

TRIBUNALE DI COSENZA
Sezione Esecuzioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Proc. n. 108/2007 Reg. Esec.

Procedura promossa da: **Banca di Credito Coop. di Tarsia**
Con l'avv.: Ida Stefania Quaglia
Contro: ////////////////
//////////////////

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Giuseppe Greco

IL CTU
Arch. Paola Greco

TRIBUNALE DI COSENZA
Sezione Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Al Ill.mo Sig. G.E. Dott. Giuseppe Greco della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cosenza.

Paragrafi:

1. Premessa
2. Svolgimento delle operazioni
3. Risposta ai quesiti

1. Premessa

La Sottoscritta arch. Paola Greco, iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Cosenza al n.1006 e all'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale di Cosenza, con studio tecnico sito in Cosenza, alla via Lazio n.30 con decreto del 27 Marzo 2008 notificato il 22.02.2010, veniva nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in epigrafe. Prestato giuramento nell'udienza del 09 Marzo 2010, la sottoscritta ha dichiarato l'inizio delle operazioni per il 22 Marzo 2001 alle ore 10,30 presso i luoghi *de quo* siti in Cerzeto alla via XX Settembre, come da preavviso dichiarato alle parti nella stessa udienza del 09 Marzo 2010, e con raccomandata a/r inviata agli esecutati (cfr. all.1 Comunicazioni alle parti)

Dopo aver condotto le operazioni peritali con i relativi sopralluoghi nelle date di cui si allegano alla presente i relativi verbali (cfr. All.2 Verbali sopralluoghi), la Sottoscritta si pregia di rassegnare la presente relazione tecnica d'ufficio in ordine all'incarico conferitomi, espresso nel decreto di nomina della C.T.U.:

*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 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.;*
- 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 comma2 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. Suggestire 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 IVA) allegando certificazione rilasciata dall'esecutato;*
 - 7. Redigere prospetto riassuntivo nel quale riporti:*
 - a.La descrizione dei beni piignorati, 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 o vincoli reali di ogni genere e vincoli locativi insistenti sui beni pignorati.*

2.Svolgimento delle operazioni

Alla data del primo sopralluogo, il 22 Marzo 2001 alle ore 10,30 presso i luoghi siti in Cerzeto alla via XX Settembre, con il quale come da preavviso dichiarato alle parti nell'udienza del 09 Marzo 2010, e con raccomandata a/r inviata agli esecutati (cfr.all.1 Comunicazioni alle parti) ho dato inizio alle operazioni peritali, nessuna delle parti si presentava, e pertanto la sottoscritta si adoperava ad avvisare le parti con Raccomandata A.R. del 09 Aprile 2010 e via fax ad essere presenti al secondo sopralluogo che veniva fissato presso l'immobile oggetto di pignoramento sito alla via XX Settembre, Cerzeto (CS).

Nel corso dei due sopralluoghi,(cfr.all.2 Verbali di Sopralluogo)andati entrambi deserti ho comunque verificato lo stato di fatto dell'immobile ed effettuato un rilievo fotografico (cfr.all.3 Documentazione fotografica) limitatamente all'area esterna.

Nel frattempo mi recai in data 16 Marzo 2010 presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Cosenza per rilevare quale fosse la situazione catastale dell'immobile in riferimento ai dati fornitomi dal Sig.G.E., facendo copia dell'estratto di mappa e delle visure catastali relative all'immobile riportato nel N.C.T. del Comune di Cerzeto al Foglio 16 part. 485(ex part.81).

Faccio rilevare che, a seguito dell'esame dei documenti catastali e dei sopraccitati sopralluoghi, ho avuto modo di riscontrare che l'immobile insistente sull'area in oggetto non risulta ancora riportato nell'estratto di mappa catastale (cfr. all. 4 Documentazione catastale).

Successivamente, inviai richiesta presso il Comune di Cerzeto per il rilascio delle copie dei documenti necessari ad accertare la conformità della costruzione (cfr. all. 6 Istanze ai Comuni). Il responsabile dell'U.T.C. Geom. Sansone, mi invitò a visionare la pratica, presentata dall'allora proprietaria sig.ra ///////////////7 in data 30.05.1997 assunta al protocollo al n.2166. La Concessione Edilizia, Pratica 404 del 1997 venne rilasciata il 02.09.1997 prot.3099 al sig.re /////////////// ///////////////.

