

Tribunale Civile e Penale di Cosenza- Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare: **N° 261/2010**

Nei confronti di

Promossa da: BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO
Avv.

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Francesca Goggiamani

Consulente Tecnico d'Ufficio arch. Luigia Arabia

- RELAZIONE PERITALE -
Stima di beni immobili

Arch Luigia Arabia

INDICE

- Premessa ed incarico**
- 1-Verifica della documentazione**
- 2-Elenco trascrizioni ed iscrizioni**
- 3- Documentazione Tecnica**
- 4-Descrizione degli immobili**
- 5-Conformità del bene**
- 7-Destinazione Urbanistica**
- 8-Conformità Urbanistica ed Edilizia**
- 9-Vendita in lotti**
- 10-Pignoramento pro-quota**
- 11-Stato dell'immobile;proprietà e possesso**
- 12- Occupazione del coniuge separato**
- 13-Presenza di vincoli artistici**
- 14- Determinazione del valore di mercato**
- 15-Foglio riassuntivo**
- 16 – Conclusione ed Allegati**

Arch. LUIGIA ARABIA
Via P.Micca, 2 - 87030 Rende (CS)
Tel. 0984/443915 – cell.3381101423
Fax 0984/463012

Partita IVA 02374070783

PREMESSA ED INCARICO

Nell'udienza del 06 dicembre 2011 io sottoscritta arch. Luigia Arabia con studio in Rende via P.Micca n.2, iscritta all'ordine degli architetti della provincia di Cosenza con n. 1091 ed all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Cosenza con il n.3018, prestavo giuramento nella procedura 261/2010 promossa da Banca Popolare del Mezzogiorno nei confronti della signora Dopo aver esaminato i fascicoli ,ho
comunicato alle parti a mezzo di Raccomandata A/R. l'inizio delle operazioni peritali da effettuare nei luoghi degli immobili pignorati in data 25 gennaio 2011. In data 25 gennaio espletavo tutte le operazioni tecniche necessarie all'espletamento dell'incarico, inoltre verificavo la documentazione integrandola con l'acquisizione presso gli uffici competenti della certificazione necessaria alla risposta dei quesiti.

La finalità della stima, in relazione ai beni pignorati consiste nella valutazione dei seguenti immobili di proprietà del Signora

Allegato N. 1 : Situazione catastale rinvenuta dalle visure effettuate

N	Comune	Foglio	Particella	Sub	Consistenza	categoria
1	Cosenza	9	1094	95 96	161 mq	C/1
2	Cosenza	9	1094	48	20 mq	C/6

I dati espressi in tabella si riferiscono alla situazione catastale rilevata dalle visure in ditta Considerata la pluralità di immobili pignorati e la situazione di difformità planimetrica dell'immobile n.1, il quale allo stato risulta essere diviso in due magazzini commerciali, mentre sull'elaborato catastale acquisito risulta essere un corpo unico, ho proceduto alla formazione di tre lotti sulla base delle valutazioni di cui al quesito n 9.

RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO 1-Verifica della completezza della documentazione di cui all'art.567,2° comma cod. proc.civ....

La documentazione risulta essere completa e idonea, sono stati esaminati tutti i documenti, effettuate nuove visure catastali ed ho controllato la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore

dell'esecutato e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento. Pertanto si allega Atto di Compravendita Notaio Carlo Viggiani del 24 aprile 2007.

QUESITO 2-Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli.

1-Trascrizione a Favore del 03/05/2007-Registro Particolare 11635 Registro Generale 17358

Pubblico ufficiale Viggiani Carlo Repertorio 71128/24800 del 24/04/2007

ATTO TRA VIVI-COMPRAVENDITA

Immobili siti in Cosenza

Soggetto Acquirente

2- Trascrizione a Favore del 20/11/2009-Registro Particolare 26272 Registro Generale 37061

Pubblico ufficiale Lanzillotti Stefania Repertorio 70508/27550 del 17/11/2009

ATTO TRA VIVI-COMPRAVENDITA

Immobili siti in Fiumefreddo Bruzio(CS)

Soggetto Acquirente

3- Trascrizione Contro del 29/09/2010-Registro Particolare 21656 Registro Generale 31130

Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 1645/2010 del 09/09/2010

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

IMMOBILI SITI IN COSENZA

4. Rettifica Trascrizione a Favore del 25/01/2011-Registro Particolare 1834 Registro Generale 2433

Pubblico ufficiale Montesano Antonio Repertorio 25682/13095 del 03/01/2011

ATTO TRA VIVI-COMPRAVENDITA

Immobili siti in Fiumefreddo Bruzio(CS)

Riferimento trascrizione n.26272 del 2009

QUESITO N 3-Acquisisca,ove non depositate,le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed,in ogni caso,i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001.

Sono state acquisite le planimetrie degli immobili. I beni in oggetto sono stati individuati, inoltre ho richiesto presso l'ufficio tecnico comunale tutta la documentazione utile a verificare la conformità della costruzione alle autorizzazioni amministrative. (cfr. Allegato N 3).

QUESITO N. 4-Descriva,previo necessario accesso,gli immobili pignorati.

Gli immobili sottoposti a pignoramento comprendono :

1) -*locale magazzino commerciale con w.c. posto al piano terra del fabbricato, in ditta _____ nel catasto del comune di Cosenza al F.g.9,p.lle graffate 1094 sub 95(ex subb. 83 e 84) con superficie catastale di 177 mq oltre antistante area di corte di pertinenza esclusiva, distinta con il subalterno 96 (ex 87 e 88)con superficie di 45 mq, confinante con spazio condominiale per tre lati, con locale magazzino sub 82 e con area di corte sub 86.*

Si precisa che allo stato il magazzino commerciale descritto è suddiviso in due locali commerciali indipendenti per cui ho proceduto alla divisione catastale richiesta dalla procedura esecutiva.

2) -*Locale garage posto al primo piano sottostrada, distinto con il subalterno 48,avente superficie di mq 20,confinante con spazio di manovra,con locale garage sub 30,con locale garage sub 47 e con intercapedine. Nel catasto dei fabbricati del comune di Cosenza in Ditta _____ , al Foglio 9,p.lla 1094 sub 48, via Popilia,superf. Mq 20.*

SITUAZIONE CATASTALE RINVENUTA.

N	TIPO immobile	COMUNE	Località	piano	DATI CATASTALI			Superficie	categoria
					F.G.	P.lla	Sub.		
1	Magazzino commerciale corte	Cosenza	Via Popilia	Terra	9	1094	95 96	161mq 45 mq	C/1
2	Garage	Cosenza	Via Popilia	Sotto strada	9	1094	48	20 mq	C/6

4.1-CARATTERISTICHE INTINSECHE ED ESTRINSECHE DELLA ZONA.

Il fabbricato, in cui sono ubicati gli immobili oggetto di stima, è sito in Cosenza, nella zona nord di via Popilia, antico tracciato che attraversa trasversalmente la città, e parallelo alla nuova arteria che collega la città di Cosenza con quella di Rende; Viale Parco .La zona di riferimento ,individuata come area strategica baricentrica tra Cosenza e Rende, è da anni oggetto di un processo di riqualificazione urbanistica, processo che ha portato al decentramento in quest'area di molti uffici provinciali. Tra le altre infrastrutture presenti vi è la S.S 107 Silana –Crotonese ,da cui è possibile raggiungere percorrendo una breve distanza ,gli svincoli autostradali di Cosenza Nord e Cosenza Sud .La zona è servita da trasporto pubblico,vi sono diversi esercizi commerciali, scuole, poliambulatori. Il quartiere di ubicazione degli immobili è ad alta densità edilizia ed abitativa ,la maggior parte degli immobili risalgono agli anni '90 e sono di edilizia di tipo economico, altri come lo stesso fabbricato in esame fanno parte della nuova espansione edilizia degli ultimi anni che ha interessato in modo prevalente Viale Parco, ma anche molte aree di via Popilia, inoltre sono presenti aree a verde pubblico, chiese, e piazze di quartiere.

4-2 Descrizione degli immobili

Gli immobili sono siti in fabbricato, di recente edificazione, a sette piani fuori terra, palazzo a corpo isolato, struttura in cemento armato, copertura a tetto, facciate a cortina, buone rifiniture e spazi comuni, esposizione buona, affaccio principale su strada, ingresso retrostante all'affaccio principale, e dotato di tutti gli impianti tecnologici e garages siti al primo piano sottostrada. Possibilità di parcheggio anche su suolo pubblico. La destinazione prevalente del fabbricato è quella di civile abitazione, con pochi uffici e locali commerciali siti al p.t. L'immobile di cui al punto uno è ubicato al piano terra ha distribuzione degli spazi interni difforme rispetto all'elaborato planimetrico catastale, infatti è costituito da due locali commerciali con corte esclusiva coperta con rispettivi accessi dalla stessa. Il magazzino commerciale posto a destra della corte ha superficie di 99 mq, altezza di 350 cm, presenta vetrine sul lato principale e laterale, confina con spazio condominiale, corte e magazzino dello stesso proprietario, è dotato di ampia metratura, buona esposizione, pavimenti color blu cobalto in gres lucido, pareti pitturate, predisposizione impianto di condizionamento, locale ripostiglio di mq6,25 circa e con porta in legno. Gli infissi esterni e interni sono in vetro e alluminio, ingresso con saracinesca scorrevole in alluminio. Risulta libero.

