

# Tribunale Ordinario di Cosenza

*Sezione Esecuzioni Immobiliari*

*CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO*

*RELAZIONE DI PERIZIA*

*Data Giuramento: 14/01/2014*

*Procedura Esecuzione Immobiliare n° 64/2012 R.G.E.*



## Sommario

1. Premessa e oggetto dell'incarico .....	3
2. Operazioni peritali .....	4
3. Quesito n°1: Descrivere sinteticamente i beni oggetti 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 per ciascun bene pignorato dovrà contenere, i seguenti elementi: .....	4
3.1 Ubicazione .....	4
3.2 Caratteri generali e tipologici .....	5
3.3 Estensione.....	5
3.4 Identificazione catastale.....	6
3.5 Confini.....	6
3.6 Natura del diritto del debitore e provenienza dell'immobile .....	7
3.7 Vincoli locativi (data del contratto e registrazione) e situazione di possesso in capo al/ai debitore/i ovvero a terzi .....	7
3.8 Situazione urbanistica precisando gli estremi degli strumenti urbanistici in vigore, le destinazioni d'uso previste, le eventuali possibilità di edificazione, ampliamento, cambiamenti di destinazioni d'uso, ristrutturazione, ecc... ..	7
4. Quesito n°2: Accertare se i fabbricati siano conformi o meno alla concessione edilizia	7
5. Quesito n°3: Stabilire se l'immobile sia soggetto a limitazioni legali .....	8
6. Quesito n°4: Determinazione valore di mercato .....	9
7. Quesito n°5: Valutazione opportunità della vendita in lotti separati.....	12
8. Quesito n°6: Regime fiscale .....	12
9. Quesito n°7: Prospetto riassuntivo .....	13
10. Conclusioni .....	14

## 1. Premessa e oggetto dell'incarico

La sottoscritta, Ing. Sara Bloise, nominata C.T.U., dall'Ill.mo Sig. Giudice, Dott. Giuseppe Greco, redige la seguente relazione di perizia relativamente alla procedura esecutiva iscritta al n° 64/2012 del R. G. Esec. Immob. promossa da Banca per lo Sviluppo della Cooperazione di Credito S.p.A contro la Sig.ra

Dopo aver attentamente esaminato gli atti e dopo essersi recata sui luoghi oggetto della suddetta procedura si propone di rispondere fedelmente ai seguenti quesiti posti dall'Ill.mo Sig. Giudice:

1. Descrivere sinteticamente i beni oggetti 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 per ciascun bene pignorato dovrà contenere, 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 edella registrazione) e situazione di possesso in capo al / ai debitore/i 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, cambiamenti di destinazioni 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, 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. 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 I.V.A.) allegando certificazione rilasciata dall'esecutato.
7. Redigere un prospetto riassuntivo nel quale si 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.

## **2. Operazioni peritali**

Dopo aver effettuato il giuramento in data 14/01/2014, il sottoscritto CTU, si è da subito adoperato per dare inizio alle operazioni peritali. Ci si è recati presso l'Agenzia del Territorio per l'acquisizione delle planimetrie catastali e delle visure catastali relative alle particelle indicate negli atti. Nel frattempo si è fissata la data del sopralluogo e la comunicazione di tale data è avvenuta tramite raccomandata A/R nei confronti dell'esecutato e tramite posta certificata al rappresentante legale del creditore procedente.

Il sopralluogo dei beni pignorati è stato effettuato il 4/02/2012, in presenza del solo esecutato, la Sig.ra (Allegato A). Durante il sopralluogo è stato effettuato il rilievo planimetrico e fotografico dell'appartamento, della resede di pertinenza dell'appartamento e del seminterrato. Si è valutata la corrispondenza di questi con le planimetrie acquisite presso l'Agenzia del Territorio. Per quanto riguarda l'appartamento sono state riscontrate lievi difformità rispetto alla planimetria catastale che verranno descritte in seguito. Relativamente alle condizioni dell'immobile in generale, si sono rilevate in due delle stanze dell'appartamento diverse macchie di umidità, così come nel balcone e nel seminterrato.

