

TRIBUNALE DI COSENZA

- Esecuzioni immobiliari -

Procedura n° 214/2009 R.ES.

BCC di San Vincenzo La Costa

CONTRO

G.E. Dott. Giuseppe GRECO

Perizia di stima

Cosenza li 05 Aprile 2013

II C.T.U.

Ing. Joseph AIELLO



Sommario

1 Premessa.....	2
2 Iter delle operazioni peritali.....	2
3 Risposte ai quesiti	3
Quesito n° 1.....	3
Quesito n° 2.....	4
Quesito n° 3.....	7
Quesito n° 4.....	11
3.1 Il metodo di stima adottato	11
3.2 La superficie commerciale	12
3.3 Il valore medio unitario di zona	14
3.4 Il valore unitario.....	14
3.5 La stima dei lotti.....	15
Quesito n° 5.....	16
Quesito n° 6.....	16
Quesito n° 7.....	16
5 Conclusioni.....	18

1. Premessa

Con Atto di Pignoramento Immobiliare depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Cosenza il 13 Novembre 2009, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Cosenza il 18 Novembre 2009 al n° 36838 R.G. ed al n° 26102 R.P., la Banca di Credito Cooperativo di San Vincenzo la Costa, ha richiesto l'espropriazione dei seguenti cespiti:

- 1) (lotto n° 1) **Villino** sito nel Comune di Bisignano (CS), in Via Besidiae snc (ex Contrada Guardia di Solima), censito al N.C.E.U al foglio 51, particella 787, sub.2 (ex sub.1), Categoria A/7, classe 1, consistenza 8,5 vani;
- 2) (lotto n° 2) **appartamento** sito nel Comune di Bisignano, in Viale della Repubblica n. 103 (ex via San Francesco), censito al N.C.E.U al foglio 37, particella 608, sub 3, Categoria A/3, classe 2, consistenza 8,5 vani;

Accedendo a tale richiesta, la S.V. Ill.ma in data 24 Gennaio 2012 ha nominato, quale esperto stimatore, il sottoscritto Ing. ***** *****, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n° 4241 dal 16 Gennaio 2006, ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Cosenza al n° 4324 dal 15 Marzo 2011.

2. Iter delle operazioni peritali

Il sottoscritto Ing. ***** *****, dopo aver verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 C.P.C., ha dato inizio alle operazioni peritali.

Per l'espletamento dell'incarico affidatomi il sottoscritto ha condotto indagini presso:

- 3) gli uffici del Catasto della Provincia di Cosenza;
- 4) gli uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Cosenza;
- 5) l'Ufficio Tecnico e l'Ufficio Anagrafe del Comune di Bisignano.

Contestualmente alle indagini avviate presso gli uffici o gli enti preposti, in data 16 Aprile 2012 alle ore 10:30 il sottoscritto ha eseguito il primo sopralluogo, che ha avuto esito positivo, al quale è seguito un secondo sopralluogo, avvenuto in data 09 Maggio 2012 alle ore 10:30, che non ha avuto esito positivo poiché il Comune di Bisignano non aveva ancora rilasciato la documentazione tecnica richiesta.

Dalle indagini è emerso che uno dei quattro esecutati, la sig.ra ***** *****,

che aveva l'usufrutto sul lotto n. 2, è deceduta il

Il sottoscritto ha redatto la presente perizia di stima degli immobili pignorati, rispondendo a tutti i quesiti posti dalla S.V.I..

3. Risposte ai quesiti.

Quesito n° 1

Descriva 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;*
- h) Situazione urbanistica, precisando gli estremi degli strumenti urbanistici in vigore, le destinazioni d'uso previste, le eventuali possibilità di edificazione, ampliamenti, cambiamento di destinazione d'uso, ristrutturazione, ecc.;*

I sopralluoghi eseguiti in data **16 Aprile 2012** e **09 Maggio 2012** nonché le indagini condotte presso gli uffici competenti hanno consentito di stabilire quanto segue:

LOTTO n° 1

Villino sito a Bisignano in Via Besidiae, snc censito al N.C.E.U. al foglio 51 del Comune di Bisignano (CS), particella 787, subalterno 2 (ex sub. 1).

L'immobile è un villino di 3 piani per civile abitazione con corte esterna, di esclusiva pertinenza, sito in via Besidiae snc, nel Comune di Bisignano (CS).

Tale fabbricato, realizzato nel 2004, ha una struttura portante in c.a. classica costituita da pilastri, e solai gettati in opera.

