

Architetto Eugenio APA  
Sede: Colosimi (CS) Via Frazione Rizzuti n. 20  
C.F.: PAA GNE 61E14 C905B P.IVA : 01734850785 E-mail: [eugenio.apa@tin.it](mailto:eugenio.apa@tin.it)  
Tel. : 0984-792665 – Fax. : 0984-791896 – Cell. 333-7354456

Iscrizione elenco C.T.U N° 2726

**TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Giudice dell'esecuzione DOTT. Giuseppe GRECO**

**Proc. N° 96/2008 Reg. Esec.**

**Istanza tra I.F.I.M. SPA e** [REDACTED]

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**1) PREMESSA**

Il 25.07.2010, nella sala delle udienze del Tribunale di Cosenza, il Giudice dell'esecuzione DOTT. Giuseppe GRECO, nominava il sottoscritto Arch. Eugenio Apa, con studio in Colosimi (CS) alla Via Rizzuti n. 20, per la stima dei beni pignorati con ordinanza del 05/02/2010, nella procedura esecutiva immobiliare N° 96/98 promossa dall'Istituto Finanziario del Mezzogiorno I.F.I.M. S.p.A. rappresentata e difesa dall'Avv. Maria Maddalena Giungato, contro [REDACTED] [REDACTED] rappresentata e difesa dall'Avv. Stefano Gottuso, ed avente per oggetto la stima dei beni pignorati siti in Piazza Fausto e Luigi Gullo ex Via Sicilia/del Comune di Cosenza.

Dopo aver prestato il giuramento di rito, accettava l'incarico peritale demandatogli ed avente per oggetto i 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, 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) *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) *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.

In data 29/06/2010, ore 16,00 come comunicato in sede di udienza del 25/06/2010, il sottoscritto C.T.U. si è portato sui luoghi ove è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento, Piazza F. e L. Gullo (ex Via Sicilia) Cosenza per dare inizio alle operazioni tecniche. *(Allegato n. 1)*

Al sopralluogo erano presenti l'Avv. Stefano Gottuso nella qualità di procuratore costituito della [REDACTED] nella qualità di amministratore unico e legale rappresentante della [REDACTED], non è comparso nessuno della parte I.F.I.M Spa e senza preavviso.

Nel corso del sopralluogo, dopo aver dato lettura dei quesiti postigli dal Sig. G.E., ha preso visione dell'immobile, presa esibizione dei documenti relativi all'immobile, riportando appunti e osservazioni su separati fogli ed eseguendo, altresì, eseguendo un rilievo planimetrico e fotografico atto ad illustrare lo stato dei luoghi.

Alle ore 16,45 venivano completate le operazioni peritali. *(Allegato n. 2)*

## 3) RISPOSTA AI QUESITI.

*3.1- 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;*
- 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) I beni oggetto di pignoramento sono parte integrante di un palazzo sito a Cosenza in piazza Fausto e Luigi Gullo ( ex via Sicilia ) destinato a residenza, uffici ed attività commerciali.
- b) Sono ubicati al piano seminterrato e si affacciano lungo una porzione del prospetto posteriore e secondario dell'edificio, ad una quota inferiore rispetto al livello del piano terra posto lungo il prospetto principale, i locali si distribuiscono in modo regolare con ampie aperture ed unico ingresso.
- c) I beni in questione, di mq 204, sono dei magazzini commerciali e fanno parte di un unico locale molto più ampio, si distribuiscono centralmente rispetto alle altre porzioni di proprietà della stessa ditta. *(Allegato n. 9)*
- d) I beni sono identificati in catasto fabbricati al foglio di mappa n. 7 particella n. 290 sub 22, Zona Censuaria 2, categoria C/1, Classe 3, Consistenza 204 mq., rendita Euro 2.718,22. *(Allegato n. 3)*
- e) I locali confinano con strada privata sul lato est, cunicolo di ventilazione e terrapieno sul lato ovest, altri locali della stessa proprietà sul lato sud, locale tecnico altra proprietà e ulteriori locali della stessa proprietà sul lato nord.
- f) L'immobile risulta di proprietà del signor [REDACTED] nella sua qualità di amministratore della società in nome collettivo [REDACTED] [REDACTED] come da atto di compravendita del Notaio Posteraro del 30/12/1991 n. Rep. 24543 n. Raccolta 4531 registrato all'ufficio del Registro di Cosenza il 17/01/1992 al n. 998 mod. SIV. *(Allegato n. 4)*
- g) Attualmente, i locali sono occupati dalla società [REDACTED] [REDACTED] per l'esercizio di attività commerciale dedita alla vendita al minuto di confezione per bambini e neonati, come da contratto di locazione del 02/01/2006 registrato a Cosenza il 19/04/2006 al N. 2410 di anni 6 e scadenza il 01/01/2012. *(Allegato n. 5 e foto)*
- h) Il fabbricato è inserito nella zona tipicizzata "B3" dello strumenti urbanistico attualmente vigente (Variante al P.R.G.) come area edificata e di completamento in modo semi-intensivo. *(Allegato n. 6)*

