

**TRIBUNALE DI COSENZA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

\*\*\*\*\*

GIUDICE DOTT. GIUSEPPE GRECO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.116/2009 VERTENTE TRA BANCA  
NUOVA CONTRO E'

C.T.U. ING. MARCO DE MARCO

**PREMESSA**

Il sottoscritto Ing. Marco De Marco, con studio in Rende (CS) alla Via Cavour 9, libero professionista, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n.4201 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Cosenza al n.4004, con ordinanza del 20/10/2011 è stato nominato dalla S.V.Ill.ma Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare a margine e successivamente all'udienza del 13/12/2011, dopo aver prestato il giuramento di rito, ha conferito il mandato, che si articola nei seguenti quesiti:

QUESITO 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) identificazione catastale;
- d) estensione;
- 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.

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

QUESITO 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).

QUESITO 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;

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

QUESITO 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;

QUESITO 7) redigere un prospetto riassuntivo nel quale riporti:

- la 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.

## **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**

Le diverse operazioni peritali sono di fatto iniziate nel mese di dicembre 2011 e hanno avuto il seguente calendario:

- in data 19/12/2011 è stata acquisita la planimetria catastale dell'immobile pignorato, nonché è stata effettuata, in via telematica, ispezione ipotecaria aggiornata, dell'immobile stesso;
- in data 05/01/12, previa convocazione delle parti, è stato effettuato sopralluogo presso l'immobile pignorato;
- in data 09/01/2012 sono state effettuate ricerche per regolarità urbanistica ed edilizia presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Marano Marchesato;
- in data 18/01/2012 è stato contattato l'Amministratore del Condominio [REDACTED] [REDACTED] per verificare eventuali pendenze condominiali;
- in data 03/02/2012 è stata acquisita ulteriore documentazione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Marano, nonché è stata acquisita la certificazione degli esecutati sul regime fiscale cui assoggettare il trasferimento dell'immobile.

## RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

### QUESITO 1)

a) l'immobile oggetto del pignoramento è ubicato al 2° piano int.5 di un fabbricato per civile abitazione situato in Via Parini 6 (Via Morroni in Catasto) nella periferia del Comune di Marano Marchesato. Tale fabbricato, immerso nel verde è composto da tre piani fuori terra. L'intonaco esterno del fabbricato si presenta in cattive condizioni di conservazione, tant'è che l'Assemblea dei Condomini, come riferito dall'Amministratore pro tempore, con Deliberazione del 20/06/2011 ha dato mandato per l'acquisizione dei preventivi di spesa per l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione esterna del fabbricato.

b) l'appartamento in oggetto, è composto da ingresso, ripostiglio, cucina, salone, tre camere, corridoio, doppi servizi e quattro balconi. L'impianto di riscaldamento è autonomo, gli infissi interni ed esterni sono in legno, i pavimenti del corridoio e delle stanze in marmo, quelli dei balconi in grés ceramico parzialmente degradati, i pavimenti ed i rivestimenti dei servizi in piastrelle maiolicate;

c) l'appartamento ha una superficie commerciale di complessivi mq.155,29, ivi compreso il 50% della superficie totale dei balconi;

d) lo stesso è riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Marano al foglio 5 particella 345 sub 11 categoria A/3 classe 2 consistenza 8 vani rendita € 413,17, dati esattamente corrispondenti con quelli riportati nell'atto di pignoramento;

e) l'appartamento pignorato confina a EST con Via Parini, a OVEST con corte condominiale, a NORD con proprietà a SUD con vano scala e proprietà

f) i Sigg. e' allo stato sono i legittimi proprietari dell'appartamento, ai quali lo stesso è pervenuto dalla con atto di compravendita per Notar Anna Calvelli del 27/02/2004 n. 39438 di Repertorio. I Sigg. sono attualmente legalmente separati;

g) al momento delle operazioni peritali l'appartamento era occupato da insieme ai due figli;

h) il fabbricato per civile abitazione in cui è ubicato l'appartamento pignorato è stato costruito nel 1982, con concessione edilizia n. 81/78 e successiva variante n.44/82, in conformità alle norme urbanistiche vigenti ed al regolamento edilizio. Infatti, dallo stralcio del Nuovo Programma di Fabbricazione, adottato con delibera del C.C. n. 45 del 29/11/2003 e approvato con Decreto Regionale n. 6454 del 17.05.2004, si evince che il fabbricato è riportato in zona A1 (40). Il certificato di abitabilità n. 472 è stato rilasciato in data 12/02/1983.

