

Relazione di Stima

Proc. 221/2014

Vertenza

Ufficio esecuzioni immobiliari – Tribunale di Cosenza

Ing. Biondi Giuseppe
Via Silvio Pellico 13 87036 Rende
Tf 347 7912796
Mail: biondigiuseppe@yahoo.it

Firmato da:
BIONDI GIUSEPPE
Motivo:
versione per internet

Data: 12/12/2016 09:32:47



RELAZIONE

Circa l'incarico di stima dei beni pignorati

PROC. N. 221/14

Il sottoscritto ing. Giuseppe Biondi, giusto incarico ricevuto il giorno 08/09/2016 dal Giudice dell'esecuzione Dott. F. Goggiamani per il procedimento di esecuzione immobiliare 221/14, relaziona circa i quesiti posti con il verbale di conferimento dell'incarico.

Il bene interessato è costituito da un appartamento sito in Marano Marchesato, via Don Minzoni, censita in catasto urbano al foglio 5, particella 983, sub 1 cat. A7 classe 1, 9 vani, superficie catastale m² 167 di cui coperta m² 159

Agli atti è depositata la certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. del notaio Dott. Maria Carmela Ressa, che accerta la proprietà dell'immobile ai debitori esegutati, a seguito dell'atto del 15/05/2007 redatto dal notaio Dott. Scornajenghi Riccardo e trascritto ai nn. 3326/19884 il 22/05/2007.

Il bene risulta regolarmente catastato ed intestato e la planimetria corrispondente allo stato dei luoghi per come risulterà dal successivo sopralluogo (vedi all. 1).

Dalla visura ipocatastale aggiornata (vedi all. 2) oltre al procedimento in corso, rep. 1206 del 07/07/2014, trascritto il 08/08/2014, risulta una ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Cosenza rep. 1329/2012 del 16/07/2012 iscritto il 30/10/2012 ai nn. 2364/27375. Di tale Ipoteca a favore della Banca 24-7 spa , Bergamo, ne fa cenno anche la relazione notarile succitata.

Accertata la residenza dell'esecutato(vedi all.3), a mezzo raccomandata inviavo avviso di sopralluogo per il giorno 20/11/2016. Analogo avviso è stato mandato sia per pec che per e-mail alla parte procedente (vedi all. 4).

Alla data prestabilita mi sono recato presso il bene pignorato ove mi attendevano i sigg. esegutati che mi hanno accompagnato nella visita.

Trattasi di una porzione di un complesso recintato di villette a schiera sito nella zona centrale di espansione del comune di Marano Marchesato. L'immobile risulta



dotato di certificato di agibilità n. 8960 del 17/12/2008 rilasciato dal comune di Marano Marchesato (vedi all. 5).

L'immobile si estende su un suolo in parte edificato ed in parte, nella zona prospiciente la corte comune carrabile, pavimentato a piastrelle come anche la zona laterale questa coperta da una struttura in legno formante un porticato esterno. La corte posteriore è lasciata a verde con un vialetto pavimentato. Un marciapiedi pavimentato circonda l'edificio coprendo nella parte posteriore l'intercapedine del seminterrato utilizzata come vano tecnico.(vedi all. 6)

Al piano terra si accede dal porticato prospiciente la corte comune ed è costituito da un soggiorno dotato di camino, una zona cucina, a soffitto ribassato, un ripostiglio ed un bagno. Attraverso una scala in legno si accede al piano superiore. (vedi all. 7). Al piano superiore si ha un disimpegno che divide quattro camere da letto- due sul davanti con balcone comune e due sul retro di cui una con terrazzo ad accesso diretto dalla corte posteriore ed un bagno. (vedi all. 8).

Da una scala in legno si accede alla soffitta la cui altezza la renderebbe non abitabile- max mt 2,60, min. mt 0,70- ma tuttavia è ben rifinita, pavimentata e dotata di riscaldamento e luce diretta (vedi all. 9).

Come si evince dalle foto, l'immobile è rifinito con materiali di qualità superiore alla media, dotato di tutti gli accessori ed impianti ed in ottimo stato di manutenzione. Della visita si è redatto un verbale controfirmato dalle parti (vedi all.10).

