

*qualche
data 17/10/11
D.C. 1/11*

Relazione di Stima

Dr. Biondi

Proc. 13/09

Vertenza BCC Gestione Crediti/

Ufficio esecuzioni immobiliari – Tribunale di Cosenza

Ing. Biondi Giuseppe

24/10/2011

RELAZIONE

Circa l'incarico di stima dei beni pignorati

PROC. N.13/09

Il sottoscritto ing. Giuseppe Biondi, giusto incarico ricevuto il giorno 19/07/2011 dal Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Francesca Goggiamani per il procedimento di esecuzione immobiliare 13/09, relazione circa i quesiti posti con il verbale di conferimento dell'incarico (vedi all. 1-7):

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

- a) Atto di pignoramento immobiliare del 01/12/2008 (vedi all. da 8 a 21) registrato presso la Conservatoria dei registri Immobiliari al n. 2762/3904 il 17/02/2009 (vedi all.22-23).

Agli atti non è allegata la relazione notarile sostitutiva, ma sono presenti numerose certificazioni ipocatastali.

Dall'esame delle visure catastali aggiornate si vede che gli immobili pignorati:

1. Appartamento in comune di Roggiano Gravina, via Calatafimi, su tre livelli in catasto al foglio 34, particella 1355, subalterno 2, in corso di costruzione
 2. Appartamento in comune di Roggiano Gravina, via Calatafimi, su tre livelli in catasto al foglio 34, particella 1355, subalterno 3, in corso di costruzione
- 

3. Appartamento in comune di Roggiano Gravina, via Calatafimi, su tre livelli in catasto al foglio 34, particella 1355, subalterno 4, in corso di costruzione
4. Appartamento in comune di Roggiano Gravina, via Calatafimi, su tre livelli in catasto al foglio 34, particella 1355, subalterno 5, in corso di costruzione
5. Appartamento in comune di Roggiano Gravina, via Calatafimi, su tre livelli in catasto al foglio 34, particella 1355, subalterno 6, in corso di costruzione

Sono correttamente intestati alla _____ (vedi all. da 24 a 30).

Dagli atti depositati risulta che:

la _____ ha acquistato gli immobili da _____ con atto del 09/02/2006, registrata il 24/02/2006 ai n. 4516/6609. (vedi all. 31-32).

La _____ aveva acquistato, con atto del 07/02/03 registrato il 06/03/03 ai n. 4892/6460, da _____ (vedi all. 33-34).

_____ aveva acquistato, con atto del 27/07/98 registrato il 12/08/98 ai n. 13169/16667, da _____ (vedi all. da 35 a 37).

La _____ aveva acquistato, con atto del 19/02/93 registrato il 09/03/93 ai n. 4856/5523, da _____ (vedi all. 38-39).

La _____ aveva acquistato, con atto del 15/06/82 registrato il 15/07/82 ai n. 14913/35849, da _____ (vedi all. 40-41-42).

**E' da notare che la _____ è indicata come
nell'atto del 1993 mentre è una _____ nell'atto del 1982.**

Sugli immobili sono depositate agli atti le seguenti ipoteche:

- Ipoteca volontaria a garanzia concessione di mutuo registrata il 18/05/2004 ai n. 1975/13953 relativa al sub. 2 (vedi all. 43-44)
- Ipoteca volontaria a garanzia di finanziamento registrata il 18/05/2004 ai n. 1976/13954 relativa ai sub 3,4,5,6 (vedi all. 45-46-47)

Inviavo quindi alla Ditta esecutata, per raccomandata, ed al creditore precedente, per fax, comunicazione che avrei proceduto alla visita di accesso il 06/10/2011 (vedi all. da 48 a 49).

Il giorno 06/10/2011 mi recavo presso l'immobile pignorato in via Calatafimi in Roggiano Gravina (vedi all. 50) ove non era presente nessuno dei convocati.

