
TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA
SEZIONE IMMOBILIARE

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 36/13
GIUDICE DELEGATO : DOTT. GIUSEPPE GRECO

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE AD ISTANZA DELLA :
BANCA NOVA S. p. A.

IN DANNO DI:

RELAZIONE DI STIMA

Cosenza 26/02/2015

IL C. T. U.
arch. Giuseppantonio Tocci

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI COSENZA
SEZIONE IMMOBILIARE
ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 36/13
GIUDICE DELEGATO Dott. GIUSEPPE GRECO

PERIZIA DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

- ISTANZA: Dell'Avv. del Foro di Cosenza, con studio in via
- 87100 Cosenza, per la Banca Nova S. p. A. con sede in
Palermo.
- IN DANNO: di [REDACTED]
[REDACTED]

PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Giuseppantonio Tocci con studio in via Vitt. Emanuele III – 87010 S. Martino di F. (CS), nominato C.T.U. per l'esecuzione Immobiliare 36/13, dal giudice della sezione Immobiliare del Tribunale di Cosenza dott. G. Greco, ho accettato l'incarico e prestato giuramento l'11/11/2014 **(allegato n. 1)**.

Dopo essermi recato in più occasioni: presso l'immobile in trattativa, presso gli uffici di competenza, e quindi aver assunto le necessarie informazioni tecniche, urbanistiche ed economiche a riguardo, si redige la presente perizia di valutazione immobiliare.

Il pignoramento riguarda un appartamento sito nel comune di Luzzi (CS) **(allegato n. 9f trascrizione pignoramento)**

Mediante convocazione a mezzo raccomandata dell'Uff. Postale ho invitato il signor [REDACTED] e mediante una e-mailpec all'avv. [REDACTED] ad essere presenti il giorno 26/01/2015 per espletare un sopralluogo sull'immobile pignorato oggetto di stima della presente perizia, e quindi il giorno stabilito mi sono recato presso l'immobile interessato ed alla presenza del [REDACTED] e della moglie ho espletato i lavori attinenti al sopralluogo ed ho redatto il relativo verbale. **(allegato n. 2a)**

Mediante telefono ho concordato con il signor [REDACTED] la data per un secondo sopralluogo per verificare le misurazioni fare ulteriori foto e chiedere altre informazioni sul immobile, comunicando la data [REDACTED] tramite e-mailpec per come dovuto anche all'avvocato [REDACTED]. Il giorno stabilito mi sono recato

presso l'immobile interessato, quindi ho espletato i lavori attinenti al sopralluogo ed ho redatto il relativo verbale. **(allegato n. 2b)**

Nel corso del primo sopralluogo, la prima notizia che il signor _____ mi ha dato è che non aveva ricevuto nessuna lettera di convocazione, e che è stato un caso che io l'ho trovato in casa riferendomi che è da tempo residente con la famiglia nell'immobile pignorato sito in Luzzi, e quindi il recapito espresso negli atti giudiziari non è più valido, di seguito il sottoscritto si è recato presso il Municipio di Luzzi, uff. anagrafe e mi sono fatto rilasciare un certificato di residenza. **(allegato n. 3)**

1) DESCRIZIONE

-a) ubicazione

L'immobile pignorato consiste in un appartamento sito nel comune di Luzzi (CS), in località Impennuti n. 6. (individuato come indirizzo delle Poste anche come Via S. Vito n. 6). **(allegato n. 4a, 4b)**

-b) caratteri generali e tipologici dell'immobile

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento oggetto della presente perizia è stato realizzato in cemento armato, è abbastanza regolare, la copertura è a falde inclinate con tegole fornita di grondaie e pluviali discendenti. Internamente allo stabile, nella zona centrale, è stata realizzata una comoda scala con disimpegni di servizio per gli appartamenti ai vari piani, è privo di ascensore, ed è formato al piano terra da magazzini e da tre piani soprastanti di cui l'ultimo a mansarda, ogni uno dei piani ospita tre appartamenti. È stato edificato su di un terreno quasi pianeggiante e si trova nella parte bassa del territorio comunale nelle immediate vicinanze della strada SS. 559 di Luzzi.