Conclusioni e stima

La stima dei beni compresi nel provvedimento si è basata, sulle condizioni di mercato attuali, sulla rilevazione dell'osservatorio immobiliare (vedi all. 11) e sulle condizioni dell'immobile sia come rifiniture che come stato di manutenzione. La superficie catastale indicata si riferisce ai soli piani terra e primo coperti e per questi la valutazione è superiore a quella indicata sia per la categoria catastale A 7(villini) sia per le condizioni generali. A questo bisogna aggiungere una valutazione, sia pur ri-



dotta al 50%, della soffitta che anche se non abitabile a causa dell'altezza inferiore alle norme vigenti e pur sempre regolarmente rifinita e dotata di impianti.

I balconi ed il portico e la zona pavimentata anteriore sono stati valutati al 30% del valore e la parte a verde posteriore al 10%.

Pertanto si ha:

LOTTO N. 1

Appartamento in villino a schiera sito in Marano Marchesato, via Don Minzoni, censita in catasto urbano al foglio 5, particella 983, sub 1 cat. A7 classe 1, 9 vani, superficie catastale m² 167 di cui coperta m² 159

Valore commerciale m² 159,00 x € . 850 = € 135.150,00

m² 74,00 x € . 425 = € 31.450,00

m² 119,00 x € . 255 = € 30.345,00

m² 105,00 x € . 85 = € 8.925,00

Sommano € 205.870,00

a detrarre 15% per vendita e vizi occulti - € 30.880,50

valore commerciale € 174.989,50

ed in cifra tonda € **170.000,00**

Il prezzo comprende tutti i diritti, le servitù, e la quota parte della corte comune recintata a servizio del complesso di villini ed adibita a transito e parcheggio.

Copia della presente è stata inviata nei tempi prescritti ai debitori eseguiti ed ai creditori con invito a far conoscere eventuali note entro trenta giorni dalla data della presente

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 10/12/20016

Ing. Giuseppe Biondi





Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/09/2016

Data: 20/09/2016 - Ora: 11.59.42 Segue

Visura n.: CS0135356 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di MARANO MARCHESATO (Codice: E914) Provincia di COSENZA
Catasto Fabbricati	Foglio: 5 Particella: 983 Sub.: 1

INTESTATI

1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

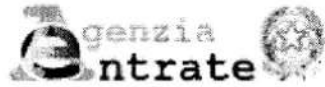
Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		5	983	1			A/7	1	9 vani	Totale: 167 m ² Totale escluse aree scoperte**: 159 m ²	Euro 720,46	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA DON MINZONI n. 5N piano: T-1-2;										

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/08/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		5	983	1			A/7	1	9 vani		Euro 720,46	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/08/2010 protocollo n. CS0260538 in atti dal 17/08/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO PER INTEGRAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO IN VIGORE DAL 30/07/2010 - PROVVEDIMENTO DEL DIRETTORE DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO DEL 29/07/2010 (n. 20805.1/2010)
Indirizzo		VIA DON MINZONI n. 5N piano: T-1-2;										





Direzione Provinciale di Cosenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/09/2016

Data: 20/09/2016 - Ora: 11.59.42 Segue

Visura n.: CS0135356 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/12/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		5	983	1			A/7	U	9 vani		Euro 720,46	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/12/2006 protocollo n. CS0249799 in atti dal 06/12/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 27190.1/2006)
Indirizzo		, VIA DON MINZONI n. SN piano: T-1-2;										
Annotazioni		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/12/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		5	983	1			A/7	U	9 vani		Euro 720,46	COSTITUZIONE del 06/12/2006 protocollo n. CS0247961 in atti dal 06/12/2006 COSTITUZIONE (n. 3443.1/2006)
Indirizzo		, VIA DON MINZONI n. SN piano: T-1-2;										
Annotazioni		classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)										

Situazione degli intestati dal 15/05/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con LO [REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/05/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 23/05/2007 Repertorio n.: 86963 Rogante: SCORNAJENGHI RICCARDO Sede: RENDE Registrazione; Sede: COMPRAVENDITA (n. 13326.1/2007)	