In particolare, l'edificio è costituito da:

1. Piano seminterrato;
2. Piano terra;
3. Piano primo;
4. Sottotetto mansardato;

Tale fabbricato è censito al N.C.E.U al foglio 51 del Comune di Bisignano, particella 787, subalterno 2 (ex sub. 1), Categoria A/7, classe 1, consistenza 8,5 vani.

L'immobile è ubicato in una zona di completamento B2, caratterizzata dalla presenza di fabbricati e verde privato, nella periferia del comune di Bisignano ma a poca distanza da negozi, centri commerciali e centri sportivi. L'immobile non è soggetto a nessun vincolo. Alla data del sopralluogo l'immobile è abitato dall'esecutato che ne detiene la piena proprietà.

LOTTO n° 2

Appartamento sito a Bisignano in Viale della Repubblica n. 103, censito al N.C.E.U. al foglio 37 del Comune di Bisignano (CS), particella 608, subalterno 3.

L'immobile è un appartamento ubicato al secondo piano di un edificio sito in Viale della Repubblica n. 103 (ex via San Francesco). Tale edificio (di 5 piani) è stato ultimato nel 1980 ed ha una struttura portante in muratura.

L'appartamento in questione ha una forma rettangolare ed è costituito da:

- N. 3 soggiorni;
- N. 3 stanze da letto;
- N. 1 cucina;
- N. 2 bagni;
- Ingresso, N. 2 ripostigli e corridoio interno;
- Balcone di esclusiva pertinenza, posto sul lato EST;

Risulta censito al N.C.E.U. al foglio 37 del Comune di Bisignano, particella 608, subalterno 3, Categoria A/3, classe 2, consistenza 8,5 vani;

L'edificio nel quale è ubicato l'appartamento, è sito a Bisignano in una zona centrale servita dai mezzi di trasporto con diverse attività commerciali nelle vicinanze.

Alla data del sopralluogo, l'immobile è libero e in stato di ristrutturazione.

Quesito n° 2

Accertare se i fabbricati siano conformi o meno alle concessione edilizia (o ove possibile, precisare il costo dell'eventuale condono edilizio);

Dalle indagini condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bisignano il sottoscritto ha accertato quanto segue:

LOTTO n° 1

Villino sito a Bisignano in Via Besidiaae snc, censito al N.C.E.U. al foglio 51 del Comune di Bisignano (CS), particella 787, subalterno 2 (ex sub. 1).

L'immobile in oggetto è stato costruito in seguito a regolare Concessione Edilizia n 31 del 10/05/2001 rilasciata al sig. ***** ***** , [REDACTED] per la realizzazione di 2 fabbricati (duplex e unifamiliare). Successivamente il Comune di Bisignano ha rilasciato una Concessione Edilizia in variante n. 92 del 05/12/2002 al sig. ***** ***** ma relativa al fabbricato che originariamente doveva essere duplex. In seguito è stato rilasciato regolare Certificato di Abitabilità e Agibilità in data 13/10/2004, prot. 14283/04.

Dal progetto approvato il fabbricato doveva essere costituito da:

- un piano interrato, con calpestio a quota -2,70 m;
- un piano terra con calpestio a quota 0.00 m;
- un primo piano con calpestio a quota 3.00 m;
- un sottotetto non abitabile con calpestio a quota 6.00 m.

Il fabbricato doveva avere una altezza pari a 9,60 m dalla linea di terra.

Dal sopralluogo è emerso il piano interrato ha la quota di calpestio a -1,30 m facendo emergere l'edificio verso l'alto di 1, 40 m. Inoltre il sottotetto non ha una altezza massima interna, secondo progetto, di 3,39 m ma bensì di 3,75 m. Di conseguenza il fabbricato ha una altezza massima di circa 11,40 m e non 9,60 m come da progetto approvato. Per effetto della quota rialzata del piano terra è stata realizzata una scala esterna a forma di L per l'accesso al piano terra sul lato Nord (anche questa scala non era prevista in progetto).

Sul lato EST sono state realizzate, difformemente al progetto approvato, due tettoie: una di dimensioni in pianta 2,10x4,90 sull'ingresso del piano seminterrato, l'altra adiacente al fabbricato di dimensioni in pianta 4,90x5,95 m.

Infine, internamente, sono emerse diverse distribuzioni interne non conformi al progetto approvato e non catastalmente conformi.

Il sottoscritto, in seguito ad autorizzazione della S.V.I., ha provveduto ad aggiornare la planimetria catastale dell'immobile tramite DOCFA.

