

# Relazione di Stima

Proc. 27/04

Vertenza Intesa Gestione Crediti S.p.A /

G.E. Dott. Antonella Lariccia

Ing. Biondi Giuseppe

31/03/2010

TRIBUNALE DI COSENZA  
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI  
Depositato in Cancelleria  
Oggi 31 MAG. 2010  
#Cancelleria

## RELAZIONE

### Circa l'incarico di stima dei beni pignorati

PROC. N. 69/02

Il sottoscritto ing. Giuseppe Biondi, giusto incarico ricevuto il giorno 02/02/2010 dal Giudice dell'esecuzione dott. Antonella Lariccia per il procedimento di esecuzione immobiliare 27/04, relaziona circa i quesiti posti con il verbale di conferimento dell'incarico (vedi all. 1-4):

#### QUESITO N. 1 - N. 2 e 3.

Preso visione dei documenti depositati agli atti constatavo, tra l'altro, la presenza di:

- a) Atto di pignoramento immobiliare del 26/02/2004 (vedi all. da 5 a 9) e registrato il 09/03/2004 al n. 11937/ 9440 (vedi all. da 10 a 12).
- b) Dichiarazione notarile sostitutiva redatta dal notaio dott. Anna Calvelli che attesta le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari e della provenienza nel ventennio (vedi all. da 13 e 14).

Si ritiene pertanto la documentazione completa e idonea.

#### QUESITO N. 4.

Agli atti non sono depositate né la planimetria catastale, né le visure inerenti agli immobili oggetto del pignoramento. Si è proceduto al ritiro di visure catastali e delle relative planimetrie. In esse si evidenzia che il bene pignorato risulta in catasto:

1. Immobile in comune di San Giovanni In Fiore, Via Gran Sasso, foglio 82, part. 310, sub. 8. zona 2, cat. A/3 classe 4 consistenza vani 7, rendita € 300,06 (vedi all. da 15 e 16) correttamente intestato ai coniugi

### QUESITO N. 5

Inviavo al debitore esecutato raccomandata per programmare il sopralluogo in data 09/03/2010. I Creditori sono stati avvertiti a mezzo fax (vedi all. da 17-18). Ricevevo in risposta una raccomandata in data 03/03/2010 in cui mi si chiedeva un rinvio della visita (vedi all. 19). Dati i ristretti tempi per poter eseguire la stima dell'immobile, a mezzo telegramma ho confermato il sopralluogo per la data prevista (vedi all. 20).

Il giorno 09/03/2010 mi sono recato in San Giovanni in Fiore ed ho raggiunto la via Gran Sasso, traversa di una delle strade principali (vedi all. 21). Ad attendermi erano entrambi i debitori esecutati. L'immobile si trova in un fabbricato costruito negli anni settanta con le finiture in voga all'epoca. L'esterno è in pannelli di muratura faccia vista contornate dalla struttura in c.a. L'appartamento pignorato si trova al 1° piano su via Gran Sasso ma al 2° sulla parallela, via Himalaya, visto il dislivello esistente (vedi all. da 22-23). Le scale sono in marmette, intonacate con ringhiera in ferro. Gli interni si presentano in buono stato di conservazione e manutenzione, con pavimentazione in marmette nel soggiorno, ingresso e cucina; in linoleum nella sala da pranzo e parquet nelle altre stanze tranne che i servizi piastrellati in ceramica. Gli infissi sono in legno, con avvolgibili e controinfissi in alluminio gli esterni. L'impianto di riscaldamento è autonomo con termocamino. Verificata la corrispondenza catastale e scattate alcune foto (vedi all. da 24-29) si è redatto il verbale di visita (vedi all. 30).

QUESITO N. 6

I beni risultano conformi ai dati catastali

QUESITO N. 7

I beni pignorati risultano regolarmente accatastati come è evidenziato dai citati allegati.

QUESITO N. 8

I beni pignorati sono occupati dai Debitori eseguiti

QUESITO N. 9

I titoli legittimanti il possesso sono:

atto redatto dal notaio dott. Scornajenghi il 28/12/72 e registrato il 05/02/73 al n.45114/3337 in cui si acquistava il suolo su cui è stato edificato l'immobile pignorato, per come certificato dalla relazione notarile.

QUESITO N.10

Non sussistono sui suoli oggetto della procedura vincoli storici, o artistici.

QUESITO N.11

Non vi sono debiti condominiali a quanto è stato dichiarato dal debitore eseguito.

