

**TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA**  
**SEZIONE IMMOBILIARE**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 75/2011**

**GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA FRANCESCA GOGGIAMANI**

**ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE AD ISTANZA DELLA:**  
**UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S. p. A.**

**IN DANNO DI:**

**RELAZIONE DI PERIZIA**

**IL C. T. U.**  
**ARCH. GIUSEPPANTONIO TOCCI**

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI COSENZA**  
**SEZIONE IMMOBILIARE**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 75/2011**  
**GIUDICE DELEGATO Dott.ssa FRANCESCA GOGGIAMANI**

\*\*\*\*\*

**PERIZIA DI VALUTAZIONE IMMOBILE**

\*\*\*\*\*

**ISTANZA:**

**UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK (BANCA PER LA CASA) S.p.A. con sede in Verona  
alla Piazzetta Monte n° 1, la quale ha eletto domicilio presso lo studio legale dell'avv.**

**via Torino n° 97 Crotone;**

**IN DANNO di:**

**, Rende (CS).**

-----  
Allo scopo di far conoscere al giudice tutti i fatti che abbiano rilevanza nel corso della vertenza in oggetto, il sottoscritto Arch. Giuseppantonio Tocci con studio in via \_\_\_\_\_ – S. Martino di Finita (CS), nominato C. T. U. per l'Esecuzione Immobiliare 75/2011, dal giudice della sezione Immobiliare del Tribunale di Cosenza Dott.ssa Francesca Goggiamani, ho accettato e prestato giuramento nel corso dell'udienza in data 17 – 01 – 2012.

Dopo essermi recato in più occasioni: presso l'immobile in trattativa sito in località Pirelli (Saporito) del comune di Rende, e presso gli uffici di competenza, allo scopo di raccogliere le necessarie indicazioni e verificare la consistenza dell'immobile pignorato e quindi dopo aver assunto le necessarie informazioni tecniche, urbanistiche ed economiche a riguardo, si redige la presente consulenza tecnica d'ufficio. Nell'effettuazione dei sopralluoghi il sottoscritto ha espletato la propria funzione sempre alla presenza continua del proprietario il quale è stato convocato per tempo e mi ha sottoscritto i verbali allegati alla presente. Qui di seguito si espongono i quesiti richiesti omettendo di riportare la traccia e richiamandoli con la sola indicazione QUESITO N. ...

**QUESITO N° 1**

Il sottoscritto C.T. U. presso gli uffici del Catasto ho richiesto la seguente documentazione e riscontrato quanto in appresso specificato:

- Visura catastale dell'immobile, la quale risulta così individuata:

Foglio n° 45, Part. n° 857 sub 1, Zona cens. 1, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 4,5 vani.

Comune di RENDE (CS), Località PIRELLI, piano TERRA.

Intes.

, Propr. per 1/1.

della quale si allega una copia originale qui individuata come, **(allegato n. 1)**.

- Planimetria catastale, Folio di mappa catastale della zona, ed aereofotogrammetria della zona dov'è ubicato l'immobile, dalle quali risultano: la distribuzione degli spazi interni e la consistenza, l'ubicazione e l'insieme del tessuto urbano, si allegano una copia originale qui individuate rispettivamente come, **(allegato n. 2a, n. 2b, e n. 2c)**.

Nota di rilievo del C. T. U.

L'immobile è bene ed univocamente individuato in catasto e non ci sono errori.

Il sottoscritto C.T. U. si è recato, in più occasioni, presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio richiedendo sotto il nominativo dell'esecutato [REDACTED] i relativi certificati ventennali delle note d'iscrizioni e trascrizioni, e preso visione degli atti di provenienza dell'immobile in deposito presso la stessa Agenzia del Territorio.

-RISULTANZE IPOTECARIE (storia di provenienza del cespite)

L'immobile oggetto della presente perizia è di piena ed esclusiva proprietà del signor [REDACTED], a lui è pervenuto con atto di compravendita formalizzato il 27 – 09 – 2005, rep. 78588 trascritto nei Registri Immobiliari di Cosenza il 28 – 09 – 2005, Reg. Gen. 42574 e Reg. Part. 22421 dal notaio R. Scornajenghi, i venditori sono il signori

[REDACTED], ciascuno per i propri diritti pari ad 1/2 di piena proprietà. Di cui si allega una copia qui individuato come **(allegato n. 3a)**

L'immobile è pervenuto ai coniugi Stramandino per ATTO GIUDIZIARIO del 02 – 04 – 2001 / 607 DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI del Tribunale di Cosenza, trascritto nei registri immobiliari di Cosenza il 23 – 05 – 2001, Reg. G. 11060, Reg. P. 8639 contro i signori

[REDACTED], ciascuno per i propri diritti pari ad un terzo di piena proprietà, di cui si allega visura dell'Agenzia del Territorio e qui individuato come, **(allegato n. 3b)**.

Ai signori [REDACTED] il cespite adesso trattato era pervenuto, nelle citate proporzioni, privo di dati catastali, in virtù di successione in morte del rispettivo padre e coniuge [REDACTED], apertasi il 28 – 02 – 1976, la cui successione è stata presentata presso l'Ufficio del Registro di Cosenza il 04 – 05 – 1977 al n° 169 volume 273, trascritta nei registri immobiliari di Cosenza il 22 – 09 – 1977 R. G. 19290, R. P. 141127.

Al signor [REDACTED] il terreno distinto in Catasto al foglio 45 part. 190/f di are 1.47 (che ha generato l'ente urbano sul quale insiste il cespite in oggetto) era pervenuto con atto di compravendita per notaio F. Stancati del 05 – 01 – 1959 Rep. 133495 trascritto nei Registri Immobiliari di Cosenza il 23 – 01 – 1959 R. G. 981 R. P. 102528 dal signor [REDACTED] **(allegato n. 3b1)**.

- QUESITO N° 2

ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (allegato n. 3c)

1) ISCRIZIONE CONTRO del 28 – 10 – 2005, R. P. 15872, R. G. 42575.

Pubblico Uff. R. SCORNAJENGHI Repertorio 78589 del 27 – 10 – 2005.

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Immobili siti in RENDE (CS) SOGGETTO DEBITORE **(allegato n. 3d)**

2) ISCRIZIONE CONTRO del 11 – 03 – 2009, R. P. 986, R. G. 6365.

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Rep. 7497 del 12 – 11 – 2008.

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Immobili siti in RENDE (CS) SOGGETTO DEBITORE. **(allegato n. 3e)**

3) TRASCRIZIONE CONTRO DEL 31 – 03 – 2011, R. P. 6389, R. G. 9294.

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI Cosenza Rep. 86/2011 del 18 – 01 - 2011.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Immobili siti in RENDE (CS) **(allegato n. 3f)**

### **QUESITO N° 3**

MAPPE CENSUARIE E CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Dall'Ufficio Tecnico del comune di RENDE ho avuto in copia conforme all'originale, uno stralcio riferito alla zona che comprende l'immobile oggetto di perizia, dello strumento urbanistico vigente, il quale è stato adottato con delibera di consiglio comunale n. 3 del 31 – 1 – 2001 ed approvato con delibera n. 6 del 3 – 3 – 2003:

-) Stralcio delle norme tecniche di attuazione, e Stralcio planimetrico. **(allegato n. 4)**

### **QUESITO N° 4**

Dopo aver convocato a mezzo raccomandata dell'Ufficio Postale ed a mezzo telefono indirizzate al signor \_\_\_\_\_, ed all'avvocato \_\_\_\_\_, il sottoscritto si è recato nel giorno stabilito presso l'immobile pignorato e dalle constatazioni e dai rilievi effettuati è quanto qui di seguito espresso.

- L'immobile è ubicato nel comune di Rende (CS), località Pirelli di Saporito, via Telesio n° 11.

- L'immobile confina per un lato con via Telesio, per due lati con traversa via Telesio, e per un solo lato è attaccata ad altra casa di \_\_\_\_\_.

- Si sviluppa tutta a piano terra, ah il tetto in coppi di laterizio su struttura portante in legno a due falde inclinate, ha due ingressi uno su via Telesio e l'altro dal giardino posizionato sul lato opposto prospiciente traversa via Telesio, ed intorno per due lati che distacca l'unità immobiliare da via Telesio, esiste uno spazio che accoglie un canale per la raccolta ed il convogliamento delle acque meteoriche.

**L'abitazione ha una distribuzione razionale degli ambienti interni ed occupa una superficie netta (interna) di mq. 66,50, ed una lorda (esterna) di mq. 80,50, lo spazio esterno occupa una superficie di mq. 40 ed è adibito a giardino il quale è anche recintato con rete e paletti in ferro. (allegato n. 5)**

La casa attualmente non è abitata ed assolutamente non è abitabile e versa in uno stato di completo degrado e fatiscenza, una buona parte di essa ha la struttura portante in mattoni pieni (struttura valida per soddisfare la normativa antisismica pur avendo la necessita di piccoli adeguamenti), ed una parte in mattoni misti tra forati e pieni (struttura non antisismica, da adeguare alla normativa mediante la calcolazione delle strutture e la messa in opera di soluzioni ed accorgimenti che la casistica offre). I solai che separano l'abitazione dal sottotetto per la maggior parte sono ferro-laterizio- e soletta collaborante in calcestruzzo, ed in parte in materiale di fortuna. L'intonaco, all'esterno manca quasi del tutto, all'interno esiste ma è completamente deteriorato e cadente, gli infissi sia interni che esterni sono in legno completamente deteriorati e non idonei per essere recuperati, i pavimenti sono in mattonelle di cemento colorate ma anch'esse rovinate senza possibilità di recupero. La casa ha un ambiente che era destinato a servizio igienico, ed in un vano un angolo piastrellato con un lavello da cucina ma anche questi attualmente sono completamente rovinati e quasi distrutti completamente. **(allegato n. 6 foto)**

Gli impianti esistenti dell'immobile: elettrico, idrico, fognario, telefonico, non sono idonei ma la zona è servita benissimo da tutte le infrastrutture primarie, e per il cespite esistono le predisposizioni per i nuovi allacci. Le case, dov'è ubicata l'abitazione sono, per la maggior parte, del tipo a villette residenziali singole con rifiniture del tipo medio, nella zona esistono negozi commerciali di vario genere, e varie attività artigianali. La zona è in continua espansione, è posizionata a poca distanza dalla città di Cosenza, dall'università della Calabria, dalla autostrada Salerno-Reggio Calabria, e dalla nuova sede del comune di Rende, nelle vicinanze esistono grandi centri commerciali, da tutto questo si può asserire che la zona è servita benissimo da tutte le infrastrutture primarie secondarie e dai servizi in genere. In definitiva si può affermare che l'intera area, della quale fa parte anche l'immobile interessato, la si può collocare in una fascia di mercato medio alta che consente di inserire anche l'immobile in una buona collocazione sul mercato immobiliare.

#### **QUESITO N° 5**

I riferimenti del cespite fino adesso riportati, e riscontrati presso gli uffici che sono stati interpellati dal sottoscritto, corrispondono perfettamente a quelli citati nell'atto di pignoramento, e di conseguenza, il cespite, è univocamente individuato.

#### **QUESITO N° 6**

Il bene è regolarmente accatastato e non necessita di alcuna variazione.

#### **QUESITO N° 7**

Dalla documentazione ricevuta dall'ufficio tecnico del comune di Rende risulta che la zona interessata, nello strumento urbanistico, sopra riportato, è identificata come zona di completamento B3/1 destinata a residenziale, o residenziale-commerciale, ed i lavori potranno avvenire per intervento diretto con rilascio di Concessione Edilizia rispettando gli indici di piano che sono qui riportati nell'allegato n. 4.

#### **QUESITO N° 8**

La costruzione dell'unità immobiliare in trattativa è antecedente al 01 - 09 - 1967 per come riportato nell'atto di acquisto redatto dal notaio R. Scornajenghi (allegato n. 3a), e le condizioni attuali sono quelle asserite dal sottoscritto nel quesito n° 4, (attualmente non è abitabile e necessita di sostanziali lavori edilizi di ristrutturazione al fine di renderla abitabile).

#### **QUESITO N° 9**

Il bene pignorato comprende un unico lotto e non è necessario frazionarlo.

#### **QUESITO N° 10**

L'immobile è piena proprietà dell'intestatario del pignoramento.

#### **QUESITO N° 11**

L'immobile non è abitato.

#### **QUESITO N° 12**

L'immobile non è occupato ed il proprietario non è sposato.

#### **QUESITO N° 13**

Dalle notizie reperite nell'ufficio tecnico del comune di appartenenza, sull'immobile non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, ed ancora non esistono diritti demaniali o di usi civici.

#### **QUESITO N° 14 Valore dell'immobile**

.Aspetti negativi.

L'immobile, come assertito in precedenza, allo stato attuale non è idoneo ad essere abitato perchè necessita di sostanziali lavori edili, oltre a questo la costruzione, in parte, è stata realizzata con criteri non antisismici quindi la struttura portante necessita di interventi edili di adeguamento.

Aspetti positivi.

A contrapporre a quanto adesso espresso, c'è da considerare la posizione centrale che occupa il cespite rispetto ai servizi primari e secondari espressi in precedenza, ed ancora l'immobile è per un solo lato attaccato ad altra abitazione e per tre lati si affaccia sulla via comunale, e su un lato di questi esiste un giardinetto esclusivo che appunto si affaccia sulla via pubblica, a questo c'è da aggiungere ciò che è normato nello stralcio dello strumento urbanistico, che è qui documentato come allegato n. 4, cioè si da la possibilità di ampliare la costruzione, (anche se solo come locali di deposito e servizi), quindi un ulteriore potenziale valore.

Conclusione.

In base a quanto fin ora espresso ed in riferimento alle qualità specifiche del fabbricato, considerata l'ubicazione ed il contesto molto favorevole, considerato che è provvisto di giardino esclusivo, considerata la qualità costruttiva e lo stato di manutenzione, si può affermare che l'immobile in oggetto è comunque appetibile sul mercato immobiliare. Il metodo di valutazione adoperato dal sottoscritto è quello comparativo, ovvero che usa come riferimento la compravendita di immobili simili nella stessa zona o in quelle adiacenti con le medesime caratteristiche rapportato al **metro quadrato (mq.)**. Nel caso specifico è stata effettuata una accurata indagine di mercato presso agenzie, studi privati, imprese ecc...

Si considera a riguardo della stima, il valore della zona giardino esclusivo della casa di abitazione lo si intende usare come accrescitivo del valore del fabbricato stesso.

A seguito di tutte le considerazioni e di tutte le ricerche svolte, è emerso che, e **il prezzo più congruo per ogni metro quadro lordo di fabbricato è di € 650,00.**

Da tutto quanto fin qui esposto si ha:

$$\text{mq. } 85,00 \quad \times \quad \text{€. } 650,00 \quad = \quad \text{€. } 55\,250,00$$

**(diconsi € Cinquantacinquemiladuecentocinquanta,00)**

**Tanto valuta e riferisce il sottoscritto C. T. U. e si firma**

Il C. T. U.  
Arch. Giuseppantonio Tocci

-----

**TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA**  
**SEZIONE IMMOBILIARE**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 75/2011**

**GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA FRANCESCA GOGGIAMANI**

**ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE AD ISTANZA DELLA:**  
**UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S. p. A.**

**IN DANNO DI:**

**PROSPETTO RIASSUNTIVO**

**IL C. T. U.**  
**ARCH. GIUSEPPANTONIO TOCCI**

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI COSENZA**  
**SEZIONE IMMOBILIARE**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 75/2011**  
**GIUDICE DELEGATO Dott.ssa FRANCESCA GOGGIAMANI**  
\*\*\*\*\*  
**PERIZIA DI VALUTAZIONE IMMOBILE**

\*\*\*\*\*

**ISTANZA:**

**UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK (BANCA PER LA CASA) S.p.A. con sede in Verona alla Piazzetta Monte n° 1, la quale ha eletto domicilio presso lo studio legale dell'avv. via Torino n° 97 Crotone;**

**IN DANNO di:**

**, Rende (CS).**

-----  
- L'immobile è ubicato nel comune di Rende (CS), località Pirelli di Saporito, via Telesio n° 11. Foglio n° 45, Part. n° 857 sub 1, Zona cens. 1, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 4,5 vani. Comune di RENDE (CS), Località PIRELLI, piano TERRA.

- Intestato \_\_\_\_\_, Propr. per 1/1.

L'immobile è piena proprietà, ed è pervenuto al proprietario per compravendita espressa con atto notarile.

- Si sviluppa tutto a piano terra, ah il tetto in coppi di laterizio su struttura portante in legno a due falde inclinate, la struttura portante del fabbricato è in muratura di laterizio, ha due ingressi uno su via Telesio e l'altro dal giardino posizionato sul lato opposto prospiciente traversa via Telesio. L'immobile non è abitabile.

**L'abitazione occupa una superficie lorda (esterna) di mq. 80,50, lo spazio esterno (giardino) occupa una superficie di mq. 40.**

Il prezzo base dell'immobile è:

**mq. 85,00 x € 650,00 = € 55.250,00**  
**(diconsi € Cinquantacinquemiladuecentocinquanta,00)**

Il C. T. U.

Arch. Giuseppantonio Tocci

-----



**Visura per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 03/02/2012

<b>Dati della richiesta</b>		<b>Comune di RENDE ( Codice: H239)</b>										
		<b>Provincia di COSENZA</b>										
<b>Catastro Fabbricati</b>		<b>Foglio: 45 Particella: 857 Sub.: 1</b>										
<b>Unità immobiliare</b>												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbane	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consumo			
1		45	857	1			A/4	1	4,3 vuol		Euro 185,71	VARIANTE NEL CLASSAMENTO del 13/06/2009 n. 25071 / 2009 in atti del 23/06/2009 (protocollo n. 15605421) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
<b>Indirizzo</b>		CONTRADA FURELLI paese T.										
<b>Amministrazione</b>		comune di rende (in attuazione della legge n. 48 del 28/2/1997 art. 10 comma 1 lett. a) della legge n. 48 del 28/2/1997)										
<b>INTESTATO</b>												
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE				DIRITTI E ONERI REALI			
1									101 Foglio n. 10			
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		<b>STRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/02/2005 Tavola n. 22411 / 2005 in atti del 11/10/2005 Registro n. 78948 Rogore: BERNARDINO RICCARDO Sub: 82008 C/INPRAVENDITA</b>										

Rilasciato da: Servizio Telematico

\* Codice Fiscale Valido in Anagrafe Telematica