

nd: 12-9-2011

# RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

## TRIBUNALE DI COSENZA - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI -

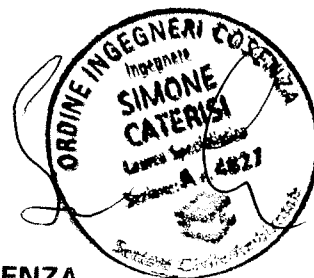
AD ISTANZA DI: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO  
DI TARSIA

IN DANNI DI:

Reg. Es. Imm. n° 84/2005

Giudice dell'Esecuzione

Esperto stimatore: Ing. Simone CATERISI



TRIBUNALE DI COSENZA  
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

Depositato in Cancelleria

Oggi ..... 14 GIU 2011

Il Cancelliere  
Margherita Molinari

## INDICE

PREMESSA	3
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	6
RISPOSTE AI QUESITI	7
CONCLUSIONI	13
ALLEGATI	16
Convocazione primo sopralluogo	16
Avviso sopralluogo rimandato	17
Convocazione primo sopralluogo bis	18
Verbale di sopralluogo	19
Stralcio zonizzazione	21
Piante fabbricato e deposito	27
Visure catastali	31
Documentazione fotografica	38



## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

AD ISTANZA DI: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO  
DI TARSIA

IN DANNI DI:

Reg. Es. Imm. n° 84/2005



Ill.mo Sign. Giudice Dell'Esecuzione

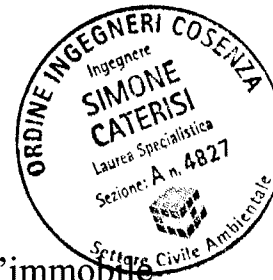
### PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Simone Caterisi, con studio in Via Rocco Chinnici n° 32 Cosenza ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n° 4827, nominato dalla S.V.I. con Ordinanza del 14-12-2010 Consulente Tecnico di Ufficio nella procedura di espropriazione immobiliare n° 84/2005 ha prestato in tale data il giuramento pronunciando la formula: "Giuro di bene e fedelmente adempiere alle funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità", impegnandosi a rispondere ai seguenti quesiti:

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, delle 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 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, cambiamento di destinazione d'uso, ristrutturazione ecc.



2) accertare se i fabbricati siano conformi 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

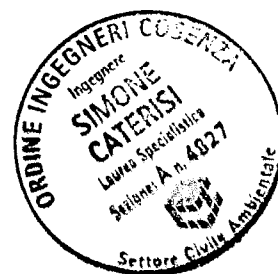
5) suggerire l'opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati indicandone i motivi

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 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 limitazione legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù, vincoli reali di ogni genere e vincoli locativi insistenti sui pignorati



## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Previa analisi e studio della documentazione di cui al fascicolo di ufficio, il sottoscritto ha provveduto a definire i beni da stimare per come riportato nel pignoramento.

Sono stati condotti accertamenti presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale del Territorio di Cosenza, dove sono state acquisite la mappa catastale e le visure necessarie per la corretta identificazione dei beni pignorati.

Acquisite le informazioni e i documenti di merito, si è dato corso al sopralluogo presso gli immobili di interesse, in collaborazione con il Prof.

per ispezionare e verificare la consistenza degli stessi, controllare la conformità ai parametri documentali, accertare lo stato degli immobili e la loro occupazione, controllare le superfici, i confini, la esatta localizzazione ed i dati catastali.

La data per il primo sopralluogo è stata fissata una prima volta il giorno 05-01-2011 alle ore 11 presso gli immobili siti nel comune di Roggiano Gravina, ma non è stato possibile accedere agli immobili causa indisposizione per motivi familiari dei debitori esecutati; è stato dunque rimandato al 14 aprile 2011 alle ore 10, e si è provveduto a visionare i beni in oggetto, fare i rilievi del caso e a realizzare la documentazione fotografica.

