

# TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

## Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedimento esecutivo n. 96/2019

Creditore procedente:

Rappresentata e difesa dall'Avv.  
con studio legale sito in Lecce (LE)

Debitori eseguiti:

Sig ;

Sig.

Rappresentata e difesa dall'Avv.  
con studio legale sito in Cosenza (CS)

Giudice dell'esecuzione:

Dott. Giorgio Previte

\* \* \*

### **PERIZIA ESTIMATIVA IMMOBILIARE Proprietà in Castrolibero (CS), Via Giacomo Puccini, 66**

\* \* \*

OGGETTO DEL MANDATO.....	pag. 3
Premessa.....	pag. 3
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI .....	pag. 3
REGOLARITA' NELLA DOCUMENTAZIONE.....	pag. 4
QUESITO 1 – IDENTIFICAZIONE DEL BENE.....	pag. 4
QUESITO 2 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO....	pag. 5
2.1 BENI IN COMUNE.....	pag. 8
2.1.1 VANO SCALA.....	pag. 8

2.2 APPARTAMENTO FOGLIO 9 PARTICELLA 154 SUB 11 INT. 5 – PIANO SECONDO.....	pag. 9
2.3 SOTTOTETTO FOGLIO 9 PARTICELLA 154 SUB 11 INT. T/1 – PIANO TERZO.....	pag. 19
QUESITO 3 - SITUAZIONE URBANISTICA.....	pag. 22
QUESITO 4 - SITUAZIONE EDILIZIA.....	pag. 22
4.1. PERMESSI EDILIZI.....	pag. 22
4.2. REGOLARITA' EDILIZIA.....	pag. 23
4.3. AGIBILITA'.....	pag. 23
QUESITO 5 - MAPPE CENSUARIE E CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA.....	pag. 23
QUESITO 6 - DIFFORMITA' CATASTALI.....	pag. 24
QUESITO 7 - COERENZE E CONFORMITA' CON I DATI RELATIVI AL PIGNORAMENTO.....	pag. 24
QUESITO 8 - PROPRIETA', ATTI DI PROVENIENZA, VINCOLI.....	pag. 24
8.1 ATTO DI PROVENIENZA UNITA' IMMOBILIARE.....	pag. 25
8.2 DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI.....	pag. 26
8.3 VINCOLI E DIRITTI.....	pag. 26
QUESITO 9 - VALUTAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO.....	pag. 26
9.1 STIMA DELL' IMMOBILE.....	pag. 26
9.1.1 APPARTAMENTO.....	pag. 27
9.1.2 LOCALE SOTTOTETTO.....	pag. 28
QUESITO 10 - DIVISIBILITA' DEL BENE.....	pag. 29
QUESITO 11 – POSSESSO E STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE.....	pag. 29
11.1 STATO DI POSSESSO.....	pag. 29
11.2 STATO DI OCCUPAZIONE.....	pag. 29
11.3 COSTI DI GESTIONE E MANUTENZIONE.....	pag. 29
QUESITO 12 – BENE SOGGETTO A ESPROPRIAZIONE.....	pag. 30
QUESITO 13 – PLANIMETRIE E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....	pag. 30
QUESITO 14 – FOGLIO RIASSUNTIVO.....	pag. 31
.ALLEGATI.....	pag. 32

\* \* \*

## **OGGETTO DEL MANDATO**

L'ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott. Giorgio Previte ha affidato alla scrivente Arch. \_\_\_\_\_ iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Cosenza al n. \_\_\_\_\_ ed all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Cosenza, l'incarico di stimare il più probabile valore in libero commercio dell'immobile oggetto del procedimento esecutivo e di rispondere a 14 quesiti.

## **Premessa**

La presente procedura trae origine dal verbale di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Cosenza repertorio n. 1402/2019 del 17.06.2019, trascritto all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Cosenza, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 24.07.2019 ai nn. 19439 reg.gen e 15203 reg.part.. Tale pignoramento è stato emesso a favore della \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ e contro il Sig. \_\_\_\_\_ e la Sig. \_\_\_\_\_. L'oggetto del procedimento esecutivo e della presente relazione è costituito da una unità immobiliare, parte di un fabbricato in Via Giacomo Puccini, 66 int. 5 scala U rispettivamente al piano secondo ed al piano terzo sottotetto int. T/1, nel Comune di Castrolibero (CS). E' bene precisare che nel verbale di pignoramento viene riportato il suddetto immobile al civico 50, così come risulta anche presso l'ufficio del Catasto all'Agenzia del Territorio, ma il Comune di Castrolibero ha eseguito, negli anni, una nuova numerazione civica che identifica ora l'intero fabbricato al numero 66, in allegato l'attestato del comando di polizia municipale (allegato 11).

\* \* \*

## **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI**

L'incarico è stato affidato alla scrivente il 28.06.2021 ed accettato con giuramento nel giorno 28.06.2021. Successivamente il giorno 14.07.2021, nella data ed all'ora prevista, è stato eseguito il sopralluogo presso l'immobile in oggetto al quale, hanno partecipato il dott. \_\_\_\_\_, custode dell'immobile, la \_\_\_\_\_, eseguita ed il figlio \_\_\_\_\_. La signora dichiarava di voler permanere nel bene di residenza, avendo due figli anch'essi residenti presso il codesto immobile di cui una figlia minorennе \_\_\_\_\_.

Nel corso delle operazioni sono state eseguite le misurazioni e la ricognizione fotografica, ed inoltre verificata la corrispondenza dell'unità con le mappe catastali in mio possesso.

Detto sopralluogo è stato integrato dalle informazioni provenienti dal mercato immobiliare e dall'esame dei documenti da me reperiti, nonché dai documenti allegati al fascicolo del procedimento. A tale fine la scrivente ha provveduto ad eseguire accertamenti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Castrolibero nonché presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, Servizio di Pubblicità Immobiliare e l'Ufficio del Catasto.

Sulla base delle risultanze delle operazioni eseguite la sottoscritta estimatrice produce le risposte ai quesiti peritali esposti nei seguenti capitoli.

\* \* \*

## **REGOLARITA' NELLA DOCUMENTAZIONE**

Acquisiti, visionati ed esaminati tutti i documenti necessari riguardanti il bene oggetto del pignoramento ritengo di poter espletare il mio incarico.

