

Tribunale di Castrovillari
Sezione Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva n. 29/2000 N.R.G.E.

Creditore Procedente **PHOENIX ASSET MANAGEMENT S.P.A.**

Debitore



PERIZIA

RELAZIONE (aggiornamento del valore di stima)

Consulente Tecnico di Ufficio:
Ing. Francesco CONVERTI

Tribunale di Castrovillari
Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Procedura n. 29/2000 R.G.E. Phoenix Asset Management s.p.a. contro [REDACTED]

A) PREMESSA

Il Giudice del procedimento in epigrafe, Dott. Giovanni DE MARCO, in data 12.12.2002 nominò il sottoscritto Ing. Francesco Converti, con studio in Via Nazionale 50, comune di Roseto Capo Spulico, iscritto all'Albo degli ingegneri della provincia di Cosenza con numero 1421, Consulente Tecnico d'Ufficio; in data 28/10/2003 ha prestato giuramento davanti al Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Maria Grazia Lenti, deposito in data 28.01.2004.

In data 19.10.2016, il G.E. Dott.ssa Elvezia Antonella Cordasco, disponeva al nominato sottoscritto CTU, sotto il vincolo del prestato giuramento, di procedere all'aggiornamento del valore di stima dell'immobile fissando il deposito entro la data dell'udienza prevista per il giorno 21.02.2017.

In assolvimento al mandato assegnato, il sottoscritto C.T.U. produce la seguente relazione così organizzata:

- **Attività di consulenza**
- **Criteri di valutazione**
- **Risposte ai quesiti del Giudice**

Fanno parte della presente relazione i documenti catastali, le planimetrie e gli allegati.

B) ATTIVITÀ DI CONSULENZA E SCOPO DELLA PERIZIA, SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

L'attività svolta e stata espletata nella rilettura degli atti di procedimento, nella consulenza in materia urbanistica, rilievi planimetrici e fotografici, restituzione disegni e fotografie, **aggiornamento del valore di stima degli immobili di cui è esecuzione.**

il sottoscritto consulente ha svolto inoltre le seguenti attività:

Visure immobili per il rilevamento di eventuali variazioni presso UTE di Cosenza ed estrazione relative planimetrie ed elaborati planimetrici;

Data 06.02.2017 sopralluogo in Via Taranto n. 26 del comune di Rocca Imperiale ove insiste l'immobile, eseguendo foto allegate alla presente, onde accertare la permanenza delle condizioni di valutazione dell'immobile.

Data 14.02.2017 richiesta per vie brevi (al fine di ridurre i tempi di attesa per ottenere risposte scritte dall'ufficio interpellato) al responsabile [REDACTED] dipendente addetto Ufficio Urbanistica al comune di Rocca Imperiale, previo appuntamento ore 16,00; al quale è stato chiesto se nel frattempo e cioè dell'attestato rilasciato dal settore urbanistico di quel comune risalente al 18.02.2004 (atto depositato agli atti.- deposito avvenuto in data 02-03-2004 successivo al deposito perizia perché inviato al sottoscritto con racc. a.r) ad oggi fossero state richieste autorizzazioni e/o segnalate attività edilizie e/o rilasciati permessi anche in sanatoria a chicchessia sull'immobile identificato in catasto del comune di Rocca Imperiale individuato al foglio n. 27 mappale n. 183, sub 1: la risposta è stata negativa.

C) Criteri di stima

I criteri di valutazione adottati sono quello sintetico comparativo e quello diretto.

