

TRIBUNALE DI COSENZA



SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice Dott. Giuseppe Greco

Procedimento esecutivo n° 64/2013 del R.E.

Creditore Procedente

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A

Debitore

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il C.T.U.

Dott. Arch. Gianfranco MANCUSO

RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO

Tribunale di Cosenza

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G. E. Dott. Giuseppe Greco

Procedura 64/2013 R. G. E.

Creditore Procedente: **Banca Nazionale del Lavoro S.p.A**

Debitore:

1. Premessa

Il sottoscritto Dott. Arch. Gianfranco Mancuso, con studio in Cosenza, iscritto all'Ordine degli Architetti Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Cosenza al n. 1051 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Cosenza, sezione *Architetti*, al n. 2991, in relazione alla causa di Esecuzione Immobiliare promossa da **Banca Nazionale del Lavoro** contro il Sig.

veniva nominato C.T.U. nell'udienza del 24/06/2014, dal G.E. Dott. Giuseppe Greco del Tribunale di Cosenza, venendo così a conoscenza dei quesiti, formulati nei seguenti punti:

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/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, ristrutturazioni, 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 ricostruendola 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 limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù, vincoli reali di ogni genere e vincoli locativi insistenti sui beni pignorati;

2. Svolgimento delle Operazioni di Consulenza

Accesso ai Luoghi

Preventivamente all'inizio delle operazioni di accertamento, il sottoscritto CTU esaminava presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cosenza, gli atti processuali al fine di farne copia.

Le operazioni peritali, con accesso ai luoghi dante causa, sarebbero dovute iniziare il giorno 11/07/2014 alle ore 10:00, così come stabilito e comunicato alle parti con raccomandata A.R.

spedite il 07/07/2014 **(Cfr. All. B)**, ma l'accesso non è stato possibile poiché l'indirizzo risultava inesatto e la raccomandata ritornava al mittente con dicitura " sconosciuto" quindi, dopo ricerche effettuate per conto proprio, il sottoscritto riusciva ad identificare in modo univoco l'indirizzo esatto per predisporre un nuovo invio di raccomandata avvenuta in data 15/07/2014 **(Cfr. All. B)**,

Quindi il 23/07/2014 alle ore 10:00 mi recavo, sul luogo del cespite dante causa.

Durante il sopralluogo nell'immobile oggetto di causa, sito nel Comune di Rende (CS) alla Contrada Lecco in Via Bottego snc , era presente come da verbale di sopralluogo, oltre allo scrivente, il Sig.

Si è proceduto quindi, con i rilevamenti fotografici e alla verifica metrica dell'immobile oggetto di causa, proseguendo con i rilevamenti anche all'esterno del fabbricato **(Cfr. All. Foto et Elaborati)**.

Quindi il sottoscritto dopo aver dato lettura del verbale di sopralluogo chiude le operazioni peritali alle ore 11:15. **(Cfr. All. A)**

Indagini Presso Pubblici Uffici

Le operazioni di consulenza sono proseguite inoltre con varie visite nei seguenti uffici pubblici per il reperimento della documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico:

- Agenzia del Territorio di Cosenza - Ufficio del Catasto;
- Agenzia del Territorio di Cosenza - Servizio Pubblicità Immobiliare;
- Ufficio Tecnico del Comune di Rende (CS);

In data 08/07/2014, il sottoscritto si recò presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Cosenza, per ottenere copia dei documenti necessari a verificare la situazione catastale degli immobili oggetto della stima.

In particolare, per l'immobile indicato nell'atto di pignoramento venne effettuata la visura catastale e richiesta la relativa planimetria dell'unità immobiliare con estratto della Mappa Catastale **(Cfr. All. C)**.

Presso il Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Cosenza di Cosenza, è stata effettuata l'ispezione ipotecaria, relativa a iscrizione e trascrizione delle formalità relative ai venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento del 06/03/2013, ove risulta la conformità della Certificazione rilasciata dal Notaio Dott. Enrico Siracusano **(Cfr. All. D)**.

In data 19/09/2014 e 09/02/2015 il sottoscritto si recò presso il Comune di Rende (CS) per richiedere con istanza il rilascio delle copie conformi all'originale dei documenti

necessari per accertare la conformità degli immobili per quanto concerne gli strumenti urbanistici. Grazie alla collaborazione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, il sottoscritto verificò l'esistenza dei seguenti documenti riguardante l'immobile in oggetto, del quale furono rilasciate le copie richieste giorno 09/02/2015:

- Permesso a costruire **n° 242 del 14/10/2004** rilasciato dal Sindaco del Comune di Rende (CS) ai Sigg.ri _____ per la costruzione di opificio destinato a fabbrica di camicie **(Cfr. All. E)**.

