ORIGINALE

TRIBUNALE DI COSENZA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice esecutore: Dott. Giuseppe Greco.

Procedura di esecuzione immobiliare del Tribunale di Cosenza n° **48/1999+87/1999**
Reg. Esec. ad istanza di B.C.C. di Rota Greca
in danno di

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Il C.T.U.
Ing. Andrea Campolongo

TRIBUNALE DI COSENZA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI
Depositato in Cancelleria
Oggi 11 MAR. 2009
Il Cancelliere
IL CANCELLIERE B/3
Giovanni De Stefano

ORDINE INGEGNERI COSENZA
Ingegnere
ANDREA
CAMPOLONGO
Laurea Specialistica
Sezione A
Civile-Ambientale - Industriale

TRIBUNALE DI COSENZA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice esecutore: Dott. Giuseppe Greco.

Procedura di esecuzione immobiliare n° 48/1999 + 87/1999
R. Es. B.C.C. di Rota Greca in danno di

RELAZIONE TECNICA

In riferimento all'Atto di espropriazione immobiliare di cui sopra, lo scrivente Ing. Andrea Campolongo, iscritto all'Ordine Provinciale degli Ingegneri della Provincia di Cosenza col n° 3447 ed iscritto all'Albo dei Periti Tecnici del Tribunale di Cosenza col n° 3505, nominato esperto stimatore dal g.e. del Tribunale di Cosenza, Dott. Giuseppe Greco in data 11.11.2008, sulla scorta dei quesiti postigli dal suddetto g.e., relaziona quanto segue:

Per ciò che attiene alla descrizione di tali beni pignorati, il giorno 22.11.2008 alle ore 10:00, (si veda Verbale di sopralluogo - **Allegato 1**) il sottoscritto si è recato in via contrada Peritano nel Comune di Torano Castello, presso l'abitazione dei coniugi per effettuare il sopralluogo sugli immobili (*terreno con entro stante fabbricato*) di proprietà degli stessi, oggetto della suddetta espropriazione immobiliare, e dare così inizio alle operazioni peritali.

L'abitazione, trattasi di piccolo fabbricato rurale in blocchi di cemento pieni, è disposta su un unico piano facente parte di una struttura unifamiliare risalente alla seconda metà degli anni '80, sita in zona di campagna nel Comune di Torano Castello, ed identificata al Catasto Fabbricati della Provincia di Cosenza alla partita n° 1783, foglio 33, particella 86 sub 1 e sub 2 del Comune di Torano Castello. Tale struttura è posta su corte di proprietà di 00.17.12 are, riportata al N.C.T. del Comune di Torano Castello al foglio 33, particella 70.

