



## **Tribunale di COSENZA**

**SEZIONE PRIMA CIVILE**

**Ufficio delle Esecuzioni Immobiliari**

**Giudice dell'Esecuzione:  
Dottoressa Francesca Goggiamani**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
relativa al procedimento esecutivo n° 347/2014 R.G.E.I.  
del Tribunale di Cosenza**

(omissis) rappresentata per procura speciale da (omissis) contro (omissis)



Pagina bianca



**OGGETTO:** Consulenza tecnica d'ufficio relativa al procedimento esecutivo n° 347/2014 R.G.E.I. del Tribunale di Cosenza

**CREDITORE:** (omissis) rappresentata per procura speciale da (omissis)

**DEBITORE:** (omissis)

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI:** Dottoressa Francesca Goggiamani

**CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO N° 4449:** Dottor Architetto Rocco Piro con studio a Cosenza piazza Loreto 9 CAP 87100



## INDICE

Pagina 5	1) PREMESSA
Pagina 7	2) RISPOSTA AL QUESITO N° 1
Pagina 7	3) RISPOSTA AL QUESITO N° 2
Pagine 7	4) RISPOSTA AL QUESITO N° 3
Pagina 11, 15, 17	5) RISPOSTA AL QUESITO N° 4
Pagina 9	6) RISPOSTA AL QUESITO N° 5
Pagina 11	7) RISPOSTA AL QUESITO N° 6
Pagina 11	8) RISPOSTA AL QUESITO N° 7
Pagina 9, 11	9) RISPOSTA AL QUESITO N° 8
Pagina 9	10) RISPOSTA AL QUESITO N° 9
Non pertinente	11) RISPOSTA AL QUESITO N° 10
Pagina 9	12) RISPOSTA AL QUESITO N° 11
Non pertinente	13) RISPOSTA AL QUESITO N° 12
Pagina 9	14) RISPOSTA AL QUESITO N° 13
Pagine 43	15) RISPOSTA AL QUESITO N° 14
Pagina 39, 42	16) RISPOSTA AL QUESITO N° 15
Pagina 41	17) DOCUMENTI ESAMINATI
Pagina 8	18) CRONOLOGIA EVENTI
Pagina 45	19) PIANTE
Pagina 47	20) TABELLA DELLE SUPERFICI



A seguito del pignoramento immobiliare del 29 settembre 2014, trascritto a Cosenza il 27 novembre 2014, ai numeri 27605 R.G. e 22371 R.P., a favore di (omissis), rappresentata per procura speciale da(omissis), per 1/1 di proprietà, contro: (omissis), ed alla assegnazione dell'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento suddetto, il sottoscritto Dottor Architetto Rocco Piro, ha dato inizio alle indagini previste nel mandato.

In primis, acquisiti gli atti processuali, esaminando la documentazione storico, catastale, ipotecaria fornitami, risulta correttamente presa in esame e facente parte del pignoramento, una unità immobiliare sita nel comune di Cosenza (CS). Tale unità consiste in una abitazione, sita a Cosenza (CS) in viale Roma (oggi via Riccardo Misasi), successivamente meglio descritta; un appartamento ad uso abitazione di tipo economico a Cosenza in viale Roma 170 (oggi via Riccardo Misasi), accatastata al foglio 12 del comune suddetto, particella 94, subalterno 24, piano terzo.

Al fine di determinare correttamente l'identificazione dei beni nei loro confini, nei loro diritti, nelle loro servitù, sono state acquisite adeguate mappe censuarie, eseguite ispezioni ipotecarie, visure catastali, tutte allegate.

Si riportano nelle pagine seguenti gli estremi del pignoramento, come desunti dai documenti esaminati.

Pagina bianca



(1)

**Estremi del pignoramento.**

Pignoramento immobiliare del 29 settembre 2014, trascritto a Cosenza il 27 novembre 2014, ai numeri 27605 R.G. e 22371 R.P.; a favore di: (omissis), rappresentata per procura speciale da (omissis), per 1/1 di proprietà, per 1/1 di proprietà (per la piena proprietà); contro: (omissis), per 1/1 di proprietà (per la piena proprietà),

**Descrizione degli immobili:**

Nel comune di Cosenza, in viale Roma 170 (oggi via Riccardo Misasi), al piano terzo, in un fabbricato realizzato negli anni cinquanta dello scorso secolo (1955-1957) dall'impresa: (omissis) su un terreno di proprietà (omissis), con accessi agli appartamenti da viale Roma (oggi via Riccardo Misasi) e con negozi su tutto il perimetro esterno, al piano terreno.

(3)

-abitazione al terzo piano con affacci su viale, su corte interna, per vani catastali 7, in catasto fabbricati al foglio 12 del comune di Cosenza, particella 94, subalterno 24, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 4, vani 7, rendita euro 650,74;

L'immobile in oggetto risulta intestato in Catasto a (omissis), per 1000/1000 di proprietà (per la piena proprietà).

**Risultanze ipotecarie:**

L'immobile in oggetto è di titolarità esclusiva di (omissis), in regime di separazione di beni.

All'esecutata, l'immobile risulta donato da parte di (omissis) (atto tra vivi) con atto del Notar (omissis) del 13/11/1998, numero di repertorio 42822; nota di trascrizione R.G. 25105, R.P. 19358 del 11/12/1998, volturato il 02/02/1999.

(2)

**Risultanze archivistiche:**

Ad (omissis), l'appartamento risulta pervenuto per compravendita dal signor (omissis), con atto del Notar (omissis) di Cosenza, in data 23 settembre 1963, Repertorio n° 187675, Raccolta n° 16496, registrato presso l'Ufficio del Registro di Cosenza in data 25 settembre 1963 al n° 1452, Mod. I, Vol. 239 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Cosenza in data 1 ottobre 1963 ai numeri 14682 del Registro Generale e 29226 del Registro Particolare. L'immobile era di proprietà del signor (omissis), per acquisto rogato con atto del Notar (omissis) di Cosenza in data 16 maggio 1956, registrato presso l'Ufficio del Registro di Cosenza in data 1 giugno 1956 al numero 3680 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 14 Giugno 1956, art. 68034. Acquisto effettuato presumibilmente dal Costruttore.

