

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura 38/2009

[REDACTED] attore principale) contro
[REDACTED] (convenuti principali)

G.E. Dott. G. Greco

Cosenza, li 23/07/2012


(Dott. Ing. Maria Virginia Fasano)

RELAZIONE ESPLICATIVA

0. Premessa

Il Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale Ordinario di Cosenza Dott. Giuseppe Greco, nella procedura esecutiva per espropriazione immobiliare iscritta al n.38/2009 R.G. Esec. Imm., promossa dalla [REDACTED] (attore principale) contro [REDACTED] (convenuti principali), con ordinanza del 20.10.2011 ha disposto la nomina del sottoscritto Ing. Maria Virginia Fasano, iscritta all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Cosenza al n.3169, quale esperto per la stima del compendio immobiliare pignorato dall'[REDACTED].

All'udienza del 22.05.2012 il sottoscritto consulente ha accettato l'incarico, impegnandosi a bene e fedelmente adempiere alle operazioni affidate ed a rispondere ai quesiti indicati dal G.E. nell'ordinanza del 20.10.2011 depositando apposita relazione di stima.

In base a quanto stabilito nell'udienza del 22 maggio 2012, il 24 maggio 2012 è stata stabilita quale data per l'avvio alle operazioni peritali.

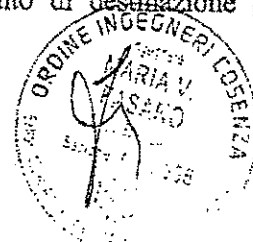
Per gli approfondimenti del caso sui beni oggetto della presente procedura, al fine di verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni pignorati (appartamento Fog. 72 Part.IIa 241 sub. 1 P.T., appartamento Fog. 72 Part.IIa 241 sub. 3 P.P., fabbricato Fog. 72 Part.IIa 242, corte di pertinenza censita al catasto terreni al Fog.72 part.IIa 51) intestati [REDACTED] la sottoscritta, in qualità di C.T.U., ha richiesto al Comune di Montalto Uffugo – settore Istruttoria e Rilascio Concessioni – Attestazioni e/o Certificazioni, in data 24/05/2012 la seguente documentazione:

- esistenza di diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche, o usi civili;
- regolarità edilizia e urbanistica del bene;
- conformità edilizia con estremi della concessione edilizia;
- certificati di abitabilità-agibilità;
- stralcio del Piano Regolatore generale relativo ai beni suddetti;
- destinazioni d'uso previste;
- eventuali possibilità di edificazione, ampliamento, cambiamento di destinazione d'uso previste, ristrutturazione;
- estratto di mappa del Fog. 72 Part.IIe 241 e 242.

1. Descrizione dei beni

1.1- Ubicazione

In data 24.05.2012 alle ore 10:00 è stato dato inizio alle operazioni peritali in Montalto Uffugo c/da [REDACTED] quest'ultima ha



indicato alla sottoscritta, in qualità di C.T.U., i beni oggetto del presente provvedimento di pignoramento:

1) appartamento Fog. 72 Part.IIa 241 sub. 1 P.T. cat. F/4 intestatari [redacted]
[redacted]
[redacted]

2) appartamento Fog. 72 Part.IIa 241 sub. 3 P.P. zona 2 cat. F/4 [redacted]
[redacted]
[redacted]

3) fabbricato Fog. 72 Part.IIa 242 cat. F/4 [redacted]
[redacted]
[redacted]

4) corte di pertinenza censita al catasto terreni al Fog.72 part.IIa 51 come Ente Urbano di 618 mq [redacted]
[redacted]
[redacted]

Tutto quanto specificato risulta dagli atti catastali allegati.

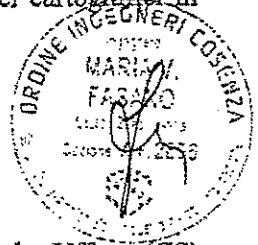
In seguito a ciò e con gli atti ricevuti dal Comune di Montalto Uffugo (CS) relativi al P.R.G. (Piano Regolatore Generale) vigente e alla Concessione Edilizia disposti in allegato, il sottoscritto C.T.U. ha proceduto alla formale caratterizzazione e individuazione cartografica dei beni, per poter ben rispondere ai quesiti posti dal G.E. Dott. G. Greco, come individuati negli stralci cartografici in allegato.

