

Tribunale di Cosenza
Esecuzione Immobiliare

Relazione tecnica

Stima di immobili

Proc. Es. Imm. n. 70/2014

**TRIBUNALE DI COSENZA
ESECUCIONI IMMOBILIARI**

Oggetto: Stima di immobili – Procedura Esecuzione Immobiliare n. 70/2014 R.E.

Committente: Tribunale di Cosenza - Sezione Esecuzioni Immobiliari;

Consulenza Tecnica: Ing. Sergio Gioia, nato a _____ con studio tecnico in Rende (Cosenza) - Via G. Verdi 289 iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n° 1401

Mandato: Stima di immobili per il procedimento in epigrafe contro la Sig.ra _____ nata a _____, C.F. _____

mediante la risoluzione dei 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;

c) 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, 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 dalla 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

In adempimento all'incarico ricevuto, espletate tutte le indagini, misurazioni ed accertamenti, si prega rimettere la seguente relazione.

Premessa:

Il sottoscritto consulente tecnico ha espletato le operazioni peritali di rito, comunicando alle parti - a mezzo e-mail e raccomandata A.R. - la data per il sopralluogo. Successivamente ha compiuto gli accertamenti presso l'Agencia del Territorio di Cosenza - Catasto Urbano e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza di cui si allega alla presente la relativa documentazione acquisita.

Gli ulteriori accertamenti sono stati eseguiti presso il competente ufficio tecnico del Comune di Castrolibero.

1. Descrizione degli immobili

Per come riportato negli atti sono da stimare i seguenti beni immobili siti nel Comune di Castrolibero (CS) in Via Cimbri 17:

- A) Appartamento per civile abitazione censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castrolibero al foglio 6 particella 229 sub 9, categoria A/2 classe 2, consistenza di 7,5 vani, rendita € 658,48, piano primo interno 3 scala B;
- B) Locale garage censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castrolibero (CS) al foglio 6 particella 229 sub 5, categoria C/6 classe 2, consistenza di 26 mq, rendita € 64,45, piano seminterrato int. 5.

Il primo immobile (unità A/2) è posto al piano primo di un fabbricato ubicato nel comune di Castrolibero alla Via Cimbri n. 17.

Il fabbricato, raggiungibile dalla strada comunale a ridosso del centro storico di Castrolibero, è di natura prettamente residenziale ed è costituito da due piani oltre ad un piano mansarda e al piano seminterrato. Ha struttura in cemento armato di forma regolare con balconi in aggetto.

L'appartamento con accesso dall'esterno mediante scala interna, è costituito da ingresso, cucina, soggiorno, due stanze da letto, corridoio, disimpegno, bagno principale e bagno di servizio. Dal soggiorno si accede ad un ampio terrazzo, dalla cucina e da una stanza da letto ad un balcone ciascuno.

Le finiture interne dell'appartamento sono di qualità media, i pavimenti ed i rivestimenti dei servizi sono realizzati con piastrelle in ceramica, gli infissi esterni sono in alluminio mentre quelli interni sono in legno tamburato. Il tutto si presenta in uno stato d'uso soddisfacente.

Si evince chiaramente la dotazione degli impianti idrico-sanitario, elettrico e di riscaldamento che appaiono in buone condizioni.

Dalle operazioni di rilievo, risulta che l'appartamento ha una superficie lorda di mq. 144,40 per una altezza costante di mt. 2,80. L'ampio terrazzo parzialmente coperto e i due balconi occupano una superficie complessiva di 51,20 mq.

Il secondo immobile (unità C/6), posto al piano seminterrato, è costituito da un locale box per auto con accesso protetto da serranda metallica. Risulta pavimentato e senza aperture di illuminazione ed aereazione. La sua superficie commerciale è pari a mq. 26,40 per una altezza costante di mt. 2,70.

Gli immobili descritti non risultano soggetti a vincoli locativi. Sono stati regolarmente acquistati dalla Sig.ra _____ nel 2004, dai signori _____ con atto pubblico del Notaio Riccardo Scornajenchi in data 21.10.2004 Rep. n. 70648. Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 22.10.2004 al nr. 29281 del Reg. Gen. e al nr. 20828 del Reg. Part.

Urbanisticamente nel Piano Strutturale Comunale, attualmente vigente nel Comune di Castrolibero, le unità immobiliari ricadono in zona territoriale omogenea del Tipo **"AUBO"** quali Sub Ambiti consolidati saturi con le seguenti destinazioni d'uso: residenza, ufficio, studio professionale ed autorimesse o deposito per il locale al piano seminterrato

2. Conformità edilizia

Dall'accertamento presso il Settore Edilizia Privata del Comune di San Castrolibero risulta che il fabbricato in cui sono inserite le unità immobiliari in oggetto, dispone di concessione edilizia n. 443/1974, in ditta _____ .