Dopo l'acquisto del signor _____ con fondi di condominio, intorno al fabbricato è stata realizzata, ma non ancora ultimata, la recinzione formata, nella parte bassa da muratura e la parte alta da paletti e rete metallici, in essa vi sono predisposti gli ingressi, uno carrabile ed uno pedonale, oggi ancora privi di cancelli, il piano di calpestio interno al recinto e tutto intorno al fabbricato non è ancora ultimato così pure la strada (comunale) esterna al recinto, la quale è anch'essa ancora in terra battuta. **(al. n. 5a foto esterne)**

L'appartamento che ci interessa, è posizionato nella zona est del fabbricato, è a mansarda, quindi al 3° piano, è ben soleggiato e fornito di adeguate aperture per l'aerazione e l'illuminazione degli ambienti, . È composto: da un comodo salone, da un ambiente cucina-tinello, da due camere da letto, una stanzetta e doppi servizi completi, di cui uno con box doccia e l'altro con vasca fornita di idromassaggio.

L'ingresso è posto nella zona giorno tramite il quale si accede direttamente nel salone. L'appartamento è corredato di quattro balconi, due nella zona notte, uno adiacente al salone ed uno alla cucina-tinello.

- La distribuzione degli ambienti interni rispecchia la casistica zona-giorno zona-notte.
- Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato del tipo standard con vetro-camera.
- Gli infissi interni sono in legno tamburato del tipo standard.

- Le pareti interne sono intonacate e dipinte con materiale idoneo e del tipo standard.
- I pavimenti sono ben realizzati, tutti in piastrelle di buona qualità ma del tipo standard.
- Le pareti dei due bagni, così pure parte della cucina, sono piastrellate con monocottura del tipo standard.
- Esiste l'impianto di riscaldamento, con la sola predisposizione della caldaia a gas ma privo di elementi radianti (termosifoni).
- L'impianto elettrico è del tipo sotto traccia e munito di salvavita.
- Nel salone è stato realizzato un camino prefabbricato del tipo tradizionale ben rivestito in pietra.
- L'abitazione è allacciata a tutte le reti d'infrastruttura primaria, (idrico, fognario, luce ecc.)

(allegato n. 5b foto interne)

-c estensione

- L'appartamento ha una superficie **lorda complessiva di mq.132.**
- È corredato di **4 balconi che hanno una superficie complessiva di mq. 10.**

-d identificazione catastale

L'appartamento nel Catasto Fabbricati di Cosenza è così individuato:

CATASTO FABBRICATI , Comune di LUZZI (CS).

- foglio n. 41 part. 306, sub 11, categoria A/2, Classe 2, consistenza 6,5 vani.

Contrada Impennuti piano 3

INTESTATO a:

Proprietà per 1/1,

(allegato n. 6°, 6b)

L'immobile è bene ed univocamente individuato e corrisponde ai dati riportati nel pignoramento.

-e) confini

L'appartamento confina per tre lati (Sud, Est, Nord) con spazio aggettante sulla corte comune (non ultimata), e per il lato Ovest, ponendosi all'esterno, di fronte all'ingresso: a destra con appartamento di proprietà _____, al centro con vano ingresso-scala, ed a sinistra con appartamento di proprietà _____

(pianta dell'appartamento rilevata dal sottoscritto -allegato n. 7)

-f) natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile

L'immobile è piena proprietà (1/1) del signor _____ acquistato mediante rogito del notaio G. Guidoccio, Rep. 1716/431 del 30/01/2006, (Reg. P. 2728, Reg. G. 3768),

(allegato n. 8)

-g) vincoli locativi

L'immobile è occupato dal proprietario il quale ci vive con la famiglia, e vi è residente.

-h) situazione urbanistica

Per come risulta dalle informazioni e dalla documentazione ricevuta dall'ufficio tecnico comunale, il fabbricato di cui fa parte l'appartamento in trattativa, è costruito in cemento armato su progetto a firma del Geom. _____ e Ing. _____, (di cui, per la parte che interessa, una copia autenticata mi è stata rilasciata dall'ufficio tecnico comunale ed è in mio possesso di archivio, la quale è a disposizione per qualsiasi evenienza, e si omette qui la presentazione), tramite il quale il comune recependo il Visto dell'Ufficio del Genio Civile di Cosenza Prot. n. 1334 Serv. n. 2, del 23/03/1993 ha rilasciato Concessione Edilizia n. 15 del 07/05/1993, **(allegato n. 9a, 9b)** a nome di:

-
-
-

rispettando i parametri dettati dallo strumento urbanistico del tempo, PRG approvato della Regione Calabria con Decreto n. 447 del 08/05/1991.