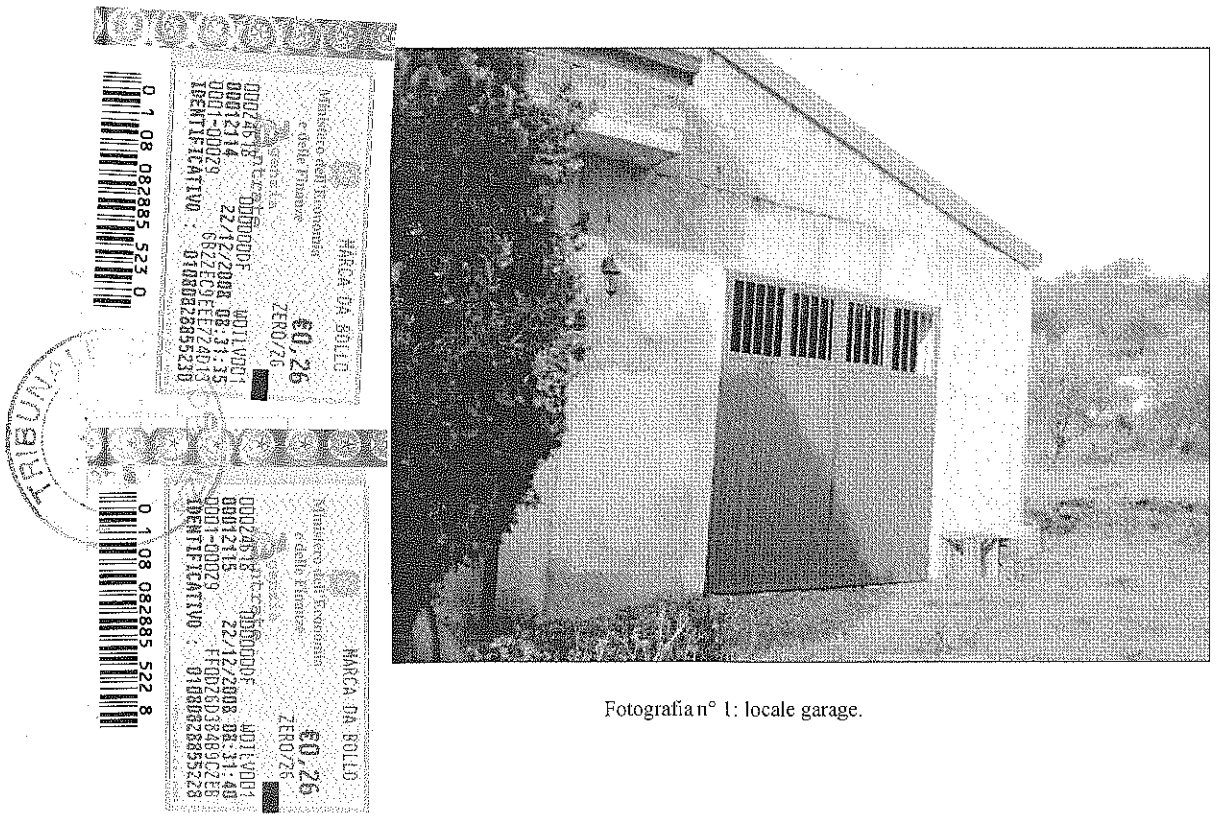
In seguito al necessario accesso allo stesso, lo scrivente ha potuto notificare quanto segue:

1. La costruzione è dotata di impianto elettrico, idrico e fognario, ma non di riscaldamento autonomo ed autoclave. Non insiste su aree di proprietà dello Stato o di Enti Pubblici territoriali né è gravata da vincolo storico o artistico o architettonico o paesistico o ambientale; in particolare l'appartamento in oggetto possiede i seguenti dati di classamento:

Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
A/2	U	4,5 vani	€ 383,47

L'immobile, posto all'interno di una corte privata, risulta essere occupato dagli stessi Sigg. e dai loro 2 figli, in qualità di proprietari **per i diritti di ½ ciascuno**, per come si evince dalla dichiarazione notarile sostitutiva della certificazione storico-ipotecaria e catastale ventennale del 24.07.2000 a firma del Notaio Dr.ssa Stefania Lanzillotta nonché dalla dichiarazione notarile sostitutiva della certificazione storico-ipotecaria e catastale ventennale del 25.09.2000 a firma del Notaio Dr. Leucio Gisonna (**Allegato 2**). Anche la corte è degli stessi proprietari di cui sopra.

