in corrispondenza della strada provinciale Cerisano – Cosenza, in prossimità della via degli Enotri, prima di arrivare al bivio Mendicino/Rende, ed è distante dal capoluogo di provincia Cosenza 10 Km ; Tale zona si connota con costruzioni residenziali del tipo a villette a schiera ed anche da condomini multipiano.

Trovandosi in una zona periferica del Comune di Mendicino risulta caratterizzata da prevalente destinazione residenziale, mentre per i servizi si fa riferimento alla vicina strada provinciale Cerisano – Cosenza, a pochi km.

• **caratteristiche intrinseche degli immobili** riassunte nella destinazione d'uso (*residenza, attività commerciale etc.*), composizione (*casa monofamiliare, plurifamiliare etc*), stato in cui versano (*civile, decoroso, vetusto etc.*), regolarità urbanistica.

Ciò detto: la **Unità Immobiliare 1** di cui alla p.lla 927 sub 7 Foglio 12, internamente si presenta in condizioni di decoro.; Trattasi di recente costruzione, risalente al 2004, costruita con regolare concessione edilizia pertanto risulta essere abitata ed in buone condizioni. L'Aggregato originario si compone di un fabbricato con due unità abitative ad uso residenziale con ingressi indipendenti. Esternamente vi sono spazi di pertinenza consistenti in un cortile ed un lastrico solare quale copertura dei garages del piano interrato

I materiali di finitura sono del tipo pietra per la pavimentazione esterna, gres, e cotto. Si presenta esternamente intonacata di un colore giallo.

• **indicazioni fornite dalla banca dati delle quotazioni immobiliari** dell'Agenzia del Territorio fanno riferimento ai dati forniti dall' OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) nel prosieguo allegata, che fornisce i seguenti valori per la Fascia/zona centrale nel periodo di riferimento I° semestre 2008 relativamente al Comune di Mendicino. (*allegati\ag.territorio*)

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
<b>Abitazioni civili</b>	<b>NORMALE</b>	<b>710</b>	<b>1100</b>	<b>L</b>	<b>3</b>	<b>4,5</b>	<b>L</b>
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	660	970	L	2,8	4,1	L
Box	NORMALE	410	560	L	2	2,8	L
Ville e Villini	NORMALE	770	1100	L	3,2	4,7	L

La stessa agenzia in una nota introduttiva sottolinea altresì che i valori indicati non possono intendersi sostitutivi della stima, ma soltanto di ausilio della stessa., l'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima.

**Per quanto riguarda le aree di pertinenza** il C.T.U. ha tenuto conto della metà del valore commerciale dell'abitazione

Ciò detto la Scrivente ritiene che il valore commerciale dell' Immobile é il seguente:

**Immobile n.1 sito in Mendicino**

Aggregato civile sito in Mendicino alla loc. Tivolille, trattasi di fabbricato di civile abitazione, sito nella zona B17 di completamento del Comune di Mendicino. E' censito al foglio 12 particelle graffate **927 sub 7 abitazione di mq 164, p. 929 sub 2 corte o resede di mq 102, p. 928 sub 14 lastrico solare di mq 218**, per complessivi **mq 484**. La parte pignorata é relativa ai corpi originari.

L'immobile é indivisibile.

Per l'abitazione si considera il valore commerciale di €. 905,00 mentre per gli spazi esterni di pertinenza consideriamo la metà del valore commerciale e quindi di €. 452,50

Il valore totale commerciale di tale immobile è:

Valore commerciale abitazione 164 mq x € 905,00= €. 148.420,00

Valore commerciale spazi esterni 320 mq x € 452,50= €. 144.800,00

**VALORE COMMERCIALE TOTALE = €. 293.220,00**

**Quesito n°5:**

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

**risposta:**

Il lotto è in totale n. 1, costituito da: n. 1 unità abitativa con corte di pertinenza e lastrico solare.

Il lotto risulta indivisibile per conformazione, limiti urbanistici e diritti di proprietà.

