

RELAZIONE DI PERIZIA

PROCEDURA ESECUTIVA n° 214/2010 R.G. Esec. Imm.

1 – PREMESSA E OGGETTO DELL'INCARICO

Il sottoscritto Ing. Angelo GRECO, nato

iscritto all'Ordine degli Ingegneri della

Provincia di Cosenza al n° 3688, nominato C.T.U., in data 28/02/2012

dall'Ill.mo Sig. Giudice, Dott. Giuseppe GRECO, redige la seguente perizia

relativamente alla procedura esecutiva iscritta al n° 214/2010 del R.G. Esec.

Imm., promossa dalla

Il sottoscritto C.T.U., dopo aver esaminato gli atti e tutta la documentazione

prodotta, recatosi sui luoghi di causa, con la presente relazione di perizia e

gli elaborati di studio allegati, si propone di stimare fedelmente gli immobili

oggetto di causa rispondendo puntualmente ai quesiti posti dall'Ill.mo Sig.

Giudice. Tali quesiti sono di seguito sinteticamente elencati:

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.;

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 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;

5) suggerire 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 dell'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.

2 – SVOLGIMENTO DEI SOPRALLUOGHI

In data 16 aprile 2012 alle ore 14:30, per come stabilito telefonicamente con il [REDACTED] (Parte debitrice), proprietario dell'immobile oggetto di causa, in Mendicino (CS) alla Via Leonardo Da Vinci s.n.c., sui luoghi di causa, il sottoscritto C.T.U., ha dato inizio alle operazioni peritali per come si evince dal verbale di inizio di tali operazioni allegato alla presente relazione

(Vedi Allegato A: Verbale di inizio delle operazioni peritali).

Si precisa, che la prima convocazione delle operazioni peritali avvenuta con raccomandata A.R. n° 145101324999-1 del 14/03/2012, è fissata per il giorno 26/03/2012, è andata deserta per la non presenza del [REDACTED] sui luoghi di causa (Vedi Allegato B: Raccomandata A.R. per convocazione delle operazioni peritali).

A tale sopralluogo, al quale era presente il [REDACTED], si è presa visione dei luoghi e degli immobili oggetto di pignoramento, effettuando un quadro conoscitivo degli aspetti caratterizzanti sia lo stabile, a cui fanno capo gli immobili oggetto di causa, sia il contesto urbano in cui esso è inserito, nonché si sono effettuate le opportune verifiche metriche per redigere le planimetrie allo stato attuale, e la necessaria documentazione fotografica.

Al sopralluogo di cui sopra, il [REDACTED] (come è stato riportato nel verbale delle operazioni peritali), ha voluto precisare che gli arredi e gli elettrodomestici presenti all'interno dell'immobile sono di proprietà della compagna [REDACTED].

3 – OGGETTO DI CAUSA

L'oggetto di causa è il pignoramento e l'istanza di vendita degli immobili appresso descritti, avanzata dalla [REDACTED], la quale vanta un credito di € 5.664,53 oltre crediti maturanti, interessi sino al soddisfo e spese successive ([REDACTED]), maturato a seguito di mancato pagamento di € 200,00 mensili, che la parte debitrice doveva versare a titolo

di mantenimento alla parte creditrice (

).

Tali immobili, ubicati tutti nel Comune di Mendicino (CS), di proprietà esclusiva del (Parte debitrice), sono così identificati,

come da visure catastali (*Vedi Allegato C: Visure catastali*):

- foglio di mappa n° 6 part. 743 sub. 6, Via Leonardo Da Vinci s.n.c. – C/da

Pasquali, piano interrato 1 e piano terra, cat. A/7, classe 1, consistenza 5.5 vani e rendita 468.68 € (*Abitazioni in Villini*);

- foglio di mappa n° 6 part. 738 sub. 15, Via Leonardo Da Vinci s.n.c. – C/da

Pasquali, corte esclusiva di mq. 65,00;

- foglio di mappa n° 6 part. 738 sub. 16, Via Leonardo Da Vinci s.n.c. – C/da

Pasquali, corte esclusiva di mq. 10,00.

4 – RISPOSTA AL QUESITO n° 1

L'immobile oggetto di pignoramento, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza, è ubicato nel comune di Mendicino (CS) in Via Leonardo Da Vinci s.n.c., in zona periferica della cittadina ma prettamente residenziale (*Vedi Allegato D: Mappa censuaria*). Tale zona è munita delle principali opere di urbanizzazioni primarie e secondarie, quali strade residenziali, spazi di sosta e di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato, cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, asili e scuole materne, scuole dell'obbligo, delegazioni

comunali, chiese e altri edifici per servizi.