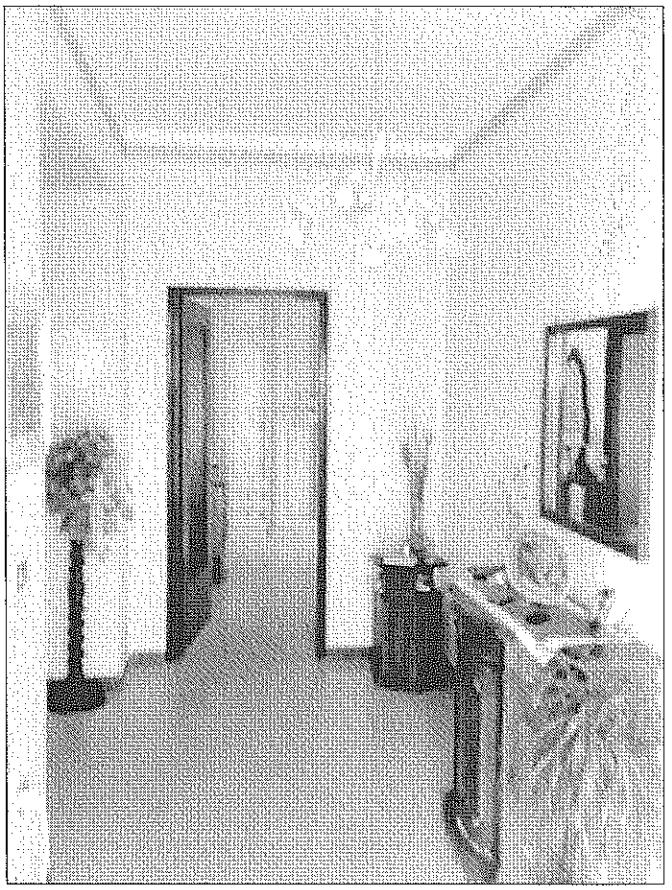
Esternamente la struttura si presenta in uno stato di conservazione piuttosto carente; ciò è da ritenersi ancor più vero per ciò che attiene all'adiacente locale garage, abusivo e non condonato, di circa (10x5)m, ed a parte della costruzione stessa che risulta priva di intonaco e soltanto tamponata con mattoni forati non rifiniti (vedasi fotografia n°1).



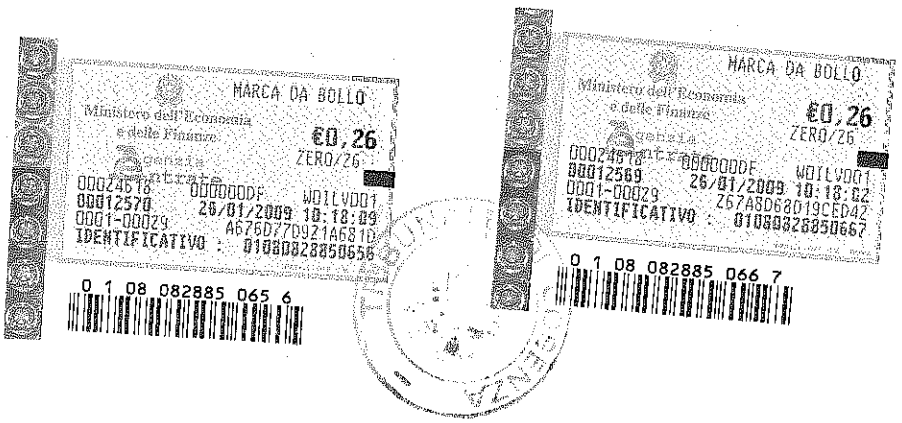
Fotografia n° 1: locale garage.

Si ribadisce che il garage risulta costruito abusivamente e non condonato, la sua superficie è di circa 50,00 mq e non risulta rifinito. In conclusione, la struttura, esternamente, necessiterebbe di alcuni interventi di ripristino, rifinitura e manutenzione conservativa.

L'appartamento risulta essere composto da un ingresso da cui si accede alla cucina, di circa 16mq, piastrellata e dotata di caminetto,



Fotografia n° 2: ingresso - corridoio.



