

TRIBUNALE DI COSENZA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PER LA STIMA DEI BENI PIGNORATI NEL
PROCEDIMENTO n° 202/2016
PENDENTE TRA**

Intesa SanPaolo SPA
e
Sigg. xxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxx

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Cosenza, li 22/12/2017

Il Tecnico
ing. *Gianfranco Leone*



INDICE

1. PREMESSA	pag. 3
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	pag. 3
3. RISPOSTA AI QUESITI	pag. 5

ALLEGATI:

- a) verbale conferimento incarico;
- b) convocazione delle parti;
- c) verbale di sopralluogo;
- d) documenti dell'Agenzia dell' Entrate;
- e) planimetrie catastali;
- f) copia permessi edilizi ed agibilità;
- g) copia documentazione di progetto;
- h) copia atti notarili – acquisto immobili e costituzione fondo patrimoniale;
- i) relazione notarile di aggiornamento e relazione notarile Art. 567 II comma cpc;
- j) documentazione fotografica.



RELAZIONE TECNICA DEL C.T.U. RELATIVA AI BENI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO NEL PROCEDIMENTO n°202/2016 PENDENTE PRESSO L'UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI DEL TRIBUNALE DI COSENZA

1. PREMESSA

In data 18 settembre 2017 il Giudice dell'esecuzione immobiliare **Dott.ssa Stefania Antico**, in merito alla procedura iscritta al n°202/2016, su istanza dell'Istituto INTESA SANPAOLO SpA con sede in Torino, in danno dei Sigg. xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx, incaricava il sottoscritto ing. Gianfranco Leone, residente a Cosenza, con studio in via Guglielmo Tocci n° 4 , iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cosenza con il n° 761 ed all'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Cosenza, quale Consulente Tecnico d'Ufficio.

Previa accettazione dell'incarico, il sottoscritto prestava giuramento di rito e riceveva mandato di redigere una relazione tecnica di stima del compendio immobiliare oggetto di pignoramento, in risposta ai quesiti posti dal Giudice di cui all' **allegato a)** .

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Successivamente, il C.T.U. procedeva ad esaminare i fascicoli del procedimento al fine di acquisire i dati necessari all'espletamento dei dovuti accertamenti, procedendo ad eseguire i controlli e le verifiche presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza (servizi catastali), il Comune di Mendicino e presso lo studio dei Notai dott. xxxxx, xxxx e xxxxx, acquisendo la documentazione necessaria per la redazione della stima immobiliare.

Dall'esame della documentazione si evinceva che il compendio immobiliare pignorato è composto da porzioni immobiliari site nel comune di Mendicino (CS), censite in Catasto Fabbricati dello stesso Comune, alla via STILLUZZO snc, oggi va Colle degli Ulivi n° 36, per come di seguito riportato:

- 1) Foglio 12 p.lla 1087 sub. 4, cat. A/7 , 7 vani, 143 mq, rendita 596,51€, piano S1-T-1° ;
- 2) Foglio 12 p.lla 1088 sub. , corte di 295 mq ;

In data **21 ottobre 2017** il CTU acquisiva presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza - Ufficio del Catasto le visure catastali, planimetrie catastali ed estratti di mappa dei beni pignorati al fine di ottenere i dati relativi alle particelle, nonché informazioni per stabilire i confini delle particelle interessate il tutto per come meglio evidenziato dalla documentazione di cui all' **allegato d)** .

In data **28/10/2017**, a mezzo raccomandata A/R, il CTU comunicava alle parti interessate, previa acquisizione dei rispettivi domicili nel fascicolo del procedimento, la data di inizio delle operazioni peritali e la visita di sopralluogo tecnico presso i beni pignorati, data fissata per il 20/11/2017 alle ore 10:00 in via Colle degli Ulivi già via Stilluzzo snc del Comune di Medicino (CS), per constatare la rispondenza o meno dello stato reale dei suddetti beni a quello riportato negli atti acquisiti; all' **allegato b)** .

In data **30/10/2017** provvedeva a depositare presso il Comune di Mendicino - Ufficio Gestione attività Edilizia la richiesta di copia dei permessi di costruzione, nonché del certificato di agibilità dell'immobile e di quant'altro ne certificasse la regolare esecuzione edificatoria .



