
TRIBUNALE DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA
contro

N. Reg. Esec. **226/2013**

Giudice Dr. **GIUSEPPE GRECO**

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO
IMMOBILIARE



Tecnico incaricato: Ing. Salvatore SIVIGLIA
iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cosenza al n. 2104
C.F. SVGSVT64E17F112W

1. DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE, ACCERTAMENTO DELLA CONSISTENZA, CORRISPONDENZA CON I DATI CATASTALI RISULTANTI DALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, DALLE TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI ANTERIORI.....	3
a. Ubicazione.....	3
b. Caratteri generali e tipologici.....	3
c. Estensione.....	4
d. Confini.....	6
e. Identificazione catastale.....	6
f. Natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile.....	6
g. Vincoli locativi e situazione di possesso.....	6
h. Situazione urbanistica.....	6
2. CONFORMITÀ' EDILIZIA.....	7
3. LIMITAZIONI LEGALI E REGOLARITA' DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, COMMA 2 DEL CODICE DI PROCEDURA CIVILE.....	8
4. VALORE DI MERCATO.....	9
5. IPOTESI DI SEPARAZIONE IN LOTTI.....	10
6. REGIME FISCALE.....	10

Il Sottoscritto Ing. Salvatore SIVIGLIA, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n. 2104, incaricato quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare n. Reg. Esec. 226/2013 del Tribunale di Cosenza, Giudice Dr. Giuseppe Greco,

Premesso che

- dopo aver dichiarato di accettare l'incarico e prestato giuramento promissorio di rito, gli venivano posti quesiti con l'invito di rispondere agli stessi;
- in adempimento all'incarico affidato, lo scrivente ha effettuato accertamenti, sopralluoghi e indagini valutative qui descritti:
 - √ indagine presso gli Uffici Tecnici del Comune di Rende per verifiche urbanistiche ed autorizzazioni edilizie e commerciali, visione PRG ed eventuali vincoli;
 - √ accessi all'Agenzia del Territorio di Cosenza per richiesta estratti e visure NCT ed NCEU;
 - √ verifiche presso la Conservatoria RR.II. di Cosenza;
 - √ sopralluoghi al bene pignorato svolti in data 24.11.2014 e 05.12.2014;
 - √ indagini di mercato e stima;
 - √ altri accertamenti di cui ai quesiti;

Tutto ciò premesso, si riporta quanto segue:

RISPOSTE AI QUESITI POSTI AL CTU

1. DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE, ACCERTAMENTO DELLA CONSISTENZA, CORRISPONDENZA CON I DATI CATASTALI RISULTANTI DALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, DALLE TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI ANTERIORI

a. Ubicazione

Il bene è un deposito posto al seminterrato di un edificio a più piani ubicato in comune di Rende (CS), Via Cosenza 49. La zona di ubicazione del negozio corrisponde alla periferia più prossima al centro cittadino, in un'area a buon valore commerciale.

b. Caratteri generali e tipologici

Il bene è posto al seminterrato di un edificio con struttura portante costituita da telai in c.a., solai laterocementizi, tamponature e tramezzi in mattoni forati intonacati o piastrellati. L'edificio risale ai primi anni '70.

L'accesso avviene attraverso una saracinesca metallica. Sul lato che costeggia Via Cosenza vi sono due aperture con funzione di prese luce. Non vi sono altre aperture.

Il bene è composto da un grande ambiente adibito a locale di sgombero, un altro locale di minori dimensioni ed un WC.

Gli interni si presentano in scarse condizioni.

Il pavimento è costituito da piastrelle in graniglia di cemento.

Il bene è dotato di impianto idrico ed impianto elettrico (allo stato di fatto non risultano utenze elettriche attive).

