

# TRIBUNALE DI COSENZA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

*Procedimento n. 132/2009 R.ES.  
promosso da: Unicredit Family Financing Bank spa  
contro*

## **RELAZIONE TECNICA DI STIMA DEI BENI IMMOBILI SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 132/2009 R.ES.**

Giudice dell'Esecuzione:      ill.mo dott. G.E GRECO

Tecnico Incaricato:

**ing. Vincenzo TALLARICO**

**Studio** C. da Cozzo Piricheco – Frazione Donnici Superiore  
87100 Cosenza

cell. 342.75.49.897  
e-mail [vitallar@libero.it](mailto:vitallar@libero.it)

C.F. TLLVCN71C02D086T  
P.I. 02685090785

Cosenza li 08-02-2012

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
(Ing. Vincenzo Tallarico)



G.GRECO, nell'ambito della **procedura esecutiva n. 132/2009 R.ES.**, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio con l'incarico di stimare i beni oggetto di pignoramento.

#### **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Nella prima udienza del 10/01/2012 veniva stabilito per il 24 Gennaio 2012 ore 10:30, la data del sopralluogo.

Il sottoscritto si recava quindi all'indirizzo dove è ubicato l'immobile in via A. Siniscalchi, ma non è stato possibile iniziare le operazioni peritali perché nell'immobile non vi era nessuno. Infatti IL CTU ha suonato più volte al campanello anche a distanza di 15 minuti ma non ha ricevuto risposta.

In data 27/01/2012 spediva alla Sig.ra [REDACTED] una Raccomandata A/R in cui Il CTU comunicava la data dell' 11 Febbraio 2012 per un secondo tentativo di sopralluogo. In tale occasione il sopralluogo si è svolto regolarmente alla presenza del Marito della [REDACTED] quel giorno assente. Il sottoscritto, al fine di rispondere in modo completo ai quesiti posti dal G.E., ha effettuato alcuni sopralluoghi presso l'immobile oggetto della presente perizia ed inoltre ha provveduto a verificare la situazione presso i vari uffici tra cui l' Agenzia del Territorio di Cosenza (Catasto e Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari)).

Sulla scorta degli accertamenti effettuati in loco ( sopralluogo del 27/10/2011), delle indagini e dei controlli presso i suddetti uffici, assunte informazioni ed esperite tutte le necessarie indagini, lo scrivente è così in grado di procedere all'espletamento dell'incarico, riferendo quanto in appresso.

#### **RISPOSTE AI QUESITI**

### **QUESITO N. 1**

Descrivere sinteticamente i beni oggetto del pignoramento, corredandoli, se del caso, con rilievi fotografici e planimetrici, ed accertare la consistenza degli stessi, nonché la corrispondenza o meno con i dati catastali risultanti dalla trascrizione del pignoramento, dalle trascrizioni e iscrizioni anteriori; la descrizione dovrà contenere per ciascun bene pignorato, i seguenti elementi/punti:

#### **Quesito 1) Ubicazione**

L'appartamento di che trattasi si trova nel Comune di Cosenza alla Via A.Siniscalchi n° 3 piano primo. Nelle immediate vicinanze è Piazza Prefettura, vicino la Villa Vecchia di Cosenza ed Il Teatro Alfonso Rendano, nonché il liceo Classico B. Telesio e il Castello della Citta di Cosenza.

#### **Quesito 1) Caratteri generali e tipologici**

I beni pignorati consistono in un appartamento posto al primo piano, con annessa soffitta posta al quarto piano. L'appartamento fa parte di un fabbricato di quattro piani con antistante spazio condominiale per il parcheggio delle auto. Il fabbricato Ha una struttura portante in muratura di mattoni con spessore dei muri di circa 60-70 cm. Avendo queste caratteristiche strutturali, la diversa divisibilità interna risulta più difficoltosa rispetto ad un edificio con struttura intelaiata in cemento armato.

E' suddiviso internamente in diversi ambienti e in particolare troviamo due stanze da letto, un bagno, un soggiorno e una cucina oltre due piccoli balconi che risultano chiusi da infissi in alluminio.

L'appartamento, come mostrano le foto, si presenta ben rifinito e curato, gli infissi sono in alluminio con vetro-camera e le porte in legno.

E' dotato di riscaldamento autonomo con corpi scaldanti in ghisa modello THEMA. E per generatore di calore una caldaia. Si accede da un ingresso condominiale posto sull'ampio piazzale adibito a parcheggio.

La disposizione planimetrica degli ambienti e le loro dimensioni sono riportate nell'allegata planimetria.

#### **Quesito 1) Consistenza**

L'appartamento ha una consistenza di 4,5 vani e una superficie calpestabile di circa 70 mq oltre quella dei piccoli balconi. Ha un'altezza interna netta di 2.85 mt.

<b>AMBIENTE</b>	<b>DIMENSIONI IN PIANTA</b>	<b>SUPERFICIE CALPESTABILE Mq.</b>
CORRIDOIO	1.3 X 5.0	6.5
CUCINA	2.8 X 5.3	14.84
SOGGIORNO	4.70 X 5	23.5
LETTO	3.2 X 3.3	14.1
WC	3.7 X 1.20	4.44
LETTO	3.0 X 4.0	10.5
	<b>TOTALE</b>	<b>73.88</b>

#### **Quesito 1) Identificazione catastale**

I beni pignorati sono identificati al Foglio 22 del Catasto Fabbricati del Comune di Cosenza particella 1551B sub 10 e l'indirizzo riportato sulla misura catastale è via Siniscalchi n° 3 piano 1-4.

Nelle Tabella 1 sono riportate in sintesi i dati presenti sulla documentazione catastale allegata, alla quale si rimanda per maggiori informazioni.

Va detto che il fabbricato di cui l'immobile fa parte non è ancora presente sull'estratto di mappa e il tecnico del catasto ha affermato che per gli immobili popolari costruiti negli anni passati è ancora normale non trovare corrispondenze in mappa pur essendo accatastato.

**TABELLA 1: CATASTO DEI FABBRICATI - COMUNE DI RENDE (CS)**

FG.	PARTICELLA	SUB	ZONA CENSUARIA	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA	INTESTATI
22	1551B	10	1	A/4 Abitazione di tipo popolare	4	4,5 vani	Euro 69,72	

**Quesito 1) Confini**

Il fabbricato si trova al su di un' area dove è presente un altro fabbricato e quest' area confina con la strada comunale che collega piazza prefettura con Portapiana

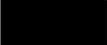
**Quesito 1) Natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile;**

La natura del diritto in capo al debitore è la piena proprietà.

**TABELLA 2: PROVENIENZA DELL'IMMOBILE**

FG.	PARTICELLA	PROPRIETARI NEL VENTENNIO	ATTUALI PROPRIETARI
22	1551B	per atto di compravendita rogato dal Notaio Gioacchino Pastore il 9/07/1973 ai numeri 14648 R.G e 54644 R.P. dalla Gestione Case Per Lavoratori. Da  è pervenuto in proprietà di  , coniugata in regime di separazione dei beni con atto di compravendita rogato dal Notaio Leucio Gisonna il 7/7/2005 trascritto il giorno 8/07/2005 ai N° 26607 R.G e 13348 R.P	

**Quesito 1) Vincoli locativi ( precisando la data del contratto e della registrazione) e situazione di possesso.**

Durante il sopralluogo si è riscontrato che L'appartamento è utilizzato di fatto dalla famiglia della Sig.ra   
, il marito e i due Figlioletti.

**QUESITO N. 2**

Accertare se i fabbricati siano conformi o meno alla concessione edilizia ( e, ove possibile, precisare il costo dell'eventuale condono edilizio);

Dal sopralluogo effettuato in data 11/02/2012 e dalla documentazione presente presso il catasto, si è preso atto che il fabbricato è accatastato ma le mappe catastali non sono aggiornate. Esso presenta solo dei balconi Chiusi con infissi, creando quindi delle volumetrie non autorizzate, le difformità presenti sono di poco conto e quindi sanabili.

### QUESITO N. 3

Stabilire sulla scorta dei documenti prodotti, se l'immobile sia soggetto a limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi servitù o vincoli reali di ogni genere e verificare la regolarità della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cod. proc. civ. eventualmente completandola ( in particolare ricostruendo la continuità, per un periodo non inferiore al ventennio, dei passaggi di proprietà relativi al bene)

Per quanto riguarda i passaggi di proprietà avvenuti nel ventennio si rimanda alla tabella 2.

Appurata la completezza e l'idoneità della documentazione catastale di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., in seguito ad analisi della medesima, è stato predisposto l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni identificati, descritti nel prosieguo della relazione e comunque riportati negli allegati alla perizia.

<b>Tabella 5:</b> Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui sono presenti gli immobili pignorati.		
FORMALITA'	PARTICELLA	NOTE
TRASCRIZIONE A FAVORE DEL 08/07/2005 – R.P 13348 E R.G 26607 PUBBLICO UFFICIALE GISONNA LEUCIO. ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA	1551B SUB 10	
<b>ISCRIZIONE CONTRO</b> DEL 08/07/2005 R.P 10821 E R.G 26609 PUBBLICO UFFICIALE GISONNA LEUCIO. IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO	1551B SUB 10	
<b>TRASCRIZIONE CONTRO DEL</b> 06/08/2009. PUBBLICO UFFICIALE TRIBUNALE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI	1551B SUB 10	

## QUESITO N. 4

Determinare il valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento; nell'ipotesi di bene indiviso, precisare se l'immobile stesso sia divisibile e, in caso contrario determinare il valore della quota pignorata.

### Valutazione dell'immobile.

La valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento può essere eseguita con il metodo di stima sintetico-comparativo, basato sul raffronto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili nella medesima zona per i quali esistono quotazioni immobiliari desumibili da pubblicazioni di agenzie immobiliari residenziali di tipo "ordinario", quindi facilmente comparabili tra loro.

In adempimento all'incarico conferito, effettuati i necessari sopralluoghi e analizzato il mercato immobiliare locale, reperendo informazioni presso agenzie immobiliari vicine alla zona d'interesse nonché dalla consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio per l'anno 2011 secondo semestre, si è provveduto alla stima.

### Posizione generale.

L'immobile è situato nella Regione Calabria, in Provincia di Cosenza nel territorio comunale di Cosenza nelle immediate vicinanze del Centro storico di Cosenza.

### Determinazione della Superficie Lorda Vendibile S.L.V

Riferendoci alla planimetria allegata, la superficie lorda vendibile dell'unità immobiliare viene qui determinata alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati in ambito peritale.

	<b>Superficie lorda mq</b>	<b>Coeff. ponderazione</b>	<b>Superficie Lorda Vendibile mq</b>
<b>superficie lorda locali principali</b>	100	1,00	100

Considerando il valore di mercato medio unitario di 850 €/mq, ( euroottococinquanta/00) corrispondente a immobili di tipo economico siti nella zona ( Portapiana ) in cui è collocato l'oggetto di stima, considerando il grado di finitura e i materiali presenti, senza dubbio di buona qualità, considerando inoltre i piccoli balconi e il locale soffitta, L'ampio spazio prospiciente il fabbricato con ampia possibilità di parcheggio, si ha un valore di mercato complessivo pari a euro:

850 €/mq x 100,0 mq = € **85.000,00**

**valore di mercato immobile = € 85.000,00**

**Conclusioni e prezzo di vendita del fabbricato.**

Il metodo di valutazione utilizzato per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare è quello sintetico-comparativo.

Secondo quanto premesso nei precedenti paragrafi della presente relazione e al termine del processo valutativo, si può affermare che la vendita della unità immobiliare individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Cosenza (CS) al foglio 22, p.lla 1551B sub 10, (cat. A/4 consistenza 4,5 vani, superficie calpestabile 73.88 mq.) situata in Via A. Siniscalchi n° 3 al piano primo, costituito da :

- due camere da letto
- cucina
- wc
- Soggiorno
- due balconi oltre soffitta al quarto piano

**deve avvenire in lotto unico**

**Prezzo di vendita Fabbricato**

Il prezzo di vendita deve essere decurtato del 15% del valore in ragione della circostanza che nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi.

Il prezzo di vendita risulta quindi, alla luce di quanto detto sopra di:

**euro 85.000,00 ( euro ottantacinquemila/00) - 15% = € 72.500,00**

**Prezzo di vendita € 72.500,00 ( euro settantaduemilacinquecento/00)**

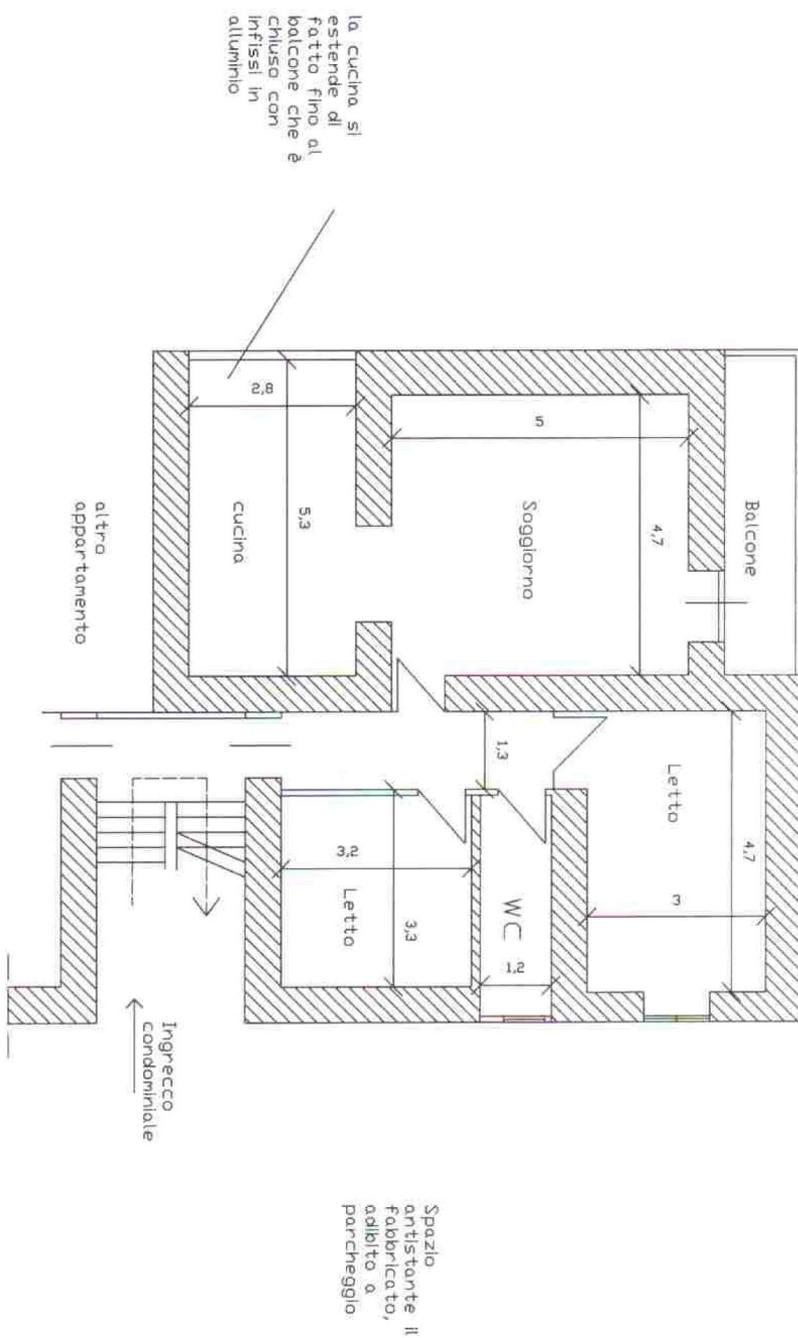
Tutto quanto sopra in fede, nella convinzione di aver adempiuto all'incarico conferitomi dal Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Cosenza di redigere la presente perizia, consapevole di aver operato secondo un criterio pratico e logico, rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Donnici Superiore li 11-06-2012

IL C.T.U

*Ing. Vincenzo Tallarico*

PLANIMETRIA APPARTAMENTO ( SCALA 1:100 )



NOTA: Le dimensioni degli ambienti riferite alla superficie calpestabile sono quelle che si desumono dalla planimetria riprodotta mentre lo spessore dei muri è invece approssimativo.  
La superficie calpestabile risulta con buona approssimazione di circa 70 mq.