

**TRIBUNALE DI COSENZA**

**Sezione Immobiliare**

**PROCEDIMENTO ESECUTIVO**

**ISCRITTO AL RUOLO G.E. N° 294/2013**

**CREDITORE PROCEDENTE: Banca per lo Sviluppo della  
Cooperazione di Credito S.p.A.**

**DEBITORE:**



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Giudice dell'esecuzione: Dott. Giuseppe Greco**

**Consulente Tecnico d'Ufficio: Ing. Luciano Battista Leone**

**Cosenza, li 26 giugno 2015**

**IL C.T.U.**

**Ing. Luciano Battista Leone**

# INDICE

- 1. Premessa**
- 2. Cronistoria e Svolgimento delle operazioni peritali**
- 3. Risposte ai quesiti del Giudice**
- 4. Conclusioni**
- 5. Allegati**
  - **Comunicazione inizio attività ctu (all.1)**
  - **Verbale sopralluogo (all. 2)**
  - **Rilievi Planimetrici e fotografici**
    - **Planimetria appartamento;**
    - **Fotografie dalla n° 1 alla n° 12;**
  - **Visure e Planimetrie**
    - **Visura storica – Visura su Immobile;**
    - **Planimetria catastale;**
    - **Mappale;**
  - **Verifica ipocatastale ventennale**

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

### Premessa

Il sottoscritto Ing. Luciano Battista Leone, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cosenza al n° 3267 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cosenza al n° 3729, nominato C.T.U. dall'Ill.mo Giudicante, dott. Giuseppe Greco, nel procedimento esecutivo ruolo G.E. n° 294/2013, promossa dalla Banca dello Sviluppo contro il signor: [REDACTED] nell'udienza del 28 aprile 2015 accettava l'incarico, non sussistendo incompatibilità, e prestava il giuramento di rito per rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) Descriva sinteticamente i beni oggetto di pignoramento, corredandoli, se del caso, con rilievi fotografici e planimetrici, ed accerti 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) Accerti se i fabbricati siano conformi o meno alla concessione edilizia (e, ove possibile, precisare il costo dell'eventuale condono edilizio);
- 3) Stabilisca, 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).
- 4) Determini il valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento; nell'ipotesi di bene indiviso, precisi se l'immobile stesso sia divisibile e, in caso contrario, determini il valore della quota pignorata.
- 5) Suggesta l'opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati indicandone i motivi;
- 6) Indichi 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;
- 7) Rediga 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 di ogni genere e vincoli locativi insistenti sui beni pignorati.

All'udienza dell'11 febbraio 2015, il Giudice definiva i quesiti della presente CTU assegnando un termine di 60 giorni per la definizione della stessa ed assegnava la somma di €. 500,00 (euro cinquecento/00) quale acconto da porre a carico del creditore precedente.



## **Cronistoria e Svolgimento delle operazioni peritali**

In data 28 aprile 2015, il sottoscritto accettava e prestava giuramento di rito per la consulenza tecnica d'ufficio richiesta dall'Ill.mo Giudice dott. Giuseppe Greco.

Dopo aver esaminato la documentazione in atti ed aver estratto copia di quella ritenuta necessaria per l'elaborato peritale, con la comunicazione di inizio attività inviata alle parti, di fatto ne iniziava l'iter.

Come da allegato (All. 1) inviava, in data 7 maggio 2015, comunicazione all'avvocato Vincenzo Azzinnaro, rappresentante la Banca per lo Sviluppo (creditore procedente), tramite posta certificata (ricevute ed accettazione comunicazione pec in allegato) ed al signor [REDACTED] (debitori) tramite lettera raccomandata A/R 1 (ricevute in allegato).

Nella medesima comunicazione fissava l'incontro per il sopralluogo degli immobili oggetto di esecuzione, ovvero il 15 maggio 2015 alle ore 16:00, e, dunque, l'inizio delle operazioni di CTU, alla via Libero Grasso n° 45 Cosenza, presso il fabbricato dove insistono gli immobili.

Al predetto incontro presenziava esclusivamente il signor [REDACTED] (debitore) mentre non compariva nessuno per la parte creditrice. Con la presenza continua del debitore, che nell'occasione consentiva al sottoscritto di entrare nell'appartamento dimostrando piena collaborazione, iniziava le operazioni di sopralluogo, effettuando rilevamenti metrici e fotorilevazioni dei locali dell'appartamento, nonché del locale cantina.