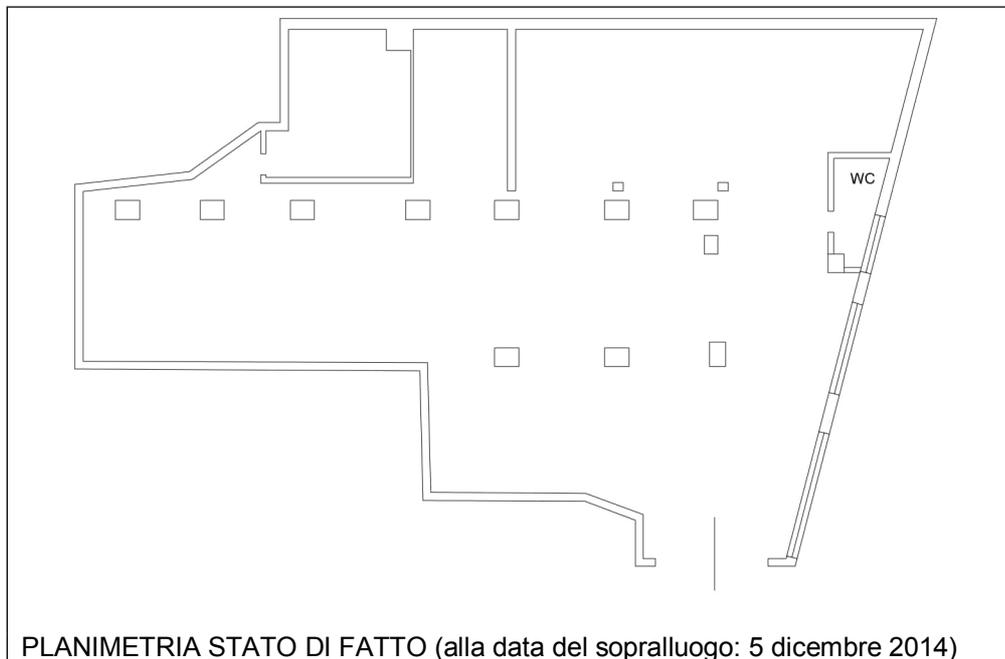
Il bene è attualmente inutilizzato; all'interno vi sono depositati pochi beni di risulta di proprietà

dell'esecutato, senza alcun valore commerciale e giacenti da diverso tempo.

c. Estensione

All'atto della realizzazione dell'edificio, il locale oggetto del pignoramento era adiacente ad una striscia retrostante destinata ad intercapedine e priva di accessi (probabilmente ne aveva uno solo di servizio, posto all'interno dell'unità immobiliare in oggetto). Dai rilievi e dalle indagini svolte non sembra ci sia mai stato altro accesso all'intercapedine dall'esterno o da altra unità immobiliare. Tale intercapedine corrisponde, planimetricamente, ad un terrazzo pedonale posto al piano terra dell'edificio ed affacciante sulla SS19 bis. L'intercapedine presenta un lato contiguo ai locali in oggetto, due lati fuori terra ed un solo lato interrato.

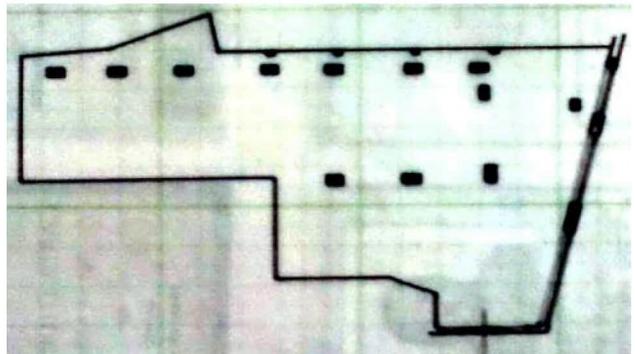
Allo stato di fatto risulta che le pareti divisorie tra locale in oggetto ed intercapedine sono state quasi completamente demolite, per cui si è formato un unico grande ambiente di circa 385 mq di sup. netta ed un altro locale chiuso di circa 25 mq (oltre al WC di 5 mq):



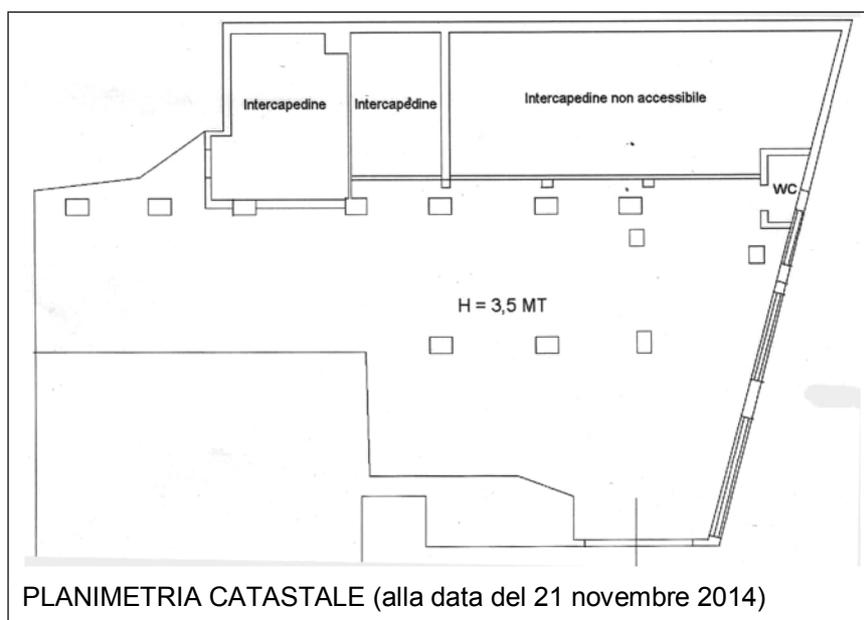
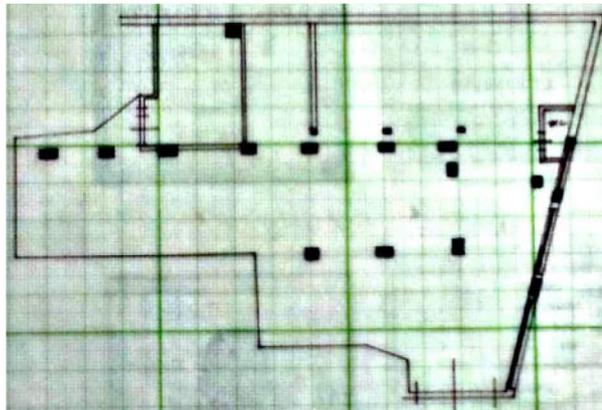
Attualmente dunque la superficie complessiva dei locali ai quali si accede è di circa 465 mq lordi e 415 mq netti.

Rimandando al seguito per maggiori dettagli, si considera che:

- Il bene oggetto del pignoramento è riportato in Catasto al Foglio 51, part. 450, sub 50, consistenza 270 mq;
- Nel 1973 il bene è stato acquistato dal Sig. Sensi; a tale data il bene possedeva le stesse identificazioni catastali e la stessa consistenza in mq, dunque 270 mq netti e 302.40 mq lordi (disegno a lato); l'atto trascritto in Conservatoria descrive il bene come composto da un *unico locale*.



- In data 19 marzo 1996 il bene perviene ai Sig.ri Ruongo ed alla Sig.ra Iozzi (quest'ultima solo in qualità di usufruttuaria; ne diverrà unica proprietaria nel 2008);
- In data 03 giugno 1996 sul bene viene iscritta un'ipoteca per concessione mutuo, in seguito cancellata in data 06 febbraio 2002;
- In data 16 dicembre 1997 è stata presentata una Variazione catastale (n. BD06671.1/1997: Ristrutturazione) con la quale la consistenza è passata da 270 mq a 415 mq utili (465 mq lordi): è stata inserita, nella consistenza della part. 50, anche la superficie dell'intercapedine, sia in planimetria che in consistenza di superficie (disegno a lato);
- In data 19 luglio 2003 sul bene viene iscritta un'ipoteca per concessione finanziamento; nel paragrafo relativo alla descrizione dei beni ipotecati è riportata una consistenza del bene pari a 415 mq;
- In data 13.01.2012 è stata presentata un'altra Variazione catastale (n. 1282.1/2012: Esatta Rappresentazione Grafica) con la quale la consistenza è stata riportata a 270 mq netti, ma la planimetria complessiva contiene ancora le varie intercapedini: si è dunque provveduto ad eliminare dal conteggio delle superfici utili le parti occupate dalle intercapedini riproponendo in pianta le pareti divisorie tra locale originario ed intercapedini, ma continuando ad indicare queste ultime come facenti parte della particella 50:



Questa su riportata è la planimetria catastale attualmente registrata.

Da quanto finora riportato, si conclude che:

- Tutte le trascrizioni presso la Conservatoria RR II riguardanti il bene non riportano

variazioni di identificazione catastale e consistenza, per cui si deriva che alla data odierna il bene presenta una consistenza "legale" di 270 mq;

- Le intercapedini non hanno mai fatto parte della particella 50, ne' lo sono divenute nel tempo, per cui l'esecutato non può vantare diritti di proprietà sulla fascia occupata dalle intercapedini.

d. Confini

Il bene confina a sud con Via Cosenza, ad est con la ex intercapedine (la quale confina a sua volta con spazi esterni pubblici sottostanti la SS19 bis), a nord con terrapieno, ad ovest con Via Cosenza, con locale autoclave e con altre unità immobiliari.

e. Identificazione catastale

Comune di Rende (CS)

