

TRIBUNALE DI COSENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott. Giuseppe GRECO

PROCEDIMENTO ESECUTIVO n°74/2012 R.G.E.

Credito Cooperativo Mediocrati Soc. Coop per Azioni

contro

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

II CTU

Ing.

Indice

Premessa	pag.2
1. Descrizione operazioni peritali	pag.2
2. Risposta ai quesiti formulati	pag.3
Prospetto riassuntivo	pag.10

Premessa

All'udienza tenutasi giorno 10 Giugno 2014 presso il tribunale di Cosenza la S.V.I. conferiva al sottoscritto _____, iscritto all'albo degli Ingegneri della provincia di Cosenza, n° _____ e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Cosenza al n° _____, l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio relativamente alla Causa Esecutiva n° 74/2012 R.G.E. vertente tra **Credito Cooperativo Mediocrati Soc. Coop. per Azioni**, elettivamente domiciliato in Cosenza, _____ presso lo studio dell'Avv. _____, ed i **sigg.** _____ residenti in Mongrassano (Cs). Il sottoscritto CTU prestava giuramento di rito. Per l'espletamento dell'incarico, la S.V.I. fissava il termine di sessanta giorni dalla data di conferimento dello stesso.

In ossequio all'incarico di cui sopra lo scrivente si è recato presso gli uffici della sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cosenza ed ha acquisito gli atti e i documenti di causa. La comunicazione di inizio operazioni peritali è avvenuta a mezzo raccomandata A/R al Sigg. _____ e tramite avviso spedito dallo scrivente a mezzo posta elettronica certificata all'Avv. _____ rappresentante legale del *Credito Cooperativo Mediocrati Soc. Coop. per Azioni*.

Ciò premesso il CTU presenta la propria RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA D'UFFICIO.

1. Descrizione delle operazioni peritali

10.06.2014 – Udienza di conferimento incarico

17.06.2014 – Ritiro fascicoli, fotocopie e consegna presso il Tribunale di Cosenza

20.06.2014 – Invio comunicazioni alle parti per notificare l'inizio delle operazioni peritali

02.07.2014 – Visure catastali – Agenzia del territorio

07.07.2014 – Inizio operazioni peritali

22.07.2014 – Verifica contratti di locazione presso Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale

31.07.2014 – Visure ipotecarie – Agenzia del Territorio

25.07.2014 – Ritiro copia titolo di proprietà (presso il Notaio _____)

25.07.2014 – Comune di Mongrassano (verifica documentazione urbanistica ed edilizia)

2. Risposta ai quesiti formulati.

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;

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 in capo al debitore ovvero a terzi; 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 è ubicato nel Comune di Mongrassano, contrada Fornaci n.41, all'interno della periferia Est del nucleo urbano nei pressi della stazione ferroviaria di Mongrassano - Cervicati, a 200 m dalla S.S. 19 e a circa 3.5 Km dalla A3 (Autostrada Salerno - Reggio Calabria) uscita Torano.

b) Caratteri generali e tipologici

L'unità immobiliare oggetto di perizia, fa parte di un fabbricato costruito nei primi anni 60' di complessivi 2 piani. La struttura portante è in muratura ed i solai sono di tipo latero - cementizio, le pareti divisorie interne sono in laterizi, gli intonaci sono del tipo civile liscio con sovrastante pittura quelli interni all'appartamento e del tipo rustico con assenza di finitura quelli esterni.

L'immobile è situato al primo piano, ha una superficie lorda di circa 160 mq ed è composto da: ingresso/corridoio; cucina con caminetto; n°3 camere da letto; bagno; balcone; è presente inoltre un locale soffitta/sottotetto, raggiungibile attraverso una scala in calcestruzzo armato interna all'appartamento.

Cucina e due camere da letto hanno affacci sul balcone lato sud, due camere da letto affacciano sul lato est, il bagno sul lato nord e il soggiorno sul lato ovest.

