

# Relazione

Proc. 71-09

Vertenza Banca Carime s.p.a./

Ufficio esecuzioni immobiliari – Tribunale di Cosenza

Ing. Biondi Giuseppe  
Via Silvio Pellico 13 87036 Rende  
Tf 347 7912796 fax 0984 463778

23/10/2011

TRIBUNALE DI COSENZA  
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI  
Depositato in Cancelleria  
Oggi ... 21A NOV. 2011 .....  
Il Cancelliere  
Giovanni De Stefano

## RELAZIONE

### Circa l'incarico di stima dei beni pignorati

PROC. N.75/09

Il sottoscritto ing. Giuseppe Biondi, giusto incarico ricevuto il giorno 20/09/2011 dal Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Francesca Goggiamani per il procedimento di esecuzione immobiliare 75/09, relazione circa i quesiti posti con il verbale di conferimento dell'incarico (vedi all. 1-7):

Preso visione dei documenti depositati agli atti constatavo, tra l'altro, la presenza di:

- a) Atto di pignoramento immobiliare del 10/04/2009 (vedi all. da 8 a 11) registrato presso la Conservatoria dei registri Immobiliari al n. 7368/10439 il 16/04/2009 (vedi all. da 12 a 13).
- b) Dichiarazione Notarile redatta dal notaio dott. Luigi Viteritti in data 23/07/2009 (vedi all. da 14 a 18)

Dall'esame delle visure catastali aggiornate si vede che gli immobili pignorati, Comune di Cosenza, contrada Bivio Donnici:

1. appartamento al foglio 38, part. 181 sub 5, zona 1, cat. A/3, classe 3, vani 5, rendita €. 185.92;
2. magazzini al foglio 38 part. 181 sub 7, zona 1, cat. C/1, classe 3, m<sup>2</sup> 48, rendita 173,53

è intestato alla Ditta esecutata (vedi all. da 19 a 22), esiste in mappa (vedi all. 23) e vi sono le planimetrie catastali (vedi all. 24-25).

Si precisa che la part. 181 sub 7 di cui al punto 2 deriva dalle part. 181 sub 1 e 2 sopresse (vedi all. 26 a 29). Tutta la costruzione è stata edificata sulla particella agricola 181 (vedi all. da 30 a 32).

La proprietà è pervenuta all'esecutata per donazione accettata, trascritta il 26/09/1992 ai n. 18135/21170 (vedi all. 33-34-35). A tal proposito si evidenzia che la donazione riguarda i subalterni 5 (appartamento) e 1-2 (magazzini) quest'ultimi soppressi e dai quali è stato ricavato il subalterno 7, oggetto del pignoramento.

Si fa notare inoltre che, nella relazione notarile si evidenzia che la part. 181 risulta donata, come terreno agricolo di a. 01.15, a  
(vedi all da 36 a 39), particella che  
successivamente per divisione veniva assegnata a

(vedi all. da 40 a 43) cui risulta catastalmente intestata. La superficie del terreno agricolo coincide quasi perfettamente con la superficie dell'impronta della costruzione, la quale è avvenuta prima della divisione dei beni (1967) e risulta **catastata nei suoi subalterni in epoca antecedente il 1989** anche se agli atti la part. 181 nel suo insieme diventa ente urbano solo nel 2006. La part. 181 deriva a sua volta da un frazionamento della part. 53 in atti dal 1991, prima della divisione citata. Anche la part. 53 risulta tra i beni donati ai sig. Dalla  
numerazione cronologica delle trascrizioni degli atti di donazione, si conferma la precedenza di quella fatta all'esecutata, come osservato nella relazione notarile.

Dopo aver verificato presso l'ufficio anagrafe del comune di Cosenza la residenza e lo stato di famiglia degli esecutati (vedi all. 44-45), invio agli esecutati, per raccomandata, ed al creditore procedente, per fax,

comunicazione che avrei proceduto alla visita di accesso il 17/10/2011 (vedi all. 46-47).