E' bene precisare che il creditore precedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, dove si risale sino all'atto originario nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento. Il creditore precedente, non ha depositato estratto catastale attuale e storico, da me reperiti ed allegati alla presente (allegato 1), ma i dati catastali sono stati indicati nella suddetta certificazione notarile sostitutiva. Il creditore precedente, inoltre, non ha depositato i certificati di stato civile degli esecutati, da me reperiti ed allegati alla presente (allegato 12) nel quale risulta che gli stessi siano coniugati, certificato di matrimonio (allegato 13) anche se vi è una sentenza di separazione consensuale in data 29.06.2016 ottenuta presso il Tribunale di Cosenza (allegato 14).

## **QUESITO 1 – IDENTIFICAZIONE DEL BENE**

Il bene in oggetto è ubicato nel Comune di Castrolibero (CS) alla Via Giacomo Puccini, 66, Condominio "Castrolibero", unico lotto è costituito da un appartamento al piano secondo, interno 5 e da un locale sottotetto al piano terzo, interno T/1, scala U.

Identificato al Catasto Fabbricati al foglio 9 part.IIa 154 sub.11.

FOGLIO	P.LLA	SUB	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	PIANO
9	154	11	A/3	1	6,5 vani	Piano 2-3 Interno 5 e interno T/1

In realtà pur essendo il bene pignorato identificato al catasto con un'unica unità immobiliare, la reale costituzione è data da un appartamento completo di servizi posto al piano secondo e da una stanza posta al terzo piano con ingresso indipendente priva di servizi ricavata nel sottotetto non comunicante con l'appartamento sottostante.

## **QUESITO 2 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO**

Il fabbricato in cui è presente l'immobile ha un'altezza di 15 m circa ed è edificato su tre livelli, un piano seminterrato ed un piano sottotetto. La costruzione è ribassata rispetto al livello strada. Lo stabile è recintato con ringhiere in ferro e circondato da alcune siepi ed alberi, l'accesso tramite un cancello elettrico a due battenti con una rampa che arriva al piano seminterrato, dove vi è un'area di sosta per il parcheggio dei veicoli con un posto auto assegnato. Sul lato ovest centralmente il portone d'ingresso dello stabile e lateralmente vi sono i garages.

Sia l'androne che le parti in comune ed i vari pianerottoli per accedere agli appartamenti hanno un rivestimento con piastrelle in ceramica, le pareti sono ben rifinite.

L'accesso ai vari livelli è garantito da un corpo scala, ogni livello dal piano primo al piano terzo è distinto da due unità per piano.

L'immobile si trova nell'area urbanizzata del Comune di Castrolibero, un'area residenziale ben servita dai mezzi di trasporto e dotata di numerosi esercizi commerciali di varia natura.

La costruzione dell'immobile è realizzata in cemento armato e si presenta con tamponatura classica costituita da doppia muratura in laterizi e camera d'aria con all'interno pannelli d'isolante termico. I solai sono realizzati in cemento armato e pignatte in laterizio.

Esternamente intonacata con malta bastarda tirata a fratazzino bicolore beige e marrone tirato a rustico.

La copertura è costituita da solaio in cemento armato e laterizi a copertura. Completa di grondaie e discendenti in lamiera pre-verniciata. Finestre e balconi presentano contro telaio, soglia e imbottito in pietra. I terrazzi sono tutti dotati di ringhiere di protezione in cemento armato.

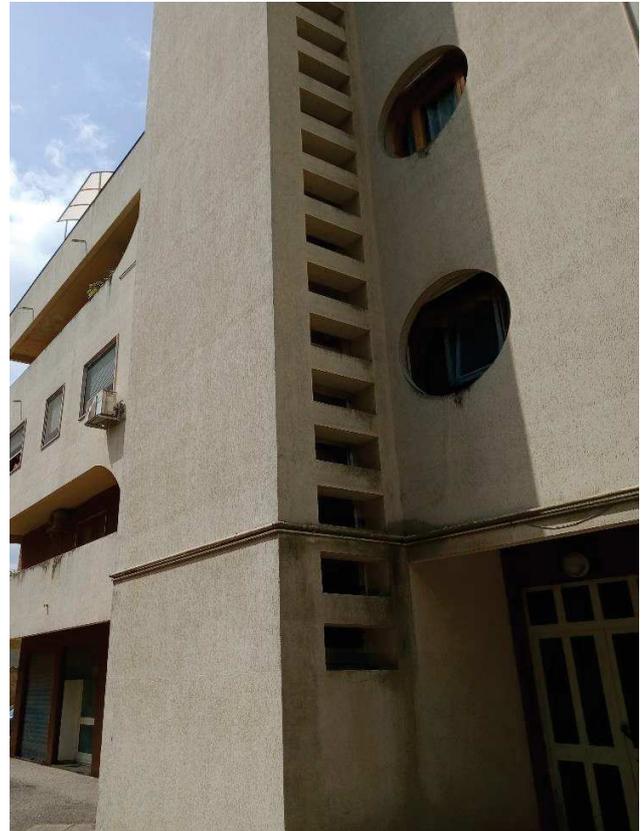


Foto 1-2. Cannello e rampa di accesso allo stabile “Condominio : .”, facciata ovest, a destra il portone. Particolare nel riquadro terrazzino del locale sottotetto.



**Foto 3. Facciata lato sud del fabbricato fronte strada.**



**Foto 4. Facciata lato est.**



Foto 5. Facciata lato nord interno al cortile dello stabile.

## **2.1 BENI IN COMUNE**

Come già accennato l'immobile pignorato fa parte di un Condominio pertanto vi sono aree e parti in comune quali il vano scala, l'area circostante il fabbricato adibita a parcheggio e tutte le aree a servizio dell'intero stabile.

### **2.1.1 Vano Scala**

Il vano scala si diparte dal seminterrato ingresso dell'edificio sino al terzo piano con ringhiera di protezione in ferro e legno, e gradini e battiscopa rivestiti con marmo travertino.



Foto 6. Androne d'ingresso dello stabile



Foto 7. Vano scala

## 2.2 APPARTAMENTO FOGLIO 9 PARTICELLA 154 SUB 11 INT. 5 - PIANO SECONDO

L'appartamento, catastalmente al Foglio 9 Part.lla 154 sub 11, posto al secondo piano, distinto con l'interno 5, della scala U, confina con proprietà [redacted], spazio d'isolamento verso la proprietà [redacted], proprietà [redacted] e spazio d'isolamento.

L'immobile composto da 6,5 vani ha una superficie di 146 mq circa, ed un'altezza di m 2,87 circa, si accede tramite un pianerottolo in comune, per mezzo del vano scala.

