

# TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura n°158/2013

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

### **PREMESSE:**

Con ordinanza dell'ILL.mo Signor Giudice Dott. Giuseppe Greco del 11.11.2013, la sottoscritta Dott. Ing. Filomena Piccolo, veniva nominata Consulente Tecnico di Ufficio nella procedura immobiliare vertente tra BANCA NAZIONALE DEL LAVORO s.p.a. e [REDACTED], ed invitata a prestare giuramento all'udienza del 22.07.2014 poi rimandata d'ufficio al 28.10.2014.

Accettato l'incarico, e prestato giuramento secondo le formule di rito, dallo stesso Sig. Giudice alla sottoscritta venivano formulati i quesiti di seguito riportati:

### **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 ;**

Il bene pignorato alla signora [REDACTED], consiste in una unità immobiliare sita nel comune di Mendicino alla contrada Cappelli inferiore (*Via Maria Montessori*), ad uso civile abitazione; riportata nel NCEU sez. fabbricati al foglio 5 del comune di Mendicino particella 494 sub 1 cat. A/7 (*abitazione in villini*) piano terra e primo, vani 7, r. c. € 596,51.



Si tratta di una unità immobiliare facente parte di una costruzione a schiera costruita in cemento armato, libera su tre lati ed unita ad altra unità dal restante lato, sviluppantesi tra il piano terra di circa 65 mq e il primo piano di circa 85 mq, comunicanti tramite una scala in cemento armato, rivestita in ceramica monocottura e ringhiera in ferro, in cui troviamo al piano terra la zona giorno costituita da ingresso-soggiorno in cui è posizionata la scala per accedere al piano superiore, (*vedi documentazione fotografica allegata foto n°1 - 8 e 9*), un bagno, cucina con caminetto ed un locale tecnico sottoscala (*foto n°2 - 4 - 6 e 10*), ed al primo piano la zona notte costituita da disimpegno, bagno e tre camere da letto di cui la più grande è fornita di cabina armadio (*vedi foto da n°11 a n°17*); tutte le tre camere da letto sono dotate di balcone così come il disimpegno, mentre il bagno è dotato di finestra, i pavimenti sono sia al piano terra che al primo, realizzati in ceramica monocottura così come i rivestimenti dei bagni i cui sanitari sono di buona qualità come le rubinetterie, al piano terra sia il soggiorno che la cucina sono provvisti di porta finestra che immette nella corte di esclusiva pertinenza dell'immobile, che risulta essere recintata sia sul lato prospiciente la strada, dove affaccia il soggiorno, e sia sul restante lato libero (*vedi foto n°19 e 20*), mentre il lato opposto al soggiorno, dove si trova la cucina, è delimitato da un muro di contenimento (*vedi foto n°18*).

L'unità abitativa è provvista di tutti gli impianti igienico sanitari e elettrici, da impianto di riscaldamento autonomo, e di un caminetto caldaia, le porte interne sono in legno mentre gli infissi esterni sono in alluminio colorato; l'ingresso è dotato di portoncino blindato.

La corte esterna è tutta pavimentata ad esclusione della parte prospiciente la porta finestra del soggiorno dove è stata lasciata una parte tenuta e giardinetto con erba e piante (*vedi foto n°20*), l'ingresso esterno è dotato di cancello pedonale e per l'ingresso delle auto, quest'ultimo assistito elettricamente.



Il su descritto immobile è di proprietà della signora [REDACTED], a lei pervenuto per acquisto da [REDACTED], in virtù di atto di compravendita per notar Lanzillotta Stefania del 23.01.2006 rep. n°62282/21690, trascritto presso la conservatoria di Cosenza il 27.01.2006 ai n°3095/2238.

\*\*\*\*\*

## **QUESITO N° 2**

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

Dell'unità immobiliare pignorata esiste accatastamento che risulta corrispondere alla reale situazione del suddetto, accertata durante la visita di sopralluogo (*vedasi verbale allegato*).

\*\*\*\*\*

## **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. prc. Civ. eventualmente completandola;**

Sull'immobile in questione risultano gravare: ipoteca volontaria derivante da

- concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Cosenza il 27.01.2006 ai N.ri 3096/449 atto notarile pubblico per notar Lanzillotta Stefania (Cosenza) del 23.01.2006, rep. 62283/21691, per €.220.000,00= a garanzia di un mutuo di €.110.000,00= contro [REDACTED] a favore di Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. con sede in Roma;
- verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Cosenza il 24.06.2013 ai nn. 15758/11079 , emesso dal Tribunale di Cosenza e notificato il



26.04.2013 contro [REDACTED], a favore di Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. con sede in Roma.