Il giorno programmato mi recavo presso l'immobile pignorato in via Bivio Donnici 5, Cosenza, cui si accede da una traversa della strada principale all'inizio dell'agglomerato (vedi all.48), ove ho incontrato l'esecutata che mi ha accompagnato nella visita. L' appartamento è costituito dal primo piano di un edificio a due livelli. All'appartamento si accede tramite una scala esterna il cui vano sottoscala costituisce particella catastale a parte (265) mentre la corte intorno è costituita da un coacervo di particelle che non sono inerenti il procedimento attuale. Dalla verifica delle misure si costata che la superficie dell'appartamento copre la ex part. 181 agricola di m<sup>2</sup> 115 ma questo si estende sulla parte al 1° livello della sunnominata part.lla 265 in parte occupata dalla scala esterna. **La planimetria catastale è però correttamente riportata alla part. 181 sub 5 depositata nel 1986 a nome dell'esecutata.** L'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione, sembra ristrutturato di recente, con finiture di buona qualità. E' dotato di riscaldamento autonomo con camino, oltre ai normali impianti ed ha infissi in alluminio con persiane esterne alcune a scuro di alluminio altre in avvolgibile di pvc.

I magazzini al piano terra occupano solo in parte l'impronta dell'edificio ed hanno doppio ingresso. Sono stati in parte rimodernati e trasformati in tavernetta.

Dalle informazioni acquisite, non risulta costituito ufficialmente il condominio e per come dichiarato l'edificio è stato ultimato nella prima metà del 1967.

Dopo aver eseguito i rilievi e scattato le foto (vedi all. da 49 a 55 )si redige il verbale (vedi all. 56).

### Conclusioni e stima

Nella stima dell'immobile si è tenuto conto dell'epoca, della tipologia della costruzione e dell'ubicazione della stessa in una zona periferica in espansione ma non dotata di eccessivi servizi. Lo stato delle rifiniture e la manutenzione son di buon livello . La trasformazione del garage in tavernetta invece ne consente la vendita in lotto separato, considerando che l'altezza ne permette l'uso abitativo. Nella valutazione si tiene conto dell'attuale crisi del mercato immobiliare che ne deprime i valori.

Pertanto, si ritiene valida la valutazione dell'osservatorio immobiliare (vedi all. 57) che la pone intorno ad € 900,00 al m<sup>2</sup> considerando tale valore valido solo per la sub 5, mentre per il sub 7 si può applicare il valore dato ai box maggiorato a € 600 m<sup>2</sup>.

Pertanto, si ha:

Lotto n. 1

Appartamento sito in Comune di Cosenza, contrada Bivio Donnici:  
in catasto al foglio 38, part. 181 sub 5, zona 1, cat. A/3, classe 3, vani  
5, rendita € 185.92;

Superficie commerciale compreso balconi (considerati al 50% della  
superficie)

m <sup>2</sup> 125 circa x € 900,00 =	€ 112.500,00
A detrarre per difetti occulti	<u>€ 12.500,00</u>
Valore di vendita arrotondato	€ <u>100.000,00</u>

Il prezzo comprende tutti i diritti e le pertinenze sulla corte comune.

Lotto n. 2

Garage-tavernetta sito in Comune di Cosenza, contrada Bivio Donnici:

in catasto al foglio 38 part. 181 sub 7, zona 1, cat. C/1, classe 3, m<sup>2</sup> 48, rendita 173,53.

Superficie commerciale

m<sup>2</sup> 63 circa x € 600,00 = € 37.800,00

A detrarre per difetti occulti € 3.800,00

Valore di vendita arrotondato € 34.000,00

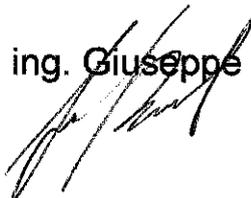
Il prezzo comprende tutti i diritti e le pertinenze sulla corte comune.

Copia della presente è stata inviata nei tempi prescritti ai debitori esecutati ed ai creditori con invito a far conoscere eventuali note entro trenta giorni (vedi all.58).

Quanto sopra nel convincimento di aver operato secondo i dettami dell'incarico conferitomi e di aver redatto la presente relazione con valutazioni e considerazioni pratiche e logiche.

Rende 23/11/2011

ing. Giuseppe Biondi





Data: 12/10/2011 - n. CS0353344 - Richiedente INCARICO C.T.U.

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Cosenza**

Dichiarazione protocollo n. CS0055865 del 21/02/2005	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Cosenza	
Localita': Donnici.	civ.
<b>Identificativi Catastali:</b>	<b>Compilata da:</b>
Sezione:	Iscritto all'albo:
Foglio: 38	Architetti
Partinella: 181	Prov. Cosenza
Subalterno: 7	N. 346

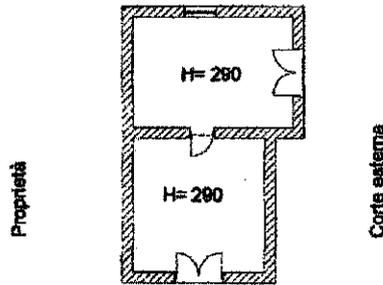
Scheda n. 1      Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/10/2011 - Comune di COSENZA(D0865) - Foglio: 38 Particella: 181 - Subalterno 7 - LOCALITA' DONNICI piano: T.

