

TRIBUNALE DI COSENZA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT. G.GRECO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PROCEDURA N. 92/2002

PROMOSSA DA

CONTRO

Il C.T.U.
Ing. Giampiero LEONETTI

INDICE

PREMESSA	3
DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI	4
RISPOSTA AL QUESITO 1: DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO	5
RISPOSTA AL QUESITO 2: CONFORMITA' ALLA CONCESSIONE EDILIZIA	7
RISPOSTA AL QUESITO 3: PROPRIETÁ, VINCOLI E PREGIUDIZIEVOLI	7
RISPOSTA AL QUESITO 4: STIMA DEL BENE PIGNORATO	7
RISPOSTA AL QUESITO 5: LOTTIZZAZIONE	8
RISPOSTA AL QUESITO 6: REGIME FISCALE	8
RISPOSTA AL QUESITO 7: PROSPETTO RIASSUNTIVO	8
CONCLUSIONI	9
ELENCO ALLEGATI	10
Allegati V1, V2	11
Allegato R1	12
Allegato R2	13
Allegati C1, C2, C3	14
Allegati AT1, AT2, AT3, AT4	15
Allegato NT	16

TRIBUNALE DI COSENZA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT. G.GRECO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PROCEDURA N. 92/2002

PROMOSSA DA

CONTRO

PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Giampiero Leonetti in data 12 Maggio 2009 ha prestato giuramento in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio, per rispondere ai seguenti quesiti posti dal Giudice Esecutore, Dott. Giuseppe Greco:

1. *Descrivere sinteticamente il bene oggetto di pignoramento, corredando 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 destinazioni d'uso previste, le eventuali possibilità*

d'edificazione, ampliamento, cambiamento di destinazione d'uso, ristrutturazione ecc....

2. *Accertare se il fabbricato sia conforme 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 d'ogni genere e verificare la regolarità della documentazione di cui all'articolo 367, comma 2 del codice di procedura civile, 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.);*
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 d'ogni genere e vincoli locativi insistenti sui beni pignorati.*

DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 27 Maggio 2009 presso l'immobile oggetto del provvedimento, previo avviso delle parti interessate mediante raccomandata con ricevuta di ritorno. Come si evince dal relativo verbale (allegato V1), in questa occasione non si è potuto procedere ad alcuna rilievo tecnico poiché il sottoscritto è stato impossibilitato ad accedere all'immobile in oggetto. Dopo qualche giorno, preso contatto con il signor _____ (nipote della signora _____, esacutata) ed avvisato mediante fax l'avvocato _____ (rappresentante legale della Banca _____), lo scrivente ha fissato un nuovo incontro delle parti per il 17 Giugno 2009, presso l'immobile in oggetto. In questa seconda occasione, come si evince dal relativo verbale (allegato V2), i rilievi

tecnici hanno avuto luogo. Lo scrivente ha poi svolto le ricerche del caso presso l'Ufficio per la Gestione del Piano del Comune di Cosenza e presso l'Agenzia per il Territorio di Cosenza e Provincia; ha inoltre raccolto le informazioni necessarie per procedere alla stima del bene in oggetto.

RISPOSTA AL QUESITO 1: DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO

Il bene pignorato consta di:

1) appartamento ubicato nel Comune di Cosenza al n° _____, posto al terzo piano, interno 6, del fabbricato denominato _____

2) cantina al piano terra dello stesso fabbricato;

3) soffitta al piano settimo dello stesso fabbricato.