QUESITO N.12

Non risultano vincoli demaniali o di usi civici

QUESITO N. 13

Il fabbricato è dotato di concessione edilizia n. 45/74 del 07/07/1974 rilasciata dal comune di San Giovanni In Fiore con deposito al genio civile prot. 9682 del 06/05/78. Allo stato attuale non è stata rilasciata agibilità, ma, a detta del debitore, è in corso la richiesta. Per la opportuna verifica ho fatto richiesta di informativa all'ufficio tecnico del comune di San Giovanni in Fiore (vedi all. 31) in data 17/03/2010 e non avendo avuto risposta, il 23/03/2010 mi sono recato presso il Municipio di San Giovanni in Fiore. L'incaricata dell'Ufficio Tecnico, sig.ra \_\_\_\_\_ mi ha confermato l'esistenza di regolare concessione edilizia e di un condono concesso per un'irregolarità (prat. 52/2008). L'iter della certificazione di agibilità sembra sia al momento interrotta per un invio errato della relazione di idoneità statica all'ufficio competente di Catanzaro anziché a quello di Cosenza. Alla data odierna non è ancora pervenuta risposta scritta da parte dell'ufficio interpellato.

QUESITO N. 14

L'immobile oggetto della procedura risulta di proprietà dei sig. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ nelle percentuali accertate dalla relazione notarile e dalle visure catastali.

QUESITO N. 15 e 16

L'immobile pignorato è costituito da unica particella catastale e quindi può essere venduto in unico lotto.

QUESITO N. 17

La valutazione degli immobili è stata determinata a mezzo di notizie acquisite sul mercato zonale per la tipologia e la destinazione d'uso e considerando l'adiacenza alla strada, la facilità di accesso e la disposi-

zione panoramica e le notizie fornite dalla banca dati quotazioni immobiliari (vedi all.32).

La valutazione, considerate le finiture e tenendo conto del recente calo dei valori immobiliari, si può considerare in € 700 m<sup>2</sup> per l'appartamento.

Si ha:

Lotto n. 1

Immobile in comune di San Giovanni In Fiore, via Gran Sasso, foglio 82, part. 310, sub. 8. zona 2, cat. A/3 classe 4 consistenza vani 7, rendita € 300,06

Valore commerciale, considerando una superficie commerciale di m<sup>2</sup> 153.92 di interni ed una superficie commerciale di m<sup>2</sup> 14,40 per balconi con un totale arrotondato di m<sup>2</sup> 168,00:

€ 700,00 x m<sup>2</sup> 168,00 = € 117.600,00

Detto valore va diminuito del 15% per la vendita coattiva pertanto si ha:

€ 117.600,00 X 0,15 = € 17.640,00

Il valore finale è quindi:

Valore stimato	€ 117.600,00
a detrarre	- <u>17.640,00</u>
prezzo base di vendita	€ 99.960,00
<b>valore in cifra tonda</b>	<b>€ 100.000,00</b>

**Il prezzo comprende le pertinenze e la quota corte comune**

**QUESITO N.18 e conclusioni**

L'immobile oggetto del pignoramento non può essere diviso ed è pertanto vendibili un unico lotto.

**Lotto n. 1**

Immobile in comune di San Giovanni In Fiore, via Gran Sasso, foglio 82, part. 310, sub. 8. zona 2, cat. A/3 classe 4 consistenza vani 7, rendita € 300,06

**Prezzo base di vendita in cifra tonda € 100.000,00**

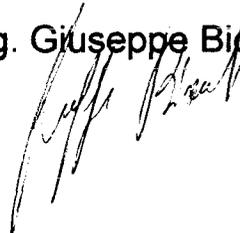
**Il prezzo comprende le pertinenze e la quota corte comune**

Copia della presente è stata inviata nei tempi prescritti ai debitori esecutati ed ai creditori con invito a far conoscere eventuali note entro trenta giorni (vedi all.33-34).

Quanto sopra nel convincimento di aver operato secondo i dettami dell'incarico conferitomi e di aver redatto la presente perizia con valutazioni e considerazioni pratiche e logiche.

Rende 31/03/2010

ing. Giuseppe Biondi





Agenzia del  
Territorio



Data: 08/02/2010 - Ora: 10.57.39

Fine

## Visura storica per immobile

Visura n.: CS0042547 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/02/2010

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di SAN GIOVANNI IN FIORE ( Codice: H919) Provincia di COSENZA
<b>Catasto Fabbricati</b>	Foglio: 82 Particella: 310 Sub.: 8

### INTESTATI

1	(1) Proprieta' per 1/2
2	(1) Proprieta' per 1/2

### Unità immobiliare dal 14/02/1986

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				Rendita	DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe			Consistenza
1	Urbana	82	310	8	Cens. 2	Zona	A/3	4	7 vani	Euro 300,06 L. 581.000	COSTITUZIONE del 14/02/1986 n. 512/B.1/1986 in atti dal 12/07/1995
Indirizzo		VIA GRAN SASSO n. 12 piano: 1;				Partita		5678	Mod.58		
Notifica											

### Situazione degli intestati dal 14/02/1986

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/2
2			(1) Proprieta' per 1/2
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 14/02/1986 n. 512/B.1/1986 in atti dal 12/07/1995	

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di COSENZA Richiedente: BIONDI

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria