

TRIBUNALE DI COSENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione immobiliare R.G. 142/2008

Giudice Dott. Giuseppe GRECO

B.C.C. di Tarsia

contro

OMISSIS

PERIZIA DI STIMA

Tecnico incaricato: Ing. Daniele GASPARI

Iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Cosenza al N. 3751
Iscritto all'Albo del Tribunale di Cosenza al N. 4170

C.F. GSPDNL78T15D086U P.IVA 02786660783

Indirizzo: Via Papa Giovanni XXIII, 15, Mendicino (CS)
Tel. 0984-632425; cell. 392-2468826; email: d.gaspari@infinito.it

INDICE

Premessa	2
Descrizione dei beni	2
Accertamento della conformità edilizia	5
Vincoli ed oneri giuridici	5
Precedenti proprietari	5
Stima del più probabile valore di mercato	6
Assoggettamento ad IVA	6
Prospetto riassuntivo	8

Allegato 1 – Documentazione fotografica

Allegato 2 – Planimetria catastale

Allegato 3 – Visure catastali

Allegato 4 – Estratto di mappa

Allegato 5 – Atto di provenienza

Allegato 6 – Visura ipotecaria aggiornata al 15.07.2010

Beni in Castiglione Cosentino (CS) – Loc. Volata – Lotto UNICO

PREMESSA

Con procedimento n° 142/2008 il Giudice dell'Esecuzione, esaminata la documentazione prodotta, disponeva la necessità di avvalersi dell'ausilio di un esperto estimatore per la determinazione del valore dell'immobile pignorato.

Con udienza del 25/05/2010 io sottoscritto ing. Daniele Gaspari, quale C.T.U. nominato dal Tribunale di Cosenza, Ufficio Esecuzioni Immobiliari, prestavo giuramento per gli adempimenti di rito e prendevo visione dei quesiti formulati dal Giudice Dott. Greco.

I fatti consistenti all'adempimento delle operazioni peritali si sono svolti attraverso varie fasi di sopralluogo, dovute alla difficoltà di accesso all'immobile.

Le operazioni peritali, così come comunicato in sede di udienza, hanno avuto inizio il giorno 08/06/2010. Nessuna delle due parti si è presentata all'inizio delle operazioni, che sono poi proseguite nelle settimane successive. In base a due sopralluoghi in Contrada Volata ed alle ricerche effettuate presso i diversi uffici pubblici viene di seguito data risposta ai quesiti posti.

1. DESCRIZIONE dei beni oggetto del pignoramento

Piena proprietà per la quota di 1/2 (un mezzo) di un immobile sito in comune di Castiglione Cosentino (CS) in Località Volata, snc.

a) Ubicazione

L'immobile, come evidenziato nella documentazione fotografica allegata (*Allegato 1*) è situato in zona collinare di caratteristiche agricole, in Località Volata, lungo la strada che sale da Contrada Lecco di Rende (CS) verso le frazioni di Castiglione Cosentino, dopo aver superato le Località Vuda, Cantorama e Fontana. Percorrendo la strada nel verso della salita, raggiunta località Volata, dopo una curva a destra è visibile il cancello di ingresso (*Allegato 1*) ed il cortile di pertinenza dell'immobile.

Coordinate topografiche Lat. 39.369095° Long. 16.287452°

b) Caratteri generali e tipologici

L'immobile, come si può evincere dalla planimetria catastale (*Allegato 2*) risulta composto da un vano cucina/pranzo e bagno al piano seminterrato, due vani soggiorno al piano terra e due vani letto con bagno al primo piano. Al fabbricato è annessa inoltre una corte di pertinenza esclusiva di circa 240 mq.

c) Estensione

L'immobile si sviluppa su tre livelli per una superficie lorda di circa 145,24 mq ricavata in base al seguente prospetto:

	Superficie [mq]	coeff.	Sup. comm. [mq]
Cucina	28.00	1.00	28.00
Bagno	8.64	1.00	8.64
Soggiorno / ingresso	50.16	1.00	50.16
Balcone	3.00	0.33	1.00
2 Camere letto + bagno	51.04	1.00	51.04
2 balconi	4.40	0.33	1.47
Totale	145.24		140.31

Aggiungendo alla superficie totale una quota della corte di pertinenza esclusiva pari al 10% (e quindi 24 mq) si perviene ad una superficie totale lorda di **169,24 mq**.

d) Identificazione catastale

L'immobile è identificato in Catasto Fabbricati al **Foglio 4, Particella 398**, Categoria A/3, consistenza 5,5 vani, rendita 284,05 euro.