Il resto dell'immobile è in buone condizioni data anche la recente età di costruzione dello stesso.

**3. Quesito n°1: Descrivere sinteticamente i beni oggetti 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 per ciascun bene pignorato dovrà contenere, i seguenti elementi:**

### **3.1 Ubicazione**

I beni in oggetto sono situati nel comune di Montalto Uffugo (CS), alla località Insidia e facenti parte del cosiddetto lotto 2 di una lottizzazione composta da complessivi 3 lotti. Fanno parte di un fabbricato di tre piani oltre piano seminterrato.

Più precisamente si tratta di:

- Appartamento per civile abitazione ubicato al piano terra, costituito da ingresso, angolo cottura, soggiorno adibito a ripostiglio, due camere da letto, due wc, disimpegno, terrazzo e corte esclusiva di circa 350 mq.
- Locale garage posto al piano seminterrato.

### 3.2 Caratteri generali e tipologici

Il fabbricato ultimato negli anni 2004 - 2005, è stato costruito secondo le caratteristiche ed i sistemi costruttivi dell'epoca. A Nord si affaccia su Via Insidia, a Est confina con altri due lotti costituiti da fabbricati della stessa tipologia mentre per gli altri due lati con terreni non edificati.

Esso presenta struttura portante in cemento armato con solai misti in c.a. e laterizi. L'interno e l'esterno risultano intonacati. L'esterno risulta tinteggiato. Risulta allacciato alla rete idrica e fognaria, è dotato di vano ascensore che al momento del rilievo non risultava funzionante.

Il fabbricato è dotato di cortile esterno cementato con posti auto condominiali al quale si accede tramite cancello elettrico e dotato di impianto di illuminazione. L'accesso al fabbricato avviene attraverso una rampa.

In generale, non presenta carenze strutturali significative tali da garantire l'incolumità delle persone. Tuttavia si riscontrano problemi relativi all'umidità soprattutto nella parte Nord Ovest dello stesso.

### 3.3 Estensione

Il piano terra del fabbricato si estende per una superficie di 283 mq mentre l'appartamento in questione che si sviluppa sul lato nord ovest del piano terra occupa una superficie lorda di circa 82 mq.

L'appartamento presenta infissi esterni in pvc dotati di vetrocamera con grate in ferro e corredate di zanzariere, pavimentazione in gres, porte interne in legno e portoncino blindato. È termoautonomo.

Più nel dettaglio l'appartamento risulta così composto:

- Ingresso di circa 5 mq dal quale si accede alla cucina attraverso un arco con un'apertura di circa 1,5 m ed al disimpegno attraverso porta.



Figura 1 – Immagine aerea del fabbricato

## Procedura Esecuzione Immobiliare n°64/2012#

- Cucina di circa 11 mq composta da angolo cottura che si sviluppa su un solo lato; la cucina presenta piastrelle su tutti i lati per un'altezza di oltre 2 m, da questa si accede al terrazzo.
- Disimpegno di circa 4 mq dal quale si accede alle stanze dal letto, di cui una adibita a ripostiglio, ed al bagno n°1.
- Stanza da letto n°1 di circa 14 mq e dotata di finestra.
- Bagno n°1 di circa 5 mq con vasca da bagno.
- Stanza da letto n°2 di circa 11,5 mq e dalla quale si accede alla cabina armadio ed al bagno in camera. Da questa si accede anche al terrazzo. Sulla parete esterna della stanza sono presenti numerose macchie di umidità.
- Stanza adibita a ripostiglio di circa 11 mq e dotata di finestra.
- Cabina armadio di circa 2,7 mq cieca.
- Bagno in camera di circa 3 mq dotato di finestra e box doccia.
- Terrazzo pavimentato di circa 120 mq con piastrelle in gres e parapetto in c.a.. Le piastrelle del terrazzo in alcuni punti risultano disconnesse. Mentre il parapetto, a causa dell'umidità, presenta distacchi di intonaco. Sono presenti pali di illuminazione su tutti i lati del terrazzo.

