

TRIBUNALE DI COSENZA

PROCEDURA N. 182 / 2013 R.G

G.I. DOTT. GIUSEPPE GRECO

ESECUZIONE IMMOBILIARE VERTENTE TRA :

- S.p.A. BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO

- [REDACTED]

**STIMA DEL BENE PIGNORATO ALLA VIA MOLOSSO
DI MENDICINO - AL FOGLIO N. 12 PARTICELLA 1143/2**

ALLEGATI :

- RELAZIONE DI STIMA
- QUESITI DEL GIUDICE
- CONVOCAZIONE DELLE PARTI
- VERBALI DI SOPRALLUOGO
- CERTIFICAZIONE STORICA IPOTECARIA
- MAPPA CATASTALE RAPPORATA 2000°
- VISURA CATASTALE FABBRICATI
- PLANIMETRIA CATASTALE FABBRICATO
- RIPRESA FOTOGRAFICA DELL'IMMOBILE
- ATTO DI ACQUISTO N.32423 – Notaio CAMILLERI

C.T.U. ING. LAURA PETTINARO



PREMESSA

In data 23 Settembre 2014 la sottoscritta Ing. Laura PETTINARO ,regolarmente iscritta all'Ordine degli Ingegneri per la Provincia di Cosenza nonché presso quelli tenuti in sede Giudiziaria, ha ricevuto l'incarico ,dal Giudice Istruttore dott. Giuseppe Greco,per la stima di beni pignorati al [REDACTED] da Mendicino, oggetto di procedura presso il Tribunale di Cosenza registrata al N. 182/2013 con i quesiti riportati nell'allegato n.01

Formalizzate le operazioni di rito ,la sottoscritta ha provveduto a ritirare ,in fotocopia, il fascicolo con gli atti di Causa e quindi procedere alla convocazione delle parti a mezzo di lettere raccomandate con ricevuta di ritorno per come l'allegato n.02

Pari tempo sono state espletate le ricerche Catastali riportate negli allegati nn. 05 e 06 e quindi proceduto al primo sopralluogo, in quel di Mendicino presso il bene esecutato alla via Alessandro il Molosso n.26/3 , per le ore 9,30 del giorno 27 Ottobre c.a. ; non essendo intervenuta nessuna delle parti avvisate , la sottoscritta si è limitata ad effettuare riprese fotografiche degli esterni dell'immobile. (V. foto allegate datate 10.11.2014)

E' stata riproposta una nuova convocazione delle parti per le ore 9,00 del giorno 10 Novembre c.a. e questa volta preso atto della presenza dell'esecutato , [REDACTED] e con l'aiuto del collaboratore di Studio ,Geom. [REDACTED] , è stato eseguito un attento sopralluogo per il rilevamento delle caratteristiche dell'immobile ,annotando su foglio a parte quelle costruttive e, ripreso fotografie significative dei luoghi e quindi verificata la rispondenza agli atti Catastali.

Del che è stato redatto apposito verbale che il [REDACTED] non ha inteso sottoscrivere perché, prima doveva sentire il proprio legale ,Avv. [REDACTED] ,che non era presente all'incontro anche se ,regolarmente, convocata.

RISULTANZE DEL SOPRALLUOGO

Il fabbricato di che trattasi ,come accennato, è ubicato nel Comune di Mendicino , alla Via Alessandro il Molosso n.26/3 e fa parte di un blocco che comprende 4 abitazioni di cui quella oggetto di attenzione presenta anche un ingresso ,regolato da cancello che , nella maggiore consistenza assicura l'accesso ad un complesso edilizio di più ampie dimensioni ; in effetti alla casa esecutata si può accedere direttamente dalla Via Molosso a mezzo di passo carrabile regolato da cancello ed anche attraverso un primo cancello Condominiale che regola l'accesso da un innesto laterale alla citata Via Molosso.