Dopo aver atteso inutilmente sono entrato nel sito:

Trattasi di un cantiere abbandonato, non recintato e di libero accesso **a chiunque malgrado la pericolosità di alcuni vuoti non protetti** nel solaio a piano terra.

E' stata costruita solo la struttura, le tamponature perimetrali e di separazione tra i lotti. Nel solaio di copertura sono allocate le strutture in ferro per un futuro tetto presumibilmente a tegole.



Effettuata la visita ove possibile e scattato delle foto (vedi all. da 51 a 56), mi sono recato presso il comune di Roggiano Gravina ove richiedo la documentazione della regolarità edilizia dell'immobile (vedi all.57).

La raccomandata inviata per la visita di sopralluogo, non è stata ritirata dalla Ditta esecutata anche se avvisata e mi veniva restituita, per compiuta giacenza (vedi all. 58).

Il giorno 21/10/2011 mi recavo nuovamente presso il comune di Roggiano Gravina per ritirare la certificazione richiesta:

Concessione ad edificare del 07/07/2006 pratica 28/06 prot. n.6237 (vedi all.59-60-61);

Mi recavo quindi nuovamente sul sito dell' immobile pignorato per verificare la corrispondenza dimensionale della struttura alla concessione.

Conclusioni e stima

Nella stima dell'immobile si è tenuto conto dello stato della sua costruzione e dello sviluppo edilizio della zona. Il bene pignorato è adiacente la via Calatafimi, dalla parte opposta al centro storico.

Sebbene il bene sia diviso in 5 subalterni catastali diversi, dato lo stato della costruzione, si reputa difficile procedere ad una vendita per singoli lotti, data la difficoltà di un completamento frazionato, quindi si propone la vendita a corpo unico.

Considerando il prezzo del finito di €. 900,00 dell'osservatorio immobiliare (vedi all. 62), considerando le parti ultimate, se ne può applicare solo il 33% in accordo quasi a quanto previsto dal Prezziario Regionale oo.pp..



Essendo vendibile solo in unico lotto, considerando che la concessione edilizia riguarda una superficie utile coperta di m² 390 si ha, nei tre livelli, una superficie complessiva di m² 1170:

Lotto n. 1

Edificio su tre livelli di cui uno seminterrato, in costruzione in via Calatafimi, Roggiano Gravina, adiacente la via, con ampia corte come da mappale, superficie coperta di m² 390, superficie utile di m² 584, volume consentito m³ 2175,40, già in Catasto come edificio in costruzione al foglio 34, particella 1355, subalterni 2,3,4,5,6, dotato di permesso a costruire rilasciato dal comune di Roggiano Gravina n. 26 del settembre 2006.

Allo stato sono ultimate le strutture in c.a., le tamponature esterne, le divisioni interne dei subalterni, la struttura in ferro di sostegno al tetto.

Fabbricato così come trovasi:

Superficie commerciale

circa m² 1170 x € 900,00 x 0,33% = €. 347.490,00

A detrarre per difetti occulti e costi di messa

in sicurezza, collaudi, verifiche statiche,

oneri di urbanizzazione e quant'altro necessario

per ultimare l'edificio nel complesso e

le singole unità nel particolare €.- 77.490,00

Valore di vendita €. 270.000,00

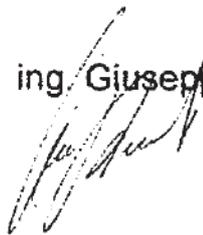
Il prezzo comprende tutti i diritti e le pertinenze sulle parti comuni.

Copia della presente è stata inviata nei tempi prescritti ai debitori e-secutati ed ai creditori con invito a far conoscere eventuali note entro trenta giorni (vedi all.63).