In data **20/11/2017** il C.T.U. si recava presso il luogo stabilito e , presente la Sig.ra xxxxxxxxxxxx, procedeva alla visione dei luoghi, dei beni pignorati, effettuava una serie riprese fotografiche e stilava il verbale di sopralluogo, **allegato c)**.

In pari data il C.T.U. si recava nuovamente presso l' Ufficio tecnico del comune di Mendicino, ufficio Urbanistica, per l'eventuale ritiro della documentazione richiesta che risultava ancora non disponibile.

Successivamente in data **1/12/2017** il C.T.U. si recava nuovamente presso lo stesso comune per ritirare le certificazioni richieste, ma ancora una volta, infruttuosamente.

In data **5/12/2017** ritirava presso lo studio Notarile del dott. xxxxxxxx la relazione notarile aggiornata dei beni oggetto di valutazione, **allegato i)**.

Nella stessa giornata del 5/12 ritirava presso il Comune di Mendicino la documentazione relativa all'edificazione del fabbricato ed al rilascio del certificato di agibilità unitamente ad altra documentazione tecnica di cui agli **allegati f) e g)** .

In fine, in data **10/12/2017** ritirava presso gli studi Notarili dei dott.ri xxxx e xxxxx copia degli atti inerenti la proprietà e la donazione dei beni in questione ai propri figli; allegato **h)**.



3. RISPOSTA AI QUESITI

1) verifichi la completezza di cui all' art 567, 2° comma cpc

Il comma 2° del suddetto articolo prevede che :

"Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro sessanta giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto e delle mappe censuarie, il certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 8 della legge 18 febbraio 1985 n. 47, di data non anteriore a tre mesi al deposito del ricorso, nonché' i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari",

nel fascicolo elettronico presso la cancelleria del tribunale è presente la certificazione notarile de Notaio dott.ssa xxxxxxxx "attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari", **allegato i)** .

2) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli.

Gli immobili pignorati si trovano nel Comune di Mendicino (CS), risultano identificati al Catasto Fabbricati della provincia di Cosenza come :

- 1) comune di Mendicino, foglio 12 p.lla 1087 sub. 4, cat. A/7 , 7 vani, 143 mq, rendita 596,51€, piano S1-T-1° ;
- 2) comune di Mendicino, foglio 12 p.lla 1088 sub. , corte di terreno 295 mq.

Gli stessi risultano di proprietà, quanto al diritto di usufrutto in ragione di ½ ciascuno, dei sigg. xxxxxxxxxxx nato a [REDACTED] xxxxxxxxxxx e Xxxxxxxxxxxxxxxxx nata a [REDACTED] xxxxxxxxxxx e , quanto alla nuda proprietà in ragione di 1/3 ciascuno, dei sigg. xxxxxxxxxxx nato a [REDACTED] , xxxxxxxxxxx nato a Cosenza [REDACTED] , xxxxxxxxxxx nato a [REDACTED]

Su detti immobili, da quanto certificato nella relazione Notarile di aggiornamento datata 5 dicembre 2014 a firma del Notaio dott. xxxxxxxx, non risultano iscritte altre formalità oltre a quella iscritta in data 12 settembre 2016 ai numeri 21570 R.G. e 17647 R.P. , relativa ad una procedura esecutiva immobiliare promossa da INTESA SANPAOLO SpA con sede in Torino contro :

xxxxxxxxxxx nato a [REDACTED]
xxxxxxxxxxx nata a C [REDACTED]
xxxxxxxxxxx nata a [REDACTED]
xxxxxxxxxxx nato a [REDACTED]
xxxxxxxxxxx nata a [REDACTED]

Ulteriormente, oltre alla citata procedura, nel ventennio antecedente alla data del 11 ottobre 2016, data della relazione notarile della dott.ssa xxxxxxxx, risultano le seguenti iscrizioni pregiudizievoli:

- 1) **trascrizione** convenzione edilizia registro generale n° 2488 registro particolare n° 1872 del 4/2/2000 a favore del Comune di Mendicino, contro xxxxxxxx nata ad