Fotografia n° 3: cucina.

ad un salone – sala da pranzo di circa 26 mq,

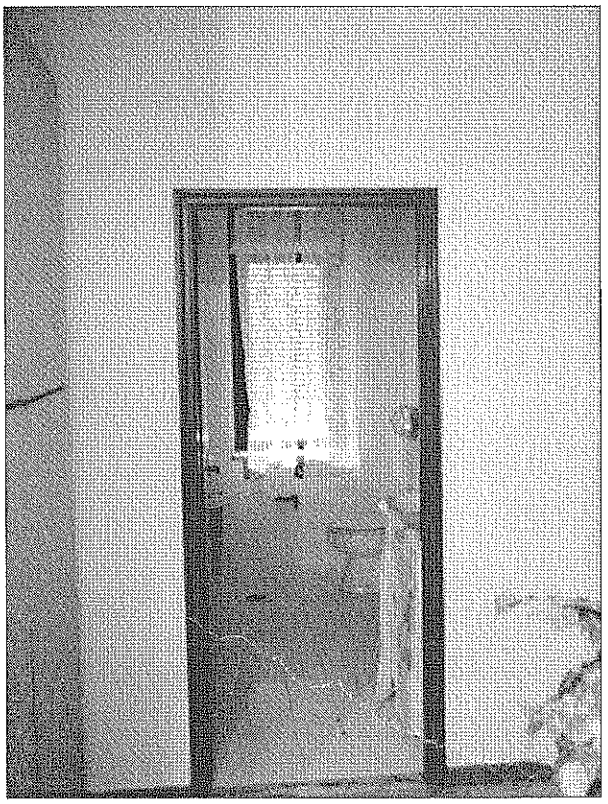
Fotografia n° 4: sala da pranzo.

ed alla zona notte, composta da un bagno di circa 13mq e due camere da letto, di cui una matrimoniale di circa 16mq ed un'altra di circa 17mq.

Il tutto per una superficie di circa 105 mq calpestabili.

Di seguito la descrizione è completata con una breve documentazione fotografica dei vani sopra descritti.

Fotografia n° 5: bagno.

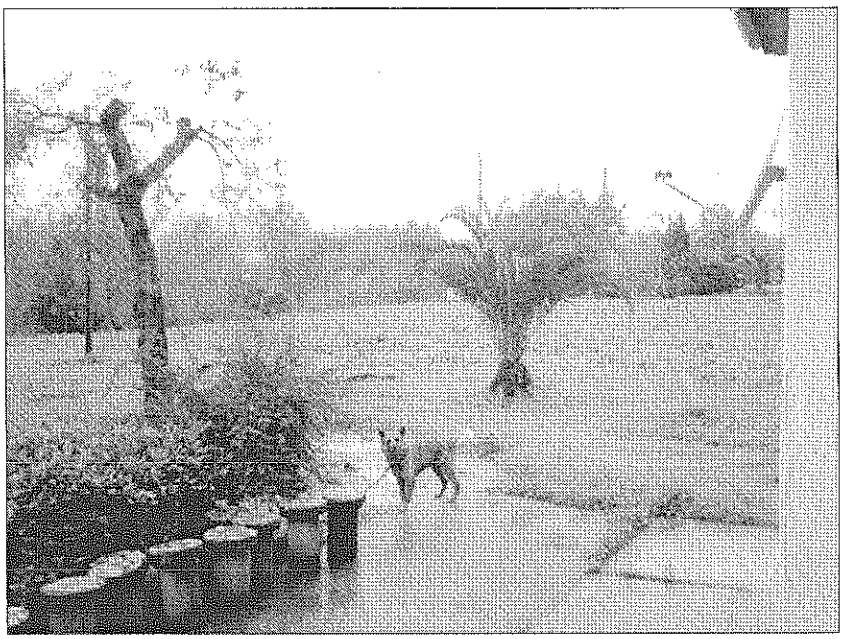


Fotografia n° 6: ingresso al bagno.

