

TRIBUNALE DI COSENZA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Proc. n. 1/2018

xxx.
contro
xxx

Relazione tecnica di stima

Il C.T.U.

Ing. Andrea Campolongo



TRIBUNALE DI COSENZA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Proc. n. 1/2018
xxx contro xxx.

In riferimento all'Atto di espropriazione immobiliare di cui sopra, lo scrivente Ing. Andrea Campolongo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza col n° 3447 ed iscritto all'Albo dei Periti Tecnici del Tribunale di Cosenza col n° 3505, nominato esperto stimatore dal G.e. del Tribunale di Cosenza, dott.ssa Francesca Goggiamani in data 11.04.2018, sulla scorta dei quesiti postigli dal suddetto G.e., relaziona quanto segue:

1. si è provveduto, prima di ogni altra attività, a verificare la documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c.: estratto del Catasto e certificati delle iscrizioni e delle trascrizioni inerenti all'immobile pignorato, relativamente ai venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, valutandone la completezza e l'idoneità (**Allegato 1**).
2. Sul cespite in oggetto, distinto al N.C.E.U. della provincia di Cosenza al Foglio 46, particella 869 sub. 9 del Comune di Rende (CS), nel ventennio precedente alla presente procedura, gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:
 - **Iscrizione** n.7626/1197 del 10.03.2008 ipoteca volontaria a garanzia di mutuo condizionato concesso con atto del 07.03.2008 notaio xxx di Cosenza, rep. 73084/26382 a favore di xxx con sede in Cosenza – Viale xxx c/ xxx, capitale Euro: 700.000,00 - ipoteca: Euro1.050.000,00 -durata: 15 anni
n.b.: a margine di detta formalità risulta **annotazione** n. 25636/2599 del 05.08.2010 derivante da atto di riduzione di somma del 26.11.2009 notaio xxx, rep. 76129/28804 con in quale la somma dovuta veniva ridotta da Euro 700.000,00 ad Euro 550.000,00 e l'ipoteca da Euro 1.050.000,00 ad Euro 825.000,00; **annotazione** n.25635/2598 del 05.08.2018 derivante da atto di erogazione a saldo; **annotazione** n.25638/2601 del 05/08/2010 derivante da atto di frazionamento in quota del 26.11.2009 notaio xxx rep. 76129/28804 con in quale è stata attribuita alla p.lla 869/9 quota capitale Euro 100.000,00 e montante ipotecario Euro 150.000,00; **trascrizione** n. 2494/2050 del 29.01.2018 verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di Cosenza in data 02.12.2017 rep. 2448/2017 a favore di xxx con sede a Bergamo C.F. xxx c/ xxx nata a Cosenza il xx.xx.xxxx.



3. Per quanto riguarda la documentazione tecnica inerente all'immobile, è stato possibile reperire il permesso a costruire n. 130, prot. 404 del 05.06.2007 nonché il certificato di agibilità/abitabilità (**Allegato 2**).
4. Per ciò che attiene alla descrizione dei beni pignorati, il giorno 20.06.2018 il sottoscritto, previo avviso alle parti, si è recato in Traversa I Via xxx n.xx nel Comune di Rende (CS), presso l'immobile oggetto della procedura in oggetto, per effettuare il sopralluogo (**Allegato 3**) dell'immobile di proprietà dell'esecutata nella misura di 1/1 e, nello specifico:
- Appartamento identificato al N.C.E.U. della provincia di Cosenza al foglio 46, particella 869 sub. 9 del Comune di Rende (CS) avente i seguenti dati di classamento:

Categoria	Zona cens.	Classe	Consistenza	Rendita
A/2	1	1	5,5 vani	€ 440,28

In seguito al necessario accesso allo stesso, lo scrivente ha potuto valutare lo stato dei luoghi, lo stato attuale dei prospetti esterni del fabbricato, di osservare e stimare le caratteristiche ed i dettagli costruttivi, oltre che le caratteristiche posizionali, di prospicienza e di orientamento dell'immobile stesso; inoltre, ha permesso di valutare l'intera superficie attraverso un ampio rilievo planimetrico e delle altezze del bene oggetto di causa, cioè dei vari ambienti che compongono l'abitazione e, infine, è stata prodotta ampia ed adeguata documentazione fotografica (**Allegato 4**).

L'appartamento fa parte di un condominio di più unità abitative; si trova all'interno di un fabbricato di due piani fuori terra più il piano sottotetto ed il piano seminterrato sul lato posteriore, adibito a garages, il tutto realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato.

L'edificio è ubicato in una zona prettamente residenziale, in ogni caso abbastanza prossima ad attività commerciali, di servizi, banche e quant'altro. La tamponatura esterna è realizzata con mattoni in laterizio forato e malta cementizia. Anche le tramezzature interne sono realizzate con mattoni in laterizio forato e malta cementizia.



Tale fabbricato usufruisce di una corte condominiale pavimentata con *betonelle*, adibita a parcheggio delle auto dei Condòmini. Lo stabile, sia internamente che esternamente, risulta completamente rifinito, intonacato e pitturato, e si presenta in un generale ottimo stato di conservazione: tranne qualche piccolissimo segno del tempo, è molto ben conservato e mantenuto, anche in ragione della sua limitata vetustà. La copertura del fabbricato è a due falde inclinate realizzate con solaio latero - cementizio e rifinite con manto di tegole.

Esso non è dotato di ascensore per accedere ai vari piani.

