

# TRIBUNALE DI COSENZA

Via Sicilia 87100  
Cosenza

## RELAZIONE DI STIMA DEI BENI PIGNORATI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 31/2018 R.G.E.

G.E. Dott.ssa F. Goggiamani

Il perito  
ing. Rosanna Calendino



## SOMMARIO

1.	NOMINA	3
2.	INDICAZIONE DELLA QUOTA SOGGETTA AD ESECUZIONE	3
3.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	4
	RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO	5
4.	QUESITO 1: DOCUMENTAZIONE DI CUI ART. 567, 2° COMMA COD. PROC. CIV. 5	
▪	ATTO DI PROVENIENZA	5
▪	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	5
5.	QUESITO 2: PREGIUDIZIEVOLI	6
6.	QUESITO 4: DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI	8
▪	IDENTIFICAZIONE DEI CONFINI	9
▪	CARATTERISTICHE DELLA ZONA	9
7.	QUESITO 5: CONFORMITÀ DELLA DESCRIZIONE DEL BENE	9
8.	QUESITO 6: AGGIORNAMENTO CATASTALE	10
9.	QUESITO 7: STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE	11
10.	QUESITO 8: CONCESSIONI AMMINISTRATIVE E CERTIFICATO DI AGIBILITÀ	11
11.	QUESITO 9: DIVISIBILITÀ DEI LOTTI	11
12.	QUESITO 11: OCCUPAZIONE DEL FABBRICATO	12
13.	QUESITO 13: VERIFICA ESISTENZA VINCOLI, ONERI CONDOMINIALI, DIRITTI DEMANIALI	12
14.	QUESITO 14: STIMA DEL VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE	12
15.	QUESITO 15: CONCLUSIONI	15
16.	ALLEGATO 1: NOMINA CTU	18
17.	ALLEGATO 2: PLANIMETRIE CATASTALI	20
18.	ALLEGATO 3: VISURE CATASTALI	23
19.	ALLEGATO 4: ISPEZIONE IPOTECARIA	26
20.	ALLEGATO 5: CONTRATTI AGENZIA DELLE ENTRATE	49
21.	ALLEGATO 6: ATTI NOTARILI	52
22.	ALLEGATO 7: VERBALE DI SOPRALLUOGO	61
23.	ALLEGATO 8: RILIEVO FOTOGRAFICO	65
24.	ALLEGATO 9: RICHIESTA COMUNE DI ZUMPANO (CS)	81
25.	ALLEGATO 10: CONCESSIONI EDILIZIE	82
26.	ALLEGATO 11: CERTIFICATO DI AGIBILITÀ	93
27.	ALLEGATO 12: CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	94
28.	ALLEGATO 13: VALORI OMI	98

## 1. Nomina

La sottoscritta Ing. Rosanna Calendino, con studio in Rende (Cs), via R. Sanzio 23, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n. 3408, veniva nominata dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, in data 27/02/2018 esperto estimatore per la procedura n. 59/2016 R.G.E. Tribunale di Cosenza, in data 11/04/2018 verbalizzava il conferimento dell'incarico tramite giuramento di rito, e procedeva ad estrarre copia dei fascicoli.

L'esecuzione in oggetto (n. 31/2018) è promossa ad istanza della società  
con sede in Catania, P.IVA  
con atto di Pignoramento Immobiliare del 13/12/2017, difesa  
dall'avv. dello Studio  
in danno del sig.  
e residente in

Segue Intervento del  
partita iva, con sede legale in 87036 Rende (CS), rappresentata e  
difesa dall'Avv.

Intervenuti: con sede in Catania,  
in Ricorso per Ingunzione del 06/09/2016 difesa dall'avv.  
dello Studio C.F.  
in danno di

Zumpano (CS)

Segue Ricorso per Intervento di in danno del  
sig. Fascicolo 15166/34, e  
in danno della sig. ra Fascicolo  
15166/34.

## 2. Indicazione della quota soggetta ad esecuzione

L'atto di Pignoramento Immobiliare del 13/12/2017, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Cosenza in data 06/02/2018 ai nn. RP 2639 RG 3203, ha per oggetto i seguenti diritti Immobiliari del sig.