Dal portoncino blindato a due battenti un piccolo ingresso di 1,30 m x 2,00 m per complessivi 2,60 mq, si arriva alla zona giorno, sulla destra il salone, un ambiente open space che misura 5,53 m x 6,15 m per complessivi 34 mq, due porte finestre a due battenti ognuno sul lato est garantiscono un'ottima illuminazione; sulla sinistra la cucina abitabile che misura 3,24 m x 4,93 m per complessivi 15,97 mq, piastrellata in gres porcellanato cm 30 x 30 di colore chiaro per la pavimentazione e tozzetti in ceramica 10 cm x 10 cm per le pareti della zona cottura e lavatoio, una finestra sul lavandino ed un balcone lato ovest che percorre l'intero appartamento.

Una porta in legno laccata bianca e vetro oscurato divide la zona giorno dalla zona notte, tramite il disimpegno, della superficie di 1,30 m x 3,8 m per complessivi 4,94 mq, si accede sulla destra alla prima camera da letto che misura 4,65 m x 3,93 m per complessivi 18,27 mq e ha un accesso al balcone, frontalmente il bagno misura 2,10 m x 2,80 m per complessivi mq 4,32 con una finestra è corredato di water, bidet, lavabo, piatto doccia con box nonché di lavatoio, le pareti risultano piastrellate per un'altezza di m 1,40 in ceramica cm 20 x 20 di colore chiaro così come la pavimentazione realizzata in ceramica cm 20 x 20, una seconda camera da letto misura 3,38 m x 4,00 m per complessivi 13,52 mq con una porta finestra a tre battenti, il secondo bagno più grande misura 1,40 m x 3,83 m per complessivi mq 5,36 con una finestra è corredato di tutti i pezzi igienici compreso vasca, le pareti risultano piastrellate per un'altezza di m 1,40 in ceramica cm 20 x cm 20 di colore chiaro, mentre la pavimentazione è in listelli di parquet, una terza camera da letto misura 3,83 m x 3,00 m per complessivi 11,49 mq con accesso al balcone. La particolarità dell'appartamento è quella di essere circondato per tre lati, ad eccezione del quarto lato a sud cieco, da un balcone comunicante tra il salone, le tre camere da letto e la cucina, anche i due bagni hanno finestre con affaccio sul balcone. Il terrazzo, della superficie complessiva di 42,97 mq, ha una protezione in cemento armato ed è pavimento con piastrelle cm 10 x cm 20 in ceramica di colore scuro, in parte, per una superficie complessiva di 21,78 mq circa, nella zona più ampia è stato chiuso con una struttura in alluminio e vetro che presenta finestre e porte per ricavare un ulteriore spazio abitabile a corredo dell'appartamento.

L'immobile è ben rifinito poiché ristrutturato ed ultimato nel 2010. Gli infissi esterni sono in legno di pino douglas a persiane così come quelli interni.

Il pavimento è realizzato in listelloni di parquet 60 cm x 12 cm circa in rovere naturale sia per la zona giorno che per la zona notte, ad eccezione della cucina ed un bagno realizzate in ceramica come già specificato.

Le porte sono in legno laccato bianco con telaio e cornice di cui alcune a vetro oscurato specificatamente quella della cucina e quella che separa zone giorno-notte.

L'impianto di riscaldamento è autonomo garantito da radiatori nei vari ambienti, in più è dotato di un condizionatore d'aria nel disimpegno della zona notte.

Le utenze elettrica ed idrica sono allacciate.

Insieme alla proprietà come su specificato vi è un locale sottotetto posto al piano superiore.

Rispetto alla planimetria catastale vi sono piccole variazioni, queste regolarmente effettuate nella regolare denuncia d'inizio attività presentata al Comune n. 08/08 prot. 1993 del 14.02.2008 dalla sig \_\_\_\_\_, che riguardano lavori sui muri divisorii, nello specifico l'abbattimento del muro tra il corridoio e il salone creando una zona open space, la chiusura della porta sul corridoio del ripostiglio inglobato nella cucina. Pertanto si dovrà aggiornare la planimetria catastale, questa variazione avrà un costo del tecnico e dell'aggiornamento pari a € 300,00 circa. Ad eccezione di una variazione del prospetto esterno dove una parte di muro perimetrale, ricadente nella zona chiusa veranda, è stato portato in avanti sul terrazzo al fine di ricavare nel primo bagno lo spazio per il box doccia, per circa un metro, l'opera non risulta autorizzata. Per cui nel caso si voglia ripristinare si dovrà affrontare una spesa che si aggira intorno alle € 1.200,00.

Le variazioni rispetto alla planimetria catastale sono meglio visibili nella planimetria da me redatta (allegato 4).



Foto 8-9. Porta d'accesso all'abitazione e ingresso.



Foto 10. Il salone, visibile la porta che divide zona giorno-zona notte.



Foto 11. Particolari del salone open space in fondo la porta della cucina.



**Foto 12-13. Particolari della cucina.**



Foto 14. Porta che separa giorno e notte.

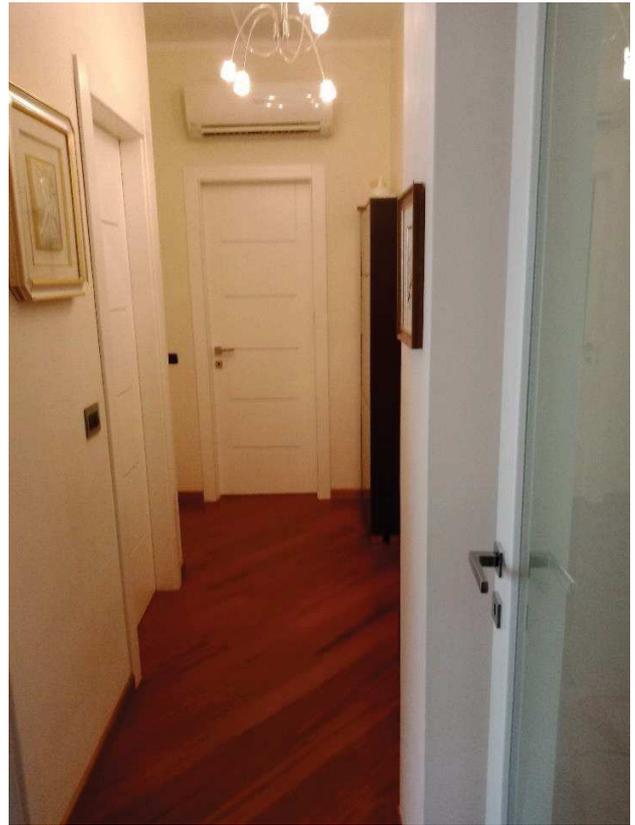


Foto 15. Disimpegno zona notte.