Il suddetto immobile è provvisto degli impianti essenziali, quali, impianto elettrico, idrico e fognante, ma privo di impianto di riscaldamento. Le finestre sono in alluminio e vetro

singolo e dotate di persiane, anch'esse con struttura in alluminio; le porte interne sono in legno tamburato, i pavimenti sono, in marmo quelli del corridoio e delle camere da letto, in gres porcellanato quelli del soggiorno, in monocottura quelli del locale cucina e soffitta; i rivestimenti di bagno e cucina sono in ceramica. Il balcone è dotato di parapetto con struttura in ferro e pavimentazione in monocottura.

L'accesso al fabbricato avviene attraverso una scala esterna in calcestruzzo armato (priva di rivestimento), direttamente dalla strada comunale (lato sud).

L'immobile non è stato interessato di recente da interventi di ristrutturazione; risulta comunque essere in normali condizioni di manutenzione.

c) Estensione

L'unità immobiliare sopra menzionata ha una superficie lorda comprensiva di balcone e soffitta di circa 160 mq.

d) Identificazione catastale

Risulta censita presso il Catasto Fabbricati del comune di Mongrassano al Foglio 6, Particella 235, sub 3, Categoria A/3, Consistenza 7 vani, Rendita catastale Euro 310,91.
(Allegati: visure catastali)

e) Confini

L'immobile è posto al 1° piano di un edificio che si sviluppa su due livelli e ha affacci liberi per tutti i lati su corte del fabbricato. La scala che permette l'accesso all'immobile è posta a sud e a confine con la strada comunale. La particella sulla quale insiste il fabbricato confina a sud con strada comunale (via Fornace), a Nord e ad Est con strada privata (p.lla 664), ad Ovest con altra ditta (p.lla 412).

f) Natura del diritto in capo al debitore

L'immobile oggetto di pignoramento risulta di proprietà dei sigg.

per i diritti in ragione di ½ di proprietà per ciascuno, che è pervenuto al sig.

(coniugato in regime di comunione legale dei beni con)

da , per atto di compravendita del Notaio del
04.07.2000, trascritto il 24.07.2000 ai nn°14903 R.G. e 11019 R.P.

g) Vincoli locativi

Non esistono vincoli locativi.

(Allegati: Certificazione Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale)

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.;

Lo strumento urbanistico attualmente vigente nel Comune di Mongrassano è il Programma di Fabbricazione (seppure in attesa di adozione del nuovo Piano Strutturale Associato Mongrassano-Cervicati) che indica l'area in cui è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento fra le Zone residenziali di Completamento semintensive B3. Per tali zone le norme tecniche di attuazione relative, indicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- *Indice di fabbricabilità fondiario*
0.90 mc/mq
- *Altezze massime degli edifici.*
L'altezza non potrà superare ml 7,50.
- *Numero massimo di piani*
Due oltre ovviamente al sottotetto ed eventuale seminterrato.
- *Indice di copertura*
0,33 mq/mq (1/3)
- *Distanza minima dei fabbricati dai confini.*
Si mantengono le distanze preesistenti e, nel caso di nuovi edifici, la distanza minima è pari ad un mezzo dell'altezza e comunque non inferiore a mt. 5,00.
- *Lotto minimo*
Mq 800, con possibilità di deroga se trattasi di lotto intercluso.
- *Distanze minime tra i fabbricati.*
Preesistente nel caso di ristrutturazione, consolidamento e risanamento.
Per i nuovi edifici la distanza sarà pari a quella del fabbricato più alto; si manterrà in ogni caso una distanza di mt 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. E' ammessa l'edificazione sul confine ed in aderenza.
- *Distanza minima dei fabbricati dal ciglio stradale.*
Si mantengono le distanze preesistenti, con possibilità di rettifiche ove necessario, e nel caso di nuovi insediamenti e/o edifici:
ml 5,00 per lato per strade di larghezza inferiore a mt 7,00;
ml 7,50 per strade di larghezza compresa tra mt 7,00 e mt 15,00;
ml 10,00 per lato per strade di larghezza superiore a mt 15,00.