1. Proprietà - Dati catastali

L'immobile oggetto di valutazione insiste in comune di Rocca Imperiale sul foglio n. 27 mappale n. 183 col subalterno n. 1 come segue:

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
27	183	1	ROCCA IMPERIALE VIA TARANTO, Piano T	1	C/2	1	447 mq	Euro:1.246,62

Per l'elenco delle particelle all'attuale che compongono l'intero immobile catastalmente (dato che manca interamente un piano ai dati catastali- piano in più oggetto anch'esso di condono edilizio che qui non interessa) si rinvia all'allegato "Elenco Immobili" perché catastalmente non viene restituito alcun elaborato planimetrico dell'intero per l'esatta individuazione della loro porzione e loro destinazione catastale. Si segnala inoltre che la planimetria già depositata agli atti, che si riallega e che individua l'immobile esecutato è palesemente falsata in quanto il subalterno che ci interessa occupa circa la metà dell'intero immobile (sino al vano scala e non l'intera superficie che include altro immobile individuato col subalterno n. 3, e n. 2 di fianco sottostrada e anch'essi riportati al piano terra sottostrada e dove attualmente (sub. 3) si svolgono attività commerciali (lato nord dell'immobile), perciò sarebbe auspicabile per una stima più attendibile e per l'esatta individuazione dell'immobile da espropriare individuare catastalmente con esattezza lo stesso. Ciò è possibile solo accedendo all'interno dell'immobile stesso e su licenza del sig. Giudice.

D) RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE

Il bene pignorato fa parte di un fabbricato a n. 4 piani fuori terra, oltre lastrico solare calpestabile (che funge da copertura sub. 6). L'immobile è riportato in catasto Fabbricati sul foglio n. 27, particella n. 183, sub 1.

1. Descrizione immobile

Il bene immobile oggetto di stima, ubicato in Comune di Rocca Imperiale Via Taranto n. 26, è una unità immobiliare facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza. L'immobile, ubicato a piano terra sottostrada, presenta n. 2 facciate a vista (Sud: ingresso principale ed Est: lato Ferrovia) rifinite ad intonaco tinteggiato con zoccolatura in pietra da rivestimento bianca sino a 1 ml circa e serramenti esterni in ferro/acciaio, mentre per altri due lati esso è a confine con altre proprietà immobiliari (lato Nord e Ovest dell'immobile). L'edificio presenta caratteristiche tipiche a costruzioni edificate intorno agli anni settanta, è stato realizzato in muratura di tufo, risulta essere in discrete condizioni di manutenzione generale (si veda servizio fotografico), ed è ubicato in una zona semicentrale oggetto di discrete richieste immobiliari, data la relativa vicinanza al lido del mare e alle attività commerciali svolte in zona e all'estensione in mq dello stesso. L'accesso al fabbricato avviene tramite ingresso principale e scala condominiale, la dotazione di impianti nel fabbricato, comprende l'impianto idrico, elettrico, fognario.

Attualmente, dalle ricerche effettuate e dalle risultanze in loco, l'immobile non risulta occupato né vi si svolgono attività. Perciò si desume che lo stesso non sia affittato. Che secondo le vigenti normative l'immobile può essere trasformato in locale commerciale di categoria catastale C1 e/o locale garage di categoria catastale C6.

2. Criteri di stima – Valutazione immobile

Per la valutazione del bene di cui trattasi, il sottoscritto C.T.U. ha tenuto conto, oltre alle solite condizioni di mercato anche dello stato peculiare del bene stesso in relazione a :

•Stato dei luoghi ed ubicazione rispetto al contesto edilizio circostante;

•Condizioni di accesso pedonali e veicolari;

•Vetustà, stato di conservazione e manutenzione;

•Esistenze di aree e sedimi di proprietà esclusivi, esistenza di servitù o gravami pregiudizievoli;

•Fattori peculiari che possono alterare il valore commerciale del bene (vincoli di P.R.G., locazioni in corso, eventuali concessioni edilizie, ecc...) Lo scrivente reputa di valutare gli immobili con il metodo di stima "sintetico comparativo" o "comparativo diretto", fondato su di un giudizio di equivalenza economica tra il bene interessato e altri a questo similari che trovino espressione attraverso i loro prezzi di cessione, rilevati sul medesimo mercato, trattati in termini statistici, attribuendo all'immobile il valore venale corrente al metro quadrato lordo. Il sottoscritto ha inoltre tenuto conto dei valori medi di mercato riportati nell'Osservatorio dei Valori Immobiliari (Ministero delle Finanze), dalla banca dati del borsino immobiliare e del valore catastale dei beni. La comparazione avviene, ovviamente, con beni in regime di libero mercato non soggetti a vincoli espropriativi.