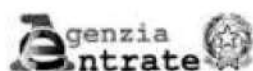
Situazione degli intestati dal 06/12/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 15/05/2007
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 06/12/2006 protocollo n. CS0247961 in atti dal 06/12/2006 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 3443.1/2006)	

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 38296

Tributi erariali: Euro 1,00



Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di COSENZA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 25/10/2016 Ora 10:16:40
Pag. 1 - Fine

Ispezione ordinaria a pagamento per immobile

Protocollo di richiesta CS 104648 del 2016
Ricevuta di cassa n. 24214
Ispezione n. CS 104649/3 del 2016
Inizio ispezione 25/10/2016 10:16:33

Richiedente BIONDI

Dati della richiesta

Immobile : Comune di MARANO MARCHESATO (CS)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 5 - Particella 983 - Subalterno 1

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 18/12/1990 al 24/10/2016

Elenco immobili

Comune di MARANO MARCHESATO (CS) Catasto Fabbricati
1. Sezione urbana - Foglio 5 Particella 983 Subalterno 1

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 22/05/2007 - Registro Particolare 13326 Registro Generale 19884
Pubblico ufficiale SCORNAJENGHI RICCARDO Repertorio 86963/28710 del 15/05/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
2. ANNOTAZIONE del 26/05/2007 - Registro Particolare 2240 Registro Generale 20785
Pubblico ufficiale SCORNAJENGHI RICCARDO Repertorio 86850 del 04/05/2007
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Nota disponibile in formato elettronico
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 766 del 2005
3. ISCRIZIONE del 30/10/2012 - Registro Particolare 2364 Registro Generale 27375
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 1329/2012 del 16/07/2012
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE del 08/08/2014 - Registro Particolare 15321 Registro Generale 19128
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 1206 del 07/07/2014
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico





Ufficio tecnico comunale - tel. 0984/641048 - via Kennedy - 87040 Marano Marchesato

COMUNE DI MARANO MARCHE

Prov. di Cosenza

SETTORE TECNICO TERZO

Prot. 8960

Marano Marchesato 17 DIC. 2008

AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITA'

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE

Ai sensi dell'art. 24, comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;

Vista la domanda in data 26 APRILE 2007, presentata dai Sigg.ri

entrambi titolari della società [redacted], nella qualità di proprietari di N. 4 Fabbricati trifamiliari costituito da n. 12 abitazioni - Tipologia B, siti in questo Comune in via Don Minzoni, identificati in catasto al foglio n° 5 particelle n° 976 sub.1 - 977 sub.1 - 978 sub.1 - 983 sub.1 - 984 sub.1 - 985 sub.1 - 987 sub.1 - 988 sub.1 - 989 sub.1 - 992 sub.1 - 993 sub.1 - 994 sub.1;

Accertato che i lavori vennero autorizzati con Permesso a Costruire n. 03/2004 del 16.09.04, Variante n. 09/2005 del 05.05.2005 e D.I.A. n. 474 del 01.03.07;

Visto la dichiarazione del richiedente il certificato di agibilità che certifica la conformità delle opere eseguite rispetto al progetto approvato, l'avvenuto prosciugamento dei muri e la salubrità degli ambienti ai sensi dell'art. 25 del D.P.R. 380/2001;

Visto il Certificato di collaudo statico delle opere strutturali di cui all'art. 67 del D.P.R. 380/2001 con l'attestazione di avvenuto deposito presso il competente ufficio, ai sensi dell'art. 67, comma 8 del D.P.R. 380/2001, prot. n° 2548 Pratica 2004-3000 classe A del 26-03-2007, già acquisti agli atti d'ufficio;

Visto che l'interessato ha prodotto copia della visura dimostrante la iscrizione in catasto degli immobili sopra citati ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001 redatta in conformità alle disposizioni del Regio Decreto Legge 13 Aprile 1932, n. 652 e s.m.i., datata 17/10/2007 prot. CS0247961;

Visto la dichiarazione di conformità e/o certificato di collaudo degli impianti elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento, ai sensi degli artt. 111-113-126-127 del D.P.R. 380/2001 e art. 1 della Legge 10/1991;