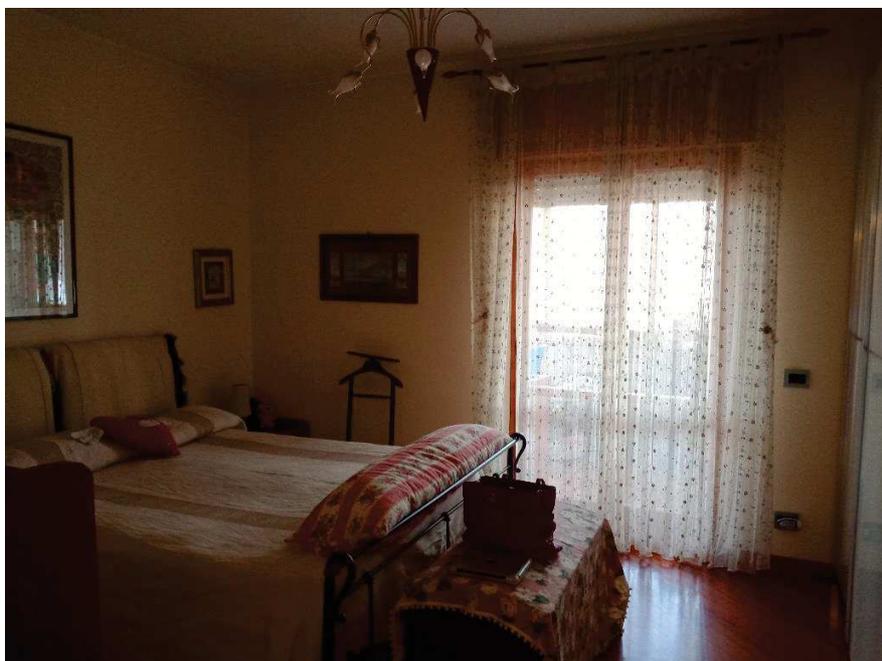




Foto 16-17. Prima camera da letto.

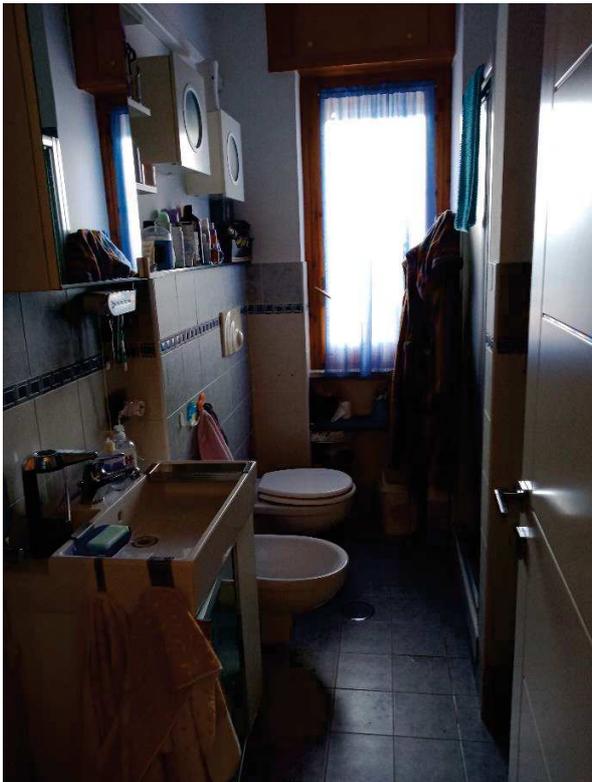


Foto 18-19. Primo bagno.

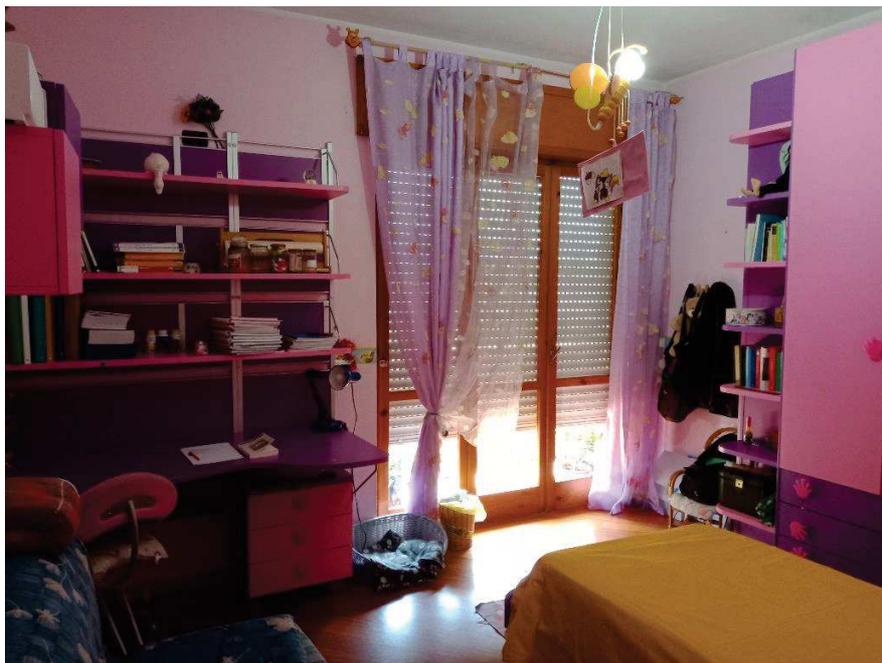


Foto 20. Seconda camera da letto.

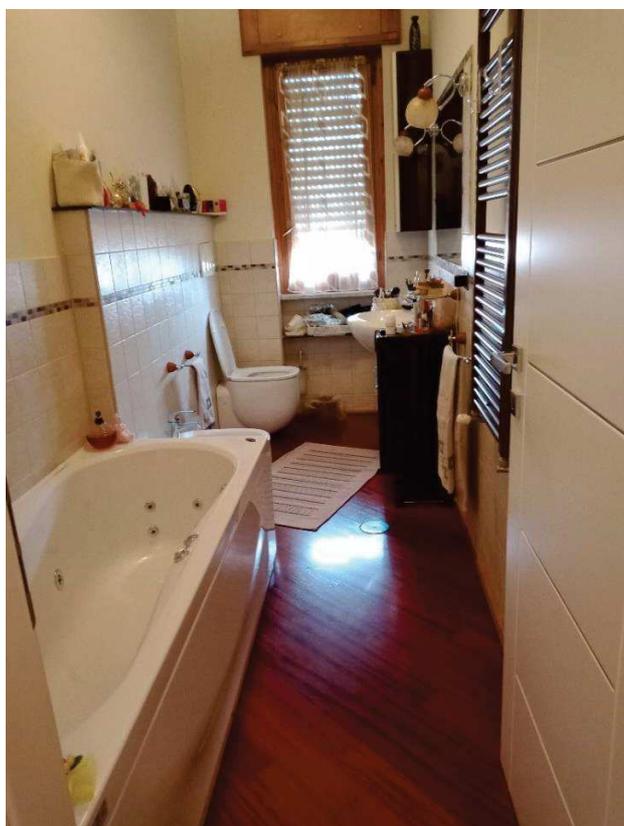


Foto 21. Secondo bagno.



