

## TRIBUNALE di COSENZA

Causa civile N° 135/2014

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Relazione + prospetti riepilogativi + appendice

G.E. dott. GOGGIAMANI



C.T.U. dott. Ing. A. GALDINI

**Consulenza tecnica d'Ufficio del Tribunale di Cosenza nella Esecuzione immobiliare iscritta al n° 135/2014 Reg. Esec. vertente tra Italfondario S.p.a. contro i sig.ri**

**G.E. dott. GOGGIAMANI**

- Premesso che all'udienza dell'1 ottobre 2015 il sottoscritto dott. ing. Antonio Galdini nato a Cosenza il 18/07/1958 veniva nominato C.T.U. nella causa indicata in epigrafe;
- che nell'udienza del 3 novembre 2015 allo stesso, dopo avere prestato giuramento, venivano posti i quesiti;
- che il G.E. dott. Goggiamani ha concesso termini al C.T.U. per il deposito della relazione peritale fino a giorni a 45 prima della data dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita (01/03/2016 poi posticipata al 15/10/2016);
- che in data 2 dicembre 2015 hanno avuto regolare inizio le operazioni peritali in ctr.da Cozzo Pirillo di Mendicino (CS);

ciò premesso

il C.T.U. esaminati gli atti ed i documenti di causa, avendo sentito le parti ed i loro procuratori, presenta la propria:

#### **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

Al fine di svolgere l'incarico affidatomi ho effettuato quattro sopralluoghi nelle zone in cui sono ubicati i cespiti di cui all'esecuzione in oggetto, durante il primo sopralluogo all'ora fissata del giorno 2 dicembre, alla presenza oltre che del C.T.U. del sig. (esecutato) e dell'avv. (procuratore degli esecutati), in località Cozzo Pirillo in agro di Mendicino, ho effettuato tutti i necessari rilievi utili per l'espletamento del mandato conferitomi. Per visionare poi gli altri cespiti di cui all'esecuzione in oggetto si sono resi necessari altri tre sopralluoghi nei

diversi luoghi di ubicazione degli immobili medesimi. Per acquisire infine notizie ed informazioni utili alla procedura in oggetto si sono rese necessarie diverse visite presso: l'Ufficio Tecnico Erariale, dove la situazione mappale presenta generalmente una congruità sostanziale con l'effettiva situazione degli immobili, ad esclusione di due cespiti, nonché alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, all'ufficio del Registro ed all'Ufficio Tecnico del comune di Mendicino, dove sono stati verificati tutti quegli elementi utili per poter rispondere ai quesiti posti.

Alla luce quindi dei vari sopralluoghi, e dei riscontri documentali, i cespiti acquisiti all'esecuzione risultano essere:

1. terreno in agro di Mendicino (CS), località Cozzo Pirillo, di proprietà della  
di (in catasto al Fg. 7, p.lla 476,  
uliveto, cl. 3, ha 0.07.60, R.D. € 1,57, R.A. € 1,96)
2. terreno in agro di Mendicino (CS), località Cozzo Pirillo, di proprietà della  
(in catasto al Fg. 7, p.lla 477,  
uliveto, cl. 3, ha 0.07.50, R.D. € 1,55, R.A. € 1,94)
3. appartamento sito in Rende (CS), loc. Profeta, di proprietà di  
(in catasto al Fg. 21, p.lla 740, sub. 6, p. 1°, int. 6, scala B, z.c. 2, cat. A/  
3, cl. 5, vani 4, R.C. € 371,85)
4. appartamento sito in Montalto Uffugo (CS), via G. Verdi, di proprietà di  
(in catasto al Fg. 7, p.lla 537, sub. 12, p. 1°, z.c. 2, cat. A/  
3, cl. 2, vani 5, R.C. € 258,23)
5. appartamento sito in Montalto Uffugo (CS), via G. Verdi, di proprietà di  
(in catasto al Fg. 7, p.lla 537, sub. 21, p. 1°, z.c. 2, cat. A/  
3, cl. 2, vani 2,5, R.C. € 129,11)
6. appartamento sito in Cosenza (CS), via Panebianco n°133, di proprietà di  
(in catasto al Fg. 7, p.lla 540, sub. 22, p. 4°, z.c. 2, cat. A/  
3, cl. 2, vani 5, R.C. € 322,79)

**Descrizione dei luoghi** gli immobili acquisiti all'esecuzione sono siti nei comuni di: Mendicino (CS) località Cozzo Pirillo, Rende (CS) località Profeta, Montalto Uffugo (CS) in via G. Verdi e a Cosenza in via Panebianco.

Detti cespiti, oggetto di perizia, sono pervenuti ai sig. ri

- i primi due del precedente elenco, di proprietà della ditta individuale  
" , con atto di compravendita  
rogato dal notaio Riccardo Scornajenghi in data 01/02/2005 rep. n° 73317,  
trascritto a Cosenza il 03/02/2005 ai nn. 2946 R.P. e 5527 R.G.
- il n° 3 del precedente elenco, di proprietà della sig. ra per  
averlo acquistato in regime di separazione dei beni con atto rogato dal notaio Carlo  
Viggiani in data 19/07/2001 rep. n° 56112, trascritto a Cosenza il 24/07/2001  
ai nn. 12792 R.P. e 16280 R.G.
- il n° 4 del precedente elenco, di proprietà della sig. ra 1/2  
per averlo acquistato, in regime di comunione dei beni, insieme al marito  
, con atto rogato dal notaio Stefano Camilleri in data 15/10/1993  
rep. n° 2786, trascritto a Cosenza il 28/10/1993 ai nn. 22143 R.P. e 25741  
R.G., la rimanente quota, previa convenzione matrimoniale di separazione dei beni,  
acquisita con atto d'acquisto a titolo oneroso redatto dal notaio Riccardo  
Scornajenghi in data 13/06/2005 rep. n° 75978, trascritto a Cosenza il  
15/06/2005 ai nn. 11632 R.P. e 23027 R.G.
- il n° 5 del precedente elenco, di proprietà della sig. ra 1/2  
per averlo acquistato, in regime di comunione dei beni, insieme al marito  
, con atto rogato dal notaio Stefano Camilleri in data 20/11/1998  
rep. n° 10161, trascritto a Cosenza il 30/11/1998 ai nn. 18873 R.P. e 23348  
R.G., la rimanente quota, previa convenzione matrimoniale di separazione dei beni,  
acquisita con atto d'acquisto a titolo oneroso redatto dal notaio Riccardo

Scornajenghi in data 13/06/2005 rep. n° 75978, trascritto a Cosenza il 15/06/2005 ai nn. 11632 R.P. e 23027 R.G

- il n°6 del precedente elenco, di proprietà della sig. ra 1/2  
per averlo acquistato, in regime di comunione dei beni, insieme al marito  
    , con atto rogato dal notaio Italo Scornajenghi in data 16/06/1997  
rep. n° 346033, trascritto a Cosenza il 18/06/1997 ai nn. 10590 R.P. e 12940  
R.G., la rimanente quota, previa convenzione matrimoniale di separazione dei beni,  
acquisita con atto d'acquisto a titolo oneroso redatto dal notaio Riccardo  
Scornajenghi in data 13/06/2005 rep. n° 75978, trascritto a Cosenza il  
15/06/2005 ai nn. 11632 R.P. e 23027 R.G

Relativamente all'aspetto urbanistico:

- i terreni siti in Mendicino (CS) risultano ricadenti in zona Z.T.O. "C16" Espansione, dove esiste un piano di lottizzazione approvato nel 2000 (v. certificato di destinazione urbanistica allegato). Sui suddetti terreni risultano parzialmente realizzate due villette bifamiliari con struttura in c.a.o., giusto permesso a costruire n°18 del 2004 e n°42 del 2007, i lavori relativi agli immobili descritti sono stati sottoposti a sospensione con ordinanza n°41 del 2009 per difformità costruttive con il progetto approvato.
- l'appartamento sito in Rende fa parte di uno stabile edificato nei primi anni duemila in base alla concessione edilizia n°28 rilasciata dal sindaco di Rende in data 03/03/2000 e successiva variante n°177 rilasciata in data 27/09/2000
- gli appartamenti siti in Montalto Uffugo fanno parte di uno stabile edificato negli anni ottanta in base alla concessione edilizia prot. n°9713 rilasciata dal sindaco di Montalto in data 27/11/1978 e successiva variante n°91 rilasciata in data 30/06/1990
- l'appartamento sito in Cosenza fa parte di uno stabile edificato negli anni sessanta anteriormente a qualsiasi regime concessorio dell'attività edilizia;

I beni così individuati, nello specifico, risultano costituiti:

1. **terreno in agro di Mendicino (CS)**, località Cozzo Pirillo, Fg. 7, p.lla 476, esteso per mq 760, facente parte di un lotto su cui risultano parzialmente edificate due villette bifamiliari, a numero tre piani fuoriterra, con struttura intelaiata in c.a.o. e copertura a falde, sottoposte ad una sospensione per irregolarità costruttive. Detto cespite confina: a nord con p.lla 475, ed ad est con p.lla 477, a sud con p.lla 470 ed ad ovest con p.lla 587. In merito ai vincoli, gravami o ipoteche iscritte sul bene si precisa che questo risulta gravato da: ipoteca volontaria a garanzia di apertura di credito iscritta con atto redatto dal notaio Riccardo Scornajenghi trascritto in data 23/02/2005 Reg. part. 3039 Reg. Gen. 7956, costituzione di servitù di passaggio a titolo perpetuo con atto redatto dal notaio Riccardo Scornajenghi trascritto in data 26/10/2007 Reg. part. 24196 Reg. Gen. 37954, oltre l'ipoteca iscritta sul bene di cui alla procedura in oggetto
2. **terreno in agro di Mendicino (CS)**, località Cozzo Pirillo, Fg. 7, p.lla 477, esteso per mq 750, facente parte di un lotto su cui risultano parzialmente edificate due villette bifamiliari, a numero tre piani fuoriterra, con struttura intelaiata in c.a.o. e copertura a falde, sottoposte ad una sospensione per irregolarità costruttive. Detto cespite confina: a nord con p.lla 475, ed ad est con p.lla 478, a sud con p.lla 470 ed ad ovest con p.lla 476. In merito ai vincoli, gravami o ipoteche iscritte sul bene si precisa che questo risulta gravato da: ipoteca volontaria a garanzia di apertura di credito iscritta con atto redatto dal notaio Riccardo Scornajenghi trascritto in data 23/02/2005 Reg. part. 3039 Reg. Gen. 7956, costituzione di servitù di passaggio a titolo perpetuo con atto redatto dal notaio Riccardo Scornajenghi in data 24/10/2007 Reg. Gen. 37954, oltre l'ipoteca iscritta sul bene di cui alla procedura in oggetto

3. **appartamento sito Rende (CS)** alla via Majorana s.n.c., scala B, int. 6, posto al piano I° di un fabbricato (con struttura intelaiata in c.a.o., copertura a falde e finitura ad intonaco e piastrelle) a n° 5 piani fuori terra destinati a civile abitazione ed un piano interrato destinato a garage; in catasto al Fg. 21, p.lla 740, sub. 6 . Detto cespite confina: a nord ed est con spazio condominiale, a sud con vano scala ed ad ovest con altra proprietà. Dal punto di vista distributivo l'appartamento si compone di: un ingresso-soggiorno con angolo cottura, numero due camere da letto, un bagno, un corridoio ed un terrazzo; con una consistenza dimensionale di mq 70,44 di superficie coperta od utile e di mq 16,80 di superficie scoperta destinata a balconi e terrazzi, il tutto al lordo delle murature perimetrali e dei tramezzi. Il cespite allo stato attuale risulta affidato in una sorta di comodato gratuito (non supportato da un atto formalmente registrato), di cui si allega copia ai sig.ri Relativamente alle spese condominiali ordinarie queste ammontano a € 311,19 annui, allo stato attuale risulta al conguaglio 31/10/2015 un saldo passivo di € 954,98. In merito ai vincoli gravami o ipoteche iscritte sul bene si precisa che questo risulta gravato da: annotazione a iscrizione-frazionamento in quota redatta dal notaio Carlo Viggiani trascritta in data 01/03/2001 Reg. part. 545 Reg. gen. 5013 (formalità di riferimento iscrizione 2615 del 2000), annotazione a iscrizione-frazionamento in quota redatta dal notaio Carlo Viggiani trascritta in data 09/07/2001 Reg. part. 1352 Reg. gen. 14548 (formalità di riferimento iscrizione 2615 del 2000), costituzione di fondo patrimoniale con atto redatto dal notaio Italo Trotta trascritto il 28/09/2001 Reg. part. 16672 Reg. gen. 20963, annotazione a trascrizione-restrizione dei beni redatta dal notaio Anna Calvelli trascritta in data 07/06/2002 Reg. part. 1279 Reg. gen. 12428 (formalità di riferimento trascrizione 16672 del 2001), ipoteca volontaria a garanzia di apertura di credito iscritta con atto redatto dal notaio Riccardo Scornajenghi trascritto in data

23/02/2005 Reg. part. 3039 Reg. Gen. 7956, annotazione a iscrizione-restrizione dei beni redatta dal notaio Guido Bolognesi trascritta in data 14/11/2005 Reg. part. 4531 Reg. gen. 44989 (formalità di riferimento trascrizione 2615 del 2000), oltre l'ipoteca iscritta sul bene di cui alla procedura in oggetto

4. **appartamento sito Montalto (CS)** alla via Verdi s.n.c., posto al piano 1° di un fabbricato (con struttura intelaiata in c.a.o., copertura a falde e finitura ad intonaco) a n° 2 piani fuori terra più uno mansardato destinati a civile abitazione ed un piano terra destinato ad attività commerciali; in catasto al Fg. 21, p.lla 537, sub. 12 e 21 (fusione di due particelle per la cui regolarizzazione catastale va presentata la richiesta di fusione allegando pianta della nuova unità per un costo di € 50,00 di diritti + onorario tecnico circa € 800,00/900,00) . Detto cespite confina: a nord con spazio condominiale vano scala ed altra proprietà, a sud ed est con spazio condominiale ed ad ovest con altra proprietà e spazio condominiale. Dal punto di vista distributivo l'appartamento, nato dall'unione di due appartamenti confinanti presenta delle difformità catastali anche sul piano della distribuzione interna, e si compone di: due corridoi, un soggiorno-pranzo con angolo cottura, un salone, numero tre camere da letto (di cui una cieca), numero due bagni, un ripostiglio e tre balconi; con una consistenza dimensionale di mq 190,43 di superficie coperta od utile e di mq 73,04 di superficie scoperta destinata a balconi, il tutto al lordo delle murature perimetrali e dei tramezzi. Il cespite allo stato attuale risulta in uso agli esecutati come propria residenza. Relativamente alle spese condominiali si precisa che detto fabbricato non possiede una amministrazione condominiale costituita. In merito ai vincoli gravami o ipoteche iscritte sul bene si precisa che questo risulta gravato da: iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo con atto redatto dal notaio Nicola Micciulli trascritta in data 30/12/1998 Reg. part. 4021 Reg. gen.

26599, costituzione di fondo patrimoniale con atto redatto dal notaio Italo Trotta trascritto il 28/09/2001 Reg. part. 16672 Reg. gen. 20963, annotazione a trascrizione-restrizione dei beni redatta dal notaio Anna Calvelli trascritta in data 07/06/2002 Reg. part. 1279 Reg. gen. 12428 (formalità di riferimento trascrizione 16672 del 2001), ipoteca volontaria a garanzia di apertura di credito iscritta con atto redatto dal notaio Riccardo Scornajenghi trascritto in data 23/02/2005 Reg. part. 3039 Reg. Gen. 7956, iscrizione di ipoteca legale derivante da norma art. 77 DPR 602 del 29/09/1973 trascritta in data 28/04/2005 Reg. part. 6076 Reg. gen. 15702 (limitatamente alla p.lla 537 sub. 21), oltre l'ipoteca iscritta sul bene di cui alla procedura in oggetto

5. **appartamento sito Cosenza** alla via Panebianco n° 133, posto al piano 4° di un fabbricato (con struttura intelaiata in c.a.o., copertura a falde e finitura ad intonaco e piastrelle) a n° 6 piani fuori terra destinati a civile abitazione, un piano terreno destinato ad attività commerciali e magazzini, ed il locale tecnico di copertura; in catasto al Fg. 7, p.lla 540, sub. 22 . Detto cespite confina: a nord con altra proprietà, a sud con strada privata, ad est con spazio condominiale ed ad ovest con altra proprietà e vano scala. Dal punto di vista distributivo l'appartamento si compone di: un ingresso, un corridoio, un soggiorno, una cucina, un salone, numero due camere da letto, un bagno, un ripostiglio ed un balcone; con una consistenza dimensionale di mq 110,00 di superficie coperta od utile e di mq 3,70 di superficie scoperta destinata a balconi, il tutto al lordo delle murature perimetrali e dei tramezzi. Il cespite allo stato attuale risulta affidato in una sorta di comodato gratuito (non supportato da un atto formalmente registrato), di cui si allega copia al sig. \_\_\_\_\_ . Relativamente alle spese condominiali ordinarie queste ammontano a € 441,60 annui, allo stato attuale risulta al conguaglio 31/12/2015 un saldo passivo di € 57,05 di spese ordinarie e di € 794,74 di spese straordinarie. In merito ai vincoli gravami o ipoteche

iscritte sul bene si precisa che questo risulta gravato da: iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo redatta dal notaio Nicola Micciulli trascritta in data 30/12/1998 Reg. part. 4021 Reg. gen. 26599, costituzione di fondo patrimoniale con atto redatto dal notaio Italo Trotta trascritto il 28/09/2001 Reg. part. 16672 Reg. gen. 20963, annotazione a trascrizione-restrizione dei beni redatta dal notaio Anna Calvelli trascritta in data 07/06/2002 Reg. part. 1279 Reg. gen. 12428 (formalità di riferimento trascrizione 16672 del 2001), ipoteca volontaria a garanzia di apertura di credito iscritta con atto redatto dal notaio Riccardo Scornajenghi trascritto in data 23/02/2005 Reg. part. 3039 Reg. Gen. 7956, iscrizione di ipoteca legale derivante da norma art. 77 DPR 602 del 29/09/1973 trascritta in data 28/04/2005 Reg. part. 6076 Reg. gen. 15702, oltre l'ipoteca iscritta sul bene di cui alla procedura in oggetto.

**Procedura estimativa** : una valutazione dei beni in oggetto non può essere fatta ignorando le particolari caratteristiche della zona in cui i rispettivi beni sono ubicati:

**1. terreno in agro di Mendicino (CS) Fg. 7 - p.lla 476** ubicato in una zona di nuova espansione a carattere residenziale relativamente vicina per dislocazione e facilità di accesso alla città di Cosenza, aspetto che gli conferisce, pur nella specifica caratteristica del cespite (presenza di due costruzioni in avanzato stato di edificazione ma con procedimento di sospensione per difformità costruttive) un certo interesse economico. Tenuto conto quindi di tutti questi fattori intrinseci ed estrinseci che condizionano la stima del bene in oggetto, risulta abbastanza agevole ricavarne una valutazione con metodo analitico partendo come base di calcolo (trattandosi di terreni edificatori) dal costo base di produzione edilizia ed adeguandolo attraverso vari parametri alle caratteristiche del cespite esaminato (v. tabella di calcolo allegata). Il valore così determinato è risultato di € 24.016,00 in cifra tonda **€ 24.000 (diconsi euro ventiquattromila/00)**.

**2. terreno in agro di Mendicino (CS) Fg.7 - p.lla 477** ubicato in una zona di nuova espansione a carattere residenziale relativamente vicina per dislocazione e facilità di accesso alla città di Cosenza, aspetto che gli conferisce, pur nella specifica caratteristica del cespite (presenza di due costruzioni in avanzato stato di edificazione ma con procedimento di sospensione per difformità costruttive) un certo interesse economico. Tenuto conto quindi di tutti questi fattori intrinseci ed estrinseci che condizionano la stima del bene in oggetto, risulta abbastanza agevole ricavarne una valutazione con metodo analitico partendo come base di calcolo (trattandosi di terreni edificatori) dal costo base di produzione edilizia ed adeguandolo attraverso vari parametri alle caratteristiche del cespite esaminato (v. tabella di calcolo allegata). Il valore così determinato è risultato di € 23.700,00 in cifra tonda **€ 23.700 (dicansi euro ventitremilasettecento/00)**.

**Si precisa che i due cespiti sopra descritti formano un unico lotto edificatorio su cui risultano parzialmente edificate due villette bifamiliari con un procedimento di sospensione, nell'ipotesi in cui si dovesse procedere all'abbattimento dei manufatti il costo di tale intervento, come calcolato nel computo allegato ammonterebbe a € 38.465,62.**

Sui precedenti cespiti non è stato operato l'abbattimento del prezzo del 15%, poiché nell'ipotesi di sanatoria dell'abuso edilizio i cespiti avrebbero un maggior valore legato alle strutture parzialmente realizzate ivi presenti, nell'altro caso il costo dell'abbattimento calcolato secondo il prezzario regionale decurta già abbastanza il valore dei cespiti.

**3. appartamento sito Rende (CS) Fg. 21 - p.lla 740 - sub.6** ubicato in una area di nuova espansione, in prossimità dello svincolo autostradale e ben servita da collegamenti pubblici anche con la vicina sede universitaria dell'UNICAL, a carattere sia residenziale ma con una vocazione commerciale in espansione; il cespite presenta una discreta appetibilità economica, anche se: l'affaccio su un'arteria non

propriamente principale, nonché il livello medio delle finiture e lo stato di manutenzione, ne diminuiscono le potenzialità economiche rispetto alla zona. Si precisa quindi che la tipologia medesima del cespite e le sue condizioni in termini assoluti lo rendono, pur nel contingente momento di crisi del mercato immobiliare, abbastanza commerciabile. Tenuto conto quindi di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci che condizionano la stima del bene in oggetto, risulta quindi abbastanza agevole ricavarne una valutazione con metodo sintetico-comparativo assumendo quale parametro tecnico il mq di superficie coperta od utile al lordo della muratura perimetrale e dei tramezzi. Considerati tutti questi elementi e raccolte le necessarie informazioni sull'andamento ed orientamento del mercato immobiliare nella località, sulla scia anche delle quotazioni OMI fornite dall'Agenzia del Territorio, che sono state poi adeguate e corrette sulle caratteristiche più proprie del cespite, si è potuto determinare il probabile valore di mercato del bene in oggetto sulla base dei succitati parametri: il valor medio dei prezzi di normale compravendita di unità immobiliari del tipo in esame è risultato di € 1.100,00 (millecento) per la superficie coperta od utile destinata ad abitazione e di € 600,00 (seicento) per la superficie scoperta destinata a terrazzi, portici o verande. Assunto quale parametro tecnico di confronto la superficie lorda delle unità immobiliari simili prese in esame, dalla nota espressione:

$$V = (S_v/S_p) \times P = V \times P$$

si otterrà il valore del singolo cespite:

$$V = (\text{mq } 70,44 \times \text{€}/\text{mq } 1.100,00) + (\text{mq } 16,80 \times \text{€}/\text{mq } 600,00) = \text{€ } 87.564,00$$

Operando infine l'abbattimento del 15% sul valore del bene poiché la vendita avviene in una procedura giudiziaria si avrà:

$$V = \text{€ } 87.564,00 \times 0,85 = \text{€ } 74.429,40$$

in cifra tonda dicono:

**€ 74.500,00 (euro settantaquattromilacinquecento)**

che si assume come valore definitivo del cespite nello stato in cui attualmente si trova.

**4. appartamento sito Montalto (CS) Fg. 7 - p.lla 537 - sub.12 e 21** ubicato in una area di nuova espansione, lungo una grossa arteria suburbana di collegamento con il centro del paese in prossimità di una zona di relativamente nuova espansione a vocazione residenziale e commerciale. Il cespite poi per le sue caratteristiche intrinseche: rifiniture interne di un certo pregio nonché tipologia del fabbricato condominio di limitate dimensioni, presenta una certa appetibilità economica, anche se necessità di una regolarizzazione catastale. Si precisa quindi che la tipologia medesima del cespite e le sue condizioni in termini assoluti lo rendono, pur nel contingente momento di crisi del mercato immobiliare, abbastanza commerciabile. Tenuto conto quindi di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci che condizionano la stima del bene in oggetto, risulta quindi abbastanza agevole ricavarne una valutazione con metodo sintetico-comparativo assumendo quale parametro tecnico il mq di superficie coperta od utile al lordo della muratura perimetrale e dei tramezzi. Considerati tutti questi elementi e raccolte le necessarie informazioni sull'andamento ed orientamento del mercato immobiliare nella località, sulla scia anche delle quotazioni OMI fornite dall'Agenzia del Territorio, che sono state poi adeguate e corrette sulle caratteristiche più proprie del cespite, si è potuto determinare il probabile valore di mercato del bene in oggetto sulla base dei succitati parametri: il valor medio dei prezzi di normale compravendita di unità immobiliari del tipo in esame è risultato di € 800,00 (ottocento) per la superficie coperta od utile destinata ad abitazione e di € 400,00 (quattrocento) per la superficie scoperta destinata a terrazzi, portici o verande. Assunto quale parametro tecnico tecnico di confronto la superficie lorda delle unità immobiliari simili prese in esame, dalla nota espressione:

$$V = (Sv/Sp) \times P = V \times P$$

si otterrà il valore del singolo cespite:

$$V = (mq 190,43 \times €/mq 800,00) + (mq 73,04 \times €/mq 400,00) = € 181.560,00$$

Operando infine l'abbattimento del 15% sul valore del bene poiché la vendita avviene in una procedura giudiziaria si avrà:

$$V = € 181.560 \times 0,85 = € 154.346,00$$

in cifra tonda dicono:

**€ 154.000,00 (euro centocinquantaquattromila)**

che si assume come valore definitivo del cespite nello stato in cui attualmente si trova.

**5. appartamento sito Cosenza Fg. 7 - p.lla 540 - sub.22** ubicato in una area semiperiferica di sviluppo dell'area urbana, della fine degli anni sessanta, caratterizzata da un tipo di edilizia residenziale di tipo economico e popolare, comunque in prossimità dello svincolo autostradale e ben servita da collegamenti pubblici. Il cespite presenta una discreta appetibilità economica, anche se: l'affaccio arretrato e non propriamente principale, nonché il livello medio delle finiture e lo stato di manutenzione, ne diminuiscono le potenzialità economiche rispetto alla zona. Si precisa quindi che la tipologia medesima del cespite e le sue condizioni in termini assoluti lo rendono, pur nel contingente momento di crisi del mercato immobiliare, abbastanza commerciabile. Tenuto conto quindi di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci che condizionano la stima del bene in oggetto, risulta quindi abbastanza agevole ricavarne una valutazione con metodo sintetico-comparativo assumendo quale parametro tecnico il mq di superficie coperta od utile al lordo della muratura perimetrale e dei tramezzi. Considerati tutti questi elementi e raccolte le necessarie informazioni sull'andamento ed orientamento del mercato immobiliare nella località, sulla scia anche delle quotazioni OMI fornite dall'Agenzia del Territorio, che sono state poi adeguate e corrette sulle caratteristiche più proprie del cespite, si è potuto determinare il probabile valore di mercato del bene in oggetto sulla base dei succitati parametri: il valor medio dei prezzi di normale compravendita di unità immobiliari del tipo in esame è risultato di € 900,00 (novecento) per la superficie coperta od utile destinata ad abitazione e di € 500,00 (cinquecento) per la superficie scoperta

destinata a terrazzi, portici o verande. Assunto quale parametro tecnico tecnico di confronto la superficie lorda delle unità immobiliari simili prese in esame, dalla nota espressione:

$$V = (S_v/S_p) \times P = V \times P$$

si otterrà il valore del singolo cespite:

$$V = (\text{mq } 110,00 \times \text{€}/\text{mq } 900,00) + (\text{mq } 3,70 \times \text{€}/\text{mq } 500,00) = \text{€ } 100.850,00$$

Operando infine l'abbattimento del 15% sul valore del bene poiché la vendita avviene in una procedura giudiziaria si avrà:

$$V = \text{€ } 100.850,00 \times 0,85 = \text{€ } 85.722,50$$

in cifra tonda dicono si :

**€ 86.000,00 (euro ottantascimila)**

che si assume come valore definitivo del cespite nello stato in cui attualmente si trova. Relativamente alla divisibilità dei beni, ed alla relativa possibilità di creare lotti vendibili separatamente, si precisa come già ampiamente descritto in precedenza che si evidenzia la possibilità di creare, a fronte di sei cespiti, quattro lotti distinti risultando alcuni di questi per morfologia o sfruttamento edilizio non divisibili.

Il consulente ritiene con la presente relazione che si compone di n°15 pagine dattiloscritte+prospetti lotti e appendice di avere assolto al mandato ricevuto e rimane a disposizione del G.E. per ogni eventuale chiarimento che il Giudice ritenesse di dover richiederli. La presente relazione viene inviata e depositata in cancelleria.

Allegati :

1. n° 4 verbali di sopralluogo
2. allegato n° 1 documentazione fotografica
3. allegato n° 2
4. specifica dei compensi tecnici

Rende li 08 agosto 2016



Il C.T.U.

dott. ing. A. GALDINI

*Antonio Galdini*

## PROSPETTO RIEPILOGATIVO LOTTO I (terreni)

(p.la 476)

- **Ubicazione** – terreno in agro di Mendicino (CS), località Cozzo Pirillo, facente parte di un lotto su cui risultano parzialmente edificate due villette bifamiliari soggette ad un provvedimento di sospensione; confinante con: a nord con p.la 475, ad est con p.la 477, a sud con p.la 470 ed ad ovest con p.la 587.



- **Distribuzione** – esteso per mq 760
- **Descrizione catastale** – (terreno edificatorio) Fg. 7, p.la 476, uliveto, cl.3, ha 0.07.60, R.D.€ 1,57, R.A. . 1,96
- **Vincoli** – ipoteca volontaria, costituzione servitù di passaggio, ipoteca giudiziale relativa alla procedura in oggetto

- **Pertinenza** – piena proprietà in capo a **Riccardo Scornajenghi** - atto 01/02/2005 n°rep. 73371 notaio
- **Conformità** – terreno ricadente in zona Z.T.O. "C16" Espansione, su cui insistono due villette in corso di costruzione in base a Concessione n° 18/2004 e n°42/2007 su cui grava un'ordinanza di sospensione n°41/2009
- **Valore** – € 24.000,00 (diconsi ventiquattromila euro)



(p.la 477)

- **Ubicazione** – terreno in agro di Mendicino (CS), località Cozzo Pirillo, facente parte di un lotto su cui risultano parzialmente edificate due villette bifamiliari soggette ad un provvedimento di sospensione; confinante con: a nord con p.la 475, ad est con p.la 478, a sud con p.la 470 ed ad ovest con p.la 476.



- **Distribuzione** – esteso per mq 750
- **Descrizione catastale** – (terreno edificatorio) Fg. 7, p.lla 477, uliveto, cl.3,ha 0.07.50, R.D.€ 1,55, R.A. . 1,94
- **Vincoli** – ipoteca volontaria, costituzione servitù di passaggio, ipoteca giudiziale relativa alla procedura in oggetto
- **Pertinenza** – piena proprietà in capo a - atto 01/02/2005 n°rep. 73371 notaio  
Riccardo Scornajenghi
- **Conformità** – terreno ricadente in zona Z.T.O. "C16" Espansione, su cui insistono due villette in corso di costruzione in base a Concessione n° 18/2004 e n°42/2007 su cui grava un'ordinanza di sospensione n°41/2009
- **Valore** – € 23.700,00 (diconsi ventitremilasettecento euro)

**Il valore complessivo del lotto considerando il solo valore dei terreni risulta di € 47.700 a cui in caso di abbattimento delle strutture costruite va detratta la somma di € 38.465,62**

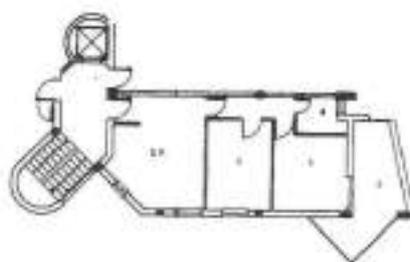


### PROSPETTO RIEPILOGATIVO LOTTO 2 (appartamento Rende)

- \* **Ubicazione** – appartamento, posto al 1° piano di un fabbricato a n° 5 piani fuori terra più seminterrato; sito alla via Majorana s.n.c. di Rende (CS); confinante con: spazio condominiale a nord ed est, a sud con vano scala ed ad ovest con altra proprietà.



- \* **Distribuzione** – soggiorno-pranzo con angolo cucina, un bagno, n° 2 camera da letto, corridoio e terrazzo; esteso per mq 87,24 di superficie totale lorda (mq 70,44 sup. coperta + mq 16,80 sup. scoperta)



- **Descrizione catastale** – (appartamento) Fg. 21, p.lia 740, sub. 6 - località Profeta di Rende, P. 1°, int. 6, scala B, z.c.2, cat. A/3, cl. 5, vani 4, R.C. . 371,85
- **Vincoli** – costituzione di fondo patrimoniale, ipoteca volontaria, ipoteca giudiziale relativa alla procedura in oggetto
- **Perfinezza** – proprietà in capo alla sig.ra - atto 19/07/2001 n°rep. 56112 notaio Carlo Viggiani, l'appartamento allo stato attuale risulta concesso in comodato gratuito e le relative spese condominiali ammontano a € 311,19 annue.
- **Conformità** – opera conforme alla Concessione edilizia n° 28 del 03/03/2000 oltre variante n°177 del 27/09/2000
- **Valore** – € 74.500,00 (diconsi settantaquattromilacinquecento euro)

### PROSPETTO RIEPILOGATIVO LOTTO 3 (appartamento Montalto)

- **Ubicazione** – appartamento, posto al 1° piano di un fabbricato a n° 3 piani fuori terra più uno mansardato; sito alla via Verdi s.n.c. di Montalto (CS); confinante con: spazio condominiale, vano scala ed altra proprietà, spazio condominiale a sud ed est, ed ad ovest con altra proprietà e spazio condominiale.



- **Distribuzione** – soggiorno-pranzo con angolo cucina, un salone, n°2 bagni, n° 3 camere da letto (di cui una cieca), due corridoi un ripostiglio e tre balconi; esteso per mq 263,47 di superficie totale lorda (mq 190,43 sup. coperta + mq 73,04 sup. scoperta)



Planimetrie catastali



Planimetria stato attuale (rilievo)

- **Descrizione catastale** – (appartamento) Fig. 7, p.lla 537, sub. 12 - via Verdi di Montalto, P. 1°, z.c.2, cat. A/3, cl. 2, vani 5, R.C. €258,23 - Fig. 7, p.lla 537, sub. 21 - via Verdi di Montalto, P. 1°, z.c.2, cat. A/3, cl. 2, vani 2,5, R.C. €129,11
- **Vincoli** – ipoteca volontaria, costituzione di fondo patrimoniale, ipoteca volontaria, ipoteca legale, ipoteca giudiziale relativa alla

procedura in oggetto

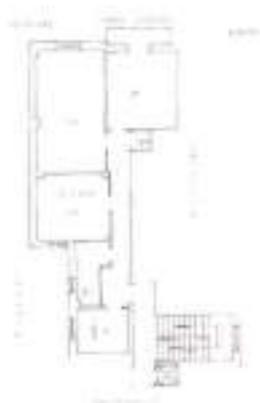
- **Pertinenza** – proprietà in capo alla sig.ra - (p.lla 12) ½ atto 15/10/1993 n°rep. 2786 notaio Stefano Camilleri e ¼ atto 13/06/2005 n°rep. 75978 notaio Riccardo Scornajenghi - (p.lla 21) ½ atto 20/11/1998 n°rep. 10161 notaio Stefano Camilleri e ¼ atto 13/06/2005 n°rep. 75978 notaio Riccardo Scornajenghi , l'appartamento allo stato attuale risulta in uso della proprietaria
- **Conformità** – opera conforme alla Concessione edilizia prot. n° 9713 del 27/11/1978 oltre variante n°91 del 30/06/1990
- **Valore** – € 153.000,00 (dicorsi centocinquantatremila euro)

#### PROSPETTO RIEPILOGATIVO LOTTO 4 (appartamento Cosenza)

- **Ubicazione** – appartamento, posto al 4° piano di un fabbricato a n° 7 piani fuori terra più vano tecnico di copertura; sito alla via Panebianco n°133 di Cosenza; confinante con: altra proprietà a nord, spazio condominiale ad est, a sud con strada privata ed ad ovest con altra proprietà e vano scala.



- **Distribuzione** – un ingresso, un corridoio, un soggiorno, una cucina, un salone, un bagno, n° 2 camera da letto, un ripostiglio ed un balcone; esteso per mq 113,70 di superficie totale lorda (mq 110,00 sup. coperta + mq 3,70 sup. scoperta)



- **Descrizione catastale** – (appartamento) Fg. 7, p.lla 540, sub. 22 - via Panebianco n°31/O, P. 4°, z.c.2, cat. A/3, cl. 2, vani 5, R.C. € 322,79
- **Vicoli** – ipoteca volontaria, costituzione di fondo patrimoniale, ipoteca volontaria, ipoteca legale, ipoteca giudiziale relativa alla procedura in oggetto
- **Pertinenze** – proprietà in capo alla sig.ra [redacted] - 1/2 atto 16/06/1997 n°rep. 346033 notaio Italo Scornajenghi e 1/2 atto 13/06/2005 n°rep. 75978 notaio Riccardo Scornajenghi, l'appartamento allo stato attuale risulta concesso in comodato gratuito e le relative spese condominiali ammontano a € 441,60 annue.
- **Conformità** – opera anteriore al regime consensuale
- **Valore** – € 86.000,00 (diconsi ottantaseimila euro)

## CALCOLO VALORE TERRENI MENDICINO (Fg 7 - p.lla 476)

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
	Col. 1 Div. 3		Col. 2 x col. 3		Col. 4 x col. 5		Col. 6 x col. 7		Col. 8 x col. 9				Col. 10 x col. 11 x col. 13				
€/mq 1.871	€/mc 623,66	0,80	€/mc 498,92	0,55 mq/mq	€/mc 274,40	0,12	€/mq 32,92	Zona centr. 1,20	€/mq 39,50	Scorso coeff. 0,80	buono	Coeff. 1,00	€/mq 31,60	Coeff. 1,00	€/mq 31,60	Mq 760	€ 24.016
Costo di produzione base a mq.	Costo di produzione base a mc.	Classe dem. - Comune < 10.000 ab. coeff. 0,80	Costo base a mc per classe demografica	Indice di edificabilità	Costo base a mc per classe dem. e ind. di	Incid. Area su costo abit. < 10.000 aliquota 0,12	Valore area posizione marg. secondo classe	Ubicazione area - com < 20.000 ab. zona centrale	Val. area a mq in base clas. demogr. e	Mercato edilizio zona comune < 20.000 abit.	Caratteristiche proprie del terreno	Coeff. di merito per caratteristiche proprie	Valore area per lotti fino 1.000 mq	Superficie terreno da valutare sup < 1.000 mq	Valore del terreno a mq in base estensione	Superficie del lotto	Valore complessivo dell'area

\* costo base di produzione edilizia per sud ed isole 1997 (v. DM 18/12/98 al sensi dell'art. 22 L. 392/78) adeguato al 2016 con indici ISTAT rivalutazione monetaria

### CALCOLO VALORE TERRENI MENDICINO (Fig 7 - p.lla 477)

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
	Col. 1 Div. 3	Col. 2 x col.3	Col. 4 x col.5	Col. 4 x col.5	Col. 6 x col.7	Col. 8 x col.9	Col. 10 x col.11 x col.13	Col. 10 x col.11 x col.13	Col. 10 x col.11 x col.13	Col. 10 x col.11 x col.13	Col. 10 x col.11 x col.13	Col. 10 x col.11 x col.13	Col. 10 x col.11 x col.13	Col. 10 x col.11 x col.13	Col. 10 x col.11 x col.13	Col. 10 x col.11 x col.13	Col. 10 x col.11 x col.13
€/mq 1.871	€/mc 623,66	€/mc 498,92	€/mc 274,40	€/mc 274,40	€/mq 32,92	€/mq 39,50	€/mq 31,60	€/mq 31,60	€/mq 31,60	Scorso coeff. 0,80	buono	Coef. 1,00	€/mq 31,60	Coef. 1,00	€/mq 31,60	Mq 750	€ 23.700
	Costo di produzione base a mc	Classe dem. - Comune < 10.000 ab. ,coeff. 0,80	Costo base a mc per classe demografica	Indice di edificabilità	Costo base a mc per classe dem. e ind. di	Incid. Area se costo abit. < 10.000 aliquota 0,12	Valore area posizione marg. secondo classe	Ubicazione area - com < 20.000 ab. zona centrale	Val. area a mq in base cl. demogr. e	Mercato edilizio zona comune < 20.000 abit.	Caratteristiche proprie del terreno	Coef. di merito per caratteristiche proprie	Valore area per lotti fino 1.000 mq	Superficie terreno da valutare sup< 1.000 mq	Valore del terreno a mq in base estensione	Superficie del lotto	Valore complessivo dell'area

\* costo base di produzione edilizia per sud ed isole 1997 (v. DM 18/12/98 ai sensi dell'art. 22 L. 392/78) adeguato al 2016 con indici ISTAT rivalutazione monetaria



**Comune di Mendicino**  
Provincia di Cosenza

pag. 1

## COMPUTO METRICO

**OGGETTO:** Demolizione totale della struttura di due villette bifamiliari site in Mendicino ctr.da Cozzo Pirillo

**COMMITTENTE:** TRIBUNALE DI COSENZA

Data, 15/07/2016

**IL TECNICO**  
ing. A. Galdini

Num. Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		per.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	<b>RIPORTO</b>							
	<b>LAVORIA MISURA</b>							
I A.02.100	Demolizione totale di fabbricati, sia per la parte interrata che fuori terra, questa per qualsiasi altezza compreso tiro, puntelli, ponti di servizio, schermature ed inoltre ogni o ... esclusione degli oneri di discarica per fabbricati con strutture verticali in legno, muratura e ferro, vuoto per pieno.	268,24			10,000	2'682,40		
	SOMMANO mc					2'682,40	14,34	38'465,62
	Parziale LAVORIA MISURA euro							38'465,62
	<b>TOTALE euro</b>							38'465,62
	Data, 15/07/2016							
	 <p><b>Il Tecnico</b> ing. A. Galdini</p> <p><i>A. Galdini</i></p>							
	<b>A RIPORTARE</b>							



## TRIBUNALE di COSENZA

Causa civile N° 135/2014

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Allegato n°1 (documentazione fotografica)

G.E. dott. GOGGIAMANI

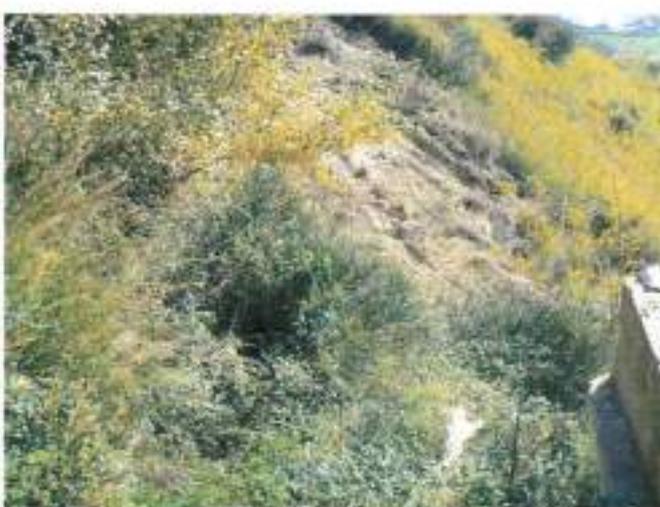
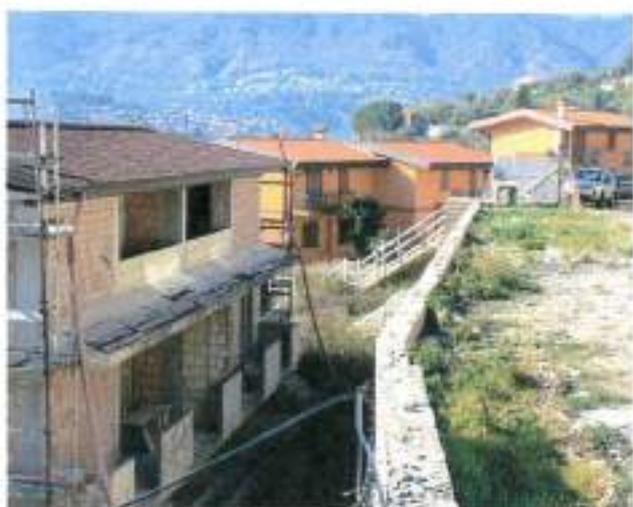
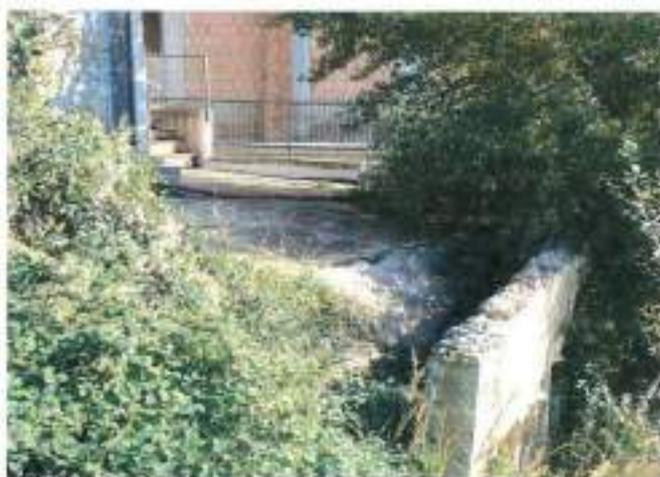


C.T.U. dott. Ing. A. GALDINI

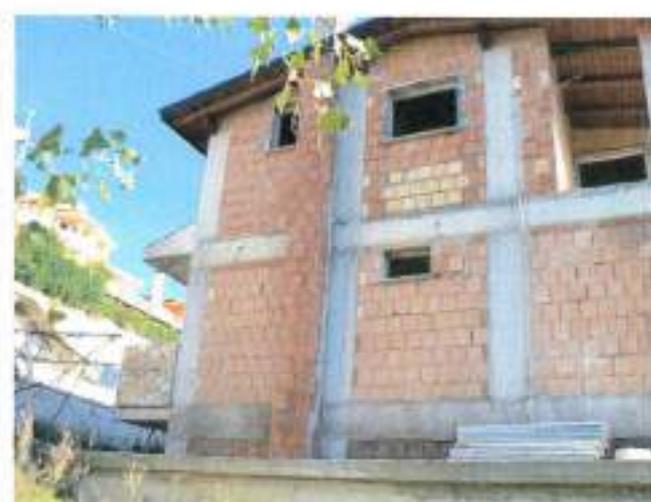
# LOTTO 1

Terreni Mendicino

■ P.LLA 476



■ P.LLA 477



# LOTTO 2

Appartamento Rende

## ■ VISTA GENERALE



## STANZE



Ingresso



angolo cottura



Soggiorno



soggiorno



Corridoio



stanza letto



Stanza letto



Bagno



terrazzo



# LOTTO 3

Appartamento Montalto

## VISTA GENERALE



## ■ STANZE



Ingresso



corridoio



Soggiorno-pranzo



soggiorno - pranzo



salone





bagno



stanza letto 1



Stanza letto 2





Stanza letto 3



bagno



Terrazzo





Terrazzo

# LOTTO 4

Appartamento Cosenza

## VISTA GENERALE



## STANZE



Ingresso



corridoio



cucina



bagno



stanza letto 1



stanza letto 2



Salone



ripostiglio