

**TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

---

**PROCEDIMENTO CIVILE N° 49/2002 R.E.**  
**con riunito il Procedimento n° 72/99 R.E.**  
**ad istanza di**  
**INTESA BCI GESTIONE CREDITI SPA**  
**in danno di**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**PERIZIA ESTIMATIVA**

*Cosenza 12 marzo 2009*

**IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

**ING. FRANCESCO SCAVELLI**  
*Francesco Scavelli*



**TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA**  
**CANCELLERIA**

Deposito

Oggi ..... **2. MAR** 2009

Il Cancelliere

### **Premessa**

Il Sig. Giudice dell'esecuzione dott. Giuseppe Greco, con ordinanza del 04-04-2008, nominava C.T.U. per il procedimento di esecuzione immobiliare n° 49/2002 R.E. con riunita la n° 72/1999 R.E. il sottoscritto Ing. Francesco SCAVELLI residente in Spezzano della Sila

In data 09/12/2008 il sottoscritto prestava giuramento di rito e riceveva dal Sig. Giudice i quesiti riportati sull'ordinanza su menzionata e allegata alla presente.

Nella stessa seduta il Sig. Giudice fissava la data del 23 giugno 2009 per il rinvio dell'udienza.

### **Sopralluoghi**

Come formalmente comunicato nel verbale di prima udienza il C.T.U. fissava l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile oggetto di pignoramento, ubicato in Castrolibero via Padula,15 il giorno 14 del mese di gennaio dell'anno 2009 alle ore 10.30; in tale data, il C.T.U. assistito dall'ing. \_\_\_\_\_ si recava presso l'immobile pignorato e dopo aver preso visione dell'immobile, alla presenza della Sig.ra \_\_\_\_\_ eseguita, della sig.ra \_\_\_\_\_ figlia dell'esecutata e dell'ing. \_\_\_\_\_ consulente di parte, rilevava in ogni particolare, tramite opportune misurazioni le dimensioni dei locali, effettuando inoltre, rilievo fotografico. Quindi il C.T.U., chiudendo le operazioni peritali alle ore 11.45, redigeva opportuno verbale sottoscritto dalle parti presenti (vedi Allegato A).

1)

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata nel Comune di Castrolibero CS alla località Rusoli, in Via Padula, civico 19 ed è costituita da un fabbricato con struttura in calcestruzzo armato facente parte di un complesso residenziale a schiera, che si sviluppa su tre livelli fuori terra ed un piano seminterrato.

Confina a Sud con strada comunale, Via Padula, a Nord con strada comunale ad est ed Ovest con altre abitazioni facenti del corpo di fabbrica a schiera.

*SCA*

La consistenza dell'unità immobiliare espressa come superficie lorda commerciale è la seguente:

<b>Vani e accessori diretti</b>	<b>mq 174,45;</b>
<b>Sottotetti abitabili</b>	<b>mq 44,12;</b>
<b>Sottotetti non abitabili</b>	<b>mq 39,07;</b>
<b>Balconi</b>	<b>mq 25,79;</b>
<b>Portico</b>	<b>mq 4,18;</b>
<b>Corte esclusiva</b>	<b>mq 91,80;</b>
<b>Garage</b>	<b>mq 21,10.</b>

L'unità immobiliare, oggetto di pignoramento, è riportata in Catasto Fabbricati del Comune di Castrolibero al foglio 10 p.lla 443 sub 4 - 8 - 14, cat. A/2, classe 1, consistenza 7 vani, rendita euro 650,74 intestata ai debitori esecutati, proprietari ciascuno per ½ (vedi Allegato B).

L'immobile è pervenuto ai debitori esecutati tramite Atto di Assegnazione a soci di cooperativa del 03.07.1989, n° 93337 Rep. e n° 23610 Racc., redatto dal Dott. Leucio Gisonna, Notaio in Rende e trascritto in data 14.07.1989 al n° 204548 R.S. dalla Società Cooperativa

con sede in Castrolibero (vedi Allegato E).