Da questa normativa è esclusa la viabilità a fondo cieco di servizio dei singoli edifici e/o lotti e le strade pedonali.

In ogni caso le distanze minime tra i fabbricati ove siano interposte strade dovrà essere non inferiore al fabbricato più alto.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di un piano particolareggiato sempre che rispettino i limiti di densità fondiaria prevista.

Allo stato attuale non è possibile alcuna edificazione o ampliamento in quanto la volumetria del lotto risulta totalmente impegnata. Inoltre per vincoli urbanistici, conformazione morfologica e spazi utili, risulta molto difficoltoso qualsiasi intervento edilizio.

Quesito n°2

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

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di perizia è stato costruito in data difficile da stabilire, ma si può asserire con certezza, che esso è stato realizzato prima del 01.09.1967, ove prima di tale data non era richiesta alcuna concessione edilizia. Alla luce di quanto detto, l'immobile risulta in regola con gli strumenti urbanistici.

Quesito n°3

Stabilire sulla scorta dei documenti prodotti, se l'immobile sia soggetto a limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, 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).

Il sottoscritto CTU ha proceduto a verificare la documentazione in atti (Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale, *del Notaio*) dalla quale è risultata la corrispondenza con i certificati delle iscrizioni e trascrizioni (reperiti dallo scrivente presso la conservatoria dei registri immobiliari) dell'immobile pignorato, esaminati relativamente ai venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. Dalla Verifica di tale documentazione si evince che il suddetto immobile, è libero da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione di quanto segue:

1. Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario di Euro 50.000,00 concesso da

- con sede in Rende con atto a Rogito Notaio del
6 novembre 2008 (Rep.80081), iscritta in data 11 novembre 2008 ai nn° 46434 R.G. e
5392 R.P. per Euro 100.000,00 contro per i diritti pari ad ½ di proprietà
ciascuno;
2. Ipoteca legale iscritta il 14 settembre 2010 ai nn°29438 R.G. e 5664 R.P. per Euro
72.236,24 in favore di con sede in Cosenza, contro per la piena
proprietà;
 3. Ipoteca legale iscritta il 22 novembre 2010 ai nn°37289 R.G. e 6942 R.P. per Euro
38.614,18 in favore di con sede in Cosenza, contro per la piena
proprietà;
 4. Pignoramento immobiliare trascritto il 20 marzo 2012 ai nn°7580 R.G. e 6428 R.P. in
favore di con sede in Rende, contro per i
diritti pari ad ½ di piena proprietà ciascuno.

Risulta cancellata l'ipoteca legale (presente nella certificazione Notarile sostitutiva) iscritta il 22
marzo 2007 ai nn°11645 R.G. e 2431 R.P. in favore di contro

(ANNOTAZIONE presentata il 28.05.2013, R.G. 13488; R.P. 2789)

(Allegati: Visure Ipotecarie)

Quesito n°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.

Il bene oggetto di pignoramento e per il quale si vuole determinare il più probabile valore di
mercato è un appartamento ad uso civile abitazione, che fa parte di un fabbricato che si
sviluppa su due livelli, sito in Mongrassano (Cs), Via Fornaci. A circa 500 m (sulla S.S. 19)
sono presenti esercizi commerciali di vario tipo, bar, negozi di abbigliamento, edicola,
lavanderia, farmacia, stazione di servizio carburanti, ecc..

L'immobile, che non è stato interessato di recente da interventi di ristrutturazione, risulta
comunque essere in buono stato di manutenzione, gode di un' ottima esposizione, ma è da
evidenziare che non è provvisto di impianto di riscaldamento e che gli infissi esterni in
alluminio (realizzati da più di un ventennio e che non sono dotati di vetrocamera) non offrono
un ottimale isolamento termico, favorendo un elevato consumo energetico.

Si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato dell' immobile oggetto di pignoramento attraverso il metodo di stima sintetico comparativo.