- L'immobile in questione è occupato dalla esecutata, e dalla sua famiglia, coniuge e figlio minore.

\*\*\*\*\*

#### **QUESITO N°4**

**Determinare il valore di mercato dei beni in 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;**

Per determinare il valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento si sono presi come riferimento i valori dati dall'Agenzia del Territorio- banca dati delle quotazioni immobiliari - (*vedi allegato*), tenendo conto delle condizioni dell'immobile, delle sue rifiniture sia interne che esterne (*di buona qualità*, del suo stato di conservazione (*Ottimo*), del luogo in cui sorge (*zona residenziale del comune di Mendicino*), della distanza dalla città di Cosenza (*circa 8 km*) che lo rende appetibile a chi lavora in città. Tutto ciò fa ricadere la scelta del valore nella fascia più alta (€ 1.050,00 €/mq), dove i metri quadri da considerare come superficie comprendono anche la muratura, per cui la superficie commerciale da considerare è pari a 173,00 mq (*vedi allegato piante catastali*), per cui adottando questi valori, il più probabile valore di mercato dell'immobile è:

$€ 1.050,00 \text{ €/mq} \times 173,00 \text{ mq} = € 181.650,00 = (\text{centottantunoseicentocinquanta})$

A tale valore va aggiunto un 15% in più per tenere conto della corte esclusiva di cui è provvisto il bene, pertanto, il più probabile valore di mercato sarà pari ad **€ 208.850,00** (*duecentottottocentocinquanta*).

\*\*\*\*\*



## **QUESITO N°5**

**Suggerire l'opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati indicandone i motivi.**

Il lotto in questione per come strutturato è indivisibile.

## **QUESITO N°6**

**Indicare il regime fiscale cui verrà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento dei beni oggetto di stima (*imposta di registro o I.V.A.*) allegando certificazione rilasciata dall'esecutato**

Il regime fiscale, essendo la proprietà di privati, sarà quella applicabile, secondo la normativa vigente a carico dell'eventuale acquirente, in base alla nuova normativa in vigore dal 2014 sarà .

Infatti, dal 1° gennaio 2014 è entrato in vigore il nuovo regime di tassazione applicabile agli atti, a titolo oneroso, traslativi o costitutivi di diritti reali immobiliari (*trasferimenti immobiliari*).

Le modifiche normative intervengono dunque sulla tassazione applicabile agli atti con i quali si trasferiscono, a titolo oneroso, la proprietà e i diritti reali di godimento sugli immobili.

L'Agenzia delle Entrate, con circolare n. 2 del 21 febbraio 2014, ha diramato le prime istruzioni operative.

Il primo intervento normativo sul nuovo regime di tassazione sui trasferimenti immobiliari riguarda l'imposta di registro.

Oggetto dell'imposta di registro sono gli atti che, per legge o volontariamente, vengono sottoposti a registrazione presso i pubblici registri.

La misura dell'imposta varia a seconda la natura e la tipologia dell'atto sottoposto a registrazione e può essere fissa o proporzionale (*in base alle aliquote stabilite dalla legge*).



La modifica normativa interviene sulle aliquote, che rappresentano la misura dell'imposta calcolata secondo il metodo proporzionale.

Dal 2014 le aliquote sono soltanto tre:

- **9 per cento**: per gli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di beni immobili; per gli atti traslativi o costitutivi di diritti reali immobiliari di godimento;
- **2 per cento**: nel caso di trasferimenti che hanno ad oggetto case di abitazione, escluse le abitazioni accatastate con i codici A1, A8 e A9;
- **12 per cento**: nel caso di trasferimenti che hanno ad oggetto terreni agricoli e relative pertinenze, a favore di soggetti diversi dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli.

È previsto inoltre che l'imposta non può, in ogni caso, essere inferiore a 1.000 euro.

Il secondo intervento normativo riguarda le imposte: di bollo, ipotecaria e catastale.

