

TRIBUNALE DI COSENZA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice esecutore: Dott. Giuseppe Greco

CAUSA CIVILE ISCRITTA AL N. 204/2008 REG. ESEC.

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

RELAZIONE TECNICA DI STIMA



TRIBUNALE DI COSENZA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Giudice esecutore: Dott. Giuseppe Greco

Procedura di esecuzione immobiliare del Tribunale di Cosenza n° 204/2008 Reg. Esec.
ad istanza di [REDACTED] in danno di [REDACTED]

PREMESSA

In riferimento all'Atto di espropriazione immobiliare di cui sopra, lo scrivente Ing. Massimo Pinto, iscritto all'Ordine Provinciale degli Ingegneri della Provincia di Cosenza col n° 4830, nominato esperto stimatore dal suddetto G.e., Dott. Giuseppe Greco in data 12.04.2010, sulla scorta dei quesiti postigli dal suddetto G.e., relaziona quanto segue.

Per quanto attiene alla descrizione dei beni pignorati, il giorno 25.06.2010 alle ore 18:40, (vedasi Verbale di sopralluogo – **Allegato 1**) il sottoscritto si è recato in Contrada Pasquali alla via Luigi Maria Greco snc nel Comune di Mendicino, per effettuare il sopralluogo presso gli immobili di proprietà di [REDACTED] oggetto della suddetta espropriazione immobiliare.

QUESITO N. 1

- 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;*
- 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 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;*

L'unità immobiliare oggetto dei tale stima è un appartamento ad uso civile abitazione, posto al 1° piano della scala A di un fabbricato condominiale sito in Via Luigi Maria Greco (C.da Pasquali) del Comune di Mendicino. Esso, al momento del sopralluogo, risulta occupato dai genitori del proprietario, Sigg. [REDACTED] e [REDACTED]

L'appartamento è identificato al Catasto Fabbricati della Provincia di Cosenza, Comune di Mendicino, come segue:

Foglio 7	Particella 488	Sub 4	Categoria A/3	Classe 3	Consistenza 7 vani	Rendita 451,90 €
Indirizzo CONTRADA PASQUALI SNC piano 1						

L'immobile in cui si trova l'appartamento in questione è situato in una traversa senza denominazione alla fine della via Luigi Maria Greco, strada abbastanza stretta che presenta un fondo stradale asfaltato ma irregolare. In questa traversa sono presenti diverse villette mono/bifamiliari e il fabbricato dell'unità negoziale oggetto di stima. La struttura del complesso condominiale, realizzata con cemento armato e tamponatura con mattoni forati, presenta buone condizioni generali e sembra non necessitare di opere di ristrutturazione. Il cortile condominiale è delimitato da una cancellata di ferro.

All'appartamento si accede, attraversando l'intero cortile condominiale, mediante portone in alluminio e vetro ed è servito di scala condominiale in granito ma non di ascensore. Esso confina con un unico appartamento, ai cui citofoni appaiono i nomi dei [REDACTED] e che risulta identificato con il sub 3 dei medesimi foglio e particella.

Allo stato attuale l'unità immobiliare risulta composto da 7 vani, a cui si aggiungono due piccoli disimpegni, di cui:

- n. 2 bagni rispettivamente di 3,84 mq e di 4,80 mq;
- n. 1 cucina di 12,06 mq;
- n. 1 soggiorno di 26,56 mq;
- n. 3 camere da letto ampie 14,25 mq, 11,86 mq e 12,41 mq.

Vi sono inoltre n. 1 balcone di 10,25 mq e n. 1 terrazzino di 21,63 mq.



La superficie è così riassumibile:

SUPERFICIE TOTALE (muri divisorii e perimetrali esclusi)	122 mq circa
SUPERFICIE CALPESTABILE (muri divisorii e perimetrali esclusi)	90 mq circa
SUPERFICIE BALCONI (muri divisorii e perimetrali esclusi)	32 mq circa
VOLUME (altezza soffitto 2,70 m e muri divisorii e perimetrali esclusi)	330 metri cubi circa

Per quanto riguarda la superficie dei muri, si sono rilevati 5,7 mq di superficie occupata dai muri divisorii e 13,2 mq dai muri perimetrali.