In data 22/05/2008, con Prot. N. 9631, viene attestato dall'Ufficio del Genio Civile di CS) a firma dell'Ing. _____ da Cosenza il Collaudo Statico delle strutture in cemento armato dello stabile. **(allegato n. 10)**

Con Prot. n. 9695 del 02/07/2009 del comune di Luzzi, il signor _____ chiede ma non ancora ottenuto il Certificato di Abitabilità. **(allegato n. 11)**

Il comune oggi è provvisto di nuovo strumento urbanistico PSC approvato con Delibera n. 12 del 22/07/2009, il quale strumento non ha apportato variazioni per la zona interessata, rispetto al precedente strumento urbanistico.

2) CONFORMITA' ALLA CONCESSIONE EDILIZIA

Confrontato il rilievo con gli elaborati di progetto approvato e la dichiarazione presentata al Catasto Fabbricati risulta che l'appartamento interessato come ingombro e volumetria è conforme al progetto approvato dal comune, vi sono solamente modeste variazioni interne le quali non sono soggette a condono.

3) RICOSTRUZIONE DELLA PROVENIENZA E SUCCESSIONE DELLE FORMALITA'

Dalla documentazione in mio possesso risulta che il fabbricato è stato costruito su terreno individuato in Catasto con foglio n. 41 part 268/b di mq. 1655, di proprietà _____ con le rispettive consorti,

a) -TRASCRIZIONE, COMPRAVENDITA.

dai signori:

-)

-)

-)

Acquistato dai signori:

-)

-)

-)

-)

-)

Con atto di acquisto a rogito Notaio Posteraro Fabio del 30/12/1991, Rep. 24715, trascritto il 29/01/1992 ai numeri 4772 R.G. e 4547 R.P.

(allegato n. 12a)

b) -TRASCRIZIONE, ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO.

Al momento di rilasciare la Concessione Edilizia, sulla particella interessata per l'impegno dell'intera volumetria derivata dal terreno interessato, inerente alla concessione Edilizia, è stato stipulato atto unilaterale d'obbligo edilizio con atto a rogito del Notaio Fabio Posteraro del 21/04/1993 Rep. 30067, trascritto il 15/05/1993 ai numeri 11665R.G. e 10073 R.P. a favore del comune di Luzzi C.F. 01080090788, contro gli acquirenti prima generalizzati e le rispettive consorti:

costruttori

del fabbricato per come prima generalizzati. (Ormai estinta).

(allegato n. 12b)

c) -TRASCRIZIONE, DIVISIONE.

Successivamente è stato formalizzato atto di divisione dal Notaio Fabio Posteraro in data 28/12/2001 n. rep. 48168, e n. racc. 13648, registrato a Cosenza 11/01/2001, al n. 271, serie IV, trascritto a Cosenza il 09/01/2001, ai numeri 471 R. G. e 430 R. P. mediante il quale la piena proprietà viene assegnata in per ¼ ciascuno ai coniugi:

-)

-)

(allegato n. 12c)

d) -TRASCRIZIONE, COMPRAVENDITA.

-)

-)

tramite atto di compravendita rogato dal Notaio Gabriele Guidoccio il 30/01/2006, rep. 1716, trascritto il 01/02/2006 ai numeri 3768 R.G. e 2728 R.P. hanno trasferito al signor

la piena proprietà

l'immobile oggetto

della presente perizia. **(allegato n. 12d)**

e) -IPOTECA VOLONTARIA, CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

A garanzia della compravendita il signor _____ sottoscrive atto notarile pubblico sull'immobile in trattativa per Notaio Gabriele Guidoccio in Rogliano numero di repertorio 1717/432 del 30/01/2006, ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario a favore della Banca Nova Società per azioni con sede in Palermo.

Gli estremi della nota di trascrizione sono: Reg. Gen. n. 3769, Reg. Part. n. 567,

Presentazione n. 88 del 01/02/2006. **(allegato n. 12e)**

f) - ATTO GIUDIZIARIO, ESECUTIVO DEL PIGNORAMENTO.

Di conseguenza viene emesso dal Tribunale Civile di Cosenza in data 17/01/2013, numero di repertorio n. 26/2013, Atto Giudiziario Esecutivo sull'immobile sito nel comune di Luzzi (CS), individuato in Catasto Fabbricati con il fog. 41, Part. 306 sub 11, A2 abitazione tipo civile, consis. 6,5 vani, 147 mq. interno 8, piano 3.

-A favore: Banca Nova S.P.A. sede in Palermo C.F. 05940510828, per il diritto di proprietà, quota 1/1.