Lo stesso fabbricato, ove trovasi incluso l'immobile pignorato, e facilmente raggiungibile dalle principali vie di comunicazioni, quali l'Autostrada A3 Salerno - Reggio Calabria attraversando in parte la città di Cosenza fino ad immettersi sulla Strada Provinciale Cerisano - Cosenza, nonché agevolmente raggiungibile attraverso la stazione degli autobus.

Allo stato attuale, il bene pignorato consiste in:

- Appartamento in villino (Foglio di mappa n° 6 – particella 743 – sub. 6), posto al piano interrato 1 e piano terra, collegati tramite una scala interna (*Vedi Allegato E: Planimetrie catastali*), avente superficie lorda complessiva di 121,00 mq ed un'altezza utile di 2.60 ml al piano interrato 1 e di 2.70 ml al piano terra, al quale si accede da una corte esclusiva (Foglio di mappa n° 6 – particella n° 738 – sub. 16 – Superficie 10,00 mq.) attraversando un vialetto individuato dalla particella n° 738 sub. 8, comune ai subalterni 5 e 6; lo stesso immobile, oltre alla già citata corte esclusiva individuata con la particella n° 738 sub. 16, gode di un'ulteriore pertinenza ad uso esclusivo individuata con la particella n° 738 sub. 15 della superficie di 65,00 mq., adibita a giardino. Esso è composto al piano interrato 1 da un ingresso - soggiorno, cucina e un bagno, mentre il piano terra (collegato al piano interrato 1 tramite una scala interna) è composto da due camere da letto, un bagno, un corridoio e un balcone. La struttura portante è realizzata in c.a. ed i solai sono del tipo latero-cementizio, i pavimenti e i rivestimenti sono in piastrelle in gres porcellanato e/o

monocottura, con pareti intonacate e tinteggiate, mentre gli infissi sono in legno con annesse tapparelle anch'esse in legno. Lo stesso gode di affacci ed esposizione sufficienti e uno stato conservativo buono. Tale appartamento è dotato di allaccio alla rete idrica e fognaria comunale rispondenti alle norme vigenti in materia, ed è dotato di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento (*Vedi Allegato F: Documentazione fotografica*).

5 – RISPOSTA AL QUESITO n° 2

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto della procedura esecutiva in oggetto, è stato realizzato con Concessione Edilizia n° 10/2002 del 08/05/2002 e successiva Concessione Edilizia n° 25/2003 (Variante alla Concessione Edilizia n° 10/2002) del 07/07/2003, rilasciate dal Comune di Mendicino (CS) (*Vedi Allegato G: Concessioni Edilizie*). L'immobile in oggetto è conforme alle Concessioni Edilizie prima citate, a meno dell'accesso al piano interrato 1, il quale in progetto era previsto con un'apertura delle dimensioni di 3,00 mt., mentre allo stato attuale, tale accesso, è costituito da una apertura, dotata di portoncino blindato, delle dimensioni di 0,90 mt..

Inoltre, l'immobile in oggetto ha ottenuto il Certificato di Agibilità dal Comune di Mendicino in data 02/10/2003 (*Vedi Allegato H: Certificato di Agibilità*).

6 – RISPOSTA AL QUESITO n° 3

Per l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare, sulla scorta dei documenti prodotti, possiamo asserire:

- la comproprietà del vialetto d'accesso, comune alle unità immobiliari distinte con i subalterni 5 e 6 della particella n° 743, il quale è individuato

con la particella n° 738 sub. 8;

- che la manutenzione della linea fognante comune, del corpo di fabbrica "C", il quale include anche l'immobile oggetto della presente alla particella n° 743 sub. 6, è a carico di tutte le unità abitative facenti parte del corpo di fabbrica "C", mentre sono a carico esclusivo di ciascuna unità immobiliare gli allacci singoli alla linea comune; mentre per lo scarico del bagno posto al piano interrato 1 dell'immobile oggetto della presente, che corre per un tratto nell'intercapedine di pertinenza dell'unità immobiliare individuata alla particella n° 743 sub. 4 è a totale carico dell'unità immobiliare individuata alla particella n° 743 sub. 6 oggetto della presente (*Vedi Allegato I: Ispezione ipotecaria*);

- che, oltre al pignoramento in oggetto, trascritto il 28/07/2010 ai nn. 24597 del R.G. e 17208 del R.P., risulta un'ipoteca legale in favore di ETR Esazione Tributi S.p.A. di Cosenza, ipoteca iscritta in data 20/03/2006 presso la conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza al n. 9633 R.G. ed al n. 1844 R.P., e n. 2491/34 di repertorio (*Vedi Allegato L: Atto di pignoramento immobiliare*);

- non è soggetta a limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, privilegi, servitù e/o vincoli reali.