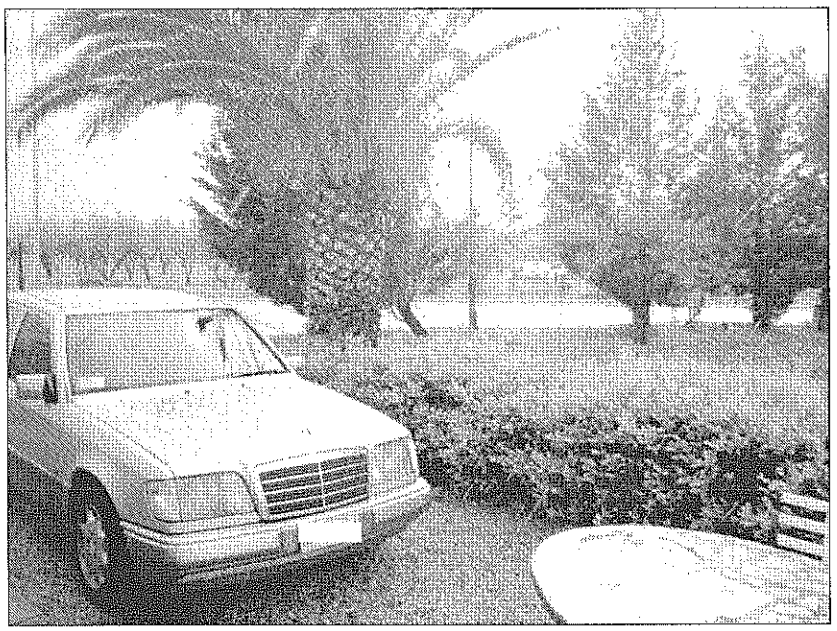
Fotografia n° 7: stanza da letto matrimoniale.

Fotografia n° 8: stanza da letto.

Le porte sono in legno tamburato; il bagno e la cucina hanno pareti piastrellate, l'appartamento è pavimentato con granigliato di marmo, che risulta essere in uno stato di conservazione buono. Le pareti della casa sono pitturate e ben conservate.



Fotografia n° 9: corte di proprietà (1).



Fotografia n° 10: corte di proprietà (2).

La corte esterna è adibita a giardino.

Per ciò che attiene agli impianti, sia elettrico che idraulico, alla pavimentazione ed ai rivestimenti, essi risalgono all'epoca della costruzione dell'edificio, e non hanno subìto, nel corso degli anni, alcun intervento di manutenzione, pur essendo attualmente in buone condizioni.

L'immobile è dotato di relativo certificato di abitabilità, (**Allegato 5**) rilasciato dagli Uffici preposti del Comune di Torano Castello, presso i quali è stato possibile recuperare il progetto originale del fabbricato con relativa relazione tecnica (**Allegato 6**), la concessione edilizia (**Allegato 7**), il permesso a costruire (**Allegato 8**), il certificato di destinazione urbanistica del terreno (**Allegato 9**).

2./3. Si è provveduto a verificare la regolarità della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c, valutandone la completezza e l'idoneità (**Allegato 2**); è stata accertata la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento.
Non sono state riscontrate irregolarità catastali (sub specie di: voltura a nome dei debitori esecutati; modifica dei dati relativi alla categoria catastale, al numero dei vani). Sull'immobile non gravano vincoli o oneri di natura condominiale.
Non vi è esistenza di diritti demaniali o usi civici.
Le planimetrie dè gli immobili sono riportate nell'**Allegato 3**.

4. Il valore commerciale dell' immobile con annesso garage e circostante terreno è determinato in **€ 52.000,00** (diconsi Euro **cinquantaduemila/00**).
Tale stima è stata fatta utilizzando i valori commerciali degli immobili analoghi a quello in oggetto nella medesima zona del suddetto, ricavati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio; inoltre è stata contattata un' Agenzia immobiliare che ha rilasciato valutazione scritta per un generico immobile con caratteristiche simili e simile ubicazione di quello oggetto del pignoramento (**Allegato 10**). Resta inteso che i valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa. Essi sono riferiti all'ordinarietà degli immobili con riferimento, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea. L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata dal tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo.