In data 16.04.2010 mi recai presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Cosenza Servizio di Pubblicità immobiliare per verificare la completezza della documentazione ipocatastale. Dalle ispezioni effettuate risulta non trascritto l'ATTO DI SUCCESSIONE del 09.05.1986 in morte di ///////////////, nato a cerzeto il 04.08.1907 con il quale il bene identificato nel N.C.T. al Foglio 16 part.81 viene trasferito per successione.

3. Risposte ai quesiti

***3.1. 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 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.;

a. ubicazione

L'immobile oggetto di pignoramento costituito da un *terreno con entrostante fabbricato* è ubicato in zona semi-centrale del Comune di Cerzeto che dista circa 50 Km da Cosenza alla via XX Settembre, a pochi chilometri dalla frazione di Cavallerizzo non puù abitata dalla frana del 7 marzo 2005. Tutta l'area è caratterizzata da gravissimi dissesti idrogeologici con connessi diffusi movimenti franosi verificatisi nel territorio del comunale. Il grado di urbanizzazione della zona può essere considerato basso, con una scarsa dotazione di servizi e infrastrutture. Non si può parlare di tessuto urbanistico vero e proprio, bensì di area rurale limitrofa al centro storico.

b. caratteri generali e tipologici

Il cespite in oggetto, descritto nel pignoramento come terreno con entrostante fabbricato è in realtà oggi completamente occupato da un edificio del tipo *villa isolata* costituito da un piano seminterrato due piani fuori terra e mansarda. Il Lotto ha andamento declive verso nord-est ed è recintato su tutti i lati con muretto in cemento a gradoni; quello sul fronte strada rivestito in pietra naturale e mattoncini è caratterizzato da un ampio cancello in ferro carrabile e pedonale. (cfr. all.3 Documentazione fotografica). L'area esterna annessa alla villa è quasi completamente pavimentata in pietra naturale .L'edificio accessibile da via XX Settembre è privo di particolari caratteristiche architettoniche, caratterizzato dall'uso di materiali economici.

c. estensione

Essendo andati deserti i due sopralluoghi, la consistenza dell'immobile è stata ricavata dall'analisi degli elaborati grafici allegati al progetto (cfr. all.7 Concessione edilizia-Elaborati di progetto) e dal rilievo fotografico.

Il piano seminterrato adibito a locale di sgombero con annesso lavatoio, cantina e garage si sviluppa per una superficie coperta di mq 108; il piano terra composto da ingresso, salone, cucina, pranzo e bagno si sviluppa per una superficie coperta di mq 97,5 più mq 40,3 (portico) e mq 28 (terrazzo) di

superficie scoperta non residenziale; il piano primo, composto da tre camere da letto ripostiglio e bagno si sviluppa per una superficie coperta di mq 87,6 più mq 32,9 (terrazzo) di superficie scoperta non residenziale. L'altezza interna tra il pavimento ed il solaio è di ml 2,90 per il piano terra e primo piano, di 2,50 per il seminterrato e variabile per la mansarda. Dal confronto con la documentazione fotografica ho potuto rilevare alcune difformità rispetto al progetto e più precisamente:

Superfici di progetto		
	Sup. Coperta mq	Sup. scoperta mq
Piano seminterrato	108	
Piano terra	97,5	68,3
Primo piano	87,6	40,9
Area esterna	574	
Mansarda	58	

Superfici effettive		
	Sup. Coperta mq	Sup. scoperta mq
Piano seminterrato	108	
Piano terra	105,45	60,35
Primo piano	87,6	66,1
Area esterna	574	
Mansarda	58	

d. identificazione catastale

L'edificio non risulta ancora accatastato nel N.C.E.U. ma è a tutt'oggi riportato come terreno nel N.C.T. del Comune di Cerzeto al Foglio16, part.485, ha 00.07.40, sem.irr. arb;

e. confini

Il lotto confina a nord con part. 469 intestata a //, a est con part. 486 intestata //, a sud con strada comunale via XX Settembre e a ovest con part. 79 intestata a // e //7.

