

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

PERIZIA GIUDIZIARIA

di stima dei beni pignorati

INTEGRAZIONE PER FORMAZIONE LOTTO UNICO

Causa n. 127/05 R.Es.

vertente tra

contro

G.E. Dott.ssa Francesca Goggiamani

Il C.T.U.

Arch. Sergio Manna



Indice

Indice	2
Elenco degli allegati	2
PREMESSA	3
RISPOSTE AL QUESITO	3
Quesito n. 16 (Suddivisione in lotti)	3
Quesito n. 17 (Valutazione)	3
CONCLUSIONI	5

Elenco degli allegati

- Allegato n. 13 : Verbale di udienza del 05 marzo 2013**
- Allegato n. 14 : Planimetrie con Superfici Lotto Unico**

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PREMESSA

Il G.O.T. Maurizio Pancaro, con ordinanza del 16 Novembre 20109 al sottoscritto arch. Sergio Manna, con studio tecnico in Rende (CS), l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio, nella procedura di esecuzione immobiliare n. 127/05 R.E.S. promossa da contro il sig. La relazione di perizia del 14.04.2011. In occasione dell'udienza del 05 Marzo 2013 (Verbale allegato 13), giusta convocazione del G.E. Dott.ssa Francesca Goggiamani, al sottoscritto è stato chiesto di:

- depositare entro il 10.04.2013 breve relazione integrativa con indicazione del lotto unico e del relativo estimo.

RISPOSTE AL QUESITO

Quesito n. 16 (Suddivisione in lotti)

Per la vendita dei beni in oggetto, il sottoscritto C.T.U., come disposto dal G.E., ha proceduto quindi alla formazione di **un unico lotto di seguito meglio specificato.**

Lotto Unico: proprietà pari al 100% di abitazione in villino con corte di pertinenza, individuata nel N.C.E.U. del Comune di Cosenza al **Foglio 10, particella 746 sub 3 e particella 750 sub 15, come da planimetrie allegati 4/a, 4/b, 4/c, 4/d.** La **superficie commerciale lorda** è pari a **mq 424,60.**

Quesito n. 17 (Valutazione)

La valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento è stata eseguita con il metodo di stima sintetico-comparativo, tramite il quale si giunge al valore dell'immobile applicando, alla consistenza vendibile, i **correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare** del comune in cui l'immobile stesso è ubicato. Tali prezzi sono riferiti alla compravendita di unità immobiliari assimilabili a quella in esame per consistenza, ubicazione, caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

La comparazione del bene oggetto della valutazione è stata effettuata rispetto ad altri beni di caratteristiche simili, assumendo come **termine di confronto principale un parametro**

tecnico o economico quale la superficie, la cui grandezza risulta direttamente proporzionale al valore del bene.

Per la determinazione dei valori di mercato, si è fatto riferimento a **pubblicazioni di agenzia immobiliari** (borsini immobiliari) e **stime sintetiche effettuate dalle stesse agenzie**, con prezzi unitari attribuiti ad unità immobiliari ricadenti nella stessa zona e con caratteristiche comparabili con le unità oggetto di stima.

Le superfici delle unità immobiliari oggetto di pignoramento sono state determinate alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati in ambito peritale. Si è adottato, in particolare, per le superfici interne lorde relativamente ai piani terra e primo, un coefficiente di ponderazione pari a 1; per il piano seminterrato e sottotetto un coefficiente pari a 0,70, per la corte esterna un coefficiente pari a 0,30, un coefficiente pari a 0,50 per i balconi.