**Lotto 1° = immobile 1: composto dalle particelle graffate 927 sub 7 abitazione , p. 929 sub 2 corte o resede, p. 928 sub 14 lastrico solare, per un valore complessivo di €. 293.220,00**

**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;*

**risposta:**

**Immobile 1**

Il trasferimento della proprietà degli immobili derivante dalla vendita giudiziaria, tra il proprietario 'esecutato' (soggetto privato) e i soggetti aggiudicatari, deve ritenersi escluso dal campo di applicazione dell'IVA per mancanza del presupposto soggettivo di cui all' art. 1 DPR n. 633/1972. Tale trasferimento pertanto comporta, in capo agli aggiudicatari, il pagamento dell'imposta di registro in misura proporzionale (ex art. 44 del Testo Unico dell'imposta di registro e dell'art. 8 lett. a), parte prima, della Tariffa).

La base imponibile, ai sensi dell'articolo 44 sopra citato, "(...) è costituita dal prezzo di aggiudicazione, diminuito, nell'ipotesi prevista dall'art. 587 codice di procedura civile, della parte già assoggettata ad imposta (...)", ovviamente, sono dovute anche le imposte ipotecarie e catastali

nella misura prevista dal Testo Unico delle disposizioni concernenti le imposte ipotecaria e catastale approvato con d.Lgs. 31 ottobre 1990, n. 347.

### **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*

### **risposta:**

## **PROSPETTO RIASSUNTIVO**

### **Immobile 1**

*a1) **Fabbricato sito in Mendicino (CS) in loc. Tivolille** di un edificio parzialmente interrato, nella zona periferica di Mendicino, censito alle particelle **927 sub 7 civile abitazione di mq 164, p. 929 sub 2 resede di mq 102, p. 928 sub 14 lastrico solare di mq 218 del Foglio 12** in ditta \_\_\_\_\_ in regime di comunione dei beni per ½, di complessivi **484 mq** commerciali quali porzione di un aggregato residenziale condominiale con ingressi indipendenti, presentante uno stato conservativo di buona qualità e decoro.*

*L'analisi della documentazione catastale e edilizia - amministrativa non ha evidenziato sostanziali difformità rispetto allo stato di fatto dell'immobile, salvo l'assenza di un certificato di collaudo e di agibilità del fabbricato originario.*

*b1) esistono le seguenti formalità*

- ✓ Pignoramento del 08.11.2009 rep. N. 2207 trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza in data 25.11.2009 ai nn. 26771 R.P. e 37709 R.G.*
- ✓ Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a rogito Notaio Espedito Claudio Cristofaro del 30.01.2006 rep. N. 73737, iscritta in data 31.01.2006 ai nn. 526 R.P. e 3552 R.G. per un valore di €. 160.000,00 a garanzia della somma capitale di €. 80.000,00 di durata di 15 anni a favore di Banca di Credito Cooperativo.*

### **Conclusioni**

La presente relazione che si compone di n° 7 pagine più allegati, e viene depositata a mani presso la cancelleria dell'intestato Tribunale.

Il consulente tecnico d'ufficio *dott. arch. Amelia Chiappetta* ritiene di aver assolto all'incarico ricevuto e, rimane a disposizione del Giudice Istruttore per qualsiasi chiarimento.

L'occasione è colta per porgere distinti saluti

Cosenza li 23/03/2012

Il CTU  
*Arch. Amelia Chiappetta*

Amelia Chiappetta Architetto  
Via Stanislao Amato, n. 4 - 87100 Cosenza  
Tel. 0984.393146 - fax. 0984.1801220  
E\_mail: amelia.chiappetta@archiworldpec.it