2)

Il fabbricato è stato realizzato conformemente alla Concessione Edilizia prot. n°2586/85 pratica n°875 rilasciata dal Comune di Castrolibero in data 21 marzo 1985 e successiva Concessione di edificare in variante prot. n° 6899/86 del 13.02.1987. In data 28.06.1999 veniva rilasciato dal Comune di Castrolibero il Certificato di abitabilità (prot. n°4987/99) relativo all'immobile oggetto di pignoramento (vedi Allegato F).

3)

Dall'esame del certificato notarile datato 23.10.2000, presente in atti, a firma della Dott.ssa Anna Calvelli, Notaio in Rende, risulta a carico dell'immobile oggetto di pignoramento, un'ipoteca volontaria iscritta in data 19.04.1994 al n° 825 R.P. e n° 9562 R.G. presso la Conservatoria dei RR. II. di Cosenza, a favore della CARICAL Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania Spa con sede in Cosenza e contro i pignorati per lire 300.000.000 a garanzia della somma di lire 100.000.000.

4)

Per la stima del valore commerciale degli immobili pignorati si è applicato il procedimento estimativo denominato "sintetico-comparativo", basato sul raffronto diretto tra il bene in esame ed una serie di beni simili presenti nella medesima zona. Si è analizzato il mercato immobiliare locale, si è consultata la banca dati dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, nonché le pubblicazioni delle agenzie immobiliari, onde risalire al prezzo medio unitario applicabile per l'immobile oggetto di stima.

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata nel Comune di Castrolibero CS alla località Rusoli, in Via Padula, civico 19, è costituita da un fabbricato, con struttura in calcestruzzo armato facente parte di un complesso residenziale a schiera, che si sviluppa su tre livelli fuori terra ed un piano seminterrato (vedi Allegato C).

#### COEFFICIENTI DI APPREZZAMENTO/DEPREZZAMENTO

	Coefficienti $k_i$
<i>Localizzazione-Posizione</i>	
Posizione: Normale	1,000
Collegamenti: Sufficienti	1,000
Coefficiente globale Localizzazione-Posizione	1,000
<i>Servizi-Infrastrutture</i>	
Uffici Postali: Presenti	1,000
Ospedali: Assenti	1,000
Parchi Pubblici: Assenti	1,000
Scuole: Presenti	1,030
Banche: Assenti	0,980
Coefficiente globale Servizi-Infrastrutture	1,009
<i>Fabbricato</i>	
Tipologia costruttiva: Costruzione in cemento armato	1,070
Età della Costruzione: Tra 15 e 50 anni	0,980
Qualità del Fabbricato: Media	1,000
Funzionalità: Dotato di un garage	1,050
Coefficiente globale Fabbricato	1,101

*Immobile oggetto di stima*

Livello di piano:	Abitazione su più livelli senza ascensore	0,920
Esposizione:	Sud	1,000
Vedute e Affacci:	Strade e giardini	1,000
Servizi igienici:	Normali	1,000
Impianti tecnologici:	Normali	1,000
Pavimentazioni:	Normali	1,000
Infissi:	Normali	1,000
Finiture:	Buone	1,050
Manutenzione:	in buono stato	1,050
Coefficiente globale Immobile oggetto di stima		1,014
<b>Coefficiente globale apprezzamento/deprezzamento (<math>k_1 \times k_2 \times \dots \times k_n</math>)</b>		<b>1,126</b>

**CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA RAGGUAGLIATA**

Descrizione	Superficie* (mq)	Coeff. di Ponderazione	Superficie ragguagliata (mq)
Vani e accessori diretti	174,45	1,000	174,45
Sottotetti abitabili	44,12	0,600	26,47
Sottotetti non abitabili	39,07	0,200	7,81
Balconi	25,79	0,300	7,74
Portico	4,18	0,350	1,46
<b>Giardino/Corte esclusiva</b>			
Prima Frazione	64,84	0,100	6,48
Seconda Frazione	26,96	0,020	0,54
Cantina/Garage	21,10	0,300	6,33
<b>Superficie complessiva ragguagliata</b>			<b>231,28</b>