Le operazioni sopra descritte terminavano alle ore 17:45 dello stesso giorno. Tutto quanto scaturito durante le operazioni di sopralluogo veniva riportato nel verbale allegato (all.2).

## Risposte ai quesiti del G.I.

### PRIMO QUESITO

1. Descriva sinteticamente i beni oggetto di pignoramento, corredandoli, se del caso, con rilievi fotografici e planimetrici, ed accerti 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:

- Ubicazione;
- Caratteri generali e tipologici;
- Estensione;
- Identificazione catastale;
- Confini;
- Natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile;
- Vincoli locativi (precisando la data del contratto e della registrazione) e situazione di possesso;
- 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.;

#### Risposta al 1° quesito:

Premesso che i beni oggetto dell'esecuzione immobiliare sono effettivamente un appartamento ed un locale cantina posti nello stesso condominio, scala B, rispettivamente al piano secondo ed al piano seminterrato, di seguito la descrizione dettagliata degli stessi.

Il fabbricato/condominio nel quale insistono l'appartamento ed il locale cantina è ubicato in Cosenza alla via Libero Grasso n° 45 (strada chiusa a T). Lo stesso è posto su una direttrice parallela di Viale Giacomo Mancini. Il condominio è circondato da una recinzione in cemento e ringhiera in ferro su tre lati, mentre sul lato nord confina con

altro condominio facente parte dello stesso complesso. Il condominio ha un cortile interno carrabile su tre lati, mentre l'ingresso pedonale e quello per automezzi sono posti sul lato ovest, costituito da due cancelli affiancati. Il fabbricato è nelle immediate vicinanze della Casa Circondariale di Cosenza, direttamente visibile sia dal balcone della cucina che dalle finestre poste sui lati sud ed est del condominio. La presenza della strada viale G. Mancini, permette di raggiungere in tempi brevi e con facilità ogni punto centrale della città.

L'appartamento ad uso civile abitazione, identificato con interno 5 della scala B, raggiungibile a mezzo di scala interna ed ascensore, confina con appartamento di proprietà del sig. [REDACTED] (proprietario per 1000/1000 in regime di comunione dei beni), con appartamento di proprietà della sig.ra [REDACTED] (proprietaria per 1000/1000 in regime di separazione dei beni) e scala condominiale. L'edificio, in cui insistono appartamento e cantina, come detto, ha l'ingresso sulla via Libero Grassi 45, consta di 6 piani fuori terra e relativo sottotetto, è posizionato nella periferia nord della città di Cosenza ed è collocato in una posizione buona rispetto al tessuto viario e discreta rispetto alle infrastrutture della città stessa. L'accesso al condominio è posto al piano terra adibito a superficie non residenziale mentre i piani superiori sono adibiti a civile abitazione. Nell'ingresso del condominio è subito posta una rampa di scala ed una rampa – legge 9 gennaio 1989, n. 13 disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati – che permettono di raggiungere la scala interna o l'ascensore per l'accesso ai piani superiori dove sono collocati tutti gli appartamenti. La struttura portante, sia verticale che orizzontale dell'intero edificio (costruito tra la fine degli anni ottanta ed inizio anni novanta) è in cemento armato. L'edificio è rifinito a cortina sulle facciate esposte ad est, ad intonaco sulle altre. Lo stato di manutenzione nel complesso è da ritenersi buono.

L'appartamento, posto a sud e precisamente rispetto all'ingresso del condominio sul lato destro, costituisce parte di dimora fissa della Famiglia del [REDACTED] che ne è proprietario esclusivo, in comunione dei beni con la moglie signora [REDACTED]

Allo stato attuale l'appartamento in oggetto è costituito da un ingresso/soggiorno, cucina, un vano adibito a studio, n° 2 stanze da letto e due bagni, inoltre ci sono due balconi, di cui uno serve il locale cucina, l'altro il soggiorno e lo studio. Di fatto il balcone della cucina risulta un prolungamento della cucina stessa, il quale è stato adibito a salottino, pur mantenendo la struttura originaria (l'infisso esterno è stato spostato, dalla sua posizione originaria, come da evidenza planimetria catastale,



alla posizione attuale, ovvero prima della ringhiera del balcone – l'attuale infisso è costituito da una struttura in vetro/alluminio cielo terra come evidente nei rilevamenti fotografici e come riportato del rilevamento planimetrico in vista 3D).