- Permesso a costruire **n° 10 del 22/01/2009** rilasciato dal Sindaco del Comune di Rende (CS) al Sig. _____ per la Variante al Permesso a costruire **n° 242 del 14/10/2004** costruzione di opificio destinato a fabbrica di camicie **(Cfr. All. F)**.

Per quanto concerne il Certificato di abitabilità per l'intero fabbricato, lo stesso non è stato rilasciato poiché lo stesso non risulta richiesto dalle parti, anche se gli oneri sono stati pagati **(Cfr. All. E et F)**.

3. Risposte ai Quesiti del Mandato

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;

L'immobile oggetto di causa è sito nel Comune di Rende (CS), alla Contrada Lecco in Via Bottego snc. nella zona industriale e terziaria facilmente raggiungibile dall'autostrada SA-RC con uscita dallo svincolo Cosenza Nord-Rende.

b) caratteri generali e tipologici;

Il corpo di fabbrica, realizzato negli anni 2003 - 2004, è un opificio per la lavorazione di prodotti tessili (camicie). La struttura è realizzata con strutture intelaiate in c.a. e solai in latero cemento, esso si sviluppa fino ad una altezza di 9.00 ml e diviso internamente da un solaio posto a 4.00 ml dalla linea di terra. Tali livelli, piano terra e piano primo, sono collegati oltre che da una scala a forma di "L", da un sali-scendi adoperato per il solo carico e scarico merci.

c) estensione;

L'immobile, presenta al piano terra un locale per la lavorazione, locale mensa, deposito e servizi igienici per una superficie complessiva di mq 391, mentre al piano primo, sono posti gli uffici , servizi igienici e ulteriore sala lavorazione con una superficie complessiva di piano pari a 391 mq.

d) identificazione catastale;

Dall'esame della documentazione presente in atti, si è provveduto a reperire presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Cosenza, le visure e i relativi elaborati planimetrici catastali dell'immobile oggetto del pignoramento, sito in Rende (CS) nello specifico così identificato:

- Immobile posto al Piano Terra e Primo Piano ubicato alla Contrada Lecco, distinto al N.C.E.U. del Comune di Rende al Foglio 13, Particella 584 Subalterno 1, Zona Cens. 2 Cat. D/7, rendita € 5.132,00. Dal confronto tra le planimetrie catastali e il rilievo effettuato esistono difformità poiché l'accatastamento è stato presentato prima della variante al permesso a costruire.

e) confini;

Il cespite in esame, originariamente faceva parte di un complesso unico artigianale-terziario composto da un corpo **A** ed un corpo **B**, uniti attraverso una corte, ove erano posti i parcheggi, e da una passerella pedonale posta al primo piano.

Attualmente il cespite oggetto della perizia è catastalmente identificato con il Foglio 13 P.Illa 584 Sub 1, nello specifico l'immobile in esame confina con la P.Illa 585 a Nord, con la P.Illa 547 a Est con la P.Illa 46 a Sud e con la P.Illa a Ovest.

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

Presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Cosenza è stata effettuata la ricerca relativa alle trascrizioni in merito al diritto di proprietà rilevando la seguente formalità:

- **TRASCRIZIONE del 30/01/2003** – Registro Particolare 2854 Registro Generale 2409 Pubblico Ufficiale Notaio dott. SCORNAJENGHI RICCARDO del 14/01/2003.
ATTO TRA VIVI – a favore di _____ e contro la società _____ con sede in Cosenza, avente per oggetto compravendita di un terreno sito in Rende, catastalmente località Pozzo Soprano - Pantano Foglio 13 P.Illa 432 are 8.03 et P.Illa 436 are 3.80.

g) vincoli locativi (precisando la data del contratto e della registrazione) e situazione di possesso in capo al/ai/debitore/i ovvero a terzi;

Dalla documentazione in possesso si rileva che l'area di sedime, corte e parcheggi, dell'immobile risulta essere stato concesso con scrittura privata, in comodato d'uso gratuito, al sig.

per un periodo di 10 anni. L'atto stipulato il 25/03/2004 è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Cosenza in data 02/04/2004, numero elenco atti 3002630 (**Cfr. All. G).**

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, ristrutturazioni, ecc.;

Per quanto concerne lo strumento urbanistico vigente, l'immobile ricade in Zona **D1** zona a carattere industriale del P.R.G.. Le prescrizioni per l'edificazione è subordinata al lotto minimo e cioè di mq 2000, rapporto tra superficie coperta e superficie area è del 40%.