-Contro: _____, per il diritto di proprietà, quota 1/1. **(allegato n. 12f)**

Per come sopra esposto, si ribadisce che l'appartamento in considerazione risulta nella piena titolarità (1/1), di _____ e nel ventennio considerato non sono state riscontrate formalità che pregiudicano l'effettiva titolarità proprietà del cespite.

4) VALORE DI MERCATO

Determinazione del valore di mercato.

L'immobile:

- È ubicato nelle immediate vicinanze della strada provinciale SS. 559 Luzzi nella parte bassa del territorio comunale, nella quale zona esistono numerosi manufatti edilizi con diversa tipologia costruttiva, (palazzi, villette singole, villette multi familiari, fabbricati a schiera, ecc.), con destinazione d'uso a residenziale, commerciale, uffici, laboratori, ecc.

- È ottimamente esposto al soleggiamento, ed è provvisto di recinzione con la sistemazione esterna in via di realizzazione. Si precisa che la sistemazione esterna con la recinzione, per come prima esposto, sono oggi in corso di realizzazione e quindi il proprietario sta corrispondendo la quota parte del costo per l'esecuzione dell'opera;

- È servito da tutte le infrastrutture primarie.

- Gli ambienti interni sono ben disimpegnati, e rifiniti in ogni loro parte per come già descritti;
- Il fabbricato, che ospita l'appartamento pignorato, per come già esposto in precedenza, è stato regolarmente costruito presentando agli uffici preposti la necessaria documentazione, ed ottenendo i relativi permessi;
- Dai sopralluoghi effettuati è risultato che l'appartamento è ben curato e la manutenzione è assidua;
- Il comune di Luzzi è un paese che orbita nell'interland di Cosenza, è posto a ml. 375 s. l. m., la zona che ci interessa si trova nella zona bassa del territorio comunale che si estende per kmq. 77,20, ha una popolazione di 10.564 abitanti, è ben servito dalla viabilità stradale e dista da Cosenza Km. 24 e pochi Km dall'ingresso dell'autostrada Salerno-Regio C., è dotato di numerose scuole elementari, di un Liceo Classico, di un Istituto D'Arte, di un Poliambulatorio, di una guardia medica, e di una filiale bancaria BCC Mediocrati.

Conclusione -Valore di mercato.

In base a quanto fin ora esposto riferite alle qualità specifiche dell'immobile trattato, considerata l'ubicazione ed il contesto molto favorevole, considerato che il fabbricato è pur provvisto di recinzione con relativo posto macchina, considerata la qualità costruttiva e molto recente ed inoltre lo stato di manutenzione del bene, si può affermare che l'immobile in oggetto è molto appetibile sul mercato immobiliare.

Il metodo di valutazione adoperato dal sottoscritto è quello comparativo, ovvero che usa come riferimento la compravendita di immobili similari nella stessa zona o in quelle adiacenti con le medesime caratteristiche.

Nel caso specifico è stata effettuata un'indagine di mercato presso agenzie, studi privati, imprese ecc. A riguardo della presente stima non viene considerato il valore dei balconi e della zona recintata ma lo si usa come accrescitivo del valore dell'immobile stesso.

A conclusione di tutte le considerazioni e di tutte le indagini e le ricerche svolte è emerso che il **prezzo congruo per ogni mq. lordo dell'immobile è di:**

€. 850,00/mq (diconsi €. Ottococinquanta,00/mq.)

Di conseguenza si ha:

mq. 132 x €. 850 = €. 112.200,00 (diconsi centododicimilaeduecento Euro)

5) POSSIBILITA' IN PIU' LOTTI

Il sottoscritto prevede un solo lotto.

6) REGIME FISCALE EVNTUALE DECRETO DI TRASFERIMENTO

Il regime fiscale a cui bisogna assoggettare l'eventuale decreto di trasferimento del bene oggetto della presente stima è quello previsto dal "DI n. 104/2013 art. n. 26, pubblicato sulla G. U. 214 del 12/09/2013, che si innesca sul federalismo municipale (Dlgs 23/2011 art. 10)" nel quale dal 01/01/2014 l'Imposta di Registro per le case di civile abitazione prima casa è dovuta nella misura del 2% del valore dell'immobile + € 50 Imposta Ipotecaria + € 50 Imposta Catastale.

In virtù di quanto sopra, essendo il valore stimato € 112.200,00 il calcolo dell'Imposta sarebbe la seguente:

Valore stimato € 112.200,00 x 2% (Imposta di Registro) = € 2.244,00 + € 50 Imposta Ipotecaria + € 50 Imposta Catastale, si ha un totale 2344,00.

Della presente perizia fa parte integrante l'elaborato " ALLEGATI " .