Alla luce delle considerazioni suesposte e mediando gli elementi di valutazione a disposizione rinvenuti sul mercato di riferimento della zona, considerato lo stato generale e le caratteristiche dell'immobile, è necessario tenere altresì in conto delle **dimensioni in termini di superficie, il cui taglio riduce sensibilmente il numero dei potenziali acquirenti**. Si applica quindi una riduzione del 10% rispetto al prezzo unitario utilizzato nella formazione di due lotti separati per cui si avrà per la superficie lorda dei piani terra e primo

$$Vm_{(b1)} = Vm_{(b1)} - 10\% Vm_{(b)} = 900,00 \text{ €/mq.}$$

Alla luce di tali considerazioni si utilizzeranno sono ottenuti i seguenti prezzi unitari medi:

- per la superficie lorda dei piani seminterrato e sottotetto $Vm_{(a1)}=630,00 \text{ €/mq}$;
- per la superficie lorda dei piani terra e primo $Vm_{(b1)}=900,00 \text{ €/mq}$;
- per la superficie lorda della corte di pertinenza $Vm_{(c1)}=270,00 \text{ €/mq}$;
- per la superficie lorda di balconi e porticato $Vm_{(d1)}=450,00 \text{ €/mq}$.

Di seguito sono proposti in apposite tabelle i valori di mercato di ogni singolo lotto, calcolati alla luce delle superfici commerciali indicate nelle risposte al Quesito 16 della relazione integrata, cui si rimanda per ulteriori dettagli.

LOTTO I (Abitazione in Villino Cat. A/7- Allegati 14)				
A	B	C	D	E
<i>Superficie Interna P. Semin. / Secondo</i>	<i>Superficie Interna P. Terra e P. Primo</i>	<i>Sup. Corte</i>	<i>Sup. Balconi</i>	<i>Sup. Commerciale (0,75A+B+0,3C+0,5D)</i>
569,20	355,70	334,45	71,47	890,21
Valore Lotto Unico (DxVm1)			€ 801.189,00	
TOTALE VALORE COMMERCIALE LOTTO			€ 801.189,00	

CONCLUSIONI

Si riportano per completezza le Conclusioni della Relazione già in atti.

La pratica posta in essere dall'esecuzione risulta *completa ed idonea*

Il bene risulta conforme per indirizzo e dati catastali.

Per quanto è stato possibile intravedere e sulla scorta dei documenti acquisiti, non sono state riscontrate irregolarità catastali, escludendo la presenza di una parete al piano seminterrato che non risulta realizzata.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dal proprietario sig.

e dalla sua famiglia.

Il titolo di proprietà legittimante il possesso a favore del sig. _____ è l'Atto di Compravendita per notaio dott. Fabio Posteraro del 02.03.1998, rep. 41759, trascritto a Cosenza in data 13.03.1998 ai n. 5427/4520.

Sugli immobili pignorati non vi sono vincoli artistici, storici, alberghieri e condominiali.

Per la costruzione del fabbricato è stata rilasciata Concessione Edilizia n. 26 del 19 giugno 1995, rilasciata dal Comune di Cosenza. Successivamente il sig. _____ ha presentato richiesta di Permesso di Attività Edilizia in data 06.11.2000 con prot. 51799 per i lavori di Costruzione di un garage interrato ed il cambio di destinazione d'uso da autorimessa a locali di servizio relativamente al piano seminterrato. Il dirigente del Comune di Cosenza ha quindi rilasciato Permesso di attività edilizia n. 17 del 21.01.2003, pratica edilizia n. 284 del 02.04.2002.

Lotto Unico

Descrizione: Proprietà pari al 100% di abitazione con corte di pertinenza, su quattro livelli compresi seminterrato e sottotetto, facente parte di un più ampio complesso edilizio in contrada Muoio Piccolo del Comune di Cosenza. Lo spazio interno è organizzato come da planimetria di rilievo Allegati 2/a, 2/b, 2/c, 2/d (Relazione del 14.04.2011), mentre le superfici interne ed esterne calpestabili relative al lotto unico sono riportate negli Allegati 14/a, 14/b, 14/c, 14/d.

Dati Catastali: L'intero immobile è individuato nel N.C.E.U. del Comune di Cosenza al Foglio 10, particella 746 sub 3 e particella 750 sub 15.