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

E' di titolarità del signor // nato a Cerzeto il 30. 01.1963 per la piena proprietà in ragione dell'intero quale bene personale, cui è pervenuto, in proprietà esclusiva in forza di ATTO DI DONAZIONE a rogito

Notaio CRISTOFARO Espedito Claudio di San Marco Argentano (CS) in data 13.08.1997, repertorio n.43320, trascritto presso la conservatoria dei R.R.I.I. di Cosenza in data 27.08.1997 ai nn.14502 e 17739 da //////////// nata a Cerzeto il 16.10.1935, cui era pervenuto in forza dello stesso ATTO in virtù di DIVISIONE trascritta presso la conservatoria dei R.R.I.I. di Cosenza in data 27.08.1997 ai nn.14501 e 17738 con //////////// nata a Cerzeto il 25/06/1931 e DONAZIONE da ////////////7 nata a Cerzeto il 21.03.1912 trascritta presso la conservatoria dei R.R.I.I. di Cosenza in data 27.08.1997 ai nn.14500 e 17737, cui a sua volta era pervenuto in forza di Successione in morte di //////////// //////////// nato a Cerzeto il 04.08.1907, apertasi in data 09.05.1986 registrazione US Cosenza Volume 363 n.6 del 22.05.1987, **non ancora trascritta presso la Conservatoria dei R.R.II. di Cosenza.**

g. _____ vincoli locativi (precisando la data del contratto e della registrazione) e situazione di possesso

Non è stato possibile verificare la situazione di possesso essendo andati deserti entrambi i sopralluoghi in cui sono state invitate le parti interessate.

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.;

L'immobile è ubicato in zona urbanistica C di espansione, come stabilito nel Piano di Fabbricazione del Comune di Cerzeto del 1983. Attualmente non sono previste possibilità di edificazione e di ampliamento in quanto tutta l'area è caratterizzata da gravissimi dissesti idrogeologici con connessi diffusi movimenti franosi verificatisi nel territorio del comunale (frana del 7 marzo 2005 Cavallerizzo fraz. di Cerzeto)

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

L'immobile in oggetto è stato realizzato a seguito di CONCESSIONE EDILIZIA n.404.00 del 1997 (cfr. all.7 Concessione edilizia- elaborati di progetto). Dall' esame degli elaborati grafici allegati al progetto e dal rilievo fotografico eseguito durante i due sopralluoghi ho potuto verificare una parziale difformità del manufatto realizzato rispetto al progetto approvato. Più precisamente è aumentata la superficie coperta del piano terra (1.5 x 5.30x h 3.1) sono state aumentate le superfici dei terrazzi al primo piano (cfr. all.8 opere non conformi alla Concessione edilizia) e sono state spostate di alcune finestre.

3.3. 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 comma2 cod. proc. civ. eventualmente completandola (in particolare ricostruendo la continuità per un periodo non inferiore al ventennio, dei passaggi di proprietà relativi al bene);

L'immobile pignorato risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ipoteca volontaria** iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza, in data 01/09/1998, ai nn. 2326/17699, a favore della Banca di Credito Cooperativo di Tarsia contro il sig.re //////////// //////////// //////////// nato a Cerzeto il 30.01.1963;
- **ipoteca legale** iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza, in data 23/05/2007, nn.4497/20137, a favore E.Tr Esazione Tributi S.P.A. contro il sig.re //////////// //////////// //////////// nato a Cerzeto(CS) il 30.01.1963;
- **Pignoramento** a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI TARSIA contro //////////// //////////// //////////// nato il 30.01.1963 a Cerzeto (CS) e //////////// //////////// nata il 06.06.1971 a Cosenza, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza in data **20.09.2007** ai nn.21916/34424;

Cronistoria dei passaggi di proprietà relativi al bene nel ventennio;

22 Maggio1987 SUCCESSIONE in morte di //////////// nato a Cerzeto il 04.08.1907, registrazione US Cosenza Volume 363 n.6 del 22.05.1987, non ancora trascritta presso la Conservatoria dei R.R.II. di Cosenza.

27 Agosto 1997 ATTO a rogito Notaio CRISTOFARO Espedito Claudio di San Marco Argentano (CS) repertorio n.43320 del 13.08.1997:

- DONAZIONE A FAVORE //////////// 1/6, //////////// 1/6 CONTRO //////////// 1/3, trascritta presso la conservatoria dei R.R.I.I. di Cosenza in data 27.08.1997 ai n.n. 14500/17737; unità negoziale F.16 part. 81;
- DIVISIONE A FAVORE E CONTRO ////////////,e //////////// trascritta presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Cosenza in data 27.08.1997ai n.n. 14501/17738 ;
- DONAZIONE A FAVORE //////////// //////////// //////////// CONTRO //////////// n.n.14502/17739.

Per quanto attiene alla regolarità e completezza della documentazione di cui all'art.567 comma2 cod. proc. civ, si precisa che non risulta trascritto

presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza l'atto di SUCCESSIONE in morte di // // // // // // // // // // del **22 Maggio 1987**.

3.4. 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;

L'immobile in valutazione, di nuova costruzione è articolato su n.2 piani fuori terra, più seminterrato e mansarda. L'edificio è privo di particolari caratteristiche architettoniche, caratterizzato dall'uso di materiali economici; la **qualità della costruzione** può essere considerata **buona**. L'intero fabbricato, inoltre si trova in un **sufficiente stato di manutenzione**, necessitando di alcune opere di sistemazione esterna dei prospetti.

Età dell'edificio: **10 -20 anni (12 anni)**

Qualità della costruzione: **media**

Giudizio complessivo sul grado di manutenzione : **buono**

COEFFICIENTE DI ETÀ QUALITÀ E STATO DI MANUTENZIONE: 0,75

COEFF. DI DIFF. PERTINENZE:

Balcone: 0,40; Seminterrato 0,50; Mansarda 0,33; Area esterna :0,18

	Sup. Commerciale a destinazione principale mq	Coeff. di Diff.	sup virtuale	Sup. Balconi mq	Coeff. di Diff.	Sup.virtual e Balconi mq	Totale sup. virtuale
Piano seminterrato	108	0,5	54				54
Piano terra	105,45	1	105,45	60,35	0,4	24,14	129,59
Primo piano	87,6	1	87,6	66,1	0,4	26,44	114,04
Area esterna	574	0,18	103,32				103,32
Mansarda	58	0,33	19,14				19,14
							420,09

- Valore di riferimento per la stima, quotazione media del mercato immobiliare per mq commerciale **900,00€**

In relazione ai dati che è stato possibile accertare, al fine di stabilire il più probabile valore di mercato si sviluppa la seguente procedura di stima analitica facendo riferimento per le quotazioni immobiliari ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato d'unità immobiliari dello stesso tipo.

• **STIMA ANALITICA**

Quotazione di mercato al mq commerciale <900,00€/mq> × superficie commerciale a destinazione principale sommata con la superficie virtuale delle pertinenze <420,09mq> × coefficiente età, qualità e stato della costruzione <0,75> = valutazione analitica riferita proporzionalmente alle quotazioni di mercato/nuovo <283.560,80€ >.

In considerazione che l'edificio non risulta ancora accatastato ed è sprovvisto del certificato di abitabilità, che si è riscontrata una parziale difformità del manufatto realizzato rispetto al progetto approvato e che l'andamento del mercato immobiliare della zona è abbastanza scarso, operando un abbattimento del 15% si ritiene che il più attendibile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente stima sia il seguente <240.000,00€>in c.t..

VALORE COMPLESSIVO IN CIFRA TONDA 240.000,00€

Diconsi euro duecentoquarantamila/00

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

L'immobile in oggetto costituisce un lotto a se stante, di conseguenza singolarmente vendibile.

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

Il regime fiscale cui verrà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento dei beni oggetto della stima sarà quello dell'imposta di registro trattandosi di bene personale.

3.7. *Redigere 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 o vincoli reali di ogni genere e vincoli locativi insistenti sui beni pignorati.***

Descrizione	Terreno sito in Cerzeto alla via XX Settembre con entrostante fabbricato costituito da un piano seminterrato due piani fuori terra e mansarda.
identificazione catastale	N.C.T. del Comune di Cerzeto Foglio 16, part. 485, ha 00.07.40, sem.irr. arb; Non risultano differenze con gli identificativi catastali risultanti dal pignoramento.
limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù o vincoli reali di ogni genere e vincoli locativi.	<ul style="list-style-type: none"> - ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza, in data 01/09/1998, ai nn. 2326/17699, a favore della Banca di Credito Cooperativo di Tarsia contro //////////////// nato a Cerzeto il 30.01.1963; - ipoteca legale iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza, in data 23/05/2007, nn.4497/20137, a favore E.Tr Esazione Tributi S.P.A. contro //////////////// nato a Cerzeto (CS) il 30.01.1963; - Pignoramento a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI TARSIA contro //////////////// nato il 30.01.1963 a Cerzeto (CS) e //////////////// nata il 06.06.1971 a Cosenza, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza in data 20.09.2007 ai nn.21916/34424;

Nel ringraziare La S.V.I. per la fiducia accordatami, si rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Cosenza, 06 Maggio 2010

il C.T.U
Arch. Paola Greco

ALLEGATI:

1. Comunicazioni alle parti
2. Verbali di sopralluogo
3. Documentazione fotografica
4. Documentazione catastale
5. Documentazione Ipocatastale
6. Istanze ai Comuni
7. Concessione Edilizia- Elaborati di progetto
8. Opere non conformi alla Concessione edilizia