Il fabbricato ,di proprietà [REDACTED] si compone di Tre Piani di cui uno Seminterrato con ampia corte esclusiva : il **piano seminterrato** comprende N.2 vani catastalmente destinati a portico con unico accesso dalla corte esclusiva ; il **primo piano** comprende N. 2 vani altre W.C. ed ,infine il **secondo piano** ,che presenta un solaio di copertura inclinato che comprende N. 3 vani e due W.C. ; in Catasto il bene , intestato a [REDACTED] Cosenza, è riportato

al F.12 di Mendicino – particella 1143 sub 2 di Vani n.8 Categoria A/7 con Rendita pari ad € 681,72 e relativa corte esclusiva identificata con la particella 1143 sub 6

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Il complesso di cui la casa sopracitata fa parte è stato autorizzato dal Comune di Mendicino con Permesso a Costruire N.31 del 30 Giugno 2005 e reso abitabile con Certificato di Agibilità del 16 Ottobre 2007 N. 27 ; l'accatastamento è avvenuto il 20 Ottobre 2014 con certificazioni che si allegano ai nn. 05 e 06 – da accertamenti diretti alla Casa Comunale non si è potuto prendere visione del progetto originale perché il fascicolo non è stato trovato ,tuttavia non esistono procedimenti di alcun genere tecnico per il fabbricato in discussione.

Il fabbricato è strutturato con telaio in cemento armato e muratura di laterizi finita con intonacatura esterna a malta cementizia ed interna a malta bastarda e grassello di calce ;la copertura è costituita da un manto di tegole di argilla alla portoghese che poggiano su di un solaio inclinato ,sempre in cemento armato.

a-i pavimenti per tutti gli ambienti sono stati realizzati con piastrelle di clinker smaltato 30x30 con battiscopa di analogo materiale ;

b-la scala di collegamento interna è in travertino di spessore pari a cm.3 senza protezione nella zona che collega il seminterrato mentre per quella parte che collega la zona letto la protezione è costituita da una balaustra in ferro battuto ;

c-gli infissi esterni sono stati realizzati in Alluminio anodizzato ,muniti di vetrocamera e di persiana alla romana di analogo materiale con lamelle orientabili ;

d-gli infissi interni sono del tipo tamburato con essenza di noce e finiti con verniciatura al flatting muniti di ferratura in ottone lucido, mostre e contromoste in legno ;

e-la impiantistica termoelettrosanitaria è stata eseguita a norma ed è presente caldaia murale alimentata a gas che serve anche un impianto di termosifoni con elementi radianti in alluminio ;

f- le finiture degli ambienti interni sono a pittura lavabile su pareti lisce finite a grassello di calce così come per le pareti esterne con sottofondo di intonaco a fragassino di cemento ;

g-i tre vani w.c. presentano apparecchiature di ottone cromato montati su pezzi igienici in vetrochina del tipo commerciale con doppia mandata di acqua calda e fredda ; le pareti sono parzialmente rivestite con piastrelle smaltate 20x20 .

CRITERI DI VALUTAZIONE

Il bene oggetto di stima ricade in zona periferica rispetto al Centro del comune di Mendicino, ricca di insediamenti a tipologia simile che ,purtroppo “ vive ” l'attuale crisi con la presenza di un rilevante invenduto che ,logicamente ,spesso tende a falsare il giusto valore di mercato.

Ad ogni buon modo il criterio seguito per la ricerca del giusto valore di mercato è quello basato sulle vendite effettuate negli ultimi cinque anni nella zona senza tralasciare la posizione dello stesso con la presenza del doppio ingresso e la importanza del sito; La capitalizzazione della Rendita Catastale è fuorviante, ragion per cui il giusto valore ricercato nel quinquennio precedente possiamo fissarlo su € 900,00 per mq dell'abitazione compreso le parti aggettanti al 40%

Valore in base alla Rendita Catastale rivalutata del 5% :

- A7 – RC 715,806.....Valore € 82.675,59

Valore in base al Prezzo di Mercato per superfici coperte :

- Seminterrato mq. 78,00
- Piano Primo mq. 80,00
- Piano Mansarda..... mq. 70,00
 Complessivamente..... Mq. 228,00

Superficie coperta di riferimento Mq. 228,00 x € 900,00 = € 205.200,00
Il metodo soprariportato è quello che viene comunemente adottato per le zone interessate ragion per cui ,senza tema di smentita, il giusto valore possiamo attestarlo su € 192.888,00 al netto di degrado d'uso pari al 6%.

IL C.T.U. Ing. Laura Pettinaro

Corigliano il 24 Novembre 2014