Tali rilievi confermano i dati riscontrati nella planimetria catastale – **Allegato 3**.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico e risulta regolarmente collegato alla rete del metano, idrica e fognaria così come riportato nella dichiarazione di conformità del costruttore. Nel vano scala condominiale è situata l'autoclave. Il riscaldamento è autonomo ed è presente sul terrazzino una caldaia a camera chiusa. Inoltre nel soggiorno vi è un termo camino Famar, che l'esecutato ha dichiarato di non aver mai utilizzato. Sono presenti n. 2 impianti di condizionamento, di cui uno per il raffrescamento di una camera da letto e della cucina e il secondo per le altre due camere da letto.

I soffitti e le pareti sono perfettamente intonacati e tinteggiati, in cucina e nei bagni le pareti sono rivestite con piastrelle e i pavimenti sono tutti rifiniti con piastrelle in gres porcellanato, il tutto conservato in ottimo stato.

La porta d'ingresso è un portoncino rinforzato, le porte sono di legno tamburato e gli infissi sono in legno e sono esternamente dotati di persiane anch'esse in legno.

Nei bagni i sanitari e le rubinetterie sono recenti, di buona qualità e conservati in ottimo stato.

Sul terrazzino è stata riscontrata una chiusura con finestre scorrevoli a vetro, realizzata dall'attuale proprietario in un momento successivo alla costruzione del fabbricato. Alla mia domanda sulla liceità di tale opera l'esecutato risponde che è stata realizzata senza alcun permesso. Ho esposto verbalmente la situazione all'Ufficio Tecnico del Comune di Mendicino ed è stato riscontrato che tale abuso non è sanabile. Dunque l'appartamento necessita di messa a norma tramite la rimozione delle finestre.

All'appartamento è collegato un posto auto scoperto all'interno del cortile condominiale, che, secondo l'atto d'acquisto, avrebbe dovuto essere assegnato al proprietario dell'appartamento stesso in fase di redazione del regolamento condominiale. Attualmente non ne risulta alcuna numerazione.

Durante il sopralluogo è stata prodotta documentazione fotografica – **Allegato 2**.



QUESITO N. 2

- 2) *accertare se i fabbricati siano conformi o meno alla concessione edilizia (e, ove possibile, precisare il costo dell'eventuale condono edilizio);*

In data 22 giugno 2010 il sottoscritto ha presentato richiesta al Comune di Mendicino di tutta la documentazione per la valutazione della conformità alla concessione edilizia e ai regolamenti urbanistici comunali. In particolare è stato possibile ritirare copia semplice dei seguenti documenti – **Allegato 4**:

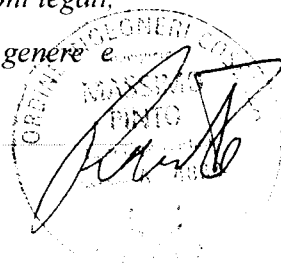
- Concessione edilizia n° 26/2001;
- Certificato di conformità delle opere realizzate alle normative sull'abbattimento delle barriere architettoniche;
- Certificato di conformità alle normative sul risparmio energetico;
- Certificato di regolare esecuzione dei lavori di costruzione;
- Dichiarazione di conformità degli impianti elettrici;
- Dichiarazione di conformità degli impianti termici;
- Dichiarazione di corretto allacciamento alla rete idrica e fognaria del Comune di Mendicino;
- Autorizzazione di abitabilità parziale n° 10/2003;
- Pianta del primo piano del corpo A del fabbricato;
- Relazione tecnica.

L'appartamento in questione è situato al primo piano del corpo A di un fabbricato composto da due corpi scala.