Foto 22. Dalla zona notte verso la zona giorno.

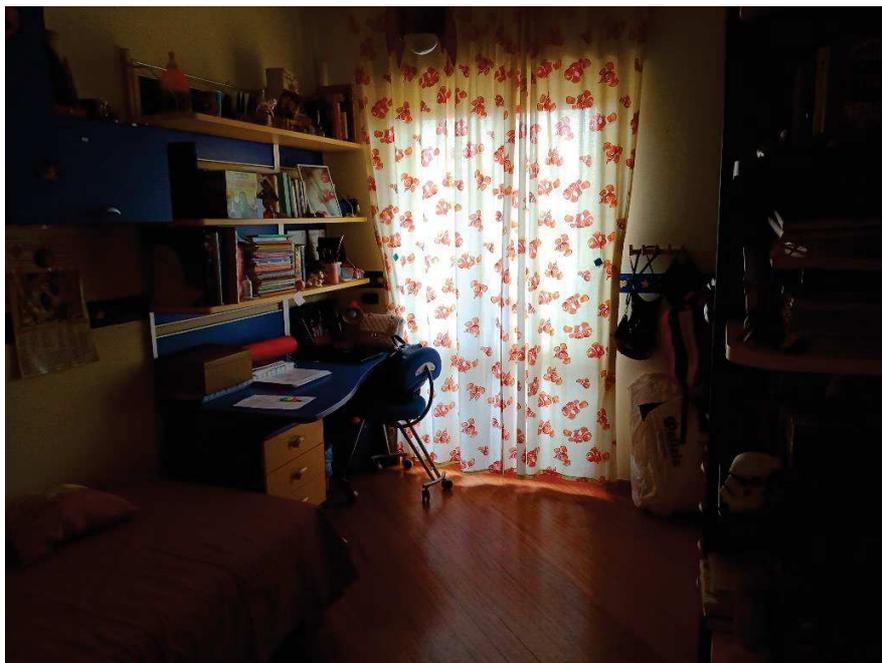


Foto 23. Terza camera da letto.





Foto 24-25-26-27. Particolari del terrazzo in parte chiuso.

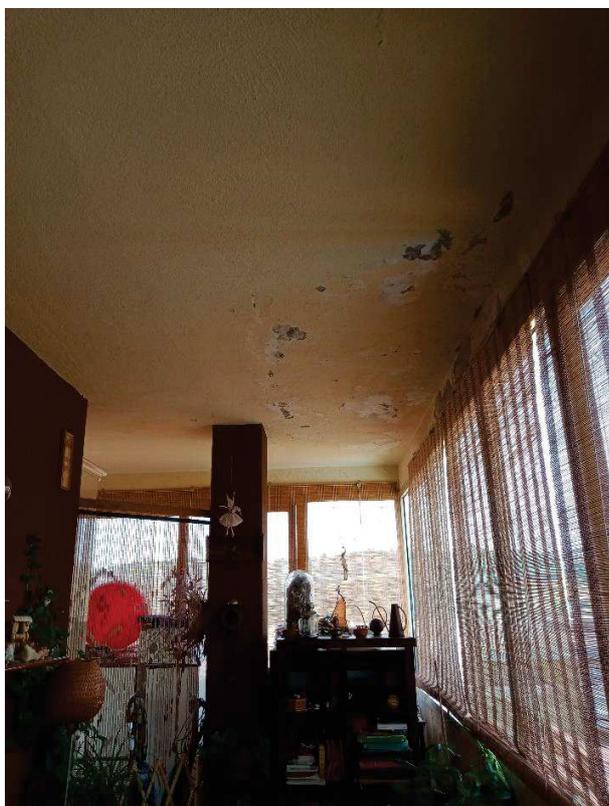


Foto 28. Particolare del terrazzo.



Foto 29. Muro esterno modifico per il box doccia.

### 2.3 SOTTOTETTO FOGLIO 9 PARTICELLA 154 SUB 11 INT. T/1 - PIANO TERZO

Locale sottotetto, posto al terzo piano, catastalmente sempre al Foglio 9 Part.IIa 154 sub 11, distinto con l'interno T/1, della scala U, confina con spazio d'isolamento, proprietà esegutati e spazio condominiale verso proprietà .

Unico vano misura 7,60 m x 3,30 m per una superficie complessiva di 25,08 mq oltre ad un piccolo terrazzo con affaccio ad ovest sul piazzale del cortile ingresso dell'edificio, protetto in cemento armato, pavimento con piastrelle 10 cm x 15 cm in ceramica, misura 3,30 m x 1 m coperto da una piccola tettoia in alveolare; ha un'altezza massima di 2,70 circa ed una minima di 0,60 cm, si accede tramite un pianerottolo in comune, per mezzo del vano scala.

Il locale è intonacato e tinteggiato di chiaro, la pavimentazione è in parquet laminato di colore naturale. Il soffitto è rivestito con perline in legno chiaro.

L'infisso esterno è in legno di pino douglas a persiane, così come l'infisso interno.

Attualmente la porta, di tipo economico, di accesso al locale sottotetto, seppur esistente è stata internamente murata, ed è stata creata un'apertura lateralmente che si unisce alla mansarda confinante sub 16, di proprietà degli esegutati, e residenza del sig. esegutato; pertanto l'entrata al locale sottotetto avviene dalla mansarda confinante attualmente comunicante.

Si dovrà provvedere al ripristino della porta d'accesso sul vano scala, provvedendo alla rimozione della muratura e della ricostruzione del muro divisorio con la mansarda adiacente, per un costo che si ritiene possa essere di € 500,00.

L'utenza elettrica attualmente è collegata con la mansarda adiacente, l'utenza idrica essendo locale sottotetto unico vano non è esistente.

Poiché sia l'ultimazione dei lavori che la ristrutturazione interna dell'immobile risale a più di cinque anni addietro non si ritiene che la vendita possa essere soggetta a I.V.A.