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

Rende 24/10/2011

ing. Giuseppe Biondi



Data: 08/09/2011 - n. T424101 - Richiedente: Telematico

SEZIONARIO PLANIMETRICO		Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Cosenza	
Completato da: Inscritto all'atto: Geometri Prov. Catanzaro N. 1977			
Comune di Roggiano Gravina		Protocollo n. C3888195 del 29/03/2004	
Sintesi: Foglio: 34 Particella: 1355		Tipo Mappale n. del	
Dimostrazione grafica del subaltamati		Scala 1 : 500	

Cat. Fabbricati - Situazione in 08/09/2011 - Comune di ROGGIANO GRAVINA (74048) - Foglio: 34 - Particella: 1355 - Edificio possessorio

PIANO SEMINTERRATO

PIANO TERRA

PIANO PRIMO

Un piano planimetrico in atti

Data: 08/09/2011 - n. T424101 - Richiedente: Telematico
Formato scheda: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesta: A4(210x297) - Formato di scala non utilizzabile



Date: 05/10/2011 - Ora: 11.49.53
 Visura n.: CS0347451 Pag: 1

Visura per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 05/10/2011

Dati della richiesta
 Comune di ROGGIANO GRAVINA (Codice: H488)
 Provincia di COSENZA

Catastre Fabbricati
 Foglio: 34 Particella: 1355 Sub.: 2

Usi ed immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSEMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Class.	Consistenza	Rendita	
1	Urbana	34	1355	2						
Indirizzo: VIA CALATA FIDELI SNC piano: 01-1-1; Annessi: di studio: nato dall'istanza conformata a seguito di verifica dell'ufficio del 30/07/2010										
INTESTATO										
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE				DIRITTI ONERI REALI	
1	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/02/2006 Nota / trascritta con Modello Unico n. 4316 / 1/2006 la ed del 17/02/2006 Registro e . 78061 Rogazze FERRELLA GIANNILUCA, Sede: CATANZARO COMPRAVENTA								(1) Proprietà per 1/1	

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di COSENZA Richiedente: .

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Data: 08/09/2011 - Ora: 19.54.33
Visura n.: T424403 Pag: 1

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 08/09/2011

Fine

Dati della richiesta		Comune di ROCCIGLIANO GRAYNA (Codice: H488)														
Catasto Fabbricati		Provincia di COSENZA														
Unità immobiliare		Foglio: 34 Particella: 1356 Sub.: 3														
DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CATASTRO					DATI DI GIURAMENTO			DATI DERIVANTI DA						
N.	Sezione Urban.	Foglio	Particella	Sub	Zone Cens.	Misura Zone	Categoria	Consistenza	Reddito							
1		34	1356	3			In terra di cultura.			VALIAZIONE del 1/8/2010 n. 13748, 1/28/10 in ad del 1/8/2010 (protocollo n. CS07891/49) VERBIFICA STATO ATTUALE U.I.						
Indirizzo												VIA CALATA DEI BNC n.101/1				
Assessorato												di ruolo: atto dell'arch. costitutivo e registro di ufficio del 29/07/2010				
INTESTATO																
N.																
1																
DATI DERIVANTI DA																
1																
BATTAGLIA																
CODICE FISCALE																
DIRITTI E ONERI REALI																
(1) Proprietà per U.I.																
ISTITUTORE (ATTO PUBBLICO) del 08/02/2008 Nota prot. n. 4516 1/2008 in ad del 27/02/2008 Registro n. 76561 Regione: PUGLIA																
MANUCCA SERRI CALABRILLO COM.PRAVVEDITA																

