

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. GIUSEPPE GRECO

PROCEDIMENTO N. 296/2014 R.E.

PROMOSSO DA:

NEI CONFRONTI DI:

INDICE

1	PREMESSA	3
2	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	5
3	DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO	6
	3.1 CONSISTENZA E UBICAZIONE DELL'IMMOBILE	6
	3.2 ESTENSIONE ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE	7
	3.3 CONFINI	8
	3.4 NATURA DEL DIRITTO E PROVENIENZA DEL BENE	8
	3.5 SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E VINCOLI LOCATIVI	8
	3.6 SITUAZIONE URBANISTICA E CONFORMITÀ AGLI STRUMENTI ATTUATIVI	8
4	TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI	9
5	STATO CIVILE DELL'ESECUTATO	9
6	STIMA DELL'IMMOBILE	10
7	OPPORTUNITÀ DI VENDITA IN LOTTI	11
8	REGIME FISCALE	11
9	CONCLUSIONI	12
	PROSPETTO RIASSUNTIVO	14

1 PREMESSA

In data 26 settembre 2012 la
, attraverso il proprio legale, avv. , presentava presso la Cancelleria del Tribunale di Cosenza istanza di vendita di un bene di proprietà del sig. costituito da:
"Piena proprietà di un immobile in catasto Comune di Montalto Uffugo (NCEU): foglio 50, mappale numero , sub. 2 zona censuaria 1, categoria A/3, classe 1, vani 4,5, RC 232,41".

Accedendo a tale richiesta, la S.V. Ill.ma, con ordinanza dell' 11 novembre 2013, nominava quale esperto stimatore il sottoscritto ing. Francesco Domignoni, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n. 4192 e residente a Mendicino (CS), alla via San Paolo n. 65.

A seguito della nomina ricevuta, lo scrivente veniva convocato per il giorno 23 settembre 2014 presso il Tribunale di Cosenza dove prestava il giuramento di rito.

Nel corso dell'udienza, adempiute le formalità di legge, la S.V. Ill.ma formulava i seguenti quesiti, assegnando un termine di 60 gg. per il deposito della relazione di perizia:

- 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:**
 - 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 situazioni 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 oggetti 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) Suggestire 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.***

3 DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

3.1 CONSISTENZA E UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

Il bene oggetto di pignoramento è sito in Via _____, nel Comune di Montalto Uffugo (CS).

L'immobile è costituito da un fabbricato composto da due corpi di fabbrica disposti su un singolo piano e da una corte esterna di estensione pari a circa 410,00 mq.

L'immobile si trova in una zona rurale, a pochi chilometri dal centro di Montalto Uffugo, al termine di una piccola strada comunale che serve un piccolo nucleo di case.

Il terreno che funge da corte ha una forma irregolare e una giacitura pianeggiante nella parte antistante il fabbricato e terrazzata con vari piani di quota in quella posteriore e laterale.

All'interno c'è un ampio piazzale pavimentato con un battuto di cemento che si sviluppa di fronte e di fianco al fabbricato.

La corte lungo il confine con la strada di accesso, da cui è accessibile con un ingresso carrabile dotato anche di un cancello scorrevole in ferro, è recintato con un muretto ed una ringhiera in ferro.

Il fabbricato, risalente ai primi anni '50, è composto da due copri di fabbrica disposti su un singolo piano.

Il primo, fronte strada, è realizzato in muratura portante dello spessore di cm 50. La copertura è a due falde inclinate con struttura il legno e manto in coppi. Tra il locale sottotetto ed il piano terra troviamo un solaio intermedio in tavelloni e putrelle in ferro.

Le dimensioni in pianta sono pari a circa mt 6,20 m x 14,20, per una superficie complessiva di mq 88,04. L'altezza alla gronda è di mt 3,30, pertanto la volumetria totale risulta pari a mc 290,50.

L'abitazione vera e propria si sviluppa al suo interno ed è composta da una cucina, un bagno, un corridoio e due camere da letto.

Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate.