**Atti pregiudizievoli:**

Oltre al citato pignoramento: nessuno.

**Cronologia degli eventi.**

- Data sentenza 1° grado: 03/04/2013
- Data dell'atto di precetto relativo: 24/07/2014
  - Data di notifica del precetto: 29/09/2014
  - Data del pignoramento: 29/09/2014
- Trascrizione del pignoramento: 27/11/2014
  - Nomina dell'esperto: 15/09/2017
  - Notifica all'esperto: 28/09/2017
- Giuramento del consulente: 18/10/2017
- Acquisizione degli atti processuali e preparazione documenti: 23/10/2017
  - Richiesta anticipo: 25/10/2017
- 1° accesso al Comune di Cosenza, preparazione documenti: 27/10/2017
  - Accredito bonifico di € 500,00 per anticipo spese: 31/10/2017
- 2° accesso al Comune di Cosenza, preparazione documenti: 03/11/2017
- Accesso agli atti catastali e ipotecari, preparazione documenti: 08/11/2017
  - Accesso agli atti notarili, preparazione documenti: 10/11/2017
  - Spedizione raccomandate, preparazione documenti: 17/11/2017
- 1° verbale di accesso agli immobili, preparazione documenti: 22/11/2017
- 2° verbale di accesso agli immobili, preparazione documenti: 24/11/2017
- 3° verbale di accesso agli immobili, rilievo, preparazione documenti: 29/11/2017
  - Deposito della perizia: 23/12/2017
  - Consegna prevista: 03/02/2018
- Udienza della vendita: 20/03/2018





**Dati sull'immobile.**

Per quanto riguarda la rispondenza dei dati rilevati rispetto al pignoramento effettuato, va segnalata una variazione toponomastica, risulta infatti una variazione toponomastica, effettuata d' ufficio, in atti dal 17/04/2016, presso il Catasto (Agenzia delle Entrate) e presso lo stesso Ufficio risulta mancante la planimetria dell'immobile pignorato. Tale anomalia, comporta un aggiornamento dei documenti catastali ed il relativo costo, sarà detratto dal valore dell'immobile.

(5)

Presso il Comune di Cosenza, risulta incompleto il fascicolo del fabbricato, risultando mancanti le planimetrie dell'edificio e dei singoli immobili.

(8)

Va evidenziato che; essendo mancanti le planimetrie, non è possibile verificare eventuali abusi, ma dalla lettura della certificazione di abitabilità, risulta presente un solo bagno, ritenendo il sottoscritto; il secondo realizzato successivamente, sdoppiando il vano esistente. Ma non potendo determinarlo come abuso, mi limito a prescrivere un sistema di ventilazione forzata per il locale privo di aperture verso l'esterno, al fine di una corretta agibilità. Il costo di tale impianto, sarà detratto dal valore dell'immobile.

(9)

Il bene pignorato è vendibile in un solo lotto.

Il bene pignorato è abitato dalla esecutata e dalla sua famiglia.

(11)

Si riportano i dati relativi all'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione condominiali, corrispondenti ad € 852,50.

Per quanto riguarda le spese straordinarie già deliberate e non pagate che corrispondono ad € 11 329,44 comprensive delle suddette spese di gestione non pagate e da detrarre dal valore dell'immobile pignorato.

(13)



Pagina bianca



**Situazione dei confini:**

Da nord in senso orario:

Vano scale con ascensore centrale ed appartamento adiacente di altra proprietà, pubblica via, appartamento adiacente di altra proprietà, corte interna condominiale.

(4)

**Conformità:**

L'immobile risulta realizzato in virtù della licenza edilizia (nulla osta) n° 56, rilasciata dal Sindaco del Comune di Cosenza il 24 settembre 1955, a seguito del nulla osta del Genio Civile n° 13838 del 27 maggio dello stesso anno e dell'approvazione del progetto di edificazione del 10 settembre 1955. Il 7 giugno 1957 venne rilasciata dal sindaco di Cosenza, l'abitabilità degli appartamenti dell'intero condominio. Il suddetto compendio immobiliare consta di un appartamento unifamiliare sviluppato in orizzontale, di elevata altezza interna, posto al terzo piano del condominio nella scala A, con affaccio ad occidente in viale Roma (oggi Riccardo Misasi), corte interna a oriente, composto da 5 camere, una cucina, un bagno, un corridoio, un ripostiglio.

(8)

**I dati catastali sono i seguenti:**

L'immobile fa parte del foglio 12 del Comune di Cosenza (CS) del NCEU # Particella 94 Subalterno 24 Piano 3 Categoria A3 zona censuaria 2, categoria A/3, classe 4, vani 7, rendita euro 650,74, numero civico 170; L'immobile in oggetto risulta intestato in Catasto a (omissis), per 1000/1000 di proprietà (per la piena proprietà).

(6)

**Parametri urbanistici:**

Il compendio immobiliare insiste in zona B2 (aree edificate intensive) del PRG del Comune di Cosenza (CS) di cui si riportano i parametri interessanti.

(7)

Indice di fabbricabilità fondiario  $I_f$  superiore a 3,0 mc/mq

Piani massimi fuori terra N° 5 compreso il piano terra

Altezza massima fuori terra H mt 20

Distanze:

A) Confine lotto mt 5

B) Fabbricati vicini mt 10

C) Asse stradale mt 10

*“Le zone B2 riguardano aree intensive edificate prevalentemente tra gli anni quaranta e settanta, su impianto urbano scarsamente pianificato, ma abbastanza consolidato, incentrate su piazza Fera e piazza Europa e le loro aree circostanti.*