Rilasciato da: Servizio Telematico

* Codice Fiscale Validato la Agenzia Tributaria



Data: 08/09/2011 - Ora: 19:35:07
 Vettura n.: T42495 Pag: 1

Visura per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 08/09/2011

Dati della richiesta		Comune di ROGGIANO GRAVINA (Codice: H488)									
Catasto Pubblicità		Provincia di COSENZA									
Utile immobiliare		Foglio: 34 Particella: 1355 Sub.: 4									
Dati identificativi		Dati di classamento					Dati derivanti da				
N.	Particella	Sub	Micro	Class	Cost	Recluse					
1	34	1355	4				VALIAZIONE del 18/08/2010 n. 21749. 1/2010 in ed del 18/08/2010 (protocollo n. CS0268153) VERIFICA STATO ATTUALE U.I.				
Indirizzo: VIA CALATA PIMI SNC altaz: 31,37,1;											
Attestato di studio: atto dell'usuale conferimento a soggetto di servizio dell'ufficio del 28/07/2010											
INTESTATO											
N.	Dati anagrafici					Codice fiscale		Dati generali reali			
1	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/07/2006 Non presente con Modello Unico n. -4116 1/1/006 in poi del 21/02/2006 Inventario n. - 76041 Regione: PUGLIA							(1) Proprietà per U.I.			
Dati derivanti da: GIUNTA BORG. CATANZARO COMPRAVENDITA											

Rilasciato da: Servizio Telematico

• Codice Fiscale Validos la Asignada Tribuacion



Data: 08/09/2011 - Ora: 19.55.41
 Visura n.: T424589 Pag: 1

Visura per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 08/09/2011

Finis

Dati della richiesta Comune di BOGGIANO GRAVINA (Codice: H489) Provincia di COSENZA Foglio: 34 Particella: 1355 Sub.: 5 Usato immobiliare	
DATI IDENTIFICATIVI	
N.	1
Indirizzo	VIA CALATA DEI BNC ALM. 51, 7-11
Urbanità	Urbanità
Particella	34 1355
Sub	5
Zone	Zone
Milano	Milano
Categoria	in corso di attuazione.
Classe	
Coordinata	
Recupero	
DATI DI CLARAMENTO	
VALIAZIONE del 13/08/2010 n. 31751, 1/2010 in atti del 18/08/2010 (protocollo n. CB259165) VERIFICA STATO ATTUALE U.I.	
Indirizzo (il numero 1100 dell'indirizzo, confermato e soggetto al verifico dell'ufficio del 29/07/2010)	
INTERESTATO	
BATTAGNARAFIC	
CODICE FISCALE	
DEBITI E ONERI REALI (D) Proprietà per //	
DATI DERIVANTI DA	
ISTRUZIONE (ATTO PUBBLICO) del 09/03/2006 Non presentata con Modello Unico n. 4316.1/2006 in atti del 27/02/2006 Repertorio n. 76941 Regione: PUGILIA GIUNTA Località: CATANZARO COMPRAVENUTA	