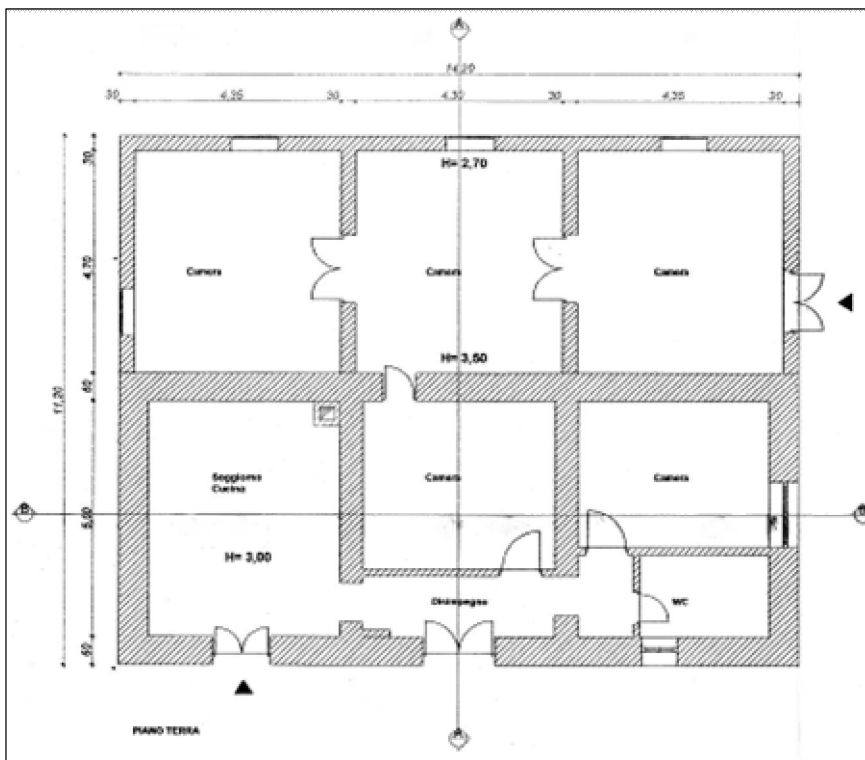
Internamente, l'immobile risulta rifinito con pareti e soffitto rivestite con intonaco civile liscio, infissi e porte in legno, pavimentazione e rivestimento in piastrelle di gres.

Il fabbricato è munito di impianto elettrico, impianto di riscaldamento con produzione di acqua calda sanitaria e caminetto.

Il secondo corpo di fabbrica, retrostante al primo, di superficie pari a mq 71,00, è stato costruito con una muratura in mattoni di cemento dello spessore di cm 30. La copertura è a singola falda con struttura in legno e manto in lamiera semplice.

L'interno si presenta come un magazzino suddiviso in tre grossi vani, collegati tra loro da due porte interne, con due ingressi laterali indipendenti di cui uno carrabile.

Il locale si trova allo stato rustico e viene utilizzato attualmente come officina / deposito di pezzi di ricambio usati.



Nel complesso, la qualità delle rifiniture è scarsa mentre lo stato di manutenzione, se riferito naturalmente all’abitazione (visto che l’altra parte è allo stato rustico), ristrutturata non molti anni addietro, è discreta.

Dal punto di vista strutturale l’immobile si presenta invece integro.

3.2 ESTENSIONE ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L’immobile oggetto di pignoramento è censito al foglio 50, particella n. (ex N.C.T.), sub. 2, del N.C.E.U. del Comune di Montalto Uffugo (cfr. Allegato n. 4).

Dati identificativi			Dati di classamento						Altre informazioni
Foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Micor zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo
50			1		A/3	1	4,5 vani	232,41	

Catastalmente, alla particella è stata “graffata / collegata” una corte comune, censita col sub. 1 e classata come un bene comune non censibile.

Dati identificativi			Dati classamento						Partita
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Reddito		
							Dominicale (€)	Agrario (€)	
50			-	Ente Urbano	-	-	-	-	Area di enti urbani e promiscui

Tale attribuzione è però alquanto particolare visto che la particella è composta dal solo sub. 2; pertanto, nella realtà, non essendoci altri proprietari, la corte è da considerarsi come una vera e propria proprietà esclusiva "accorpata" all'immobile oggetto di pignoramento.