Distanze minima tra i confini è di ml 5 mentre l'altezza non superiore agli 11 ml.

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

Dalle ricerche effettuate e dai dati desunti rilasciati dall'Ufficio Tecnico Comunale l'immobile risulta conforme ai Permessi e alle Varianti rilasciate dal Comune, e nello specifico:

- **Permesso a Costruire n° 242 del 14/10/2004** committente Sigg.

- **Permesso a Costruire n° 10 del 22/01/2009** - Variante al P.di C. 242 del 14/10/2004 committente Sig.

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 ricostruendola continuità, per un periodo non inferiore al ventennio dei passaggi di proprietà relativi al bene).

Nell'atto di pignoramento immobiliare, così come nella relazione notarile ventennale redatta dal Notaio Dott. Enrico Siracusano e, in tutte le restanti documentazioni acquisite, il bene oggetto dell'esecuzione viene individuato nel N.C.E.U del Comune di Rende (CS) al Foglio 13 particella 584 sub 1 in Ditta _____ per intero.

In particolare la proprietà dell'immobile oggetto di causa è pervenuta al Sig. _____
come segue:

- **TRASCRIZIONE del 30/01/2003** – Registro Particolare 2854 Registro Generale 2409
Pubblico ufficiale SCORNAJENGHI RICCARDO atto tra vivi a favore di _____ e
contro società _____ ;

Alla data del 17/10/2007 e sino al 16/04/2014 l'immobile oggetto di causa risulta gravato dalle seguenti formalità **(Cfr. All. D)**:

- **ISCRIZIONE del 17/10/2007** – Registro Particolare 8993 Registro Generale 36876
Pubblico ufficiale SCORNAJENGHI RICCARDO Repertorio 88404/29576 del 16/10/2007.
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO;
1) Comunicazione n. 2771 del 09/09/2009 di estinzione totale;
2) Cancellazione totale eseguita in data 25/09/2009.
- **ISCRIZIONE del 30/10/2007** – Registro Particolare 9259 Registro Generale 38313
Pubblico ufficiale SCORNAJENGHI RICCARDO Repertorio 88404/29576 del 16/10/2007.
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO;
1) Annotazione n. 310 del 18/01/2008 (Erogazione parziale);
2) Annotazione n. 992 del 13/03/2009 (Erogazione a saldo);
- **ISCRIZIONE del 19/06/2009** – Registro Particolare 3290 Registro Generale 17873
Pubblico ufficiale TRIBUNALE di COSENZA Repertorio 522/2009 del 05/05/2009.
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
1) Annotazione n. 2302 del 01/07/2009 (Cancellazione totale);
- **ISCRIZIONE del 15/07/2009** – Registro Particolare 4017 Registro Generale 21135
Pubblico ufficiale MELLI VINCENZO Repertorio 16571/6761 del 07/07/2009.
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;

- **ISCRIZIONE del 22/05/2012** – Registro Particolare 1055 Registro Generale 13197
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 11881 del 10/05/2012.
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
- **TRASCRIZIONE del 06/03/2013** – Registro Particolare 4116 Registro Generale 5654
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 142 del
25/01/2013 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
- **TRASCRIZIONE del 22/01/2014** – Registro Particolare 1364 Registro Generale 1977
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 1456/13 del 08/01/2014 - ATTO
GIUDIZIARIO - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO ART. 321 cpp;
- **TRASCRIZIONE del 16/04/2014** – Registro Particolare 7869 Registro Generale 10039
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 406 del 19/03/2014 - ATTO
ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

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;

La tabella che segue riassume l'immobile oggetto della perizia con i relativi proprietari.

Tabella 1 – Immobile oggetto della perizia							
	Foglio	Part.	Sub	Descrizione	Livello	Proprietà	Quota
n° 1	13	584	1	Industriale	Piano Terra e Piano Primo		1000/1000

Per determinare il valore venale dell'immobile in oggetto si applicherà il criterio del più probabile valore di mercato, che appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, determinare il prezzo base di vendita ai pubblici incanti. Il valore di mercato rappresenta il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora il detto bene sia posto in un mercato libero di compravendita; esso esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. Nella scelta del procedimento estimativo viene adottato il metodo sintetico mono-

parametrico per confronto, o meglio per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona con analoghe caratteristiche tecniche e di prezzo noto.