1.2 - Caratteri generali e tipologici

I beni oggetto della presente procedura esecutiva sono ubicati nel comune di Montalto Uffugo (CS) in località Donnandrea.

I beni di interesse ricadono in zona collinare con versanti lievemente scoscesi e accidentati.

Per ulteriore approfondimento dello stato dei luoghi il sottoscritto consulente ha richiesto al funzionario dell'Area Tecnica Comune di Montalto Uffugo di verificare la rispondenza in relazione al Piano Regolatore Generale e alla Concessione Edilizia autorizzata, come disposto in allegato.



1.3 – Estensione

Le proprietà hanno le seguenti superfici:

- appartamento Fog. 72 Part.lla 241 sub. 1 P.T.

identificato con il fabbricato C negli atti della concessione edilizia:

C/da Donnandea	superficie	123,47 mq
----------------	------------	-----------

- appartamento Fog. 72 Part.lla 241 sub. 3 P.P.

identificato con il fabbricato C negli atti della concessione edilizia:

C/da Donnandea	superficie	185,94 mq
	superficie terrazzi	9,00 mq

- fabbricato Fog. 72 Part.lla 242:

identificato con il fabbricato A negli atti della concessione edilizia:

C/da Donnandea	superficie	108,92 mq
	superficie portico	42,90 mq
	superficie terrazzi	59,53 mq

- corte di pertinenza censita al catasto terreni al Fog.72 part.lla 51

C/da Donnandea	superficie pari a	618 mq
----------------	-------------------	--------

Come risulta dagli atti depositati al comune di Montalto Uffugo e allegati.

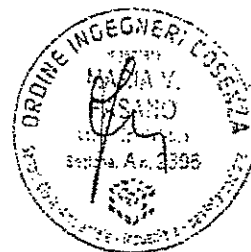
1.4 – Identificazione catastale

Da quanto visionato dagli atti catastali emerge quanto segue:

- Appartamento sito in Montalto Uffugo:

C/da Donnandrea, Fog. 72 Part.lla 241 sub. 1 P.T., cat. F/4

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] n. 53129 /1/2007 in atti dal
27/09/2007 (protocollo n. CS0456996) VERIF. STATO ATT. U.I.U.



- Appartamento sito in Montalto Uffugo:

C/da Donnandrea, Fog. 72 Part.IIa 241 sub. 3 P.P. zona 2 cat. F/4

53129 .1/2007 in atti dal 27/09/2007 (protocollo n . CS0456996) VERIF . STATO ATT .U .I .U .

- fabbricato sito in Montalto Uffugo:

C/da Donnandrea, Fog. 72 Part.IIa 242 censito come Ente Urbano di 92 mq cat. F/4

derivante da TIPO MAPPALE del 24/09/2001 n .
7933 .1/1994 in atti dal 24/09/2001 (protocollo n . 286789)

- Corte di pertinenza sita in Montalto Uffugo:

C/da Donnandrea, al Fog.72 part.IIa 51 censita come Ente Urbano di 618 mq

derivante da TIPO MAPPALE del 24/09/2001 n .
7933 .1/1994 in atti dal 24/09/2001 (protocollo n . 286789)

Tutto come da atti catastali allegati.

1.5 - Confini

La verifica dei confini è avvenuta attraverso l'esame degli atti catastali a disposizione:

Appartamento

1) Fog. 72 Part.IIa 241 sub. 1 P.T. confinante con:

- part. 51 di proprietà dei sig.ri
- strada vicinale;

Appartamento

2) Fog. 72 Part.IIa 241 sub. 3 P.P. confinante con:

- part. 51 di proprietà dei sig.ri
- strada vicinale;

Fabbricato

3) Fog. 72 Part.IIa 242 confinante con:

- part. 51 di proprietà dei sig.ri
- part. 21 di proprietà

Corte di pertinenza



- strada vicinale
- part.IIa 21 di proprietà Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED]
- part.IIa 20 di proprietà Sig.ri [REDACTED]
- part.IIa 46 di proprietà Sig.ri [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- part.IIa 241 sub. 1 P.T. di [REDACTED] e [REDACTED]
- [REDACTED]
- part.IIa 241 sub. 3 P.P. [REDACTED]
- [REDACTED]

Tutto identificato graficamente dagli atti catastali allegati.