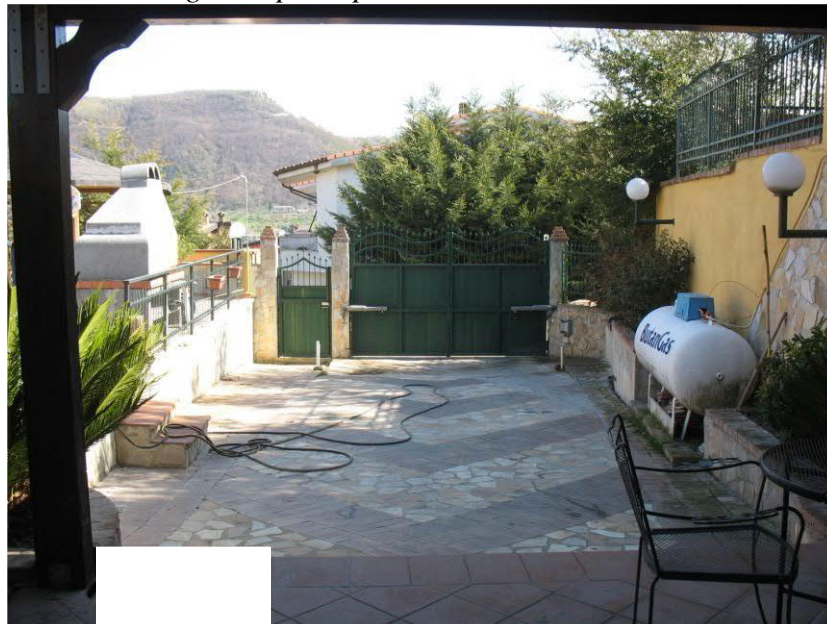
**Tribunale di Cosenza  
Ufficio Esecuzione Immobiliari  
dott. G. Greco G.E.**

**Oggetto: relazione del CTU Arch. Amelia Chiappetta alla causa civile Proc. n°  
220/2009 Reg. Esec. promossa da Banca di Credito Cooperativo, contro** [REDACTED]

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**



*Vista esterna, ingresso principale*

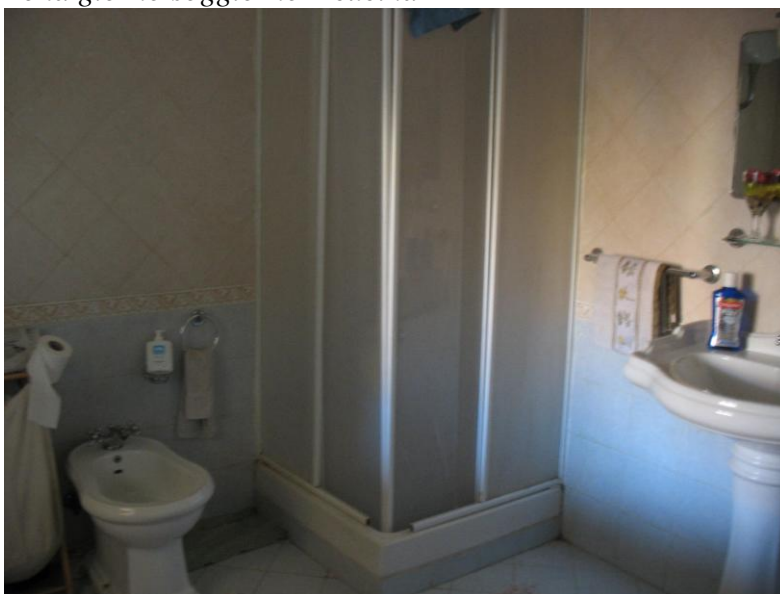


Amelia Chiappetta Architetto  
Via Stanislao Amato, n. 4 - 87100 Cosenza  
Tel. 0984.393146 - fax. 0984.1801220  
E\_mail: amelia.chiappetta@archiworldpec.it





*Zona giorno soggiorno – cucina*



*Locale bagno*



*Camera da letto 1*



*Camera da letto 2*



*Camera da letto 3*

Amelia Chiappetta Architetto  
Via Stanislao Amato, n. 4 - 87100 Cosenza  
Tel. 0984.393146 - fax. 0984.1801220  
E\_mail: amelia.chiappetta@archiworldpec.it



*Locale bagno*



*Lastrico solare*