$$P_0 = \frac{P_1 S_1 + P_2 S_2 + \dots + P_n S_n}{S_1 + S_2 + \dots + S_n} = \frac{\sum_{i=1}^n P_i S_i}{\sum_{i=1}^n S_i}$$

dove: P_0 = prezzo unitario ordinario; P_i = prezzo unitario del bene *iesimo* similare; S_i = superficie convenzionale del bene *iesimo* similare. da cui

$$V_{mb} = P_0 * S_b$$

dove : V_{mb} = valore di mercato del bene oggetto di stima; P_0 = prezzo unitario ordinario; S_b = superficie convenzionale del bene oggetto di stima.

Stima Fabbricato ad uso deposito e/o magazzino N.C.E.U. Fg. 27 Mapp.183 Sub. 1

Destinazione	Superfici Lorde (mq)	Valore Unitario €	Valore Totale €
deposito (S1)	478,98	550,00	€ 263.439,00
TOTALE STIMA RETTIFICATA		€ 244.000,00	

NB: in virtù della Legge Regionale n. 19 del 16.04.2002 e succ.mod. e int. l'immobile può essere trasformato in laboratorio artigianale non molesto ovvero in attività commerciali, fermo restando i vincoli condominiali ovvero a garage.

3. Divisibilità / Valutazione / Formazione lotti

L'immobile come sopra descritto, essendo unità ben definita facente parte di complesso condominiale, appare tecnicamente impraticabile la divisione in altri corpi di fabbrica in quanto non vi sono superfici e/o condizioni planimetriche adatte sia interne che esterne. Pertanto risulta non consigliabile un qualsivoglia frazionamento al fine della formazione di lotti per agevolarne la vendita.

Unità Immobiliare Via Taranto n. 26 comune di Rocca Imperiale (CS) – Foglio Catastale n. 27 Mappale n. 183 Catasto Fabbricati							
N. LOTTO	Subalterno	Piano e int.	Cat.	Classe	Vani/mq	rendita catastale	VALORE
LOTTO Unico	Sub1	Piano T	C/2	I	477	Euro: 1246,62	€ 244.000,00

4. RIEPILOGO DESCRIZIONE LOTTO :

Locale deposito in Comune di Rocca Imperiale (CS) identificato al N.C.E.U. al FG. 27 Mapp. 183 Sub. 1 ad uso deposito, composto al piano terra da parcheggio condominiale, da ingresso da scala condominiale, da Via Taranto portone principale. L'immobile è suscettibile ad essere trasformato in locale commerciale, laboratorio artigianale non molesto ovvero in attività di ristorazione e/o garage, fermo restando i vincoli condominiali.

Valore attribuito al lotto € **244.000,00** (*diconsi Euro duecentoquarantaquattromila/00*)

5. CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA EDILIZIA ED URBANISTICA

L'immobile oggetto di stima non è stato visionato internamente dal sottoscritto in quanto la parte convenuta non si presentò al sopralluogo a suo tempo eseguito e non fu possibile l'accesso diretto ai locali dell'immobile.

Dalle informazioni ricevute dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Rocca Imperiale, non sono mai stati eseguiti lavori edili da allora ad oggi ed inoltre le planimetrie catastali non risultano conformi alla situazione reale.

Inoltre, per la vendita dell'immobile è bene precisare che lo stesso andrà regolarizzato sia nella situazione planimetrica catastale sia per quanto riguarda il condono edilizia ancora non definito. Far redigere per lo stesso a sensi vigenti leggi la certificazione di conformità degli impianti al fine di immettere correttamente l'immobile sul mercato, oltre ad acquisire la nuova agibilità.