Le pareti ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati, il pavimento dell'appartamento è, in parte, in lastre di marmo ed in parte in gres di varie tipologie.

Per quanto concerne gli impianti elettrico/idrico e termico sono quelli originari comunque in buono stato e perfettamente funzionanti. C'è da sottolineare l'integrazione di un elemento radiante, per l'impianto termico, posto sul bancone della cucina ora chiuso dalla parete in vetro/alluminio.

Per quanto riguarda i servizi igienici, uno è di piccole dimensioni, mentre l'altro "principale" più grande. Entrambi risultano in buone condizioni con rifiniture e materiali tipici degli anni novanta.

All'interno dell'appartamento le porte di accesso nei diversi locali, sono in legno tamburato, inoltre gli infissi esterni, con struttura in legno, risultano efficienti e funzionali.

Per quanto l'appartamento non abbia subito nessuna modifica di interesse strutturale, è da mettere in evidenza che lo spostamento dell'infisso esterno della cucina ha comportato un aumento di superficie utile dell'immobile. La superficie del balcone originario servente la cucina, entra a tutti gli effetti a far parte della superficie della cucina stessa. In origine la superficie di 12 mq circa del balcone incideva sul totale dell'appartamento per il 50% ovvero 6 mq circa, allo stato attuale, per il calcolo della superficie commerciale dell'appartamento, sarà computato il 100 % della superficie, ovvero 12 mq. Per quanto riguarda la planimetria interna dell'appartamento, dunque, si deve evidenziare una difformità della superficie utile tra la planimetria catastale (All. n° 3 copia planimetria catastale rilasciata dall'Ufficio del Territorio di Cosenza) e l'attuale stato di fatto ( All. n° 4 rilievo planimetrico eseguito in fase di sopralluogo e definito successivamente in studio). Si ribadisce che la difformità evidenziata è rappresentata dall'eliminazione dell'infisso presente in origine, in cucina, creando così un unico ambiente tra la cucina stessa ed il balcone, inoltre, è stata realizzata una struttura cielo terra (di 290 cm di altezza e di 350 cm di lunghezza) in vetro alluminio apribile a scorrimento subito prima della ringhiera, divenuto a tutti gli effetti il nuovo infisso esterno dell'appartamento. Il resto dell'appartamento è rimasto inalterato.



Per quanto potuto rilevare da un'ispezione visiva, si può affermare che l'appartamento è in buono stato di manutenzione e i materiali impiegati sono di buona qualità.

Quanto appena descritto è evidenziato nel fascicolo fotografico allegato.

Dalla visura catastale n.CS0098608 del 19/05/2015, il sig. [REDACTED]

[REDACTED] risulta essere l'intestatario dell'immobile, di seguito in tabella:

Comune (1) <b>COSENZA</b>					Prov. <b>CS</b>	Codice Catastale <b>D 086</b>	Partita		
Catasto <b>U</b>	Sezione	Foglio <b>3</b>	Numero <b>442</b>	Subalterno <b>47</b>	Ubicazione <b>c/da Bosco Sottano piano 2-1S scala B;</b>				
Zona Censuaria	Categoria <b>A/3</b>	Classe <b>3</b>	Superficie: ettari		M. quadri	M. cubi	Vani <b>6,5</b>	Rendita <b>€. 503,55</b>	Quota di possesso <b>1/1</b>

Dalla visura è risultato, dunque, unico proprietario dell'immobile sito in Cosenza il signor [REDACTED] che è in regime di comunione dei beni con la moglie, signora [REDACTED]. Secondo quanto riscontrato dalla visura storica sull'immobile, esso è pervenuto da "Atto Pubblico" del 31.12.1990 Voltura n° 268.2/1992 in atti dal 09.10.2001 (protocollo n° 307110) Repertorio n° 21599 Rogante Notaio Lanzillotti sede Cosenza Registrazione UR sede Cosenza n° 364 del 21.01.1991 Assegnazione Alloggio. In precedenza la piena proprietà, e fino al 31.12.1990, era della C.E.N. Cooperativa Edilizia Nazionale A.R.L. con sede in Roma.