Rilasciata da: Servizio Telematico

* Codice Fiscale Unificato Anagrafe Territoriale



Data: 08/09/2011 - Ora: 19.56.03
Visura n.: T424690 Pag: 1

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 08/09/2011

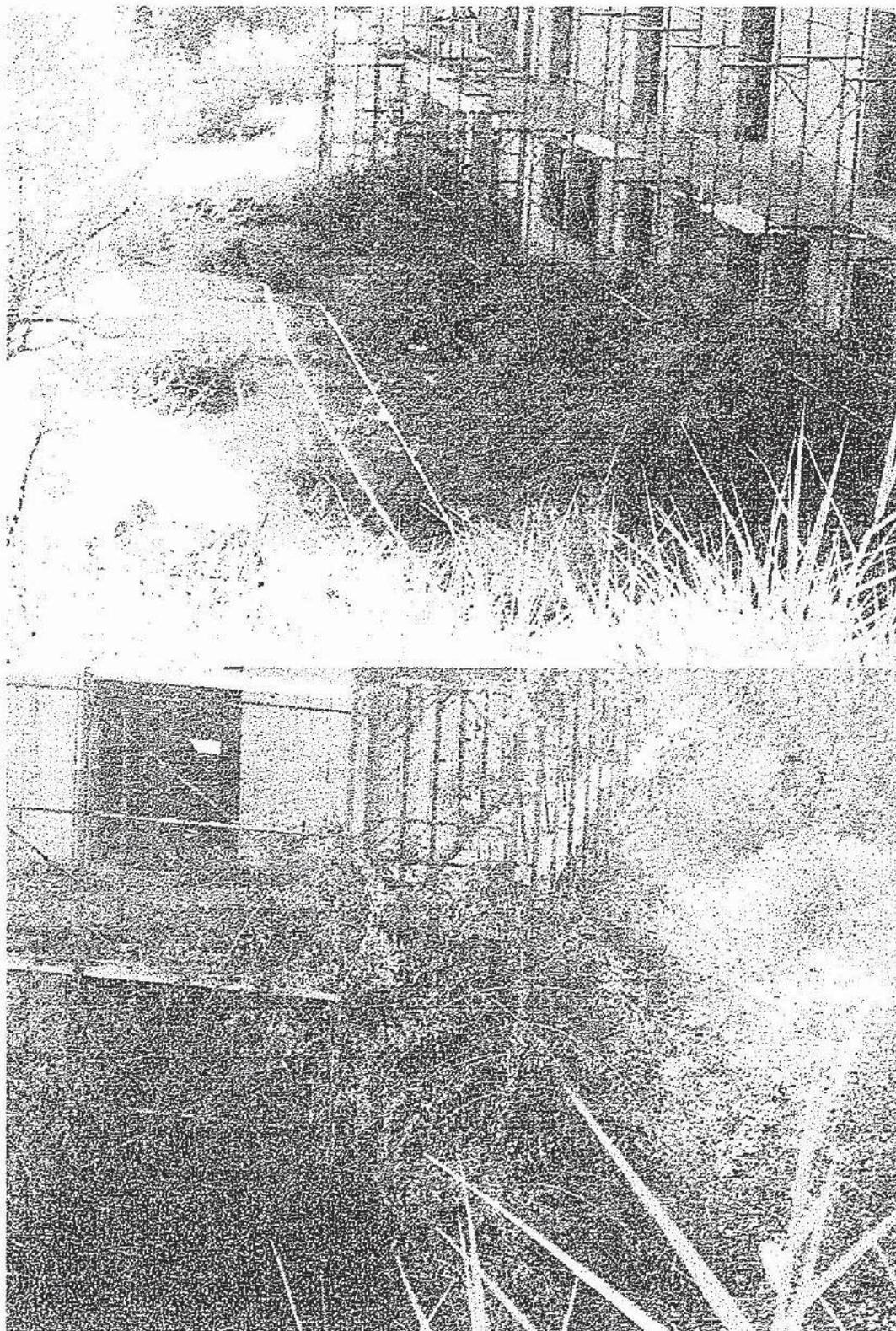
Dati della richiesta		Comune di ROGGIANO GRAYNA (Codice: H489)											
Catasto Pubblici		Provincia di COSENZA											
Unità immobiliare		Foglio: 34 Particella: 1345 Sub: 6											
N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLARAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
Sezione	Foglio	Particella	Sub	Microm. Zona	Origine	Chiusa	Consistenza	Reddito					
1	34	1345	6		in corso di settore.					VARIAZIONE del 29/03/2004 n. 8056 1/2005 in atti del 29/03/2004 (protocollo n. C/0864/P) MANCATO INSEDIAMENTO DEL PIANO S1			
Indirizzo: VIA CALATAPEDI SNC n.50-51-52													
INTERSTATO													
N.		DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE				DIRITTI E ONERI REALI			
1		ISTATAMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/02/2006 Nota presentata con Modello Unico n. 4316 1/2006 in atti del 27/02/2006 Rapporto n. : 7864				08/09/2006 Rapporto n. : 7864				(1) Proprietà per 1/1			
DATI DERIVANTI DA												STANLUCA Sede: CATANZARO COMPRAVENDITA	