L'altro magazzino confinante al precedente presenta superficie di 78 mq, altezza di 350 cm, locale igienico, pavimento in gres lucido, vetrine poste su lato principale, infissi in vetro e alluminio, buona esposizione. Allo stato è detenuto dal Signor _____ esercente attività di vendita di frutta e verdura.

-Il locale garage è ubicato al piano primo sottostrada, ha superficie di 20 mq, H. Di 280 cm, oltre l'accesso carrabile è dotato di accesso pedonale interno dal corpo scala del fabbricato. Confina con spazio manovra, intercapedine e locali garages in altre ditte.

Quesito N.5 Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento

I dati indicati in pignoramento hanno identificato correttamente gli immobili: per indirizzo, numero civico, confini, Foglio catastale e particelle.

L'unica difformità riguarda il magazzino commerciale che allo stato non risulta essere un unico locale come si evince dall'elaborato catastale, ma suddiviso in due locali commerciali, di cui uno in uso per attività commerciale e l'altro allo stato risulta libero. (Allegati planimetrici).

Quesito N.6

Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate,

Dopo aver constatato la difformità distributiva interna relativa al magazzino commerciale, in data 28/03/2012 ho presentato presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza l'elaborato planimetrico attestante la divisione del locale commerciale per cui la situazione catastale risulta essere la seguente:

Tabella esplicativa dei subalterni soppressi e quelli costituiti per redazione e accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.

N	TIPO immobile	COMUNE	indirizzo	piano	DATI CATASTALI			consistenza	variazione
					F.G.	P.IIa	Sub.		
1	Magazzino commerciale corte	Cosenza	Via Popilia	Terra	9	1094	95 96	161 mq	Soppresso soppresso
3	Magazzino commerciale corte	Cosenza	Via Popilia	Terra	9	1094	98 99	99	Costituito
4	Magazzino commerciale corte	Cosenza	Via popilia	Terra	9	1094	100 101	78	Costituito
5	locale garage	Cosenza	Via Popilia	Terra	9	1094	48	20 mq	invariato

Elaborato planimetrico difforme allo stato dei luoghi e precedente alla variazione catastale

Data: 23/01/2012 - n. CS0017794 - Richiedente GH

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Cosenza**

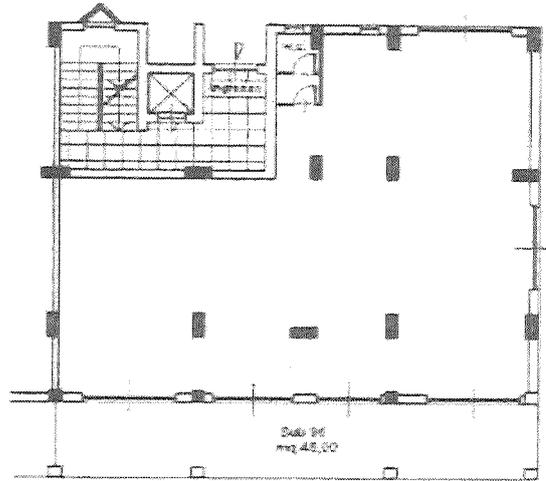
Dichiarazione protocollo n. CS0000098 del 13/04/2007	
Planimetria di n. 1.4. in Comune di Cosenza	
Via Regalia	
cav. SNC	
Identificativa Catastale:	Completata da:
Sezione:	Isolato all'albo:
Foglio: 9	Ingegnere:
Particella: 1034	
Subalterno: 95	Prov. Cosenza
	N. 1955

Scheda n. 1 Spala 1:200

Catasto Fabbricati - Singolare al 23/01/2012 - Comune di CROZZI ADORATA - Foglio 9 Particella 1034 - Subalterno 95
VIA REGALIA SNC piano 1

Piano Terra

(h = m 3.50)



Titolo Planimetria 2 in atti

Data: 23/01/2012 - n. CS0017794 - Richiedente GH

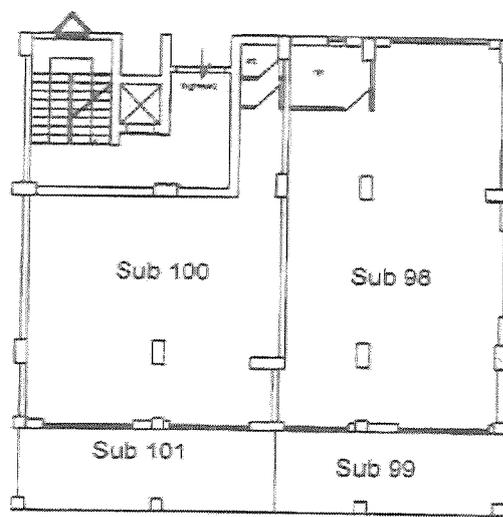
Tot. schede: 1 - Formato di acq. A4(2,10x297) - Formato scheda: L1

Situazione planimetrica riscontrata-variazione catastale

ELABORATO PLANIMETRICO	
Completato da: Arabia Lungia	
Iscritto all'albo: Architetta	
Prov. Cosenza	N. 1051

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Cosenza

Comune di Cosenza		Protocollo n.	del
Servizio:	Foglio: 9	Particella: 1094	dal 13/04/2007
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 200



Piano Terra
H= 3,50 mt



Elaborato Planimetrico Garage F.G. 9,P.Ila 1094,Sub. 48

Data 23/01/2012 - n. CS0017797 - Richiedente:GH

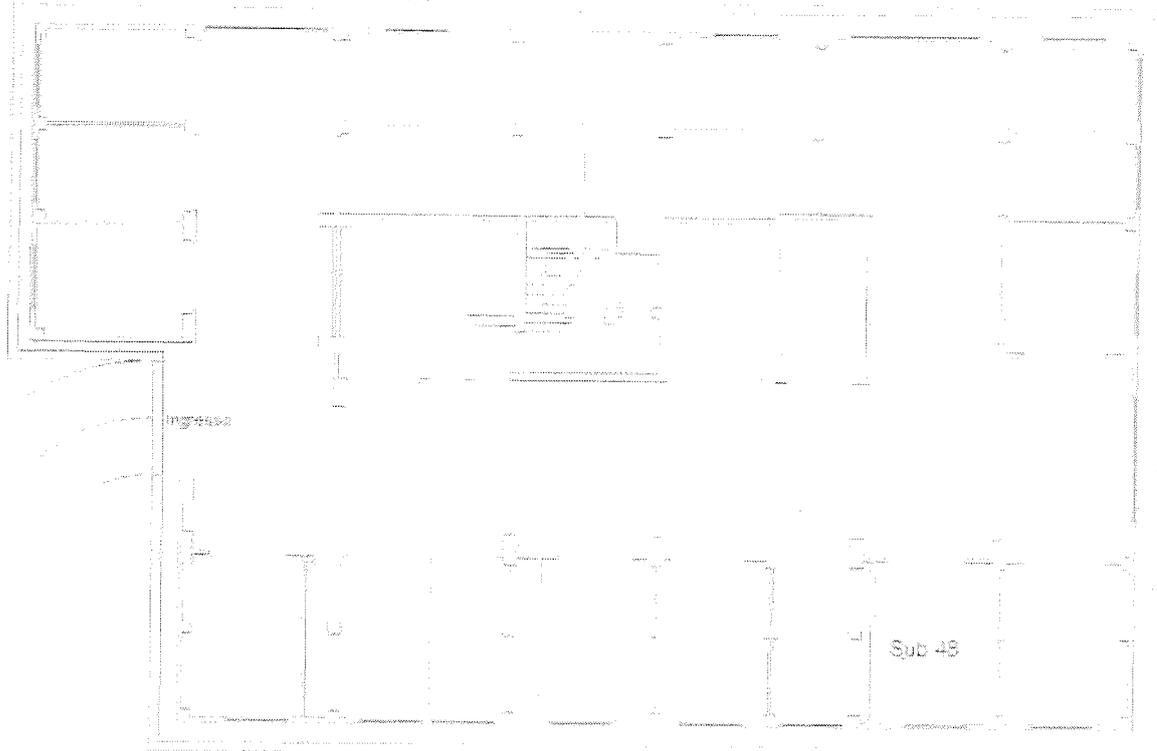
**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Cosenza**

Dichiarazione protocollo n. US0119218 del 06/01/2011	
Planimetria di un'area in Comune di Cosenza	
Via Popalio	
CIV. 890	
Identificativa Catastale:	Compilato da:
Sectori:	Scritte all'albo:
Foglio: 9	Geometri:
Particella: 1094	Prov. Cosenza
Subalterno: 48	M. 157

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA
R=2.80

Istit. Fabbricati - Direzione Provinciale del Catasto di Cosenza (A.D. 1975) - Foglio 9 Particella 1094 Subalterno 48 - Foglia 890, piano 891



Quesito N.7

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

-Per la realizzazione del complesso edilizio è stata stipulata tra la parte venditrice e il comune di Cosenza convenzione per l'attuazione del PUR in Via Popilia con atto Notaio Carlo Viggiani del 22 ottobre 2001 n.56652/16187.Che gli edifici sono stati edificati su quoziente di terreno non agricolo avente destinazione urbanistica B4.