Il Nuovo Programma di Fabbricazione è stato adottato dal Comune di Marano Marchesato con Delibera n. 45 del 29/11/2003;

#### QUESITO 2)

Il fabbricato è conforme alla concessione edilizia prima richiamata e, da accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune, non risulta siano stati effettuati interventi oggetto di condono edilizio;

#### QUESITO 3)

Esaminati i titoli nel periodo considerato (a far tempo dal 17/11/1979) non risultano essere trascritti atti costitutivi di diritti reali né servitù di sorta, al di fuori di quanto risulta dalla dichiarazione notarile sostitutiva del Notaio Maria Gisonna depositata in Cancelleria il 21/07/2009. Risulta comunque a carico degli esecutati decreto ingiuntivo n. 767/08 del 18.09.08 nonché atto di precetto del 19/09/08.

#### QUESITO 4)

L'attuale stasi del mercato immobiliare, nonché della domanda abitativa, portano ad una costrizione del valore dell'immobile, ancorché le condizioni generali dello stesso siano discrete.

Nella ricerca del più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente relazione, il sottoscritto ha ritenuto di adottare come criterio di stima quello sintetico, vale a dire per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni simili.

Conseguentemente, a seguito di indagine effettuata personalmente sul posto tra mediatori immobiliari e tra le offerte di privati, il sottoscritto ha ravvisato l'opportunità di usare come parametro di comparazione il metro quadrato, come quello più consono al fine di pervenire al più probabile valore di mercato.

Dalla richiamata ricerca il sottoscritto, valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, ha così determinato il valore di mercato:

- superficie calpestabile dell'appartamento mq. 119,60;
- superficie calpestabile dei balconi mq. 35,50.
- superficie commerciale:  $\text{mq. } 119,60 \times 1,15 + \text{mq. } 35,50/2 = \text{mq. } 155,29$ .

In definitiva, quindi, il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta essere pari a:  $\text{mq. } 155,19 \times 675 \text{ € /mq.} = \text{€ } 104.820,75$ , valore approssimato per eccesso a € 105.000,00.

#### QUESITO 5)

Data la disposizione interna dell'appartamento dotato, altresì, di un unico ingresso, la possibilità che lo stesso possa essere venduto in lotti separati non è assolutamente praticabile.

#### QUESITO 6)

Dato che il bene risulta intestato agli esecutati Sigg. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_  
come persone fisiche, la vendita non dovrebbe essere soggetta ad IVA.

## QUESITO 7)

a) l'appartamento in oggetto, è composto da ingresso, ripostiglio, cucina, salone, tre camere, corridoio, doppi servizi e quattro balconi. L'impianto di riscaldamento è autonomo; gli infissi interni ed esterni sono in legno, i pavimenti del corridoio e delle stanze in marmo, quelli dei balconi in grés ceramico parzialmente degradati, i pavimenti ed i rivestimenti dei servizi in piastrelle maiolicate. Lo stesso è riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Marano Marchesato al foglio 5 particella 345 sub 11 categoria A/3 classe 2 consistenza 8 vani rendita  $\approx$  413,17, dati esattamente corrispondenti con quelli riportati nell'atto di pignoramento; la superficie commerciale è di complessivi mq. 155,14.

b) Esaminati i titoli nel periodo considerato (a far tempo dal 17/11/1979) non risultano essere trascritti atti costitutivi di diritti reali né servitù di sorta, al di fuori di quanto risulta dalla dichiarazione notarile sostitutiva del Notaio Maria Gisonna depositata in Cancelleria il 21/07/2009. Risulta comunque a carico degli esecutati decreto ingiuntivo n. 767/08 del 18.09.08 nonché atto di precetto del 19/09/2008. La documentazione di cui all'art.567 comma 2 del c.p.c. risulta regolare. Il sottoscritto nel convincimento di aver compiutamente svolto l'incarico ricevuto, rimane a completa disposizione per ogni ulteriore chiarimento e, nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatagli, rassegna la presente perizia tecnica composta da n.5 pagine.

### **ALLEGATI:**

1. documentazione fotografica;
2. pianta quotata dell'immobile;
3. copia conforme dell'atto di compravendita degli esecutati;
4. avvisi di ricevimento delle raccomandate;
5. planimetria catastale;
6. visura storica catastale dell'immobile;
7. ispezione ipotecaria;
8. autorizzazione di abitabilità;
9. stralcio del programma di fabbricazione;
10. attestato di regolarità edilizia;
11. verbale di sopralluogo.