5. Non risulta opportuno diversificare gli immobili oggetto di pignoramento in più lotti separati, per cui l'unico lotto in esame comprende l'appartamento e l' annesso locale garage, nonché il terreno sul quale essi sorgono.
6. Per come dichiarato dagli esecutati (**Allegato 4**), il regime fiscale a cui verrà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento dei beni oggetto della stima è: *imposta di registro*.
7. **appartamento posto al piano terra**, identificato al Catasto Fabbricati della Provincia di Cosenza al foglio 33, particella 86 sub 1 del Comune di Torano Castello (CS), sito nel suddetto comune in località Peritano, di proprietà
in regime di comunione dei beni;

   locale garage posto al piano terra, abusivo e non condonato;

   lastrico solare identificato al Catasto Fabbricati della Provincia di Cosenza al foglio 33, particella 86 sub 2 del Comune di Torano Castello (CS), sito nel suddetto comune in località Peritano, di proprietà
in regime di comunione dei beni;

   terreno su cui insistono tali fabbricati di ha 00.17.12. Gli identificativi catastali risultanti dal pignoramento, assegnano a tale terreno un'estensione di ha 00.26.00.

Rende, 26.01.2009

Il C.T.U.
Ing. Andrea Campolongo

Data presentazione: 17/02/1992 - Data: 11/11/2008 - n. CS0504060 - Richiedente CAMPOLONGO SOLO PER USO PERSONALE

MODULARIO
F. rig. rend. 497

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

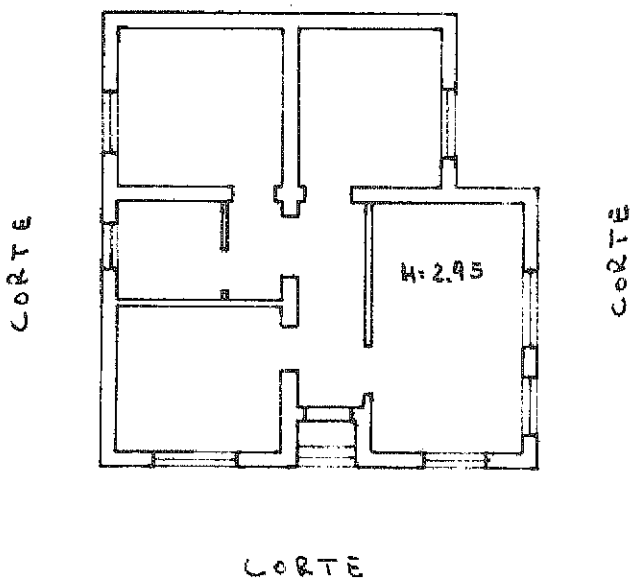
MOD. BN

LIRE 250

Planimetria di u.i.u. in Comune di TORANO CASTELLO via LOC. PERITANO civ.

PIANO TERRA

CORTE



ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:2

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☐

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, cognome e

RISERVATO ALL'UFFICIO

Identificativi catastali
F. 33 / 86 . 1

Iscritto all'albo dei GEOMETRI
della provincia di CATANZARO n. 1822

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/11/2008 - Comune di TORANO CASTELLO(L206) - < Foglio: 33 Particella: 86 - Subalterno 1 >
Ultima Planimetria in atti
Data presentazione: 17/02/1992 - Data: 11/11/2008 - n. CS0504060 - Richiedente CAMPOLONGO SOLO PER USO PERSONALE
Tot.schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

Data presentazione: 17/02/1992 - Data: 11/11/2008 - n. CS0504064 - Richiedente CAMPOLONGO SOLO PER USO PERSONALE