Tanto valuta e riferisce il sottoscritto C. T. U. e si firma.

S. Martino di F. 04/01/2013

Il C. T. U.

Arch. Giuseppantonio Tocci

ELENCO ALLEGATI

- ALLEGATO N. 1 -CONFERIMENTO INCARICO PERIZIA (QUESITI)
- ALLEGATO N. 2a -CONVOCAZIONE SOPRALLUOGO N. 1
- ALLEGATO N. 2b -CONVOCAZIONE SOPRALLUOGO N. 2
- ALLEGATO N. 3 -CERTIFICATO DI RESIDENZA
- ALLEGATO N. 4a -PLANIMETRIA UBICAZIONE IMMOBILE
- ALLEGATO N. 4b -COROGRAFIA ZONA DI LUZZI
- ALLEGATO N. 5a – 5b –FOTO ESTERNE ED INTERNE ALL’IMMOBILE
- ALLEGATO N. 6a -VISURA CATASTALE
- ALLEGATO N. 6b –PIANTA DICHIARATA AL CATASTO FABBRICATI
- ALLEGATO N. 7 -RILIEVO CONSISTENZA EFFETTIVA
- ALLEGATO N. 8 -ROGITO DI ACQUISTO DELL’IMMOBILE
- ALLEGATO N. 9a –VISTO UFFICIO GENIO CIVILE
- ALLEGATO N. 9b –CONCESSIONE EDILIZIA
- ALLEGATO N. 10 -RELAZIONE E CERTIFICATO DI COLLAUDO
- ALLEGATO N. 11 –RICHIESTA DEL CERTIFICATO D’ABITABILITA’
- ALLEGATO N. 12a –TRASCRIZ. COMPRAVENDITA TERRENO
- ALLEGATO N. 12b –TRASCRIZ. UNILATERALE D’OBBLIGO
- ALLEGATO N. 12c –TRASCRIZ. ATTO DI DIVISIONE
- ALLEGATO N. 12d –TRASCRIZ. COMPRAVENDITA
- ALLEGATO N. 12e –ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA MUTUO
- ALLEGATO N. 12f –ATTO GIUDIZIARIO ESECUTIVO