Per l'applicazione del criterio di stima sopra menzionato, è stato necessario calcolare la Superficie Lorda Vendibile, ovvero la Superficie Commerciale, sulla base della configurazione, delle misure rilevate in loco e delle planimetrie reperite presso l'Agenzia del Territorio, dove secondo la consuetudine del mercato degli immobili, per superficie lorda vendibile si intende la superficie calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali e al lordo di metà dei muri confinanti con altre proprietà (D.P.R. 138/98 all. C – "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria"). Sono stati inoltre considerati gli opportuni fattori correttivi per omogeneizzare le superfici relative alle pertinenze di uso esclusivo.

La stima "sintetico comparativa" consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicati nella medesima zona, ovvero zone limitrofe, in condizioni ordinarie di mercato. Lo scrivente, quindi, si è documentato sui valori a mq. applicati da esperti del settore immobiliare della zona, su quelli riportati nelle pubblicazioni specializzate, ed inoltre ha considerato le caratteristiche residenziali della zona in cui sono ubicate le unità immobiliari. E' stata inoltre eseguita una verifica con i valori forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio.

Analizzato il mercato immobiliare della zona, a seguito di comparazione di beni compravenduti nel secondo semestre del 2013 è emerso per abitazioni di tipo economico, il valore di **364 €/mq** di superficie lorda vendibile. L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate – Territorio, indica per le abitazioni di tipo economico, in normale stato conservativo relativamente alla zona D1/Periferica – C.da Cataldo – Colombra quanto segue in tabella 1:

TABELLA 1 QUOTAZIONI OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE							
Tipologia	Stato conservativo	Valore di Mercato (Euro/mq)		Superficie (L/N)	Valori di Locazione (Euro/mq)		Superficie (L/N)
		340	485		1,5	2,1	
Abitazioni di tipo economico	Normale	340	485	L	1,5	2,1	L

Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Sulla base di quanto sopra riportato, lo scrivente CTU, considerati i coefficienti di differenziazione connessi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell' unità immobiliare considerata, ha ricavato il valore unitario di **342 €/mq**. Il prezzo base di stima sarà dunque calcolato moltiplicando la superficie commerciale (ottenuta dalla superficie dei vani principali e degli accessori diretti, sommata alla superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo) per il valore unitario ricavato.

TABELLA 2 - PARAMETRI DI STIMA				
Foglio	Prticella	Sub	Descrizione	Consistenza(m ²)
6	235	3	Appartamento	134.00
Pertinenze		Consistenza (m ²)	Incidenza	Superficie omogeneizzata (m ²)
Balconi		10.60	30%	3.18
Soffitta H > m1.50		73.00	30%	21.90
SUPERFICIE COMMERCIALE (m²) :				159.08

Pertanto il valore dell'unità immobiliare in oggetto si determina come segue:

$$159.08 \text{ m}^2 \times 342 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 54.405,36$$

(Cifra tonda € 54.400,00 cinquantaquattromilaquattrocento/00)

Quesito n°5

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

Il lotto risulta indivisibile per conformazione, limiti urbanistici e diritti di proprietà.

Quesito n°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;

Il trasferimento della proprietà degli immobili derivante dalla vendita giudiziaria, tra il proprietario "esecutato" (soggetto privato) e i soggetti aggiudicatari, deve ritenersi escluso dal campo di applicazione dell'IVA per mancanza del presupposto soggettivo di cui all'Art.1 DPR n.633/1972. Tale trasferimento pertanto comporta in capo agli aggiudicatari, il pagamento

dell'imposta di registro in misura proporzionale (ex art.44 del Testo Unico dell'imposta di registro e dell'art.8 lett. A), parte prima della tariffa.

La base imponibile, ai sensi dell'art. 44 sopra citato, "(...) è costituita dal prezzo di aggiudicazione, diminuito, nell'ipotesi prevista dall'art.587 codice di procedura civile, della parte già assoggettata ad imposta (...)", ovviamente sono dovute anche le imposte ipotecaria e catastali nella misura prevista dal Testo Unico delle disposizioni concernenti le imposte ipotecaria e catastale approvato con d.Lgs 31 ottobre 1990, n.347.