Foglio 51 - Part. 450 - Sub 50 - Cat. C/2 – Classe 3 - Consistenza 270 mq – Rendita € 976,10

Indirizzo: Via Cosenza, Piano S1

Intestato a: – Proprietà per 1/1

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

Piena proprietà per la quota di 1000/1000

Provenienza dell'immobile:

- Con Trascrizione di Compravendita del 19 marzo 1996 nn. RG 6254 ed RP 5262 a firma di Notaio Posteraro Fabio, l'unità immobiliare perviene alla
con i seguenti diritti:
 - nuda proprietà
ciascuno per 1/3, usufrutto ciascuno per 1/4;
 - usufrutto per 1/4.
- Con Trascrizione di Donazione Accettata del 7 Ottobre 2008 nn. RG 39687 ed RP 30734 a firma di Notaio Calvelli Anna, la Sig.ra consolida in capo a se stessa la piena ed esclusiva proprietà, con a suo carico e profitto i pesi e le rendite.

g. Vincoli locativi e situazione di possesso

Vincoli locativi: nessuno

Stato di possesso: occupato dall'esecutato ed attualmente utilizzato come locale di sgombero; all'interno vi sono depositati pochi beni di risulta di proprietà dell'esecutato, senza alcun valore commerciale e giacenti da diverso tempo.

h. Situazione urbanistica

Il bene è rappresentato da un locale posto in un fabbricato. L'area sulla quale insiste il fabbricato ricade in zona urbanistica B2/1 – Zone di completamento: come riportato nelle NTA del vigente PRG, oltre alle *destinazioni d'uso residenziali, ufficio e studi professionali, sono consentite destinazioni d'uso di carattere artigianale non molesto. Nei locali interrati o*

seminterrati degli edifici con H netta ml.2,80 vanno previste autorimesse e garage nella misura almeno di un garage per alloggio; una volta soddisfatto tale fabbisogno le superfici residue possono essere utilizzate a cantine, locali di sgombero o superfici accessorie e depositi a servizio delle attività ubicate nei piani terra degli edifici; queste ultime dovranno essere collegate ai piani terra ed essere indipendenti, dal punto di vista degli accessi, dal resto degli interrati o seminterrati; tali attività accessorie in ogni caso non dovranno avere carattere molesto ed ottenere i relativi N.O. di carattere igienico-sanitario e di sicurezza.

L'attuale destinazione d'uso del bene risulta essere C/2: Magazzini e Locali di deposito, e dunque corrispondente a quanto previsto dal PRG e a quanto riportato anche in Catasto.

Il bene ha subito un ampliamento di superficie relativo all'inglobamento dell'intera striscia occupata dalle ex intercapedini. Queste ultime risultano, urbanisticamente, come intercapedine, per cui non è possibile prevederne un uso diverso, così come non è prevedibile alcuna possibilità di incremento edilizio o sanatoria del volume occupato da queste.

Si aggiunga altresì quanto riportato precedentemente, relativamente al fatto che l'esecutato non può vantare diritti di proprietà sulle intercapedini.

Si può pertanto concludere che l'accorpamento delle ex intercapedini sia da considerare un abuso; nel seguito si calolerà l'importo necessario per una sua sanatoria, da eseguire attraverso la ricostruzione delle pareti di separazione con le intercapedini.

Catastalmente, l'attuale planimetria catastale riporta le pareti di separazione con le intercapedini ed anche la perimetrazione di tutta la superficie occupata dalle intercapedini, mentre in realtà tali pareti non esistono quasi completamente. Avendo appena considerato che le pareti dovranno essere realizzate per sanare l'abuso, la loro presenza in planimetria non è quindi da considerarsi anch'essa un'abuso, ma solo una difformità tra cartaceo e stato di fatto. Tale difformità è però automaticamente risolta una volta che si provvederà a ricostruirle. Rimarra però da escludere la perimetrazione delle superfici occupate dalle intercapedini dalla planimetria relativa alla particella 50.

Sul bene è consentito svolgere qualsivoglia intervento di manutenzione ordinaria, straordinaria o di ristrutturazione.

2. CONFORMITÀ' EDILIZIA

Stante il sopralluogo svolto per l'individuazione dello stato di fatto e quanto precedentemente descritto, risultano esservi difformità urbanistiche e catastali.

La difformità urbanistica riguarda l'assenza di pareti di separazione tra locale della particella 50 e le intercapedini limitrofe. L'eliminazione della difformità passa attraverso la ricostruzione delle pareti di separazione con le intercapedini.