Sono stati eseguiti ulteriori accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Roggiano Gravina per il rilascio dei documenti necessari al proficuo svolgimento della perizia (vedasi allegato).

Sono state poi condotte indagini di mercato al fine di ottenere dei riferimenti comparativi per la stima degli immobili oggetto del pignoramento.



## RISPOSTE AI QUESITI



### 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, delle 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 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, cambiamento di destinazione d'uso, ristrutturazione ecc.**

A seguito del sopralluogo effettuato in data 14-04-2011 alle ore 10 (come da verbale di sopralluogo) si è proceduto ad una ricognizione generale e ad una serie di fotografie (vedi documentazione fotografica) atti a descrivere i beni pignorati, che trattasi di:

- 1) quoziente di terreno sito in Roggiano Gravina alla C.da Serre e Corso, esteso 10450 m<sup>2</sup>, confinante con proprietà eredi e strada cominale, riportato al N.C.T. del comune di Roggiano Gravina, al foglio 20,  
a) particella **208** di 5810 m<sup>2</sup> (seminativo arborato classe 5 r.d. euro 5.1, r.a. 1.8)

b) particella **259** di 4330 m<sup>2</sup> (uliveto classe 3 r.d. euro 7,83 r.a. euro 10,06)

c) particella **371** di 310 m<sup>2</sup> (vigneto classe 2 r.d. euro 1,52 r.a. euro 1,04)

2) quoziente di terreno sito in Roggiano Gravina alla C.da Serre e Corso esteso 5350 m<sup>2</sup>, confinante con proprietà

riportato al N.C.T. dal comune di Roggiano Gravina al foglio 20,

a) particella **278** di 4435 m<sup>2</sup> ( uliveto classe 2 r.d. 12,6)

b) particella **317** di 915 m<sup>2</sup> (uliveto classe 2 r.d. 2,6 r.a. 2,6)

3) locale deposito sito in Roggiano Gravina alla via Amedeo n°13, della superficie di 95 m<sup>2</sup>, confinante con strada pubblica e con la proprietà

riportato al N.C.E.U. del comune di Roggiano Gravina al:

foglio n° 33, particella **681** via Amadeo n°13 piano T categoria C/3 mq 95

rendita	euro	230,8
---------	------	-------

4) fabbricato, con annessa corte, sito in Roggiano Gravina alla via Cilea n°13, composta da tre vani e accessori al piano terra, tre vani ed accessori al primo piano e soffitta al secondo piano, confinante con strada pubblica e con le proprietà e della parta datrice d'ipoteca, riportato al N.C.E.U. del Comune di Roggiano Gravina al foglio n°33, particella **2238** sub n°1 via Cilea n°13 piano T-1-2 categoria A/3 classe 2 vani 7,5 rendita euro 561,65.

Come appurato dai sopralluoghi presso l'Ufficio Tecnico di Roggiano Gravina (CS) e la documentazione in allegato,

- i terreni in oggetto, punti 1 e 2, rientrano nel TAF3 – ambito agricolo a valenza paesaggistica dello Strumento Urbanistico adottato dal Comune di Roggiano Gravina





- l'immobile al punto 3) rientra nel CS2 (centro storico)
- l'immobile al punto 4) rientra nel TU1 (area edificabile)

In allegato è fornito uno stralcio del P.S.C. del Comune di Roggiano Gravina

Da Certificazione Storico-Ipotecaria-Catastale Ventennale, risulta che i beni in oggetto sono di proprietà di

Per il solo bene in oggetto al punto 4),

**ha diritto di abitazione e  
diritto di proprietà.**

L'immobile al punto 4 si presenta in buone condizioni (si veda la documentazione fotografica)

Si fa notare, viceversa, lo stato di degrado del locale deposito al punto 3, circostanza che determinerà una stima al ribasso dello stesso.

Altresì l'assenza di una via d'accesso per gli immobili al punto 2) (si veda allegato) determinerà un deprezzamento nel valore.