7 – RISPOSTA AL QUESITO n° 4

Relativamente al quadro metodologico di stima, per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile oggetto della presente perizia, precedentemente descritto, si adotta la stima sintetica comparativa (stima

diretta) assumendo come parametro il mq., lo stesso che in tutta la zona viene adottato nelle libere contrattazioni di compravendita; tutto ciò tenendo conto della zona di ubicazione (servizi presenti, tipologie urbanistiche, qualità ambientali, ecc.), dell'accessibilità, dello stato conservativo, degli affacci, dell'esposizione, della funzionalità interna legata alla distribuzione degli spazi e ad eventuali pertinenze esterne.

Nella zona di nostro interesse, gli appartamenti in villino con le caratteristiche storico-costruttive, tipologiche, conservative, planimetriche, simili all'immobile oggetto di stima, vengono mediamente trattati ad € 950,00 al mq di superficie lorda. Tale prezzo concorda anche con le quotazioni previste dall'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare), gestita dall'Agenzia del Territorio, che per gli immobili siti in zone simili a quella in oggetto, stabilisce un intervallo di prezzi tra € 770,00 ed € 1.100,00 per le abitazioni in villa di tipo economico, in funzione dei parametri caratterizzanti l'immobile (*Vedi Allegato M: Quotazioni previste dall'O.M.I.*).

Per l'immobile in esame, classificato catastalmente nella categoria Abitazioni in Villa, con una superficie lorda pari a 121,00 mq. che moltiplicati per il valore prima stimato a mq. per immobili simili, anche in accordo con le quotazione previste dall'O.M.I., di € 950,00 al mq. di superficie lorda, si ha un valore di mercato stimato in **Euro 114.950,00** (*Euro centoquattordicimilanovecentocinquanta*).

8 – RISPOSTA AL QUESITO n° 5

L'unità immobiliare, oggetto della presente, non è divisibili in quanto vi

sarebbe una diminuzione di funzionalità dello stesso e l'impossibilità di realizzare accessi indipendenti per eventuali divisioni.

9 – RISPOSTA AL QUESITO n° 6

L'eventuale decreto di trasferimento dei beni oggetto di stima, ai fini del regime fiscale, verrà assoggettato ad imposta di registro.

Tanto era dovuto per l'incarico affidatomi.

* * * * *

Luzzi, li 20/09/2012

Il C.T.U.

Ing. Angelo GRECO

QUADRO RIASSUNTIVO

PROC. ES. n° 214/2010

Parte creditrice:



Parte debitrice:



C.T.U.: Ing. **Angelo Greco**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza, Sezione A, al n° 3688.

Descrizione sintetica del compendio pignorato con relativi dati catastali e prezzo base

L'intero compendio pignorato, è ubicato in un immobile di maggiore consistenza nel Comune di Mendico (CS) alla Via Leonardo Da Vinci ed è costituito da:

- Appartamento in Villino, identificato al foglio di mappa n° 6 part. 743 sub. 6, Via Leonardo Da Vinci s.n.c. – C/da Pasquali, piano interrato 1 e piano terra, cat. A/7, classe 1, consistenza 5.5 vani e rendita 468.68 € (*Abitazioni in Villini*);
- Corte esclusiva, identificata al foglio di mappa n° 6 part. 738 sub. 15, Via Leonardo Da Vinci s.n.c. – C/da Pasquali, di mq. 65,00;
- Corte esclusiva, identificata al foglio di mappa n° 6 part. 738 sub. 16, Via Leonardo Da Vinci s.n.c. – C/da Pasquali, di mq. 10,00.