Non risultano varianti e modifiche successive depositate presso il competente ufficio comunale.

Infine il fabbricato dispone di regolare certificazione di abitabilità rilasciata in data 30.12.1982 con Prot. nr. 7592/82.

La planimetria del progetto depositato, corrisponde a quanto attualmente realizzato.

3. Eventuali limitazioni legali del bene

Dalla certificazione notarile presente negli atti, per gli immobili in esame sono presenti le seguenti formalità :

- Ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza in data 22 ottobre 2004 al nr. 29282 del Reg. Gen. e al nr. 5749 del Reg. Part., a favore della Banca Intesa S.p.A. per la complessiva somma di euro 145.000 a carico della Sig.ra
- Pignoramento immobiliare trascritto il 14.03.2014 a favore del Banco di Napoli S.p.A. contro la Sig.ra

L'ispezione odierna presso l'Ufficio Provinciale di Cosenza – Servizio di Pubblicità Immobiliare, non ha evidenziato ulteriori formalità rispetto alla situazione descritta negli atti.

4. Valore di mercato dell'immobile

Per giungere alla determinazione del più probabile valore dell'immobile, il sottoscritto ritiene di poter affermare che, il metodo di stima più idoneo da applicare, per l'appartamento ed il locale box, sia quello sintetico comparativo ottenuto attraverso informazioni assunte in loco sul valore di mercato esistente, di immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche, ricadenti nella medesima zona, considerando anche, le quotazioni previste dall'Osservatorio Mercato Immobiliare formulate dall'Agenzia del Territorio.

Per l'appartamento, tenendo conto della zona di ubicazione con i pochi servizi che offre, della sua accessibilità, del buono stato conservativo, dell'assenza di vincoli di qualsiasi natura, si determina un valore di stima pari ad € 840,00 al mq. di superficie commerciale. Per tale immobile, avente una superficie commerciale pari a 161,40 mq – comprensiva della quota dei terrazzi - considerando il valore di stima suddetto, si perviene ad un valore di mercato stimato in Euro 135.576,00.

Per l'unità C/6 (garage), considerando la sua posizione urbanistica, la tipologia dell'immobile di che trattasi, il suo stato d'uso, la sua estensione, si è rilevato un valore commerciale di € 450,00/mq.

Preso in considerazione la superficie del locale, si perviene a un valore di € 11'880,00.

Complessivamente per i due immobili si stima un valore di mercato pari ad Euro 147.456,00.

5. Divisibilità in lotti della massa pignorata

Considerate le caratteristiche planimetriche, di accesso e di sfruttamento dei beni pignorati, quest'ultimi possono essere divisi in lotti indipendenti così individuati :

- A) *Lotto n. 1 : Appartamento per civile abitazione censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castrolibero al foglio 6 particella 229 sub 9, categoria A/2 classe 2, consistenza di 7,5 vani, rendita € 658,48, piano primo interno 3 scala B;*

- B) *Lotto n. 2 : Locale garage censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castrolibero (CS) al foglio 6 particella 229 sub 5, categoria C/6 classe 2, consistenza di 26 mq, rendita € 64,45, piano seminterrato int. 5.*

6. Regime fiscale per il trasferimento del bene

Poiché l'esecutata non ha rilasciato alcuna certificazione e risultando non titolare di partita IVA, il regime fiscale per l'eventuale decreto di trasferimento degli immobili, sarà assoggettato alla sola imposta di registro.

7. Prospetto riassuntivo

a) A conclusione delle risultanze peritali e in ottemperanza a quanto richiesto dal Tribunale di Cosenza - Sezione Esecuzioni Immobiliari con la formulazione dei quesiti, il sottoscritto riporta la descrizione e la valutazione dei beni pignorati individuati nel territorio comunale di Castrolibero secondo il seguente prospetto riassuntivo:

- *Appartamento per civile abitazione censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castrolibero al foglio 6 particella 229 sub 9, categoria A/2 classe 2, consistenza di 7,5 vani, rendita € 658,48, piano primo interno 3 scala B, consistenza commerciale di 161,40 mq con esatta corrispondenza identificativa del pignoramento: valore attuale di mercato di € 135.576,00;*
- *Locale garage censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castrolibero (CS) al foglio 6 particella 229 sub 5, categoria C/6 classe 2, consistenza di 26 mq, rendita € 64,45, piano seminterrato interno 5, con esatta corrispondenza identificativa del pignoramento: valore attuale di mercato di € 11'880,00.*

- b) I beni pignorati non sono gravati da enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi e vincoli locativi.

Tanto doveva a codesto tribunale in ossequio dell'incarico conferitogli.

Cosenza lì, 26 agosto 2015

Il Consulente Tecnico

Ing. Sergio Gioia