1.6 – Natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile

In relazione agli atti in possesso e visionati dalla sottoscritta si afferma quanto segue:

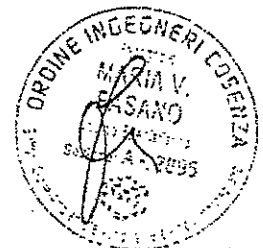
- [REDACTED] (convenuto principale) risulta essere proprietario per:
- 667/1000 dell'appartamento censito al Fog. 72 part.IIa 241 sub 1 P.T. direttamente intestato;
 - 667/1000 dell'appartamento censito al Fog. 72 part.IIa 241 sub 3 P.P. direttamente intestato;
 - 667/1000 del fabbricato censito al Fog. 72 part.IIa 242 direttamente intestato;
 - 667/1000 della corte censita al Fog. 72 part.IIa 51 direttamente intestato;

- [REDACTED] (convenuto principale) risulta essere [REDACTED] per:
- 333/1000 dell'appartamento censito al Fog. 72 part.IIa 241 sub 1 P.T. direttamente intestato;
 - 333/1000 dell'appartamento censito al Fog. 72 part.IIa 241 sub 3 P.P. direttamente intestato;
 - 333/1000 del fabbricato censito al Fog. 72 part.IIa 242 direttamente intestato;
 - 333/1000 della corte censita al Fog. 72 part.IIa 51 direttamente intestato;

1.7– Vincoli locativi (data del contratto e registrazione) e situazione di possesso

Dall'esame di tutti gli atti a disposizione non risultano vincoli locativi sui beni:

- Fog. 72 part.IIa 241 sub 1 P.T.
- Fog. 72 part.IIa 241 sub 3 P.P.



per la ristrutturazione dei fabbricati sopra descritti e di seguito identificati da documentazione fotografica.



Fig. 1 - Strada vicinale di accesso ai fabbricati oggetto di stima.



Fig. 2 - Prospetto Nord - Ovest fabbricato C oggetto di stima

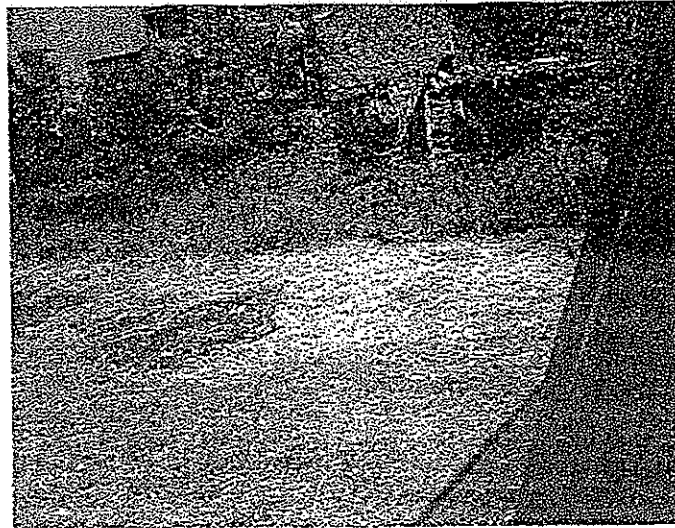


Foto 3 – Prospetto Nord fabbricati A – C e corte

La documentazione fotografica allegata è ridotta a causa dell'inaccessibilità al fondo: da quello che si è rilevato e da ciò che si vede emerge comunque lo stato di degrado delle strutture.

2. Limitazioni legali (art.567, comma 2, c.p.c.)

Non si riscontrano dagli atti, nel merito, limitazioni legali ai sensi dell'art.567, comma 2, c.p.c. .

3. Valore di mercato dei beni oggetto del pignoramento

I principali criteri di stima sono qui di seguito riassunti, in relazione ai dati raccolti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, ovvero dalla banca dati delle quotazioni immobiliari riferite al comune di Montalto Uffugo (CS) relativamente alle fasce in cui ricadono i beni oggetto di stima:

Provincia: COSENZA

Comune: MONTALTO UFFUGO

Fascia/zona: Suburbana/ZONA SUBURBANA

Codice di zona: E2

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	660	970	L	2,8	4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	610	870	L	2,6	3,6	L
Box	NORMALE	355	510	L	1,7	2,6	L
Ville e Villini	NORMALE	660	970	L	2,8	4	L

Pertanto i Valori di Mercato V_{mf} degli appartamenti e del fabbricato oggetto di stima sono di seguito specificati:

1) Appartamento censito al Fog. 72 part.IIIa 241 sub 1 P.T.