La costruzione è stata autorizzata dal Comune di Mendicino in data 20 luglio 2001 con Concessione n° 26/2001 ed è stata dichiarata abitabile con l'Autorizzazione di abitabilità parziale n°10/2003, che interessava l'intero corpo A. Il fabbricato in cui è inserito l'appartamento è stato realizzato in conformità alla Concessione Edilizia a suo tempo rilasciata e, pertanto, non è stato oggetto di condono edilizio.

QUESITO N. 3

- 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);

Durante il sopralluogo, il proprietario dichiara che "sull'immobile grava un mutuo stipulato con la BNL, filiale di Corso Mazzini a Cosenza".

Effettivamente dall'Atto di acquisto da parte di [redacted] da [redacted] del 7/02/2004 (Reg. Gen. 4042, Reg. Part. 3175) risulta che l'esecutato si sia accollato e abbia fatto propria una quota del mutuo edilizio (acceso a suo tempo dalla società [redacted] medesima presso la Banca Nazionale del Lavoro), con una corrispondente quota di ipoteca, pari a 36.000 €.

Ulteriore conferma di questa ipoteca è stata riscontrata tramite ispezione ipotecaria. Infatti è emersa la **nota di iscrizione R.G. 1289 R.P. 99 P. 106 del 18/01/2002** tramite Atto notarile pubblico datato 16/01/2002 e firma del notaio Amato Stanislao n.rep. 95942, con la quale [redacted] stipula un mutuo con la Banca Nazionale del Lavoro e la successiva **annotazione R.G. 9648 R.P. 985 P. 38 del 8/04/2003** tramite Atto notarile pubblico datato 26/03/2003 e firmato dal notaio Stanislao Amato n.rep.99786, relativa al frazionamento in quota del mutuo di cui sopra.

L'appartamento oggetto della stima è individuato in tale frazionamento di quota come "unità negoziale n. 4 immobile n.1".

Risulta da ciò un capitale di 36.000 € (a conferma di quanto riportato nell'Atto d'acquisto) e un'ipoteca di 72.000 €.

Per quanto riguarda la documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cod.proc.civ. e i passaggi di proprietà dell'appartamento pignorato al [redacted] è stata effettuata la seguente ricostruzione cronologica a ritroso.

- I) Attualmente l'unità Foglio 7, Particella 488, Sub 4 risulta intestata a [redacted] che ne ha acquistato la proprietà da [redacted] come risulta dall'Atto pubblico del 7/01/2004 in atti dal 9/02/2004 (Repertorio n. 102297, Rogante Amato Stanislao).
- II) Precedentemente la proprietà del suddetto appartamento era della società [redacted] che ne ha fatto costituzione con Atto del 12/12/2002 n. 3498.1/2002 in atti dal 12/12/2002 (Protocollo n. 458525).
- III) Enotria Costruzioni, a sua volta, aveva acquistato le particelle 364, 365, 377 e 357 dai Sigg. [redacted] [redacted] (come risulta dall'Atto pubblico del [redacted]).



6/07/2001 Voltura n. 247290.1/2001 in atti dal 29/08/2001, Protocollo n. 260238, Repertorio n. 94207, Rogante Amato), da cui è stata generata la particella 488 attuale.

- IV) La suddetta particella 488 è il risultato di frazionamenti e aggregazioni di una serie di particelle che, come già accennato sopra, [REDACTED] ha acquistato dai [REDACTED], i quali, almeno per il ventennio passato, ne sono sempre stati gli unici proprietari.

La Particella 488, costituita da [REDACTED] e della quale fa parte l'appartamento oggetto della presente stima (ricordando che si tratta del Sub 4), attualmente ha superficie 2490 mq.

Essa ha avuto origine tramite successivi frazionamenti e aggregazioni (in ordine cronologico):

- La particella **357** viene frazionata e, variando foglio 7 part 364, 490, 365, 491, 377, 492, da origine alla particella 488 di superficie 920 m2 e alla particella 489 (tipo mappale 7/9/2001 n 5359.1/2001 protocollo 262078);
- La particella **365** viene aggregata alla 488, per cui essa passa da 920 a 1970 mq;
- La particella **364** viene aggregata alla 488, per cui essa passa da 1970 a 2130 mq;
- La particella **377** viene aggregata alla 488, per cui essa passa da 2130 agli attuali 2490 mq (tipo mappale 7/9/2001 n 5359.2/2001 protocollo 262078).