#### QUESITO n°2

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

A seguito degli accertamenti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Roggiano Gravina, non è stato possibile individuare alcun documento attestante la Concessione Edilizia.



### QUESITO n°3

**Stabilire, sulla scorta dei documenti prodotti, se l'immobile sia soggetto a limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù o vincoli reali di ogni genere e verificare la regolarità della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cod.proc.civ eventualmente completandola (in particolare ricostruendo la continuità, per un periodo non inferiore al ventennio, dei passaggi di proprietà relativi al bene)**

Si fa notare, in base alla documentazione ipo-catastale, che:

- l'immobile particella **2238** è pervenuto a \_\_\_\_\_ in virtù di atto di compravendita per Notar Scornaienghi del 4-6-2004 trascritto a Cosenza il 9-6-2004 ai nn. 15879 RG e 11864 RS
- gli immobili di cui alle particelle **208 - 259 - 371 - 278 -317** sono pervenuti a \_\_\_\_\_ da \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ in virtù di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso per Notar Scornaienghi del 4-6-2004 trascritto a Cosenza il 9-6-2004 ai nn. 15879 RG e 11864 RS

I citati immobili sono stati oggetto delle seguenti formalità:

- pignoramento immobiliare a favore della Banca di Credito Cooperativo di Tarsia, trascritto il 9-9-2005 ai nn. 34061 RG e 17909 RS contro \_\_\_\_\_
- Ipoteca volontaria di euro 90.000,00 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Tarsia iscritta il 31 luglio 2002 ai nn. 17017 RG e 2073 RS contro \_\_\_\_\_



#### 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 procedimento di stima, su cui ci si è basati per valutare l'immobile è noto come metodo di stima diretto, che prevede il reperimento dei cosiddetti "Valori medi di Zona" di beni analoghi a quello da stimare espressi in parametri unitari.

Le risultanze delle indagini effettuate su appartamenti limitrofi con caratteristiche analoghe, presso operatori esterni ovvero presso agenzie specializzate hanno permesso di ottenere una valutazione per comparazione diretta in base ad un parametro espresso in €/m<sup>2</sup>. Il valore medio di zona è stato ricavato da una ricerca di mercato che ha tenuto conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile e dei prezzi realmente richiesti e/o transati da soggetti economici reali per immobili di tipologia simile.

- Il fabbricato, con annessa corte, sito in Roggiano Gravina , riportato al N.C.E.U. del Comune di Roggiano Gravina al foglio n°33, particella **2238** sub n°1 via Cilea n°13 piano T-1-2 categoria A/3 classe 2, presenta una superficie commerciale di 180 m<sup>2</sup> e, nonostante lo stato di conservazione sia buono, e sia collocata in posizione semi-centrale (poco distante dalla piazza principale e dalla sede del Municipio) , l'età dello stesso (realizzato ante 1967) e la situazione attuale del mercato immobiliare della zona, in stallo, hanno determinato l'assegnazione di un valore per unità di superficie in €/m<sup>2</sup> pari a 280 €/m<sup>2</sup>, dunque

**Valore per unità di superficie = 280 €/m<sup>2</sup>**

**Superficie commerciale = 180 m<sup>2</sup>**

**Valore base stimato del fabbricato**



$$280\text{€/m}^2 \times 180 \text{ m}^2 = \underline{50400 \text{ €}}$$

- Il locale deposito sito in Roggiano Gravina foglio n° 33, particella **681** via Amadeo n°13 piano T categoria C/3, presenta una superficie commerciale di m<sup>2</sup> 95 e, come si evince dalla documentazione fotografica, è caratterizzato da uno stato di conservazione pessimo, dunque il valore assegnato risulta essere

**Valore base stimato del locale deposito**

$$110\text{€/m}^2 \times 95 \text{ m}^2 = \underline{10450 \text{ €}}$$

- Quoziente di terreno sito in Roggiano Gravina alla c.da serre e corso, esteso 10450 m<sup>2</sup>  
particella **208** di 5810 m<sup>2</sup> - seminativo arborato  
particella **259** di 4330 m<sup>2</sup> - uliveto  
particella **371** di 310 m<sup>2</sup> - vigneto

Sono stati utilizzati i seguenti valori per unità di superficie:

○ Seminativo arborato	1	€/m <sup>2</sup>
○ Uliveto	1,6	€/m <sup>2</sup>
○ Vigneto	2,2	€/m <sup>2</sup>

Dunque il valore del terreno scaturirà dai seguenti calcoli:

$$5810*1 + 4330*1,6 + 310*2,2 = 13420 \text{ €}$$

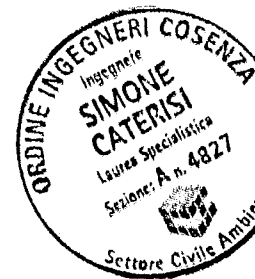
**Valore base stimato del terreno 1**

$$\underline{13420 \text{ €}}$$

- quoziente di terreno sito in Roggiano Gravina alla c.da serre e corso esteso 5350 m<sup>2</sup>



particella 278 di 4435 m<sup>2</sup> - uliveto  
particella 317 di 915 m<sup>2</sup> - uliveto



**Valore base stimato del terreno 2**

**8560 €**

**QUESITO n°5**

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

Trattandosi di beni immobili di tipologia differente (locali deposito, fabbricati e terreni) se ne consiglia la vendita separata.

**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**

L'immobile potrà essere trasferito con assoggettamento ad imposta di registro, trattandosi di Privato e non soggetto titolare di partita IVA.

**QUESITO n°7 - CONCLUSIONI**

**Redigere 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**



- 1) quoziente di terreno sito in Roggiano Gravina alla c.da serre e corso, esteso 10450 m<sup>2</sup>, confinante con proprietà , eredi e strada cominale, riportato al N.C.T. del comune di Roggiano Gravina, al foglio 20,
- a) particella **208** di 5810 m<sup>2</sup> (seminativo arborato classe 5 r.d. euro 5.1,r.a. 1.8)
  - b) particella **259** di 4330 m<sup>2</sup> (uliveto classe 3 r.d. euro 7,83 r.a. euro 10.06)
  - c) particella **371** di 310 m<sup>2</sup> (vigneto classe 2 r.d. euro 1,52 r.a. euro 1,04)

**Valore base stimato del terreno 13.420,00 €**

- 2) quoziente di terreno sito in Roggiano Gravina alla c.da serre e corso esteso 5350 m<sup>2</sup>, confinante con proprietà  
riportato al N.C.T. dal comune di Roggiano Gravina al foglio 20,
- a) particella **278** di 4435 m<sup>2</sup> ( uliveto classe 2 r.d. 12,6)
  - b) particella **317** di 915 m<sup>2</sup> (uliveto classe 2 r.d. 2,6 r.a. 2,6)

**Valore base stimato del terreno 8.560,00 €**

- 3) locale deposito sito in Roggiano Gravina alla via Amedeo n°13, della superficie di 95 m<sup>2</sup>, confinante con strada pubblica e con la proprietà  
riportato al N.C.E.U. del comune di Roggiano Gravina al:  
foglio n° 33, particella **681** via Amadeo n°13 piano T categoria C/3 mq 95  
rendita euro 230,8

**Valore base stimato del locale deposito 10.450,00 €**

- 4) fabbricato, con annessa corte, sito in Roggiano Gravina alla via Cilea n°13, composta da tre vani e accessori al piano terra, tre vani ed accessori al primo piano e

soffitta al secondo piano, confinante con strada pubblica e con le proprietà e della parta datrice d'ipoteca, riportato al N.C.E.U. del Comune di Roggiano Gravina al foglio n°33, particella 2238 sub n°1 via Cilea n°13 piano T-1-2 categoria A/3 classe 2 vani 7,5 rendita euro 561,65.