1) *L'appartamento*

consta di cinque vani: salone (con dimensioni in pianta 4,00x7,00m circa), studio (3,20x3,30m circa), cucina (2,90x3,35m circa), camera da letto lato Nord (4,00x4,00m circa), camera da letto lato Sud (4,10x4,0m circa); l'appartamento è completato da un ampio corridoio (1,25x8,30m circa), un bagno (1,65x4,0m circa) e da un ripostiglio (1,25x2,45m circa). Annesso al salone è un terrazzo ampio circa 4,2mq, annesso alla camera da letto lato Nord è un terrazzo ampio 3,6mq circa, annesso alla cucina ed alla camera da letto lato Sud è un terrazzo ampio 16,9mq circa; l'altezza dell'appartamento è di 3,10m. Il pavimento è in piastrelle di ceramica quadrate, tutte le pareti sono tinteggiate di bianco ad eccezione di quelle del salone, rivestite con carta da parati e quelle del bagno, che sono invece piastrellate. Gli infissi hanno telaio metallico verniciato, le porte sono in legno tamburato con vetrata. Complessivamente l'appartamento si presenta in uno stato di conservazione discreto (allegato R1), non sono stati rilevati, infatti, fenomeni di degrado degni di rilievo. Gli impianti di illuminazione e di riscaldamento paiono in discreto stato, l'impianto idro-sanitario, completamente rifatto nel 2007, si presenta in buono stato. L'appartamento è prospiciente a Nord, a Sud ed ad Est con il cortile condominiale, ad Ovest è adiacente al vano scala del palazzo (allegato R2).

2) *La cantina*

a cui s'accede dal vano scala del palazzo, ha dimensioni in pianta 2,80x3,95m ed un'altezza di 2,55m, è dotata di una finestra con dimensioni 1,00x1,00m circa. Le pareti sono tinteggiate di bianco ed il pavimento è di piastrelle; anche questo ambiente appare in discreto stato di conservazione (allegato R1). La cantina confina

a Nord ed a Sud con altre cantine, ad Est con il cortile condominiale ed ad Ovest con il corridoio d'accesso (allegato R2).

3) *La soffitta*

a cui s'accede dal vano scala del palazzo, ha una superficie di circa 35mq, l'altezza varia da un minimo di 0.4m ad un massimo di 2.0m circa. L'ambiente è totalmente privo d'aperture, la pavimentazione è costituita da un semplice massetto, le pareti non sono tinteggiate. L'ambiente risulta in cattivo stato e poco fruibile sia perché pessimamente isolato sia perché la copertura della soffitta (e dell'intero stabile) è fatta da lastre ondulate di eternit (materiale ormai bandito).

La soffitta confina a Nord con il cortile condominiale, a Sud con il corridoio d'accesso ed altra soffitta, ad Est con il cortile condominiale, ad Ovest con altra soffitta e con il corridoio d'accesso (allegato R2). L'edificio di cui fa parte il bene pignorato ha struttura portante in c.a., risale alla seconda metà degli anni '60 ed è destinato esclusivamente ad uso abitativo. Consta di sei piani più soffitta; è dotato d'ascensore ed ampio cortile condominiale recintato, con posti auto per i condomini. Lo stato di conservazione dello stabile appare buono, tuttavia la copertura in eternit del fabbricato in questione (e d'alcuni altri palazzi della zona), costituisce una nota marcatamente negativa. Secondo il P.R.G. del Comune di Cosenza (approvato con DPR n°856 del 19/12/1995), l'edificio ricade in Area B2, quindi a prevalente destinazione d'uso residenziale, commerciale e miste (vedi allegato C1), con normali requisiti esterni di panoramicità, prospicenza, illuminazione. I servizi collettivi d'interesse pubblico presenti nell'area sono sostanzialmente i trasporti urbani e qualche attività commerciale. Il movimento veicolare è principalmente quello locale dei residenti. La superficie commerciale lorda dell'intero bene pignorato, (intesa come la superficie in proprietà esclusiva, calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali e fino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà, a cui vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze moltiplicate per opportuni coefficienti) è di 141mq (allegato R2), ed è stata così determinata:

- abitazione mq 120, per $1 = \text{mq } 120$;
- balconi mq 32, per $1/3 = \text{mq } 10.7$;
- cantina mq 11, per $1/3 = \text{mq } 3.7$;
- soffitta mq 35, per $1/5 = \text{mq } 7$.

Gli estremi catastali dell'immobile sono i seguenti: **Foglio** , **Particella** , **Sub.** , **Cat. A3, Rendita Catastale € 650.74** (allegati AT1, AT2 e AT3) e corrispondono ai dati catastali citati nella trascrizione del pignoramento.

RISPOSTA AL QUESITO 2: CONFORMITA' ALLA CONCESSIONE EDILIZIA

I lavori per la realizzazione dello stabile hanno avuto inizio il 27 Aprile del 1966 (allegato C2), prima quindi del 1° Settembre 1967. Dall'esame della Licenza di Costruzione (allegato C3) e della pianta Piano Tipo del progetto architettonico depositato in Comune, non si evincono comunque difformità rispetto allo stato attuale del bene.