Di seguito sono stati calcolati gli oneri per sanare tutti gli abusi edilizi in base al Condono edilizio L. 326.03 con s.m.i. e L.R. 53-04. Il calcolo dell'oblazione e degli oneri concessori è stato eseguito tenendo conto della Tabella C della suddetta Legge secondo la quale per la tipologia di abuso n. 1 "Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici" è prevista una oblazione di 100,00 €/mq. La Tabella D, avendo il comune di Bisignano una popolazione superiore ai 10.000 abitanti, prevede per "Nuove Costruzioni ed ampliamenti" un costo degli oneri concessori pari a 55,00 €/mq.

PIANO TERRA

È stato rilevato un cambio di destinazione d'uso da GARAGE ad ABITAZIONE per una superficie utile di 32,20 mq:

OBLAZIONE: $32,20 \text{ mq} \times 100,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 3.220,00$

ONERI CONCESSORI: $32,20 \text{ mq} \times 55,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 1.771,00$

Aumento volumetria per effetto dello sterramento del seminterrato di m 1,40:

Superficie utile: 34,35 mq

Altezza fuori-terra: 1,40 m

Volume: $34,35 \text{ mq} \times 1,40 \text{ m} = 48,09 \text{ mc}$

Superficie fittizia: $48,09 \text{ mc} \times 3/5 = 28,85 \text{ mq}$

OBLAZIONE: $28,85 \text{ mq} \times 100,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 2.885,00$

ONERI CONCESSORI: $28,85 \text{ mq} \times 55 \text{ €/mq} = \text{€ } 1.586,75$

PIANO TERRA E PRIMO PIANO

Si è rilevata una diversa distribuzione interna che viene conteggiata forfettariamente (Tabella C) con una oblazione di € 516,00.

SOTTOTETTO

Il sottotetto presenta una superficie utile (con altezza superiore ad 1,50) pari a 46,94 mq.

OBLAZIONE: $46,94 \text{ mq} \times 100,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 4.694,00$

ONERI CONCESSORI: $46,94 \text{ mq} \times 55 \text{ €/mq} = \text{€ } 2.581,70$

TOTALE ONERI CONDONO

Totale OBLAZIONE = $\text{€ } 3.220,00 + \text{€ } 2.885,00 + \text{€ } 516,00 + \text{€ } 4.694,00 = \text{€ } 11.315,00$

Totale ONERI CONCESSORI = $\text{€ } 1.771,00 + \text{€ } 1.586,75 + \text{€ } 2.581,70 = \text{€ } 5.939,45$

TOTALE ONERI = € 11.315,00 + € 5.939,45 = € 17.254,45

A questi oneri vanno sommate le spese tecniche relative a:

- Idoneità statica € 2.000,00 oltre IVA e oneri accessori;
- Redazione progetto da allegare alla pratica di condono: € 1.000,00 oltre IVA e oneri accessori.

Pertanto, il costo complessivo da sostenere per il condono è stato ragionevolmente quantificato in:

$\text{€ } 17.254,45 + \text{€ } 2.000,00 + \text{€ } 1.000,00 = \text{€ } 20.254,67 = \text{€ } 20.255,00$ (in c.t.)

LOTTO n° 2

Appartamento sito a Bisignano in Viale della Repubblica n. 103, censito al N.C.E.U. al foglio 37 del Comune di Bisignano (CS), particella 608, subalterno 3.

L'immobile in oggetto è un appartamento sito al terzo piano di un fabbricato realizzato nel 1980. Originariamente, il fabbricato era costituito da un piano fuori terra, un primo piano e un sottotetto. Successivamente, da come si evince dalla perizia giurata a firma dell'ing. ***** (Allegato 6), sono stati realizzati al altri 2 piani con sottotetto in parte abitabile. In data 20/07/1987 è stato presentato un Certificato di idoneità statica a firma del geom. *****.

In data 30/04/1986 prot. 5381 è stata presentata domanda di Concessione in Sanatoria secondo la Legge 47/1985 con vincolo sismico, a cura di ***** ,

Allo stato attuale l'Ufficio Tecnico del Comune di Bisignano, attesta che *"non risulta ancora rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria, per mancato pagamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione dovuti e notificati in data 30/11/2006."* Quindi, non risultano rilasciati certificati di Agibilità – Abitabilità. (Allegato 6).

Con successiva comunicazione, rilasciata al sottoscritto in data 25-02-2013, l'Ufficio Tecnico del Comune di Bisignano ha quantificato gli oneri complessivi dovuti per il Rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria pari a € 5.330,25 cioè **€ 5.330,00** in c.t. (Allegato 6). Il sottoscritto, in seguito ad autorizzazione della S.V.I., ha provveduto ad aggiornare la planimetria catastale dell'immobile tramite DOCFA.

Quesito n° 3

Stabilire, sulla scorta dei documenti prodotti, se l'immobile sia oggetto di 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).