*Vi prevalgono le destinazioni d'uso residenziali, commerciali e miste.*

*In adiacenza, numerose aree sono utilizzate per attrezzature pubbliche.”*

## COLLOCAZIONE DEL BENE

Veduta del fabbricato da settentrione, risalente al 1960



Veduta del fabbricato da settentrione, risalente agli anni '60/'70





Veduta aerea da meridione del fabbricato



Veduta aerea da occidente del fabbricato

## COLLOCAZIONE DEL BENE

Veduta aerea da  
setentrione del  
fabbricato



Veduta aerea da  
oriente del  
fabbricato



Dopo aver convocato l'esecutata con lettera raccomandata a/r, ho ricevuto una sua telefonata in data 20 novembre del corrente anno in cui mi comunicava l'indisponibilità ad eseguire il sopralluogo nelle prime due date previste, ma di essere disponibile per la terza data. La stessa esecutata mi ha manifestato il suo stupore per la mia comunicazione, riferendomi di non essere a conoscenza del procedimento a suo carico. Mi sono comunque recato in data 22 novembre del corrente anno presso l'immobile pignorato per verifica e come previsto nessuno ha aperto. Ho comunque potuto esaminare lo stato del fabbricato. Mi sono recato come da programma, presso gli immobili pignorati in data 24/11/2017 alle ore 10:15, non potendo accedere all'immobile pignorato. Infine mi sono poi recato presso il compendio immobiliare pignorato in data 29/11/2017 come da programma, ricevuto dapprima dal marito della esecutata: (omissis) e successivamente dalla stessa (omissis). Ho provveduto ad eseguire le previste operazioni peritali di rilievo fotografico e misurazione degli ambienti, verificando lo stato dei luoghi. La rilevazione non ha semplicemente comportato una sommaria determinazione delle superfici interne nette dei singoli ambienti, ma una più accurata misurazione. terminate queste operazioni mi sono allontanato, recandomi presso il mio studio per proseguire l'attività peritale sull'immobile. Nell'esecuzione del sopralluogo ho utilizzato una fotocamera digitale Nikon D300 con obiettivo grandangolare Nikkor 20 mm F2,8 e un distanziometro laser Leica Disto X310 che mi hanno permesso di effettuare rapidamente le operazioni peritali previste. Sono state eseguite numerose misurazioni e scattate numerose fotografie, in gran parte inserite nella relazione. Sono allegati tutti i documenti relativi alle convocazioni e i tre verbali di sopralluogo.

(4)

Pagina bianca





(4)

**Stato attuale degli immobile.**

Si tratta di un unico appartamento realizzato tra il 1955 ed il 1957 e facente parte di un compendio immobiliare con strutture portanti in calcestruzzo armato gettato in opera e solai interpiano in latero-cemento, con solaio di copertura in legno su cui poggia direttamente il manto di rivestimento in tegole. Globalmente il fabbricato si eleva per quattro piani fuori terra oltre al piano terra, che è destinato a negozi. Lo stato di conservazione del compendio immobiliare che comprende l'appartamento pignorato è scadente. Sono comunque previsti lavori di restauro. L'appartamento in questione, si sviluppa su pianta di forma geometricamente regolare, di superficie netta di circa 127 mq, risulta diviso con tramezzi ed ha murature perimetrali del tipo a cassa vuota realizzate con doppia parete ed intercapedine, di spessore complessivo pari a 0,36 m; l'altezza media, misurata dall'estradosso del solaio di calpestio fino intradosso del solaio sovrastante, è pari a 3,25 m, fatta eccezione per il corridoio, controsoffittato. La consistenza di questo appartamento è di 5 camere oltre a cucina, n° 1 bagno-lavanderia sdoppiato, ingresso-corridoio, ripostiglio e balconi.

All'appartamento si accede dal vano scale condominiale, dotato di ascensore. Entrati nel locale di ingresso, ci si può spostare, verso il ripostiglio, la doppia sala, il corridoio, da dove si accede a due stanze da letto, uno studiolo, la cucina, il bagno-lavanderia sdoppiato.

Quasi tutti gli ambienti sono dotati di balconi.

Lo stato di manutenzione generale dell'immobile pignorato appare variabile, ma complessivamente buono; per il fatto che sono stati realizzati recentemente e non ancora completati, lavori di ristrutturazione con il rivestimento del pavimento esistente in legno o in ceramica e la sostituzione dei serramenti interni, tutti in legno, come il portoncino di ingresso e di alcuni rivestimenti delle pareti, come nella cucina e nel bagno-lavanderia.

I serramenti esterni sono originali, in legno, con avvolgibili a funzionamento manuale. Le ringhiere dei balconi, sono in ferro a disegno lineare, verniciato. Gli impianti elettrico, termico, di ventilazione, idraulico, sono di recente revisione o realizzazione.

La salubrità degli ambienti risulta complessivamente accettabile visto che ogni vano è dotato d'infisso finestra o porta-finestra che assicura una buona areazione interna ed illuminazione, con l'eccezione dei locali bagno-lavanderia e ripostiglio, privi di aperture dirette verso l'esterno.

Sul soffitto di bagno e cucina, sono presenti vistose tracce di umidità, dovute a perdite idriche dal piano superiore.

Pagina bianca



## DESCRIZIONE DEL BENE



1): Questa immagine illustra l'androne di accesso alla scala A del condominio. Sullo sfondo il portone di ingresso che affaccia in viale Roma.

## DESCRIZIONE DEL BENE

2): Questa immagine illustra il pianerottolo al terzo piano con la porta di ingresso all'immobile pignorato. Sulla destra è collocato l'ascensore.



## DESCRIZIONE DEL BENE



3): Questa immagine illustra il locale di ingresso all'appartamento pignorato. Si noti l'ampia finestra..

## DESCRIZIONE DEL BENE

4): Fotografia scattata dalla sala di ingresso all'immobile pignorato. Si notino a sinistra la porta di un piccolo ripostiglio e la porta di ingresso alla grande sala.





5): Il piccolo ripostiglio situato presso l'ingresso dell'appartamento.