Rende, lì 06/02/2012

IL CONSULENTE  
(Dott. Ing. Marco De Marco)

All. 3



anna calvelli

NOTAIO

N. 39438 del Repertorio N. 6117 della Raccolta

Compravendita

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaquattro il giorno ventisette del mese di febbraio in Cosenza presso i locali della Filiale di Banca Nuova S.p.A. alla via Montesanto

Dinanzi a me Dott. ANNA CALVELLI, Notaio in Rende, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Cosenza, Rossano, Castrovillari e Paola e senza l'assistenza dei testimoni alla presenza dei quali i comparenti infrascritti hanno di comune accordo, col mio consenso rinunciato

REGISTRATO A COSENZA

il...27/02/2004..

N. 1104.. S.1T.

sono presenti

1)

[Redacted]

TRASCritto A COSENZA

il...28/02/2004....

[Redacted] "parte venditrice";

al n...5989...R.G.

2) i coniugi in regime di comunione legale dei beni [Redacted]

en...4528...R.P.

[Redacted] e [Redacted]

[Redacted] entrambi residenti in [Redacted]

[Redacted] "parte acquirente".

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, col presente atto stipulano e convengono quanto segue:

ART.1) La Sig.ra [Redacted] vende ai coniugi [Redacted]

[Redacted] e [Redacted] che acquistano, il seguente

8.11A

immobile di sua esclusiva proprietà sito in Comune di Marano Marchesato alla località Malvitani, via Parini (in catasto via Morroni) e precisamente:

- appartamento posto al piano secondo, distinto con il n. d'interno 5, composto da otto vani catastali, confinante con corte condominiale per tre lati e con vano scala.

Risulta riportato al catasto fabbricati del comune di Marano Marchesato foglio 5, particella 345 sub.11, via Morroni, piano 2, cat. A/3, cl.2, vani 8, R.C. Euro 413,17

La parte venditrice dichiara:

- ai fini della provenienza che l'immobile oggetto del presente atto è alla stessa pervenuto con atto di compravendita a rogito notaio S. Lanzillotti del 10 ottobre 2002 rep. n. 53983 e che lo stesso è conforme alla concessione edilizia n. 81/78 in data 29 dicembre 1979 e successive concessioni in variante prot.n. 2554 del 18 agosto 1982 e prot. n. 3994 del 7 dicembre 1982 rilasciate tutte dal comune di Marano Marchesato.

ART.2) Il prezzo della presente compravendita è stato di comune accordo fra le parti stabilito in Euro 48.000,00 euro (quarantottomila) la qual somma la parte venditrice dichiara di aver ricevuto prima d'ora dalla parte acquirente alla quale rilascia ampia e finale quietanza di saldo e nel dichiarare di null'altro avere a pretendere in dipendenza del presente atto rinuncia ad ogni ipoteca legale.

ART.3) La presente compravendita viene fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente trovasi l'immobile suddetto con tutti i diritti, azioni, ragioni, usi, servitù attive e passive se vi sono e con tutti i diritti ed oneri proporzionali di condominio sulle parti comuni come per legge.

ART.4) La parte venditrice garantisce la legittima sua proprietà di quanto sopra venduto nonchè la libertà da pesi, vincoli, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, volendo sottostare in caso contrario all'evizione come per legge ad eccezione ipoteca volontaria iscritta in data 14 ottobre 2002 ai nn. 2766 R.P. e 23306 R.G. a favore della Banca Popolare di Calabria e di altra formalità di cui la parte acquirente dichiara di esserne a conoscenza.

ART.5) La parte acquirente viene immessa da oggi nel possesso legale e materiale di quanto sopra acquistato e da oggi saranno a suo carico e profitto i pesi e le rendite.

Art.6) La parte acquirente, ai fini dell'articolo 1, nota II-bis, Tar. p. I, allegata al D.P.R. 26.4.1986, n. 131, dichiara la sussistenza di tutte le condizioni richieste dalla nota II bis predetta e di voler trasferire la residenza nel comune ove è sito l'immobile acquistato entro diciotto mesi da oggi.

Il presente atto

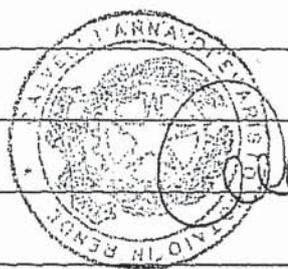
è stato da me Notaio letto ai componenti che lo hanno  
approvato. Scritto da persona di mia fiducia a macchina su un  
foglio occupato per quattro pagine fin qui. Integrato di mia  
mano.

F.to: [REDACTED]

Anna Calvelli notaio

La presente copia è conforme  
all'originale e si rilascia per  
uso convenevole.

Rende, il 19-01-2012



*[Handwritten signature]*