ALLEGATO N. 5a

FOTO ESTERNE AL IMMOBILE PIGNORATO

ALLEGATO N. 5b

FOTO INTERNE AL IMMOBILE PIGNORATO



PUNTI DI SCATTO DELLE FOTO
ESTERNE ALL'IMMOBILE

PUNTI DI SCATTO DELLE FOTO INTERNE ALL'IMMOBILE

Scala 1:100

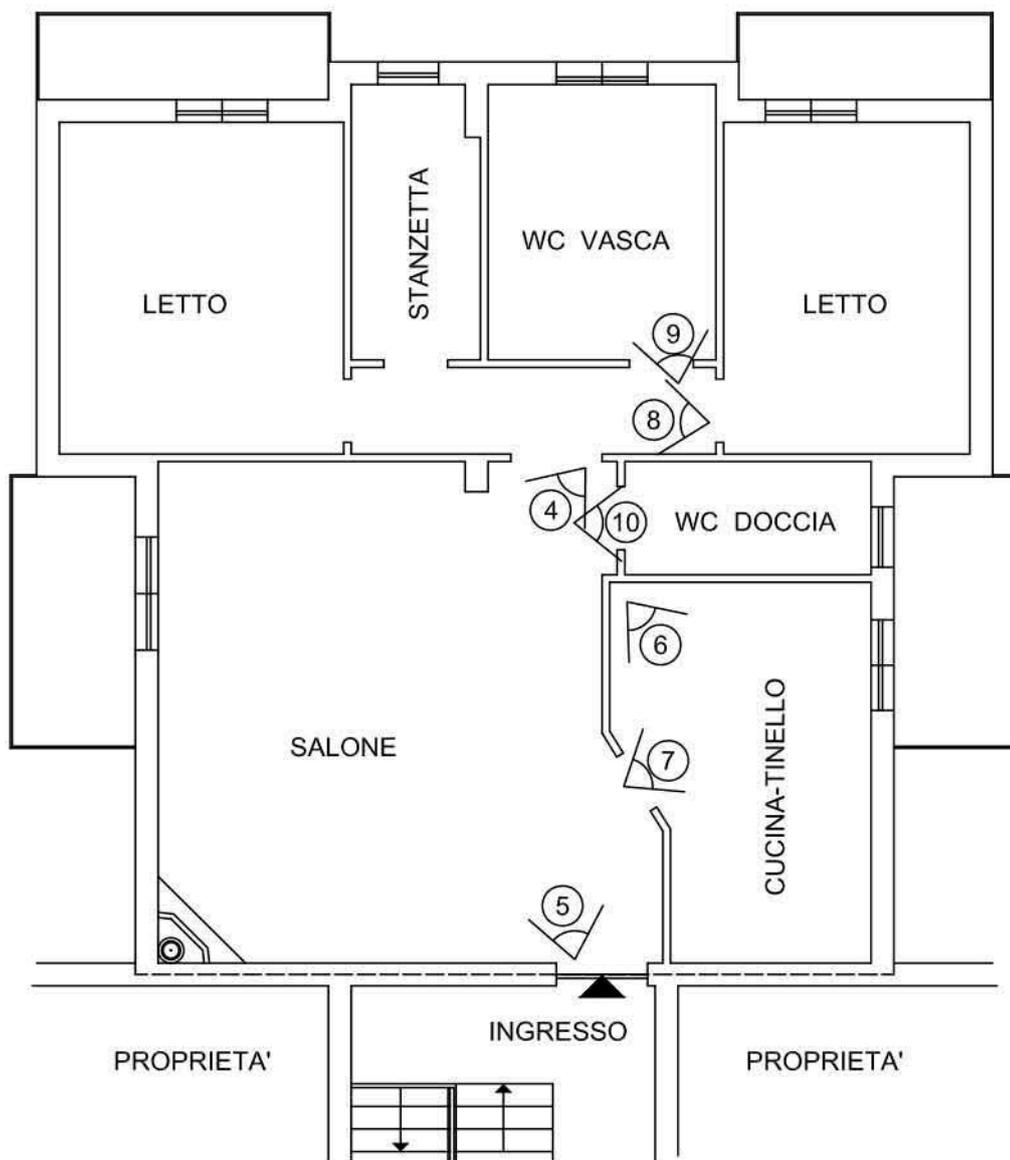




FOTO ESTERNA ALL'IMMOBILE – LOCALITA' IMPENNUTI SCATTATA
DALLA STRADA PROVINCIALE S.S. 559 LUZZI (STABILE CONTENENTE
L'IMMOBILE PIGNORATO)

PUNTO DI SCATTO N. 1



FOTO ESTERNA ALL'IMMOBILE – LOCALITA' IMPENNUTI SCATTATA
DALLA STRADA PROVINCIALE S.S. 559 LUZZI (INGRESSO DELLO
STABILE)

PUNTO DI SCATTO N. 2



FOTO ESTERNA ALL'IMMOBILE – LOCALITA' IMPENNUTI (VIA S. VITO)
FACCIATA OPPOSTA ALLA STRADA PROVINCIALE S.S. 559 LUZZI.
L'IMMOBILE PIGNORATO SI TROVA AL 3° PIANO MANSARDATO
PUNTO DI SCATTO N. 3