Si rassegna la presente relazione restando a disposizione per ogni chiarimento.

Il C.T.U.

Data, 20 Febbraio 2017

Ing. Francesco CONVERTI



Utente: CNVFNC59E17H572G

Convenzione: CONVERTI FRANCESCO (CONSULTAZIONI - PROFILO B)

Codice di Richiesta: C00000962015



Ufficio provinciale di: COSENZA Territorio

nessun elaborato trovato.

Elaborato Planimetrico

Comune: Sezione:

Sezione urbana: Foglio: Particella:

Motivazione

Motivo:

Agenzia delle Entrate via Cristoforo Colombo n. 426 C/D 00145 Roma - Codice Fiscale e Partita Iva: 06363391001

Dati della richiesta

Catasto: FABBRICATI
Comune: ROCCA IMPERIALE (H416) (CS)
Foglio: 27
Particella: 183
Subalterno da: 1
Subalterno a: 6

Elenco Unità Immobiliari Individuate											
N.	Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Partita	Rendita(Euro)	Rendita(Lire)	Indirizzo
1	27	183	1	1	C/2	1	447 mq	1.246,62	2.413.800	2.413.800	VIA TARANTO, Piano T
2	27	183	2	1	C/2	1	188 mq	524,31	1.015.200	1.015.200	VIA TARANTO, Piano T
3	27	183	3	1	C/2	2	378 mq	1.229,89	2.381.400	2.381.400	VIA TARANTO, 10 Piano T
4	27	183	4	1	C/2	2	462 mq	1.503,20	2.910.600	2.910.600	VIA TARANTO, 10 Piano 1
5	27	183	5	1	C/2	2	462 mq	1.503,20	2.910.600	2.910.600	VIA TARANTO, 10 Piano 2
6	27	183	6		F/5						VIA TARANTO, 10 Piano 3