3.3 CONFINI

L'immobile confina a nord-est e nord-ovest con le part.lla n. e , ad est con la part.lla n. , a sud-ovest con la part.lla n. e , tutte di proprietà della sig.ra .

3.4 NATURA DEL DIRITTO E PROVENIENZA DEL BENE

Il sig. ha ricevuto la piena proprietà del bene in forza all'Atto di divisione del / /1974 (Repertorio n° _ Raccolta n°), redatto dal notaio Armando Pantano, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il / /1974 (n° / e /).

3.5 SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E VINCOLI LOCATIVI

Sul bene sottoposto a pignoramento non risultano vincoli locativi e, al momento, viene utilizzato solo come abitazione dallo stesso esecutato.

3.6 SITUAZIONE URBANISTICA E CONFORMITÀ AGLI STRUMENTI ATTUATIVI

Dalle indagini esperite presso gli uffici tecnici comunali è emerso che il fabbricato è stato costruito prima del 1967 e che, pertanto, la sua costruzione non era subordinata ad alcuna autorizzazione.

Nel settembre del 2004, è stato presentato un progetto di ristrutturazione che prevedeva, tra l'altro, la trasformazione del corpo retrostante in un porticato - tramite la demolizione e la ricostruzione dello stesso in c.a. - e lo sfruttamento della volumetria così recuperata con una sopraelevazione.

Il progetto è stato regolarmente approvato dal Comune di Montalto Uffugo ma la concessione non è mai stata ritirata in quanto non sono mai stati pagati i dovuti oneri di urbanizzazione e costruzione.

Dal confronto tra l'esistente e gli elaborati grafici relativi allo stato di fatto depositati al Comune non sono emerse "difformità" rilevanti.

6 STIMA DELL'IMMOBILE

Nell'elaborazione del giudizio tecnico – estimativo dell'immobile sopra descritto sono stati considerati tutti i fattori che possono influire sul valore economico del bene. Allo scopo sono state esaminate sia le caratteristiche di tipo estrinseco (es. zona urbanistica, ubicazione dell'immobile rispetto ai servizi pubblici e di carattere generale, distanza dalle infrastrutture e dalle strutture commerciali e ricreative, altro) sia di tipo intrinseco (es. esposizione, stato di manutenzione dell'edificio e dell'appartamento stesso, qualità delle rifiniture interne e degli impianti tecnologici presenti, dimensioni dei vani rispetto alla loro destinazione d'uso, distribuzione e divisione degli spazi interni, dotazione dei servizi).

CRITERI DI STIMA

La stima è stata effettuata secondo l'aspetto economico del valore di mercato. È stato applicato il metodo di stima diretto che, ricordiamo, si basa sulla "comparazione" dei prezzi di vendita di immobili simili, in tempi recenti, nella zona. Il parametro considerato è la superficie commerciale espressa in mq.

SUPERFICIE COMMERCIALE

Destinazione	mq
Superficie abitazione	88,00
Magazzino	71,00
Corte esterna	300,00

VALORE UNITARIO ORDINARIO

Il mercato degli alloggi non è molto attivo nella zona in quanto trattasi di una zona poco antropizzata con caratteristiche spiccatamente agricole.

Le quotazioni di mercato per appartamenti della stessa tipologia ma di nuova costruzione, rilevati consultando i dati forniti dalle più importanti agenzie di intermediazione immobiliare operanti nella zona, indicano un valore unitario ordinario di circa 1.000,00 €/mq.

Per la stima in questione il valore unitario ricercato è stato, quindi, deprezzato per tenere conto delle condizioni attuali dell'immobile, applicando, all'uopo, una quota di abbattimento pari al 30 %. Pertanto, si ritiene di poter indicare quale più probabile valore commerciale unitario dell'appartamento in argomento, l'importo di 700,00 €/mq.