FOTO INTERNA ALL'IMMOBILE – SALONE
PUNTO DI SCATTO N. 4

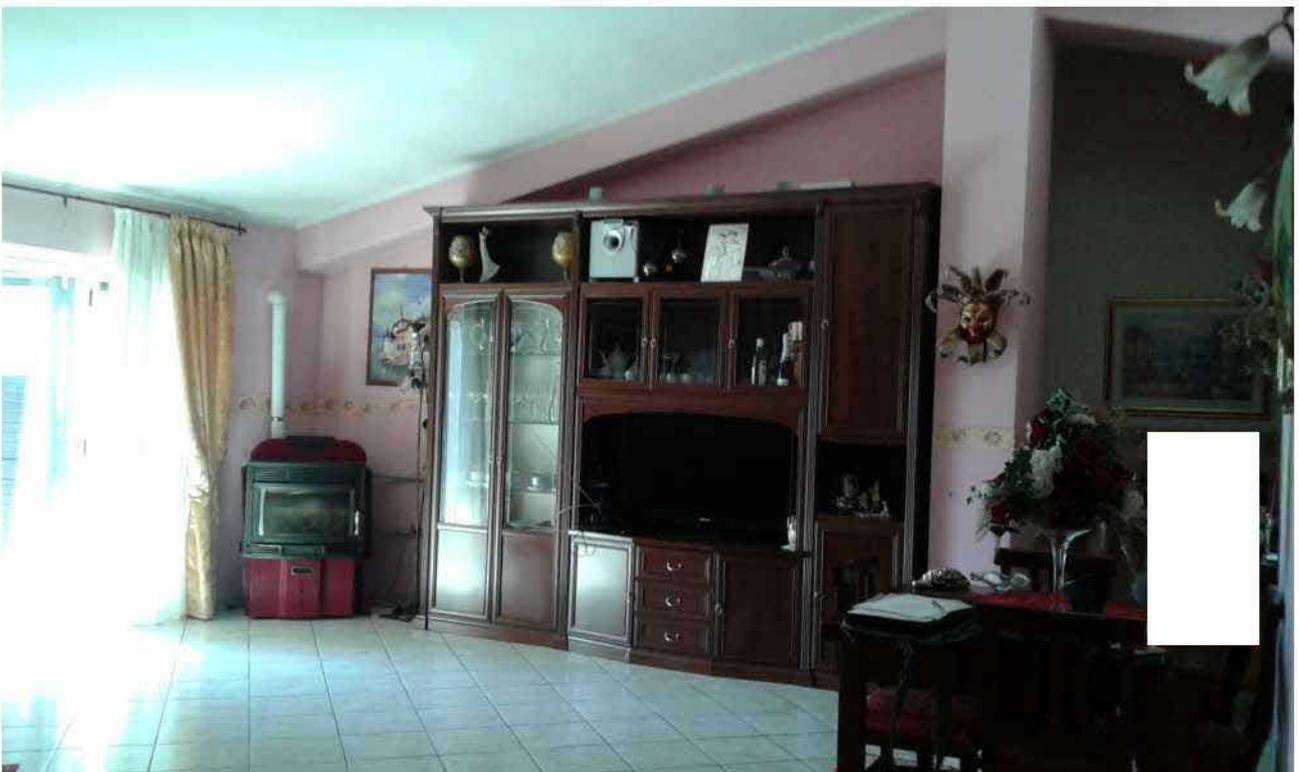


FOTO INTERNA ALL'IMMOBILE – SALONE
PUNTO DI SCATTO N. 5

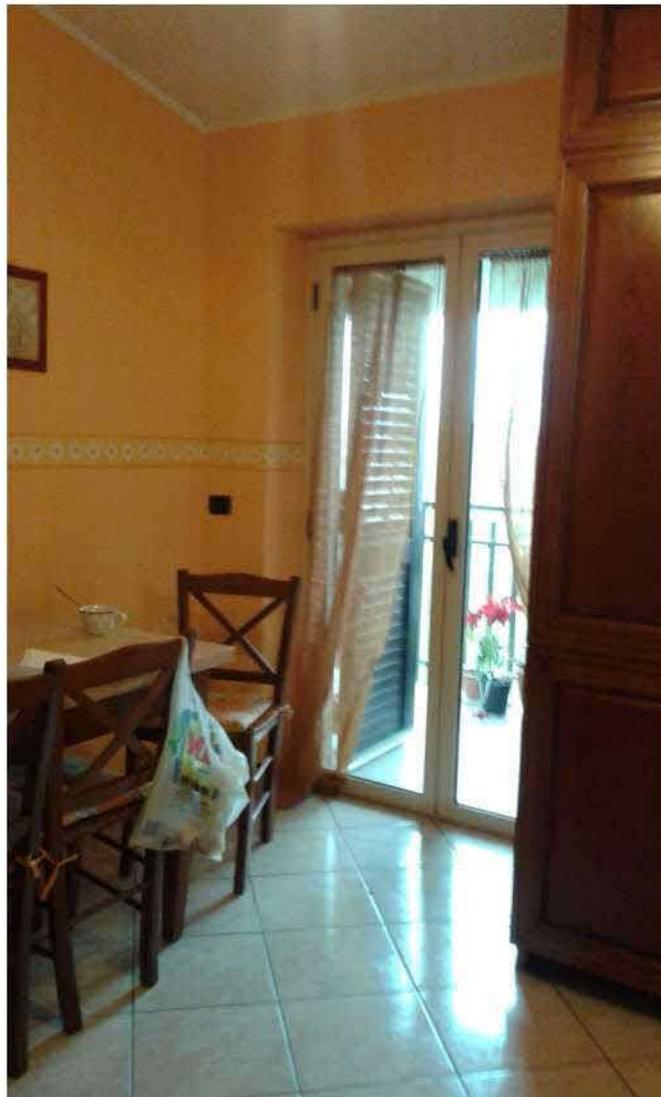


FOTO INTERNA ALL'IMMOBILE – CUCINA TINELLO
PUNTO DI SCATTO N. 6 e 7



FOTO INTERNA ALL'IMMOBILE – DISIMPEGNO

PUNTO DI SCATTO N. 8