Dalle indagini condotte non sono emerse limitazioni, vincoli o servitù su entrambi i beni pignorati. Il sottoscritto, in data 16 Marzo 2012 e 26 Febbraio 2013, ha effettuato una ispezione ipotecaria sui beni pignorati, presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Cosenza (Allegato 3 e Allegato 4) riportando, per completezza di documentazione, tutte le formalità pregiudizievoli degli immobili dell'ultimo ventennio.

LOTTO n° 1

Villino sito a Bisignano in Via Besidiae snc, censito al N.C.E.U. al foglio 51 del Comune di Bisignano (CS), particella 787, subalterno 2 (ex sub. 1).

FORMALITÀ	DESCRIZIONE
1)	<p>ATTO NOTARILE PUBBLICO DI COMPRAVENDITA Stipulato presso il Notaio ***** in data 08/01/2003 rep. 26939 trascrizione presso la C.RR.II. l'11/01/2003 R. P. n° 844 R. G. n° 931 in favore di ***** (esecutato) [REDACTED] contro ***** [REDACTED] per i diritti 1/1 sul: - fabbricato sito a Bisignano in C.da Guardia di Solima – foglio 51, part. 787, sub.1</p>
2)	<p>IPOTECA VOLONTARIA concessa a garanzia di mutuo rogata dal Notaio ***** in data 08/01/2003 rep. 26940 iscrizione presso la C.RR.II. l'11/01/2003 R.P. 61 R.G. 932 in favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SAN VINCENZO LA COSTA contro: - ***** (esecutato) [REDACTED] - ***** (esecutata) [REDACTED] - ***** (esecutata) [REDACTED] - ***** (esecutato) [REDACTED] gravante su: - fabbricato sito a Bisignano in C.da Guardia di Solima – foglio 51, part. 787, sub.1; - appartamento sito a Bisignano in Viale della Repubblica – foglio 37, part. 608, sub.3.</p>
3)	<p>IPOTECA VOLONTARIA concessa a garanzia di mutuo fondiario rogata dal Notaio ***** in data 10/04/2008 rep. 36975/14516 iscrizione presso la C.RR.II. l'18/04/2008 R.P. 2034 R.G. 12080 in favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SAN VINCENZO LA COSTA contro: - ***** (esecutato) [REDACTED] - ***** (esecutata) [REDACTED] - ***** (esecutata) [REDACTED] - ***** (esecutato) [REDACTED] gravante su: - fabbricato sito a Bisignano in C.da Guardia di Solima – foglio 51, part. 787, sub.1; - appartamento sito a Bisignano in Viale della Repubblica – foglio 37, part. 608, sub.3.</p>
4)	<p>VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Cosenza il 04/11/2009 N° rep. 2/9 Trascrizione presso la C.RR.II. il 18/11/2009 R. P. n° 26102 R. G. n° 36838 in favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SAN VINCENZO LA COSTA contro: - ***** (esecutato) [REDACTED] - ***** (esecutata) [REDACTED] - ***** (esecutata) [REDACTED] - ***** (esecutato) [REDACTED] gravante su: - fabbricato sito a Bisignano in C.da Guardia di Solima – foglio 51, part. 787, sub.1; - appartamento sito a Bisignano in Viale della Repubblica – foglio 37, part. 608, sub.3.</p>

LOTTO n° 2

Appartamento sito a Bisignano in Viale della Repubblica n. 103, censito al N.C.E.U. al foglio 37 del a Comune di Bisignano (CS), particella 608, subalterno 3.

FORMALITÀ	DESCRIZIONE
1)	<p>DONAZIONE ACCETTATA Stipulata presso il Notaio *****O in data 28/12/1991 rep. 5774 trascrizione presso la C.RR.II. l'24/01/1992 R. P. n° 3322 R. G. n° 3496 a favore di : - ***** (esecutata) contro: - ***** (esecutata) relativo ai seguenti immobili: - appartamento sito a Bisignano in Viale della Repubblica – foglio 37, part. 608, sub.3; - magazzino sito a Bisignano in Viale della Repubblica – foglio 37, part. 608, sub.8; - appartamento sito a Bisignano in Viale della Repubblica – foglio 37, part. 608, sub.10.</p>
2)	<p>IPOTECA VOLONTARIA concessa a garanzia di mutuo rogata dal Notaio ***** in data 09/03/1995 rep. 14962 iscrizione presso la C.RR.II. l'10/03/1995 R.P. 585 R.G. 6528 in favore della CARICAL CASSA DI RISPARMIO DI CALABRIA E DI LUCANIA SPA contro: - ***** (esecutata) relativo ai seguenti immobili: - appartamento sito a Bisignano in Viale della Repubblica – foglio 37, part. 608, sub.3; ANNOTAZIONE: CANCELLAZIONE TOTALE del 13/02/2003 R.P. 311 – R.G. 4233</p>
3)	<p>IPOTECA VOLONTARIA concessa a garanzia di mutuo rogata dal Notaio ***** in data 08/01/2003 rep. 26940 iscrizione presso la C.RR.II. l'11/01/2003 R.P. 61 R.G. 932 in favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SAN VINCENZO LA COSTA contro: - ***** (esecutato) - ***** (esecutata) - ***** (esecutata) - ***** (esecutato) gravante su: - fabbricato sito a Bisignano in C.da Guardia di Solima – foglio 51, part. 787, sub.1; - appartamento sito a Bisignano in Viale della Repubblica n. 103– foglio 37, part. 608, sub.3.</p>