La resede di pertinenza dell'appartamento è in buone condizioni, anch'essa illuminata. Ad essa si accede da due punti del terrazzo mediante delle scalette. È presente un marciapiede di circa un metro che separa il fabbricato dal giardino. Il confine della corte è formato da una fitta siepe di alberi, oltre la quale vi è un muretto in blocchi di circa 1 m di altezza che separa il verde privato dal cortile esterno condominiale.

Al seminterrato di circa 20 mq si può accedere sia dall'esterno che dalle scale interne condominiale o tramite ascensore.

Nell'allegato fotografico sono riportate alcune delle foto scattate durante il sopralluogo e rappresentative dell'unità immobiliare in oggetto.

### **3.4 Identificazione catastale**

Dalle indagini catastali effettuate risulta che i beni oggetto di pignoramento sono censiti presso l'Agenzia del Territorio con i seguenti identificativi:

1. foglio n.19, particelle n.1589 sub 3 natura A/2 (Abitazione di tipo civile) di 5,5 vani - Contrada Insidia
2. foglio n.19, particelle n. 1590 sub 4 natura CO (Corte o resede) - Contrada Insidia

### **3.5 Confini**

L'appartamento compreso della resede confina con il vano scala ed il subalterno 4 (Foglio 19 particella 1589) di proprietà

Il locale seminterrato confina con il subalterno 11 (Foglio 19 particella 1589) di proprietà e con il subalterno 19 (Foglio 19 particella 1589) di proprietà

Tali dati risultano dalle visure effettuate presso l'agenzia del Territorio e riportate nell'Allegato B.

### **3.6 Natura del diritto del debitore e provenienza dell'immobile**

I beni oggetto di pignoramento risultano entrambi di esclusiva proprietà della Sig.ra

Tale proprietà risulta pervenuta alla stessa attraverso ISTRUMENTO per notaio Lanzillotti Stefania del 17/10/2005, trascritto a Cosenza il 25/10/2005 ai nn° Registro Particolare 21667 e Registro Generale 41267.

In precedenza, come da visure storiche, l'immobile risultava intestato a

Entrambe le particelle risultano da soppressione della particella n. 1437 foglio 19. A sua volta la particella n. 1437 è stata originata dalla soppressione della particella 990 foglio 19. Dalle visure storiche si evince la situazione degli intestati negli ultimi 20 anni.

### **3.7 Vincoli locativi (data del contratto e registrazione) e situazione di possesso in capo al/ai debitore/i ovvero a terzi**

Sui beni in oggetto non è presente nessun vincolo locativo.

### **3.8 Situazione urbanistica precisando gli estremi degli strumenti urbanistici in vigore, le destinazioni d'uso previste, le eventuali possibilità di edificazione, ampliamento, cambiamenti di destinazioni d'uso, ristrutturazione, ecc...**

Il fabbricato ricade, secondo lo strumento urbanistico vigente, approvato con D.D. 5099 del 08/05/2006, in zona di espansione residenziale C/1 con destinazione d'uso di tipo residenziale.

Per gli immobili in oggetto, restano attuabili solo gli interventi di ristrutturazione (manutenzione ordinaria e straordinaria), nonché il cambio di destinazione d'uso.

## **4. Quesito n°2: Accertare se i fabbricati siano conformi o meno alla concessione edilizia**

Per rispondere a questo quesito si sono rese necessarie accurate indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montalto Uffugo. Da queste è emerso quanto segue:

- Il fabbricato è conforme alla Concessione Edilizia n°24 rilasciata dal Comune di Montalto Uffugo il 28 Aprile 2003 (Allegato C)
- Il fabbricato, inoltre, risulta agibile come risulta dal Certificato di Agibilità n°21 rilasciato dal Comune di Montalto Uffugo il 5 Aprile 2007 (Allegato C).