La particella **357** aveva avuto origine dal frazionamento della particella 36 di superficie 16575 mq, nelle particelle:

- 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356 e 357 (quest'ultima di mq 1091) (Frazionamento 29/08/2001 n 3813.1/2000 protocollo 260148).

Precedentemente la particella 36 era stata oggetto di un frazionamento che ha comportato la diminuzione da 19440 mq a 16575 mq, variando le particelle:

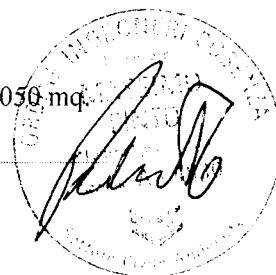
- 275, 276, 277 e 278 (Frazionamento del 28/06/1990 n 1188.2/1990 in atti dal 27/09/1995).

Precedentemente la particella 36 era stata oggetto di un frazionamento che ha comportato la diminuzione da 19530 mq a 19440 mq, variando le particelle:

- 173 (Frazionamento in atti dal 21/02/1991 n 85).

La particella 36 era di proprietà dei [REDACTED], come risulta dai dati dell' impianto meccanografico dal 1985 e aveva una superficie di 19530 mq.

La particella **365**, con lo stesso atto di frazionamento della 357, viene frazionata da 1386 a 1050 mq.



Con lo stesso atto la **364** viene frazionata da 218 a 160 mq
(tipo mappale 7/9/2001 n 5359.1/2001 protocollo 262078).

Precedentemente la particella 364 e 365 avevano avuto origine dalla particella 63 (Uliveto in classe 3) di superficie 10650 mq la quale è stata frazionata e soppressa originando le particelle:

- 358, 359, 350, 361, 362, 363, 364, 365
(Frazionamento del 11/08/1995 n 3813.2/1995 in atti dal 27/09/1995).

La particella **63** era di proprietà dei [REDACTED] come risulta dai dati dell'impianto meccanografico dal 1985 e aveva una superficie di 10650 mq.

La particella **377**, con lo stesso atto di frazionamento della 357, viene frazionata da 1315 a 360 mq
(tipo mappale 7/9/2001 n 5359.1/2001 protocollo 262078).

Precedentemente la 377 di 1315 mq ha origine dal frazionamento della particella 359 di 1607 mq in due particelle:

- 377 e 378
(Frazionamento del 20/12/1996 n 5714.1/1996).

Precedentemente la particella 359 aveva avuto origine dalla particella 63 (Uliveto in classe 3) di superficie 10650 mq la quale è stata frazionata e soppressa originando le particelle:

- 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364 e 365
(Frazionamento del 11/08/1995 n 3813.2/1995 in atti dal 27/09/1995).

Per sintetizzare i passaggi di proprietà subiti dall'appartamento oggetto della presente stima, si può dire che esso sia stato costituito il 12/12/2002, che da tale data al 7/01/2004 sia stato proprietà della società [REDACTED] e che dal 7/01/2004 il Sig. [REDACTED] ne abbia acquistato la proprietà dalla società di costruzioni di cui sopra. Inoltre il terreno su cui la [REDACTED] ha costruito l'edificio in cui si trova l'appartamento è stato acquistato in data 26/07/2001 dalla medesima società dai [REDACTED]

È stata prodotta copia degli atti di acquisto dei beni immobiliari di cui sopra – **Allegato 5** – e delle ispezioni ipocatastali riguardanti l'esecutato e i beni stessi – **Allegato 6**.