Le destinazioni d'uso previste sono residenziale e miste, la zona si caratterizza per la presenza del Palazzo di Giustizia, di urbanizzazione consolidata nel tempo e da attività edilizia in atto, sia pubblica che privata, per il completamento di aree libere.

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

Da un indagine effettuato presso l'Archivio del Comune di Cosenza, si è constatato che detto immobile è stato realizzato negli anni 1966 -1968 ed è conforme alla Concessione Edilizia N° 5 del

05/01/1966 e al progetto di variante del 11/07/1968 ( istanza del 30/09/1967 prot. 24893/4455, integrazione con nota del 25/06/1968 prot. 17199/3111). ( Allegato n. 7 )

*3.3 Stabilire, sulla scorta dei documenti prodotti, se l'immobile sia soggetto a limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù o vicoli 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).*

Da indagine ispettiva, effettuata in data 27/10/2010, presso l'agenzia del territorio relativa all'immobile in esame, estesa dal 18/12/1990 ad oggi si è riscontrata la seguente situazione:

1 - TRASCRIZIONE del 30/01/1992 – Registro Particolare 4778 Registro Generale 5007

Pubblico ufficiale Posteraro Fabio Repertorio 24743 del 31/12/1991

Atto tra vivi – Compravendita.

2 - ISCRIZIONE del 12/04/2000 – Registro Particolare 1112 Registro Generale 7206

Pubblico ufficiale Camilleri Stefano Repertorio 12948 del 11/04/2000

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.

3 - ISCRIZIONE del 08/04/2003 – Registro Particolare 1466 Registro Generale 9657

Pubblico ufficiale Trotta Italo Repertorio 4083 del 04/04/2003.

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Documenti successivi correlati: Annotazione n. 1347 del 13/05/2003 ( Erogazione a saldo)

4 - TRASCRIZIONE del 28/05/2008 – Registro Particolare 12149 Registro Generale 17330

Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 7898 del 19/05/2008.

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili. ( Allegato n. 8 )

*3.4 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.*

Premesso che, l'immobile risulta non divisibile in quanto è dotato di un solo ingresso e non è possibile aprirne altri sui restanti lati, per quanto concerne la determinazione del valore di mercato, si è fatto riferimento, per comparazione, alla banca dati dell'Agenzia del Territorio di Cosenza del 1° semestre 2010, riportando i valori medi tra le fasce semi-centrale e periferica della città di

Cosenza, che, per negozi di nuova costruzione, varia da un minimo di €/mq 1.650 ad un massimo di €/mq 2.300.

Inoltre, si è fatto riferimento al borsino delle agenzie immobiliari per locali come quello in esame riportando un valore di circa €/mq 2.000.

Altresì è stata svolta un'indagine dal sottoscritto, presso le varie agenzie operanti sul territorio confrontando gli immobili in esame con altri, di analoghe caratteristiche, che siano stati oggetto di recenti compravendite a libero mercato.

Infine si possono considerare alcuni fattori propri dei locali in oggetto come:

- la consistenza di mq. 204,00 ;
- l'ubicazione del palazzo rispetto al centro di Cosenza e soprattutto della dislocazione dei locali rispetto al palazzo stesso, infatti non rimangono sulla strada principale e sono situati ad un piano sottostante e sulla facciata secondaria;
- anche se godono di spazio antistante per il parcheggio, risulta sicuramente insufficiente come spazio di manovra per il carico e lo scarico della merce ed inoltre non è di facile accesso e visibilità;
- risultano ottime rifiniture e buona manutenzione;
- vetustà anni 1966-1968;
- presenza nelle vicinanze di servizi pubblici e del Palazzo di Giustizia.