**Foto 30. Sulla destra porta internamente murata locale sottotetto.  
A sinistra l'accesso tramite la sub 16 mansarda di proprietà degli esecutati.**



**Foto 31-32. Particolare porta murata ed apertura con accesso dalla mansarda sub 16.**



**Foto 33-34. Particolari del locale sottotetto.**

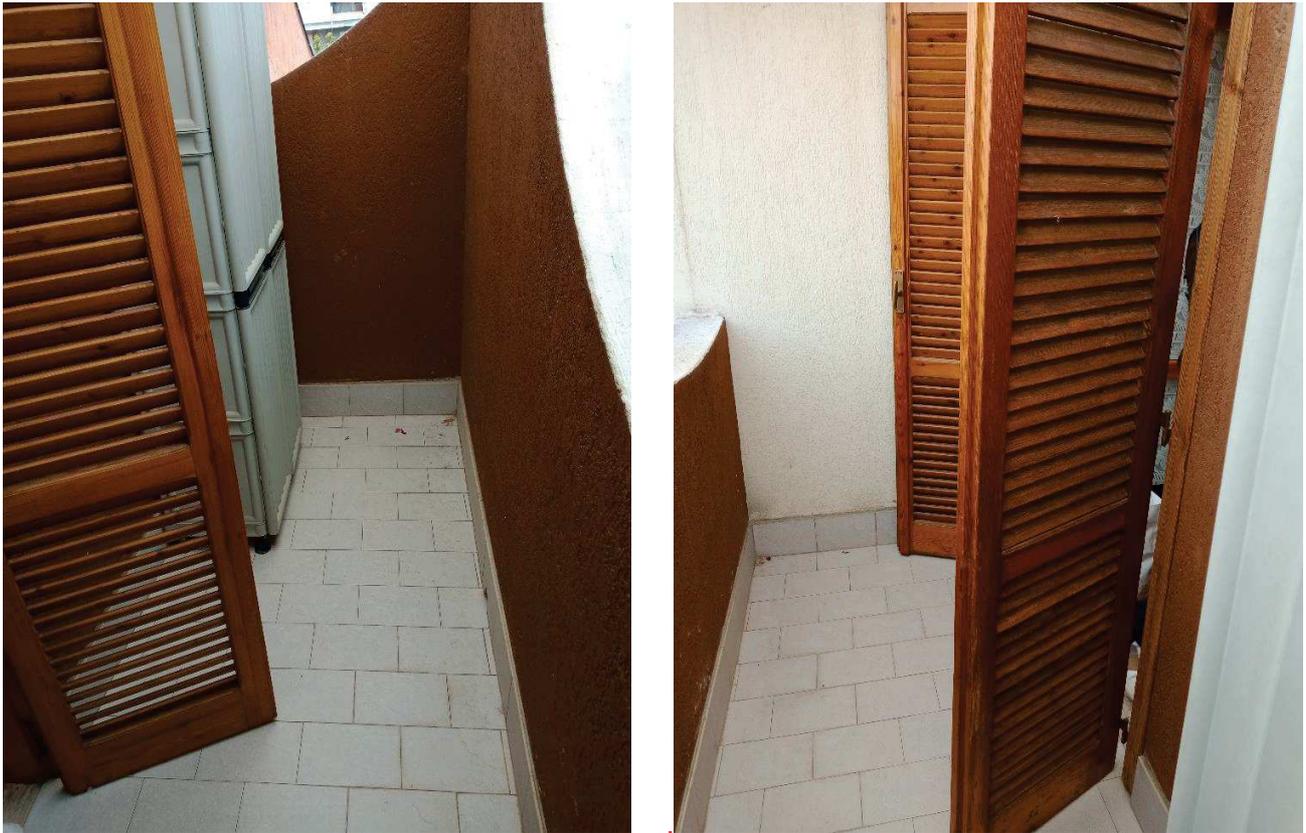


Foto 35-36. Piccolo terrazzo fruibile dal locale sottotetto

### **QUESITO 3 - SITUAZIONE URBANISTICA**

La costruzione è iniziata posteriormente al 02.09.1967.

Secondo il vigente strumento urbanistico P.S.C. del Comune di Castrolibero, l'area su cui sorge l'immobile, Foglio 9 part.IIa 154 sub 11, ricade in Zona AUB2 I° - Edificazione satura- Area residenziale consolidata e secondo le vigenti disposizioni non vi è possibilità di ulteriori edificazioni, stralcio zonizzazione del P.S.C. (allegato 8).

### **QUESITO 4 - SITUAZIONE EDILIZIA**

#### **4.1. PERMESSI EDILIZI**

Dagli accertamenti effettuati presso l'Archivio Edilizio dell'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Castrolibero, risulta quanto segue:

L'immobile al foglio 9 particella 154 sub 11 piano 2°-3° oggetto di stima è stato costruito con regolare Concessione Edilizia prot. n. 1233, pratica Edilizia 582/77 rilasciata dal 02.04.1977 (allegato 9).

#### **4.2. REGOLARITA' EDILIZIA**

Dall'esame della documentazione richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune Castrolibero l'immobile risulta costruito con regolare concessione edilizia in conformità al progetto depositato, nel sopralluogo non vi sono state riscontrate opere abusive, ad eccezione di un muro esterno traslato per poter ampliare il primo bagno così da permettere la realizzazione di una doccia. Per il piano sottotetto invece, essendo della stessa proprietà la mansarda attigua al sub 16, è stato variato l'accesso collegandolo alla mansarda e murata la porta d'ingresso principale.

Si dovrà pertanto procedere come su evidenziato ad abbattere la muratura per ripristinare l'accesso dalla porta d'ingresso del sottotetto e murare l'apertura creata collegata alla mansarda adiacente.

Si precisa che sull'appartamento posto al secondo piano c'è stata una regolare Denuncia d'inizio attività n. 08708 prot.1993 del 14.02.2008 per lavori di ristrutturazione interna ed un collaudo di conformità a fine lavori in data 24.09.2010.

#### **4.3. AGIBILITA'**

Al fabbricato di cui è quota parte l'immobile pignorato è stato rilasciato regolare certificato di abitabilità ed agibilità prot. N. 1892/79 in data 12.05.1979 (allegato 10).

### **QUESITO 5 - MAPPE CENSUARIE E CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

Sono state acquisite le mappe censuarie, la visura catastale storica del bene oggetto del procedimento, di cui si allegano copie (allegati 1-2).

Non essendoci, nel bene da stimare terreni, non si ritiene di dover presentare alcun certificato di destinazione urbanistica.