Le zone B4 riguardano aree intensive,edificate,e di completamento,con esigenze diffuse di ristrutturazione,realizzate in varie epoche. Vi prevalgono le destinazioni d'uso residenziali,commerciali,produttive-artigianali e miste

Quesito N 8 Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità.

La societàrealizzava il complesso edilizio denominato "Les Maisons",costituito da due fabbricati; A e B per civile abitazione,negozi,uffici e garages,su area pervenuta dai seguenti atti:

-del 04.10.2001 n.56545/16135 di repertorio,registrato in Cosenza il 10.10.2001 al n.5107, Serie IV e trascritto in data 09.10.2001 ai nn.21620 R.G. e 17213 R.S.

- del 04.10.2001 n.56546/16136 di repertorio,registrato in Cosenza il 10.10.2001 al n.5108, Serie IV e trascritto in data 09.10.2001 ai nn.21621 R.G. e 17214 R.S.

-del 04.10.2001 n.56547/16137 di repertorio,registrato in Cosenza il 10.10.2001 al n.5109, Serie IV e trascritto in data 09.10.2001 ai nn.21622 R.G. e 17215 R.S.

- del 04.10.2001 n.56548/16138 di repertorio,registrato in Cosenza il 10.10.2001 al n.5110, Serie IV e trascritto in data 09.10.2001 ai nn.21623 R.G. e 17216 R.S.

- del 04.10.2001 n.56549/16139 di repertorio,registrato in Cosenza il 10.10.2001 al n.5111, Serie IV e trascritto in data 09.10.2001 ai nn.21624 R.G. e 17217 R.S.

- del 04.10.2001 n.56581/16154 di repertorio,registrato in Cosenza il 10.10.2001 al n.5266, Serie IV e trascritto in data 18.10.2001 ai nn.22260 R.G. e 17732 R.S.

-Per la realizzazione del complesso edilizio è stata stipulata tra la parte venditrice e il comune di Cosenza convenzione per l'attuazione del PUR in Via Popilia con atto Notaio Carlo Viggiani del 22 ottobre 2001 n.56652/16187.

-I lavori del fabbricato "B" sono iniziati nel 2002 ed ultimati nell'anno 2005,lo stesso è stato costruito in conformità al permesso di attività edilizia n. 80,rilasciato dal comune di Cosenza in data 29 aprile 2002,pratica edilizia n.75 del 10 aprile 2001 e successiva variante del 21 gennaio 2004 prot. gen.n. 4208,n. 212/04

-In data 26.03.2007 viene rilasciata ulteriore variante ai precedenti permessi; n. 88/07 del 26.03 2007

-Il certificato di agibilità richiesto in data 30.05.2007-prot.generale n. 30238, rilasciato al settore di Pianificazione della Città di Cosenza in data 12.06.2007, relativo alla particella n. 1094,sub 81-sub.82-sub 95.

-Successivo Certificato di Agibilità prot.gen.30238 del 30.05.2007,rilasciato in data 19.12 2007 per tutti gli immobili del fabbricato B del complesso Edilizio “ Les Maisons “ sito in via Popilia ,Cosenza.

Quesito N 9 Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti,provvedendo,in quest’ultimo caso,alla loro formazione e procedendo,inoltre all’identificazione dei nuovi confini ed la redazione del frazionamento.

Vista la pluralità , la natura, le caratteristiche degli immobili pignorati e poiché trattasi di due immobili ad uso commerciale ed un box auto tra loro indipendenti , ubicati nello stesso fabbricato è possibile vendere gli stessi in tre lotti:

Lotto n 1

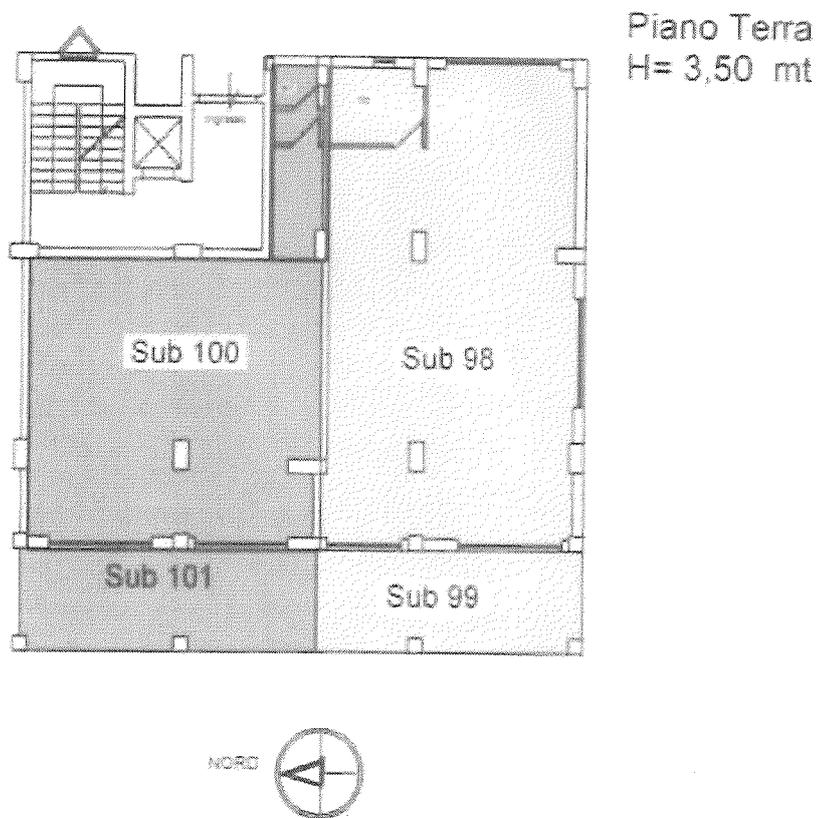
Il lotto n.1 comprende :

1- Magazzino commerciale di mq 99 sito a Cosenza in via Popilia,complesso edilizio “Les Maisons” ,ubicato al piano terra confinante con spazio condominiale ,magazzino sub 100 e corte di pertinenza esclusiva .

2- Corte antistante magazzino mq 19

Riferimenti catastali lotto 1

TIPO immobile	COMUNE	Località	DATI CATASTALI			superficie	Categoria
			F.G	P.IIa	Sub		
Magazzino commerciale + Corte	Cosenza	Via Popilia P.T	9	1094	98 99	99 mq 19 mq	C/1



Lotto N 2

Il lotto n 2 comprende :

1- Magazzino commerciale di mq 78 sito a Cosenza in via Popilia, complesso edilizio "Les Maisons", ubicato al piano terra confinante con spazio condominiale, magazzino sub 98 e corte di pertinenza esclusiva .

2- Corte antistante magazzino mq 22

Riferimenti catastali lotto 2

TIPO immobile	COMUNE	Località	DATI CATASTALI			superficie	Categoria
			F.G	P.IIa	Sub		
Magazzino commerciale + Corte	Cosenza	Via Popilia P.T	9	1094	100	78 mq	C/1
					101	22 mq	

Lotto n 3

Il lotto n 3 comprende locale Garage con superficie di 20 mq ubicato al piano primo sottostrada del fabbricato denominato "les Maisons " sito a Cosenza in via Popilia, confinante con spazio manovra, con locale garage sub 30, con locale garage sub 47 e con intercapedine.

Riferimenti catastali lotto 3

TIPO immobile	COMUNE	Località	DATI CATASTALI			superficie	Categoria
			F.G	P.IIIa	Sub		
Locale Garage	Cosenza	Via Popilia Piano sottostrada	9	1094	48	20 mq	C/6

Quesito N 10 Verifica pignoramento pro-quota

Dica nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro-quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio tecnico erariale) indicando il valore di ciascuno di essi, e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, pervenendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro: l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 cod.proc.civ.dall'art.846 c.c.e dalla l.3 giugno 1940, n°1078, fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa.

Gli immobili precedentemente descritti sono stati pignorati per intero. Il pignoramento interessa interamente tutti gli immobili descritti, che sono di proprietà di un unico proprietario per cui non necessita formare quote diverse. Inoltre gli immobili per le loro caratteristiche, ubicazione e tipologia possono essere venduti in lotti

Quesito N 11-Stato dell'immobile; proprietà e possesso.

Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene.

In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene;

Gli immobili identificati in perizia al lotto n1, e n.2 sono liberi e nella disponibilità della signora _____, l'immobile identificato a lotto 2 allo stato è destinato alla vendita di frutta e verdura, nel sopralluogo effettuato ho rinvenuto in qualità di esercente il signor _____, tuttavia dagli accessi agli uffici competenti non risulta registrato e trascritto alcun contratto di locazione a nome dell'esecutato e dell'esercente.

Tuttavia ho calcolato il canone di locazione mensile in riferimento alla superficie commerciale dell'immobile di cui al lotto n 2 : magazzino + corte esclusiva(coefficiente riduttivo della superficie corte =0.20, accessori diretti di servizio = 0.50) hanno superficie totale pari a 78 mq.