Per le suddette ragioni la determinazione del valore economico commerciale a cui può essere assoggettato il fabbricato è così calcolato:

Superficie utile commerciale .....mq. 204,00

Prezzo unitario .....€/mq 1.300,00

mq. 204,00 x €/mq 1.300,00 = € 265.200,00 ( *duecentosessantacinquemiladuecento/00*).

### *3.5 Suggestire l'opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati indicandone i motivi;*

In conseguenza di quanto manifestato al 3.4 non è opportuno la vendita in lotti separati in ragione del fatto che i beni non sono divisibili per duplice ragione: innanzi tutto sono parte integrante, ed esattamente al centro di un unico locale della stessa proprietà, in secondo luogo perché hanno un solo affaccio, precisamente sul lato della strada privata mentre sull'altro insiste un cunicolo di ventilazione.

### *3.6 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 l'eventuale decreto di trasferimento dei beni oggetto della stima è I.V.A. in quanto l'esecutato risulta essere una società in nome collettivo.

**3.7 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.*

**Prospetto riassuntivo:**

a) Per come sopra meglio descritto i beni in oggetto sono dei locali per attività commerciale posti al piano seminterrato di un palazzo destinato a residenza uffici e attività commerciali, sito in Cosenza alla Piazza Fausto e Luigi Gullo.

Attualmente sono identificati catastalmente al foglio di mappa n.7 particella n. 290 subalterno 22 estesi per mq. 204.

Da un confronto tra le visure catastali e gli elaborati planimetrici non risulta corrispondente la consistenza degli stessi di mq 204,00 con quanto rappresentato graficamente nell'elaborato planimetrico allegato dal quale si evince una superficie minore, per misurazione in scala rappresentativa (1:100), sono metri 13,00 x 4,20 pari a circa metri quadrati 54,60. (Allegato n. 3)

b) Si riporta la seguente situazione così come emerso da indagini ispettive:

1 - TRASCRIZIONE del 30/01/1992 – Registro Particolare 4778 Registro Generale 5007

Pubblico ufficiale Posteraro Fabio Repertorio 24743 del 31/12/1991

Atto tra vivi – Compravendita.

2 - ISCRIZIONE del 12/04/2000 – Registro Particolare 1112 Registro Generale 7206

Pubblico ufficiale Camilleri Stefano Repertorio 12948 del 11/04/2000

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.

3 - ISCRIZIONE del 08/04/2003 – Registro Particolare 1466 Registro Generale 9657

Pubblico ufficiale Trotta Italo Repertorio 4083 del 04/04/2003

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato

Documenti successivi correlati: Annotazione n. 1347 del 13/05/2003 ( Erogazione a saldo)

4 - TRASCRIZIONE del 28/05/2008 – Registro Particolare 12149 Registro Generale 17330

Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 7898 del 19/05/2008

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili.

(Allegato n. 8)

#### 4) CONCLUSIONI.

Dalle indagini e dai sopralluoghi effettuati è emerso che i beni oggetto della presente sono costituiti da alcuni locali destinati ad attività commerciale e sono ubicati al piano seminterrato di un palazzo sito in Piazza Fausto e Luigi Gullo (ex Via Sicilia) del Comune di Cosenza.

I locali si distinguono al foglio di mappa n. 7 particella n. 290 sub 22.

Il valore dei beni sopradescritti può essere determinato in complessivi € 265.200,00.

Avendo assolto, secondo le mie competenze, all'incarico affidatomi il sottoscritto rassegna la presente relazione di consulenza tecnica composta da n. 8 facciate video scritte e dai seguenti allegati, facenti parte integrante della presente:

- 1) Comunicazioni di sopralluogo in sede di udienza del 25.06.2010;
- 2) Verbale di sopralluogo del 29.06.2010;
- 3) Visura catastale ed elaborato planimetrico;
- 4) Atto di compravendita n. di rep 24743, n. di racc. 4531 del 31.12.1991 del Notaio Dott. Proc. Fabio Posteraro di Cosenza, registrato all'Ufficio del Registro di Cosenza il 17/01/1992 al n. 998 mod. S1V;
- 5) Contratto di locazione;
- 6) Stralcio del Piano Regolatore Generale del Comune di Cosenza e planimetria della zona interessata in scala 1:2000;
- 7) Concessione Edilizia elaborato grafico e relazione;
- 8) Situazione ipotecaria;
- 9) Rilievo planimetrico e fotografico composto da n. 8 fotografie a colori atte ad illustrare lo stato dei luoghi.

Cosenza \_\_\_\_\_

Il C. T. U.  
Dott. Arch. Eugenio APA