Presso la Conservatoria dei Registri è stata altresì acquisita la visura d'ispezione ipotecaria per l'immobile nel quale non vi è risultata discrepanza (allegato 7).

## **QUESITO 6 - DIFFORMITA' CATASTALI**

Come già su indicato il bene in oggetto è ubicato nel Comune di Castrolibero (CS) e rispettivamente iscritto al N.C.E.U. al **Foglio 9 Particella 154 sub 11** al piano secondo e terzo in Via Giacomo Puccini, 66 interno 5 scala U.

Non sono state riscontrate difformità rilevanti fra i dati del bene pignorato e quelli reali, ad eccezione della numerazione civica variata dal Comune ma attestata (allegato 11) che riporta pertanto lo stabile non più al civico 50 da come si evince nei vari documenti, ma bensì al civico 66, pertanto si dovrà procedere al Catasto ad un semplice aggiornamento del civico senza alcun costo.

Sono state acquisite la visura storica e la mappa censuaria del bene oggetto del procedimento, di cui si allega copia (allegati 1-2).

Un'unica variazione rispetto alla pianta dell'u.i. al piano secondo riguarda una modifica nel muro esterno ampliato nel bagno di servizio come già su specificato.

## **QUESITO 7 - COERENZE E CONFORMITA' CON I DATI RELATIVI AL PIGNORAMENTO**

Dalle risultanze della documentazione dell'Agenzia del Territorio si conferma che all'atto della notifica del pignoramento gli esecutati erano intestatari dell'immobile in forza di un atto regolarmente trascritto.

## **QUESITO 8 - PROPRIETÀ', ATTI DI PROVENIENZA, VINCOLI**

### **Unità immobiliare:**

- N.C.E.U. Foglio 9, particella 154 sub 11 piano 2-3 interno 5 scala U;

Il suddetto bene pignorato è di piena proprietà dei debitori esecutati, con quota di proprietà del  $\frac{1}{2}$  ciascuno, in regime di comunione dei beni.

## 8.1 ATTO DI PROVENIENZA UNITA' IMMOBILIARE

Il bene è nella titolarità dei sigg. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, in virtù dei titoli descritti nel seguito:

- Atto di compravendita a rogito del notaio \_\_\_\_\_ in data 07.09.1979 rep. N. 146766, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza, in data 22.06.1979 al n. 5065.  
Con detto atto i Sigg. \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_, e \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ acquistavano dal sig. \_\_\_\_\_ in comproprietà il bene in quota del 50 % ciascuno.
- Atto di successione in morte di \_\_\_\_\_ deceduto a Bari il 17.11.1982, giusta denuncia di successione n.115 vol. 311 registrata a Cosenza il 02.05.1983 e trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza, in data 04.11.1993 ai nn. 26296 R.G. e 22616 R.P..  
Con detto atto i Sigg. \_\_\_\_\_ coniuge e figli \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ acquisivano per successione ereditaria il bene per una quota di 1/3 ciascuno.
- Atto di permuta a rogito del notaio \_\_\_\_\_ di Cosenza in data 16.03.1993 rep. N. 10897, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza, in data 13.04.1993 ai nn. 8601 R.G. e 7453 R.P..
- Atto di compravendita a rogito del notaio \_\_\_\_\_ di Cosenza in data 30.03.2007 rep. N. 24595/8871, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza, in data 03.04.2007 ai nn. 13726 R.G. e 9928 R.P..  
Con detto atto i sigg.ri \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ eseguiti per i diritti di 1/2 di piena proprietà ciascuno in comunione legale dei beni, acquistavano dai sigg. \_\_\_\_\_ l'unità immobiliare in oggetto.

## 8.2 DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI

La scrivente segnala i seguenti titoli aventi per argomento il bene in oggetto risalenti ad epoca anteriore al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento di cui alla presente procedura.

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a rogito del Notaio \_\_\_\_\_ di Cosenza in data 30.03.2007, repertorio n. 24597/8873, a favore di \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_, e contro i sigg.ri \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ per i diritti di 1/2 di piena proprietà ciascuno in comunione legale dei beni. Iscritta in data 03 Aprile 2007 ai nn.13728 di R.G. e 2942 di R.P..  
Ipoteca per € 300.000,00 a garanzia della somma di **€ 200.000,00**.
- Verbale di Pignoramento immobile emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Cosenza in data 17.06.2019, repertorio n.1402/2019, a favore della \_\_\_\_\_, con sede \_\_\_\_\_, e contro i \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ per i diritti di 1/2 di piena proprietà ciascuno in comunione legale dei beni. Trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza, in data 24.07.2019 nn.19439 di R.G. e 15203 di R.P..

## 8.3 VINCOLI E DIRITTI

Ad oggi il bene in oggetto del pignoramento risulta privo di alcun vincolo di qualsiasi natura o diritto demaniale, ad eccezione dei vincoli ed oneri condominiali.

## QUESITO 9 - VALUTAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO

### 9.1 STIMA DELL'IMMOBILE - FOGLIO 9 PART.LLA 154 SUB 11

La stima dell'immobile sarà sintetica comparativa considerando le proposte di vendita e le compravendite di fabbricati con caratteristiche simili nella zona.

Per giungere al più probabile valore di mercato è stata eseguita un'indagine che ha riguardato gli avvisi delle agenzie immobiliari presenti in Provincia, la consultazione delle quotazioni

immobiliari della banca dati dell'Agenzia dell'Entrate, la consultazioni dei siti web del settore immobiliare.it, osservatorioimmobiliare.it, borsinoimmobiliare.it e le deduzioni personali.

### 9.1.1 APPARTAMENTO

Dall'esame delle recenti compravendite nella zona di Castrolibero e zone limitrofe si è evidenziato che per gli appartamenti di questa tipologia i prezzi praticati al mq oscillano da € 800,00 a € 1.100,00 circa ciò è confermato anche dalla quotazione dell'Agenzia dell'Entrate nella Banca dati e da altre quotazioni immobiliari riferite alla zona.

L'immobile oggetto di stima, è un appartamento in un piccolo condominio, situato nella zona centrale di Andreotta nel comune di Castrolibero, ben servito da strade ed esercizi commerciali. E' giusto ribadire che il bene, oltre ad essere un appartamento ben rifinito, con infissi interni di pregio e pavimentazione realizzata con listelloni di parquet ed in ottimo stato di conservazione, è ben diviso con la presenza di tre camere da letto e due bagni, perciò si ritiene di utilizzare come prezzo di stima equo € 1.100,00.