<p>4)</p>	<p>ATTO PER CAUSA MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Rogato dal Notaio [REDACTED] data 31/08/2004, rep. 12187/4512 Trascrizione presso la C.RR.II. il 03/09/2004 R.P. 17870 R.G. 24686 In favore di: - ***** (esecutato) [REDACTED] - ***** (esecutato) [REDACTED] - ***** (esecutata) [REDACTED] contro: - ***** [REDACTED] relativo a: - appartamento sito a Bisignano in Viale della Repubblica n.103 – foglio 37, part. 608, sub. 10; - fabbricato sito a Guardia Piemontese in Via Aldo moro – foglio 34, part. 555, sub. 5; - fabbricato sito a Guardia Piemontese in Via Aldo moro – foglio 34, part. 555, sub. 12; - appartamento sito a Guardia Piemontese in Via Aldo moro – foglio 34, part. 555, sub. 1; - appartamento sito a Bisignano in Viale della Repubblica n. 103 – foglio 37, part. 608, sub.3; - magazzino sito a Bisignano in Viale della Repubblica n. 103 – foglio 37, part. 608, sub.8; - terreno sito a Bisignano in Via Petrarella – foglio 29, part. 335; - terreno sito a Bisignano in Via Petrarella – foglio 29, part. 339; - terreno sito a Bisignano in Via Petrarella – foglio 29, part. 359.</p>
<p>5)</p>	<p>ATTO PER CAUSA MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIA SUCCESSIONE Trascrizione presso la C.RR.II. il 02/05/2006 R.P. 9628 R.G. 14309 In favore di: - ***** (esecutato) [REDACTED] - ***** (esecutato) [REDACTED] - ***** (esecutata) [REDACTED] contro: - ***** [REDACTED] relativo a: - appartamento sito a Bisignano in Viale della Repubblica n.103 – foglio 37, part. 608, sub. 10; - fabbricato sito a Guardia Piemontese in Via Aldo moro – foglio 34, part. 555, sub. 5; - fabbricato sito a Guardia Piemontese in Via Aldo moro – foglio 34, part. 555, sub. 12; - appartamento sito a Guardia Piemontese in Via Aldo moro – foglio 34, part. 555, sub. 1; - appartamento sito a Bisignano in Viale della Repubblica n. 103 – foglio 37, part. 608, sub.3; - magazzino sito a Bisignano in Viale della Repubblica n. 103 – foglio 37, part. 608, sub.8; - terreno sito a Bisignano in Via Petrarella – foglio 29, part. 335; - terreno sito a Bisignano in Via Petrarella – foglio 29, part. 339; - terreno sito a Bisignano in Via Petrarella – foglio 29, part. 359.</p>
<p>6)</p>	<p>IPOTECA LEGALE Pubblico Ufficiale E.TR. S.p.a. rep. 9729/34 del 26/06/2007 Iscrizione presso la C.RR.II. il 03/07/2007 R.P. 6407 R.G. 25598 A favo [REDACTED] Contro: - ***** (esecutato) [REDACTED] per la quota 3333/10000. Immobili: - appartamento sito a Bisignano in Viale della Repubblica n. 103 – foglio 37, part. 608, sub.3; - appartamento sito a Bisignano in Viale della Repubblica n.103 – foglio 37, part. 608, sub. 10; ANNOTAZIONE: CANCELLAZIONE TOTALE del 20/06/2008 R.P. 2627 – R.G. 20494</p>