MODULARIO
f. rig. rend. 497

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

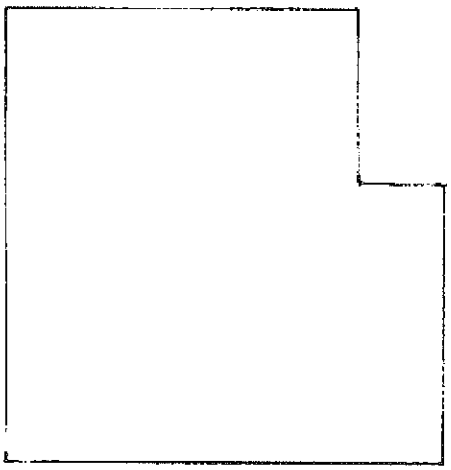
MOD. BN (

LIRE 250

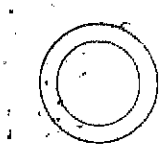
Planimetria di u.i.u. in Comune di TORANO CASTELLO via LOC. PIRITANO civ.

PIANO PRIMO

LASTRICO SOLARE



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:2

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☐
Identificativi catastali
n. 86 sub. 9

Compilata dal GEOMETRA
Titolo, cognome
Iscritto all'albo de I GEOMETRI
della provincia di CATANZARO n. 1822
Data Firma Sabin Luigi

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima Planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/11/2008 - Comune di TORANO CASTELLO(L206) - < Foglio: 33 Particella: 86 - Subalterno 2 >
CONTRADA PIRITANO piano: 1,

Data presentazione: 17/02/1992 - Data: 11/11/2008 - n. CS0504064 - Richiedente CAMPOLONGO SOLO PER USO PERSONALE
Tot.schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatto di scala: 1:1

Data presentazione: 17/02/1992 - Data: 11/11/2008 - n. CS0504065 - Richiedente CAMPOLONGO SOLO PER USO PERSONA

MODULARIO F. rig. rend. 497

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN

LIRE 250

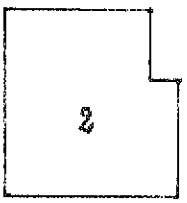
Planimetria di u.i.u. in Comune di ..... via ..... civ. .....

COMUNE DI TORANO CASTELLO

FOGLIO 33 PART. 86 - SCALA 1:2000

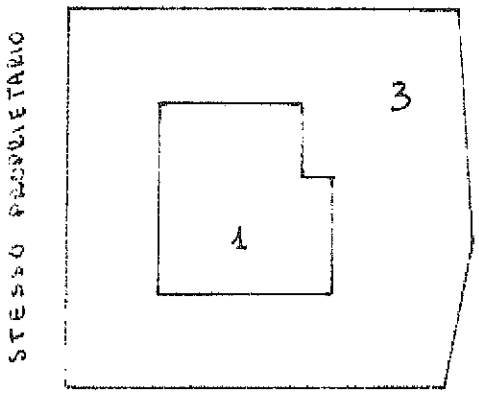
TIPO MAPPALE N. 6816 DEL 23-1-1992

PIANO PRIMO



PIANO TERRA

STESSO PROPR.

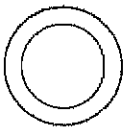


SUB. 1: APPART. (P.T.)

SUB. 2: LASTRICO SOLARE (1° P.)

SUB. 3: BENE COMUNE NON CENS. (CORTE

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 5

Dichiarazione di N.C. ☐

Denuncia di variazione ☐

Ultima Planimetria in atti

Compilata dal GEOMETRA

(Titolo, cognome e

I GEOMETRI

della provincia di CATANZARO n. 1822

RISERVATO ALL'UFFICIO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/11/2008 - Comune di TORANO CASTELLO(L206) - < Foglio: 33 Particella: 86 - Elaborato planimetrico > - Sub:

Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato P.V.

Data presentazione: 17/02/1992 - Data: 11/11/2008 - n. CS0504065 - Richiedente CAMPOLONGO SOLO PER USO PERSONALE
Scheda 1 di 1 - Formato di acq.: A4 (210x297) - Fatt. catastale