Ultima Planimetria in atti

Data: 12/10/2011 - n. CS0353344 - Richiedente INCARICO C.T.U.  
Tot.schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

**PIANO TERRA**





allegato 49



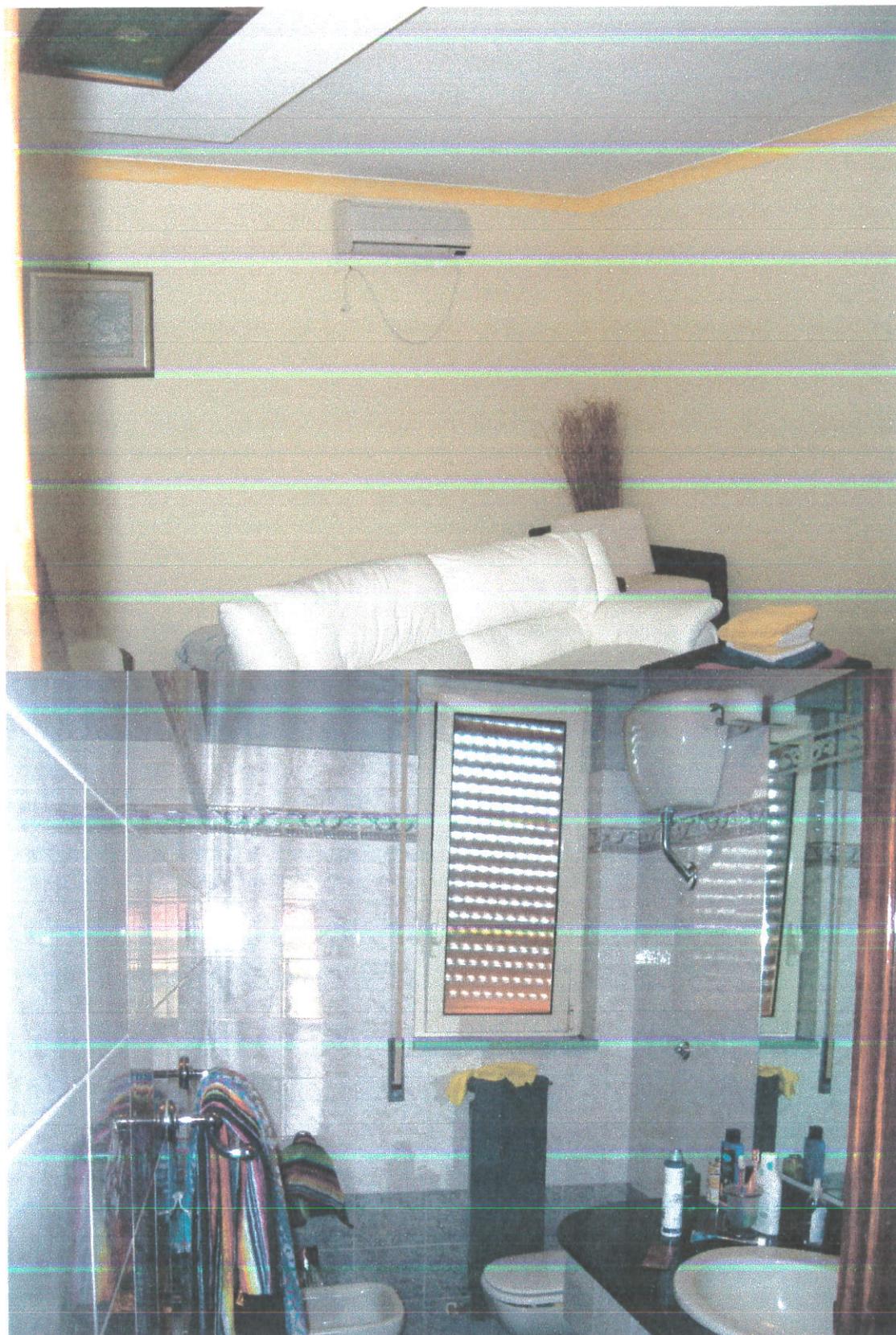
allegato 50



allegato 51



allegato 52



allegato 53



allegato 54



allegato 55