Valore canone mensile pari a 9€/mq x78 mq=702 €

Quesito N 12-Occupazione del coniuge separato

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato,acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Gli immobili sono nelle disponibilità della signora _____ ad eccezione del locale commerciale identificato al lotto n. 2, in catasto ai subalterni 100 e 101 ,che allo stato è utilizzato per attività commerciale di frutta e verdura.

Quesito N. 13 –Presenza di vincoli artistici.

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici,storici,alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale,rilevi l'esistenza di diritti demaniali o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o di riscatto;

Non sono esistenti sui terreni vincoli artistici,storici,alberghieri né indivisibilità,non esistono servitù o diritti reali di godimento o di superficie che intervengono sulla totale disponibilità degli immobili oggetto di stima.

Quesito N.14 –Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento

.Valutazione degli immobili

- Ipotesi e criteri di stima:

La stima del compendio immobiliare è stata trattata in relazione di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale.

- Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata sviluppata una indagine di mercato di beni simili a quello da stimare.

Gli immobili in oggetto sono ubicati nella zona Nord di via Popilia Cosenza,nelle vicinanze dell'area direzionale ,baricentrica alle due città confinanti,zona servita da trasporto pubblico ,da infrastrutture: S.S.107,asse stradale Viale Parco che congiunge Cosenza con Rende,numerosi gli

esercizi commerciali e terziari, scuole e quartieri ad alta densità abitativa. Inoltre gli immobili sono di recente costruzione hanno buona metratura per attività commerciale.

Criterio di valutazione degli immobili:

- Sulla base di indagini condotte in zona presso agenzie immobiliari, da informazioni assunte da persone del posto e da tecnici del settore, avendo esaminato l'atto di vendita degli immobili e le quotazioni OMI, è emerso che la quotazione media unitaria di mercato - per costruzioni simili a quello in oggetto, corrisponde ad un valore tra € 1200 -1700 su mq.

- In considerazione dello stato di manutenzione e della qualità dei materiali utilizzati per gli immobili, in rapporto all'elevato bacino d'utenza riferito alle attività commerciali, e tenendo conto della vetustà e dell'ubicazione, il valore di stima per gli immobile commerciale può ricondursi ad **€1500 €/mq.**

Il valore di stima desunto per il locale garage è pari a **500 €/mq**

Il valore locativo mensile del lotto n 2 è pari a **9 €/mq x78 mq=702 €**

La superficie commerciale in riferimento ai locali commerciali viene ricavata sommando la superficie lorda dell'unità abitativa e la superficie degli accessori (accessori indiretti e pertinenze) che viene moltiplicata per coefficienti convenzionali.

Coefficiente superficie corte=0.20

Coefficiente superficie accessori diretti = 0.50

VALUTAZIONE LOTTO N 1

Il lotto n 1 comprendente locale commerciale con ripostiglio e corte esclusiva. Superficie commerciale di 99 mq.

Tabella riassuntiva consistenza immobili e superficie commerciale complessiva

DESTINAZIONE	Superficie Lorda mq	Coefficiente	Superficie convenzionale mq
Magazzino commerciale	92 mq	1	92 mq
Balconi, terrazze e simili	19 x 0.20= 3.8	0.20	3.8 mq
Accessori diretti; rip.	6.7 x 0.50= 3.35	0.50	3.35 mq
Totale superficie			99 mq

Calcolo del valore economico degli immobili

Identificativo	Superficie	Valore	Valore	Quota	Valore
Corpo	Convenzionale	Unitario	Complessivo	Lotto	Lotto
	mq	€/mq	€	%	€
Lotto n 1	Mq 99	€ 1.500.00	€ 148.500	Piena proprietà	€ 148.500

Valore economico pari a 99 mq x 1500 €= €148.500

VALUTAZIONE LOTTO N.2

**Il Lotto n. 2 comprende magazzino commerciale con w.c e corte esclusiva .
Superficie commerciale di 78 mq.**

Tabella riassuntiva consistenza immobili e superficie commerciale complessiva

DESTINAZIONE	Superficie Lorda mq	Coefficiente	Superficie convenzionale mq
Magazzino commerciale	69.12 mq	1	69.12mq
Balconi,terrazze e simili	22 x 0.20= 4.4	0.20	4.4 mq
Accessori diretti; rip.	8.96 x 0.50= 4.48	0.50	4.48 mq
Totale superficie			78mq

Calcolo del valore economico degli immobili

Identificativo	Superficie	Valore	Valore	Quota	Valore
Corpo	Convenzionale	Unitario	Complessivo	Lotto	Lotto
	mq	€/mq	€	%	€
Lotto n 2	Mq 78	€ 1.500.00	€ 117.000	Piena proprietà	€ 117.000

Il Valore economico del lotto n. 2 è pari a € 117.000

Allo stato l'immobile risulta occupato per attività commerciale di frutta e verdura,non risulta trascritto alcun contratto locativo relativo all'immobile presso gli uffici competenti.

