

# TRIBUNALE ORDINARIO COSENZA

*Provincia di COSENZA*  
*- Sez. Esecuzioni Immobiliari -*

*Ubicazione immobili pignorati: Comune di COSENZA*  
*Via Vicoletto Padolisi n. 7*

## **PROC. ES.: n. 124/2014 R.G. Esec. Imm.**

- BANCA PER LO SVILUPPO DELLA COOPERAZIONE DI CREDITO S.p.A. (*Parte creditrice*)

- (*Parte debitrice*)

**PERIZIA TECNICA D'UFFICIO**  
**--- RELAZIONE ED ALLEGATI ---**

*Il CTU*

Ing. Francesco FABBRICATORE

*Luzzi li, 07/12/2015*



## RELAZIONE DI PERIZIA

***PROCEDURA ESECUTIVA n° 124/2014 R.G. Esec. Imm.***

### Creditore:

❖ BANCA PER LO SVILUPPO DELLA COOPERAZIONE DI CREDITO S.p.A. con sede legale in Roma alla Piazza Beata Vergine del Carmelo n. 4/5, C.F. e P.IVA 05852011005, prima Banca di Credito Cooperativo di San Vincenzo La Costa Soc. Coop. in liquidazione coatta, rappresentata e difesa dall' Avv. ed elettivamente domiciliata presso lo studio della stessa in Cosenza via

### Deditore:

❖ nato a il e residente in , rappresentato e difeso dall'Avv. ed elettivamente domiciliato presso lo studio della stessa in Cosenza via

### **PREMESSA E OGGETTO DELL'INCARICO**

Il sottoscritto Ing. Francesco FABBRICATORE nato a Munsingen (Germania) il 06/02/1976 e residente a Rose (CS) in c/da Stio 26, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Cosenza al n. 4034, nominato C.T.U., in data 22/09/2015 dall'Ill.mo Sig. Giudice, Dr. Giuseppe Greco, redige la presente perizia relativamente alla proc. exec. iscritta al n. 124/2014 del R.G. Esec. Imm..

Il sottoscritto C.T.U., dopo aver esaminato gli atti e tutta la documentazione prodotta, recatosi sui luoghi di causa, con la presente relazione di perizia e gli elaborati di studio allegati, si propone di stimare fedelmente l'immobile oggetto di pignoramento rispondendo puntualmente ai quesiti posti dall'Ill.mo Sig. Giudice. Tali quesiti sono di seguito elencati:

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 venditore 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;

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.

### **SVOLGIMENTO DEI SOPRALLUOGHI**

Con comunicazione tramite PEC inviata in data 17/10/2015 il sottoscritto C.T.U. comunicava, agli Avvocati ed all'esecutato, che in data 21/10/2015 alle ore 16:00 avrebbe svolto il sopralluogo presso l'immobile pignorato, sito nel Comune di Cosenza alla Via Vicoletto Padolisi n. 7.

Al sopralluogo, era presente \_\_\_\_\_ (Debitore), proprietario dell'immobile in oggetto. In quell'occasione non è stato possibile visionare l'immobile in quanto esso risulta fittato e gli affittuari non erano in casa (*Vedi Allegato A: Verbale primo sopralluogo*).

Pertanto è stato eseguito un secondo sopralluogo in data 31/10/2015 ove, alla presenza dell' \_\_\_\_\_ gli affittuari hanno permesso la visione dell'immobile, quindi si è effettuato un quadro conoscitivo, sia degli aspetti e caratteristiche interne sia quelli caratterizzanti lo stabile cui fa parte l'immobile in oggetto, nonché il contesto urbano in cui è inserito e provvedendo ad effettuare la necessaria documentazione fotografica ed a verificare la rispondenza tra planimetria catastale e lo stato reale dei luoghi (*Vedi Allegato B: Verbale secondo sopralluogo*).

### **OGGETTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA**

L'oggetto della procedura è il pignoramento e l'istanza di vendita

dell'immobile ubicato nel Comune di Cosenza (CS) alla Via Vicoletto Padolisi n. 7, ed è identificato al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 22 part. 955 sub 8, piano terra e primo, zona censuaria 1, cat. A/3, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita € 174,56 (*Vedi Allegato C: Visura catastale e Allegato D: Estratto di Mappa*).

Il pignoramento e l'istanza di vendita sono state avanzate dalla BANCA PER LO SVILUPPO DELLA COOPERAZIONE DI CREDITO S.p.A. a seguito del mancato pagamento del finanziamento fondiario stipulato il 29/12/2005 dal Notaio De Santis ed avente n. 23471 di repertorio, concesso all' \_\_\_\_\_ (Parte debitrice) dove per tale finanziamento la Sig.ra \_\_\_\_\_ si è costituita fidejussore solidale.

#### **RISPOSTA AL QUESITO n° 1**

Il bene oggetto di pignoramento, incorporato in un fabbricato di maggiore consistenza a destinazione prevalentemente residenziale e costituito da n. 4 piani fuori terra, è ubicato nel Comune di Cosenza (CS) alla Via Vicoletto Padolisi, 7.

Trattasi di un appartamento composto da un piano terra ed un piano primo al quale vi si accede dall'esterno con l'ingresso esclusivo posto sul lato nord dello stesso.

La sua distribuzione interna è organizzata in modo da avere un ingresso/disimpegno, tavernetta, cucina e un bagno al piano terra, salone, cucina, due camere da letto, un bagno e due ripostigli al piano primo. L'attuale distribuzione interna dell'immobile presenta delle

differenze rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale, pertanto si allega anche una planimetria riportante la reale distribuzione interna (*Vedi Allegato E: Planimetria Catastale ed Allegato F: Planimetria stato reale*). L'appartamento così composto ha una superficie calpestabile pari a 64.30 mq al piano terra e pari a 103.00 al piano primo, una superficie di 4.30 mq di balconi, mentre la superficie lorda totale e quindi commerciale è di 224.20 mq comprensiva dei balconi, con un'altezza utile di m 2.00 al piano terra e mt 3.00 al piano primo. La struttura portante è realizzata in pietrame con le pareti esterne intonacate con parziale deterioramento di esso, nel complesso l'immobile presenta uno stato conservativo medio in considerazione dell'epoca di realizzazione, infatti la struttura trovasi ubicata nel centro storico di Cosenza, per maggiori dettagli si allega documentazione fotografica. (*Vedi Allegato G: Documentazione fotografica*). Per quanto riguarda le finiture interne abbiamo, pavimenti realizzati in cotto, rivestimenti con piastrelle in gres porcellanato e pareti intonacate e tinteggiate, mentre gli infissi sono in legno con scruetti interni. L'appartamento oggetto di stima è dotato di allaccio alla rete idrica e fognaria comunale ed è dotato di un impianto elettrico, idrico e di riscaldamento mediante termosifoni in alluminio e caldaia a metano. Inoltre presenta una buona ubicazione perché trovasi nel centro storico e con affaccio sulla via principale che lo attraversa, ossia Corso Telesio, in una zona dove i principali servizi offerti dal Comune di Cosenza non sono distanti da esso.

Il fabbricato oggetto di pignoramento è identificato catastalmente al foglio di mappa n. 22 part. 955 sub 8 del Comune di Cosenza e vi è corrispondenza con quelli risultanti dalla trascrizione del pignoramento, dalle trascrizioni e iscrizioni anteriori.

Il cespite in oggetto è di proprietà dell'

(piena proprietà) pervenutogli con atto di compravendita a rogito Notaio Leucio Gissona, stipulato in data 23/05/1995 con rep. n. 157775.

Il bene immobile oggetto della presente procedura esecutiva è

attualmente occupato dalla Sig.ra \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_

residente in \_\_\_\_\_

in qualità di locataria, unitamente alla propria famiglia, come da contratto di locazione stipulato in data 1 maggio 2015 e Registrato all'Agenzia delle Entrate in data 28 maggio 2015 al n° 2416 della serie 3°. La durata della locazione è stabilita in anni quattro con decorrenza dall'1 maggio 2015 e scadenza al 30 aprile 2019, e rinnovabile per altri quattro anni, salvo disdetta scritta, (*Vedi Allegato H: Contratto di Locazione*).

Lo strumento urbanistico in vigore nel Comune di Cosenza è il P.R.G..

L'area sulla quale insiste il fabbricato di cui fa parte il cespite da stimare ha destinazione urbanistica zona A – Aree di particolare interesse storico-ambientale – dove sono previste le seguenti destinazioni d'uso:

- Residenziale;
- Servizi pubblici e privati;



- Attività direzionali;
- Attività culturali e religiose;
- Attività commerciali ed artigianali (non nocive);
- Attività ricreative;
- Autorimesse.

Per cui l'utilizzazione del bene oggetto di pignoramento di cui alla presente è conforme alla destinazione d'uso prevista dallo Strumento Urbanistico Comunale vigente.

Per quanto riguarda le opportunità di edificazione e/o ampliamento non sono possibili perché non vi è la distanza minima necessaria rispetto ai fabbricati limitrofi. Il cambio di destinazione d'uso è possibile perché diverse sono le destinazioni d'uso previste per la destinazione urbanistica attuale, in cui ricade il cespite, per come si evince dalle N.T.A., che inoltre non danno limitazioni su ristrutturazioni e risanamenti, purchè siano di tipo conservativo.