Proprietà: sig.

Superfici: La superficie commerciale lorda complessiva è pari a mq 1.330,32, articolata in 440,10 mq di seminterrato, 355,70 mq di superficie

abitabile di piano dislocata su due livelli fuori terra, 344,45 mq di corte esterna, 71,47 mq di balconi e 129,10 mq di sottotetto.

Valutazione: € 640.000,00 (diconsi seicentoquarantamila/00). Il valore commerciale è stato valutato in € 801.189,00, cui sono stati sottratti il 15% in ragione della circostanza che nella *vendita coattiva* è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo. E' stata inoltre operata una riduzione pari ad € 37.249,20 in ragione della causa civile n. 5665/05, alla luce delle considerazioni del C.T.U. ing. (Risposte al Quesito 10).

Effettuate le necessarie riduzioni percentuali ed arrotondando all'intero più prossimo in migliaia di Euro, il valore complessivo del Lotto è quindi pari ad, come riportato nella seguente tabella.

LOTTO 1 (Abitazione in Villino Cat. A/7- Allegato 3)				
A	B	C	D	E
<i>Superficie Interna P. Semin. / Secondo</i>	<i>Superficie Interna P. Terra e P. Primo</i>	<i>Sup. Corte</i>	<i>Sup. Balconi</i>	<i>Sup. Commerciale (0,75A+B+0,3C+0,5D)</i>
569,20	355,70	334,45	71,47	890,21
Valore Lotto Unico (DxVml)			€ 801.189,00	
TOTALE VALORE COMEMRCIALE LOTTO			€ 801.189,00	
A detrarre (15% vend. Coatta)			- € 120.178,35	
A detrarre deprezzamento Causa Civile 5665/05 (8%)			- € 37.249,20	
VALORE LOTTO (CALCOLATO)			€ 643.761,45	
VALORE DI VENDITA LOTTO			€ 640.000,00	

Tanto si rimette, con serena coscienza, in ottemperanza all'incarico ricevuto.