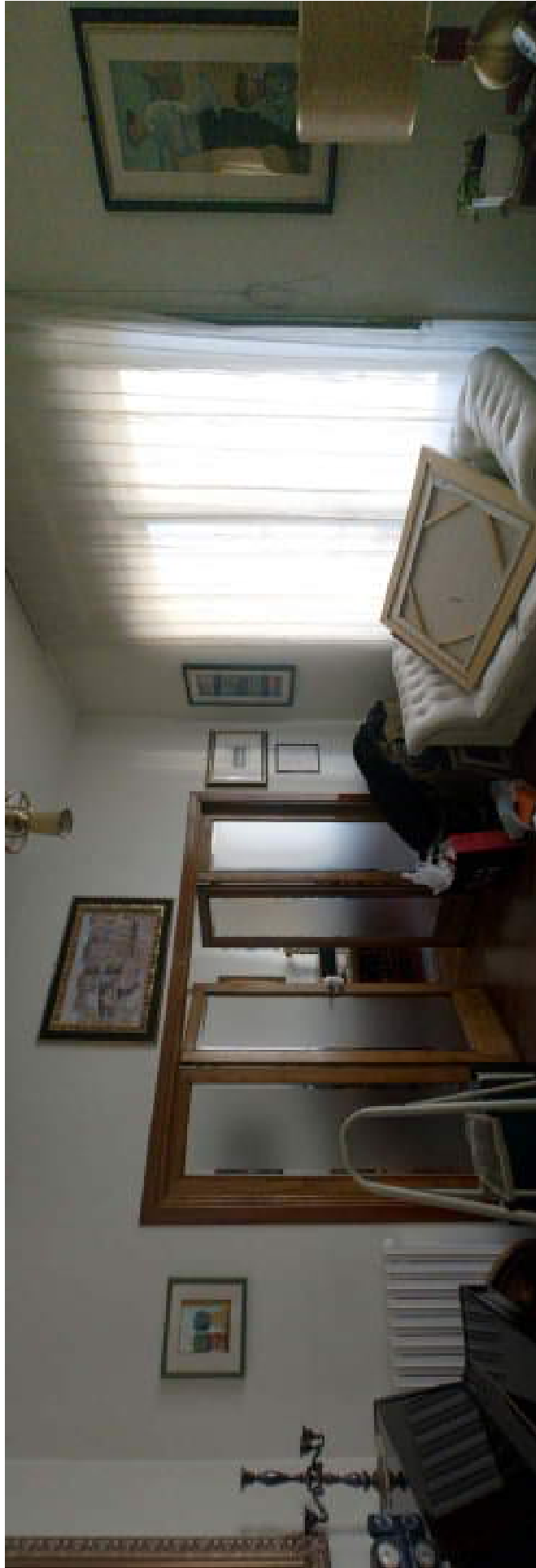
## DESCRIZIONE DEL BENE

6): Fotografia panoramica della doppia sala dell'appartamento.





## DESCRIZIONE DEL BENE



7): Fotografia panoramica della doppia sala dell'appartamento.

## DESCRIZIONE DEL BENE

8): Fotografia panoramica della doppia sala dell'appartamento.



## DESCRIZIONE DEL BENE



9): Questa immagine, scattata dal ripostiglio, illustra il vano di ingresso verso il corridoio di distribuzione dell'appartamento. Si notino i pavimenti in legno.

## DESCRIZIONE DEL BENE

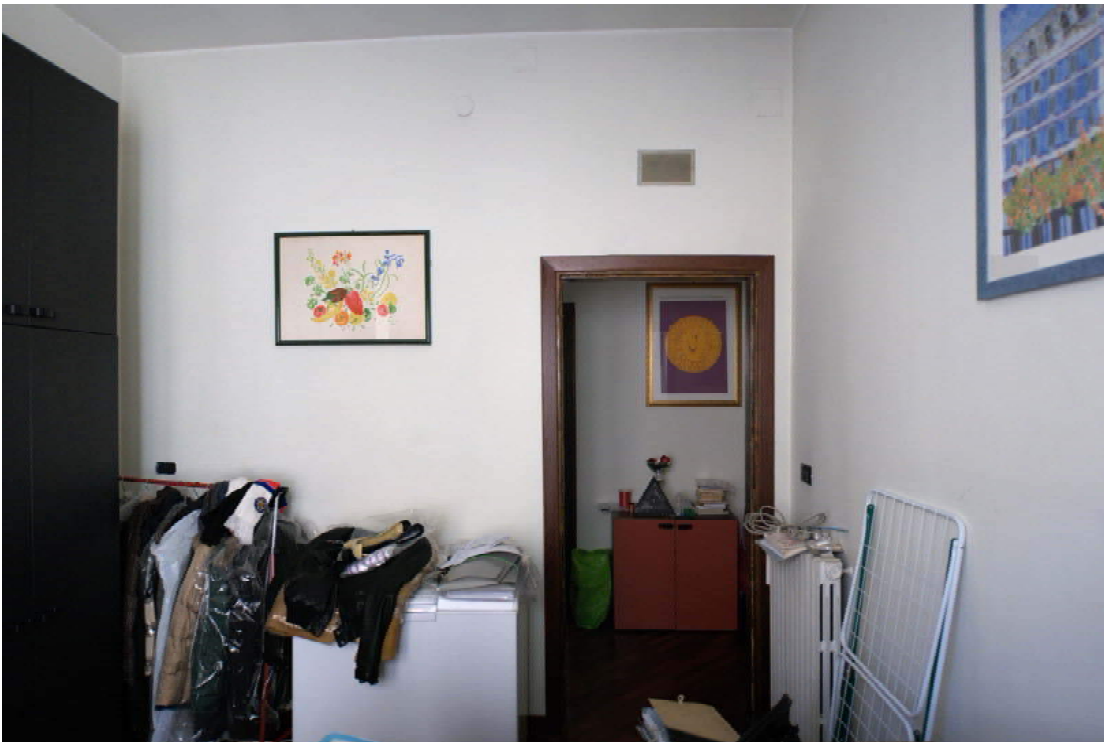
10): Questa immagine illustra il corridoio di distribuzione dell'appartamento pignorato. Si noti sullo sfondo il piccolo locale ricavato ad uso lavanderia.



## DESCRIZIONE DEL BENE



11): Questa immagine, illustra la sala adibita a studiolo che affaccia sulla corte interna condominiale. Si notino i pavimenti in legno.



12): Questa immagine, illustra la sala adibita a studiolo che affaccia sulla corte interna condominiale. Si notino i pavimenti in legno.