Unità immobiliari n. 6 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

Ufficio provinciale di: COSENZA Territorio

Situazione aggiornata al : 16/02/2017

Dati della ricerca

Catasto: **Fabbricati**

Comune di: **ROCCA IMPERIALE** Codice: **H416**

Foglio: **27** Particella: **183**

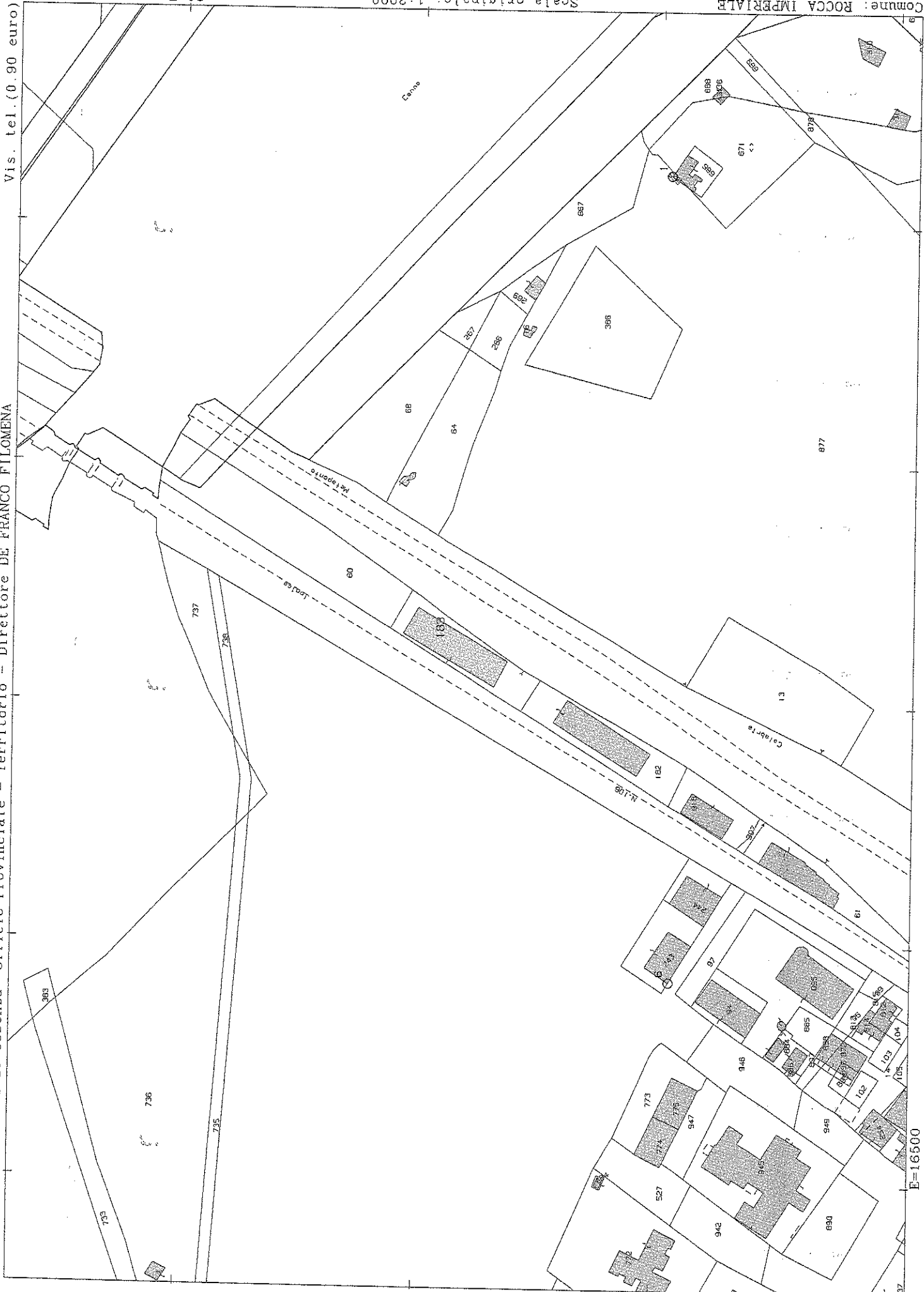
Immobili individuati: **6**

ELENCO IMMOBILI

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
27	183	1	ROCCA IMPERIALE VIA TARANTO, Piano T	1	C/2	1	447 mq	Euro:1.246,62		
27	183	2	ROCCA IMPERIALE VIA TARANTO, Piano T	1	C/2	1	188 mq	Euro:524,31		
27	183	3	ROCCA IMPERIALE VIA TARANTO, 10 Piano T	1	C/2	2	378 mq	Euro:1.229,89		
27	183	4	ROCCA IMPERIALE VIA TARANTO, 10 Piano 1	1	C/2	2	462 mq	Euro:1.503,20		
27	183	5	ROCCA IMPERIALE VIA TARANTO, 10 Piano 2	1	C/2	2	462 mq	Euro:1.503,20		
27	183	6	ROCCA IMPERIALE VIA TARANTO, 10 Piano 3		F/5				1052	

Il CTU: Ing. Francesco Converti





Google Maps Vista dall'Alto - Via Taranto



Immagini ©2017 Google, Dati cartografici ©2017 Google 20 m

Firmato Da: CONVERTI FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 50c1d893ed43eb80bdf35c5807b966e4f

MODULARIO
F. - Cat. S. 7. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

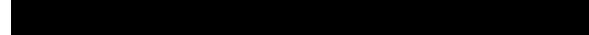
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
20