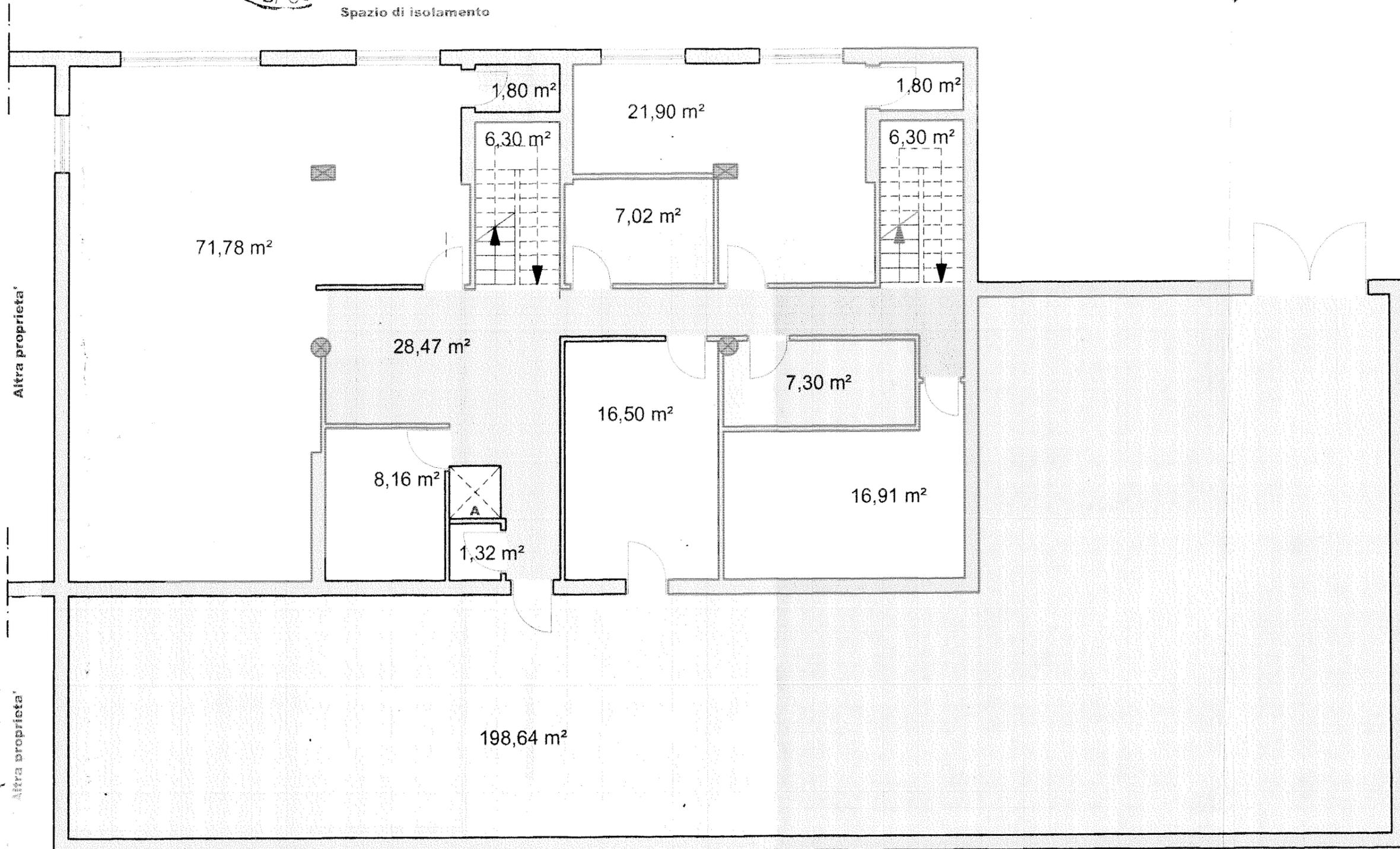
Rende, 29.03.2013

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Sergio Manna



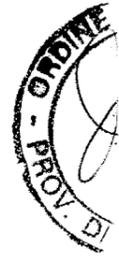
Spazio di isolamento



LOTTO UNICO

PIANO SEMINTERRATO
Pianta Con Superfici Calpestabili
Foglio 10 Particella 746 Sub. 3 Cat. A/7
Foglio 10 Particella 750 Sub. 15 Corte

Altra proprieta'



Giardino 45,11 m.



31,50 m²



Lastrico Solare 42,80 m.

Terrazzo 19,32 m.

Terrazzo 14,37 m.

32,34 m²

38,03 m²

6,46 m²

18,18 m²

21,13 m²

19,58 m²

1,93 m²

4,08 m²

73,98 m²

Corte Comune

Corte 132,00 m²

TETTOIA IN LEGNO AMOVIBILE

Strada Comunale

LOTTO UNICO

PIANO TERRA

Pianta Con Superfici Calpestabili

Foglio 10 Particella 746 Sub. 3 Cat. A/7

Foglio 10 Particella 750 Sub. 15 Corte

Scala 1:100

Altra proprieta'

Altra proprieta'