La particella è intestata a

- OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS
C.F. OMISSIS comproprietario per 500/1000
- OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS comproprietaria per 500/1000.

Dalla visura storica per immobile (*Allegato 3*) si evidenzia che la particella 398 deriva da fabbricato rurale, essendo state soppresse le particelle 136, 285, 383, 394, 390 nella variazione in atti dal 18/03/1996.

Sull'estratto di mappa dal Foglio 4 (*Allegato 4*) il fabbricato è identificato dalle precedenti particelle 136 e 285.

e) Confini

L'immobile confina a Nord con strada comunale, a Est e a Sud con beni di _____ e beni di _____

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

L'immobile è di proprietà dei soggetti

- OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS per 500/1000 di piena proprietà
- OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS per 500/1000 di piena proprietà

per essere loro pervenuto con atto di compravendita (*Allegato 5*) a rogito Notaio L. Gissona del 17/10/1995, trascritto a Cosenza in data 25/10/1995 ai nn. 24.998 R.G. e 20.642 R.S. dalla signora OMISSIS

Come riportato nell'atto di compravendita si evidenzia che al momento dell'atto gli acquirenti OMISSIS e OMISSIS erano **coniugi in regime di comunione dei beni**.

g) Vincoli locativi e situazione di possesso

A seguito del sopralluogo effettuato in data 14/06/2010 i locali risultano occupati dalla Sig.ra OMISSIS, che afferma di essere attualmente separata dal Sig. OMISSIS.

h) Situazione urbanistica

Visti gli elaborati del Piano Regolatore Generale del Comune di Castiglione Cosentino, approvato con decreto del Presidente della Regione Calabria n.891 del 06/07/1993 e sua variante approvata con Decreto Regionale 16.727 del 04/12/2006, il fabbricato ricade nella **zona di espansione in area rurale Cr**.

Come riportato nell'Art.70 delle Norme Tecniche di Attuazione, nelle zone Cr

"... Gli interventi non residenziali ammessi sono solo di tipo pubblico e, solo se previsti dal PUA, sono ammessi edifici per la ristorazione ed il divertimento. E' ammessa la destinazione dei vani al piano terra a commercio al dettaglio. E' permessa la realizzazione di strutture agrituristiche.

L'edificazione avverrà previa approvazione di Piani Convenzionati di lottizzazione e con un indice di utilizzazione fondiaria massimo sia $U_f = 0.08$ "

Prescrizioni

- E' ammessa la costruzione in aderenza
- Parch. 30 mq ogni 100 mq di Su
- Le aree dietro gli edifici sono vincolate per una profondità di almeno 25 mt a verde ortivo
- Oneri di urbanizzazione primaria, assolti con ammodernamento, il ripristino o la ricostruzione delle opere relative e con la cessione delle aree eventuali in base a quanto previsto dalla Convenzione o dall'Atto d'obbligo
- Oneri di urbanizzazione secondaria, come definiti da specifica deliberazione del Consiglio Comunale;

Indici e parametri

- Ci = 30 ab./ha
- U_f = 0.08 mq/mq
- Rc = 60 % Sf
- Hmax = 7.50 m
- D1 = 10.0 m
- D2 = 5.0 m
- D3 = 5.0 m
- Lotto min. 500 mq
- Vc = 30 % St
- Sp = 60 % St

2. Accertamento della conformità alla concessione edilizia

Con riferimento alle dichiarazioni riportate nel titolo di proprietà la costruzione del fabbricato in oggetto risulta iniziata in data anteriore al 1° Settembre 1967. Da indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale non risultano richieste autorizzative, né provvedimenti sanzionatori.

3. Vincoli ed oneri giuridici

a. Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** di lire 138.000.000 iscritta il 07 Febbraio 1996 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza ai nn. 3207 R.G. e 299 R.P. a favore della Carical – Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania (oggi UBI-Banca Carime S.p.a.) contro i Sig.ri OMISSIS e OMISSIS, per i diritti di proprietà in ragione di 1/2 ciascuno.
- **Ipoteca volontaria** di lire 60.000.000 iscritta il 06 Ottobre 1998 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza ai nn. 20225 R.G. e 2774 R.P. a favore di Banca Carime Spa (oggi UBI-Banca Carime S.p.a.) contro i Sig.ri OMISSIS, per i diritti di proprietà in ragione di 1/2 ciascuno.
- **Ipoteca legale** di euro 15.097,08 a favore dell' E.T.R. Spa, oggi Equitalia – ETR, iscritta in data 26 Settembre 2005 ai numeri 36.297 R.G. e 13.620 R.P..