**Valore base stimato del fabbricato 50.400,00 €**

I citati immobili sono stati oggetto delle seguenti formalità:

- pignoramento immobiliare a favore della Banca di Credito Cooperativo di Tarsia, trascritto il 9-9-2005 ai nn. 34061 RG e 17909 RS contro
- Ipoteca volontaria di euro 90.000,00 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Tarsia iscritta il 31 luglio 2002 ai nn. 17017 RG e 2073 RS contro

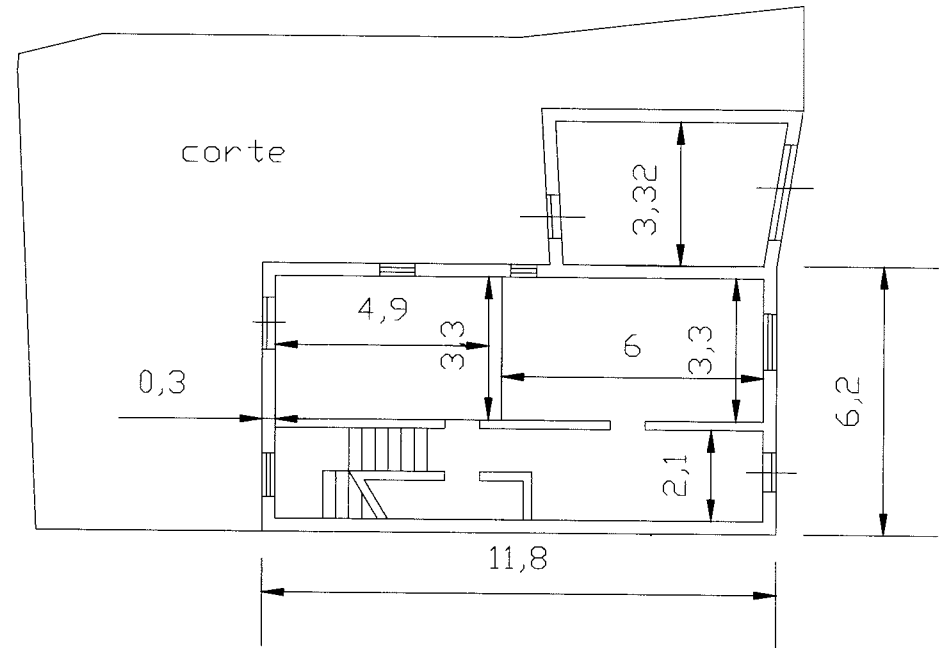
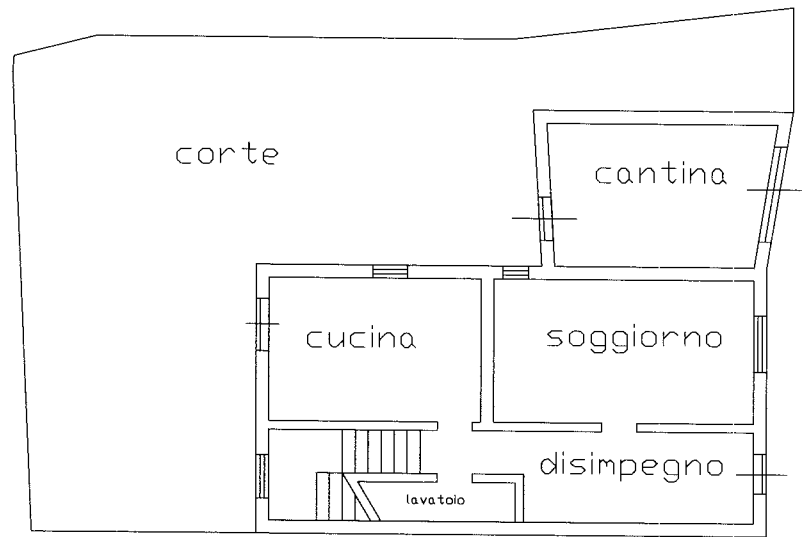
Tanto si rimette, in serena coscienza, in ottemperanza all'incarico ricevuto