Firmato Da: PIRO ROCCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37c9de2b8dc581436aaa212324f14331 - Firmato Da: PIRO ROCCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 107caff1722f6c9bdf8edd7215b4e7

## DESCRIZIONE DEL BENE

13): Questa immagine panoramica illustra una stanza da letto che affaccia in viale Roma.



14): Questa immagine illustra una stanza da letto che affaccia in viale Roma. Si noti il pavimento in legno.



## DESCRIZIONE DEL BENE



15): Questa è una immagine della cucina dell'appartamento. Si noti l'umidità proveniente dal piano superiore.



16): Questa immagine illustra la cucina dell'appartamento. Si intravede il corridoio. Si notino i rivestimenti e le porte di recente fattura.

## DESCRIZIONE DEL BENE

17): Questa immagine illustra il bagno dell'appartamento pignorato. Si noti sullo sfondo la finestra che affaccia sul cortile condominiale. Si noti l'umidità proveniente dal piano superiore.





## DESCRIZIONE DEL BENE



18): Questa immagine illustra il bagno dell'appartamento pignorato. Si notino l'umidità sul soffitto ed il foro che collega la lavanderia adiacente.

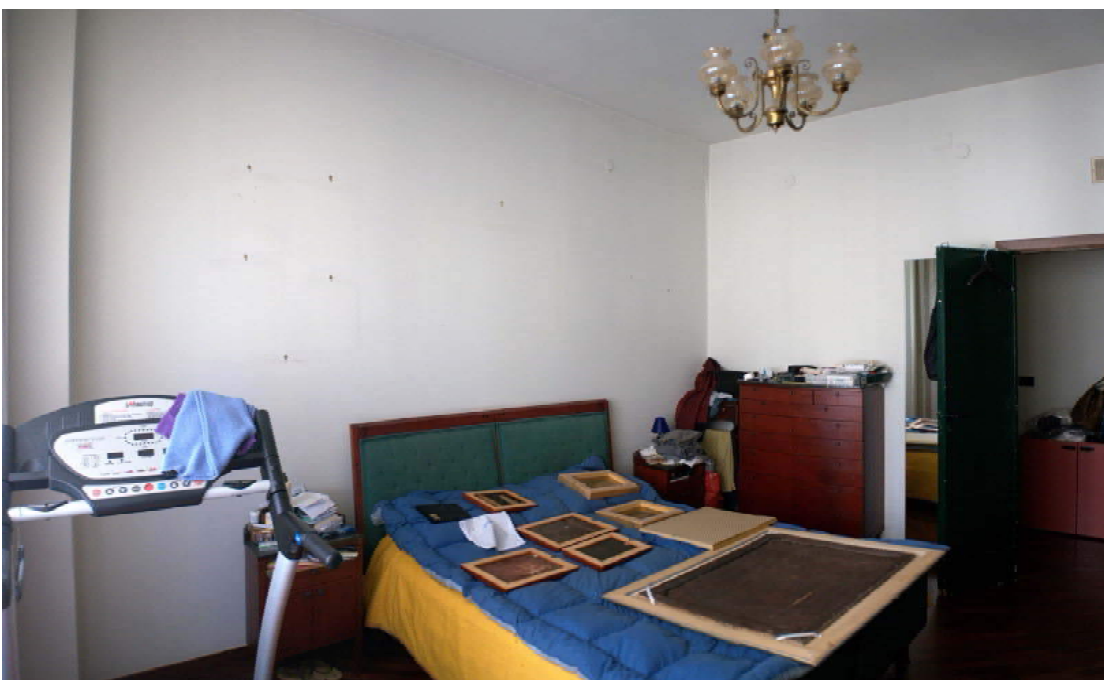
## DESCRIZIONE DEL BENE

19): Questa immagine illustra il piccolo locale adibito a lavanderia, situato in fondo al corridoio, adiacente il bagno.





20): Questa immagine, illustra la stanza da letto matrimoniale dell'appartamento, che affaccia sul viale Roma. Si noti l'ampia finestra.



21): Questa immagine, illustra la stanza da letto matrimoniale dell'appartamento, che affaccia sul viale Roma.

Firmato Da: PIRO ROCCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37c9de2b8dc581436aaa212324f14331 - Firmato Da: PIRO ROCCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 107caff1722f6c9bdf8edd7215b4e7

## DESCRIZIONE DEL BENE

22): Questa immagine illustra il corridoio di distribuzione dell'appartamento pignorato. Si noti il pavimento in legno di recente realizzazione ed il soffitto ribassato.



Firmato Da: PIRO ROCCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 37c9de2b8dc581436aaa212324f14331 - Firmato Da: PIRO ROCCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 107caff1722f6cf9bdf8edd7215b4e7





23): Questa immagine, illustra i tre balconi dell'appartamento pignorato che affacciano sul viale Roma.

## DESCRIZIONE DEL BENE

24): Questa immagine illustra il balcone che affaccia sulla corte interna condominiale dell'appartamento pignorato.



**Dati per la vendita.**

Si riportano i dati necessari all'emissione dell'ordinanza di vendita.

*Dati per la vendita.*

In un unico lotto appartamento al piano terzo, subalterno 24, dovrà avere un prezzo di vendita di

**€ 104 000,00**

I dati catastali sono i seguenti:

l'immobile fa parte del foglio 12 del Comune di Cosenza (CS) del NCEU

# Particella 94 Subalterno 24 Piano 3 Categoria A3 Consistenza vani 7 Zona censuaria 2 Classe 4 Rendita € 650,74

**Dati sull'immobile.**

*Tipologia.*

Abitazione di tipo economica (A3)

*Superficie commerciale.*

144,01 mq

*Indirizzo.*

Via Riccardo Misasi 170

Cosenza CS

*Valore da perizia.*

€ 104 000,00

*Descrizione sintetica.*

L'immobile risulta realizzato in virtù della licenza edilizia (nulla osta), n° 56, rilasciata dal Sindaco del Comune di Cosenza il 24 settembre 1955, a seguito del nulla osta del Genio Civile n° 13838 del 27 maggio dello stesso anno e dell'approvazione del progetto di edificazione del 10 settembre 1955. Il 7 giugno 1957 venne rilasciata dal sindaco di Cosenza, l'abitabilità degli appartamenti dell'intero condominio. Il suddetto compendio immobiliare consta di un appartamento unifamiliare sviluppato in orizzontale e fa parte di un fabbricato realizzato negli anni cinquanta dello scorso secolo dall'impresa: (omissis) su un terreno di proprietà (omissis), con accessi agli appartamenti da viale Roma (oggi via Riccardo Misasi) e con negozi su tutto il perimetro esterno.