### **RISPOSTA AL QUESITO n° 2**

Il fabbricato di maggiore consistenza, del quale fa parte il bene oggetto della presente procedura esecutiva, è stato realizzato sicuramente in data antecedente al 1942, infatti l'accatastamento risale al 1939, pertanto prima dell'entrata in vigore della legge per la quale era necessario acquisire un'autorizzazione all'edificazione. Dunque è conforme dal punto di vista urbanistico.

### **RISPOSTA AL QUESITO n° 3**

Dal controllo della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 del

cod. proc. civ., si evince che essa è completa ed idonea ad eccezione della certificazione ipocatastale e catastale nel ventennio, che il sottoscritto a richiesto (*Vedi Allegato I: Certificato ipocatastale nel ventennio*).

Da tale certificato si evince che le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli (limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù, vincoli reali), attualmente gravanti sul cespite in oggetto, sito nel Comune di Cosenza, foglio di mappa n. 22 part. 955 sub 8, sono:

a) **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario di € 77.468,53, a rogito Notaio Luigi De Santis, del 25/01/2002 rep. n° 18245, trascritto in data 28/01/2002 ai nn. 180 R.P. e 1948 R.G.

A FAVORE: BANCA 121 S.p.A., con sede in Lecce;

CONTRO: \_\_\_\_\_ il

b) **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a rogito Notaio Luigi De Santis, del 29/12/2005 rep. n. 23471/9080, trascritto in data 30/12/2005 ai nn. 18408 R.P. e 51127 R.G.

A FAVORE: Banca Di Credito Cooperativo della Pre-Sila-Scigliano società cooperativa, con sede in Scigliano, c.f. 02300050784;

CONTRO:

ipoteca di € 240.000,00 a garanzia della somma capitale concessa di € 120.000,00 – durata 20 anni.

**c) Verbale di pignoramento immobili:**

Tribunale di Cosenza del 01/04/2014 rep. n. 469/2014, trascritto in data 09/05/2014 ai nn. 9242 R.P. e 11681 R.G.

A FAVORE: BANCA PER LO SVILUPPO DELLA COOPERAZIONE DI CREDITO S.p.A. con sede legale in Roma alla Piazza Beata Vergine del Carmelo n. 4/5, C.F. e P.IVA 05852011005;

CONTRO:

**d) Contratto di Locazione:**

LOCATARIO: sig.ra \_\_\_\_\_ cod. \_\_\_\_\_  
fisc. \_\_\_\_\_

Contratto di locazione stipulato in data 1 maggio 2015 e Registrato all’Agenzia delle Entrate in data 28 maggio 2015 al n° 2416 serie 3<sup>a</sup>.

**RISPOSTA AL QUESITO n° 4**

Relativamente al quadro metodologico di stima, per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile oggetto della presente, precedentemente descritto, si adotta la stima sintetica comparativa (stima diretta) assumendo come parametro il mq, lo stesso che in tutta la zona viene adottato nelle libere contrattazioni di compravendita; tutto ciò tenendo conto della zona di ubicazione (servizi presenti, tipologie urbanistiche, qualità ambientali, ecc.),

dell'accessibilità, dello stato conservativo, degli affacci, dell'esposizione, della funzionalità interna legata alla distribuzione degli spazi e ad eventuali pertinenze esterne.

Nella zona di nostro interesse, gli appartamenti con le caratteristiche storico-costruttive, tipologiche, conservative, planimetriche, ubicazionali simili all'immobile oggetto di stima, vengono mediamente trattati ad € 600,00 al mq di superficie lorda.

Per l'immobile in esame con una superficie lorda pari a 224.20 mq

otteniamo:  $600,00 \text{ €/mq} * 224.20 \text{ mq} = \text{€ } 134.520,00$

Pertanto si può concludere che il valore di mercato è stimato in **Euro** 134.520,00 (euro centotrentaquattromilacinquecentoventi/00).

Il bene pignorato consiste in un appartamento non divisibile di esclusiva proprietà del Sig. \_\_\_\_\_ (proprietà 1000/1000), quindi esso non è pignorato pro quota.

#### **RISPOSTA AL QUESITO n° 5**

Il bene pignorato consiste in un appartamento, non divisibile in lotti, pertanto la vendita sarà effettuata dell'intero ed unico lotto.

#### **RISPOSTA AL QUESITO n° 6**

Il regime fiscale cui verrà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento del bene oggetto di stima è l'imposta di registro.

\* \* \* \* \*

Luzzi, li 07/12/2015

Il C.T.U.

Ing. Francesco Fabbricatore