Cosenza, li 27-05-2011



Ing. Simone Caterisi

*Simone Caterisi*

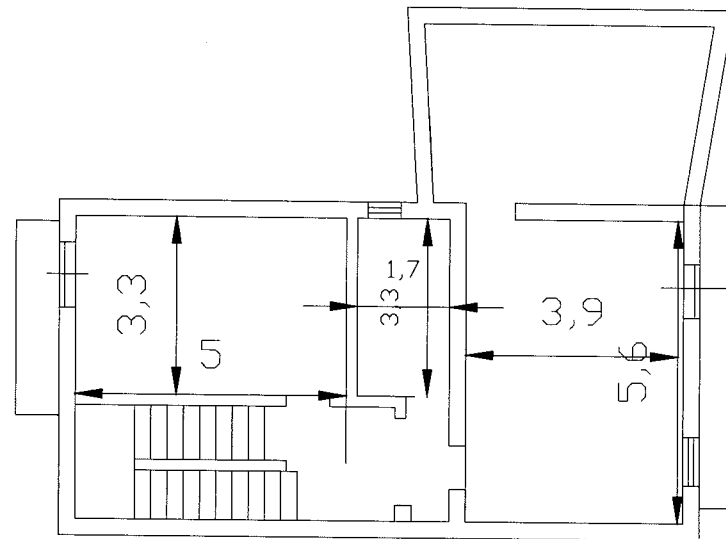
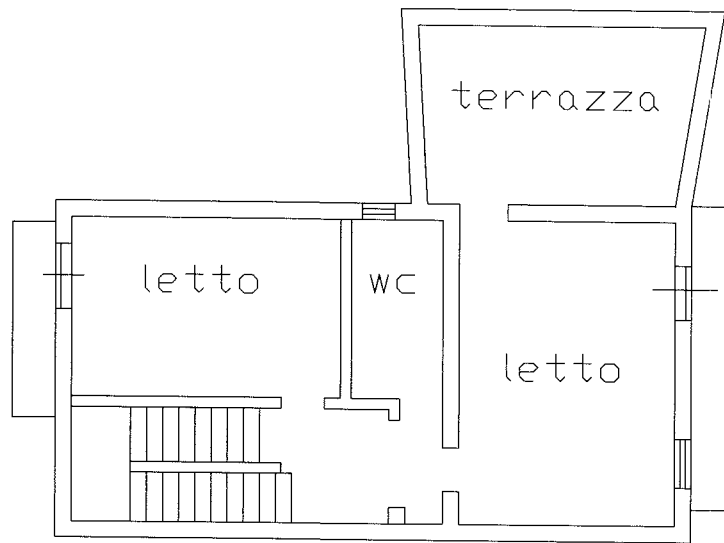