Rilasciata da: Servizio Telematico

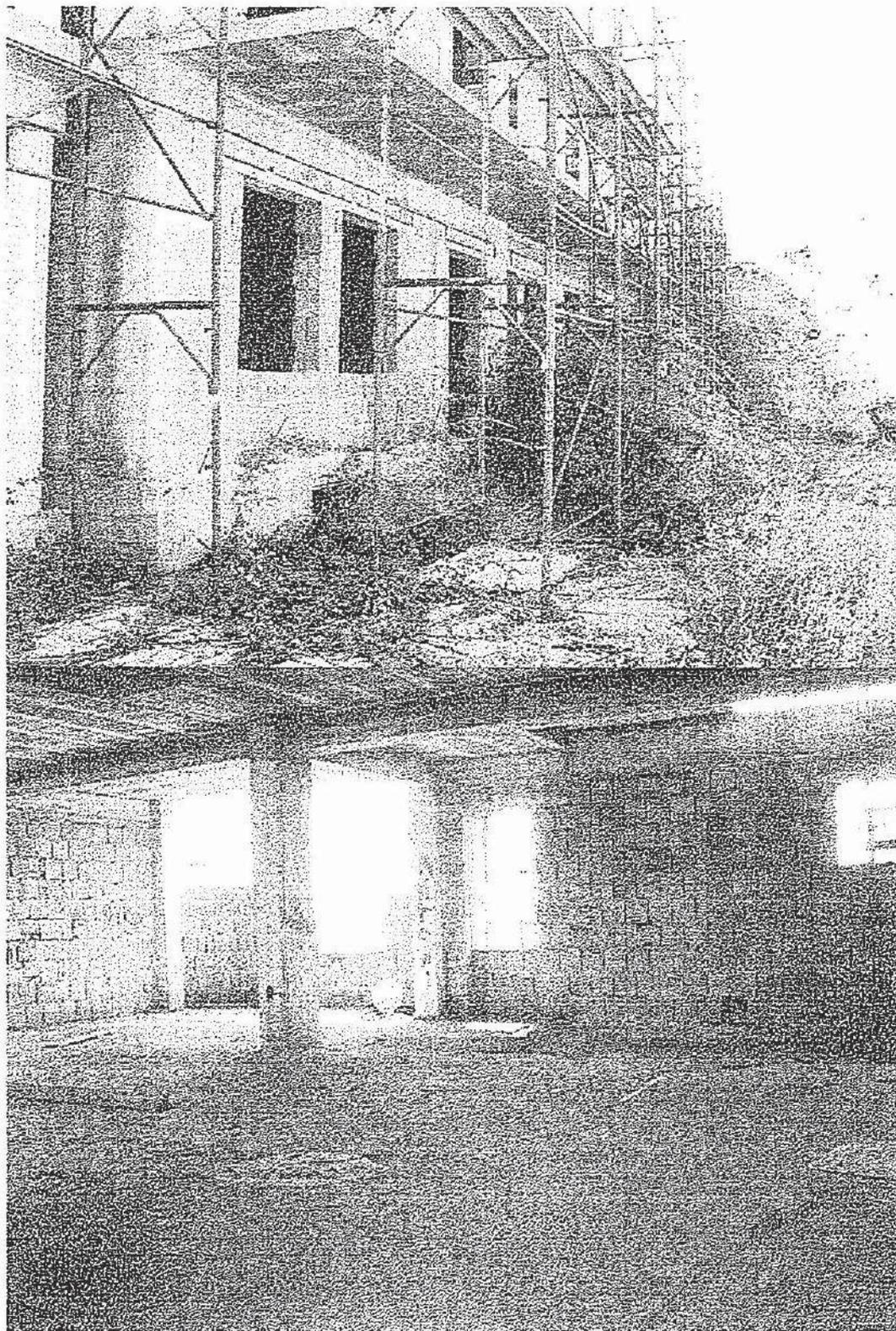
* Codice Fiscale Valutato in Anagrafe Tributaria