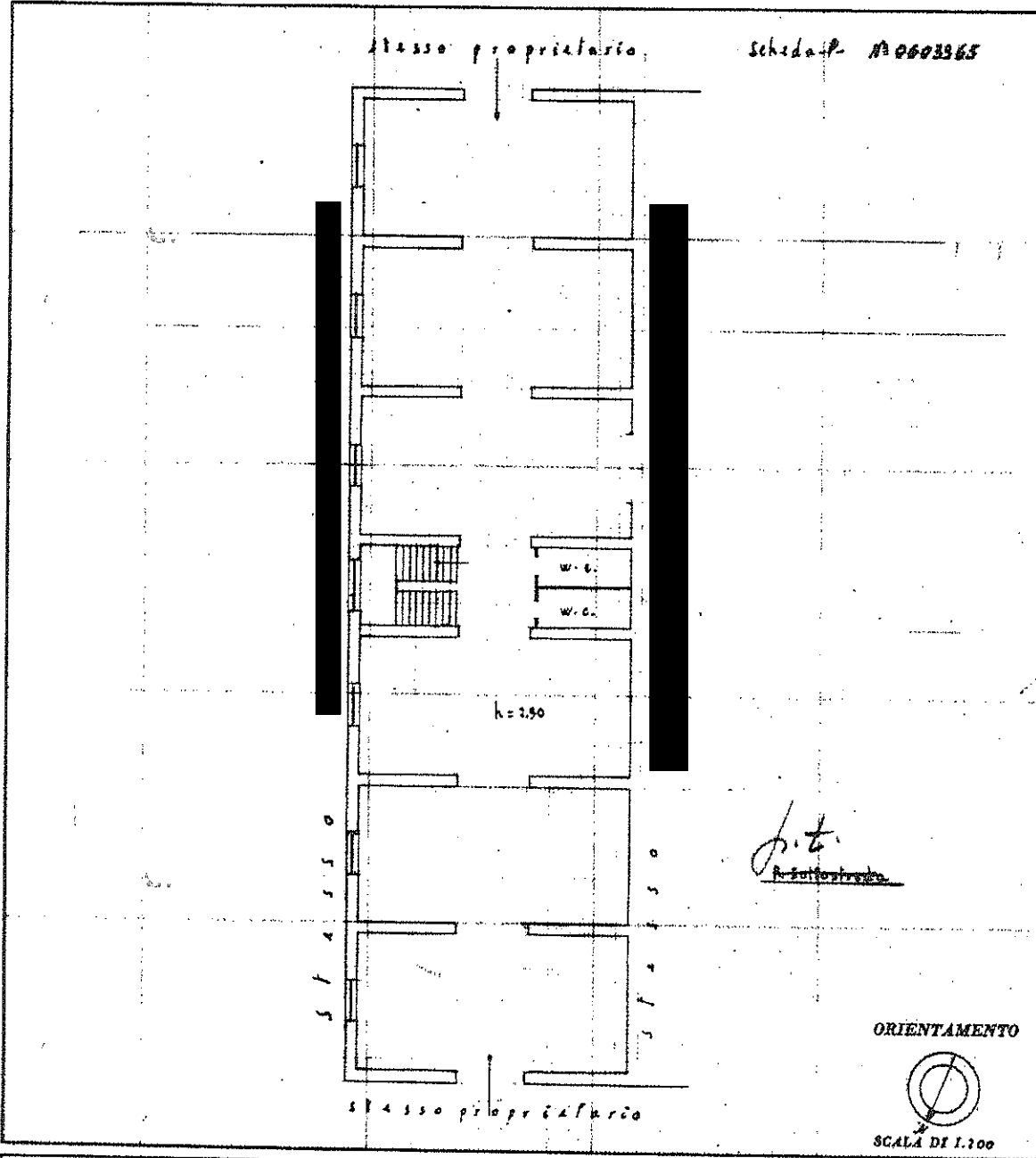
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1959, N. 639)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Rocca Imperiale Via Nazionale

Ditta



Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Cosenza



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

F. 27 alla 183 sub. 1

Compilata dal geom. Nicola D'Armento
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei geometri
della Provincia di Matera

DATA 20 - 4 - 1970.

Firma Nicola D'Armento

ISTITUTO FONDAZIONI DELLO STATO