FOTO INTERNA ALL'IMMOBILE – BAGNO CON VASCA IDROMASSAGGIO
PUNTO DI SCATTO N. 9

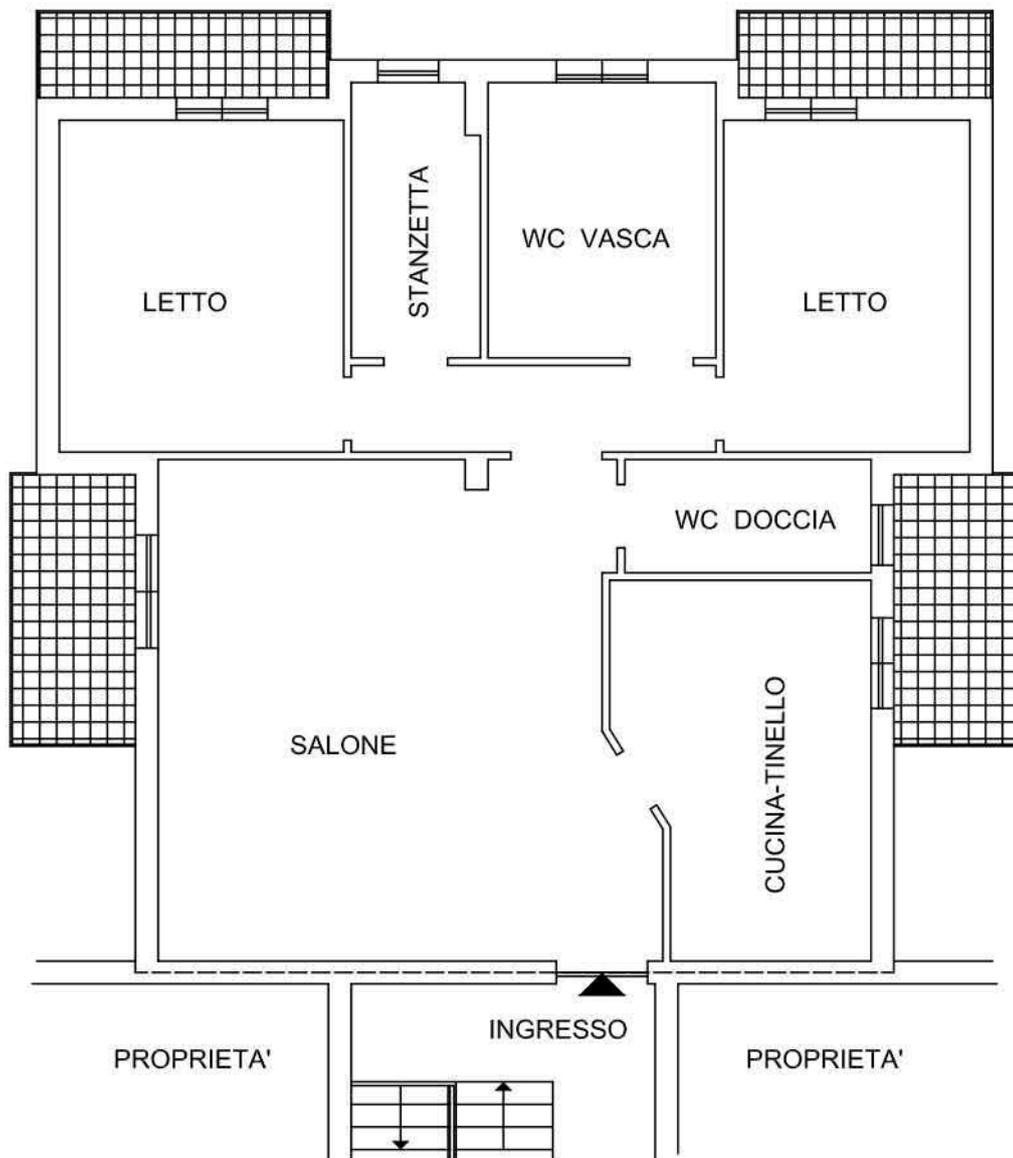


FOTO INTERNA ALL'IMMOBILE – BAGNO CON BOX DOCCIA
PUNTO DI SCATTO N. 10

RILIEVO Scala 1:100

mq. 132,00 superficie lorda
appartamento

mq. 152,00 superficie lorda
complessiva di balconi



ALLEGATO N. 7