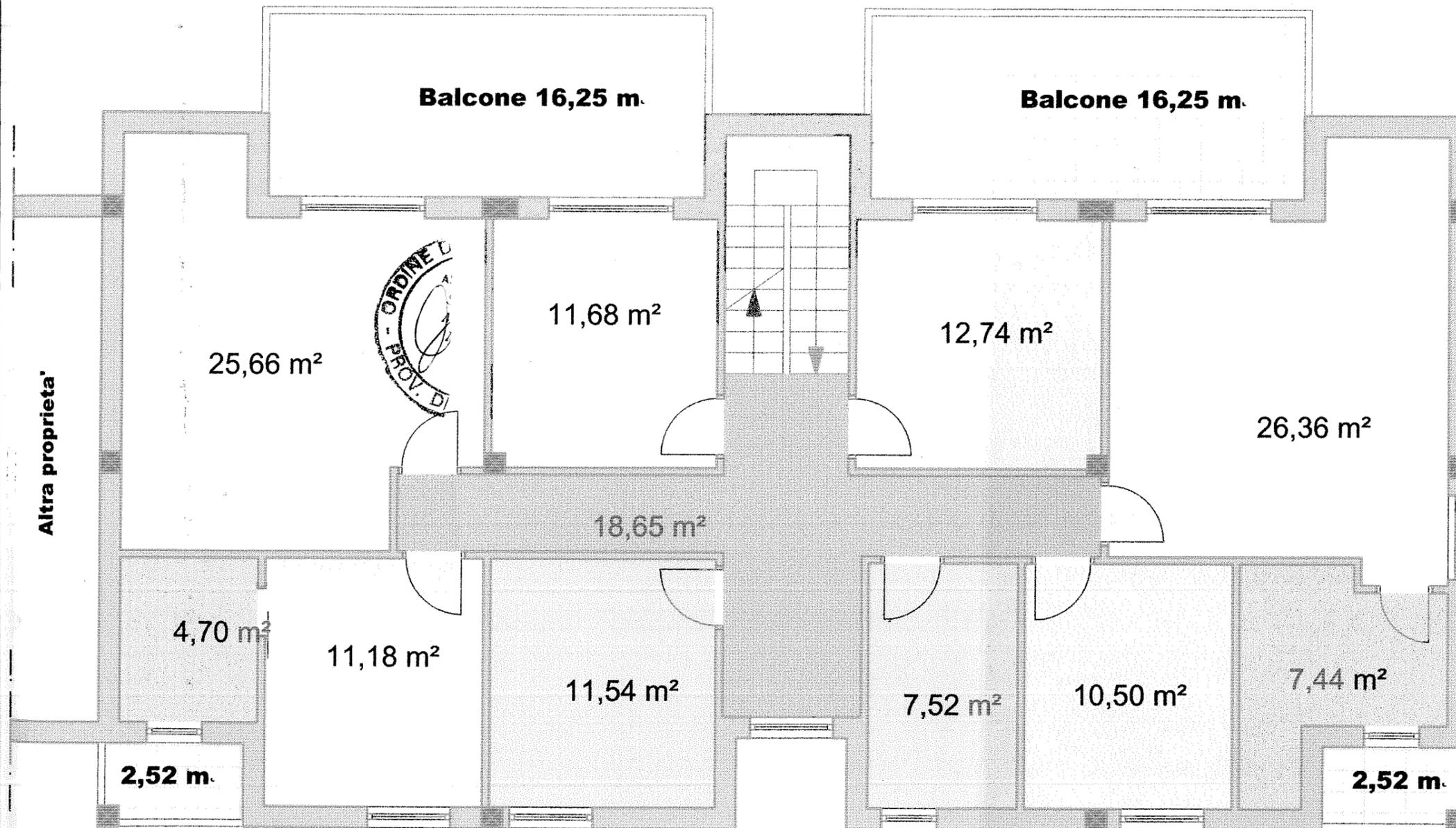
Altra proprieta'

Altra proprieta'

Altra proprieta'