- Proprietà dell'immobile sito in Zumpano, via Giacomo Matteotti 36, piano T censito al N.C.E.U. del Comune di Zumpano (Cs) al Foglio 6, part.247, sub 5 cat. C/6, classe U mq 18, rendita € 52.06; partita 1000311;
- Intera Proprietà dell'immobile in comunione legale dei beni, giusta Cass. Civ. 6575/13, sito in Zumpano, via Giacomo Matteotti 36, piano T, 1 e 2 censito al N.C.E.U. del Comune di Zumpano (Cs) al Foglio 6, part.247, sub 7 cat. A/3, classe 2, consistenza 13 vani, rendita € 671,39.

E' soggetta ad esecuzione la piena proprietà dei suddetti beni nonché i frutti degli stessi compresi fitti, pigioni o altro.

### 3. Svolgimento delle operazioni peritali

Le operazioni di consulenza hanno avuto inizio il giorno 10/07/2018, nella suddetta data mi recavo presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza richiedendo per gli immobili oggetto di controversia Visura catastale per immobile, Visura storica per le particelle pignorate, foglio di mappa e relative planimetriche catastali (ALL 2 e 3). Presso lo stesso ufficio richiedevo una visura ipotecaria per immobile (ALL 4). Nella stessa data presso gli uffici di Agenzia delle Entrate SPA procedevo alla richiesta dell'esistenza di eventuali contratti di affitto, intestati agli esecutati relativi ai beni oggetto di pignoramento (ALL 5).

In data 18/07/2018 richiedevo copia degli atti di compravendita dei beni pignorati presso lo studio del Notaio Leucio Gissona e presso lo Studio del Notaio Stanislao Amato e nei giorni successivi provvedevo al ritiro delle Copie (ALL 6).

In data 10/07/2018 comunicavo che il sopralluogo sull'immobile oggetto di esecuzione avrebbe avuto luogo in data 24/07/2018, la comunicazione veniva trasmessa secondo le seguenti modalità:

- Sig.ra [REDACTED] - Racc A/R [REDACTED]
- Sig [REDACTED] - Racc A/R [REDACTED]

Il sopralluogo è stato effettuato come stabilito, ed in tale circostanza veniva redatto apposito verbale (ALL 7).

Si produceva documentazione fotografica degli immobili (ALL 8).

In data 24/07/2018 mi recavo presso il Comune Zumpano per richiedere, in relazione ai beni pignorati, Certificato di Destinazione urbanistica, Certificato di esistenza vincoli storici, artistici e idrogeologici, copia progetti del fabbricato e certificato di agibilità abitabilità (ALL 9-10-11-12).

## RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

### 4. QUESITO 1: Documentazione di cui art. 567, 2° comma cod. proc. civ.

#### ▪ Atto di provenienza

Gli immobili oggetto di pignoramento sono stati acquisiti dagli odierni proprietari in due fasi.

Il Garage, attualmente identificato al N.C.E.U. del Comune di Zumpano (Cs) al Foglio 6, part.247, sub 5 cat. C/6, è pervenuto al sig. \_\_\_\_\_ con Atto di Donazione ai rogiti del notaio L. Gisonna da Rende, rep 26879, reg.to il 25/11/1981 al n. 9638 (tale bene era originariamente inglobato nell'appartamento distinto al Foglio 6, mappale 247 sub 2, dal quale è stato in seguito scorporato). L'appartamento è pervenuto per la quota del sig. \_\_\_\_\_ in forza del suddetto Atto di Donazione ai rogiti del notaio L. Gisonna per la porzione un tempo distinta al Foglio 6, mappale 247 sub 2, poi variato in sub 6; per la restante parte di proprietà dei coniugi \_\_\_\_\_ Foglio 6 mappale 246, per Atto di Compravendita del 09/02/1994 ai rogiti del notaio Stanislao Amato da Belvedere, Rep. 65949.

Successivamente, con Variazione del 20/12/2001 prot.417361 FUSIONE-RISTRUTTURAZIONE, risultante dalla Visura Storica per Immobile, le unità mappale 246 e 247 sub 6 sono state fuse dando vita all'odierno appartamento distinto con mappale 247, sub 7 del Foglio 6.