Gli atti sottoposti ad imposta di registro e tutti gli atti e le formalità direttamente conseguenti posti in essere per effettuare gli adempimenti presso i registri immobiliari e presso il catasto, per espressa previsione di legge, sono esenti dall'imposta di bollo, dai tributi speciali catastali e dalle tasse ipotecarie.

Gli stessi atti e formalità sono soltanto soggetti ad imposta ipotecaria ed imposta catastale nella misura fissa di 50 euro.

Nel caso in cui, il nuovo acquirente risulti avere i requisiti per le agevolazioni 1<sup>a</sup> casa, si avrà:

A decorrere dal 1° gennaio 2014, l'applicabilità dell'aliquota ridotta del 2% dell'imposta di registro, per la fruizione delle agevolazioni prima casa, è vincolata alla categoria catastale dell'immobile oggetto del trasferimento.

Le categorie catastali ammesse al beneficio sono:

- abitazioni di tipo civile A/2;
- abitazioni di tipo economico A/3;
- abitazioni di tipo popolare A/4;



- abitazioni di tipo ultrapopolare A/5;
- abitazioni di tipo rurale A/6;
- abitazioni in villini A/7;
- abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi A/11.

Restano quindi escluse dall'agevolazione prima casa le seguenti categorie catastali:

- abitazioni di tipo signorile A/1;
- abitazioni in ville A/8;
- castelli e palazzi di eminente pregio artistico e storico A/9;
- abitazioni riservate ad uffici e studi privati A/10.

Il trasferimento di immobile che può fruire dell'agevolazione prima casa scontano una imposta di registro nella misura del 2%, ed imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di 50 euro ciascuna.

Nel caso in esame l'unità immobiliare, effettuato il cambio di destinazione d'uso del piano terra, rientra tra le unità immobiliari che possono usufruire delle agevolazioni per la prima casa.

Ove l'acquirente sia un soggetto Iva, in tale ipotesi la cessione è soggetta ad Iva nella misura del 22% (o 10% nel caso di agevolazione), l'imposta di registro è dovuta nella misura fissa pari ad €.200,00=, mentre le imposte ipotecaria e catastale in misura proporzionale: 3% imposta ipotecaria; 1% imposta catastale.

In ogni caso, in virtù delle modifiche legislative, operanti in questa materia è opportuno verificare al momento del trasferimento del bene, quale sia il regime fiscale operante a secondo della particolare posizione del soggetto acquirente.

\*\*\*\*\*



## QUESITO N ° 7

### Redigere un prospetto riassuntivo.

Il bene pignorato alla signora [REDACTED], consiste in una unità immobiliare sita nel comune di Mendicino alla contrada Cappelli inferiore (*Via Maria Montessori*), ad uso civile abitazione; riportata nel NCEU sez. fabbricati al foglio 5 del comune di Mendicino particella 494 sub 1 cat. A/7 (*abitazione in villini*) piano terra e primo, vani 7, r. c. € 596,51.

Sull'immobile in questione risultano gravare: ipoteca volontaria derivante da

- concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Cosenza il 27.01.2006 ai N.ri 3096/449 atto notarile pubblico per notar Lanzillotta Stefania (Cosenza) del 23.01.2006, rep. 62283/21691, per € 220.000,00= a garanzia di un mutuo di € 110.000,00= contro [REDACTED] a favore di Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. con sede in Roma;
- verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Cosenza il 24.06.2013 ai N.ri 15758/11079, emesso dal Tribunale di Cosenza e notificato il 26.04.2013 contro [REDACTED], a favore di Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. con sede in Roma.
- Il valore di mercato dell'unità immobiliare su descritta è di **€ 208.650,00=(duecentottocentocinquanta).**

\*\*\*\*\*

Certa di aver operato al solo scopo di far conoscere la verità, ringraziando per la fiducia accordata, si rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Si allega:

1. Verbale di sopralluogo;
2. Documentazione Fotografica (n°20 foto);
3. Valori banca dati Agenzia del Territorio;
4. Racc. a.r. alla parte di inizio sopralluogo n°2;



5. Comunicazioni, a mezzo PEC, ai difensori delle parti di inizio operazioni peritali;
6. Ricevuta inviata a mezzo PEC della relazione peritale ai difensori delle parti.
7. Specifica delle prestazioni.

**Cosenza, li 23.03.2015**

**IL C.T.U.**

*Dott. Ing. Filomena Piccolo*