(15)

Pagina bianca





A seguito del pignoramento immobiliare del 29 settembre 2014, trascritto a Cosenza il 27 novembre 2014, ai numeri 27605 R.G. e 22371 R.P., a favore di (omissis), rappresentata per procura speciale da (omissis), per 1/1 di proprietà, contro: (omissis) per 1/1 di proprietà, ed alla assegnazione dell'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento suddetto, il sottoscritto Dottor Architetto Rocco Piro, ha acquisito ed esaminato i seguenti documenti.

- Atto di compravendita del Notar (omissis) del 13/11/1998, numero di repertorio 42822; nota di trascrizione R.G. 25105, R.P. 19358 del 11/12/1998, volturato il 02/02/1999.
- Visure catastali relative;
- Ispezioni ipotecarie relative;
- Dichiarazione e certificazione di abitabilità del Comune di Cosenza;
- Piano Regolatore Generale del Comune di Cosenza;
- Regolamento condominiale.

(15)

- In riferimento al quesito n° 1: Nessuna
  - In riferimento al quesito n° 2: Nessuna
- In riferimento al quesito n° 3: Presso il Comune di Cosenza, risulta incompleto il fascicolo del fabbricato, risultano mancanti le planimetrie dell'edificio e dei singoli immobili.
- In riferimento al quesito n° 4: Nessuna
  - In riferimento al quesito n° 5: Presso il Catasto (Agenzia delle Entrate), risulta una variazione toponomastica, effettuata d' ufficio, in atti dal 17/04/2016.
  - In riferimento al quesito n° 6: Presso il Catasto (Agenzia delle Entrate), risulta mancante la planimetria dell'immobile pignorato
    - In riferimento al quesito n° 7: Nessuna
    - In riferimento al quesito n° 8: Essendo mancanti le planimetrie, non è possibile verificare eventuali abusi.
    - In riferimento al quesito n° 9: Nessuna
    - In riferimento al quesito n° 10: Nessuna
    - In riferimento al quesito n° 11: Nessuna
    - In riferimento al quesito n° 12: Nessuna
  - In riferimento al quesito n° 13: Presso l'Amministrazione del condominio a cui è afferente l'immobile pignorato, risultano consistenti debiti relativi, che saranno detratti dal valore dell'immobile stesso.
    - In riferimento al quesito n° 14: Nessuna
    - In riferimento al quesito n° 15: Nessuna



**Criterio di stima utilizzato**

Nel caso in esame si applica dapprima un procedimento di stima sintetico, ma anche analitico.

(14)

E' il caso di ricordare che il procedimento sintetico si basa sulla Comparazione. Tanto detto, nel corso delle indagini di mercato effettuate è stato possibile reperire dati recenti relativi ad immobili aventi analoghe tipologie, ubicati in zone comparabili del territorio del Comune di Cosenza e nello stesso fabbricato in esame. Ulteriore ed autorevole riferimento è rappresentato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che riporta, divisi per Comune e per Fasce (centrale, semicentrale e periferica) e Microzone Catastali, e per ciascuna delle tipologie edilizie (artigianale, commerciale, abitativa, eccetera) i Valori Immobiliari rilevati dall'Ufficio del Territorio nel corso delle valutazioni effettuate per i propri compiti d'istituto. A seguito del procedimento sintetico, si applicano dei coefficienti di analisi, relativi all'immobile da stimare, idonei a descrivere le sue caratteristiche specifiche.

Effettuate le opportune analisi comparative, si ritiene che **1250,00/1900,00 euro/mq** sia il valore medio attribuibile alle unità costituenti l'edificio in esame, considerando in particolare la posizione centrale, le caratteristiche di pregio del sito, di natura residenziale e commerciale e prendendo inoltre in considerazione la particolare fase di stallo del mercato immobiliare al momento della presente perizia. Si evidenzia quindi, che nello stesso fabbricato, sono attualmente in vendita altri tre appartamenti con caratteristiche simili o inferiori a quello pignorato, con richieste di € 850,00 mq, € 900,00 mq, € 950,00 mq.

Il valore stimato qualche anno fa di un appartamento coincidente, corrisponde ad € 1.260,00 mq, oggi lo stesso è in vendita ad € 900,00 mq.

In conclusione si ritiene che tali valori siano in linea con l'effettivo apprezzamento del mercato per immobili come quello in valutazione, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile in oggetto.

Lo stato di conservazione, rappresenta la vera discriminante in un immobile con caratteristiche medie, in termini di localizzazione, ampiezza, tipologia ed è questo parametro che inciderà sulla valutazione finale, unitamente alle criticità rilevate durante l'esecuzione delle indagini.