7)	<p>IPOTECA VOLONTARIA concessa a garanzia di mutuo fondiario: rogata dal Notaio ***** in data 10/04/2008 rep. 36975/14516 iscrizione presso la C.RR.II. l'18/04/2008 R.P. 2034 R.G. 12080 in favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SAN VINCENZO LA COSTA contro: - ***** (esecutato) [REDACTED] - ***** (esecutata) [REDACTED] - ***** (esecutata) [REDACTED] - ***** (esecutato) [REDACTED] gravante su: - fabbricato sito a Bisignano in C.da Guardia di Solima – foglio 51, part. 787, sub.1; - appartamento sito a Bisignano in Viale della Repubblica – foglio 37, part. 608, sub.3.</p>
8)	<p>IPOTECA LEGALE Pubblico Ufficiale E.TR. S.p.a. rep. 7380/34 del 28/10/2009 Iscrizione presso la C.RR.II. il 30/10/2009 R.P. 6259 R.G. 34237 A favore [REDACTED] Contro: - ***** (esecutato) [REDACTED] Gravante su: - appartamento sito a Bisignano in Viale della Repubblica n. 103 – foglio 37, part. 608, sub.3. - deposito sito a Bisignano in Viale della Repubblica n. 103 – foglio 37, part. 608, sub.8. - appartamento sito a Bisignano in Viale della Repubblica n. 103 – foglio 37, part. 608, sub.10.</p>
9)	<p>VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Cosenza il 04/11/2009 N° rep. 2/9 Trascrizione presso la C.RR.II. il 18/11/2009 R. P. n° 26102 R. G. n° 36838 in favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SAN VINCENZO LA COSTA contro: - ***** (esecutato) [REDACTED] - ***** (esecutata) [REDACTED] - ***** (esecutata) [REDACTED] - ***** (esecutato) [REDACTED] gravante su: - fabbricato sito a Bisignano in C.da Guardia di Solima – foglio 51, part. 787, sub.1; - appartamento sito a Bisignano in Viale della Repubblica – foglio 37, part. 608, sub.3.</p>

Quesito n° 4

*Determinare il valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento;
 nell'ipotesi di beni indiviso, precisare se l'immobile stesso si divisibile e, in
 caso contrario, determinare il valore della quota pignorata.*

3.1 Il metodo di stima adottato.

La valutazione di un immobile in termini monetari scaturisce dall'applicazione di una precisa metodologia estimativa, che possiamo definire come un insieme di tecniche, norme e procedure attraverso le quali il tecnico stimatore fornisce un giudizio: il valore di stima.

Il valore di stima è il risultato di un ragionamento logico non assoluto, anche se deve essere univocamente interpretabile e rappresenta il più probabile valore di mercato del

bene. Esso rappresenta il valore che l'immobile oggetto di stima assumerebbe se fosse posto sul mercato, ed è ben diverso dal prezzo di mercato, che rappresenta il valore, in unità monetarie, con il quale un determinato immobile è stato scambiato su un certo mercato, in un determinato momento.

La determinazione del più probabile valore di mercato è quindi il fine ultimo di una perizia estimativa ed è la sintesi del giudizio del perito che non rappresenta in senso assoluto la realtà del controvalore economico dell'immobile.

L'abilità del perito si traduce nella coincidenza tra il valore da lui espresso ed il prezzo realizzato sul mercato per lo stesso bene. Pertanto la corretta valutazione di un bene deve essere logica e razionale, e basata su riferimenti concreti, deve considerare il bene da stimare nello stato in cui è, senza ipotizzare eventuali trasformazioni, deve avere nel contempo anche un carattere probabilistico, nel senso che le condizioni esaminate ed assunte continuino a verificarsi nel tempo previsto.

Il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto è scaturito dalla valutazione frutto dell'applicazione del cosiddetto "criterio sintetico comparativo", per come richiesto.

Il procedimento di stima, comunemente noto come metodo di stima diretto, prevede il reperimento dei cosiddetti "prezzi noti" di beni analoghi a quello da stimare espressi in parametri unitari (€/m², €/vano, €/m³), la formazione di una scala dei prezzi, ed infine l'inserimento del bene da stimare nel gradino che presenta, con detto bene, maggiori analogie.

I passi da seguire sono:

- Determinazione della Superficie commerciale S_C ;
- Determinazione del valore medio unitario di zona V_M ;
- Determinazione del valore unitario V_U dell'immobile;
- Determinazione del valore di stima dell'immobile V .

3.2 La superficie commerciale.

Riassumendo, la consistenza di un immobile viene determinata attraverso la cosiddetta superficie commerciale espressa in metri quadrati.

La superficie commerciale viene determinata moltiplicando le superfici reali, ottenibili dalla misurazione di una planimetria di cui sia certo il valore di scala, o meglio da un rilievo diretto delle superfici dei vani che compongono l'immobile, con opportuni coefficienti correttivi.

Si riportano, di seguito, i calcoli relativi alla determinazione della superficie commerciale di entrambi i lotti:

LOTTO n° 1

Fabbricato sito a Bisignano in Via Besidiae snc, censito al N.C.E.U. al foglio 51 del Comune di Bisignano (CS), particella 787, subalterno 2 (ex sub. 1).

a) SUPERFICIE VANI PRINCIPALI	
Seminterrato	86,00
Piano terra	62,80
Piano primo	71,90
TOTALE mq	220,70

b) SUPERFICIE SOTTOTETTO	
vani con altezza H > 1.5 m	56,00
vani con altezza H < 1.5 m	29,80

c) SUPERFICIE BALCONI	
piano terra lato SUD	17,30
piano terra lato NORD	5,80
primo piano lato SUD	10,80
primo piano lato NORD	9,60
TOTALE mq	43,50

d) SUPERFICIE CORTE ESTERNA	
corte esterna [mq]	540,00

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
Descrizione	Superficie [mq]	%	Superficie Commerciale [mq]
VANI PRINCIPALI	220,70	100	220,70
SOTTOTETTO con altezza H > 1.5 m	56,00	50	28,00
SOTTOTETTO con altezza H < 1.5 m	29,80	10	2,98
BALCONI	43,50		
fino a 25 mq	25,00	30	7,50
quota eccedente i 25 mq	18,50	10	1,85
CORTE ESTERNA	540,00		
quintuplo superficie vani principali	44,14		
corte esterna eccedente al quintuplo	495,86		
superficie corte pari ai vani principali	220,70	10	22,07
superficie eccedente a quella dei vani principali	275,16	2	5,50
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]			288,60

LOTTO n° 2

Appartamento sito a Bisignano in Viale della Repubblica n. 103, censito al N.C.E.U. al foglio 37 del Comune di Bisignano (CS), particella 608, subalterno 3.

a) SUPERFICIE VANI PRINCIPALI	
secondo piano	195,90

b) SUPERFICIE BALCONI	
secondo piano lato EST	17,30

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
Descrizione	Superficie [mq]	%	Superficie Commerciale [mq]
VANI PRINCIPALI	195,90	100	195,90
BALCONI	17,30	30	5,19
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]			201,09

3.3 Il valore medio unitario di zona.

Il **valore medio unitario V_M** , espresso in €/mq, di superficie commerciale è stato ricavato conducendo una precisa indagine svolta sul posto, attraverso indagini presso agenzie immobiliari, ed avallata anche dalla consultazione dei "borsini immobiliari" (fonte OMI, Osservato del Mercato Immobiliare, www.agenziaterritorio.it, dati relativi al secondo semestre 2012 - Allegato 12).

<p>Lotto n.1 Villino sito a Bisignano in Via Besidiae, snc Valore medio unitario: 690,00 Euro/mq (Euro seicentonovanta/00 al metro quadrato)</p>
<p>Lotto n. 2 Appartamento sito a Bisignano in Via della Repubblica, 103 Valore medio unitario: 690,00 Euro/mq (Euro seicentonovanta/00 al metro quadrato)</p>

3.4 Il valore unitario.

Il valore medio unitario di zona V_m non può essere considerato per determinare il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto. Per determinare tale valore è strettamente necessario considerare le caratteristiche proprie del bene esaminato.

Pertanto il valore medio unitario V_u sarà moltiplicato per tre macro coefficienti di seguito indicati con δ , Δ e Ω , il cui significato viene sinteticamente descritto di seguito:

- δ è un coefficiente che tiene conto delle caratteristiche posizionali, funzionali, estetiche e sociali della zona in cui è ubicato l'immobile;
- Δ è un coefficiente che tiene conto delle caratteristiche proprie dell'edificio in cui è ubicato l'immobile e precisamente delle caratteristiche funzionali, estetiche, sociali e di conservazione;
- Ω è un coefficiente che tiene conto delle caratteristiche specifiche dell'alloggio ed in particolare gli aspetti funzionali, le varianti estetiche, le varianti posizionali, le varianti dimensionali, le varianti di conservazione.

In definitiva il **Valore Unitario V_u** sarà:

$$V_u = V_M \times \delta \times \Delta \times \Omega$$

Il valore unitario del lotto 1.

Dopo una attenta analisi, per il lotto n. 1, sono stati determinati i seguenti coefficienti:

δ	Δ	Ω
1,10	1,05	1,10

Pertanto, il Valore Unitario relativo all'immobile, è:

$$V_u = 690,00 \text{ €/mq} \times 1,10 \times 1,05 \times 1,10 = 690,00 \text{ €/mq} \times 1,27 = 876,30 \text{ €/mq}$$

Il valore unitario del lotto 2.