La difformità catastale riguarda la presenza in planimetria anche della perimetrazione delle superfici occupate dalle intercapedini. La planimetria catastale andrà modificata in modo da rimuovere tale superficie dai disegni.

Entrambe le difformità possono essere sanate.

3. LIMITAZIONI LEGALI E REGOLARITA' DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, COMMA 2 DEL CODICE DI PROCEDURA CIVILE

- Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna

Atti di asservimento urbanistico:

Nessuno

- Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Iscrizioni:

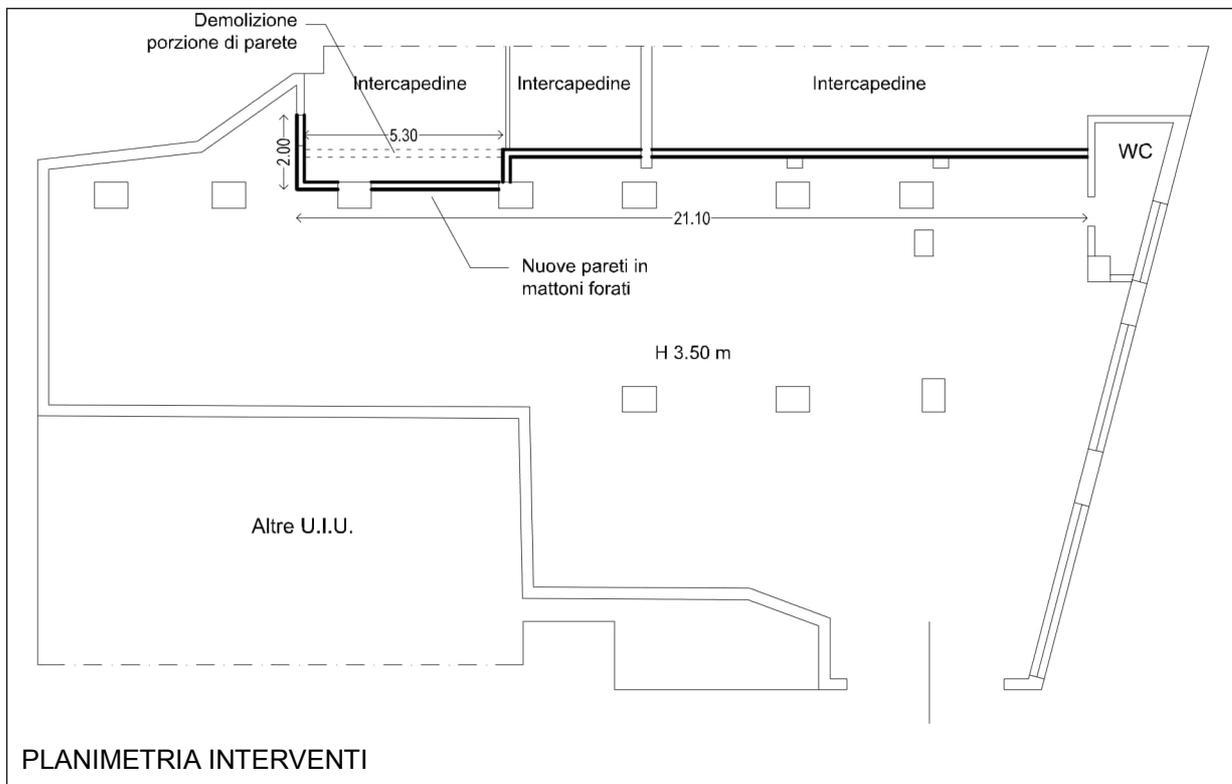
Ipoteca volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA spa - a firma di Notaio Calvelli Anna in data 19 Luglio 2003 nn. RG 18511 e RP 2840.

Pignoramenti:

Verbale di Pignoramento Immobili a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA spa - a firma di Tribunale di Cosenza, trascritto in data 19 marzo 2013 ai nn. RG 24666 e RP 17995.

- Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

Conformità urbanistico edilizia: per sanare la difformità riguardante l'assenza delle pareti di separazione con le intercapedini, occorrerà realizzarle. La loro esecuzione è da considerarsi un'opera interna, per cui non si rende necessario affrontare spese tecniche, necessitando solo una comunicazione all'Ufficio Tecnico del Comune di Rende.