**Fonti di informazione**

Agenzia del Territorio – Osservatorio Valori Immobiliari – Provincia di CS;

Agenzia del Territorio di Cosenza – Servizio di Pubblicità Immobiliare;

Agenzie Immobiliari;

Offerte immobili con caratteristiche omogenee on line;

Perizia relativa al procedimento:

n° 70/2009 R.G.E.I. del Tribunale di Cosenza

**Agenzia del Territorio**  
**Banca dati delle quotazioni immobiliari**

**Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1**

**Provincia: COSENZA**

**Comune: COSENZA**

**Fascia/zona:**

**Centrale/CENTRALE - C.so Mazzini, , V.le Alimena, Via  
Montesanto, Piazza J. F. Kennedy**

**Codice di zona: B2**

**Microzona catastale n° 4**

**Tipologia prevalente: Abitazioni civili**

**Destinazione: Residenziali**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1250	1900	L	4,7	7,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	990	1400	L	3,8	5,5	L
Box	NORMALE	880	1200	L	4,2	6,1	L

**Legenda:**

Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA;

Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L);

Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L);

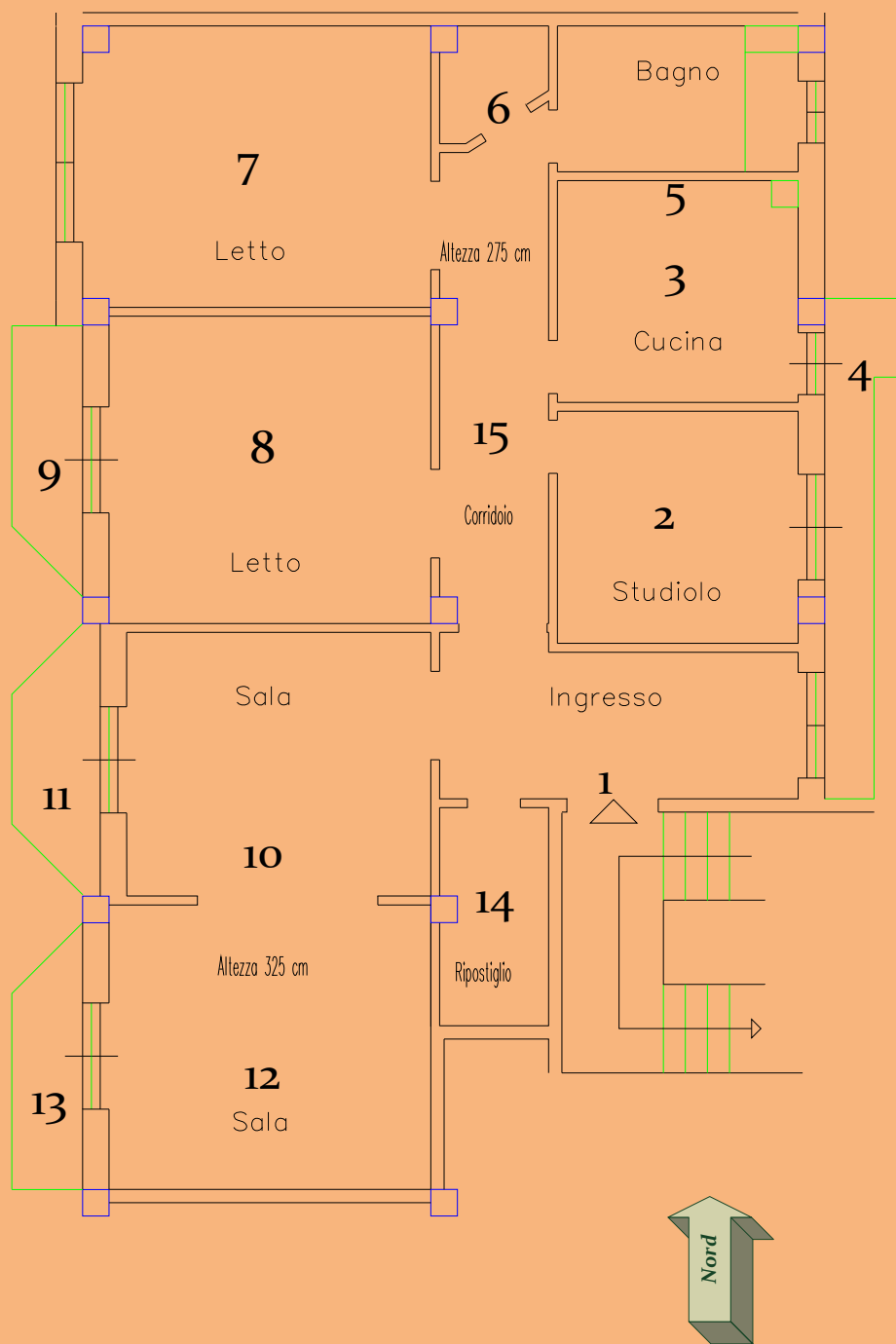
Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo.

Valore di stima da deprezzare in relazione allo stato conservativo negativamente difforme dalla media.



## PLANIMETRIA

Viene illustrata la planimetria realizzata dopo una accurata rilevazione dello stato di fatto dell'immobile pignorato.



**Piano terzo**

Pagina bianca



## Superfici dei singoli ambienti e totali

## TABELLA

N.	S.I.N.	S.E.L.	P.O.	TOTALE	S.	ZONA	DESCRIZIONE
		139,65 mq		127,03 mq	24		Totale piano
15	10,05 mq				24	Piano terzo	Corridoio
14	4,34 mq				24	Piano terzo	Ripostiglio
13	3,01 mq		30,00 %	0,90 mq	24	Piano terzo	Balcone
12	17,19 mq				24	Piano terzo	Stanza
11	3,50 mq		30,00 %	1,05 mq	24	Piano terzo	Balcone
10	15,18 mq				24	Piano terzo	Stanza
9	3,07 mq		30,00 %	0,92 mq	24	Piano terzo	Balcone
8	18,47 mq				24	Piano terzo	Stanza
7	18,23 mq				24	Piano terzo	Stanza
6	1,92 mq				24	Piano terzo	Bagno
5	6,36 mq				24	Piano terzo	Bagno
4	4,98 mq		30,00 %	1,49 mq	24	Piano terzo	Balcone
3	9,86 mq				24	Piano terzo	Cucina
2	10,52 mq				24	Piano terzo	Studiolo
1	10,56 mq				24	Piano terzo	Ingresso
<b>Superficie commerciale:</b>				144,01 mq			

### Legenda:

Nella prima colonna, sono inseriti i numeri attribuiti ai singoli ambienti del compendio immobiliare pignorato. Nella seconda colonna si trovano le superfici interne nette (net internal area) rilevate dei singoli ambienti. Nella terza colonna si trovano le superfici esterne lorde (gross external area) rilevate. Nella quarta colonna sono evidenziate le percentuali di omogeneizzazione delle pertinenze comunicanti esclusive. Nella quinta colonna è inserita la superficie totale variata della seconda e terza colonna, ovvero la superficie commerciale che servirà alla valutazione economica dell'immobile. Nella sesta colonna è indicato il subalterno di accatastamento dell'immobile. Nella settima colonna viene indicata la zona dell'edificio a cui appartiene il singolo appartamento. Nella ottava colonna vi è una sintetica descrizione del singolo ambiente in relazione alla sua funzione nell'organismo edilizio. Per le misurazioni e valutazioni, si fa riferimento alla Legge n° 392 del 27.07.1978 e al D.P.R. n° 138 del 23 marzo 1998.