Visto la dichiarazione redatta dal titolare, con la quale si attesta che le opere eseguite sono state realizzate in conformità alle disposizioni vigenti in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'art. 77 del D.P.R. 380/2001

Visti gli artt. 24-25 del D.P.R. 380/2001;

AUTORIZZA

ad ogni effetto di legge, con decorrenza dalla data odierna, l'agibilità degli immobili siti in via Don Minzoni, [redacted], costituiti da n. 4 (quattro) corpi di fabbrica con la seguente destinazione:

PARTICELLA	Appartamenti con destinazione abitazione	Immobili con altra destin.ne
F. 5 part.lla 976	Sub. 1 destinato ad abitazione;	=====
F. 5 part.lla 977	Sub. 1 destinato ad abitazione;	=====
F. 5 part.lla 978	Sub. 1 destinato ad abitazione;	=====
F. 5 part.lla 983	Sub. 1 destinato ad abitazione;	=====



F. 5 part.lla 984	Sub. 1 destinato ad abitazione;	
F. 5 part.lla 985	Sub. 1 destinato ad abitazione;	
F. 5 part.lla 987	Sub. 1 destinato ad abitazione;	
F. 5 part.lla 988	Sub. 1 destinato ad abitazione;	
F. 5 part.lla 989	Sub. 1 destinato ad abitazione;	
F. 5 part.lla 992	Sub. 1 destinato ad abitazione;	
F. 5 part.lla 993	Sub. 1 destinato ad abitazione;	
F. 5 part.lla 994	Sub. 1 destinato ad abitazione;	
TOTALE	n. 12 abitazioni	

14,62
CL/62
070701
1.31.40
CASTEL
0921477

II RESPONSABILE DEL TERZO SETTORE

- Geom. Salvatore Barbuto -



(Handwritten signature of Salvatore Barbuto)



allegato

il sottotetto sup. Gianni Bianchi, che nella procedura 221/14, il giorno 20 ottobre 2016 alle ore 12,00 mi sono recato presso l'In. I. P. di [redacted] e ho individuato i diff. [redacted] che mi hanno comunicato che [redacted] viene dalla ditta. L'immobile è costituito da una porzione di sottotetto e sottotetto, con ampio terrazzo interno, parte perimetrale e parte a verde, recintato e con impianti condotti e fognari ecc.

L'immobile fa parte di un piano recintato con parti invecchiate nella parte condominiale.

Il piano terra vi è un soffitto con cornice, lucerna, lussuosi e bagno. Il piano è perfettamente ristrutturato e la parte a condotti con il terrazzo è recintata da un'alta capellina perimetrale e adibita a vano tecnico. Nel piano superiore vi sono le camere da letto e un bagno mentre nel sottotetto vi sono porzioni anche e l'abitazione è in terrazzo e perfettamente usata ma ha l'altissima utile ed ottima consistenza reddituale.

Un generale vi è una com'partenza tra la fiamma d'aria ed abitabile e lo stato perfetto.

L'immobile si trova ben rifinito, con materiali di buona qualità e in ottimo stato di conservazione. Gli impianti sono in legno con retrocamera, fognaria e scemi, perfettamente in carica e in perfetto stato, impianti interni.

Il diff. [redacted] fanno parte di un unico sito ed è relativo alla procedura 221/14 b'immobile via la via [redacted] ufficiale come da Nota di esempio che mi consegnano. Dichiaro inoltre di avere residenza sull'immobile nel detto sito con una intestato in quanto in possesso delle relative di pagamento dei p. m. tre-quattro anni.

Treno otto della [redacted] alle ore 13,00 in completo veicolo [redacted]

allegato 10

Firmato Da: BIONDI GIUSEPPE Enesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 259465



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 1**

Provincia: COSENZA

Comune: MARANO MARCHESATO

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE - VIA MAZZINI, GARIBALDI, DE GASPERI

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	530	730	L	2,3	3,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	390	580	L	2,1	3,1	L
Box	NORMALE	340	490	L	1,9	2,7	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

• Allegato 11