In proposito si rileva che il bene presenta destinazione e caratteristiche intrinseche per le quali è possibile paragonarli con beni analoghi recentemente compravenduti.

Poichè nell'area in oggetto e zone limitrofe non sono rintracciabili atti di compravendita recenti, il metodo che sarà adottato è il cosiddetto procedimento sintetico in base ai parametri tecnici, cioè il metro quadrato di superficie commerciale utile, assumendo il corrispondente prezzo unitario medio di mercato corrente nella zona dell'immobile da stimare.

Per superficie commerciale s'intende l'area lorda degli immobili comprendente i muri divisorii interni e la metà dei muri che dividono l'immobile in oggetto da altri con esso confinanti su i lati in cui l'immobile non confina con altre unità, nel conteggio si terrà conto dell'intera superficie del muro perimetrale.

Le fonti di informazione utilizzate per l'analisi del mercato immobiliare sono state le seguenti:

◆ Fonti ufficiali

I - Agenzia del Territorio – Osservatorio del Mercato Immobiliare;

II - Agenzie immobiliari di zona.

Si riportano le principali quotazioni di mercato in base a listini ufficiali:

I - Agenzia del Territorio – Osservatorio del Mercato Immobiliare;

Provincia: COSENZA

Comune: RENDE

Fascia/zona: Periferica: Stocchi - Lecco - Puonto - Coda di Volpe - Valentini -

Codice di zona: D5

Microzona catastale n°: 0

Tipologia prevalente: Capannoni Industriali

Destinazione: Produttiva

Tabella 2 – Valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (residenze)

Tipologia	Stato Conservat ivo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		410	710		2	3.5	
Capannoni Industriali	Normale	410	710	L	2	3.5	L

Inoltre è stato richiesto ad alcune agenzie immobiliari di esprimere la propria valutazione circa il prezzo medio di mercato dell'immobile oggetto della stima, valori che hanno confermato che i valori medi della zona, di immobili simili, è di 750,00 €/m².

Il prezzo base di stima scaturirà moltiplicando, la superficie lorda e la superficie della corte , per le relative incidenze e per il prezzo unitario individuato.

Tabella 3 – Parametri di Stima

IMMOBILE

Fg.	Part.	Sub	Descrizione	Consistenza (m ²)	Incidenza	Consistenza per la Stima (m ²)
13	584	1	Piano Terra Piano Primo	782	100%	782
			corte	600	15%	90
						872

Dall'analisi del mercato, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in oggetto, si ritiene per la valutazione del bene si possa utilizzare un valore medio di 600,00 €/m²
Quindi il valore di mercato degli immobili ad uso industriale-produttivo individuati, è di:

$$\text{Valore dell' immobile} : 872 \text{ m}^2 \times 600,00 \text{ €/m}^2 = \mathbf{523.200/00 \text{ €}}$$

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

Per quanto concerne la possibilità di vendere il cespite in lotti separati, lo scrivente non ritiene opportuno tale operazione poiché il cespite è configurato come unica attività produttiva formata da laboratori ed uffici.

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 regime fiscale, cui verrà assoggettato il decreto di trasferimento del bene oggetto della stima è del tipo " imposta di registro".

7) – redigere un prospetto riassuntivo nel quale riporti:

- c) *la descrizione dei beni pignorati, evidenziando quale sia l'attuale identificazione catastale e le eventuali differenze con gli identificativi catastali risultanti dal pignoramento;*
- d) *le limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù, vincoli reali di ogni genere e vincoli locativi insistenti sui beni pignorati;*

Di seguito per il lotto è stata redatta apposita tabella riassuntiva con tutti i dati richiesti :

LOTTO UNICO	
Descrizione	Immobile a carattere Artigiano - Industriale sito in Rende (CS), Contrada Lecco in Via Bottego snc., Piano Terra e Piano Primo, di superficie commerciale totale pari a 782 m ² e 600 m ² di corte.
Natura proprietà	Proprietà in ragione di 1000/1000
Valore stimato del bene	€ 523.200,00
Oneri per costo richiesta agibilità	- € 1.000,00
Valore stimato al netto	€ 522.200,00
Dati catastali	N.C.E.U. Comune di Rende Fg 13 – p.lla 584 – sub 1 – Zona Cens. 2 Cat. D/7 – Rend. € 5132,00 In ditta: 1000/1000 proprietà per
Stato del bene	Occupato con titolo non opponibile
VALORE DI VENDITA DEL LOTTO Euro 522.200,00	

Cosenza li, 07.06.2015

Il C.T.U.

dott. arch. Gianfranco MANCUSO