Dopo una attenta analisi, per il lotto n. 2, sono stati determinati i seguenti coefficienti:

δ	Δ	Ω
1,00	0,85	0,75

Pertanto, il Valore Unitario relativo all'immobile, è:

$$V_u = 690,00 \text{ €/mq} \times 1,00 \times 0,85 \times 0,75 = 690,00 \text{ €/mq} \times 0,64 = 441,60 \text{ €/mq}$$

3.5 La stima dei lotti.

Dopo aver determinato la superficie commerciale S_c e il valore unitario V_u si può determinare il più probabile **Valore di mercato V** dei beni oggetti di stima:

$$V = S_c \times V_u$$

Lotto n.1 (Villino)

Il più probabile Valore di Mercato è:

$$V = 288,60 \text{ mq} \times 876,30 \text{ €/mq} = \text{€ } 252.900,18 = \text{€ } 252.900,00 \text{ in c.t.}$$

Lotto n.2 (Appartamento)

Il più probabile Valore di Mercato è:

$$V = 201,09 \text{ mq} \times 441,60 \text{ €/mq} = \text{€ } 88.801,34 = \text{€ } 88.801,00 \text{ in c.t.}$$

Quesito n° 5

Suggerire l'opportunità di provvedere alla vendita di lotti separati indicandone i motivi.

La vendita dei beni oggetto di stima può avvenire in lotti separati poiché trattasi di immobili ubicati in luoghi diversi e in particolare:

Lotto	Descrizione del bene
1	Villino sito a Bisignano in Via Besidiae, snc
2	Appartamento sito a Bisignano in Viale della Repubblica, n. 103

Quesito n° 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.

Il regime fiscale cui verrà assoggettato il decreto di trasferimento dei beni oggetto di stima è soggetta a imposta di registro essendo i proprietari soggetti privati.

Quesito n° 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.*

Il sottoscritto ha redatto un prospetto riassuntivo, per come richiesto dalla S.V.I., per ciascun bene pignorato, che si allegano alla presente perizia e che si riportano anche di seguito per completezza:

Prospetto riassuntivo Lotto n. 1	
Descrizione	Villino ubicato a Bisignano in Via Besidiae, snc
Dati catastali	Foglio 51 del Comune di Bisignano (CS) Particella 787, Subalterno 2 (ex Sub. 1)
Natura	Villino unifamiliare con corte esterna.
Titolarità giuridica	***** Piena proprietà per 1000/1000
Note	- Immobile abitato dall'esecutato; - Da sostenere spese per condonare opere abusive.
Vincoli o limitazioni	Nessuno
Valore base stimato	€ 252.900,00
Detrazioni per condono	€ 20.255,00
Prezzo base	€ 232.645,00
Prezzo base pro quota (1/1)	€ 232.645,00

Prospetto riassuntivo Lotto n. 2	
Descrizione	Appartamento sito a Bisignano in Viale della Repubblica, n. 103
Dati catastali	Foglio 37 del Comune di Bisignano (CS) Particella 608 Subalterno 3
Natura	Appartamento.
Titolarità giuridica	- ***** Nuda proprietà per 1/3 - ***** Nuda proprietà per 1/3 - ***** Nuda proprietà per 1/3 - ***** (deceduta), Usufrutto
Note	- Immobile non abitato e in fase di ristrutturazione; - da sostenere spese per Condono Edilizio; - L'esecutata ***** è
Vincoli o limitazioni	Nessuno
Valore base stimato	€ 88.801,00
Detrazioni per condono	€ 5.330,00
Prezzo base	€ 83.471,00
Prezzo base pro quota	€ 83.471,00

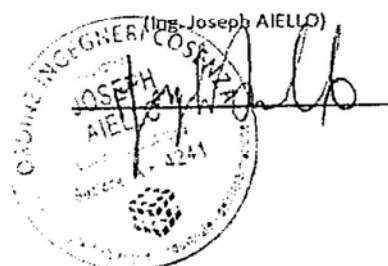
5 Conclusioni.

Avendo il sottoscritto completato il mandato conferitogli, ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatagli e rassegna la presente relazione in due copie cartacee e su supporto informatico (CD ROM), restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Alla presente relazione si allegano e ne costituiscono parte integrante n° 15 allegati, un elenco allegati oltre un CD ROM contenente la relazione e gli allegati in formato elettronico.

Cosenza, 05 Aprile 2013

I.C.T.U.
(Ing. Joseph AIELLO)



The image shows a circular professional stamp for Joseph Aiello, an Engineer (I.C.T.U.). The stamp contains the text "INGEGNERE COSENZA", "JOSEPH AIELLO", and "N. 4241". A handwritten signature is written over the stamp.