

2014

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA  
Sezione Prima Civile  
Ufficio delle Esecuzioni Immobiliari

*Verifica e valutazione dei beni  
dell'esecutato e Allegati relativi*

PERIZIA TECNICA  
ESTIMATIVA

Esecuzione Immobiliare N. 273/2012  
Incarico del 05/11/2013



Arch. Andrea Sorrentino  
Via Valle del Neto, 16 - 87036 Rende (CS) - Cel. 3286122641  
Fax. 0984463620 - e-mail: arch.sorrentino@virgilio.it



## CAPITOLO I

### Premessa (Conferimento incarico - Quesiti - Compiti requisiti del Consulente Tecnico del Giudice)

#### 1.0) Conferimento Incarico

Il sottoscritto Arch. Andrea Sorrentino, con studio tecnico ubicato in via Valle del Neto, 16 in Rende (CS), iscritto regolarmente all'albo professionale degli Architetti della Provincia di Cosenza dal 2002 al N.° 1157 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale dello stesso capoluogo con il n.° 3327, in data 05/11/2013 riceveva ufficialmente incarico dall'Ill.mo Giudice dell' Esecuzione, presso il del Tribunale di Cosenza (CS), per la risoluzione di problematiche tecniche inerenti la procedura in corso di trattazione di cui alla n° 273/2012 del R.G.E.

#### 1.1) Formulazione Quesiti

Con verbale di conferimento e giuramento del 05/12/2013 per la procedura n° 273/2012 del R.G.E., il sottoscritto Consulente Tecnico dopo essere stato informato dell'oggetto dell'incarico, gli venivano posti i seguenti Quesiti:

- 1. Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. Civ. (estratto del catasto e certificato delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei regimi immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per la successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento) in ipotesi di documenti mancanti e/o inidonei*

- riguardi tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.e. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa:*
- 2. predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale);*
  - 3. acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta;*
  - 4. descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;*
  - 5. accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel*

*pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

- 6. proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*
- 7. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- 8. indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47;*
- 9. dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 10. dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi*

*debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro: l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;*

- 11. accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene;*
- 12. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
- 13. indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*
- 14. determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della*

*letteratura cui si è riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri, ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfettario al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni ed decurtazioni:*

- 15. riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita: - la descrizione sintetica dei lotti con dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; - se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base. Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14).*

Il giudice dispone, inoltre, che l'esperto:

- 1. riferisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti e redigendo per bene oggetto del pignoramento l'elaborato:*



2. depositi, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 cod. proc. civ., il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati e del predetto foglio riassuntivo, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom (contenente relazione scritta, foglio "riassuntivo" in formato Microsoft word, oltre tutti gli allegati, nonché relazione destinata alla pubblicazione su internet con oscuramento dei nominativi dei soggetti a qualsiasi titolo coinvolti nelle operazioni di stima);
3. invii nello stesso termine, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
4. entro 5 giorni prima dell'udienza depositi nota di chiarimento in caso di osservazioni delle parti all'elaborato o nota in cui dia conto che nessuna osservazione gli è pervenuta;
5. nel caso in cui pervengano osservazioni intervenga all'udienza fissata ex art. 569 cod. proc. civ. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
6. allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) (tali allegati dovranno risultare anche nella copia "informatica");
7. allegghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la

*detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita (tali allegati dovranno risultare anche nella copia "informatica");*

*8. segnali tempestivamente al giudice dell'esecuzione (o al custode diverso dal debitore se già nominato) ogni ostacolo all'accesso;*

Il Giudice autorizzava il Consulente:

- Al ritiro di copia degli atti del fascicolo dell'ufficio;
- All'uso di mezzi propri per gli spostamenti, con esclusione di ogni responsabilità per l'Amministrazione;
- Ad accedere a pubblici uffici e documenti ivi depositati. Ove necessario l'estero farà presente agli uffici pubblici che non sono a lui opponibili le limitazioni previsti dalla normativa a tutela della riservatezza agendo lo stesso per motivi di giustizia e su ordine del giudice;
- A richiedere al comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato;
- Ad avvalersi della forza pubblica e, ove necessario di un fabbro, in ipotesi di comportamento ostruzionistico della parte esecutata (ivi compresa l'assenza del debitore al sopralluogo), onde poter procedere all'accesso agli immobili pignorati ed alle relative operazioni di rilevamento e accertamento;

inoltre per effetto della richiesta del sottoscritto CTU del 09/01/2014 di avvalersi di un collaboratore per il rilievo il Giudice autorizzava il Consulente:

- Di avvalersi di collaboratore per il rilievo (giusta autorizzazione del 14/01/2014)



**1.2) Compiti e requisiti Consulente Tecnico d'Ufficio e/o Consulente Tecnico del Giudice**

Il compito del Consulente Tecnico del Giudice quello di collaborare al fine di rendere più chiare al Giudice tutto ciò che è inerente a questioni tecniche, nello specifico caso di agevolare il compito dell'Ill.mo Giudice Esecutore.

Nello svolgimento del suo mandato, deve dimostrare un atteggiamento consono ai principi del "Codice deontologico", obiettività, imparzialità, "serenità di giudizio" e competenza professionale, utilizzando gli elementi oggettivi che emergono dallo studio degli atti, soprattutto da quelli desunti dagli accertamenti diretti dei luoghi e della zona di mercato oggetto della stima con corretta interpretazione tecnico - scientifica dello stato dei luoghi per l'identificazione della tipologia di stima e della attendibilità della stessa al fine di generare certezze nell'animo del Magistrato, al quale spetta il "Compito delicato" di trarre le necessarie conclusioni giuridiche, ai fini di "Giustizia". La sua attività deve concernere le argomentazioni riferite ai Quesiti richiesti.

## CAPITOLO II

### Documentazione a disposizione ed acquisita dal Consulente Tecnico

- 2.0) Atto di pignoramento immobiliare con relativi allegati (dal fascicolo agli atti);
- 2.1) Istanza di Vendita Immobiliare ex art. 567 C.P.C. (dal fascicolo agli atti);
- 2.2) Atto di intervento ai sensi dell'art. 499 e seguenti C.P.C.
- 2.3) Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale (dal fascicolo agli atti);
- 2.4) Quadro sinottico della provenienza nel ventennio (dal fascicolo agli atti);
- 2.5) Nota di trascrizione RG 27174 del 29/10/2012 (dal fascicolo agli atti);
- 2.6) Atti acquisiti dal consulente e allegati alla presente relazione:
  1. Repertorio fotografico (ALLEGATO A) ;
  2. Ortofoto con indicazione dell'ubicazione fabbricato (ALLEGATO B);
  3. Stralcio PRG del comune di Cosenza (ALLEGATO C);
  4. Mappa Catastale (ALLEGATO D);
  5. Visura e visura storica Catastale (ALLEGATO E);
  6. Planimetria Catastale (ALLEGATO F);
  7. Restituzione grafica del rilevamento in situ (ALLEGATO G);
  8. Ispezione Ipotecaria dell'immobile alla data del 09/01/2014 (ALLEGATO H);
  9. informativa presso l'ufficio del registro sulla condizione locativa e/o simili a carico dell'esecutato (ALLEGATO I);
  10. Verbali di accesso ai luoghi (ALLEGATO L);
  11. certificato di destinazione urbanistica dei suoli (ALLEGATO M);
  12. Richiesta accesso atti comune di Cosenza (ALLEGATO N);
  13. Certificato di residenza e di famiglia del Sig.  
(ALLEGATO O);
  14. Certificato di residenza e di famiglia (ALLEGATO P);

### CAPITOLO III

#### I fatti desunti dagli atti in possesso

Dagli atti menzionati è stato desunto che

- Il sig. \_\_\_\_\_ in data 28/11/2007 ha l'acquisto dell'immobile sito in Corso B. Telesio n° 132 del Comune di Cosenza, identificato catastalmente al CNU foglio 22 part. 258 sub. 7, dagli eredi \_\_\_\_\_ con atto di compravendita del Notaio Dott. Leucio Gisonna repertato al n. 307614/50902 trascritto il 30/11/2007 ai numeri 42072 R.G. e 26695 R.P.;
- Il sig. \_\_\_\_\_ in data 28/11/2007 ha contratto un mutuo ipotecario con la UniCredit Banca per la Casa S.p.a. presso il nota Dott. Leucio Gisonna repertato al n. 307615/50902 per l'acquisto dell'immobile sito in Corso B. Telesio n° 132 del Comune di Cosenza, identificato catastalmente al CNU foglio 22 part. 258 sub. 7, per l'importo di € 75.000,00 complessivi di cui € 55.000,00 per l'acquisto e € 20.000,00 per migliorie all'immobile.
- UniCredit S.p.a. con atto di precetto del 30/04/2012, notificato il 08/06/2012, ha intimato al Sig. \_\_\_\_\_ al pagamento di rate insolute di cui al contratto di mutuo stipulato;
- Decorsi i termini di legge in riferimento alle rate insolute UniCredit S.p.a. e per essa Unicredit Credit Management Bank S.p.a ha proceduto con atto notificato il 31/07/2012 (Rep. 1121/2012) al pignoramento all'immobile di proprietà del Sig. \_\_\_\_\_ - appartamento sito in comune di Cosenza al Corso Telesio, posto al primo piano, costituito da ingresso, cucina, due vani, ripostiglio e bagno; confinate con proprietà \_\_\_\_\_ Via Galeazzo di Tarsia, \_\_\_\_\_ D.A. e Corso Telesio, detta unità immobiliare risulta così censita al NCEU : foglio 22 part. 258 sub. 7, zona censuaria 1, categoria A4, classe 8, vani 4 R.c. 119,82"

## CAPITOLO IV

### Accertamenti Diretti: (Attività peritali; Esame degli Immobili)

Al fine di descrivere sinteticamente gli immobili in capo all'esecutato di cui alla presente procedura il sottoscritto ha eseguito l'accesso ai luoghi in data 22 Gennaio 2014, recandosi in Corso B. Telesio n° 132 del Comune di Cosenza (CS),

#### 4.1. Contesto in cui si pone il fabbricato:

Il fabbricato nel quale è ubicato l'appartamento oggetto di stima è sito al Corso Bernardino Telesio del Nucleo Storico del Comune di Cosenza (ALLEGATO B), al numero civico n. 1232, in prossimità della Piazzetta denominata "Piccola".