L'appartamento identificato, fa parte di un complesso originariamente rurale, per il quale era stata chiesta concessione finalizzata alla ristrutturazione. L'attuale pertanto il prezzo di mercato varia da un minimo di 660 €/mq ad un massimo di 970 €/mq. In tal caso si adotta il costo minimo essendo l'appartamento in pessimo stato di mantenimento dal momento che i lavori di ristrutturazione non sono mai stati completati.

In relazione alla superficie rilevata e verificata dagli atti si ottiene:

- Piano Interrato..... 123,95 mq

Ovvero:

$$V_{mf} = (123,47 \text{ mq} \times 660 \text{ €/mq}) = 81.490,00 \text{ €}$$

2) Appartamento censito al Fog. 72 part.IIIa 241 sub 3 P.P.

L'appartamento identificato, fa parte di un complesso originariamente rurale, per il quale era stata chiesta concessione finalizzata alla ristrutturazione. L'attuale pertanto il prezzo di mercato varia da un minimo di 660 €/mq ad un massimo di 970 €/mq. In tal caso si adotta il costo minimo essendo l'appartamento in pessimo stato di mantenimento dal momento che i lavori di ristrutturazione non sono mai stati completati.

In relazione alla superficie rilevata e verificata dagli atti si ottiene:

- Piano Primo 185,94 mq
- Superficie terrazzi 9,00 mq

Le superfici dei terrazzi sono state valutate ad 1/3 del costo di mercato pertanto si ottiene:

$$V_{mf} = (185,94 \text{ mq} \times 660 \text{ €/mq}) + 1/3 (9 \times 660 \text{ €/mq}) = 124.700,00 \text{ €}$$



3) *Fabbricato censito al Fog. 72 part.lla 242*

Il fabbricato identificato, fa parte di un complesso originariamente rurale, per il quale era stata chiesta concessione finalizzata alla ristrutturazione. L'attuale pertanto il prezzo di mercato varia da un minimo di 660 €/mq ad un massimo di 970 €/mq. In tal caso si adotta il costo minimo essendo l'appartamento in pessimo stato di mantenimento dal momento che i lavori di ristrutturazione non sono mai stati completati.

In relazione alla superficie rilevata e verificata dagli atti si ottiene:

- superficie interna	108,92 mq
- superficie portico	42,90 mq
- superficie terrazzi	59,53 mq

Le superfici del portico e dei terrazzi sono state valutate ad 1/3 del costo di mercato pertanto si ottiene:

$$V_{mf} = (108,92 \text{ mq} \times 660 \text{ €/mq}) + 1/3 (102,43 \times 660 \text{ €/mq}) = 94.422,00 \text{ €}$$

4) *Corte comune censita al Fog. 72 part.lla 51*

La corte comune agli appartamenti e al fabbricato equivalente a 618 mq è stata valutata ad 1/6 del costo di mercato pertanto si ottiene:

$$V_{mf} = (618 \text{ mq} \times 660 \text{ €/mq})/6 = 67.980,00 \text{ €}$$

4. Opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati

I beni oggetto del presente pignoramento non si prevede vengano venduti in lotti separati poiché ricadono in un'unica corte comune, che diversamente andrebbe suddivisa e frazionata.

5. Regime fiscale cui verrà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento di beni oggetto della stima (imposta di registro o IVA) con certificazione rilasciata all'esecutato

Imposta di Registro.



6. Prospetto riassuntivo

Descrizione	Identificativo catastale	Località	Proprietà	Estensione (mq)	Valore (Euro)
Appartamento	Fog. 72 Part.IIa 241 sub. 1 P.T.	Donnandrea Montalto Uffugo	[REDACTED]	123,95	81.490,00
Appartamento	Fog. 72 Part.IIa 241 sub. 3 P.P.	Donnandrea Montalto Uffugo	[REDACTED]	185,94 + 9,00	124.700,00
Fabbricato	Fog. 72 Part.IIa 242	Donnandrea Montalto Uffugo	[REDACTED]	108,92 + 102,43	94.422,00
Corte comune	Fog. 72 Part.IIa 51	Donnandrea Montalto Uffugo	[REDACTED]	618	67.980,00

Importo dell'intera procedura 368.592 Euro

Ritenendo di aver compiutamente risposto ai quesiti posti dal G.E., il sottoscritto consulente Ing. Maria Virginia Fasano rimane a disposizione per eventuali chiarimenti o ulteriori analisi.

Cosenza, li 23/07/2012