Da cui:

#### **Appartamento**

146 Mq x € 1.100,00 = **€ 160.600,00**

Il valore stimato sarà **€ 160.600,00**

### 9.1.2 LOCALE SOTTOTETTO

Le ricerche aggiornate sul prezzo di mercato sulla cessione di immobili nel comune di Castrolibero e aree limitrofe ha evidenziato che per i locali sottotetto di questa tipologia i prezzi praticati al mq variano da € 350,00 a € 500,00 circa ciò è avvalorato anche dalla quotazione dell'Agenzia dell'Entrate nella Banca dati e da altre quotazioni immobiliari.

Il locale pur essendo rifinito con intonaco pavimentazione ed infissi ha un soffitto mansardato la cui altezza varia da 2,70 m a 0,60 cm che ne diminuisce notevolmente la fruibilità, ed inoltre privo di attacco di acqua e di servizi igienici, così da essere utilizzabile solo a scopo soffitta magazzino. Per tale ragione si ritiene equo un prezzo mq pari a € 380,00.

Da cui:

**Locale sottotetto**

25,08 Mq x € 380,00 = **€ 9.530,40**

Il valore stimato sarà **€ 9.530,40**

Pertanto la valutazione del compendio pignorato sarà:

FOGLIO	P.LLA	SUB	CAT.	SUPERFICIE	VALORE PARTICELLA	ABBATTIMENTO FORFETTARIO 15 %
9	154	11	A/3	Appartamento Piano secondo 146 Mq X € 1.100,00	<b>€ 160.600,00</b>	<b>€ 136.510,00</b>
				Locale sottotetto Piano Terzo 25,08 Mq X € 380,00	<b>€ 9.530,40</b>	<b>€ 8.100,84</b>
<b>TOTALE</b>					<b>€ 170.130,40</b>	<b>€ 144.610,84</b>

Si ritiene pertanto considerare il valore finale del bene al netto dell'abbattimento forfettario pari al 15 % del valore per la differenza tra oneri tributi calcolati sul prezzo pieno delle decurtazioni al prezzo di **€ 144.610,84**.

## **QUESITO 10 - DIVISIBILITA' DEL BENE**

Si ritiene che non sia possibile la vendita in più lotti essendo il bene unico lotto pignorato identificato al foglio 9 part. 154 sub 11, piano secondo appartamento e piano terzo sottotetto, pertanto deve essere così venduto.

## **QUESITO 11 – POSSESSO E STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE**

### **11.1 STATO DI POSSESSO**

Il bene in oggetto al procedimento è di piena proprietà dei debitori esegutati, con quota di proprietà del  $\frac{1}{2}$  ciascuno, in regime di comunione dei beni, pignorati per quota 100/100.

### **11.2 STATO DI OCCUPAZIONE**

Il bene distinto in un appartamento ed un locale sottotetto identificato al foglio 9 part. 154 sub 11, rispettivamente al piano secondo ed al piano terzo, risulta occupato dagli esegutati e dai figli, di cui un minore.

### **11.3 COSTI DI GESTIONE E MANUTENZIONE**

Il bene appartenente al Condominio [redacted] è soggetto a costi annuali delle spese fisse di gestione e manutenzione pari a € 240,00 per l'appartamento, mentre il locale sottotetto attualmente viene calcolato al costo fisso di € 192,00 annui, in quanto risulta accorpato alla mansarda (di proprietà degli stessi esegutati, non oggetto di pignoramento), ma in base ai millesimi si calcola un costo pari a € 64,00 annui; vi sono inoltre spese straordinarie già eseguite con una situazione debitoria, dei due anni anteriori alla presente perizia, che ammontano a € 1.198,00, si allega conteggio indicato dal Condominio (allegato 6); le spese condominiali fisse risultano pagate.

## **QUESITO 12 – BENE SOGGETTO A ESPROPRIAZIONE**

L'immobile pignorato non è soggetto a procedure espropriative per pubblica utilità.

## **QUESITO 13 – PLANIMETRIE E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

Si è provveduto ad allegare la planimetria catastale del bene oggetto di procedura (allegato 3), la planimetria da me redatta (allegato 4) ed a documentare fotograficamente lo stesso, nei vari ambienti, nell'elaborato peritale al quesito 2 nella descrizione dell'immobile (da pag.6 a pag. 22).

## QUESITO 14 – FOGLIO RIASSUNTIVO

# TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

### Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedimento esecutivo n. 96/2019

Creditore procedente: Rappresentata e difesa dall'Avv.  
con studio legale sito in Lecce (LE)

Debitori eseguiti: Sig.  
Sig.  
Rappresentata e difesa dall'Avv.  
con studio legale sito in Cosenza (CS)

Giudice dell'esecuzione: Dott. Giorgio Previte

### LOTTO UNICO

- **Appartamento** di 146 mq posto al **piano secondo** un salone, una cucina, tre camere da letto e due bagni circondato da un terrazzo su tre lati, completamente ristrutturato e ben rifinito, e **locale sottotetto** di 25,08 mq posto al **piano terzo** unico vano con piccolo terrazzo, privo di utenze idriche e servizi, mansardato ubicato nel Comune di Castrolibero alla Via Puccini, 66 in un'area residenziale ben servita, al **Foglio 9 particella 154 sub. 11 int.5 e int.T/1 scala U**. Piena proprietà, in comunione legale dei beni.

Prezzo base € **144.610,84**. Occupato dagli eseguiti e dai figli di cui un minore;

La scrivente non ha riscontrato alcuna problematica nei quesiti posti, rassegna la presente relazione ad evasione dell'incarico ricevuto e resta a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

## **ALLEGATI**

1. Visura catastale storica per immobile;
2. Mappa catastale scala 1:2.000;
3. Planimetria catastale scala 1:200 piano 2° e piano 3°;
4. Planimetria redatta scala 1:100 piano 2°;
5. Particolare Unità immobiliare su ortofoto;
6. Conteggio spese condominiali insolute;
7. Ispezione ipotecaria per immobile;

Documentazione edilizia reperita presso l'Archivio Edilizio del Comune di Castrolibero:

8. Stralcio Zonizzazione del Piano Strutturale Comunale e legenda relativa;
9. Concessione Edilizia;
10. Certificato di abitabilità;
11. Attestato del Comando di polizia municipale
12. Certificato storico di residenza storico e stato civile sigg. \_\_\_\_\_ ;
13. Certificato di matrimonio;
14. Sentenza di separazione;
15. Certificato storico di residenza storico dei figli sigg. \_\_\_\_\_ ;
16. Verbale di sopralluogo.

, 16 Dicembre 2021

Con osservanza  
Il C.T.U.