Nei pressi del fabbricato, in un raggio di 250 metri, ritroviamo:

- La Casa delle Culture;
- Il Duomo;
- Palazzo Arnone (Pinacoteca);
- Sede della Sovrintendenza B.A.P per la Provincia di Cosenza;
- Sede dell'ATERP;
- Chiesa di San Gaetano;
- Chiesa di San Francesco di Paola;

Mentre in un raggio di 600 metri, ritroviamo:

- Sede Arcivescovile;
- Biblioteca Nazionale;
- Sede dell'Amministrazione Provinciale di Cosenza;
- Biblioteca Comunale;
- Teatro Rendano;
- Villa Comunale denominata "Villa Vecchia";
- Liceo Classico "Bernardino Telesio";
- Sede dell'Amministrazione Comunale di Cosenza;
- Museo comunale denominato "Dei Brezi e degli Enotri"

- Altre strutture con rilevanza pubblica e privata

Il centro Storico di Cosenza, si sviluppa su due colline principali, si pone in modo decentrato rispetto all'evoluzione urbanistica della città "nuova" di Cosenza che si è sviluppata verso Nord lungo la vallata del Crati formando una conurbazione con i comune di Rende e Castrolibero. Il Centro Storico pur essendo di notevole interesse storico-artistico nel suo complesso è sostanzialmente degradato e spopolato, e necessiterebbe, non solo di interventi di recupero complessivo degli edifici e delle infrastrutture, ma anche un piano di rivalutazioni socio-economico complessivo che possa stimolare l'insediarsi di attività imprenditoriali private e quindi il ripopolamento. In tale direzione si potrebbe andare usufruendo delle agevolazione previste dello strumento denominato "*Porto Franco Urbano*" che ricomprende come area nella quale si possa avvalere dei vantaggi fiscali da esso previsto proprio il centro storico.

#### **4.2. Il fabbricato nel quale si trova l'appartamento oggetto di perizia:**

Il fabbricato nel quale si trova l'appartamento oggetto di perizia (ALLEGATO A):

- è stato edificato sicuramente prima del 1940 infatti l'atto di accatastamento dell'immobile oggetto di perizia è datato 18 marzo 1940, quindi prima della Legge Urbanistica, cioè la legge n. 1150 del 1942;

- è costituito da un corpo di fabbrica aggregato e strutturalmente connesso con altri a costituire una sorta di tipologia edilizia a schiera tipica dei centri storici meridionali;

- la struttura portante è in muratura mista e i solaio sono in travi di legno e tavolato (per quanto si è potuto constatare in particolare a solaio del piano primo vedi foto del repertorio fotografico)

- ha due affacci, una sul Corso Telesio, e l'altro su Vicolo Bastai;

- è costituito da 4 livelli fuori terra, e in particolare da

- un piano terra destinato ad magazzini commerciali, di cui, ad oggi, una parte utilizzata da una attività commerciale ed un'altra libera, ed a ingresso per gli alloggi sovrastanti;
  - piano primo dove è ubicato l'alloggio oggetto di perizia;
  - piano secondo destinato ad alloggio;
  - piano terzo/sottotetto destinato ad alloggio;
- i vari livelli sono collegati tra loro con scala comune
- è privo di ascensore o altro strumento meccanico per l'accessibilità ai diversamente abili;
  - si accede tramite un portone in metallo con apertura elettrica servita da un sistema citofonico comune;
  - sulla facciata prospiciente Corso Telesio si segnala la presenza di due piccole tettoie di cemento-amianto poste poco al di sotto dei balconi del piano primo;
  - nel complesso è in pessimo stato di conservazione e necessiterebbe, per quanto si è potuto constatare, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria riguardanti principalmente le facciate e gli spazi comuni e l'eliminazione delle parti in cemento-amianto.

#### **4.3. Appartamento oggetto di perizia:**

L'appartamento oggetto di perizia (ALLEGATO A) è posto al piano primo del fabbricato da cui si acceda attraverso il portone e scala comune. La porta di ingresso è in metallo verniciato simile legno ad un'anta e mezza con serratura a tipo a cassaforte.

E' costituito da 4 vani oltre servizio igienico e ripostiglio e in particolare:

- Vano 1 – "Ingresso" a cui si accede dalla scala condominiale attraverso la porta di ingresso, la cui pianta è a forma rettangolare con superficie calpestabile di circa 10,59 mq, da tale ambiente si passa, entrando sulla destra, ai servizi igienici e dalla parte opposta



dell'ingresso al vano 2 – “Cucina/pranzo”; non ha aperture verso l'esterno, ha un'altezza netta di piano di 3,58 m.

- “Servizio Igienico” a cui si accede dal Vano 1 tramite porta in legno tamburata verniciata marrone/grigio di dimensioni L 0,71 x H 1,70; fornito di pezzi igienici quali lavabo, Wc, bidet, piatto doccia, che si trovano in discrete condizioni, l'impianto idraulico è funzionante, le pareti sono rivestite di piastrelle di colore bianco di bassa qualità. La superficie complessiva calpestabile è pari a 4,42 mq di cui una quota parte, pari a circa 2,36 mq è costituita da un sottoscala con un'altezza minima di 1,35 m e massima di 2,81 m; non ha, né aperture verso l'esterno né sistemi di areazione forzata, e il ricircolo d'aria è garantita da una apertura della parte alte del muro che confina con il Vano 1 – ingresso.
- Vano 2 – “Cucina/pranzo”, si accede dal Vano 1 – Ingresso, attraverso una porta a due ante in legno tamburata verniciata marrone/grigio di dimensioni L 1,12 m x H 2,29 m, la cui pianta è a forma rettangolare con superficie calpestabile di circa 24,04 mq con un'altezza netta di piano di 3,47 m; ha un'unica apertura verso l'esterno con porta finestra di dimensioni di L 1,16 m x H 2,90 m, dalla quale si accede, salendo un gradino di altezza di circa 20 cm ad un piccolo balcone di dimensione 0,50x2,16 m ( sup. 1,08 mq)con balausta in ferro con disegno semplice; nella zona occupata dai mobili e pensili della cucina le pareti sono rivestite di piastrelle di colore bianco di bassa qualità; attraverso questo ambiente si accede, sia al “ripostiglio”, sia al Vano 3 – “ Soggiorno/letto”.
- “Ripostiglio” si accede dal Vano 2 attraverso una porta in legno tamburata verniciata marrone/grigio di dimensioni L 0,70 m x H 1,80 m; la superficie complessiva calpestabile è pari a 1,59 mq con

un'altezza netta di piano di 2,84 m; esiste una piccola apertura finestrata che si affaccia nel vano scala comune.

- Vano 3 – “Soggiorno/letto”, si accede esclusivamente dall'ambiente Cucina/pranzo attraverso una porte a due ante in legno tamburata verniciata marrone/grigio di dimensioni L 1,20 m x H 2,31 m salendo un gradino di altezza di circa 22 cm, la cui pianta è a forma rettangolare con superficie calpestabile di circa 30,34 mq con un'altezza netta di piano di 3,17 m; ha un'unica apertura verso l'esterno con porta finestra di dimensioni di L 1,16 m x H 2,90 m dalla quale si accede ad un piccolo balcone di dimensione 0,50x2,16 m ( sup. 1,08 mq) con balaustra in ferro con disegno semplice; da questo ambiente si accede in modo esclusivo con l'ultimo vano costituente l'appartamento denominato Vano 4 – “Letto”.
- Vano 4 – “Letto”, si accede esclusivamente dal Vano 3 – “Soggiorno/letto” attraverso una porte a un'anta e mezzo in legno tamburata verniciata bianca di dimensioni L 0,92 m x H 2,00 m, la cui pianta è a forma rettangolare con superficie calpestabile di circa 24,38 mq con un'altezza netta di piano di 3,45 m; ha un'unica apertura verso l'esterno con porta finestra di dimensioni di L 1,16 m x H 2,90 m dalla quale si accede ad un piccolo balcone di dimensione 0,50x2,16 m ( sup. 1,08 mq) con balaustra in ferro con disegno semplice, nel quale si ritrova la caldaia per produzione dell'acqua calda servente il bagno e la cucina.

Nel complesso l'alloggio risulta:

- a) Che le pareti interne sono tinteggiate di colore nocciola chiaro e l'intradosso solaio di colore bianco e risultano in buono stato di conservazione;
- b) I pavimenti, ad esclusione di quelli del servizio igienico e dell'ingresso che sono in monocottura, sono in granagliato di marmo tipici della metà del

secolo scorso e le singole mattonelle risultano essere in buona stato di conservazione, tuttavia è necessario segnalare che alcune travi di legno costituenti la struttura portante del solaio su cui poggiano i pavimenti potrebbero essere in parte inflesse tanto da rendere il pavimento stesso parzialmente irregolare in alcuni punti e comunque non perfettamente livellato:

- c) Che sia sprovvisto di impianto di riscaldamento;
- d) Che l'impianto elettrico è funzionante ed è installato un contatore ENEL attivo, tuttavia non è stato possibile reperire, se esistente, alcuna certificazione di conformità dello stesso;
- e) Essere servito da un impianto citofonico collegato con il portone del fabbricato che risulta funzionante;
- f) Essere servito da un impianto autonomo per la ricezione del segnale televisivo con due punti presa;
- g) Che gli infissi esterni sono in ferro verniciati bianchi di vecchia generazione con scuri quindi non sono a tagli termico e non hanno vetro camera e quindi hanno un'alta trasmittanza termica, ad esclusione di quello del Vano 4 che è stato sostituito di recente ed è in alluminio colorato testa di moro;
- h) Essere allacciata alla rete idrica comunale con relativo contatore
- i) Essere servita dalla rete del Gas metano;
- j) Che la produzione dell'acqua caldo servente la cucina e il bagno è garantita da una caldaia posta in corrispondenza del balcone del Vano 4;
- k) Essere identificabile, per le sue finiture, dettagli e qualità dei materiali, di tipo economico;

Si segala che al momento del sopralluogo l'appartamento era integralmente arredato i cui mobili non sono stati valutati perché non oggetto di perizia.

Si riportano, in modo analitico, nella tabella seguente i dati dimensionali, qualitativi e quantitativi sopra descritti:

Epoca di costruzione	Prima del 1940
Superficie Commerciale	122 m <sup>2</sup> (Il criterio di calcolo adottato è relativo alla norma UNI 10750/2005)
Superficie di balconi e terrazze coperti, patii e porticati	3,24 m <sup>2</sup> * 35% = 1,13 m <sup>2</sup> (Il criterio di calcolo adottato è relativo alla norma UNI 10750/2005)
Superficie di Giardini	NESSUNA AREA PERTINENZIALE
Altezza interna	Vano 1 ---- H=3,58 m Vano 2 ---- H=3,47 m Vano 3 ---- H=3,17 m Vano 4 ---- H=3,47 m
Struttura portante	Muratura mista portante
Tamponamenti	Muratura mista
Solaio	Travi in legno e tavolato
Serramenti	<ul style="list-style-type: none"> <li>- N. 2 Ferro con scuri e vetro monostrato</li> <li>- N. 1 Alluminio con vetro camera e scuri</li> </ul>
Pavimenti	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Monoscottura</li> <li>- Granigliato di marmo</li> </ul>
Presenza d'amianto	RILEVATO SULLA FACCIATA SU CORSO TELESIO
Presenza di materiali tossici nocivi	NON RILEVATO
Conformità degli impianti installati	NON RILEVABILE per mancanza di documentazione
Impianto di Riscaldamento	MANCANTE

## CAPITOLO V

### Impostazione Tecnica della Stima Immobiliare

#### 5.0) Modalità di calcolo delle superfici commerciali

Per stabilire i criteri adottati per la quantificazione della superficie commerciale si è fatto riferimento alla norma UNI 10750/2005 "Servizi – Agenzie immobiliari – Requisiti del servizio" che riporta i seguenti i criteri di computo della "superficie convenzionale vendibile".