Allo stato attuale, il bene pignorato consiste in:

- Appartamento in villino (Foglio di mappa n° 6 – particella 743 – sub. 6), posto ad un piano interrato 1 e un piano terra, collegati tramite una scala interna, avente superficie lorda complessiva di 121,00 mq ed un'altezza utile di 2.60 ml al piano interrato 1 e di 2.70 ml al piano terra, al quale si accede da una corte esclusiva (Foglio di mappa n° 6 – particella n° 738 – sub. 16 – Superficie 10,00 mq.) attraversando un vialetto individuato dalla particella n° 738 sub. 8, comune ai subalterni 5 e 6; lo stesso immobile, oltre alla già citata corte esclusiva individuata con la particella n° 738 sub. 16, gode di un'ulteriore pertinenza ad uso esclusivo individuata con la particella n° 738 sub. 15 della superficie di 65,00 mq., adibita a giardino. Esso è composto al piano interrato 1 da un ingresso - soggiorno, cucina e un bagno, mentre il piano terra (collegato al piano

interrato 1 tramite una scala interna) è composto da due camere da letto, un bagno, un corridoio e un balcone.

Per il compendio pignorato, descritto in precedenza, di proprietà del Sig.

residente a Mendicino (CS) alla

è stato stimato un **PREZZO BASE: Euro 114.950,00 – Superficie Lorda mq. 121,00.**

* * * * *

Luzzi, li 20/09/2012

Il C.T.U.


(Ing. Angelo GRECO)



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/03/2012

Data: 12/03/2012 - Ora: 15.30.39

Segue

Visura n.: T358563 Pag: 1

Dati della richiesta
Comune di MENDICINO (Codice: F125)
Provincia di COSENZA
Catasto Fabbricati
Foglio: 6 Particella: 743 Sub.: 6
INTESTATO

(1) Proprietà per 1/1

Unità immobiliare dal 03/07/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza			
1	Urbana	6	738	15	Cens.	Zona	A/7	1	5,5 vani	Euro 468,68	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/07/2004 n. 18006 .1/2004 in atti dal 03/07/2004 (protocollo n. CS0188638) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	
			743	16								
				6								
Indirizzo	738 SUB 15 CORTE ESCLUSIVA DI MQ. 65, 738 SUB 16 CORTE ESCLUSIVA DI MQ. 10, VIA LEONARDO DA VINCI SNC piano: T-S1;											
Annotazioni	classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)											

Situazione dell'unità immobiliare dal 03/07/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza			
1	Urbana	6	738	15	Cens.	Zona	A/7	1	5,5 vani	Euro 468,68	VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 03/07/2003 n. 122978 .1/2003 in atti dal 03/07/2003 (protocollo n. 317383) IN CORSO DI DEFINIZIONE -ABITAZIONE IN VILLINI	
			743	16								
				6								
Indirizzo	VIA LEONARDO DA VINCI C.DA PASQUALI SNC, 738 SUB 15 CORTE ESCLUSIVA DI MQ. 65, 738 SUB 16 CORTE ESCLUSIVA DI MQ. 10 piano: T-S1;											
Annotazioni	classamento proposto (D.M. 701/94)											



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/03/2012

Situazione degli intestati dal 12/05/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA	VOLTURA D'UFFICIO del 12/05/2004 Voltura n. 13617 .1/2005 in atti dal 30/05/2005 (protocollo n. CS0146389) Repertorio n. : 103435 Rogante: AMATO Sede: BELVEDERE MARITTIMO COMPRAVENDITA		

Situazione degli intestati dal 12/05/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/1 fino al 12/05/2004
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/05/2004 Voltura n. 14539 .1/2004 in atti dal 03/11/2004 (protocollo n. CS0306053) Repertorio n. : 103435 Rogante: NOT .AMATO Sede: BELVEDERE MARITTIMO Registrazione: UR Sede: BELVEDERE MARITTIMO n: 952 del 07/06/2004 COMPRAVENDITA		

Situazione degli intestati dal 03/07/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 12/05/2004
DATI DERIVANTI DA	VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 03/07/2003 n. 122978.1/2003 in atti dal 03/07/2003 (protocollo n. 317383) IN CORSO DI DEFINIZIONE-ABITAZIONE IN VILLINI		

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 6 particella 738 subalterno 4
- foglio 6 particella 743 subalterno 1
- foglio 6 particella 738 subalterno 5
- foglio 6 particella 743 subalterno 2
- foglio 6 particella 738 subalterno 6
- foglio 6 particella 738 subalterno 7
- foglio 6 particella 743 subalterno 3

Rilasciata da: Servizio Telematico