Tuttavia all'appartamento in questione sono state apportate alcune modifiche come risulta dal rilievo effettuato durante il sopralluogo e riportate sulla planimetria dell'appartamento (Allegato D). In merito a tali modifiche non si è riscontrata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montalto Uffugo alcuna comunicazione o denuncia di inizio attività relativamente alle difformità riscontrate rispetto alle planimetrie catastali o rispetto a quelle reperite presso il Municipio (Allegato C - Piante).

Nel dettaglio tali modifiche hanno riguardato la creazione di una parete in cartongesso tra l'ingresso e quello che prima era il soggiorno cambiando così la destinazione d'uso della stanza da soggiorno a stanza da letto. Inoltre, è stata demolita una parte di parete per creare l'accesso alla nuova stanza dal disimpegno. Altra modifica ha riguardato l'apertura della cucina che è stata allargata creando un accesso ad arco della larghezza di circa 1,5 m.

Per cui, al fine di risanare tali difformità è necessario attivare una sanatoria e più precisamente, come da indicazioni fornite dall'Ufficio Tecnico del Comune di Montalto Uffugo, si tratta di richiedere un permesso di costruire in sanatoria che prevede un costo di 500,00€ per la Sanatoria e un costo dovuto ai Diritti di Segreteria di 200,00€ per un totale di 700,00€.

### **5. Quesito n°3: Stabilire se l'immobile sia soggetto a limitazioni legali**

Come risultante dallo studio degli atti e come confermato da ispezione legale effettuata presso L'agenzia delle Entrate di Cosenza – Servizio Pubblicità Immobiliare (ALLEGATO E) a carico dei beni oggetto di procedimento, in ordine cronologico, risultano:

ATTO NOTARILE PUBBLICO (ATTO TRA VIVI)derivante da Compravendita dinanzi al Notaio LANZILLOTTI STEFANIA del 17/10/2005 Repertorio 61591/21301 iscritto a Cosenza il 22/10/2005 ai numeri Registro Particolare 21667, Registro Generale 41267 a favore della Sig.ra [redacted] contro [redacted] (per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà).

ATTO NOTARILE PUBBLICO (IPOTECA VOLONTARIA) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito LANZILLOTTI STEFANIA del 22/10/2005 Repertorio 61592/21302 del 17/10/2005 iscritto a Cosenza il 22/10/2005 ai numeri Registro Particolare 15428, Registro Generale 41268 a favore della Banca di Credito Cooperativo di San Vincenzo La Costa contro la Sig.ra [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà).

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO dinanzi al Notaio Trotta Italo del 31/03/2006 n° di repertorio 12205 iscritto il 12/04/2006 ai n° 8045 del Registro Particolare e al n° 12105 del Registro Generale in favore della Regione Calabria contro la Sig.ra [redacted] (per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà).

ATTO GIUDIZIARIO (ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE) derivante da verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Cosenza in data 08/02/2012 n° di repertorio 186 iscritta ai n° 5113 del Registro Particolare e al n° 6025 del Registro Generale in favore della Banca per lo Sviluppo della Cooperazione di Credito S.P.A. contro la Sig.ra [redacted] (per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà)

Il C.T.U. non ha ravvisato altre limitazioni, iscrizioni, ipoteche, privilegi oltre a quelli sopracitati.



## 6. Quesito n°4: Determinazione valore di mercato

Al fine di definire il valore degli immobili oggetti di pignoramento si ricorre al metodo di stima sintetica.

Tale metodo detto anche di stima per comparazione diretta consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili.