#### ▪ Identificazione catastale

Dalla documentazione allegata agli atti, e dalle visure catastali attuale e storica per la particella, trattasi di immobili siti in Zumpano via Giacomo Matteotti 36, precisamente:

- Garage sito in Zumpano, via Giacomo Matteotti 36, piano T censito al N.C.E.U. del Comune di Zumpano (Cs) al Foglio 6, part.247, sub 5 cat. C/6, classe U mq 18, rendita € 52,06; partita 1000311;
- Immobile, sito in Zumpano, via Giacomo Matteotti 36, piano T.1 e 2 censito al N.C.E.U. del Comune di Zumpano (Cs) al Foglio 6, part.247, sub 7 cat. A/3, classe 2, consistenza 13 vani, rendita € 671,39.

Risulta in capo agli esecutati la proprietà del bene secondo la seguente ripartizione:

▪ Garage (Foglio 6, part.247, sub 5 cat. C/6) Intera Proprietà del sig.

▪ Immobile (Foglio 6, part.247, sub 7 cat. A/3) Intera proprietà del sig.

con la Sig.ra

## 5. QUESITO 2: Pregiudizievoli

Dalla ispezione ipotecaria per immobili effettuata per i venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, e quindi a partire dal 01/02/1998, presso la Conservatoria dei RR.II. sugli Immobili oggetto di Esecuzione sono emerse le stesse formalità di seguito riportate.

### IMMOBILE Foglio 6 plla 247 sub5

- ISCRIZIONE del 21/06/2001 - Registro Particolare 1651 Registro Generale 13069 Pubblico Ufficiale Trotta Italo Rep. 1493 del 19/06/2001  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; a FAVORE di

di Montalto Uffugo (Cs)

CONTRO

Unità negoziale 1

Comune di Zumpano (Cs) Foglio 6 plla 247 sub 7 e Foglio 6 plla 247 sub 5 e Comune di Zumpano (Cs) Foglio 6 plla 247 sub 5

- Comunicazione n 2127 del 14/07/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 09/07/2010.
- Cancellazione totale eseguita in data 09/08/2010 (Art.13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

- ISCRIZIONE del 17/06/2009 - Registro Particolare 3243 Registro Generale 17609 Pubblico Ufficiale Repertorio 4211/34 del 09/06/2009 IPOTECA LEGALE a Norma dell'Art.77 DPR 29/09/1973 n. 602; A FAVORE Spa CONTRO

Unità negoziale 1 Comune di Zumpano (Cs) Foglio 6 plla 247 sub 7 e Foglio 6 plla 247 sub 5

- ISCRIZIONE del 20/03/2013 - Registro Particolare 607 Registro Generale 7137 Pubblico Ufficiale Repertorio 765/3413 del 07/03/2013 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (Art.77 DPR 29/09/1973 n. 602); A FAVORE CONTRO

Unità negoziale 1 Comune di Zumpano (Cs) Foglio 6 plla 247

sub 7 e Foglio 6 plla 247 sub 5 e Comune di Zuppano (Cs) Foglio 6 plla 247 sub 5

- ISCRIZIONE del 17/02/2017 - Registro Particolare 452 Registro Generale 4298 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA Repertorio 6930 del 03/10/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO; A FAVORE Catania CONTRO  
Unità negoziale 1 immobile 3 Comune di Zuppano (Cs) Foglio 6 plla 247 sub 7 e Foglio 6 plla 247 sub 5 Unità negoziale 2 Comune di Zuppano (Cs) Foglio 6 plla 247 sub 5
- TRASCRIZIONE del 06/02/2018 Registro Particolare 2639 Registro Generale 3203 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Rep 2639 del 13/12/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A FAVORE Catania CONTRO  
Unità negoziale 1 Comune di Zuppano (Cs) Foglio 6 plla 247 sub 5 Unità negoziale 2 Comune di Zuppano (Cs) Foglio 6 plla 247 sub 7

#### **IMMOBILE Foglio 6 plla 247 sub 7**

- ISCRIZIONE del 14/06/2010 - Registro Particolare 3924 Registro Generale 19389 Pubblico Ufficiale Gissona Maria Rep. 4543/3324 del 11/06/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; a FAVORE di  
di Rende (Cs) CONTRO  
Unità negoziale 1 Comune di Zuppano (Cs) Foglio 6 plla 247 sub 7.
- ISCRIZIONE del 20/03/2013 - Registro Particolare 607 Registro Generale 7137 Pubblico Ufficiale Repertorio 765/3413 del 07/03/2013 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (Art.77 DPR 29/09/1973 n. 602); A FAVORE CONTRO  
Unità negoziale 1 Comune di Zuppano (Cs) Foglio 6 plla 247 sub 7 e Foglio 6 plla 247 sub 5 e Comune di Zuppano (Cs) Foglio 6 plla 247 sub 5
- ISCRIZIONE del 17/02/2017 - Registro Particolare 452 Registro Generale 4298 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA Repertorio 6930 del 03/10/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO



INGIUNTIVO: A FAVORE

Catania CONTRO

Unità negoziale 1 immobile 3 Comune di Zumpano (Cs) Foglio 6 plla 247 sub 7 e Foglio 6 plla 247 sub 5 Unità negoziale 2 Comune di Zumpano (Cs) Foglio 6 plla 247 sub 5

- TRASCRIZIONE del 06/02/2018 Registro Particolare 2639 Registro Generale 3203 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Rep 2639 del 13/12/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A FAVORE

Catania

CONTRO

Unità negoziale 1

Comune di Zumpano (Cs) Foglio 6 plla 247 sub 5 Unità negoziale 2 Comune di Zumpano (Cs) Foglio 6 plla 247 sub 7

#### 6. QUESITO 4: Descrizione degli immobili pignorati

Gli immobili oggetto di esecuzione si trovano lungo Via Giacomo Matteotti e ricadono nel Comune di Zumpano (Cs), centro dell'hinterland del capoluogo cittadino, sviluppato principalmente nella sua porzione territoriale a valle, dove ospita importanti realtà di distribuzione e produttive. La zona nella quale sono ubicati i fabbricati in oggetto risulta edificata con interventi risalenti alla prima metà del secolo scorso ed a destinazione prevalentemente residenziale. Entrambi gli immobili appartengono allo stesso nucleo originario di costruzione che nel tempo ha subito numerose trasformazioni. La struttura dell'immobile risulta essere mista in muratura portante e cemento armato con ultimo livello in mattoni forati. Tetto a falde con travi in ferro e manto di copertura, non coibentato, in tegole.

- Garage (Foglio 6, part.247, sub 5 cat. C/6)

Composto da un locale unico, pavimento in piastrelle pareti intonacate non tinteggiate, Infisso di accesso in ferro-vetro a tre ante.

- Immobile ( Foglio 6, part.247, sub 7 cat. A/3)

L'immobile è composto da due piani fuori terra oltre sottotetto, la composizione è suddivisa per piani indipendenti collegati da una scala rivestita in marmo, come i pianerottoli. Il fabbricato si compone al piano terra di una cucina, bagno e ripostiglio; ambienti pavimentati, pareti tinteggiate; al piano primo





entrando dal primo ingresso sulla destra posto sul pianerottolo (rispetto ad orientamento catastale), si trova parte della muratura portante demolita unitamente alla porta di ingresso annettendo il ripostiglio all'ambiente seguente. In quest'ultima stanza è presente una scala interna che collega al sottotetto pavimentato utilizzato come deposito. Completano l'immobile 4 ambienti, tra loro collegato di cui un adibito a camera da letto, un bagno ed un ripostiglio; ambienti pavimentati, pareti tinteggiate. Infissi interni in legno, infissi esterni in alluminio.

Allo stato attuale gli ambienti risultano parzialmente in disuso e non arredati in discreto stato di conservazione.

Al Piano sottotetto, ingresso su zona giorno con annessa cucina a vista, camera da letto e bagno. Pareti intonacate e tinteggiate, pavimentazione in gres ceramizzato chiaro, infissi interni in legno, infissi esterni in alluminio. Condizionamento split, termo - camino, impianti a norma. Allo stato attuale gli ambienti risultano abitati, arredati ed in buono stato di conservazione.

L'immobile è dotato di impianto di allarme.

#### ■ Identificazione dei confini

Garage (Foglio 6, part.247, sub 5 cat. C/6) Confina con Via Matteotti, Proprietà Proprietà

Immobile (Foglio 6, part.247, sub 7 cat. A/3) Confina con Via Matteotti, vicolo Comunale, Proprietà

#### ■ Caratteristiche della zona

La zona in cui è posizionato l'immobile, risulta essere centrale rispetto al centro storico del paese. Facilmente collegata con le principali arterie della viabilità locale ed extraurbana, in particolare la Statale Silana Crotonese. Nelle immediate vicinanze dell'immobile assenza di servizi e generi di prima necessità.

### 7. QUESITO 5: Conformità della descrizione del bene

Nell'atto di pignoramento immobiliare, viene fatto riferimento ad immobili siti nel Comune di Cosenza, al Corso Plebiscito 32, precisamente:

- Proprietà dell'immobile sito in Zumpano, via Giacomo Matteotti 36, piano T censito al N.C.E.U. del Comune di Zumpano (Cs) al Foglio 6, part.247, sub 5 cat. C/6, classe U mq 18, rendita € 52.06, partita 1000311;
- Intera Proprietà dell'immobile in legale dei beni, giusta Cass. Civ. 6575/13 sito in Zumpano, via Giacomo Matteotti 36, piano T,1 e 2 censito al



N.C.E.U. del Comune di Zumpano (Cs) al Foglio 6, part.247, sub 7 cat. A/3, classe 2, consistenza 13 vani, rendita € 671,39.

Rispetto a tale descrizione, in base alla visura catastale per immobile effettuata dalla scrivente per gli immobili, i dati catastali riportati nel suddetto atto identificano correttamente l'immobile oggetto di pignoramento, tuttavia la numerazione attuale risulta differente, il Garage è al civico n. 30; l'Immobile ha diversi accessi che corrispondono ai civici 20, 22, 26, 24.

In base ai rilievi effettuati della scrivente durante il sopralluogo "in situ", emerge una difformità relativamente alla distribuzione interna del Piano secondo mansardato rispetto a quanto accatastato. Sulla sinistra dell'ingresso, al posto del bagno e ripostiglio si trova la cucina a vista, collegata alla zona giorno-pranzo realizzata abbattendo un tramezzo divisorio in unico ambiente; sulla destra dell'ingresso un ampio ambiente unico è stato suddiviso in disimpegno, camera da letto e bagno con vasca dotato di lucernario realizzato in copertura.

Ulteriore difformità si rileva al piano primo laddove entrando dal primo ingresso sulla destra posto sul pianerottolo (rispetto ad orientamento catastale), si trova parte della muratura portante demolita unitamente alla porta di ingresso annettendo il ripostiglio all'ambiente seguente. In quest'ultimo infine è presente una scala interna che collega al sottotetto pavimentato utilizzato come deposito, collegamento non presente in elaborato catastale.

## **8. QUESTITO 6: Aggiornamento catastale**

In base a quanto riportato nel paragrafo 7, al fine di rendere conforme l'indicazione relativa alla consistenza del bene pignorato, sarebbe necessario un aggiornamento catastale per l'immobile oggetto di pignoramento Immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Zumpano (Cs) Foglio 6, part.247, sub 7 cat. A/3, con variazione della distribuzione interna degli spazi. Dal momento che tale operazione comporterebbe ulteriori costi, la scrivente non ha provveduto all'aggiornamento catastale della particelle.

Si rimanda al G.E. la decisione di prescrivere o meno alla scrivente CTU, l'aggiornamento dell'accatastamento dell'immobile oggetto di stima.

## 9. QUESITO 7: Strumento Urbanistico Comunale

Come riportato nel Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Dipartimento Tecnico – Ufficio del Piano nel Programma di fabbricazione, l'immobile in cui si trovano i locali pignorati rientra in "ZONA di completamento:B".

## 10. QUESITO 8: Concessioni amministrative e certificato di agibilità

Tramite istanza presentata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Cosenza in data 24/07/2018, la scrivente ha richiesto copia del certificato di agibilità relativo agli immobili pignorati nonché eventuali Titoli autorizzativi ad essi relativi.

L'impianto originario dell'immobile Foglio 6 plla 247 risulta edificato prima del 1967.

Dall' Atto di Donazione ai rogiti del notaio L. Gisonna da Rende, rep 26879, reg.to il 25/11/1981 al n. 9638 risulta che l'impianto originario sia stato ampliato e sopraelevato in conformità al Nulla Osta del Genio Civile n.9966 sezione II del 07/05/1971.

L'immobile si presenta nello stato attuale in seguito agli interventi di Ristrutturazione effettuati a norma della Concessione Edilizia n.9 del 14/07/1997 e degli interventi per la demolizione ed il rifacimento della copertura effettuati a norma della Concessione Edilizia n.7 del 28/05/1998. In relazione ai locali interessati dalle suddette C.E. ossia civile abitazione censita al Foglio 6 plla 247 sub 7 piano T-1-2 e Garage-Magazzino censito al Foglio 6 plla 247 sub 5 piano SI, risulta rilasciato dal Comune di Zumpano il Certificato di Agibilità Prot 855 del 03/04/2002.

## 11. QUESITO 9: Divisibilità dei lotti

I beni pignorati risultano divisibili in 2 Lotti di vendita essendo due immobili distinti e separati, catastalmente indipendenti e fruibili singolarmente. Si procede dunque alla seguente suddivisione:

- LOTTO 1: Immobile, sito in Zumpano, via Giacomo Matteotti 36, piano T,1 e 2 censito al N.C.E.U. del Comune di Zumpano (Cs) al Foglio 6, part.247, sub 7 cat. A/3, classe 2, consistenza 13 vani, rendita € 671,39.
- LOTTO 2: Garage sito in Zumpano, via Giacomo Matteotti 36, piano T censito al N.C.E.U. del Comune di Zumpano (Cs) al Foglio 6, part.247, sub 5 cat. C/6, classe U mq 18, rendita € 52.06; partita 1000311.

## 12. QUESITO 11: Occupazione del fabbricato

Dalla richiesta effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza in data 10/07/2018 è emerso che al Sistema dell'Anagrafe Tributaria in riferimento ai sig.ri

e  
essere alcun contratto di locazione o simili.

## 13. QUESITO 13: Verifica Esistenza vincoli, Oneri condominiali, Diritti demaniali

Gli immobili, catastalmente identificati al Foglio 6 plla 247 ricadono, sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica in "Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale".

## 14. QUESITO 14: Stima del valore attuale dell'immobile

La stima degli immobili de quo sarà condotta secondo un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie degli stessi:

- LOTTO 1: Immobile, sito in Zumpano, via Giacomo Matteotti 36, piano T,1 e 2 censito al N.C.E.U. del Comune di Zumpano (Cs) al Foglio 6, part.247, sub 7 cat. A/3, classe 2, consistenza 13 vani, rendita € 671,39 pari a 302 mq
- LOTTO 2: Garage sito in Zumpano, via Giacomo Matteotti 36, piano T censito al N.C.E.U. del Comune di Zumpano (Cs) al Foglio 6, part.247, sub 5 cat. C/6, classe U mq 18, rendita € 52.06; partita 1000311 pari a 18 mq.

Allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato del bene si procederà al confronto dello stesso con immobili di caratteristiche similari dei quali è già noto il valore di mercato. Tale valore è dedotto da annunci immobiliari reperiti su siti internet specializzati nella compravendita immobiliare da banche dati pubbliche (borsinoimmobiliare.it), da

informazioni reperite confrontando prezzi di compravendite recenti presso agenzie immobiliari operanti nella zona.

Nella scelta degli immobili di riferimento si potrà particolare attenzione alla determinazione delle affinità con l'immobile de quo in base a parametri estrinseci quali l'ubicazione del bene, i collegamenti con le zone urbane, opere di urbanizzazione, rumorosità ecc.

Il valore così individuato verrà ponderato mediante i valori riportati nella banca dati dell'"Agenzia del territorio - OMI" riferiti all'anno 2017 (secondo semestre).

Come riportato nel paragrafo 6, il quartiere nel quale sorge lo stabile è posto in posizione centrale rispetto al centro storico del Comune di Zumpano e gode di esposizione panoramica sulla città di Cosenza.

Tuttavia, in merito al mercato è necessario sottolineare che il numero di compravendite registrato nella zona è sempre notevolmente esiguo vista la vetustà del patrimonio immobiliare che rende poco appetibile l'acquisto rispetto alla nuova costruzione.

Nel caso specifico inoltre si riscontrano i seguenti fattori di deprezzamento: assenza di parcheggi, servizi e collegamenti mezzi pubblici. Vetustà della struttura portante dell'immobile.

#### ▪ LOTTO 1

Immobile, sito in Zumpano, via Giacomo Matteotti 36, piano T.1 e 2 censito al N.C.E.U. del Comune di Zumpano (Cs) al Foglio 6, part.247, sub 7.

Per la stima dell'immobile il valore fornito nella banca dati dell'"Agenzia del territorio - OMI" riferiti all'anno 2017 (secondo semestre), prendendo come riferimento la zona Fascia/zona: Centrale/CENTRALE - VIA MAZZINI, MATTEOTTI, P.ZZA SAN GIORGIO si attesta per Abitazioni di tipo economico attorno ad un valore medio di € 462,00.

Sulla base delle transazioni offerte sul mercato, si evince che il valore medio al mq per immobili simili in zona è pari a circa 400,00 €/mq.

Alla luce delle considerazioni esposte, la scrivente CTU conferma che per l'immobile il più probabile valore di mercato al momento della redazione del presente elaborato ed in considerazione dello stato di conservazione e dotazioni impiantistiche in esso presenti, un valore unitario di €/mq 450,00 stimandone il valore pari a € 135.900,00.

Procedendo, come indicato dal G.E. "all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore" si giunge ad una stima finale di **€ 115.500,00.**

#### LOTTO 2

Garage sito in Zumpano, via Giacomo Matteotti 36, piano T censito al N.C.E.U. del Comune di Zumpano (Cs) al Foglio 6, part.247, sub 5.

Sulla scorta della valutazione dell'immobile precedente, in assenza di compravendite di immobili con caratteristiche similari a quello oggetto di stima ci si riferirà alla consuetudine pratica di stimare il valore di un accessorio, nella fattispecie Garage-Magazzino partendo dal valore dell'abitativo, giungendo ad una valutazione di €/mq 225.

Alla luce delle considerazioni esposte, la scrivente CTU conferma che per il Garage il più probabile valore di mercato al momento della redazione del presente elaborato ed in considerazione del cattivo stato di conservazione dello stesso e dell'assenza di qualsiasi dotazione impiantistica, un valore unitario di €/mq 200,00 stimandone il valore pari a € 3.600,00.

Procedendo, come indicato dal G.E. "all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore" si giunge ad una stima finale di € 3.060,00, approssimato ad **€ 3.000,00.**

## 15. QUESITO 15: Conclusioni

### ▪ Identificazione degli immobili:

- LOTTO 1: Immobile, sito in Zumpano, via Giacomo Matteotti 36, piano T, I e 2 censito al N.C.E.U. del Comune di Zumpano (Cs) al Foglio 6, part.247, sub 7 cat. A/3, classe 2, consistenza 13 vani, rendita € 671,39.
- LOTTO 2: Garage sito in Zumpano, via Giacomo Matteotti 36, piano T censito al N.C.E.U. del Comune di Zumpano (Cs) al Foglio 6, part.247, sub 5 cat. C/6, classe U mq 18, rendita € 52.06; partita 1000311.

### ▪ Dati catastali:

- LOTTO 1: Immobile, sito in Zumpano, via Giacomo Matteotti 36, piano T, I e 2 censito al N.C.E.U. del Comune di Zumpano (Cs) al Foglio 6, part.247, sub 7 cat. A/3, classe 2, consistenza 13 vani, rendita € 671,39.

. I dati catastali dell'immobile, riportati nell'atto di pignoramento, identificano correttamente il bene oggetto di stima. Differente la numerazione civica.