Per il computo della superficie convenzionale vendibile (1) si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte, computate secondo specifiche convenzioni-criteri di misura (...);
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le superfici ponderate delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.)."

Per quanto riguarda la superficie convenzionale vendibile, il computo delle superfici deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- c) 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm."

Per il computo delle superfici scoperte, inoltre, devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e delle terrazze scoperte;
- 35% dei balconi e delle terrazze coperte e chiuse su tre lati;
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 10% del lastrico solare di proprietà ad uso esclusivo;

- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali sopra indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle caratteristiche delle superfici esterne, le quali comunque non dovrebbero eccedere il 30% di quella coperta. Sono fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale”.

*(1) Trova applicazione, prevalentemente, nella prassi professionale delle agenzie immobiliari al fine di determinare il valore di mercato corrente, sia degli immobili aventi destinazione residenziale sia di quelli aventi destinazione diversa da quella abitativa (per esempio: commerciale, direzionale, industriale, turistico).*

### **5.1) Computo della Superficie Commerciale**

Il computo della consistenza della superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima ha tenuto conto delle norme per il conteggio delle superfici (quote comprensive dei muri esterni e della metà dei muri confinanti con altre unità immobiliari adiacenti), nonché dell'utilizzo della ponderazione di tutte quelle superfici che facevano riferimento alle pertinenze dell'immobile stesso.

In particolare, per il calcolo dei coefficienti di ponderazione delle superfici delle pertinenze si è fatto ricorso alle indicazioni fornite in merito dalla Norma UNI 10750.

Alla fine, considerando un arrotondamento per eccesso al mq intero, la superficie commerciale dell'intera proprietà risulta essere pari a **122 mq** (ALLEGATO G).

### **5.2) Quadro metodologico**

La valutazione degli immobili de quo è richiesta per conoscere il prezzo di offerta in un'azione di compravendita. Il criterio di stima applicato è il più probabile valore di mercato. Il valore di mercato, in senso estimativo rappresenta *“il più probabile prezzo in contanti, ovvero in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento, per il quale un immobile viene liberamente*



- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali sopra indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle caratteristiche delle superfici esterne, le quali comunque non dovrebbero eccedere il 30% di quella coperta. Sono fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale”.

*(1) Trova applicazione, prevalentemente, nella prassi professionale delle agenzie immobiliari al fine di determinare il valore di mercato corrente, sia degli immobili aventi destinazione residenziale sia di quelli aventi destinazione diversa da quella abitativa (per esempio: commerciale, direzionale, industriale, turistico).*

### **5.1) Computo della Superficie Commerciale**

Il computo della consistenza della superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima ha tenuto conto delle norme per il conteggio delle superfici (quote comprensive dei muri esterni e della metà dei muri confinanti con altre unità immobiliari adiacenti), nonché dell'utilizzo della ponderazione di tutte quelle superfici che facevano riferimento alle pertinenze dell'immobile stesso.

In particolare, per il calcolo dei coefficienti di ponderazione delle superfici delle pertinenze si è fatto ricorso alle indicazioni fornite in merito dalla Norma UNI 10750.

Alla fine, considerando un arrotondamento per eccesso al mq intero, la superficie commerciale dell'intera proprietà risulta essere pari a **122 mq** (ALLEGATO G).

### **5.2) Quadro metodologico**

La valutazione degli immobili de quo è richiesta per conoscere il prezzo di offerta in un'azione di compravendita. Il criterio di stima applicato è il più probabile valore di mercato. Il valore di mercato, in senso estimativo rappresenta *“il più probabile prezzo in contanti, ovvero in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento, per il quale un immobile viene liberamente*

*venduto in un mercato competitivo, nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni*'. La stima di un'unità immobiliare può essere condotta con il metodo del Market Comparison Approach ed il Sistema Generale di Stima o con un procedimento di stima diretto , ad esempio per punti di merito, che si applica quando occorre determinare il valore di mercato  $V_x$ , rispetto al valore medio di mercato.

Il Market Comparison Approach si basa sul principio fondamentale per il quale: il mercato determina il prezzo di un immobile oggetto di stima allo stesso modo di come ha fissato i prezzi degli altri immobili. Il procedimento si fonda sulla rilevazione dei dati di compravendite recenti di immobili simili a quello da valutare siti nella stessa zona. La comparazione tra l'immobile da valutare e gli immobili simili permette di determinare il valore di stima attraverso un complesso di aggiustamenti monetari ai prezzi di mercato, in base alle differenti modalità presentate dalle caratteristiche comuni.

Il sistema generale di stima è una formalizzazione del Market Comparison Approach, per cui i due procedimenti si possono integrare nel processo di valutazione.

Il Market Comparison Approach provvede alla stima dei prezzi marginali delle caratteristiche stimabili e il sistema di stima si occupa della stima dei prezzi marginali delle caratteristiche inestimabili. In pratica si tratta di svolgere la stima esterna dei prezzi marginali stimabili e di introdurre questi prezzi nel sistema di stima, e quindi risolvere il sistema semplificato per i prezzi marginali inestimabili.

Il procedimento di stima per punti di merito si utilizza quando le caratteristiche di diversificazione sono molteplici e non è possibile esprimerne attraverso un parametro unitario il valore di ciascuna. Si determinano dei coefficienti correttivi (punti di merito) del prezzo di mercato unitario, in funzione delle caratteristiche suddette. Il valore di mercato  $V_x$  si determinerà come **PRODOTTO** del valore medio di riferimento per i punti di merito.

## CAPITOLO VI

### Analisi del Mercato Immobiliare

#### 6.0) Premessa Generale

L'analisi del mercato immobiliare nella zona in cui si trova l'immobile oggetto di stima, volta alla ricerca di altri beni immobili simili (comparables) il cui prezzo potesse essere confrontato con il bene immobile in oggetto per determinarne il più probabile valore di stima, ha presentato alcune difficoltà.

Fondamentalmente queste difficoltà si sono riscontrate per il fatto che il bene immobile oggetto di stima (Appartamento nel centro storico) rappresenta una "tipologia residenziale" che nel territorio del Comune di Cosenza non trova particolare diffusione e attrattività per le condizioni del contesto. Come infatti confermato dalle fonti dirette (le Agenzie immobiliari, vedi il paragrafo successivo). Inoltre c'è da considerare che il mercato immobiliare, in questo particolare momento storico, presenta un'inflexione nelle vendite causa della crisi economica contingente e alla difficoltà di accesso ai vari mutui bancari. La tipologia presa in esame, invece, si è rivelata quasi come una sorta di unicum, con pochissimi riscontri nel territorio del Comune (per quanto riguarda le compravendite). Questo non significa che sia una tipologia assente, ma semplicemente un settore di mercato che non trova particolare riscontro.

Infatti, accade che le attività commerciali che presentano unità abitative contigue siano nella maggior parte delle volte abitate dagli stessi gestori delle attività, per cui non sono inserite nel mercato delle compravendite. È risultato inoltre difficile utilizzare fonti indirette che trattano maggiormente le grandi città (ad es.

...) per il fatto che il mercato immobiliare si riferiva a realtà nel centro urbano e ad immobili di nuova costruzione.

Per questi motivi si è ritenuto lecito procedere come si è di fatto agito.



A. Descrizione Dell'immobile

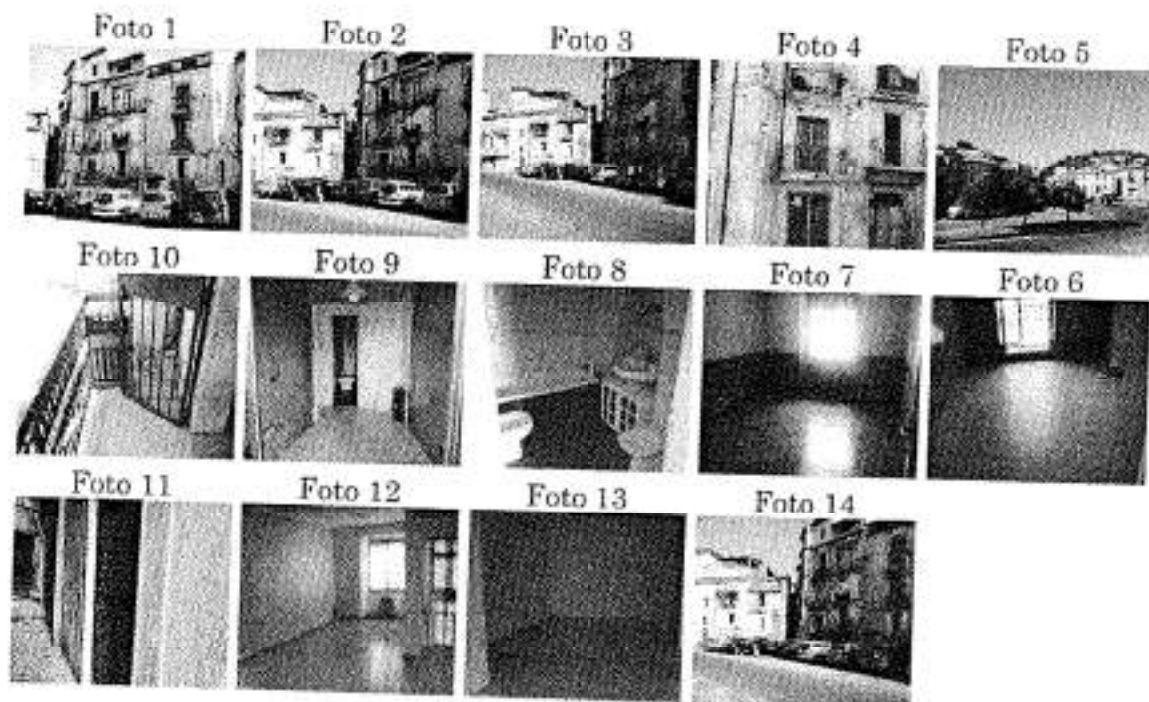
VENDITA -  
APPARTAMENTO

CENTRO STORICO(COSENZA)

Cosenza - Piazza Spirito Santo - Vendesi appartamento al 1° piano con ingresso indipendente composto da: ingresso - salotto, disimpegno, 2 camere, cucina e bagno; oltre balcone. Da riammodernare, affaccio panoramico.

Dettaglio Immobile

RIF	917	Prezzo €	64.000
Superficie	100	Vani/Locali	4
Camere	2	Bagni	1
Riscaldamento	Non Definito	Condizioni	Da Ristrutturare
Cucina	Abitabile	Occupazione	Libero
Classe Energetica	G Epi > 160 kwh/m2 anno		



B. Descrizione Dell'immobile

VENDITA -  
APPARTAMENTO

CENTRO STORICO (COSENZA)

Appartamento di 170 mq posto al 1° piano, composto da: ingresso, soggiorno, cucina abitabile con camino, 3 camere da letto, bagno, ripostiglio, 4 balconi; cantina sottoscala. Completamente da ristrutturare.

Dettaglio Immobile

RIF	582	Prezzo €	74.000
Superficie	170	Vani/Locali	4
Camere	3	Bagni	1
Riscaldamento	Inesistente	Condizioni	Da Ristrutturare
Cucina	Abitabile	Occupazione	Libero
Classe Energetica	G Epi > 160 kwh/m2 anno		

Accessori Dell'immobile

Balcone

Foto 1



Foto 2



Foto 3



C. Descrizione Dell'immobile

VENDITA -  
APPARTAMENTO

VIA MARTIRANO 11 - CENTRO STORICO (COSENZA)

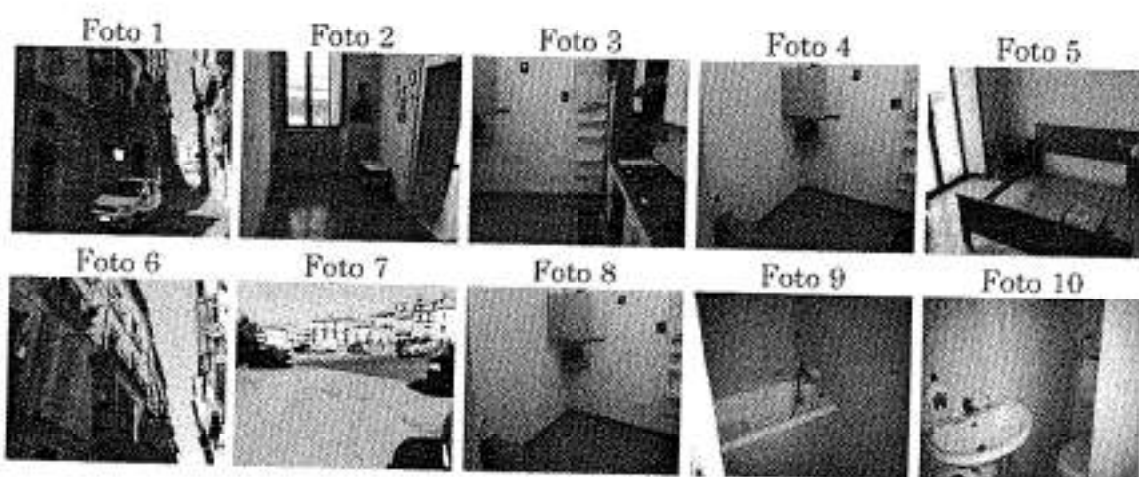
Cosenza - Ad.ze Piazza Spirito Santo e Piazzetta Toscano. Vendesi Bilocale ristrutturato di 65 mq circa al 3° piano composto da: ingresso, soggiorno, cucina abitabile, camera da letto matrimoniale e bagno; oltre balconcino. L'unità è in buone condizioni: pavimenti, bagni, impianti ed infissi sono nuovi.



L'appartamento, inoltre, è servito da piccola cantinola. Ottimo anche come uso investimento. Possibilità di acquisto anche con l'arredamento al momento presente nell'immobile.

#### Dettaglio Immobile

RIF	732	Prezzo €	22.000
Superficie	65	Vani/Locali	2
Camere	1	Bagni	1
Riscaldamento	Inesistente	Condizioni	Ristrutturato
Cucina	Abitabile	Occupazione	Non Definito
Classe Energetica	G Epi > 160 kwh/m2 anno		
Accessori Dell'immobile			
Cantina	4 MQ		
Balcone	4 MQ		



#### D. Descrizione Dell'immobile

VENDITA -  
APPARTAMENTO

VIA FRANCESCO D'ASSISI - CENTRO  
STORICO (COSENZA)

Appartamento al secondo piano con doppio ingresso (di cui uno semi-indipendente) di 300 mq commerciali circa, composto da: -ZONA

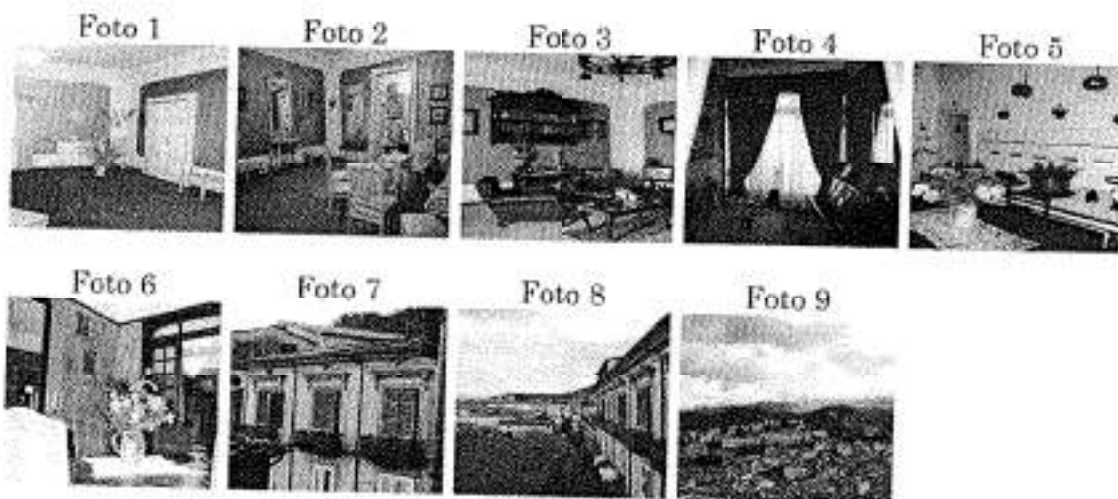
RAPPRESENTANZA con ampio ingresso, stanza biblioteca, studio, salotto, salone, sala da pranzo e soggiorno con camino; oltre 3 balconi; -ZONA SERVIZI con ingresso di servizio (indipendente), cucina abitabile storica in muratura con ampia dispensa, bagno di servizio, stanza lavanderia-stireria e ripostiglio -ZONA NOTTE con 3 camere da letto matrimoniali, camera da letto singola e bagno zona notte; oltre 2 balconi. Immobile storico, parzialmente da riammodernare, sistema d'allarme, porte ed infissi in legno massello, Ottima esposizione, vista panoramica.

Dettaglio Immobile

RIF	725	Prezzo €	119.000
Superficie	300	Vani/Locali	15
Camere	5	Bagni	3
Riscaldamento	Autonomo	Condizioni	Abitabile
Cucina	Abitabile	Occupazione	Libero
Classe Energetica	G Epi > 160 kwh/m2 anno		

Accessori Dell'immobile

Balcone ☼ 18 MQ



2.

#### A. Descrizione immobile

Appartamento. Ufficio di mq 300,00 circa con soffitta di circa mq 55,00,---- € 380.000

#### Caratteristiche immobile

- Caratteristiche generali



- Categoria:residenziale
- Tipologia:Appartamento
- Bagni:2
- Locali:6
- Piano:2
- Stato al Rogito:libero
- Metri quadri:300 mq
- Caratteristiche interne



- Riscaldamento:autonomo
- Caratteristiche esterne
- Balcone

3.

#### A. Descrizione

Cosenza, Via Liceo (centro storico). Con l'ingresso principale distante pochi passi da Corso Telesio, in edificio padronale, di elevato valore monumentale e di notevole pregio architettonico risalente alla seconda metà del XVI secolo, proponiamo in vendita un appartamento posto al secondo piano. Internamente è composto da un ingresso, salone, cucina, studio, 3 camere da letto, disimpegno e 2 bagni. Tutti i vani hanno un'altezza (pavimento-soffitto) di 5,75 m e sono dotati di balconcini. Di particolare pregio e rarità le rifiniture, fra le quali risaltano le porte bugnate, risalenti alla seconda metà del 600', il parquet d'ulivo massello e gli infissi antichi, che sono stati restaurati. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo e d'impianto d'allarme. Dai grandi infissi esterni e dai

balconcini si gode dell'affaccio su corso Telesio e del panorama del capoluogo Bruzio, di Colle Triglio e dei monti della sila. Quest'immobile fa parte di una piccola nicchia, di rari appartamenti e fabbricati, che hanno mantenuto le pregiate caratteristiche risalenti all'epoca della loro costruzione.

Dettagli			
Tipologia:	Appartamento	Contratto:	Vendita
Tipo proprietà:	Intera Proprietà	Riferimento:	92/13
Data annuncio:	19/10/2013	Superficie:	211 m <sup>2</sup>
Locali:	più di 5	Bagni:	2
Riscaldamento:	Assente	Cucina:	Abitabile
Balcone:	No	Piano:	2
Totale Piani:	3	Box:	no
Stato:	Buono/Abitabile	Classe energetica:	 ≥ 175 kWh/m <sup>2</sup> anno
Spese condominiali:	30 € mensili	Prezzo:	€ 270.000




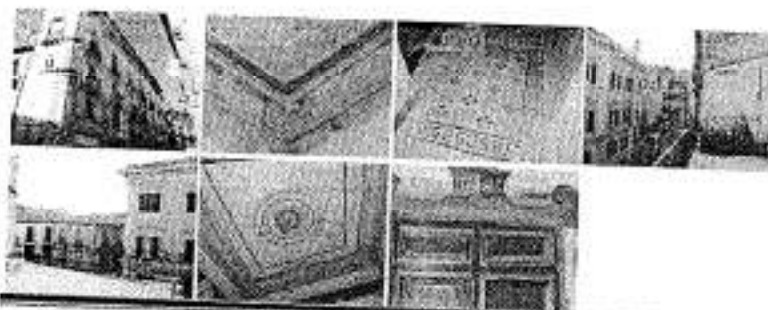
## 8. Descrizione

Cosenza, Via Liceo (centro storico) Palazzo Cavalcanti. Con l'ingresso principale distante pochi passi da Corso Telesio, in edificio padronale, di elevato valore monumentale e di notevole pregio architettonico risalente alla seconda metà del XVI secolo, proponiamo in vendita l'appartamento nobile del palazzo posto al secondo piano. Internamente è composto da un ingresso, salone di circa 80 mq con uscita sul terrazzo di circa 46 mq, cucina, 3 camere e bagno. Tutti i vani hanno un

altezza (pavimento-soffitto) di 5 m e sono dotati di balconcini. Di particolare pregio e rarità le rifiniture, fra le quali risaltano le porte bugnate, risalenti alla seconda metà del 600' laccate oro e porpora, caminetto del 500' con rosone, i pavimenti in cotto del 700' con inserto centrale di maioliche, con motivi fitoformi e floreali, del 700' provenienti da Napoli (Castello Pollena Trocchia) e pavimenti "MANCUSO & FERRO" originali risalenti ai primi del 900' ed affreschi (da riprendere) su alcuni soffitti con motivo finto cassettonato e su alcune pareti con motivi di quinte di tendaggi con vedute paesagistiche. Dai grandi infissi esterni, dai balconcini e dal grande terrazzo si gode dell'affaccio su corso Telesio e del panorama del capoluogo Bruzio, di Colle Triglio e dei monti della sila. Quest'immobile fa parte di una piccola nicchia, di rari appartamenti e fabbricati, che hanno mantenuto le pregiate caratteristiche risalenti all'epoca della loro costruzione.

**Dettagli**


Tipologia:	Appartamento	Contratto:	Vendita
Tipo proprietà:	Intera Proprietà	Riferimento:	93/13
Data annuncio:	30/10/2013	Superficie:	275 m <sup>2</sup>
Bagni:	1	Riscaldamento:	Autonomo
Cucina:	Abitabile	Balcone:	No
Piano:	2	Totale Piani:	2
Stato:	Buono/Abitabile	Classe energetica:	 ≥ 175 kWh/m <sup>2</sup> anno
Prezzo:	€ 300.000		



c. Descrizione

Cosenza, Centro Storico, in Vico Martirano, a pochi metri da Corso Telesio, proponiamo in vendita un appartamento posto al primo piano di un palazzotto storico risalente al 1832 (così come riportato sul fregio presente su una delle facciate del palazzo). Internamente è composto da un ingresso, un disimpegno da cui si accede alle due camere da letto, al bagno ed al soggiorno. Il soggiorno è dotato di camino e di un panoramico balcone con veduta di Colle Triglio su cui capeggia Palazzo Arnone. Dal soggiorno si accede alla camera da pranzo ed alla cucina. Il soggiorno e la camera da pranzo sono divisi da un arco mentre la cucina è divisa dalla camera da pranzo da una penisola. Anche la camera da pranzo, così come il soggiorno, è dotata di camino e di balcone. Particolare cura ed attenzione è stata data alla scelta delle rifiniture. I pavimenti sono rimasti quelli originali, essendo stati smontati, ripristinati e rimontati. Nello specifico si tratta di piastrelle arabesche. Nel soggiorno, nella camera da pranzo e nella cucina sono stati utilizzati dei marmi bianchi e grigi di Carrara. Con gli stessi marmi sono stati trattati i due camini presenti nel soggiorno e nella camera da pranzo. Sui soffitti sono state ripristinate le controsoffittature originarie che consistono in dei quadrati di legno con dei rosoni in gesso. Le porte interne sono sempre quelle originarie, essendo state ripristinate e trattate interamente a mano da un restauratore di mobili antichi. Gli infissi interni sono stati realizzati in legno con vetrocamera a battenti alla romana per mantenersi sullo stile classico. L'appartamento si trova a pochi passi dalla Biblioteca Nazionale di Cosenza, da Piazzetta Toscano (nota in quanto ivi sono stati rinvenuti e messi a nudo dai bombardamenti dell'ultima guerra i resti di antiche abitazioni romane risalenti alla dominazione romana) da Piazza Parrasio (in cui è ubicato il Gran Caffè Renzelli, uno dei più famosi locali storici d'Italia) e da Piazza Duomo.

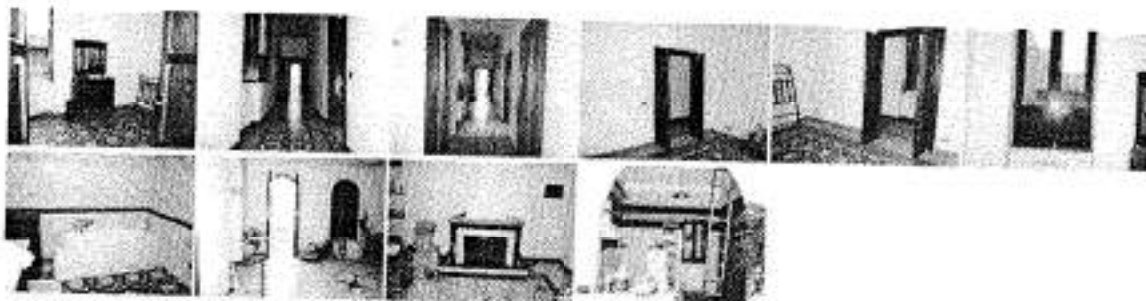
Dettagli

Tipologia:	Appartamento	Contratto:	Vendita
Riferimento:	2/13	Data annuncio:	30/10/2013
Superficie:	201 m <sup>2</sup>	Libero:	Si
Locali:	più di 5	Bagni:	1
Riscaldamento:	Autonomo	Balcone:	Si
Piano:	1	Giardino:	Comune
Stato:	Buono/Abitabile	Classe	 ≥ 175 kWh/m <sup>2</sup>



energetica:      anno

Prezzo:            € 115.000



#### B Descrizione

Vendesi appartamento, ristrutturato nel 2008, nel centro storico di Cosenza in via Messer Andrea n°4, punto panoramico, posto al primo piano di un palazzo antico.

Superficie calpestabile 118,82 mq

Sup. terrazzo 32,37 mq,

Sup. soppalco 27,94 mq

Prima della ristrutturazione l'appartamento era diviso in 5 vani più corridoio, oggi l'ambiente risulta suddiviso in due grandi vani parzialmente soppalcati. Nel grande ingresso, provvisto di balcone con una grande porta finestra, è stato realizzato un ampio soggiorno-studio unitamente alle scale che portano al disimpegno della superficie soppalcata che nel secondo ambiente ospita la camera da letto con annessa cabina armadio. Il secondo vano, oltre al bagno, una piccola lavanderia e una dispensa-ripostiglio (realizzati nella zona soppalcata della camera da letto) accoglie gli ambienti a doppia altezza del soggiorno-pranzo e cucina. Dalla grande porta-finestra del soggiorno-pranzo si accede all'ampio terrazzo che si affaccia sui tetti di Cosenza "vecchia" verso il Duomo e Palazzo Arnone, attuale Galleria Nazionale di Cosenza, oltre ad essere la sede della Soprintendenza per i Beni Storici, Artistici ed Etnoantropologici della Calabria. Il palazzo, che a piano terra presenta un ampio androne con pavimento in selciato a disegno da cui si accede al particolare vano scala, si trova a pochi passi da Piazza Duomo e dalla chiesa di San Francesco D'Assisi.

#### Dettagli

Tipologia:      Appartamento

Contratto:      Vendita

Tipo proprietà:	Intera Proprietà	Codice Annuncio:	EK-43167495
Data annuncio:	03/02/2014	Superficie:	119 m <sup>2</sup>
Libero:	Si	Locali:	5
Bagni:	1	Riscaldamento:	Autonomo
Cucina:	Semi abitabile	Terrazzo:	Si
Balcone:	Si	Piano:	1
Box:	no	Giardino:	Nessuno
Stato:	Ottimo/Ristrutturato	Arredamento:	Non Arredato
Classe immobile:	Media	Prezzo:	€ 140.000



## 6.2) Analisi delle fonti indirette

Nella formulazione del giudizio di stima, si è tenuto conto – in qualità di fonti indirette – delle informazioni e dei dati ricavati dall'Agenzia del Territorio.

Queste sono state le uniche informazioni indirette prese in considerazione per i seguenti motivi:

1. la particolarità della zona a cui fa riferimento il mercato immobiliare in oggetto;
2. la difficoltà di recuperare informazioni che potessero essere confrontabili sui siti delle altre fonti indirette;

I dati minimi, massimi e medi ricavati per le abitazioni residenziali nella zona del Comune di Cosenza dove è collocato il bene sono illustrati nella tabella seguente.

**Banca dati delle quotazioni Immobiliari**

Risultato interrogazione: Anno 2013 - Semestre 1

Provincia: COSENZA

Comune: COSENZA

Fascia/zona: Periferica/PERIFERICA (CENTRO STORICO) - VIA PAPARELLE, C.SO TELESIO, COLLE TRIGLIO, PORTAPIANA, P.ZZA SPIRITO SANTO

Codice di zona: D3

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

**TABELLA CON I VALORI DELLE VARIE TIPOLOGIE DESUNTI DALL'AGENZIA DEL TERRITORIO (OMI).**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	

Abitazioni civili	NORMALE	820	1200	L	3,1	4,6	L
-------------------	---------	-----	------	---	-----	-----	---

Abitazioni di tipo economico	NORMALE	710	990	L	3,9	3,7	L
------------------------------	---------	-----	-----	---	-----	-----	---

### 6.3) Analisi critica delle fonti

Una lettura critica delle varie fonti prese in considerazione nella formulazione del giudizio di stima mostra come queste presentino punti di coincidenza e punti di divergenza.

Dalla lettura della tabella con i casi di beni immobili simili utilizzati per la comparazione nel giudizio di stima per via sintetica emerge come il gap tra i valori unitari minimi e massimi sia molto ampio (da 710 €/mq fino a 1.200 €/mq).

In ogni caso, anche i valori forniti dalle fonti dirette mostrano una forbice ancora più ampia, mettendo, maggiormente, in particolare evidenza come le quotazioni degli immobili ristrutturati e di particolare pregio in questo territorio siano più elevate.

Viceversa, i valori medi degli immobili da ristrutturare o non in buono stato abitativo, intercettano il range parametrico dei 350/650 €/mq.

Questo è un chiaro indice della presenza di beni non completamente omogenei tra loro, principalmente per il fatto che si sono considerati sia immobili ristrutturati, sia immobili da ristrutturare e/o fatiscenti, sia immobili di particolare pregio storico.

Per quanto riguarda le fonti indirette, queste presentano alcune differenze con le fonti dirette.

Innanzitutto non sono aggiornate alle ultime quotazioni immobiliari del 2014 (fanno infatti riferimento al primo semestre dell'anno 2013), e presentano valori medi che di massima sono superiori a quelli suggeriti dagli operatori del mercato immobiliare, anche perché si considerano immobili che hanno uno stato conservativo "Normale". Questo perché sono frutto di elaborazioni che tengono conto di molti esempi e che quindi, per quanto relative allo stesso territorio tendono ad appiattare le differenze di valore dovute a particolarità contingenti degli immobili stessi.

Infatti, il valore medio suggerito da queste fonti per immobili residenziali collocati nel centro storico è di 810 €/mq per abitazioni di tipo economico, e di 1010

€/mq per abitazioni di tipo civile), che si è poi rilevato non coerente con il valore unitario trovato tramite stima per punti di merito (540 €/mq circa) che non risulta contenuto nell'intervallo considerato, essendo più basso, ma è coerente con il mercato, in quanto l'immobile oggetto di stima presenta uno stato conservativo non ottimale o normale ma bensì da ristrutturare.

## CAPITOLO VII

### Stima degli immobili

#### 7.0) Premessa

Nella determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile oggetto di stima si è adottata la seguente metodologia operativa:

A. Documentazione, ricerca e analisi del mercato immobiliare riguardante il settore e il bene immobile interessato con il reperimento delle consistenze e dei prezzi di beni immobili analoghi al bene immobile oggetto di stima, la loro catalogazione in una tabella di valori e la determinazione dei relativi prezzi unitari: (fase preliminare)

B. Formulazione del giudizio di stima attraverso un procedimento PROCEDIMENTO DI STIMA DIRETTO: STIMA PER PUNTI DI MERITO basato sulle caratteristiche di diversificazione del bene oggetto di stima con un'immobile di comparazione, e sulla determinazione di coefficienti correttivi (punti di merito) del prezzo di mercato unitario, in funzione delle caratteristiche suddette. Il valore di mercato  $V_x$  si determinerà come PRODOTTO del valore medio di riferimento per i punti di merito.

#### 7.1) Procedimento di stima diretto: stima per punti di merito

Dalla ricerca nel mercato immobiliare di Cosenza (Zona Centro storico) ove è sito l'immobile, si è constatato che non esiste un mercato immobiliare molto attivo, tale da garantire una raccolta di dati significativa a definire il valore di mercato del bene oggetto di stima.

Sono state confrontate le informazioni desunte da due fonti distinte: fonti indirette, ricavate dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio, raccogliendo i valori di mercato a metro quadro per residenze; fonti dirette ricavate dalle Agenzie immobiliari, ricercando immobili con caratteristiche simili al bene oggetto di stima. I criteri alla base del campione di immobili preso in considerazione riguardano in primis la collocazione, le caratteristiche dell'immobile, la tipologia,



lo stato conservativo, in secundis la consistenza, la panoramicità e l'agevolezza nel raggiungerlo.

Dalla lettura della tabella emerge come il gap tra i valori unitari minimi e massimi sia molto ampio (da 710 €/mq fino a 1.200 €/mq).

In ogni caso, i valori forniti dalle fonti dirette mostrano una forbice ancora più ampia, mettendo, maggiormente, in particolare evidenza come le quotazioni degli immobili ristrutturati e di particolare pregio in questo territorio siano più elevate. Viceversa, i valori medi degli immobili da ristrutturare o non in buono stato abitativo, intercettano l'intervallo parametrico dei 350/650 €/mq.

I comparables trovati nell'analisi di mercato ha suggerito l'impossibilità di determinare il valore medio attraverso il calcolo di una distribuzione di frequenza e la costruzione della relativa curva di distribuzione di frequenza (curva gaussiana) in quanto questo tipo di procedimento si applica nei casi in cui dall'analisi di mercato effettuata si dispone di un numero elevato di dati omogeneo. Il caso in oggetto, invece, riferendosi come precedentemente detto ad un settore e ad una realtà immobiliare particolare non presenta caratteristiche atte a procedere con questo metodo e di conseguenza il campione considerato non risulta rappresentativo.

Pertanto, dal momento che si ha la disponibilità di alcuni dati ma si è in assenza di un campione rigorosamente omogeneo, si procede alla stima del valore dell'immobile con il procedimento per punti di merito, che si fonda sull'analisi delle caratteristiche che determinano il prezzo del bene. Si è scelto di adottare il modello "moltiplicativo", nel quale il  $V_{mercato}$  di stima è dato dal  $V_{medio}$  per  $K$ , dove  $K$  è il prodotto dei coefficienti attribuiti ai singoli gruppi di caratteristiche:  $K=(K_1 * \dots * K_n)$ .

Il valore medio di riferimento è quello dell'immobile numero 1A, pari a 640,00 €/mq .

Stima dei coefficienti (con riferimento agli operatori locali di riferimento):

- *Caratteristiche posizionali (estrinseche):* considerano la localizzazione dell'immobile nel contesto urbano.  $K_1=1$  – i due beni sono entrambi posizionati vicino al centro della città -.
- *Caratteristiche di collegamento viario (estrinseche):*  $K_2=0,95$  – l'immobile 1A ha un accesso immediato alla strada di collegamento con altre zone della città.
- *Caratteristiche di vicinanza a zone a verde (estrinseche):*  $K_3=1,05$  – entrambi gli immobili sono vicini alla "villa vecchia comunale".
- *Caratteristiche di pregio storico (estrinseche):*  $K_4=1,10$  – l'immobile oggetto di stima è nel cuore del centro storico.
- *Caratteristiche di intensità del traffico e rumori:*  $K_5=0,95$  – l'immobile oggetto di stima ha una maggiore esposizione ai rumori dovuti al traffico veicolare.
- *Caratteristiche posizionali (intrinseche):*  $K_6=0,95$  – tengono conto della panoramicità, luminosità e del soleggiamento del manufatto – il bene oggetto di stima presenta caratteristiche di luminosità, panoramicità inferiori.
- *Caratteristiche degli ambienti interni (intrinseche):*  $K_7=0,95$  – il bene oggetto di stima ha una distribuzione degli interni meno funzionale rispetto all'immobile di confronto ed inoltre il vano bagno è meno confortevole.
- *Caratteristiche dello stato conservativo (intrinseche):*  $K_8=1,00$  – entrambi i beni devono essere ristrutturati.
- *Caratteristiche dell'accessibilità all'immobile (intrinseche):*  $K_9=0,90$  – L'ingresso del bene confrontato presenta un ingresso indipendente rispetto al bene oggetto di stima al quale si accede attraverso il vano scala condominiale.

$$K = (K_1 * K_2 * K_3 * K_4 * K_5 * K_6 * K_7 * K_8 * K_9) = (1 * 0,95 * 1,05 * 1,10 * 0,95 * 0,95 * 0,95 * 1 * 1 * 0,90) = 0,8467$$

Essendo K minore di 1, il bene oggetto di stima presenta caratteristiche minori rispetto al bene di riferimento.

Il valore unitario ponderato è pari a:

*valore del bene medio di riferimento (€/mq) \* K = 640 \* 0.8467 = € 541,89.*

Il valore risultante converge con il valore medio fornito dagli operatori immobiliari del luogo per immobili da ristrutturare.

Il valore del bene oggetto di stima risulta pertanto pari a:

*valore unitario ponderato (€/mq) \* superficie commerciale del bene oggetto di stima (mq) = 541,89 \* 122 = € 66.110,58 in c.l. € 66.100,00*

## CAPITOLO VIII

### Conclusioni e risposte ai quesiti

Sulla scorta degli accertamenti e delle disamine tecniche espletate con i sopralluoghi eseguiti direttamente nei locali interessati e sulle proprietà dell'esecutato, dall'esame delle condizioni generali e specifiche del mercato della zona, dagli atti del procedimento acquisiti nel corso della procedura ed in fine in riferimento a considerazioni di natura tecnica e scientifica oltre che di mercato è possibile da parte del Consulente Tecnico del Giudice dare corrette ed esaurienti risposte ai quesiti formulati dall'Ill.mo Signor Giudice Esecutore.

In particolare si può rispondere con puntualità e precisione ai quesiti posti:

- 1. Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. Civ. (estratto del catasto e certificato delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei regimi immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per la successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento) in ipotesi di documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.e. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa:*

Al fine di verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. Civ. si è proceduta:

- alla consultazione dei dati catastali tramite visura catastale effettuata il 07/01/2014 (ALLEGATO D) nel quale si evince che il bene pignorato è identificato nel catasto dei Fabbricati del Comune di Cosenza al foglio di Mappa n.° 22 particella n.° 528 subalterno n.° 4. è costituito da un appartamento posto al piano primo del fabbricato sito in Corso Telesio 132, che risulta intestato al sig.
  
- A confrontare le informazioni contenute nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale inerente detto bene a firma del Notaio Luigi De Santis di Cosenza, (agli atti del fascicolo) e i dati reperiti all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Servizio di Pubblicità Immobiliare attraverso "Ispezione ipotecaria" del 09/01/2014 (ALLEGATO H) nella quale si evince quanto segue nell'elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente l'immobile in questione:
  - Trascrizione del 08/10/2007 - registro particolare 22989 Registro Generale 36192; Pubblico ufficiale *Ufficio del Registro* Repertorio 1362/2007 del 06/08/2007 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATA DI DENUNCIA SUCCESSIONE;
  - Trascrizione del 30/11/2007 - registro particolare 26695 Registro Generale 42072; Pubblico ufficiale *Gisonna Leucio* Repertorio 307614/50901 del 28/11/2007 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
  - Iscrizione del 30/11/2007 - registro particolare 9953 Registro Generale 42073; Pubblico ufficiale *Gisonna Leucio* Repertorio 307615/50902 del 28/11/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;

- Trascrizione del 30/09/2008 – registro particolare 29191 Registro Generale 37795; Pubblico ufficiale *Ufficio del Registro* Repertorio 1362/2007 del 06/08/2007 ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATA DI DENUNCIA SUCCESSIONE;
- Trascrizione del 29/10/2012 – registro particolare 22452 Registro Generale 27174; Pubblico ufficiale *Tribunale* Repertorio 1121/2012 del 31/07/2012 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE;

L'esecutato, fino al pignoramento del bene, gode della piena proprietà.

*2. predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale);*

Sull'immobile, come risulta dalle Ispezione Ipotecarie (ALLEGATO H), e dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale, gravano le seguenti iscrizioni pregiudizievoli:

- Iscrizione del 30/11/2007 – registro particolare 9953 Registro Generale 42073; Pubblico ufficiale *Gisonna Leucio* Repertorio 307615/50902 del 28/11/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a favore della Banca per la Casa S.p.a., contro di durata di 30 anni per un capitale di € 75.000,00 oltre spese per un totale di € 112.500,00
- Trascrizione del 29/10/2012 – registro particolare 22452 Registro Generale 27174; Pubblico ufficiale *Tribunale* Repertorio 1121/2012 del 31/07/2012 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE;

*3. acquisisca, ove non depositato, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i*



*certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta;*

In base a quanto appreso dal Certificato di destinazione urbanistica, (ALLEGATO M) si può osservare che in particolare, il fabbricato nel quale inserito l'alloggio oggetto della presente perizia, identificato dal NCEU con la particella 258 sub 7 foglio 22 del comune di Cosenza, risultava classificato secondi il PRG vigente all'epoca ed anche a tutt'oggi quale zona A soggetta a tutela paesaggistica ai sensi del D.lgs. n. 42/2004. Le zona A riguardano aree di particolare interesse ambientale, con presenza di elementi architettonici di notevole rilevanza e stratificazione edilizia databile dall'età antica a XX secolo.

Inoltre si è provveduto ad estrarre dal sistema informatico catastale (SISTER) la mappa catastale (ALLEGATO E), acquisire copia della planimetria catastale dell'immobile presso l'Ufficio del Catasto (ALLEGATO F), e si è prodotta tralcio del PRG del Comune di Cosenza (ALLEGATO C), ortofoto con indicazioni dell'immobile e dell'area circostante (ALLEGATO B).

- 4. descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di*

*comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;*

Al fine di descrivere sinteticamente gli immobili in capo all'esecutato di cui alla presente procedura il sottoscritto ha eseguito l'accesso ai luoghi in data 22 Gennaio 2014, recandosi in Corso B. Telesio n° 132 del Comune di Cosenza (CS), coadiuvato dall'ing. \_\_\_\_\_ quale collaboratore per effettuare i rilievi, giusta autorizzazione del 14/01/2014, per l'occasione si è provveduto ad redigere apposito verbale (ALLEGATO L).

Il fabbricato nel quale si trova l'appartamento oggetto di perizia (ALLEGATO B):

- è stato edificato sicuramente prima del 1940 infatti l'atto di accatastamento dell'immobile oggetto di perizia è datato 18 marzo 1940, quindi prima della Legge Urbanistica, cioè la legge n. 1150 del 1942:

- è costituito da un corpo di fabbrica aggregato e strutturalmente connesso con altri a costituire una sorta di tipologia edilizia a schiera tipica dei centri storici meridionali;

- la struttura portante è in muratura mista e i solaio sono in travi di legno e tavolato (per quanto si è potuto costatare in particolare a solaio del piano primo vedi foto del repertorio fotografico)

- ha due affacci, una sul Corso Telesio, e l'altro su Vicolo Bastai;

- è costituito da 4 livelli fuori terra, e in particolare da

- un piano terra destinato ad magazzini commerciali, di cui, ad oggi, una parte utilizzata da una attività commerciale ed un'altra libera, ed a ingresso per gli alloggi sovrastanti;
- piano primo dove è ubicato l'alloggio oggetto di perizia;
- piano secondo destinato ad alloggio;
- piano terzo/sottotetto destinato ad alloggio;

i vari livelli sono collegati tra loro con scala comune

- è privo di ascensore o altro strumento meccanico per l'accessibilità ai diversamente abili;
- si accede tramite un portone in metallo con apertura elettrica servita da un sistema citofonico comune;
- sulla facciata prospiciente Corso Telesio si segnala la presenza di due piccole tettoie di cemento-amianto poste poco al di sotto dei balconi del piano primo;
- nel complesso è in pessimo stato di conservazione e necessiterebbe, per quanto si è potuto constatare, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria riguardanti principalmente le facciate e gli spazi comuni e l'eliminazione delle parti in cemento-amianto.

L'appartamento oggetto di perizia (ALLEGATO B) è posto al piano primo del fabbricato da cui si acceda attraverso il portone e scala comune. La porta di ingresso è in metallo verniciato similelegno ad un'anta e mezza con serratura a tipo a cassaforte.

E' costituito da 4 vani oltre servizio igienico e ripostiglio e in particolare:

- Vano 1 – "Ingresso" a cui si accede dalla scala condominiale attraverso la porta di ingresso, la cui pianta è a forma rettangolare con superficie calpestabile di circa 10,59 mq. da tale ambiente si passa, entrando sulla destra, ai servizi igienici e dalla parte opposta dell'ingresso al vano 2 – "Cucina-pranzo": non ha aperture verso l'esterno, ha un'altezza netta di piano di 3,58 m.
- "Servizio Igienico" a cui si accede dal Vano 1 tramite porta in legno tamburata verniciata marrone/grigio di dimensioni L 0,71 x H 1,70; fornito di pezzi igienici quali lavabo, Wc, bidet, piatto doccia, che si trovano in discrete condizioni, l'impianto idraulico è funzionante, le pareti sono rivestite di piastrelle di colore bianco di bassa qualità. La superficie complessiva calpestabile è pari a 4,42 mq di cui una quota parte, pari a circa 2,36 mq è costituita da un sottoscala con un'altezza

minima di 1,35 m e massima di 2,81 m; non ha, né aperture verso l'esterno né sistemi di areazione forzata, e il ricircolo d'area è garantita da una apertura della parte alte del muro che confina con il Vano 1 – ingresso.

- Vano 2 – “Cucina/pranzo”, si accede dal Vano 1 – Ingresso, attraverso una porta a due ante in legno tamburata verniciata marrone/grigio di dimensioni L 1,12 m x H 2,29 m, la cui pianta è a forma rettangolare con superficie calpestabile di circa 24,04 mq con un'altezza netta di piano di 3,47 m; ha un'unica apertura verso l'esterno con porta finestra di dimensioni di L 1,16 m x H 2,90 m, dalla quale si accede, salendo un gradino di altezza di circa 20 cm ad un piccolo balcone di dimensione 0,50x2,16 m ( sup. 1,08 mq) con balaustra in ferro con disegno semplice; nella zona occupata dai mobili e pensili della cucina le pareti sono rivestite di piastrelle di colore bianco di bassa qualità; attraverso questo ambiente si accede, sia al “ripostiglio”, sia al Vano 3 – “Soggiorno/letto”.
- “Ripostiglio” si accede dal Vano 2 attraverso una porta in legno tamburata verniciata marrone/grigio di dimensioni L 0,70 m x H 1,80 m; la superficie complessiva calpestabile è pari a 1,59 mq con un'altezza netta di piano di 2,84 m; esiste una piccola apertura finestrata che si affaccia nel vano scala comune.
- Vano 3 – “Soggiorno/letto”, si accede esclusivamente dall'ambiente Cucina/pranzo attraverso una porte a due ante in legno tamburata verniciata marrone/grigio di dimensioni L 1,20 m x H 2,31 m salendo un gradino di altezza di circa 22 cm, la cui pianta è a forma rettangolare con superficie calpestabile di circa 30,34 mq con un'altezza netta di piano di 3,17 m; ha un'unica apertura verso l'esterno con porta finestra di dimensioni di L 1,16 m x H 2,90 m dalla quale si accede ad un piccolo balcone di dimensione 0,50x2,16 m ( sup.

1,08 mq) con balaustra in ferro con disegno semplice; da questo ambiente si accede in modo esclusivo con l'ultimo vano costituente l'appartamento denominato Vano 4 - "Letto".

- Vano 4 - "Letto", si accede esclusivamente dal Vano 3 - "Soggiorno/letto" attraverso una porta a un'anta e mezzo in legno tamburata verniciata bianca di dimensioni L 0,92 m x H 2,00 m, la cui pianta è a forma rettangolare con superficie calpestabile di circa 24,38 mq con un'altezza netta di piano di 3,45 m; ha un'unica apertura verso l'esterno con porta finestra di dimensioni di L 1,16 m x H 2,90 m dalla quale si accede ad un piccolo balcone di dimensione 0,50x2,16 m ( sup. 1,08 mq) con balaustra in ferro con disegno semplice, nel quale si ritrova la caldaia per produzione dell'acqua calda servente il bagno e la cucina.

Nel complesso l'alloggio risulta:

- a) Che le pareti interne sono tinteggiate di colore nocciola chiaro e l'intradosso solaio di colore bianco e risultano in buono stato di conservazione;
- b) I pavimenti, ad esclusione di quelli del servizio igienico e dell'ingresso che sono in monocottura, sono in granagliato di marmo tipici della metà del secolo scorso e le singole mattonelle risultano essere in buona stato di conservazione, tuttavia è necessario segnalare che alcune travi di legno costituenti la struttura portante del solaio su cui poggiano i pavimenti potrebbero essere in parte inflesse tanto da rendere il pavimento stesso parzialmente irregolare in alcuni punti e comunque non perfettamente livellato;
- c) Che sia sprovvisto di impianto di riscaldamento;
- d) Che l'impianto elettrico è funzionante ed è installato un contatore ENEL attivo, tuttavia non è stato possibile reperire, se esistente, alcuna certificazione di conformità dello stesso;

- e) Essere servito da un impianto citofonico collegato con il portone del fabbricato che risulta funzionante;
- f) Essere servito da un impianto autonomo per la ricezione del segnale televisivo con due punti presa;
- g) Che gli infissi esterni sono in ferro verniciati bianchi di vecchia generazione con scuri quindi non sono a tagli termico e non hanno vetro camera e quindi hanno un'alta trasmittanza termica, ad esclusione di quello del Vano 4 che è stato sostituito di recente ed è in alluminio colorato testa di moro;
- h) Essere allacciata alla rete idrica comunale con relativo contatore
- i) Essere servita dalla rete del Gas metano;
- j) Che la produzione dell'acqua caldo servente la cucina e il bagno è garantita da una caldaia posta in corrispondenza del balcone del Vano 4;
- k) Essere identificabile, per le sue finiture, dettagli e qualità dei materiali, di tipo economico;

Si segala che al momento del sopralluogo l'appartamento era integralmente arredato i cui mobili non sono stati valutati perché non oggetto di perizia.

Si riportano, in modo analitico, nella tabella seguente i dati dimensionali, qualitativi e quantitativi sopra descritti:

Epoca di costruzione	Prima del 1940
Superficie Commerciale	122 m <sup>2</sup> (Il criterio di calcolo adottato è relativo alla norma UNI 10750/2005)
Superficie di balconi e terrazze coperti, patii e porticati	3,24 m <sup>2</sup> * 35% = 1,13 m <sup>2</sup> (Il criterio di calcolo adottato è relativo alla norma UNI 10750/2005)
Superficie di Giardini	NESSUNA AREA PERTINENZIALE
Altezza interna	Vano 1 ---- H=3,58 m Vano 2 ---- H=3,47 m Vano 3 ---- H=3,17 m



	Vano 4 ---- H=3,47 m
Struttura portante	Muratura mista portante
Tamponamenti	Muratura mista
Solaio	Travi in legno e tavolato
Serramenti	<ul style="list-style-type: none"> <li>- N. 2 Ferro con scuri e vetro monostrato</li> <li>- N. 1 Alluminio con vetro camera e scuri</li> </ul>
Pavimenti	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Monocottura</li> <li>- Granigliato di marmo</li> </ul>
Presenza d'amianto	RILEVATO SULLA FACCIATA SU CORSO TELESIO
Presenza di materiali tossici nocivi	NON RILEVATO
Conformità degli impianti installati	NON RILEVABILE per mancanza di documentazione
Impianto di Riscaldamento	MANCANTE

5. *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

L'immobile risulta censito all'Agenzia del Territorio (N.C.E.U.) nel comune di Cosenza (CS) al Catasto Fabbricati come segue:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Ubicazione
22	528	7	A/4	8	4 vani	Euro 119,82	Corso Telesio n. 132, Cosenza

Non risultano difformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta dal pignoramento.

*6. proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*

Acquisita la planimetria catastale dell'immobile dall'ufficio del catasto (ALLEGATO F), effettuata la restituzione grafica del rilievo effettuato al momento del sopralluogo presso l'appartamento oggetto di perizia (ALLEGATO G) e confrontati gli stessi si evidenzia le seguenti discordanze:

- 1) la parete interna che divide il Vano 1 - ingresso - e il Vano 2 - Cucina/pranzo- nella planimetria catastale è graficizzata con uno spessore di circa 20 cm mentre nella realtà è di circa 50 cm;
- 2) nella planimetria catastale la rappresentata grafica dell'accesso al ripostiglio avviene attraverso il Vano 3 - soggiorno/pranzo - nella realtà ad oggi avviene attraverso Vano 2 -Cucina/pranzo-

si precisa che tali differenze sono dovute probabilmente:

- la prima a semplificazione grafica di chi fisicamente nell'anno 1940 ha prodotto il disegno essendo di fatto il muro in questione di spessore di circa 50 cm e non vi era alcuna ragione per aumentarne lo spessore successivamente all'edificazione.
- la seconda presuppone una modifica successiva alla produzione della planimetria catastale che tuttavia non costituisce una modificata così sostanziale da avere effetti ne sul valore del bene ne nell'ambito della legittimità del costruito infatti ad oggi secondo la normativa vigenti

questo tipo di intervento potrebbe rientrare nella fattispecie dell'edilizia libera quindi senza alcun titolo abilitativo.

*7. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

In base a quanto appreso dal Certificato di destinazione urbanistica presente in atti, (ALLEGATO M), si può osservare che in particolare, il fabbricato nel quale inserito l'alloggio oggetto della presente perizia, identificato dal NCEU con la particella 258 sub 7 foglio 22 del comune di Cosenza, risultava classificato secondi il PRG vigente all'epoca ed anche a tutt'oggi quale zona A soggetta a tutela paesaggistica ai sensi del D.lgs. n. 42/2004. Le zone A riguardano aree di particolare interesse ambientale, con presenza di elementi architettonici di notevole rilevanza e stratificazione edilizia databile dall'età antica a XX secolo.

*8. indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47;*

Il fabbricato e quindi l'appartamento oggetto di perizia è stato edificato sicuramente prima del 1940 infatti l'atto di accatastamento dell'immobile oggetto di perizia ha una data certa che è il 18 marzo 1940, prima della Legge Urbanistica, cioè la legge n. 1150 del 1942 e quindi, a quei tempi, non era dovuta alcun titolo edificatorio (Licenza Edilizia, Concessione Edilizia o Permesso a Costruire). Per quanto attiene agli eventuali interventi successivi o titoli abilitativi, si è provveduto a inoltrare esplicita richiesta di accesso agli atti presso il comune di Cosenza, (ALLEGATO N) alla quale richiesta a tutt'oggi, trascorsi i 30 giorni di legge, non si ha avuto riscontro, tuttavia allo stato attuale, dal sopralluogo effettuato non si

evidenziano né interventi recenti, a meno della tinteggiatura delle pareti, né interventi sostanziali che abbiamo modificato l'alloggio, a meno di quelli già precedentemente descritti e non sostanziali.

*9. dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

Vista la tipologia del bene descritta appare alquanto irrealizzabile la divisione e la vendita in più lotti, in quanto sarebbe difficile, se non improbabile, da suddividere in più parti e soprattutto l'operazione non darebbe luogo ad alcun vantaggio ai fini della vendita.

*10. dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;*

Il bene pignorato è pignorato integralmente, ed è in capo all'esecutato, che ne detiene l'intera proprietà quindi la sua quota vale l'intero valore stimato, per come esposto nel successivo quesito 14 .

*11. accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene;*

Dalla consultazione del ufficio del registro degli atti privati non risulta alcun vincolo (ALLEGATO I). Tuttavia è doveroso precisare che al momento del sopralluogo, come risulta dal relativo verbale (ALLEGATO L), risultavano presenti la sig.ra \_\_\_\_\_ e il sig. \_\_\_\_\_ che dichiaravano di essere rispettivamente la mamma e il fratello del pignorato e di risiedere nell'appartamento a titolo gratuito. Da verifiche effettuate presso l'ufficio anagrafe del comune di Cosenza, risultano residenti alla data del 10/02/2014 a quell'indirizzo e alloggio la sig.ra \_\_\_\_\_ e il sig. \_\_\_\_\_ (ALLEGATO P).

*12. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

Per come riscontrato in atti l'immobile non è occupato dal coniuge, infatti il Sig. \_\_\_\_\_ risiede con la propria moglie in altro luogo, come risulta da certificato di famiglia e residenza acquisito presso l'ufficio Anagrafe del comune di Cosenza (ALLEGATO O).

*13. indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

Per come riscontrato in atti e per come in precedenza verificato dallo scrivente, l'immobile è sottoposto a tutela paesaggistica ai sensi del D.lgs. n. 42/2004 essendo lo stesso ubicato in zona A secondo il PRG del Comune di Cosenza.

Le zone A riguardano aree di particolare interesse ambientale, con presenza di elementi architettonici di notevole rilevanza a 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.

Sono consentite le seguenti operazioni:

- Restauro conservativo di singoli edifici;
- Manutenzione ordinaria e straordinaria di singoli edifici;
- Interventi e parziali di consolidamento statico, di bonifica idrogeologica, realizzazione di servizi a rete, di adeguamento tecnologico;

Le destinazioni d'uso ammesse sono: residenze, servizi pubblici e privati, attività direzionali, attività culturali e religiose, attività commerciali ed artigiane, attività ricreative, autorimesse.

La permanenza della residenza deve essere comunque favorita.

In tutti gli interventi sono vietati gli incrementi di volumetria.

*14. determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle*



*condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri, ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà) Proceda, inoltre, all'abbattimento forfettario al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni ed decurtazioni;*

Dalla ricerca nel mercato immobiliare di Cosenza (Zona Centro storico) ove è sito l'immobile, si è constatato che non esiste un mercato immobiliare molto attivo, tale da garantire una raccolta di dati significativa a definire il valore di mercato del bene oggetto di stima.

Sono state confrontate le informazioni desunte da due fonti distinte: fonti indirette, ricavate dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio, raccogliendo i valori di mercato a metro quadro per residenze; fonti dirette ricavate dalle Agenzie immobiliari, ricercando immobili con caratteristiche simili al bene oggetto di stima. I criteri alla base del campione di immobili preso in considerazione riguardano in primis la collocazione, le caratteristiche dell'immobile, la tipologia.

lo stato conservativo, in secundis la consistenza, la panoramicità e l'agevolezza nel raggiungerlo.

Dalla lettura della tabella emerge come il gap tra i valori unitari minimi e massimi sia molto ampio (da 710 €/mq fino a 1.200 €/mq).

In ogni caso, i valori forniti dalle fonti dirette mostrano una forbice ancora più ampia, mettendo, maggiormente, in particolare evidenza come le quotazioni degli immobili ristrutturati e di particolare pregio in questo territorio siano più elevate. Viceversa, i valori medi degli immobili da ristrutturare o non in buono stato abitativo, intercettano l'intervallo parametrico dei 350/650 €/mq.

I comparables trovati nell'analisi di mercato ha suggerito l'impossibilità di determinare il valore medio attraverso il calcolo di una distribuzione di frequenza e la costruzione della relativa curva di distribuzione di frequenza (curva gaussiana) in quanto questo tipo di procedimento si applica nei casi in cui dall'analisi di mercato effettuata si dispone di un numero elevato di dati omogeneo. Il caso in oggetto, invece, riferendosi come precedentemente detto ad un settore e ad una realtà immobiliare particolare non presenta caratteristiche atte a procedere con questo metodo e di conseguenza il campione considerato non risulta rappresentativo.

Pertanto, dal momento che si ha la disponibilità di alcuni dati ma si è in assenza di un campione rigorosamente omogeneo, si procede alla stima del valore dell'immobile con il procedimento per punti di merito, che si fonda sull'analisi delle caratteristiche che determinano il prezzo del bene. Si è scelto di adottare il modello "moltiplicativo", nel quale il  $V_{mercato}$  di stima è dato dal  $V_{medio}$  per  $K$ , dove  $K$  è il prodotto dei coefficienti attribuiti ai singoli gruppi di caratteristiche:  $K=(K_1^*, \dots, K_n)$ .

Il valore medio di riferimento è quello dell'immobile numero 1A, pari a 640,00 €/mq.

Stima dei coefficienti (con riferimento agli operatori locali di riferimento):

- *Caratteristiche posizionali (estrinseche):* considerano la localizzazione dell'immobile nel contesto urbano,  $K_1=1$  - i due beni sono entrambi posizionati vicino al centro della città -.
- *Caratteristiche di collegamento viario (estrinseche):*  $K_2=0,95$  - l'immobile 1A ha un accesso immediato alla strada di collegamento con altre zone della città.
- *Caratteristiche di vicinanza a zone a verde (estrinseche):*  $K_3=1,05$  - entrambi gli immobili sono vicini alla "villa vecchia comunale".
- *Caratteristiche di pregio storico (estrinseche):*  $K_4=1,10$  - l'immobile oggetto di stima è nel cuore del centro storico.
- *Caratteristiche di intensità del traffico e rumori:*  $K_5=0,95$  - l'immobile oggetto di stima ha una maggiore esposizione ai rumori dovuti al traffico veicolare.
- *Caratteristiche posizionali (intrinseche):*  $K_6=0,95$  - tengono conto della panoramicità, luminosità e del soleggiamento del manufatto - il bene oggetto di stima presenta caratteristiche di luminosità, panoramicità inferiori.
- *Caratteristiche degli ambienti interni (intrinseche):*  $K_7=0,95$  - il bene oggetto di stima ha una distribuzione degli interni meno funzionale rispetto all'immobile di confronto ed inoltre il vano bagno è meno confortevole.
- *Caratteristiche dello stato conservativo (intrinseche):*  $K_8=1,00$  - entrambi i beni devono essere ristrutturati.
- *Caratteristiche dell'accessibilità all'immobile (intrinseche):*  $K_9=0,90$  - L'ingresso del bene confrontato presenta un ingresso indipendente rispetto al bene oggetto di stima al quale si accede attraverso il vano scala condominiale.

$$K = (K_1 * K_2 * K_3 * K_4 * K_5 * K_6 * K_7 * K_8 * K_9) = (1 * 0,95 * 1,05 * 1,10 * 0,95 * 0,95 * 0,95 * 1 * 0,90) = 0,8467$$

Essendo K minore di 1, il bene oggetto di stima presenta caratteristiche minori rispetto al bene di riferimento.

Il valore unitario ponderato è pari a:

valore del bene medio di riferimento (€/mq) \* K = 640 \* 0.8467 = **€ 541,89**.

Il valore risultante converge con il valore medio fornito dagli operatori immobiliari del luogo per immobili da ristrutturare.

Il valore del bene oggetto di stima risulta pertanto pari a:

valore unitario ponderato (€/mq) \* superficie commerciale del bene oggetto di stima (mq) = 541,89 \* 122 = € 66.110,58 in c.t. **€ 66.100,00**

che per effetto dell'abbattimento forfettario del 15% diviene pari a € 56.193,99 in c.t. **€ 56.200,00**

*15.riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita, - la descrizione sintetica dei lotti con dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; - se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base. Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14).*

Lotto	Descrizione sintetica	Natura e titolarità giuridica	Percentuale di lotto pignorato	Consistenza e dati catastali	Prezzo base €	Prezzo base € (decurtato del 15%)
unico	Appartamento posto al piano primo di un fabbricato sito nel comune di Cosenza al Corso B. Telesio n. 132 Di superficie	Piena proprietà	100%	4 vani oltre WC e ripostiglio  Foglio 22 del comune di Cosenza Particella 528	€ 66.100,00	<b>€ 56.200,00</b>

	commerciale di 122 mq			Subalterno 7		
--	--------------------------	--	--	--------------	--	--

Quanto sopra si riferisce in ordine all'incarico ricevuto, con la più serena coscienza, con assoluta e profonda obiettività e serenità di giudizio ai fini di "Giustizia".

Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio Giura di avere bene e fedelmente adempiuto alle onorevoli funzioni affidategli al solo scopo di far conoscere la "Verità" ai fini di "Giustizia".

Rende (CS) li. 14/02/2014

*Il Consulente Tecnico del Giudice*

*Arch. Andrea Sorrentino*



### FOGLIO RIASSUNTIVO

Lotto	Descrizione sintetica	Natura e titolarità giuridica	Percentuale di lotto pignorato	Consistenza / Dati Catastali	Prezzo base €	Prezzo base € (decurtato del 15%)
unico	Appartamento posto al piano primo di un fabbricato sito nel comune di Cosenza al Corso B. Telesio n. 132 Di superficie commerciale di 122 mq	Piena proprietà	100%	4 vani oltre WC e ripostiglio Foglio 22 del comune di Cosenza Particella 528 Subalterno 7	€ 66.100,00	€ 56.200,00

*Il Consulente Tecnico del Giudice*

*Arch. Andrea Sorrentino*