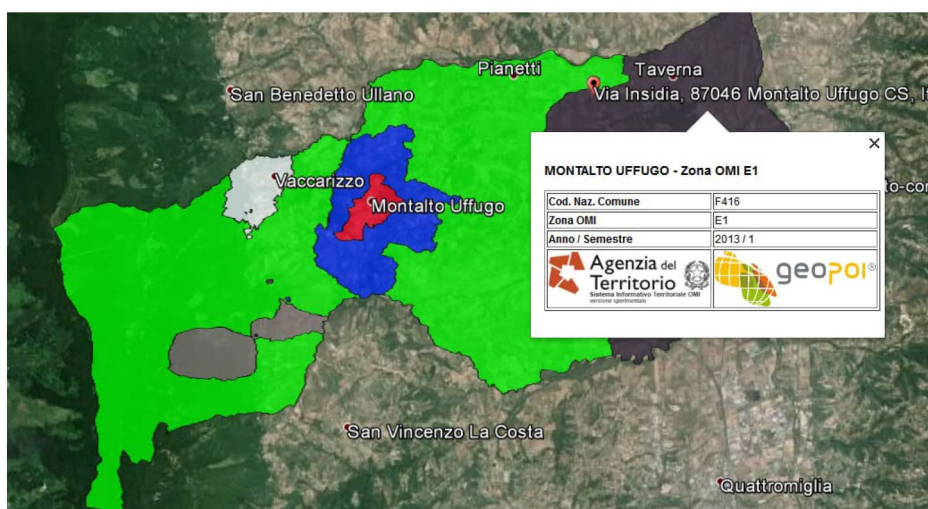
La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi.

Si è adottato come parametro il mq, lo stesso che in tutta la zona viene usato nelle libere contrattazioni di compravendita.

Ovviamente, si è tenuto conto delle caratteristiche di localizzazione come la zona di ubicazione rispetto al centro urbano, il livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, *il livello di qualificazione dell'ambiente esterno, la disponibilità di verde pubblico, l'amenità del sito, l'assenza di inquinamento etc.*; di caratteristiche di posizione come l'esposizione e la luminosità; di caratteristiche tipologiche come lo stato conservativo, della funzionalità interna legata alla distribuzione degli spazi e alla presenza di pertinenze esterne. Infine una corretta stima non può prescindere dalla mancanza di valutazione delle *caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici, sia condominiali che privati: rete fognaria e pluviale, rete di adduzione idrica, rete elettrica, eventuale rete di adduzione del gas di città, impianti ascensore e montacarichi.*

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato si sono consultate diverse agenzie immobiliari presso le quali sono in vendita immobili della stessa tipologia (stessa epoca di costruzione e ricadenti nella stessa zona) e confrontato tale valore con quello della banca dati delle Quotazioni Immobiliari disponibile presso l'Agenzia delle Entrate .

Per fare ciò, si è proceduto a ricercare la zona OMI nella quale ricade il fabbricato per individuarne il valore di mercato medio.



## Procedura Esecuzione Immobiliare n°64/2012#

La zona OMI nella quale ricadono gli immobili oggetto di pignoramento, come si può vedere dall'immagine precedente, è classificata come E1.

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2013 - Semestre 1

Provincia: COSENZA

Comune: MONTALTO UFFUGO

Fascia/zona: Suburbana/SUBURBANA - VIA TRIESTE, C.DA S. ANTONELLO,POVARELLA

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1050	1350	L	3,9	5,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	840	1100	L	3,2	4,1	L
Box	NORMALE	355	510	L	2	2,6	L
Ville e Villini	NORMALE	920	1300	L	3,9	5,5	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
  - Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
  - Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N/ S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Partendo da un valore di mercato medio come visto dall'interrogazione della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate pari a 1200€/mq, si è proceduto ad un'applicazione di coefficienti sulla base dei caratteristiche elencate precedentemente:

Caratteristiche di localizzazione: - 1,5%

Per tali parametri è stato considerato il fatto che l'immobile ricade in una zona periferica, prettamente residenziale, distante dal centro urbano con assenza nelle vicinanze di scuole e uffici. Tuttavia, tali effetti sono in parte compensati dall'assenza di inquinamento dovuto al traffico e dalla presenza di verde intorno al fabbricato.