Per il magazzino ricavato nel corpo posteriore, viste le caratteristiche costruttive alquanto mediocri e

considerato che lo stesso si trova, in pratica, quasi allo stato rustico può essere considerato un valore unitario pari a circa 300,00 €/mq, mentre per l'area cortilizia appare appropriata la stima di circa 30,00 €/mq.

Destinazione	€/mq
Superficie abitazione	700,00
Magazzino	300,00
Corte esterna	30,00

VALORE DELL'IMMOBILE

Sulla base dei dati sopra determinati il valore di mercato del bene stimato è quindi pari a:

Destinazione	mq	€/mq	€
Superficie abitazione	88,00	700,00	61.600,00
Magazzino	71,00	300,00	21.300,00
Corte esterna	300,00	30,00	9.000,00
Totale			91.900,00
Per arrotondamento			92.000,00

7 OPPORTUNITÀ DI VENDITA IN LOTTI

A parere dello scrivente non vi è possibilità di una vendita in parti separati del bene e se ne propone la vendita nello stato di fatto in cui si trova.

8 REGIME FISCALE

L'abitazione, oggetto della presente relazione peritale, non è soggetta ad I.V.A., poiché la proprietà è riferita a persona fisica.

9 CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione d'uso, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite, il C.T.U. ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, stimato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, in:

Valore totale del bene:	92.000,00 € (Novantaduemila/00 Euro)
--------------------------------	---

Il presente elaborato di Consulenza Tecnica d'Ufficio è stato redatto nella Procedura di Esecuzione Immobiliare n° 296/2014 R.E. dal sottoscritto ing. Francesco Domignoni, in espletamento dell'incarico ricevuto dal Sig. Giudice dell'esecuzione, Dott. Giuseppe Greco.

Nel rassegnare l'incarico per le relative determinazioni e conclusioni il C.T.U. rimane a disposizione per quant'altro possa ritenersi utile, e, con l'occasione, porge distinti saluti.

Cosenza, li 16/11/2014.

Il Consulente Tecnico

Ing. Francesco Domignoni

PROSPETTO RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 296/2012 R.E.											
Promossa da											
Nei confronti di											
Giudice dell'esecuzione		III.mo Dott. Giuseppe Greco									
Custode Giudizario											
C.T.U.		ing. Francesco DOMIGNONI									
LOTTO N.	UNICO										
Comune di	Montalto Uffugo							VALORE DEL BENE	92.000,00		
Provincia di:	Cosenza								(Novantaduemila/00)		
Indirizzo											
DESCRIZIONE SINTETICA											
Immobile, risalente ai primi anni '50, sito in di Montalto Uffugo (CS), composto da due corpi di fabbrica disposti su un singolo piano e da una corte esterna di estensione pari a circa 410,00 mq. Il primo corpo di fabbrica, adibito a civile abitazione, è composto da una cucina, un bagno, un corridoio e due camere da letto per una superficie complessiva di mq 88,00 circa; il secondo, invece, si presenta come un magazzino suddiviso in tre grossi vani, collegati tra loro da due porte interne, con due ingressi laterali indipendenti di cui uno carrabile e superficie di circa mq 71,00.											
DIRITTI		Piena proprietà									
DATI CATASTALI											
Dati identificativi			Dati classamento				Altre informazioni				
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo		
	2		1	-	A/3	1	4,5 vani	232,41			
Dati identificativi			Dati classamento				Altre informazioni				
Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Reddito		Partita		
	1		-	Ente Urbano	-	-	Dominicale (€)	Agrario (€)			
							-	-	Area di enti urbani e promiscui		
DESCRIZIONI QUALITATIVE SINTETICHE											
TERRENO (CORTE)											
Superficie		410,00									
Destinazione urbanistica		Agricola									
Caratteristiche orografiche		Pianeggiante									
Colture presenti		-									
Collegamento viario		Strada comunale comune di Montalto Uffugo									
FABBRICATO											
Superficie		159,00									
Anno di costruzione		Anni 50'									
Stato di manutenzione		Discreto									
Qualità delle finiture		Mediocri									
ELENCO TRASCRIZIONI											
Nota		n. Registro (Gen./ Part.)				n. Repertorio		Data			
Trascrizione											
Iscrizione											