b. Pignoramenti

- Pignoramento immobiliare del 07/07/2008 trascritto il 08/08/2008 ai nn. 26.909 R.G. e 19.315 R.P. a favore della B.C.C.di Tarsia contro OMISSIS per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

4. Precedenti proprietari

Il bene è pervenuto agli attuali proprietari con:

- atto di compravendita (*Allegato 5*) a rogito Notaio L. Gissona del 17 Ottobre 1995, trascritto a Cosenza in data 25 Ottobre 1995 ai nn. 24.998 R.G. e 20.642 R..S. dalla Sig.ra OMISSIS, nata a

, la quale lo aveva ricevuto con

- atto di compravendita a rogito Notaio Ripoli del 22 Marzo 1961, trascritto a Cosenza in data 24 Aprile 1961 ai nn. 5.616 R.G. e 138.763 R..S. dal Sig. OMISSIS, nato e con

- atto di compravendita a rogito Notaio Ripoli del 3 Novembre 1972, trascritto a Cosenza in data 21 Novembre 1972 ai nn. 21.049 R.G. e 39.725 R..S. dal Sig. OMISSIS, nato a

5. Stima del più probabile valore di mercato

Il più probabile valore di mercato del bene immobile di cui alla presente perizia è stato determinato prendendo in considerazione le valutazioni di mercato ed utilizzando il metodo cosiddetto "sintetico". Tale metodo consente di stabilire, all'interno del mercato, un parametro di riferimento che nel caso specifico è individuato nel mq di superficie, per immobili simili per caratteristiche ed ubicazione rispetto a quelli da valutare. Per la determinazione del valore complessivo dell'immobile si è ritenuto opportuno adottare il seguente parametro unitario: **€ 450,00 al mq di superficie lorda**, come da informazioni raccolte presso agenzie immobiliari locali, banche dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

$$\text{Valore di mercato intero} = 450 \text{ € /mq} * 169,24 \text{ mq} = \text{€ } \mathbf{76.158,00}$$

Per le caratteristiche tipologiche e di distribuzione rilevate l'immobile non risulta divisibile. Il valore della quota pignorata pertanto risulta pari a

$$\underline{\text{Valore quota pignorata} = 50\% \text{ Valore intero} = \text{€ } \mathbf{38.079,00} \text{ (euro trentottomilasettantanove/00)}}$$

6. Assoggettamento ad IVA

Il decreto di trasferimento dei beni oggetto della stima verrà assoggettato ad imposta di registro e non a I.V.A., in quanto il soggetto esecutato trattasi di persona fisica e non giuridica.

Con quanto sopra, ritengo di aver assolto compiutamente il mandato ricevuto, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e rimango a v.s. disposizione per fornire i chiarimenti che si rendessero eventualmente necessari.

Con osservanza.

Mendicino, 19 luglio 2010

Il C.T.U.
Ing. Daniele Gaspari

PROSPETTO RIASSUNTIVO

Descrizione del bene pignorato

Piena proprietà per la quota di 1/2 (un mezzo) di un immobile sito in comune di Castiglione Cosentino (CS) in Località Volata. L'immobile risulta composto da un vano cucina/pranzo e bagno al piano seminterrato, due vani soggiorno al piano terra e due vani letto con bagno al primo piano. L'immobile si sviluppa su tre livelli per una superficie lorda complessiva di circa mq 145,24.

Identificazione catastale

L'immobile è identificato in Catasto Fabbricati al **Foglio 4, Particella 398**, Categoria A/3, consistenza 5,5 vani, rendita 284,05 euro.

La particella è intestata a

- OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS comproprietario per 500/1000
- OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS comproprietaria per 500/1000.

Dalla visura storica per immobile (*All.3*) si evidenzia che la particella 398 deriva da fabbricato rurale, essendo state soppresse le particelle 136, 285, 383, 394, 390 nella variazione in atti dal 18/03/1996.

Sull'estratto di mappa dal Foglio 4 (*All.4*) il fabbricato è identificato dalle precedenti particelle 136 e 285.

Vincoli ed oneri giuridici

Ipoteca volontaria di lire 138.000.000 a favore della Carical – Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania (oggi UBI-Banca Carime S.p.a.).

Ipoteca volontaria di lire 60.000.000 a favore di Banca Carime Spa (oggi UBI-Banca Carime S.p.a.).

Ipoteca legale di euro 15.097,08 a favore dell' E.T.R. Spa, oggi Equitalia – ETR.

Pignoramento immobiliare del 07/07/2008 a favore della B.C.C.di Tarsia contro OMISSIS per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.