RISPOSTA AL QUESITO 3: PROPRIETÁ, VINCOLI E PREGIUDIZIEVOLI

Dalle ricerche condotte risulta che la Signora _____ ha acquistato l'immobile in oggetto dalla Cooperativa _____ il 5 Dicembre 1986 con atto di compravendita a firma del Notai _____ (allegato NT) e , ad oggi, ne ha la piena proprietà. Dalla visura ipotecaria (allegato AT4) e dal certificato notarile a firma del Notaio _____ del 16 Luglio 2002 (già agli atti), si evince che le trascrizioni e le iscrizioni relative all'immobile pignorato sono (oltre al già citato atto di compravendita):

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 19/10/1995 ai numeri 2384 R.P. e 24439 R.G. a favore della _____ ;
- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 10/07/2001 ai numeri 1853 R.P. e 14785 R.G. contro _____ per la piena proprietà dell'immobile in oggetto;
- Pignoramento immobiliare trascritto il 22/06/2002 ai numeri 10649 R.P. e 13628 R.G.;

Sull'immobile non grava alcuno dei vincoli indicati nel testo del quesito, né alcun vincolo di carattere locativo.

RISPOSTA AL QUESITO 4: STIMA DEL BENE PIGNORATO

Per stimare l'immobile si è tenuto conto della zona in cui è ubicato, delle caratteristiche tecnico-costruttive, dello stato di manutenzione e di occupazione, della consistenza nonché di quanto è emerso dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici. Si è proceduto alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato, adottando un criterio di stima sintetico comparativo, si sono quindi analizzati i valori di mercato di beni analoghi posti recentemente in vendita nella medesima zona e si è così individuato il prezzo unitario a mq, che moltiplicato per la superficie commerciale lorda ha fornito:

$$900\text{€/mq} \times 141\text{mq} = 127.000,00\text{€}$$

a parole euro Centoventisettemila/00, in cifra tonda.

RISPOSTA AL QUESITO 5: LOTTIZZAZIONE

Date le caratteristiche del bene ed accertata la piena proprietà del debitore esecutato, a giudizio dello scrivente è opportuno predisporre un piano di vendita che contempli un unico lotto.

RISPOSTA AL QUESITO 6: REGIME FISCALE

Il bene è di proprietà privata; il regime fiscale a cui assoggettare l'eventuale decreto di trasferimento è pertanto l'Imposta di Registro.

RISPOSTA AL QUESITO 7: PROSPETTO RIASSUNTIVO

Descrizione dell'immobile	Ubicaz.	Fogl.	P.IIa	Sub.	Vincoli	Val/mq	Valore
<ul style="list-style-type: none">• Appartamento posto al III piano del fabbricato , composto da 5 vani più servizi;• Cantina a piano terra;• Soffitta.	Cosenza, Via n° , interno 6				Nessuno	900€/mq	127.000€

CONCLUSIONI

La presente relazione peritale, che si compone di 9 pagine più allegati, è stata redatta a conclusione delle verifiche compiute dallo scrivente sulla base dell'esame dei luoghi e delle ricerche fatte presso gli uffici competenti. In ottemperanza al mandato conferito lo scrivente ritiene di aver svolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento e/o integrazione.

Cosenza, 10 Luglio 2009

Il C.T.U.

Ing. Giampiero LEONETTI



ELENCO ALLEGATI

- Allegato V1: I Verbale di Sopralluogo
- Allegato V2: II Verbale di Sopralluogo
- Allegato R1: Rilievo Fotografico
- Allegato R2: Rilievo Metrico
- Allegato C1: Stralcio Norme d'Attuazione del P.R.G.
- Allegato C2: Comunicazione Inizio Lavori
- Allegato C3: Licenza di Costruzione
- Allegato AT1: Stralcio di Mappa Catastale
- Allegato AT2: Planimetria Catastale
- Allegato AT3: Visura Catastale Storica per Immobile
- Allegato AT4: Visura Ipotecaria (per Immobile e per Persona)
- Allegato NT: Atto di Compravendita