Secondo quanto riportato nel certificato notarile del 28.01.2014, documento facente parte del fascicolo dell'esecuzione in oggetto (Notaio Anna Calvelli) l'immobile è divenuto di proprietà del signor [REDACTED] pervenuto per assegnazione a socio da parte della Società Cooperativa Edilizia a.r.l. C.E.N. con sede in Roma c.f. 02390970586, con atto a rogito notaio Stefania Lanzillotti del 28.07.1989, n° repertorio 16937, trascritto a Cosenza il 12 agosto 1989 al registro generale n°21243 e al Registro Particolare n°206648. L'appartamento ed il locale cantina, dall'assegnazione ad oggi, sono sempre stati dello stesso proprietario, ovvero il sig. [REDACTED]

Come già specificato in precedenza l'appartamento oggetto di questa CTU costituisce abitazione dell'attuale proprietario e, pertanto, su di esso non grava alcun vincolo locativo. Inoltre, non c'è possibilità di ulteriore edificazione o ampliamento dell'appartamento, considerata la sua natura di unità abitativa inserita in un fabbricato con altre unità adiacenti costituenti alloggi indipendenti di differenti proprietari. L'appartamento può, però, essere oggetto di ristrutturazione e di cambiamento di

destinazione d'uso. La zona in cui è collocato il fabbricato è in area di espansione semi-intensiva. Dal punto di vista tipologico, è consentita la realizzazione di edifici isolati e le destinazioni d'uso ammesse sono: residenze, alberghi, studi professionali, autorimesse. Piccole quote di volumetria, fino al 5% del totale, possono essere utilizzate per attrezzature commerciali e ricreative in apposite aree fondiarie. E' obbligatorio predeterminare gli allineamenti tra i fabbricati e quelli tra questi e la rete viaria. Gli spazi non edificati, con esclusione di quelli destinati alla viabilità ed ai parcheggi, debbono essere sistemati a verde con adeguato numero di alberature di alto fusto. Ciò detto l'area su cui insiste il condominio di via Libero Grassi è satura e ogni opera viaria è stata completata, per cui l'espansione in termini edificatori è ormai definita e non più ampliabile.

## **SECONDO QUESITO**

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

### **Risposta al 2° quesito:**

Il fabbricato in cui è inserito l'appartamento è stato realizzato in conformità alla Concessione Edilizia n° 22 del 20.06.1988 rilasciata in data 6.07.1988. Inoltre, in corso di costruzione del fabbricato, sono state presentate da parte del progettista due varianti a progetto, regolarmente accettate ed autorizzate dall'ufficio comunale competente, riguardanti il sottotetto ed il piano sottostrada in cui sono state realizzate le cantine annesse agli appartamenti, e pertanto, non è stato oggetto di condono edilizio.

## **TERZO QUESITO**

Stabilisca, 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 verifichi 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)



Risposta al 3° quesito:

Relativamente al quesito posto, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio, procedeva all'acquisizione di documentazione idonea presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Cosenza (evidenza documentale Allegata – All. 6).

Esaminati gli atti e i documenti, estesi al ventennio dalla data di trascrizione del pignoramento, espone quanto segue:

La documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cod.proc.civ è sostituita da certificato notarile a firma del Notaio Anna Calvelli, datato 28.01.2014.

Premesso che, come già detto, l'appartamento è pervenuto al signor [REDACTED] [REDACTED] in regime di comunione dei beni, da "Atto Pubblico", assegnazione alloggio in qualità di socio di cooperativa edilizia e dalle risultanze documentali dell'Agenzia del Territorio e Conservatoria, dalla data di assegnazione ad oggi la proprietà dei beni oggetto dell'esecuzione è sempre rimasta in capo allo stesso soggetto. In precedenza la piena proprietà e fino al 31.12.1990 era della C.E.N. Cooperativa Edilizia Nazionale A.R.L. con sede in Roma, come si evince da visure allegate.

In data 16.05.1990, con atto notarile pubblico, n° repertorio 19476 (Notaio Lanzillotta), veniva definita un'ipoteca in rinnovazione (valore €. 73.595,10), derivante da un'ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo (valore €. 49.063,40) – registro generale n° 14847 registro particolare 3131 del 10.05.2010. Ipoteca a favore della Banca Carime S.p.A., già Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania S.p.A. contro [REDACTED]

In data 20.11.2009 con atto notarile pubblico, veniva definita un'Ipoteca Volontaria (valore €. 400.000) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario (valore €. 200.000), Iscrizione del 23.11.2009 – Registro particolare 6802 Registro generale 37264 Pubblico Ufficiale Notaio Viggiani Carlo sede Cosenza. Ipoteca a Favore della Banca di credito cooperativo San Vincenzo La Costa (provincia di Cosenza) – Società cooperativa, contro [REDACTED] Terzi datori d'ipoteca e [REDACTED] debitore non datore di ipoteca.