COMUNE DI COSENZA

ALLEGATO n. 14/c



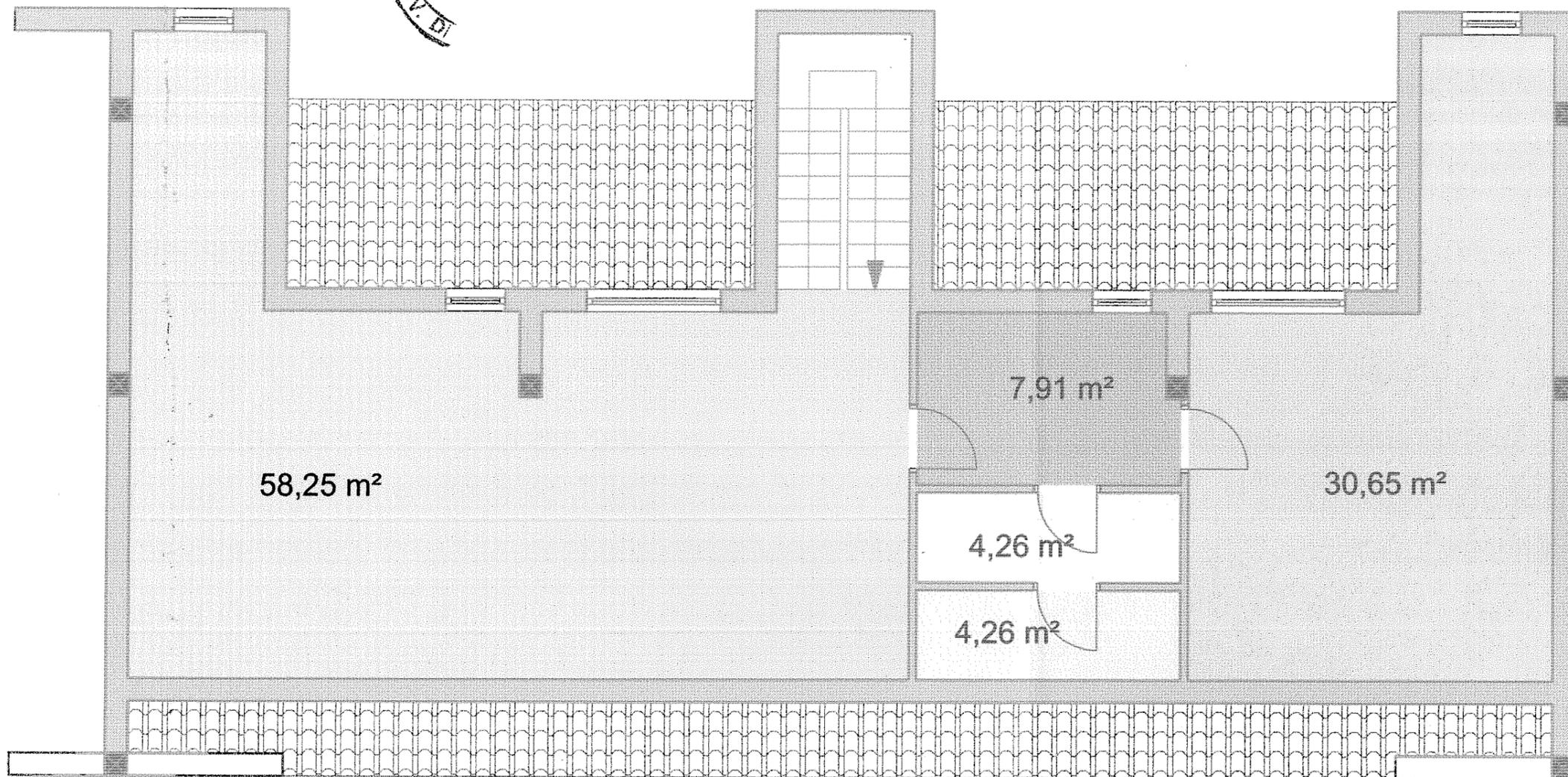
PIANO PRIMO

Pianta Con Superfici Calpestabili
Foglio 10 Particella 746 Sub. 3 Cat. A/7
Foglio 10 Particella 750 Sub. 15 Corte
Scala 1:100

LOTTO UNICO

COMUNE DI COSENZA

ALLEGATO n. 14/d



LOTTO UNICO

PIANO SECONDO
Pianta Con Superfici
Foglio 10 Particella 746 Sub. 3 Cat. A/7
Foglio 10 Particella 750 Sub. 15 Corte
Scala 1:100