# PIANTAPIANOTERRA

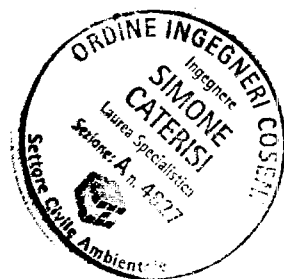
v

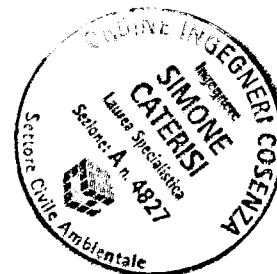
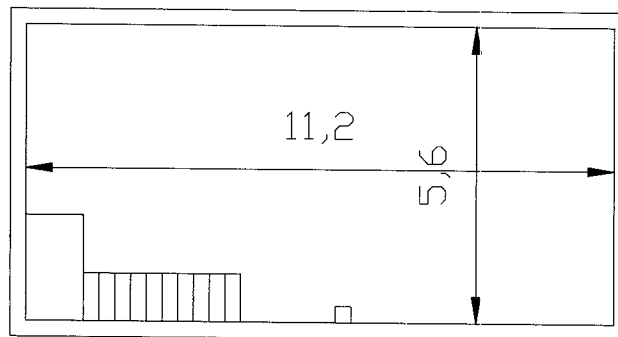
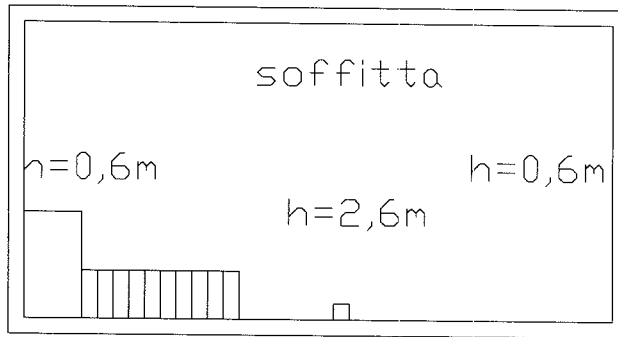


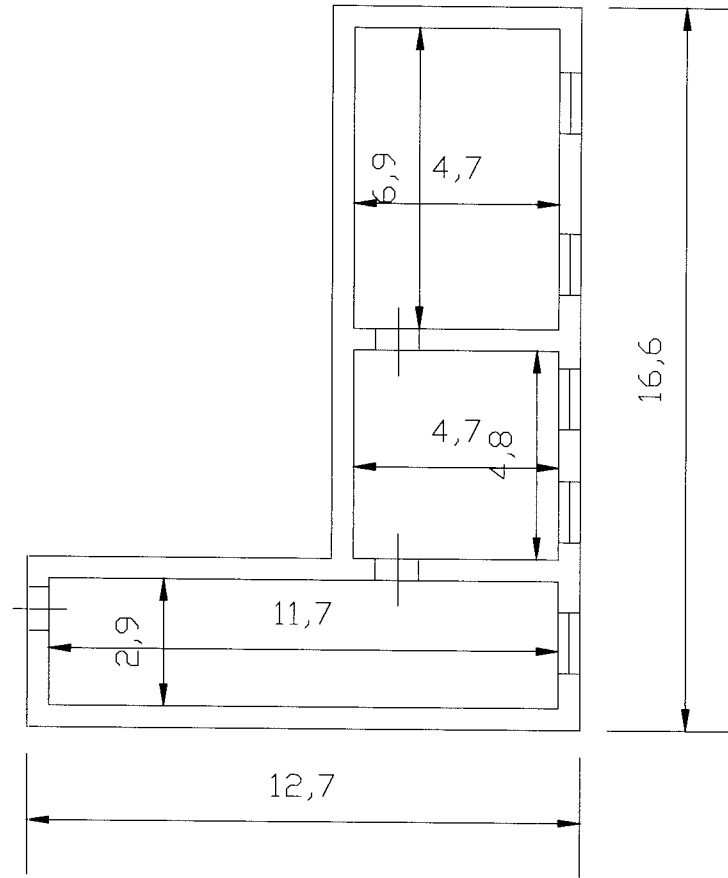
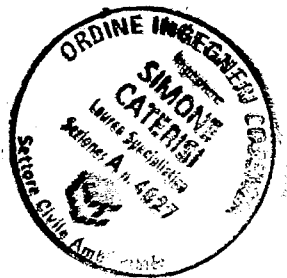




# PIANTAPRIMOPIANO







PIANTA DEPOSITO



INGRESSO



SALONE



CUCINA



STANZA DA LETTO PIANO PRIMO



STANZA DA LETTO PIANO PRIMO (2)



BAGNO





SOFFITTA



CANTINA



LOCALE DEPOSITO









# TERRENI