In data 08.03.2012, con atto giudiziario del Tribunale di Cosenza, veniva iscritta l'ipoteca Giudiziale – n° repertorio 322, derivante da decreto ingiuntivo n° 281. Iscrizione del 29.10.2012 – Registro particolare 2354 Registro generale 27220. Ipoteca (valore €. 80.000) a favore della Banca Carime S.p.A. con domicilio ipotecario eletto



[REDACTED]

In data 08.03.2012, con atto giudiziario del Tribunale di Cosenza, veniva iscritta l'ipoteca Giudiziale – n° repertorio 322, derivante da decreto ingiuntivo n° 281. Iscrizione del 29.10.2012 – Registro particolare 2355 Registro generale 27221. Ipoteca (valore €. 5.000) a favore della Banca Carime S.p.A. con domicilio ipotecario eletto c/o l'avv. Bisceglia Antonello via P. Leto, 5 – Cosenza, [REDACTED]

In data 28.10.2013, con atto giudiziario del Tribunale di Cosenza, veniva iscritto l'atto esecutivo o cautelare, ovvero verbale di Pignoramento Immobili – n° repertorio 1721. Iscrizione del 27.11.2013 – Registro Particolare n° 23042 Registro Generale n° 30966. Esecuzione Immobiliare a favore della Banca per lo Sviluppo della Cooperazione di Credito S.p.A. con sede in Roma, contro [REDACTED]

#### **QUARTO QUESITO**

Determini il valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento; nell'ipotesi di bene indiviso, precisi se l'immobile stesso sia divisibile e, in caso contrario, determini il valore della quota pignorata.

#### **Risposta al 4° quesito:**

Dopo aver eseguito le ricerche del caso, studiato l'andamento dei mercati immobiliari sulle vendite nella zona di interesse degli immobili oggetto dell'esecuzione, della città di Cosenza ed in quelle limitrofe di Rende, dopo avere consultato le tavole dei prezzi pubblicati nella banca dati dell'Osservatorio Immobiliare del territorio d'interesse e scelto come criterio di stima quello per "comparazione con i prezzi di mercato", ho proceduto con la valutazione vera e propria.

Per determinare con maggiore precisione il valore dell'appartamento, dunque, ho ritenuto opportuno, innanzitutto, analizzare quanto contenuto nell'archivio dell'Osservatorio Immobiliare nell'ultimo quinquennio relativamente ai prezzi di mercato degli immobili, adibiti a civile abitazione, per la zona di via Libero Grasso e

viale Mancini relativamente alla zona contrada Bosco Sottano di Cosenza. Ciò fatto ho prelevato il valore medio immobiliare compreso tra un minimo di 1.000,00 €/mq ed un massimo di 1.450,00 €/mq per l'appartamento ed un minimo di €. 400,00 €/mq ed un massimo di 600,00 €/mq per il locale cantina.

In un secondo momento, ho calcolato il valore di mercato effettivo, eseguendo indagini di mercato immobiliare della zona e confrontando il valore di unità immobiliari venduti in tempi recenti aventi caratteristiche simili all'immobile oggetto di valutazione. Inoltre, ho eseguito indagini, anche presso le agenzie immobiliari, al fine di determinare il valore massimo e minimo del prezzo di mercato reale.

Da tali indagini è emerso che il valore del prezzo di mercato relativamente ad un appartamento avente le caratteristiche simili a quello oggetto di stima è compreso tra 1.100,00 €/mq e 1600,00 €/mq mentre per il locale cantina si ha un valore compreso tra 400 €/mq e 700 €/mq.

A questo punto, stabilito un unico valore intermedio tra i risultati ottenuti studiando l'archivio dell'Osservatorio Immobiliare e le indagini di mercato, ho determinato il valore effettivo del bene ai fini della perizia, considerando, tra l'altro, alcune variabili, quali ad esempio la diminuzione dei prezzi verificatisi nel periodo preso in considerazione e le percentuali legate ai parametri soggettivi dell'immobile in esame (collocazione, esposizione, stato manutentivo, finimenti, servizi ed età fabbricato).

In definitiva ho individuato il valore di 1.200,00 €/mq come il più probabile nella zona considerata per l'appartamento ed il valore di 500,00 €/mq. come il più probabile nella zona considerata per il locale cantina.

Poiché la superficie lorda:

- dell'appartamento è pari a 144 mq, ho determinato il valore totale del locale come:  $1.200,00 \text{ €/mq} \times 144 \text{ mq} = \mathbf{172.800,00 \text{ €}}$ ;
- del locale cantina è pari a 16,50 mq, ho determinato il valore del locale come:  $500,00 \text{ €/mq} \times 16,50 \text{ mq} = \mathbf{8.250,00 \text{ €}}$ .

Il valore di mercato, nel complesso, degli immobili relativi all'esecuzione immobiliare è, pertanto, pari a: €. 180.050,00, che si approssima alla cifra definitiva di **€. 180.000,00 (euro centoottantamila/00)**.

L'appartamento non è divisibile in più unità immobiliari ed inoltre non sussiste la necessità sostanziale, visto che l'esecuzione riguarda i beni di cui la totalità della proprietà risulta in capo al debitore esecutato.

## **QUINTO QUESITO**

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

### *Risposta al 5° quesito:*

Pur se trattasi di due unità immobiliari, la cantina è servente l'appartamento e quindi, a giudizio dello scrivente, non è opportuno considerare le due unità immobiliari separate. Per maggiori opportunità commerciali occorre mantenere l'attuale legame tra appartamento e cantina. Il mantenimento di un unico lotto permette di mantenere il valore di stima determinato.

## **SESTO QUESITO**

Indichi 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;

### *Risposta al 6° quesito:*

Visto che l'attuale proprietario delle unità immobiliari è una persona fisica, il regime fiscale cui verrà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento dei beni è l'imposta di registro.

## **SETTIMO QUESITO**

- 8) Rediga 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 di ogni genere e vincoli locativi insistenti sui beni pignorati.



Risposta al 7° quesito:

Di seguito le tabelle riepilogative dei beni oggetto dell'esecuzione:

<b>Tabella riassuntiva immobili periziati</b>		
<b>Locali Appartamento</b>	<b>superficie rilevata in metri quadrati</b>	<b>Valore computato per la stima</b>
<b>Ingresso soggiorno</b>	<b>32,2</b>	<b>32,2</b>
<b>Cucina</b>	<b>23,00</b>	<b>23,00</b>
<b>Studio</b>	<b>11,50</b>	<b>11,50</b>
<b>Camera letto 1</b>	<b>15,55</b>	<b>15,55</b>
<b>Camera letto 2</b>	<b>14,2</b>	<b>14,20</b>
<b>WC Servizio</b>	<b>4,60</b>	<b>4,60</b>
<b>WC Principale</b>	<b>8,40</b>	<b>8,40</b>
<b>Corridoio ad L</b>	<b>8,55</b>	<b>8,55</b>
<b>Superficie calpestabile appartamento</b>		<b>118,00 mq</b>
<b>Balcone Soggiorno/Studio</b>	<b>12,40</b>	<b>6,20</b>
<b>Veranda Cucina</b>	<b>12,80</b>	<b>12,80</b>
<b>Superficie balcone e veranda</b>		<b>19,00 mq</b>
<b>Superficie commerciale appartamento</b>		<b>144,00 mq</b>
<b>Locale cantina</b>	<b>16,50</b>	<b>16,50</b>
<b>Superficie commerciale cantina</b>		<b>16,50 mq</b>

IMMOBILE OGGETTO ESECUZIONE	DATI CATASTALI ATTUALI COME DA VISURE ALLEGATE	DATI CATASTALI COME DA DOCUMENTAZIONE PIGNORAMENTO	LIMITAZIONI LEGALI
<p><b>Appartamento</b> Il piano int. 5 + <b>Locale Cantina</b> piano sottostrada int. 2, Scala B. Condominio Via Libero Grassi 45 - 87100 Cosenza (CS)</p>	<p>Foglio 3 - Particella <b>442</b> - sub 47 - zona cens. 2 - Categoria <b>A/3</b> - Classe 3 - Consistenza <b>6,5</b> <b>vani</b> - Rendita <b>503,55</b></p>	<p>Foglio 3 - Particella <b>442</b> - sub 47 - zona cens. 2 - Categoria <b>A/3</b> - Classe 3 - Consistenza <b>6,5</b> <b>vani</b> - Rendita <b>503,55</b></p>	<p>Nel 16.05.1990, con atto notarile pubblico, n° repert. 19476 (Notaio Lanzillotta), veniva definita <b>ipoteca in rinnovazione (valore €. 73.595,10)</b>, derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo (valore €. 49.063,40) – registro gen. n° 14847 registro part. 3131 del 10.05.2010. <b>Ipoteca a favore di Banca Carime S.p.A.</b>, già Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania S.p.A. contro [REDACTED]</p> <p>Nel 20.11.2009 con atto notarile pubblico, veniva definita <b>Ipoteca Volontaria (valore €. 400.000)</b> derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario (valore €. 200.000), Iscrizione del 23.11.2009 – Registro part. 6802 Registro gen. 37264 Pubblico Ufficiale Notaio Viggiani Carlo sede Cosenza. <b>Ipoteca a Favore di Banca di credito cooperativo San Vincenzo La Costa (CS)</b> – Società coop., contro [REDACTED] terzi datori d'ipoteca e [REDACTED] debitore non datore di ipoteca.</p> <p>Nel 08.03.2012, con atto giudiziario del Trib. di Cosenza, veniva iscritta <b>ipoteca Giudiziale – n° repertorio 322</b>, derivante da decreto ingiuntivo n° 281. Iscrizione del 29.10.2012 – Registro part. 2354 Registro gen.27220. <b>Ipoteca (valore €. 80.000) a favore di Banca Carime S.p.A.</b> con domicilio ipotecario eletto c/o l'avv. Bisceglia Antonello via P. Leto, 5 – Cosenza, contro [REDACTED]</p> <p style="text-align: right;">continua...</p>

**Esecuzione Immobiliare n° ruolo G.E. 294/2013**

vertente tra Banca dello Sviluppo (creditore [REDACTED] (debitori)

IMMOBILE OGGETTO ESECUZIONE	DATI CATASTALI ATTUALI COME DA VISURE ALLEGATE	DATI CATASTALI COME DA DOCUMENTAZIONE PIGNORAMENTO	LIMITAZIONI LEGALI
<p><b>Appartamento</b> Il piano int. 5 + <b>Locale Cantina</b> piano sottostrada int. 2, Scala B. Condominio Via Libero Grassi 45 - 87100 Cosenza (CS)</p>	<p>Foglio 3 - Particella <b>442</b> - sub <b>47</b> - zona cens. <b>2</b> - Categoria <b>A/3</b> - Classe <b>3</b> - Consistenza <b>6,5</b> <b>vani</b> - Rendita <b>503,55</b></p>	<p>Foglio 3 - Particella <b>442</b> - sub <b>47</b> - zona cens. <b>2</b> - Categoria <b>A/3</b> - Classe <b>3</b> - Consistenza <b>6,5</b> <b>vani</b> - Rendita <b>503,55</b></p>	<p>In data 08.03.2012, con atto giudiziario del Tribunale di Cosenza, veniva iscritta l'<b>ipoteca Giudiziale - n° repertorio 322</b>, derivante da decreto ingiuntivo n° 281. Iscrizione del 29.10.2012 - Registro particolare 2355 Registro generale 27221. <b>Ipoteca (valore € 5.000) a favore della Banca Carime S.p.A.</b> con domicilio ipotecario eletto c/o l'avv. Bisceglia Antonello via P. Leto, 5 - Cosenza, contro [REDACTED]</p> <p>In data 28.10.2013, con atto giudiziario del Tribunale di Cosenza, veniva iscritto l'<b>atto esecutivo o cautelare, ovvero verbale di Pignoramento Immobili - n° repertorio 1721</b>. Iscrizione del 27.11.2013 - Registro Particolare n° 23042 Registro Generale n° 30966. <b>Esecuzione Immobiliare a favore della Banca per lo Sviluppo della Cooperazione di Credito S.p.A.</b> con sede in Roma, contro [REDACTED]</p>
<p><b>Non risultano differenze tra le visure effettuate ed i dati riportati nel pignoramento relativamente all'identificazione catastale dell'appartamento e del locale cantina.</b></p>			

*Esecuzione Immobiliare n° ruolo G.E. 294/2013*

vertente tra Banca dello Sviluppo (creditore) e [REDACTED] (debitori)



IMMOBILE OGGETTO ESECUZIONE	PROVENIENZA IMMOBILI COME DA VISURA CATASTALE	PROVENIENZA IMMOBILI COME DA DOCUMENTAZIONE PIGNORAMENTO
<p><b>Appartamento</b> Il piano int. 5 + <b>Locale Cantina</b> piano sottostrada int. 2, Scala B. Condominio Via Libero Grassi 45 - 87100 Cosenza (CS)</p>	<p>Dalla visura catastale attuale è risultato, unico proprietario dell'immobile il signor [REDACTED] che è in regime di comunione di beni con la signora [REDACTED]. Secondo quanto riscontrato dalla visura storica sull'immobile, lo stesso è pervenuto da "Atto Pubblico" del 31.12.1990 Voltura n° 268.2/1992 in atti dal 09.10.2001 (protocollo n° 307110) Repertorio n° 21599 Rogante Notaio Lanzillotti sede Cosenza Registrazione UR sede Cosenza n° 364 del 21.01.1991 Assegnazione Alloggio. In precedenza la piena proprietà, e fino al 31.12.1990, era della C.E.N. Cooperativa Edilizia Nazionale A.R.L. con sede in Roma.</p>	<p>Secondo quanto riportato nel certificato notarile del 28.01.2014, documento facente parte del fascicolo dell'esecuzione in oggetto (Notaio Anna Calvelli) l'immobile è divenuto di proprietà del signor [REDACTED] pervenuto per assegnazione a socio da parte della Società Cooperativa Edilizia a.r.l. C.E.N. con sede in Roma c.f. 02390970586, con atto a rogito notaio Stefania Lanzillotti del 28.07.1989, n° repertorio 16937, trascritto a Cosenza il 12 agosto 1989 al registro generale n° 21243 e al Registro Particolare n° 206648. L'appartamento ed il locale cantina, dall'assegnazione ad oggi sono sempre stati dello stesso proprietario ovvero il sig. [REDACTED]</p>
<p><b>Si riscontra una differente informazione sulle tempistiche relativamente alla proprietà degli immobili. Le visure catastali riportano la proprietà in capo alla cooperativa C.E.N. fino a tutto il 31.12.1990, mentre come da certificato notarile in atti del pignoramento già dal rogito del 28.07.1989 la proprietà è transitata in capo al [REDACTED] come assegnazione a socio da parte della Cooperativa C.E.N.</b></p>		

*Esecuzione Immobiliare n° ruolo G.E. 294/2013*

vertente tra Banca dello Sviluppo (creditore) e [REDACTED] (debitori)

## CONCLUSIONI

Da tutte le operazioni eseguite nella presente CTU, si è ottenuto come risultanze da sottoporre al giudice la seguente situazione:

I beni oggetto dell'esecuzione immobiliare sono un appartamento ed un locale cantina, i quali insistono alla scala B del condominio di via Libero Grasso 45, in Cosenza, indicati rispettivamente come interno 5 al piano II ed interno 2 al piano sottostrada. Negli ultimi venti anni il proprietario è sempre stato il signor [REDACTED] che risulta in comunione dei beni con la moglie, signora [REDACTED]. L'appartamento ha una superficie commerciale di 144 metri quadri e la cantina di circa 16,50 metri quadri. Il condominio è posizionato su un'arteria viaria importante della città, che permette di raggiungere con facilità il centro della città stessa o la vicina cittadina di Rende. La zona è servita da mezzi di trasporto pubblico e gli ampi spazi limitrofi al fabbricato sono rifiniti a verde.

Tenuto conto di ogni circostanza, il sottoscritto ha determinato quale valore di mercato più probabile per l'appartamento e la cantina l'importo complessivo di € **180.000,00 (euro centoottantamila/00)**.

La presente relazione tecnica viene redatta in originale e depositata per mezzo del sistema informatico PCT, inoltre saranno inviate le relative copie alle parti interessate e nei modi previsti ex art. 173 bis del cod. proc. Civ.

Il sottoscritto nel ringraziare per la fiducia accordata nell'affidamento dell'incarico peritale, fiducioso che le informazioni contenute nella presente relazione possano rappresentare un valido supporto per il giudicante e confermandosi a disposizione per ogni chiarimento che si rendesse necessario, porge con stima distinti saluti.

Cosenza li, 26 giugno 2015.

Il C.T.U.

Ing. Luciano Battista Leone