Tale opera non insiste su aree di proprietà dello Stato o di Enti Pubblici territoriali né è gravata da vincolo storico o artistico o architettonico o paesistico o ambientale.

L'appartamento è posto al piano secondo (ed ultimo); è dotato di impianto elettrico, videocitofonico, telefonico, idrico-sanitario, di riscaldamento tramite una caldaia a gas metano che è utilizzata anche per la produzione di acqua calda sanitaria, ed è servito da impianto autoclave condominiale. Gli infissi esterni delle finestre e dei balconi dell'immobile sono in legno e dotati di vetrocamera, i pavimenti sono rivestiti in parquet ad eccezione della cucina e dei bagni dove sono realizzati in materiale ceramico/gres porcellanato così come i rispettivi rivestimenti. Le porte interne sono in legno tamburato ed alcune di esse presentano inserti in vetro. Balconi e finestre sono dotati di tapparelle in materiale plastico.

Tale appartamento risulta essere così composto:

ingresso – soggiorno (cui si accede direttamente dal pianerottolo attraverso un portoncino blindato) di circa 19,11 mq interni, di forma regolare rettangolare, le cui pareti sono intonacate e pitturate, in ottimo stato conservativo; dotato di punti luce, servito da terrazzo coperto di circa 20 mq;

cucina di 8,25 mq interni nella quale le pareti sono in parte piastrelate ed in parte pitturate, in ogni caso esse si presentano in ottimo stato di conservazione. Anch'essa affaccia sul terrazzo coperto di circa 20,00 mq citato poc'anzi, in comune col soggiorno. La porta d'ingresso alla cucina è in legno massello e dotata di vetratura nella parte centrale;

corridoio di circa 12,51 mq, privo di finestre, che conduce ad un *ripostiglio*, anch'esso cieco, di 2,00 mq utilizzato come lavanderia, ad un primo *locale bagno* di circa 6,28 mq finestrato, rivestito con piastrelle, dotato di tutti i sanitari di



base (lavandino, tazza, bidet) e di vasca da bagno.

Si arriva poi alla zona notte, composta da: *camera da letto matrimoniale*, di circa 15,00 mq, sempre dotata di finestra; *camera da letto singola* di circa 8,37 mq, anch'essa finestrata; *locale wc* di 3,62 mq, dotato di doccia, rivestito in piastrelle e finestrato.

Il tutto per una superficie totale di 95,00 mq così suddivisa: superficie interna calpestabile di 75,00 mq, superficie esterna di 20,00 mq, altezza di 2,75 metri.

Per come già detto, la pavimentazione è in parquet e gres porcellanato di colore grigio all'interno; sul balcone in mattonelle antigelive.

Le fotografie del bene descritto sono visionabili nell'**Allegato 4**.

5. E' stata accertata la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, dati catastali) e quella contenuta nel pignoramento. Si evidenzia che i dati indicati in pignoramento identificano l'immobile in maniera univoca.
6. Non è necessario eseguire variazioni per l'aggiornamento del catasto in quanto non vi sono difformità o mancanza di idonea planimetria del bene.
7. L'utilizzazione dell'immobile è quella prevista dallo strumento urbanistico comunale (civile abitazione).
8. Non risultano difformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative (da quanto risulta dai dati e dalle planimetrie catastali). Non sono stati rilevati abusi od illeciti edilizi o modifiche di alcun genere in violazione della normativa urbanistico - edilizia.
9. È possibile vendere il bene pignorato in un unico lotto.
10. L'immobile è pignorato solo nella misura di 1/1 e non è divisibile in natura.
Il bene pignorato, infatti, considerando le caratteristiche fisiche costruttive, l'ubicazione al piano secondo e la divisione dei vani, non può essere diviso in più lotti.



11. L'immobile risulta essere occupato ed utilizzato dalla Sig. xxx in qualità di titolare per la proprietà di 1/1, per come si evince dalla relazione notarile rilasciata dal Notaio dott.ssa, xxx notaio in Corleone (PA), in data xx.xx.xx consultabile nel già citato Allegato 1.

12. L'immobile non è occupato da coniuge separato o da ex coniuge del debitore esecutato.

13. – 13 bis. Sul bene pignorato non gravano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, né diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche; vi sono spese fisse di gestione condominiale quantificabili in € 25,00/mese relativi alle spese di ordinaria amministrazione. Non risultano spese straordinarie già deliberate né spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

14. Il lotto in esame comprende appartamento avente superficie totale calpestabile di 95,00 mq così suddivisa: superficie interna calpestabile di 75,00 mq, superficie esterna calpestabile di 20,00 mq, altezza di 2,75 metri, del quale l'esecutato è proprietario nella misura di 1/1.

Il valore commerciale del bene pignorato è determinato in € 106.243,65 (diconsi euro centoseimiladuecentoquarantatre/65).

A tale stima il sottoscritto C.T.U. è arrivato attraverso considerazioni personali, anche in rapporto ai valori commerciali della zona in esame, da quelli ricavabili dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del territorio (**Allegato 5**). Resta inteso che i valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa. Essi sono riferiti all'ordinarietà degli immobili con riferimento, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea. L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata dal tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo.

Ancora, sono state contattate e consultate tre Agenzie immobiliari.

Procedendo all'abbattimento forfetario del 15% del valore per la differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, **il valore dell'intero bene pignorato è determinato in € 90.307,10** (diconsi euro novantamilatrecentosette/10).



Rende, 21.09.2018

II C.T.U.

Ing. Andrea Campolongo