I lavori necessari consistono in:

- Demolizione di porzione di tramezzo in mattoni forati:

18.50 mq

- Esecuzione di parete in mattoni forati 13*25*25 cm; esecuzione di intonaco civile a tre strati, con malta di cemento, da realizzare solo sulla faccia interna alla particella 50; completamento della parete con fissativo e tinteggiatura a tempera (due mani): 80.50 mq
- Allontanamento, trasporto, dismissione (e relativi oneri di scarica) del materiale di risulta: 3.70 mc

Dall'utilizzo del vigente Prezziario Regionale OOPP risulta che la cifra complessiva necessaria per eseguire i lavori indicati corrisponde complessivamente a **€ 5000,00**

Conformità catastale: per sanare la difformità catastale riguardante la ripermetrazione della particella 50 si prevede una spesa tecnica di **€ 1000,00**

- **Regolarità documentazione di cui all'art. 567, comma 2 del C.P.C.**

Alla data del 21 Novembre 2014 in Conservatoria RR II non risultano ulteriori formalità registrate dopo la data di trascrizione del Verbale di Pignoramento, corrispondente al 19 settembre 2013.

Il Sottoscritto ha verificato la regolarità e la completezza della documentazione ipocatastale allegata agli atti. Si integra la documentazione già agli atti allegando:

- Ispezione presso l'Agenzia delle Entrate svolta in data 21 novembre 2014;
- Planimetria catastale e Visura storica eseguita in data 20 novembre 2014.

Nel ventennio in esame il bene ha subito i seguenti passaggi di proprietà:

- Trascrizione del 18 gennaio 1974 nn. RP 66377 a firma di Notaio Scornajenghi Italo. Contro: A
favore:
- Trascrizione di Compravendita del 19 marzo 1996 nn. RG 6254 ed RP 5262 a firma di Notaio Posteraro Fabio. Contro:
(nuda proprietà ciascuno per 1/3, usufrutto ciascuno per 1/4), Sig.ra
(usufrutto per 1/4).
- Trascrizione di Donazione Accettata del 7 Ottobre 2008 nn. RG 39687 ed RP 30734 a firma di Notaio Calvelli Anna. Contro: A
favore: Sig.ra . La Sig.ra consolida in capo a se stessa la piena ed esclusiva proprietà, con a suo carico e profitto i pesi e le rendite.

4. VALORE DI MERCATO

Il criterio seguito nella stima del bene è quello sintetico comparativo. Tale criterio consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base di prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi caratteristiche simili e venduti in condizioni ordinarie di mercato. A parere dello scrivente tale criterio risulta quindi efficace nel caso di stima del bene in oggetto. Coerentemente con il criterio sopraindicato, il valore di stima di seguito riportato tiene conto sia delle caratteristiche intrinseche che di quelle estrinseche degli immobili in oggetto: tra le prime si sono considerate le dimensioni e la forma dei medesimi, le condizioni di manutenzione, la vetustà; tra le seconde

si sono analizzate l'ubicazione, la posizione, gli accessi ed il contesto urbanistico. Quali fonti di informazione si sono utilizzate Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato.

Sulla base di quanto sopra evidenziato si pone:

- valore unitario per metro quadrato di superficie commerciabile: € 550,00
- valore complessivo del bene: € 550,00 x 302 mq = € 166 100,00
- Adeguamenti e correzioni della stima:
 - riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese insolite nel biennio anteriore alla vendita: € 24 900,00
 - Oneri per la regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale: € 6 000,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 135 200,00
(diconsi euro centotrentacinquemiladuecento/00)

5. IPOTESI DI SEPARAZIONE IN LOTTI

Il bene presenta un solo accesso ed è costituito da un solo grande locale.

La conformazione planimetrica, la distribuzione intorno ad esso delle altre proprietà immobiliari ed i vincoli urbanistici vigenti rendono difficile pensare di poterlo suddividere in unità più piccole.

S conclude che non è conveniente separare in lotti il bene eseguito.

6. REGIME FISCALE

La vendita è soggetta ad imposta di registro.

Cosenza, 14 dicembre 2014

Il Perito
Ing. Salvatore Siviglia



Allegati alle presente relazione:

- Planimetria catastale, Visure catastali e Ispezioni presso Conservatoria RR.II.
- Lettere di comunicazione date del sopralluogo
- Verbali di sopralluogo e planimetrie allegate
- Documentazione fotografica dei beni
- Ricevuta della consegna della Relazione di Stima alle parti

Si allega altresì PROSPETTO RIEPILOGATIVO DEL BENE

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEI BENI

Lato ingresso



Retro



Interni