Il valore locativo mensile dell'immobile, dalla stima effettuata corrisponde ad € 702.00.

VALUTAZIONE LOTTO N.3

Il lotto n.3 comprende locale garage sito al primo piano sottostrada del fabbricato " Les Maisons "con superficie di 20 mq.

Calcolo del valore economico del locale garage

Identificativo	Superficie	Valore	Valore	Quota	Valore
Corpo	Convenzionale	Unitario	Complessivo	Lotto	Lotto
	mq	€/mq	€	%	€
Lotto n 3	Mq 20	€ 500.00	€ 10.000	Piena proprietà	€ 10.000

Il Valore economico del lotto n. 3 è pari a € 10.000

IL valore totale della stima,lotto n. 1+ lotto n. 2 + lotto n.3 corrisponde a € 275.500

(Duecentosettantacinquemila e cinquecento Euro)

15. Schema riassuntivo perizia

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 261/2010 R.G.E.

Promossa da
Nei confronti di

G.E. DOTT. Francesca Goggiamani

C.T.U arch.

LOTTO N° 1 :

Diritti:

Piena proprietà x

Cosenza, via Popilia snc piena proprietà di magazzino commerciale con annessa corte di pertinenza esclusiva, posto al P.T. di un maggior fabbricato al NCEU fg 9, p.lla 1094, subb. 98 e 99, Cat C/1 con sup. di 99 mq. L'immobile è stato ultimato nell'anno 2005, risulta libero. Permesso di Attività edilizia n. 80 del 29.04.2002. Certificato di Agibilità del 12.06.2007.

Prezzo base d'asta € 148.500

LOTTO N°2

Diritti:

Piena proprietà x

Cosenza, via Popilia snc piena proprietà di magazzino commerciale con annessa corte di pertinenza esclusiva, posto al P.T. di un maggior fabbricato al NCEU fg 9, p.lla 1094, subb. 100 e 101, Cat C/1 con sup. di 78 mq. L'immobile è stato ultimato nell'anno 2005, attualmente occupato da attività commerciale. Permesso di Attività edilizia n. 80 del 29.04.2002. Certificato di Agibilità del 12.06.2007.

Prezzo base d'asta € 117.000

LOTTO N°3

Diritti:

Piena proprietà x

Cosenza, via Popilia snc piena proprietà di locale garage, posto al primo piano sottostrada di un maggior fabbricato al NCEU fg 9, p.lla 1094, sub.48, Cat C/6 con sup. di 20 mq. L'immobile è stato ultimato nell'anno 2005, attualmente libero. Permesso di Attività edilizia n. 80 del 29.04.2002. Certificato di Agibilità del 19.12.2007.

Prezzo base d'asta € 10.000

Natura del diritto e provenienza dell'immobile:

Tutti gli immobili valutati risultano con il diritto, di piena proprietà, derivante da atto pubblico di Compravendita del 24.04.2007, Trascrizione del 03/05/2007-Registro Particolare 11635 Registro Generale 17358

Elenco delle Trascrizioni ed Iscrizioni:

Nota n	Registro generale N°	Repertorio N°	Data
Trascrizione a favore	17358	71128/24800	03/05/2007
Trascrizione a favore	37061	70508/27550	20/11/2009
Trascrizione contro	31130	1645/2010	29/09/2010

Avendo risposto a tutti i quesiti, ritengo di aver espletato l'incarico ricevuto, rimanendo a disposizione del G.E. per eventuali chiarimenti o integrazioni.

La presente relazione è composta dai seguenti allegati:

- 1-Verbale di conferimento incarico.
- 2-Verbale operazioni peritali (1)
- 3-Visure Ipotecarie- Atto di Compravendita
- 4- Visure Catastali, mappe, planimetrie, variazione catastale
- 5-Richiesta permesso di attività Edilizia e Certificato di agibilità Urbanistica
- 6-Certificati di Agibilità
- 7-Rilievo fotografico.
- 8-Situazione catastale pregressa ed attuale
- 9-Permesso a Costruire
- 10-Variante a permesso a Costruire
- 11-Certificati di Destinazione Urbanistica

Rende 20.02.2012

In fede
arch. Luigia Arabia