QUESITO N. 4

- 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;*

Il valore dell'immobile è stato così determinato:

TIPO DI SUPERFICIE	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE CORRETTIVO	SUPERFICIE COMMERCIALE
Calpestabile	90 mq	1	90 mq
Balconi	32 mq	0,35	11,2 mq
Muri Divisori	5,7 mq	1	5,7 mq
Muri Perimetrali	13,2 mq	0,5	6,6 mq
Superficie commerciale totale			113,5 mq

Dopo aver corretto le superfici lorde con i relativi coefficienti, è stata calcolata una superficie commerciale totale pari a 113,5 mq.

Quest'ultima è stata moltiplicata per un prezzo di 850 €/mq che è stato stimato utilizzando i valori commerciali degli immobili analoghi a quello in oggetto nella medesima zona, ricavati dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Tali valori non si possono comunque intendere sostitutivi della stima, ma solamente di ausilio alla stessa, che è stata approfondita e affinata grazie al sopralluogo dell'appartamento, che ha reso possibile una verifica tecnica da parte del sottoscritto, e grazie alla valutazione effettuata da un'agenzia immobiliare locale che ha fornito una valutazione del valore commerciale dell'immobile come se questo si trovasse attualmente in stato di vendita sul mercato.

Tenendo conto di un ulteriore coefficiente "K"=0,85 che consideri le caratteristiche posizionali, funzionali, estetiche e qualitative dell'immobile, viene dunque stimato il prezzo dell'appartamento oggetto di questa perizia:

VALORE MEDIO UNITARIO	COEFFICIENTE CORRETTIVO "K"	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALUAZIONE
850 €/mq	0,85	113,5 mq	82.003,75 €

Essendo 82.003,75 € il prezzo di base, la valutazione finale del prezzo in cifra tonda dell'appartamento è di **82.000 €**.



QUESITO N. 5

5) suggerire l'opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati indicandone i motivi;

Dall'analisi planimetrica dell'unità immobiliare in esame, si ritiene che **non** sia opportuno dividere l'appartamento in unità più piccole. Infatti un'eventuale suddivisione non consentirebbe la creazione di ingressi indipendenti e un numero sufficiente di vani che possano generare un vantaggio economico nella vendita.

QUESITO N. 6

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;

Poiché l'appartamento risulta intestato al ~~██████████~~ che ai fini fiscali è una persona fisica, il regime fiscale a cui verrà assoggettata l'eventuale vendita è l'**Imposta di Registro**.

QUESITO N. 7

7) redigere un prospetto riassuntivo nel quale riporti:

- a) la descrizione dei beni pignorati, evidenziando quale sia l'attuale identificazione catastale e 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.*

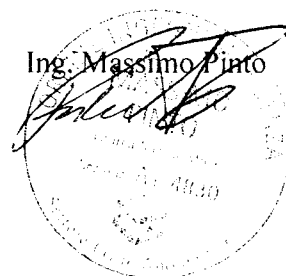


In conclusione riporto una descrizione sintetica dell'unità immobiliare oggetto della presente relazione con il relativo prezzo a base d'asta:

BREVE DESCRIZIONE	Appartamento con 3 camere, soggiorno, cucina abitabile, doppi servizi e balconi in condominio al piano primo.
INDIRIZZO	Comune di Mendicino, Contrada Pasquali via Luigi Maria Greco snc.
DATI CATASTALI	Foglio 7, Particella 488, Sub 4, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 7 vani, Rendita 451,90 €
SUPERFICIE COMMERCIALE	113,5 mq
PREZZO A BASE D'ASTA	82.000 €
NOTE	Si segnala il riscontro di un'ipoteca derivante da accollamento di una quota di mutuo edilizio presso la BNL di Cosenza (filiale di C.so Mazzini)

Rende, 24/07/2010

Ing. Massimo Pinto



ALLEGATI

- 1. VERBALE DI SOPRALLUOGO**
- 2. RILIEVI FOTOGRAFICI**
- 3. PLANIMETRIA CATASTALE**
- 4. DOCUMENTAZIONE UFFICIO TECNICO COMUNE DI MENDICINO**
- 5. ATTI DI ACQUISTO**
- 6. ISPEZIONI IPOCATASTALI**