Caratteristiche di posizione: -4%

Per tali parametri è stato considerato il fatto che l'unità immobiliare è in parte esposta a Nord e ciò contribuisce ad aggravare la situazione in termini di umidità. Nonostante ciò, anche se si tratta di un appartamento posto al piano terra, la presenza dell'ampio terrazzo e della corte favoriscono l'ingresso della luce.

Caratteristiche tipologiche:-8%

## Procedura Esecuzione Immobiliare n°64/2012#

Come già detto in precedenza, si tratta di un edificio di recente costruzione per cui, da un punto di vista statico, è in buone condizioni. Gli spazi risultano ben distribuiti e la presenza di due bagni, di cui uno in camera rendono l'appartamento abbastanza confortevole. Così come la presenza della corte e del terrazzo danno un valore aggiunto all'unità immobiliare. Anche per queste caratteristiche però i fattori negativi non riescono a compensare quelli positivi in quanto la presenza delle macchie di umidità che gravano sulle pareti dell'appartamento esposte a Nord rendono, di fatto, insalubri le stanze in questione e tali locali necessitano di interventi atti a rimuovere lo stato di degrado in cui versano.

Caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici: - 1%

Anche in questo caso, il coefficiente è negativo, poiché l'impianto ascensore, non risulta funzionante.

L'applicazione di tali coefficienti determina una detrazione di 174€/mq al valore medio di mercato stimato arrivando così ad un valore di 1026€/mq. Per determinare il valore di stima dell'immobile bisogna moltiplicare tale valore per le superfici utili dell'unità immobiliare. Tali superfici sono state calcolate sulla base del D.P.R. 138/98 - *Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla Legge 662/96.*

In seguito viene riportato il metodo di computazione:

- I muri esterni sono stati computati per intero perché di spessore inferiore a 50 cm;
- I muri in comunione con il vano scala ed il sub 4 sono stati computati nella misura del 50%;
- La superficie dei vani principali è stata computata per intero;
- La superficie dei vani accessori è stata computata nella misura del 25%;
- Il terrazzo è stato computato nella misura del 30%, fino a metri quadrati 25, e del 10% per la quota eccedente dato che la pertinenza è comunicante con i vani dell'appartamento;
- Il box auto è stato computato nella misura del 25% perché non comunicante con i vani principali;
- La corte, poiché di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare è stata computata nella misura del 10% fino alla superficie dei vani principale e del 2% per la superficie eccedente.

Nella tabella successiva è riportato il confronto tra la superficie lorda e quella netta sulla base di quanto detto in precedenza:

	<b>Interni</b>	<b>Terrazzo</b>	<b>Corte</b>	<b>Seminterrato</b>	<b>Totale</b>
<b>Superficie Lorda</b>	80,89	120	342	20,69	563,58
<b>Superficie Netta</b>	80,89	17	13,4	5,2	116,49

Moltiplicato il valore per il totale delle superfici nette si ha un valore complessivo dell'unità immobiliare (appartamento e seminterrato) di 119.491€

Tuttavia, poiché si sono riscontrate delle difformità con la documentazione acquisita come descritto al paragrafo 4, è necessario tener conto di 500€ di sanatoria e 200€ di diritti di segreteria da versare al Comune di Montalto Uffugo.

**Per cui, la stima finale delle unità, censite all'Agenzia del Territorio al Foglio n.19 Particella 1589 sub 3 ed al Foglio 19 Particella 1590 sub 4, è pari a 118.791 €**

### **7. Quesito n°5: Valutazione opportunità della vendita in lotti separati**

I beni pignorati consistono in un unico appartamento che include resede e seminterrato (box auto) per cui si esclude la possibilità di vendere a lotti.