Quesito n°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, vincoli reali di ogni genere e vincoli locativi insistenti sui beni pignorati.

PROSPETTO RIASSUNTIVO

- a) Il bene sottoposto a pignoramento è un immobile sito in Mongrassano (Cs) in Via Fornace di proprietà di _____ per i diritti in ragione di ½ ciascuno, ubicato nella periferia Est del Comune di Mongrassano. L'area a vocazione residenziale, ricade fra le Zone semintensive B3 del P.d.F. .
L'unità immobiliare oggetto di perizia, quale porzione di edificio bifamiliare con ingressi indipendenti di complessivi 159 mq (commerciali), è censita in catasto fabbricati del Comune di Mongrassano al **Foglio 6, Particella 235, sub 3, Categoria A/3, Consistenza 7 vani, Rendita catastale Euro 310,91**. Presenta uno stato conservativo di discreta qualità e decoro. L'analisi della documentazione catastale ha evidenziato delle difformità rispetto allo stato di fatto. Non risulta dichiarato in catasto il locale soffitta/sottotetto raggiungibile attraverso una scala interna all'unità immobiliare.
- b) Esistono le seguenti formalità: Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario di Euro 50.000,00 concesso da _____ con sede in Rende con atto a Rogito Notaio _____ del 6 novembre 2008 (Rep.80081), iscritta in data 11 novembre 2008 ai nn° 46434 R.G. e 5392 R.P. per Euro 100.000,00 contro _____ per i diritti pari ad ½ di proprietà ciascuno; Ipoteca legale iscritta il 14 settembre 2010 ai nn°29438 R.G. e 5664 R.P. per Euro 72.236,24 in favore di _____

con sede in Cosenza contro per la piena proprietà;
Ipoteca legale iscritta il 22 novembre 2010 ai nn°37289 R.G. e 6942 R.P. per Euro
38.614,18 in favore di con sede in Cosenza contro
per la piena proprietà; Pignoramento immobiliare trascritto il 20 marzo 2012 ai nn°7580
R.G. e 6428 R.P. in favore di con sede in Rende contro e
per i diritti pari ad ½ di piena proprietà ciascuno.

Allegati

- 1 *Visure catastali*
 - 2 *Planimetria catastale*
 - 3 *Elaborati grafici stato di fatto*
 - 4 *Atto di proprietà*
 - 5 *Ispezioni ipotecarie*
 - 6 *Attestazione Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale (contratti di locazione)*
 - 7 *Verbale di inizio operazioni peritali*
 - 8 *Documentazione fotografica*
-

In relazione al presente elaborato peritale, il sottoscritto CTU, ritenendo di non poter aggiungere altro, al fine di adempiere pienamente all'incarico affidatogli, e restando comunque a disposizione per qualsiasi chiarimento, trasmette la presente relazione finale.

Cosenza 8 Agosto 2014

Il CTU

Ing.

Allegato 1

VISURE CATASTALI

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 03/07/2014

Data: 03/07/2014 - Ora: 12.19.01 Fine
Visura n.: CS0103848 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di MONGRASSANO (Codice: F370) Provincia di COSENZA
Catasto Fabbricati	Foglio: 6 Particella: 235 Sub.: 3

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1	Urbana	6	235	3			A/3	2	7 vani	Euro 310,91	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/08/2011 n. 28981 .1/2011 in atti dal 09/08/2011 (protocollo n. CS0230585) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE
Indirizzo: CONTRADA FORNACI piano: 1;											

INTESTATO		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.	1					(1) Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni	
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/07/2000 Trascrizione n. 11019 .1/2000 in atti dal 26/07/2000 Repertorio n. : 52229 Rogante					
		SAN MARCO ARGENTANO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA					

Unità immobiliari n. 1 Ricevuta n. 34548 Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria Richiedente: M

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria