

TRIBUNALE di COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n° [REDACTED] R.G.E.I.

[REDACTED] c/o [REDACTED]

Stima Immobile sito in Cosenza (CS) alla Via [REDACTED]

[REDACTED] n°28.

RAPPORTO PERITALE

II C.T.U.

Relazione

➤ Premessa

Il sottoscritto Ing. [REDACTED], in riferimento all'incarico di consulenza tecnica d'ufficio relativo all'esecuzione immobiliare n° [REDACTED] promossa dalla società [REDACTED] nei confronti della Sig.ra [REDACTED], conferito dalla Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Cosenza Dott.ssa [REDACTED] in data 2.2.2023 con giuramento in forma telematica tenutosi in data 3.2.2023, per la valutazione di una unità immobiliare ubicata in un fabbricato sito in Via [REDACTED] n°28 nel Comune di Cosenza (CS), ha proceduto al sopralluogo (All.1), previa comunicazione per le vie brevi con la Dott.ssa [REDACTED] custode nominata dalla G.E., rilievi e ricerche per dedurre tutti gli elementi che occorrono all'espletamento della consulenza.

Il sottoscritto, ad evasione dell'incarico ricevuto dalla Sig.ra Giudice, espone qui di seguito i risultati delle operazioni svolte rispondendo ai **quesiti** posti.

➤ Verifica documentazione in atti.

Lo scrivente ha verificato l'idoneità della documentazione presente in atti constatando che il creditore precedente ha depositato il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

La certificazione notarile presente in atti risale ad atto di compravendita a titolo derivativo per un periodo superiore a venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e riporta i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato.

Il creditore precedente ha depositato l'estratto catastale attuale e non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutata.

Lo scrivente ha richiesto l'estratto dell'atto di matrimonio (All.2) all'Ufficio Stato Civile del Comune di Cosenza dal quale si evince che l'esecutata è stata unita in matrimonio il

giorno 20 [REDACTED] in regime di separazione dei beni.

➤ **Identificazione Immobile oggetto di causa.**

Dai dati presenti in atti è stato possibile identificare il bene oggetto di causa che è sito in un immobile edificato alla Via [REDACTED] n°28 nel Comune di Cosenza (CS).

➤ **Descrizione dell'immobile pignorato**

Il giorno 23 Febbraio 2023 (All.1) lo scrivente, con la presenza della custode delegata Dott.ssa [REDACTED], si è recato sui luoghi di causa dove nessuno si è presentato per parte esecutata e, nonostante i tentativi da parte della custode di rintracciare un fabbro per garantire l'accesso questi sono risultati vani e, pertanto, si rinviava a data da definire il nuovo sopralluogo.

Il giorno 21 Marzo 2023 (All.1.1) lo scrivente, con la presenza della custode delegata Dott.ssa [REDACTED] si è recato sui luoghi di causa dove nuovamente nessuno si è presentato per parte esecutata.

La custode, dopo aver contattato un fabbro, ha permesso l'accesso all'unità immobiliare oggetto di causa e così si è proceduto a rilievo diretto geometrico e fotografico dello stato di fatto dei luoghi.

L'unità immobiliare è ubicata nel quartiere "[REDACTED]" del Centro Storico di Cosenza alla Via [REDACTED] al piano primo di un edificio per civile abitazione (Foto n°1-2) realizzato con strutture portanti in muratura mista di pietrame e mattoni, solai con struttura in legno e copertura a falde con manto in tegole.

Non è stato possibile datare l'epoca di costruzione dell'edificio, che è certamente antecedente all'anno 1967 e, visto il quartiere nel quale è stato edificato e la tipologia costruttiva, si può ipotizzare che sia stato realizzato tra gli inizi del 1800 e il 1900.

1) Appartamento a Piano primo (N.C.E.U. Fg. [REDACTED])

L'unità immobiliare oggetto di causa, all'atto del sopralluogo, è costituita

dall'appartamento a piano primo dell'edificio sito alla Via [REDACTED] n°28 e risulta libero e a disposizione dell'esecutata Sig.ra [REDACTED].

L'appartamento ha affacci sui lati Sud-Ovest, Sud-Est e Nord-Est e confina a Nord-Ovest con il vano scala comune e con altra proprietà, a Sud-Ovest e a Sud-Est con Via [REDACTED] e a Nord-Est con [REDACTED].

Si accede da piano terra da Via [REDACTED] attraverso un portone d'ingresso in legno (Foto n°3) che apre su di un vano scala comune (Foto n°4), che disimpegna i vari alloggi ai diversi piani dell'edificio.

All'interno dell'appartamento vi si accede attraverso un portoncino blindato danneggiato chiuso con una catena (Foto n°5) che affaccia sul vano scala.

L'appartamento è costituito da un ampio ingresso-soggiorno (Foto n°6-7), da un locale cucina (Foto n°8) e da un corridoio che disimpegna un bagno (Foto n°9), una stanza (Foto n°10-11), un locale ripostiglio (Foto n°12), un locale spogliatoio (Foto n°13) oltre alla presenza di sei balconi (Foto n°14-15-16-17-18-19) e di una parte soppalcata costituita da una passerella (Foto n°20-21) che disimpegna una stanza da letto (Foto n°22) con annesso bagno (Foto n°23) e con la presenza di un'altra stanza da letto (Foto n°24) con annesso locale bagno (Foto n°25).

L'accesso alla zona soppalcata è garantito dalla presenza di due scale a chiocciola (Foto n°26-27).

La pavimentazione di tutti i locali al piano non soppalcato è costituita da un laminato effetto legno (Foto n°6-8-9-10-13), quella di tutta la zona soppalcata è in legno (Foto n°20-21-22-23-24-25) mentre la pavimentazione dei balconi è in massetto in calcestruzzo (Foto n°14-15-16-18-19).

Le pareti sono intonacate e tinteggiate (Foto n°6-7-10-13-22-24), due pareti della cucina sono rivestite con piastrelle ceramiche con una striscia alta pari a circa 1 m (Foto n°8), le pareti del locale bagno a piano non soppalcato e il ripostiglio sono rivestite con piastrelle

ceramiche per tutta l'altezza (Foto n°9-12) mentre le pareti dei locali bagno al piano soppalcato sono rivestite con piastrelle ceramiche per una altezza pari a circa 1,80 (Foto n°23-25).

Gli infissi esterni sono costituiti da finestre e porte-finestre in legno con oscuramento costituito da scuri interni in legno mentre gli infissi interni sono assenti tranne che per una porta a due ante in legno tamburato.

L'appartamento è fornito di impianto idrico ed elettrico non funzionanti ed è sprovvisto di impianto di riscaldamento e raffrescamento.

La superficie calpestabile rilevata per il piano non soppalcato è pari a circa 87,41 mq mentre per il piano soppalcato è pari e circa 44,47 mq, la superficie lorda commerciale è pari a circa 116,80 mq oltre a circa 13,11 mq di superficie dei balconi.

Le altezze utili interne sono pari a circa 4,00 m per le parti libere dal soppalco, circa 2,04 m sotto il soppalco e circa 1,90 m per la parte soppalcata.

Pessimo è lo stato di conservazione dell'immobile che necessita di una importante ristrutturazione (rifacimento impianto elettrico, rifacimento pavimento balconi, montaggio infissi interni mancanti, riparazione locale bagno con montaggio pezzi mancanti, riparazione infissi esterni, tinteggiatura interna).

La zona in cui si trova il bene succitato è in stato di degrado con diversi immobili abbandonati e a rischio crollo e risulta edificata con tipologia prevalentemente residenziale; detta area sorge nel quartiere [REDACTED] in pieno centro storico del Comune di Cosenza (CS) a circa 1,5 km dal Municipio di Cosenza, a circa 2,0 km dall'Ospedale Civile dell'Annunziata, a circa 3,4 dallo svincolo autostradale Cosenza Sud e a circa 4,9 km dalla Stazione Ferroviaria di Cosenza.

La vendita immobiliare del bene per cui è causa non è soggetta ad I.V.A.

➤ **Legittimità della costruzione.**

Il fabbricato sito in Via [REDACTED] n°28 nel Comune di Cosenza è

edificato in pieno centro storico del Comune succitato realizzato prima dell'anno 1967.

Viste le caratteristiche e la storia della zona si presume che l'edificio in cui è sito l'immobile per cui è causa sia stato edificato tra gli anni 1800 e gli inizi del 1900.

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale - Sezione Urbanistica del Comune di Cosenza l'immobile non risulta avere alcun titolo abilitativo in archivio (All.3).

All'atto del sopralluogo è presente una superficie soppalcata pari a circa 44,47 mq con altezze utili sotto e sopra il soppalco pari rispettivamente a circa 2,04 m e 1,90 m.

Da un controllo visivo, visti i materiali utilizzati per la realizzazione, risulta chiaro ed evidente come il soppalco sia stato realizzato abusivamente in epoca recente.

L'abuso succitato non può essere sanato in quanto, oltre ad aumentare il carico urbanistico con notevole aumento della superficie abitabile, non ci sono i requisiti tecnici adeguati per la realizzazione di un soppalco avendo una altezza utile interna pari a circa 4,00 m inferiore all'altezza minima necessaria pari a circa 4,50 m e pertanto andrà demolito per la sua totalità.

I costi relativi alla demolizione di tutto il piano soppalcato e ai vari interventi di ristrutturazione sono pari a circa €. 14.000,00 oltre ai costi per sanare la diversa distribuzione degli spazi interni del piano non soppalcato tramite S.C.I.A. in sanatoria del costo di €.516,00 oltre le spese tecniche pari a circa €. 1.000,00 e le spese per la variazione catastale pari a €.300,00 per un totale pari a circa €. 15.816,00.

➤ **Dati Catastali Immobili**

L'unità immobiliare è censita al N.C.E.U. del Comune di Cosenza (CS) alla Via [REDACTED], Piano Primo in Ditta: [REDACTED] nata a Cosenza

[REDACTED] C.F. [REDACTED] diritto di proprietà pari a 1/1 con i seguenti dati identificativi:

1) Fg. [REDACTED]-Zona Cens. 1-Cat. A/3-Cl. 2-Cons.5,5 vani-Superficie Catastale-Rendita €.173,27;

Si allega estratto del foglio di mappa (All.4), planimetria catastale (All.5) e visura catastale storica (All.6).

Dal confronto tra la planimetria catastale e le misure reali, rilievo, emergono delle discordanze:

- I locali risultano diversamente distribuiti (All.7) rispetto alla planimetria catastale (All.5) con la presenza di una parte soppalcata;

Le difformità relative alla diversa distribuzione interna del piano non soppalcato possono essere sanate con una variazione catastale del costo pari a €. 300,00.

La diversa distribuzione interna relativa al piano soppalcato non può essere sanata.

➤ **Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.**

Per come si evidenzia nello stralcio della relativa Variante al P.R.G. del Comune di Cosenza (All.8) il fabbricato, all'interno del quale si trova il bene per cui è causa, risulta ricadere nella zona:

- "A" art. 9 Zone A "Aree del centro storico e adiacenti di particolare interesse storico-ambientale".

Le Zone A riguardano aree di particolare interesse ambientale, con presenza di elementi architettonici di notevole rilevanza e stratificazioni edilizie databili dall'età antica al XX secolo. Esse occupano le pendici orientali del colle Pancrazio, fino alla confluenza dei fiumi Crati e Busento ed alcuni spazi adiacenti in destra del Crati.

All'attuazione del P.R.G. si provvede con uno studio di inquadramento accompagnato da piani di recupero e con interventi diretti.

Sono comunque consentite le seguenti operazioni:

A. restauro conservativo di singoli edifici;

B. manutenzione ordinaria e straordinaria di singoli edifici;

C. interventi generali e parziali di consolidamento statico, di bonifica idrogeologica, realizzazione di servizi a rete, di adeguamento tecnologico.

La progettazione urbanistica esecutiva deve prevedere le seguenti tipologie d'intervento:

1. restauro conservativo per tutti gli edifici di particolare valore architettonico;
2. risanamento ambientale per tutti gli edifici che, anche in assenza di spiccati valori architettonici, concorrono significativamente alla configurazione del contesto;
3. ristrutturazione edilizia parziale per gli edifici che incidono positivamente sulla configurazione ambientale pur senza possedere requisiti propri di interesse architettonico;
4. ristrutturazione edilizia-urbanistica integrale per gli edifici che appaiono come elementi inidonei rispetto al contesto, per i quali sussiste l'opportunità di una nuova configurazione.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia integrale sono consentiti solo in base ad indicazioni orientative contenute nel P.R.G. o ad esplicite motivazioni dello studio d'inquadramento detto precedentemente.

Le destinazioni d'uso ammesse sono: residenze, servizi pubblici e privati, attività direzionali, attività culturali e religiose, attività commerciali ed artigianali (non nocive), attività ricreative, autorimesse. La permanenza della residenza deve essere comunque favorita.

In tutti gli interventi sono vietati gli incrementi di volumetria.

Eventuali limitate deroghe potrebbero ammettersi, sentito il parere della competente Soprintendenza, nell'ambito della ristrutturazione formale-funzionale di un comparto edilizio.

Art. 136 - Immobili ed aree di notevole interesse pubblico

1. Sono soggetti alle disposizioni di questo Titolo per il loro notevole interesse pubblico:

(comma così modificato dall'articolo 2 del d.lgs. n. 62 del 2008)

- a. le cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale, singolarità geologica o memoria storica, ivi compresi gli alberi monumentali;
- b. le ville, i giardini e i parchi, non tutelati dalle disposizioni della Parte seconda del presente codice, che si distinguono per la loro non comune bellezza;

c. i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici;

d. le bellezze panoramiche e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze.

➤ **Accertamento conformità tra descrizione attuale dei beni e quella contenuta in pignoramento.**

I dati indicati nell'atto di pignoramento risultano conformi rispetto ai dati reali dell'immobile per cui è causa e ne consentono l'univoca identificazione del bene.

Da controlli tramite visure ipotecarie eseguite all'Agenzia delle Entrate (All.9) è stata verificata la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutata e precisamente:

- Diritto di piena proprietà dei locali identificati al N.C.E.U. del Comune di Cosenza, foglio [redacted] particella [redacted] sub. [redacted], sito in un fabbricato ubicato nel comune succitato in Via [redacted] tramite atto per notaio Dott.ssa [redacted] di Rende (CS) del 2 Febbraio 2001, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza il giorno 8 Febbraio 2001 ai nn. [redacted] R.P. e [redacted] R.G. (All.10) con atto di compravendita ricevendo dal Sig. [redacted] la piena proprietà dell'immobile succitato.

Successivamente è stata eseguita una rettifica dell'atto succitato tramite atto per notaio [redacted] di Rende (CS) del 2 Febbraio 2001, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza il giorno 7 Aprile 2001 ai nn. [redacted] R.P. e [redacted] R.G. (All.11) con rettifica per mero errore materiale dove nella precedente nota di trascrizione il Sig. [redacted] è stato indicato come [redacted].

Al Sig. [redacted] l'immobile suindicato è pervenuto in virtù dei seguenti titoli:

1) Diritto di proprietà pari ad 1/6 dell'immobile identificato al N.C.E.U. del Comune di Cosenza, foglio [redacted] particella [redacted] subalterno [redacted] tramite successione per legge, trascritta

presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza il giorno 11 Aprile 1989 ai nn. [REDACTED] R.P. e [REDACTED] R.G. (All.12) con atto di successione per causa di morte ricevendo dalla Sig.ra [REDACTED] la quota di 1/6 di proprietà dell'immobile succitato.

Essendo il Sig. [REDACTED] già titolare del diritto di proprietà per la quota pari ad 1/2 dell'immobile per cui è causa, a seguito del succitato atto è diventato proprietario della quota pari a 2/3.

2) Diritto di proprietà pari ad 1/3 dell'immobile identificato al N.C.E.U. del Comune di Cosenza, foglio [REDACTED] particella [REDACTED] subalterno [REDACTED] tramite atto per notaio Dott. [REDACTED] di Verona (VR) del 3 Maggio 1991, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza il giorno 30 Maggio 1991 ai nn. [REDACTED] R.P. e [REDACTED] R.G. (All.13) con atto di permuta ricevendo dal Sig. [REDACTED] la quota di proprietà pari ad 1/3 dell'immobile succitato.

➤ **Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.**

Da visure ipotecarie, dopo aver richiesto l'elenco sintetico delle formalità (All.9), sull'immobile oggetto di stima ubicato nel Comune di Cosenza (CS), identificato al N.C.E.U. al Fg. [REDACTED]-P.lla [REDACTED]-Sub. [REDACTED], gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1. Ipoteca Volontaria iscritta in data 13.12.2000 ai nn. [REDACTED] R.P. e [REDACTED] R.G. a favore della [REDACTED], con sede in Cosenza (CS) in [REDACTED] snc., con atto del 12 Dicembre 2000 per notaio Dott.ssa [REDACTED] di Rende (CS), contro il Sig. [REDACTED] e la Sig.ra [REDACTED], iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza in data 13.12.2000 ai numeri [REDACTED] R.P. e [REDACTED] R.G. (All.14);
2. Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo a favore della società [REDACTED] con sede in Cosenza (CS) in [REDACTED] snc., contro il Sig. [REDACTED] e la Sig.ra [REDACTED]

██████████ iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza in data 23.9.2020 ai numeri ██████████ R.P. e ██████████ R.G. (All.15);

3. Pignoramento immobiliare a favore della società ██████████ con sede in ██████████ n.1, contro la Sig.ra ██████████, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza in data 2.11.2022 ai numeri ██████████ R.P. e ██████████ R.G. (All.16);

➤ **Accertamento stato di occupazione dell'immobile.**

Il giorno 21 Marzo 2023 lo scrivente, all'atto del sopralluogo (All.1.1), ha potuto accertare che l'immobile sito nel Comune di Cosenza (CS) e identificato al N.C.E.U. del Comune succitato come:

- 1) Piano Primo - Fg. ██████████ - P.lla ██████████ - Sub. ██████████ - Zona Cens.1 - Cat. A/3 - Cl. 2 - Cons.5,5 vani - Rendita €173,27;

Risulta libero e a disposizione dell'esecutata Sig.ra ██████████.

➤ **Vincoli**

Dalla documentazione presente in atti e da ricerche effettuate, l'immobile risulta essere edificato in una zona soggetta a vincolo paesaggistico secondo l'art.136 del Codice dei beni culturali e del paesaggio del D.lgs n°42 del 22 Gennaio 2004 relativo ad immobili ed aree di notevole interesse pubblico.

➤ **Stima**

Si determina, qui di seguito, il valore dell'unità immobiliare mediante il criterio di stima comparativo, prendendo in esame i prezzi commerciali praticati nella zona per immobili simili nonché l'andamento del mercato immobiliare.

Dalle indagini effettuate, considerando l'ubicazione, l'estensione, l'età, la qualità delle rifiniture, lo stato di conservazione e manutenzione, i prezzi medi correnti per le vendite di costruzioni analoghe e della zona (ricavati presso studi notarili, studi commerciali, studi tecnici), le possibilità commerciali, e tutte le altre caratteristiche, confrontate anche con i

dati dei maggiori operatori del settore della zona, sono emersi valori, per i locali situati nel Comune di Cosenza alla [REDACTED], tra 400 e 600 €/mq. per costruzioni simili a quella in esame, omogeneizzati con adeguati coefficienti dovendo tener conto delle pessime condizioni di conservazione (0.80) e delle superfici dei balconi (0.35).

Si ritiene, pertanto, di poter applicare il valore di 500,00 €/mq. quale prezzo base alle superfici virtuali ottenute applicando i suddetti coefficienti alle superfici reali commerciali.

Si riporta, qui di seguito, tabella dettagliata della stima della singola unità immobiliare identificata con i dati catastali:

Comune	Piano	Dati Catastali	Sup. Virtuale (mq.)	Valore (€/mq.)	Stima (€.)
Cosenza	P.1	Fg. [REDACTED]-P.lla [REDACTED]-Sub. [REDACTED]	$116,80*(0.80)+13,11*(0.35)= 98,03$	500,00	49.015,00
Totale Complessivo Unità Immobiliare in Cosenza (CS)					49.015,00

Tenendo in considerazione le spese dovute per sanare l'immobile, quelle necessarie per la ristrutturazione e la riduzione del valore di mercato pari al 15% praticata per l'assenza della garanzia per vizi sul bene oggetto di pignoramento il valore di stima dell'immobile oggetto di causa sarà il seguente:

1) Fg. [REDACTED] - P.lla [REDACTED] - Sub. [REDACTED] - Piano Primo - €. 49.015,00 - €. 15.816,00 - (€.49.015,00 x 0.15) = **€. 25.846,75.**

➤ **Formazione dei Lotti**

Qui di seguito viene riportata la formazione del lotto di vendita relativo all'immobile per cui è causa.

- LOTTO N° 1

E' costituito dall' appartamento al piano primo sito nell'edificio posto alla Via [REDACTED]

██████████ nel Comune di Cosenza (CS).

Il prezzo base di vendita è pari a **25.846,75 €.** al netto delle detrazioni effettuate nella misura di:

- € 15.816,00 quali costi per sanare e ristrutturare l'immobile.

➤ Descrizione: **Piena Proprietà del 100/100** – Appartamento posto a piano primo, situato in un fabbricato in muratura portante, sito in Via ██████████ ██████████ nel Centro storico del Comune di Cosenza (CS), composto distintamente dopo la ristrutturazione da un ampio ingresso-sala da pranzo, un locale cucina oltre ad un corridoio che disimpegna un locale bagno, un ripostiglio e una camera da letto il tutto servito da un ingresso pedonale da vano scala comune a piano terra per una superficie complessiva lorda di mq. 116,80 circa oltre alla superficie dei balconi pari a circa 13,11 mq.

L'altezza utile interna dell'appartamento è pari a circa mt. 4,00.

Rifiniture pessime.

L'immobile è sprovvisto di certificato di agibilità e necessita di una importante ristrutturazione (rifacimento impianto elettrico, rifacimento pavimento balconi, montaggio infissi interni mancanti, riparazione locale bagno con montaggio pezzi mancanti, riparazione infissi esterni, tinteggiatura interna, demolizione sopralco).

L'immobile è identificato al N.C.E.U. del Comune di Cosenza, Via ██████████ ██████████, piano primo, in Ditta ██████████ nata a Cosenza il 08.03.██████████ C.F. ██████████ con i seguenti dati catastali:

Fg. ██████████ - P.IIIa ██████████ - Sub. ██████████ - Zona Cens.1 - Cat. A/3 - Cl. 2 - Cons.5,5 vani - Rendita €173,27.

➤ Prezzo Base: **€25.846,75**

➤ Titolarità giuridica del diritto oggetto di pignoramento: **Sig.ra** ██████████

Si allega documentazione fotografica di n°27 pose (All.17).

Ritenendo di aver adempiuto all'incarico affidatomi rassegno la presente perizia di stima.-

Il C.t.u.

Castrolibero, li 27.6.2023