### **8. Quesito n°6: Regime fiscale**

Il trasferimento della proprietà degli immobili derivante dalla vendita giudiziaria, tra il proprietario esecutato e i soggetti aggiudicatari deve ritenersi escluso dal campo di applicazione dell'IVA per mancanza del presupposto soggettivo di cui all'art. 1 del DPR n.633/1972. Oltre a questa, come per legge, sono dovute le imposte ipotecarie e catastali.

## 9. Quesito n°7: Prospetto riassuntivo

<b>DESCRIZIONE</b>	<p>I beni oggetto di pignoramento, oggetto della Procedura Esecutiva Immobiliare n°64/ 2012 consistono in:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Appartamento per civile abitazione ubicato al piano terra, costituito da ingresso, angolo cottura, soggiorno adibito a ripostiglio, due camere da letto, due wc, disimpegno, terrazzo e corte esclusiva di circa 350 mq.</li><li>- Locale garage posto al piano seminterrato.</li></ul>
<b>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</b>	<p>I beni di cui sopra sono identificati presso l' Agenzia del Territorio al:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. foglio n.19, particelle n.1589 sub 3 natura A/2 (Abitazione di tipo civile) di 5,5 vani</li><li>2. foglio n.19, particelle n. 1590 sub 4 natura CO (Corte o resede)</li></ol>
<b>LIMITAZIONI LEGALI</b>	<p>Le limitazioni legali a carico degli identificativi catastali di cui sopra e riportate nell'Allegato E consistono in:</p> <p>ATTO NOTARILE PUBBLICO (ATTO TRA VIVI)derivante da Compravendita dinanzi al Notaio LANZILLOTTI STEFANIA del 17/10/2005 Repertorio 61591/21301 iscritto a Cosenza il 22/10/2005 ai numeri Registro Particolare 21667, Registro Generale 41267 a favore della _____ contro _____ (per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà).</p> <p>ATTO NOTARILE PUBBLICO (IPOTECA VOLONTARIA) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito LANZILLOTTI STEFANIA del 22/10/2005 Repertorio 61592/21302 del 17/10/2005 iscritto a Cosenza il 22/10/2005 ai numeri Registro Particolare 15428, Registro Generale 41268 a favore della Banca di Credito Cooperativo di San Vincenzo La Costa contro la Sig.ra _____ (per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà).</p> <p>ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO dinanzi al Notaio Trotta Italo del 31/03/2006 n° di repertorio 12205 iscritto il 12/04/2006 ai n° 8045 del Registro Particolare e al n° 12105 del Registro Generale in favore della Regione Calabria contro la Sig.ra _____ (per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà).</p> <p>ATTO GIUDIZIARIO (ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE) derivante da verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Cosenza in data 08/02/2012 n° di repertorio 186 iscritta ai n° 5113 del Registro Particolare e al n° 6025 del Registro Generale in favore della Banca per lo Sviluppo della Cooperazione di Credito S.P.A. contro la Sig.ra _____ (per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà).</p>

#

## 10. Conclusioni

La presente relazione si compone di n° 14 pagine esclusi gli allegati e viene depositata presso la cancelleria del Tribunale di Cosenza, Sezione Esecuzioni Immobiliari corredata di CD contenente la perizia con nominativi oscurati. In ottemperanza all'art. 173 comma 3 delle disp. di att. del Codice di Procedura Civile la presente relazione completa di allegati viene trasmessa alle parti. Il sottoscritto C.t.u., *dott. ing. Sara Bloise*, ritiene di aver assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice Istruttore per eventuali chiarimenti.

## 11. Allegati

Allegato A – Verbale di sopralluogo

Allegato B – Documentazione Catastale

Allegato C – Documentazione Urbanistica

Allegato D – Pianta dell'immobile – Scala 1:50

Allegato E – Ispezioni ipotecarie

Allegato F – Documentazione Fotografica

Cosenza, 06/03/2014