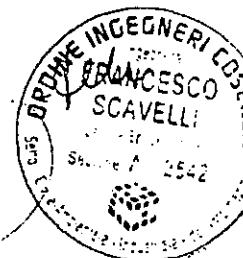
*\*Per superficie si intende la superficie lorda commerciale che è calcolata al lordo di muri e tramezzi ed incluso il 50% delle superfici dei muri in comune con altre proprietà.*

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE**

Valore di mercato medio unitario residenziale rilevato per immobili di media qualità e scarsa vetustà siti nella zona in cui è collocato l'immobile oggetto di stima.: 800,00 euro/mq

Coefficiente globale di Apprezzamento/Deprezzamento: ~~1,014~~ (1,126)

Valore di mercato dell'immobile:  $231,28 \text{ mq} \times 1,126 \times 800,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 208.337,02$



*gelli*

5)

Il bene pignorato non può essere posto in vendita in lotti separati.

6)

Il regime fiscale cui verrà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento del bene oggetto di stima è l'Imposta di Registro.

7)

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata nel Comune di Castrolibero CS alla località Rusoli, in Via Padula, civico 19 ed è costituita da un fabbricato con struttura in calcestruzzo armato facente parte di un complesso residenziale a schiera, che si sviluppa su tre livelli fuori terra ed un piano seminterrato; è riportata in Catasto Fabbricati del Comune di Castrolibero al foglio 10 particella 443 sub 4 - 8 - 14, cat. A/2, classe 1, consistenza 7 vani, rendita euro 650,74 intestata ai debitori esecutati, proprietari ciascuno per 1/2.

L'immobile oggetto di pignoramento è gravato da un'ipoteca volontaria iscritta in data 19.04.1994 al n° 825 a favore della CARICAL Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania Spa con sede in Cosenza e contro i pignorati per lire 300.000.000 a garanzia della somma di lire 100.000.000.----

*Quanto sopra in fede, nella convinzione di aver ben 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.*

**IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

**(ING. FRANCESCO SCAVELLI)**

*Francesco Scavelli*



ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO A - Verbale di sopralluogo e comunicazioni alle parti;

ALLEGATO B - Documentazione catastale

ALLEGATO C - Planimetrie dell'immobile

ALLEGATO D - Rilievo fotografico.

ALLEGATO E - Atto di assegnazione

ALLEGATO F - Documentazione acquisita presso gli Uffici del Comune di Castrolibero

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/01/2009

Dati della richiesta Comune di CASTROLIBERO ( Codice: C108)

Provincia di COSENZA

Catasto Fabbricati Foglio: 10 Particella: 443 Sub.: 4

## INTESTATI

1	(1) Proprieta' per 1/2
2	(1) Proprieta' per 1/2

## Unità immobiliare dal 31/05/1999

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie
1	Urbana	10	443	4	2		A/2	I	7 vani	Catastale	Euro 650,74 L. 1.260.000
				8							
				14							
	VIA VINCENZO PADULA n. 15 piano: S-T-1-2;										
	classamento proposto e validato (D.M. 701/94)										
											Mod.58
	Partita 1004157										

## Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie
1	Urbana	10	443	4	2		A/2	2	10 vani	Catastale	L. 2.100.000
				8							
				14							
	VIA PADULA VINCENZO piano: S-T-1;										
	classamento proposto e validato (D.M. 701/94)										
											Mod.58
	Partita 1216										

VARIAZIONE D'UFFICIO del 01/01/1994 n. 100000 .1/1994  
in atti dal 25/02/1994 RETTIFICA ZONA CENSUARIA -  
ART. 2 LEGGE DEL 24/3/93 N. 75

**Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urbana	10	443	4		A/2	2	10 vani		Catastale	L. 2.550.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO	
Indirizzo													
Notifica													
, VIA PADULA VINCENZO piano: S-T-I;													
											Partita	1216	Mod.58

**Situazione dell'unità immobiliare dal 18/02/1988**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urbana	10	443	4		A/2	2	10 vani		Catastale	L. 4.340	CLASSAMENTO AUTOMATICO del 18/02/1988 n. 686/1988 in atti dal 19/11/1992	
Indirizzo													
Notifica													
, VIA PADULA VINCENZO piano: S-T-I;													
											Partita	1216	Mod.58

**Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urbana	10	443	4						Catastale		Impianto meccanografico del 31/01/1988	
Indirizzo													
Notifica													
, VIA PADULA VINCENZO piano: S-T-I;													
											Partita	1216	Mod.58



# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/01/2009

## Situazione degli intestati dal 03/07/1989

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/2
2			(1) Proprieta' per 1/2

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/07/1989 Voltura n. 219/1990 in atti dal 27/05/1999 Repertorio n. : 93307 Rogante: GISONNA LEUCIO Sede: RENDE Registrazione: UR  
Sede: COSENZA n. 3022 del 13/09/1989 ASSEGNAZIONE

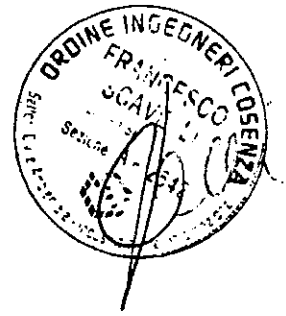
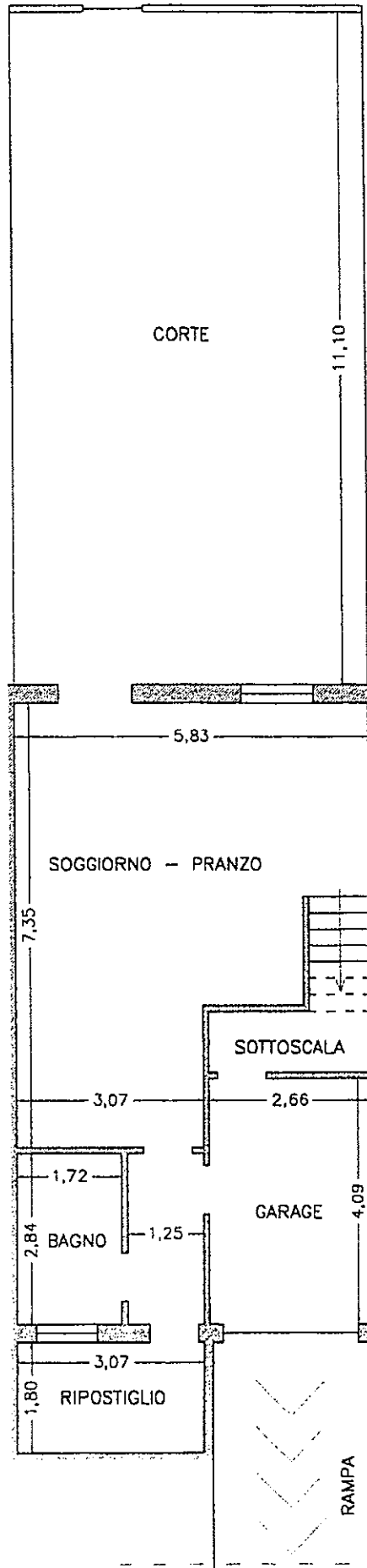
## Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	Impianto meccanografico del 31/01/1988		(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 03/07/1989

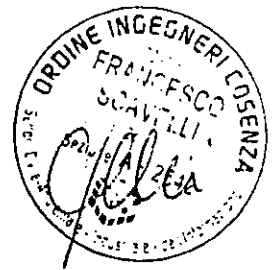
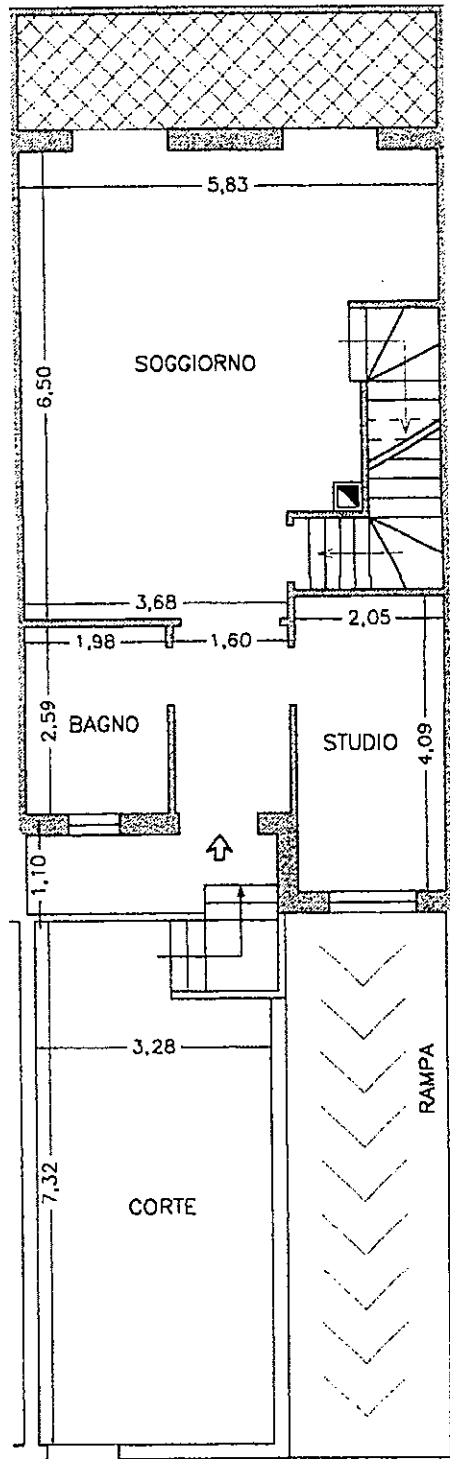
Rilasciata da: Ufficio Provinciale di COSENZA      Richiedente: SCAVELLI

STRADA PUBBLICA

PIANTA  
SEMINTERRATO  
SCALA 1:100

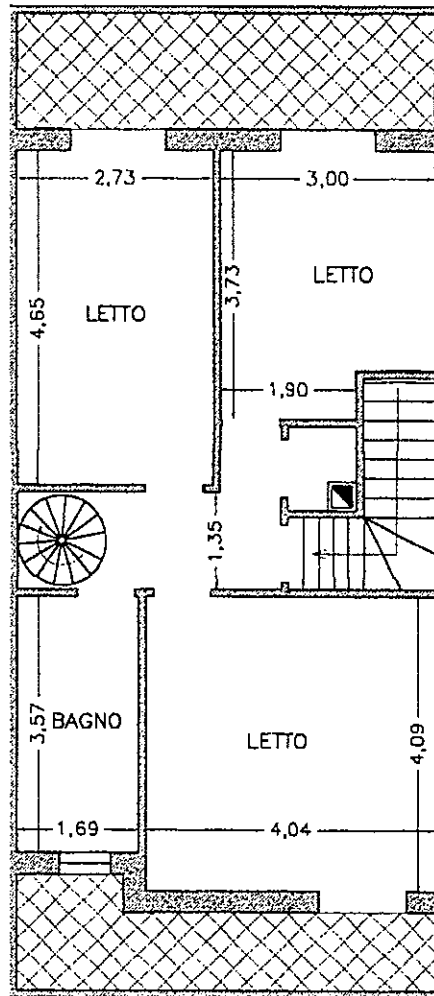


PIANTA  
PIANO TERRA  
SCALA 1:100



VIA PADULA

PIANTA  
PIANO PRIMO  
SCALA 1:100



PIANTA  
SOTTOTETTO  
SCALA 1:100

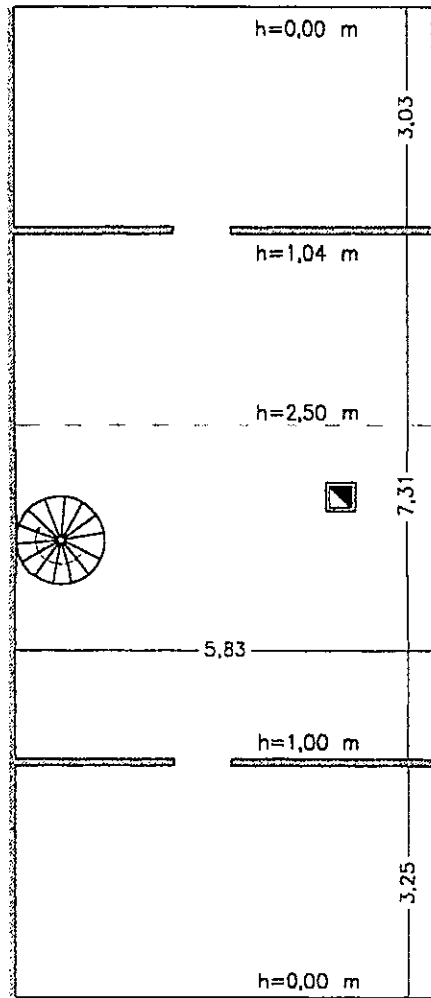


Foto n° 1

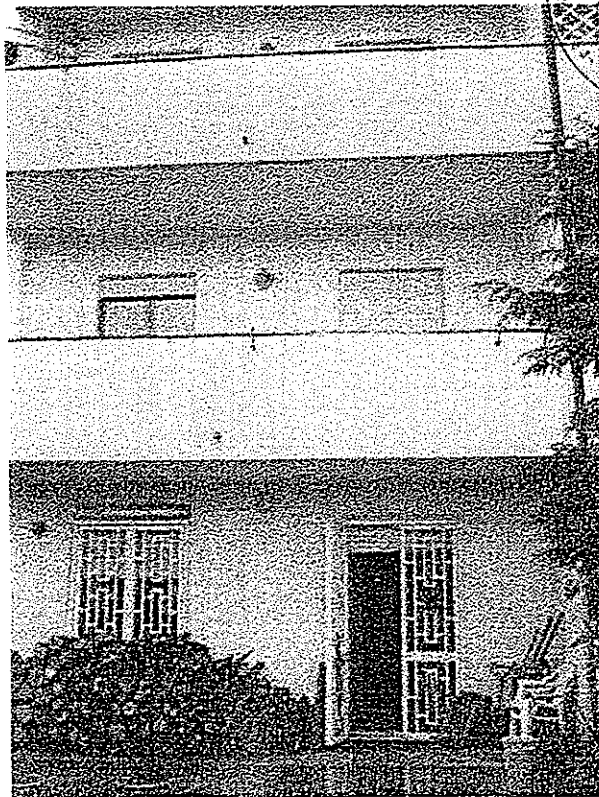
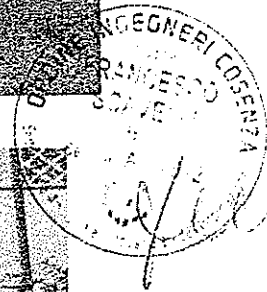


Foto n° 2

Foto n°3

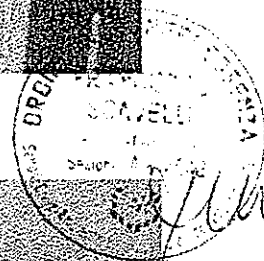


Foto n°4



Foto n°5

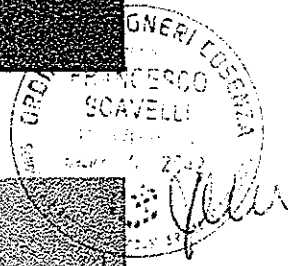


Foto n°6



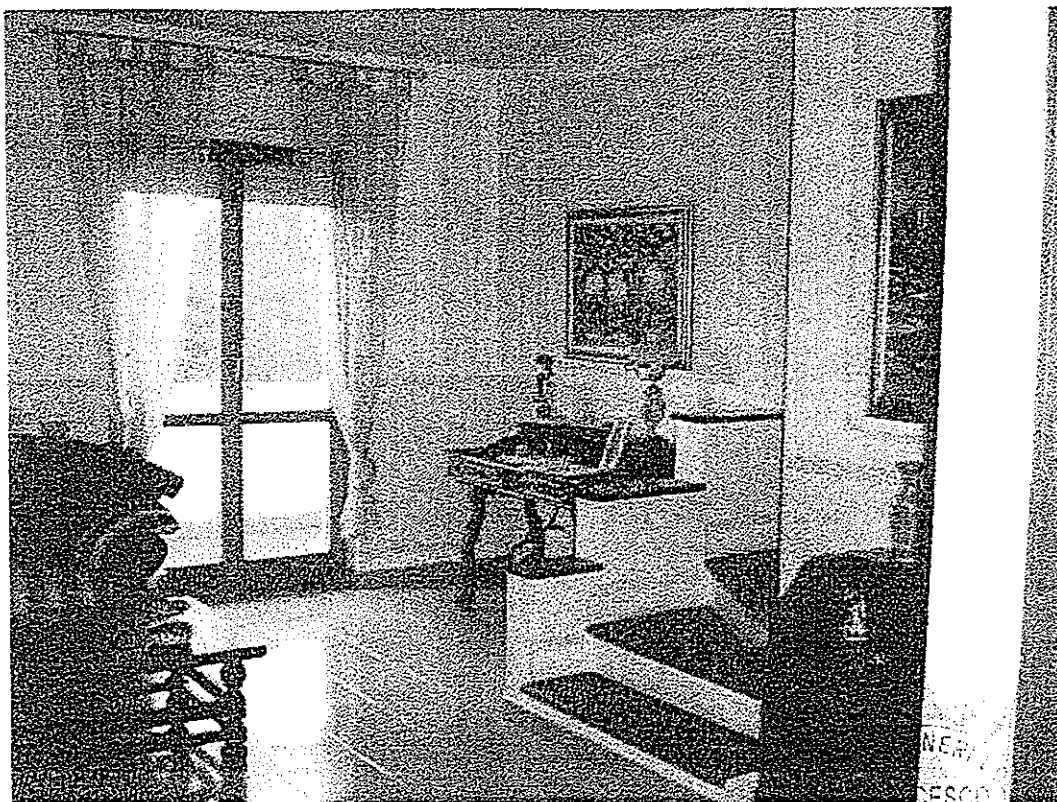


Foto n°7



Foto n°8

GRZ  
SCAVELLI  
Via Ar. 2843  
fllr

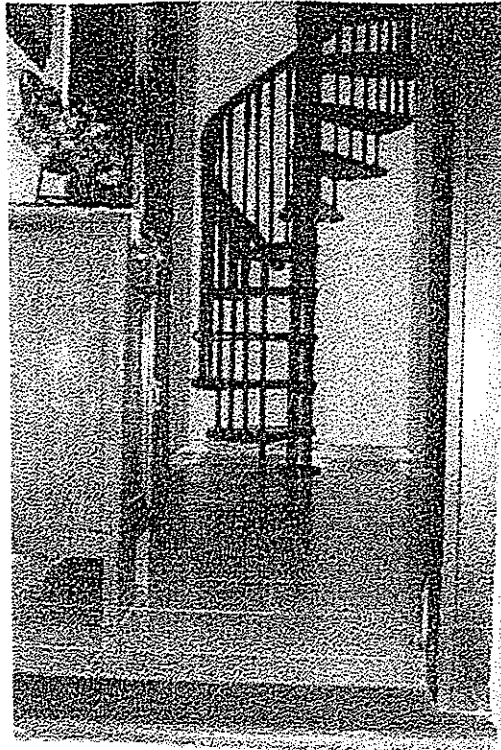


Foto n°9

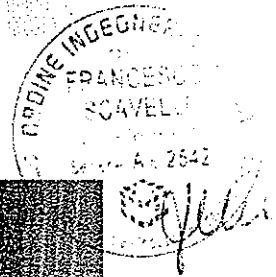


Foto n°10

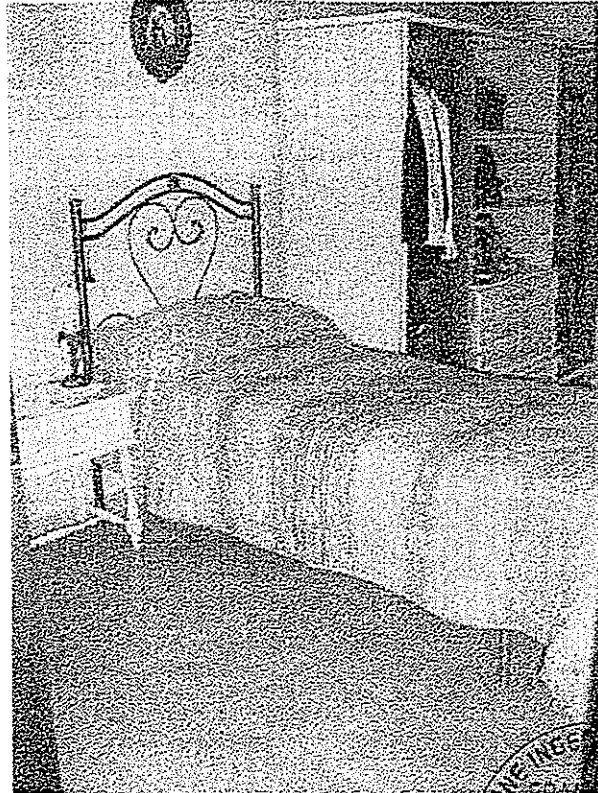


Foto n°11

ORDINE INGEGNERIA  
FRANCESCO  
SCAVELLI  
2812



Foto n° 12

*Yelli*



Foto n°13

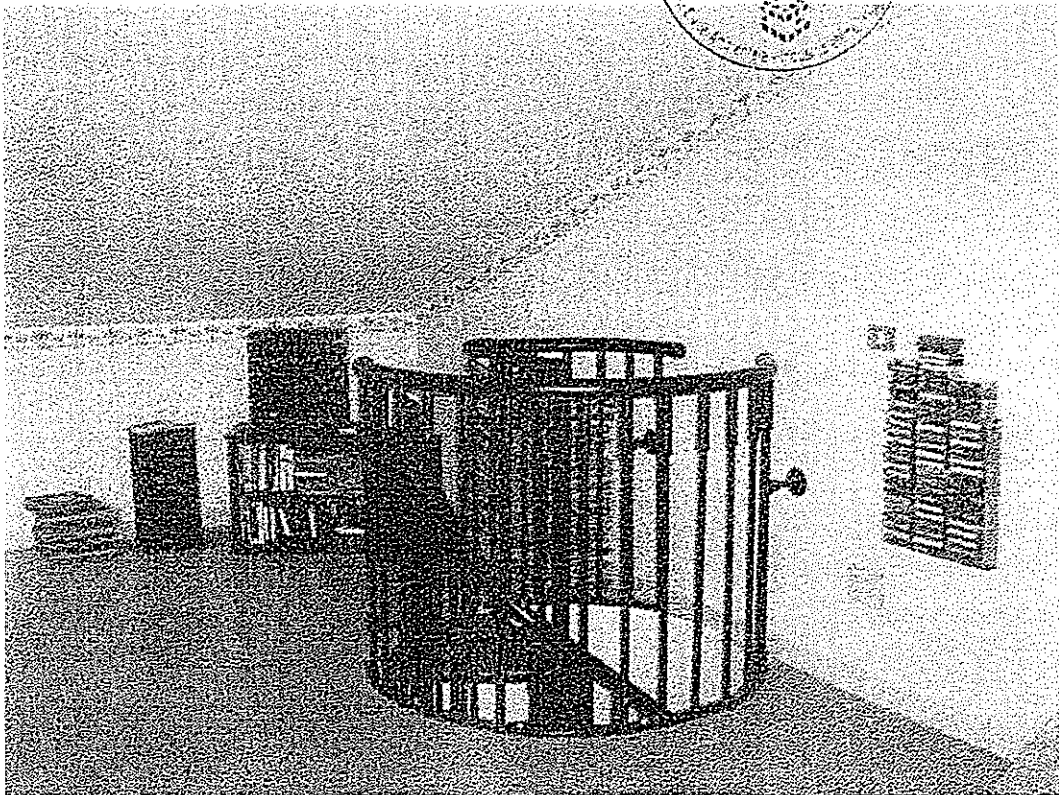


Foto n° 14