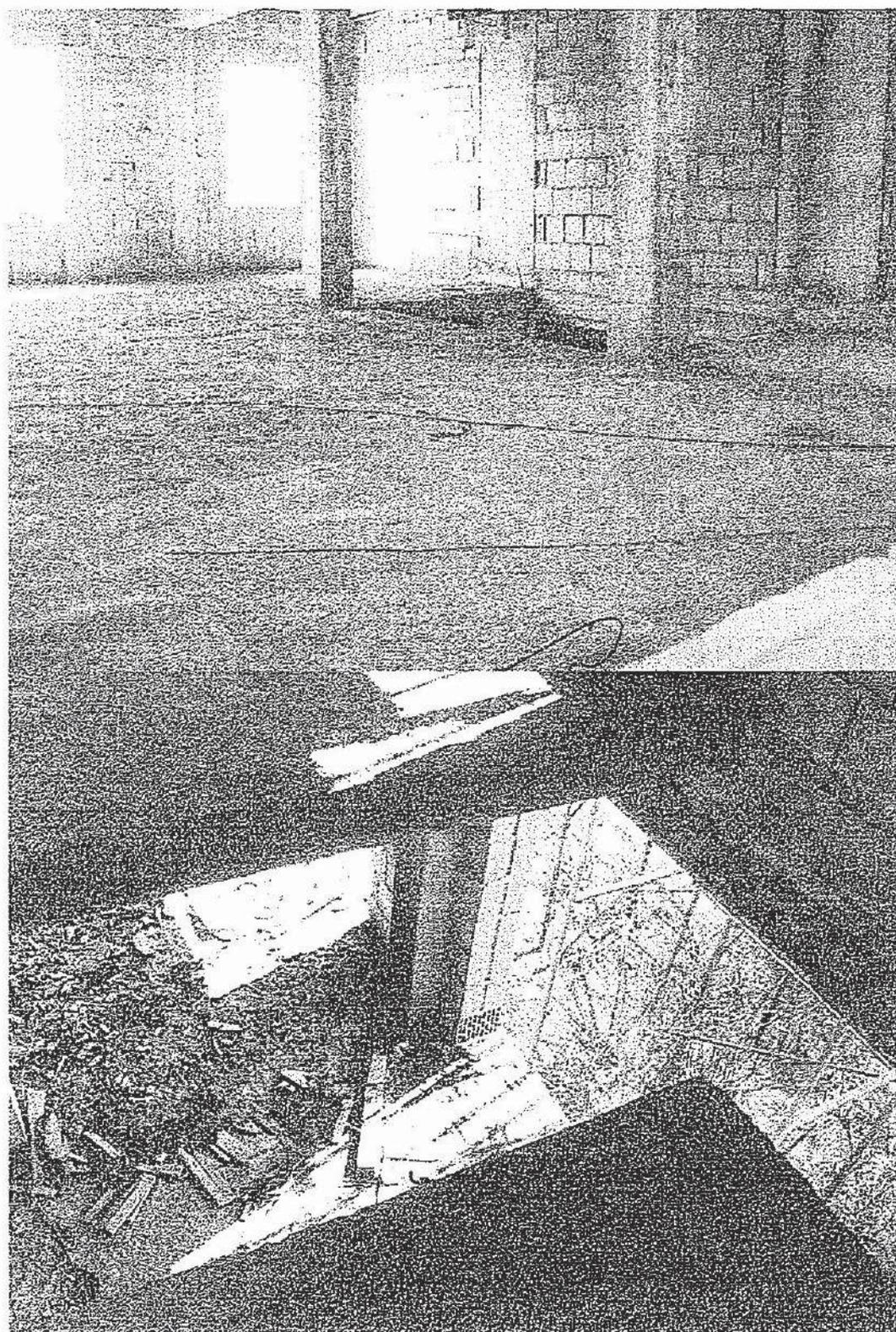
allegato 51



allegato S2



allegato 53



allegato S4



allegato 55



allegato 56