**Coefficienti di calcolo nella stima analitica**(1,00; 0,95; 0,90; 0,85);

Stato di conservazione dell'immobile:	1,00
Stato di conservazione del fabbricato:	0,85
Attuale stato dell'immobile (libero o occupato):	0,90
Forma, esposizione, luminosità dell'immobile:	1,00
Collocazione dell'immobile:	1,00
Effettiva commerciabilità:	1,00
Pregio dell'immobile:	1,00
Pregio del fabbricato:	0,90
Vetustà dell'edificio:	0,90
Dotazione impiantistica dell'immobile:	0,95
Conformità impiantistica:	0,95
Pertinenze:	1,00
Conformità urbanistica e catastale, agibilità:	1,00
Presenza di prossime spese di manutenzione:	0,90
<b>Totale moltiplicato:</b>	<b>0,50</b>

Valore di stima da deprezzare in relazione allo stato negativamente difforme dalla media ed alle criticità.

**144,01 mq x € 1 900,00 x 0,5= € 136 809,50**





Valore di stima da deprezzare in relazione allo stato, negativamente difforme dalla media.

Subalterno 24:  $144,01 \text{ mq} \times € 1 900,00 \times 0,5 = € 136 809,50$   
(superficie commerciale dell'immobile moltiplicata per il valore di mercato per metro quadro, desunto dalle Banche Dati OMI (Agenzia delle Entrate).

A questa somma, vanno detratte le spese condominiali arretrate degli ultimi due anni.

- Queste ammontano ad **€ 11 329,44**

A questa somma, vanno sottratte le spese di adeguamento del bagno privo di aperture verso l'esterno.

- Queste ammontano forfettariamente ad **€ 200,00**

Dovranno essere detratti i costi per l'aggiornamento del catasto

- Questa spesa ammonta ad **€ 758,63**

Dovrà essere prevista una ulteriore riduzione del 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti.

- Somma di  $€ 136 809,50 \times 0,15 = € 20 521,43$

**Nota.**  
Va evidenziato che le evidenti criticità, consistono nel debito verso il condominio, nell'adeguamento del servizio igienico privo di aperture verso l'esterno, nel dovuto aggiornamento catastale.

<b>€ 136 809,50</b>	-
<b>€ 11 329,44</b>	-
<b>€ 200,00</b>	-
<b>€ 758,63</b>	-
<b>€ 20 521,43</b>	=
<b>€ 104 000,00</b>	

**Bibliografia essenziale.**  
Principi di Estimo Civile e Urbano – Luciano Fabbri – Edizioni Medicea  
Dalla Sperequazione alla Perequazione Urbanistica – Francesco Forte – Provincia di Cosenza  
Glossario delle Definizioni Tecniche in Uso nel Settore Immobiliare – AAVV – Tercnoborsa  
Istruzioni per la Determinazione della Consistenza degli Immobili Urbani - AAVV – Agenzia del Territorio

Pagina bianca





## **Tribunale di COSENZA**

**SEZIONE PRIMA CIVILE**

**Ufficio delle Esecuzioni Immobiliari**

**Giudice dell'Esecuzione: Dottoressa Francesca Goggiamani**

### **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Consulenza tecnica d'ufficio relativa al procedimento esecutivo  
n° 347/2014 R.G.E.I. del Tribunale di Cosenza**

**FOGLIO RIASSUNTIVO**

## SINTESI

Veduta aerea da  
occidente del  
fabbricato



Veduta aerea da  
oriente del  
fabbricato



**Oggetto:**

Incarico di consulenza tecnica d'ufficio relativa al procedimento esecutivo n° 347/2014 R.G.E.I. del Tribunale di Cosenza, attribuito al sottoscritto Dottor Architetto Rocco Piro, con disposizione del 15/09/2017.

Si riportano i dati necessari all'emissione dell'ordinanza di vendita.

**Dati per la vendita.**

In un unico lotto appartamento al piano terzo, subalterno 24, dovrà avere un prezzo di vendita di

**€ 104 000,00**

I dati catastali sono i seguenti:

l'immobile fa parte del foglio 12 del Comune di Cosenza (CS) del NCEU

# Particella 94 Subalterno 24 Piano 3 Categoria A3 Consistenza vani 7 Zona censuaria 2 Classe 4 Rendita € 650,74

**Dati sull'immobile.**

*Tipologia.*

Abitazione di tipo economica (A3)

*Superficie commerciale.*

144,01 mq

*Indirizzo.*

Via Riccardo Misasi 170

Cosenza CS

*Valore da perizia.*

€ 104 000,00

*Descrizione sintetica.*

L'immobile risulta realizzato in virtù della licenza edilizia (nulla osta), n° 56, rilasciata dal Sindaco del Comune di Cosenza il 24 settembre 1955, a seguito del nulla osta del Genio Civile n° 13838 del 27 maggio dello stesso anno e dell'approvazione del progetto di edificazione del 10 settembre 1955. Il 7 giugno 1957 venne rilasciata dal sindaco di Cosenza, l'abitabilità degli appartamenti dell'intero condominio. Il suddetto compendio immobiliare consta di un appartamento unifamiliare sviluppato in orizzontale e fa parte di un fabbricato realizzato negli anni cinquanta dello scorso secolo dall'impresa: (omissis), su un terreno di proprietà (omissis), con accessi agli appartamenti da viale Roma (oggi via Riccardo Misasi) e con negozi su tutto il perimetro esterno.

Cosenza li 13/12/2017  
Dottor Architetto Rocco Piro

Pagina bianca