Si riscontrano difformità catastali rispetto alla distribuzione interna degli spazi al piano primo e secondo mansardato. In particolare collegamento mediante scala tra un ambiente del piano primo ed il sottotetto di piano mansardato. Si rimanda pertanto al G.E., in base all'esame della presente perizia, di assegnare alla scrivente il compito di effettuare l'aggiornamento della planimetria dell'immobile pignorato.

- LOTTO 2: Garage sito in Zumpano, via Giacomo Matteotti 36, piano T censito al N.C.E.U. del Comune di Zumpano (Cs) al Foglio 6, part.247, sub 5 cat. C/6, classe U mq 18, rendita € 52.06; partita 1000311. Attualmente identificato dal civico n.30.

### ▪ Provenienza del bene:

Gli immobili oggetto di pignoramento sono stati acquisiti dagli odierni proprietari mediante i seguenti atti notarili:

- Atto di Donazione ai rogiti del notaio Leucio Gissona da Rende, rep 26879, reg.to il 25/11/1981 al n. 9638
- Atto di Compravendita del 09/02/1994 ai rogiti del notaio Stanislao Amato da Belvedere, Rep. 65949.

▪ Iscrizioni e trascrizioni:

**LOTTO 1 Foglio 6 pall 247 sub7**

- ISCRIZIONE del 14/06/2010 – Registro Particolare 3924 Registro Generale 19389 Pubblico Ufficiale Gissonna Maria Rep. 4543/3324 del 11/06/2010 IPOTECA VOLNTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- ISCRIZIONE del 20/03/2013 - Registro Particolare 607 Registro Generale 7137 Pubblico Ufficiale Repertorio 765/3413 del 07/03/2013 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO
- ISCRIZIONE del 17/02/2017 - Registro Particolare 452 Registro Generale 4298 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA Repertorio 6930 del 03/10/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- TRASCRIZIONE del 06/02/2018 Registro Particolare 2639 Registro Generale 3203 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Rep 2639 del 13/12/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**LOTTO 2 Foglio 6 pall 247 sub5**

- ISCRIZIONE del 21/06/2001 – Registro Particolare 1651 Registro Generale 13069 Pubblico Ufficiale Trotta Italo Rep. 1493 del 19/06/2001 IPOTECA VOLNTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO (Cancellazione totale) eseguita in data 09/08/2010 (Art.13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- ISCRIZIONE del 17/06/2009 - Registro Particolare 3243 Registro Generale 17609 Pubblico Ufficiale Repertorio 4211/34 del 09/06/2009 IPOTECA LEGALE a Norma dell'Art.77 DPR 29/09/1973 n. 602
- ISCRIZIONE del 20/03/2013 - Registro Particolare 607 Registro Generale 7137 Pubblico Ufficiale Repertorio 765/3413 del 07/03/2013 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO
- ISCRIZIONE del 17/02/2017 - Registro Particolare 452 Registro Generale 4298 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA Repertorio



6930 del 03/10/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- TRASCRIZIONE del 06/02/2018 Registro Particolare 2639 Registro Generale 3203 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Rep. 2639 del 13/12/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

- **Certificato di agibilità e licenza edilizia:**

L'immobile si presenta nello stato attuale sulla base dei seguenti Titoli Autorizzativi:

- Concessione Edilizia n.9 del 14/07/1997
- Concessione Edilizia n.7 del 28/05/1998
- Certificato di Agibilità Prot. 855 del 03/04/2002

- **Divisibilità del bene:** i beni oggetto di pignoramento sono catastalmente identificati da estremi distinti e fruibili in maniera autonoma, è dunque possibile procedere alla vendita in due lotti distinti e separati.

- **Valore stimato gli immobili:**

**LOTTO 1**

Immobile , sito in Zumpano, via Giacomo Matteotti 36, piano T,I e 2 censito al N.C.E.U. del Comune di Zumpano (Cs) al Foglio 6, part.247, sub 7 cat. A/3, VALORE DI STIMA € 115.500,00

**LOTTO 2**

:Garage sito in Zumpano, via Giacomo Matteotti 36, piano T censito al N.C.E.U. del Comune di Zumpano (Cs) al Foglio 6, part.247, sub 5 cat. C/6, VALORE DI STIMA € 3.000,00

Rende, li 22/09/2018

I I C. T. U.

ing. Rosanna Calendino