- ██████████ e xxxxxx nato a ██████████ ed altri sette soggetti, in virtù di atto notaio xxxxxx di Cosenza del 28/1/2000 repertorio 52372. Immobili interessati, tra gli altri: intera proprietà delle unità immobiliari in Mendicino, distinte in Catasto Terreni al foglio 12 particelle 133 e 792 entrambe di natura T, di cui i signori xxxxxx e xxxxxx risultano titolari del diritto di proprietà, rispettivamente, per le quote di 1/3 e 2/3. I suddetti lottizzanti, al fine di ottenere l'approvazione di un progetto denominato "Lottizzazione in località San Paolo" relativo ad un'area della superficie complessiva di 42.400 mq, si sono impegnati a cedere e trasferire al Comune di Mendicino gratuitamente entro cinque anni dalla stipula della convenzione le aree necessarie alle opere di urbanizzazione primaria concordate.
- 2) **Iscrizione ipoteca volontaria** registro generale n° 48051 registro particolare n° 17605 del 2/12/2005 di euro 202.500,00 a favore di **Banca Intesa SpA** con sede a Milano cf 00799960158, domicilio ipotecario eletto in Milano, Piazza Paolo Ferrari 10, contro xxxxxxxx nato ██████████ e Xxxxxxxxxxxxxx ██████████ per la quota di ½ di proprietà ciascuno in virtù di atto per Notaio xxxxxx di Rende del 30/11/2005 repertorio 294415. Mutuo Fondiario di euro 135.000,00 da rimborsare in 25 anni. Ipoteca su: intera proprietà delle unità immobiliari in Mendicino, alla via Stilluzzo, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 12 particella 1087 sub 4 natura A3 di 7 vani e particella 1088 sub 11 natura CO.
- 3) **Trascrizione costituzione di fondo patrimoniale** registro generale n° 8649 registro particolare n° 5999 del 1/4/2009 a favore e contro xxxxxx nato ██████████ e Xxxxxxxxxxxxxx ██████████ coniugi in regime legale per la quota di un mezzo di usufrutto ciascuno, in virtù di atto per Notaio xxxxxx di Luzzi del 31 marzo 2009 rep. n. 1416. I coniugi Xxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxx hanno costituito un fondo patrimoniale sull'unità immobiliare in Mendicino, alla via Stilluzzo, località San Paolo, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 12 particelle 1087 sub 4 e 1088 sub 11, per far fronte ai bisogni della famiglia ed hanno dichiarato che la titolarità dei beni in oggetto resterà dei coniugi, mentre l'amministrazione degli stessi sarà regolata dalle norme dell'art.180 c.c.; hanno dichiarato, altresì, che i beni costituenti il fondo potranno essere alienati ed ipotecati con il solo consenso di entrambi i coniugi, senza bisogno di autorizzazione giudiziale.
- 4) **Iscrizione ipoteca giudiziale** registro generale n° 16141 registro particolare n° 1355 del 27/6/2013 di euro 102.832,83 a favore di Banca di Cosenza Credito Cooperativo, Società Cooperativa con sede in Cosenza c.f. 02804770788, domicilio ipotecario eletto presso lo studio dell'Avv. xxxxxx in Rende, via Quasimodo n°4, contro xxxxxxxx ██████████ in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cosenza del 1/11/2011, a garanzia della somma di euro 83.835,52. Ipoteca su: diritti pari ad ½ di usufrutto dell'unità immobiliare in Mendicino, alla via Stilluzzo, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 12 particelle 1087 sub 4 e 1088 sub 11, natura A7 di 7 vani ai piani S1-T-1°.
- 5) **Trascrizione** domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione registro generale n° 28337 registro particolare n° 20859 del 24/10/2013 a favore di xxxxxx nat ██████████ xxxxxx nat ██████████ contro xxxxxxxx nat ██████████, xxxxxxxx nata ██████████ ed altri 19 soggetti, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Cosenza del 13/7/2010 repertorio n° 3169/2010. Immobile interessato, tra gli altri: proprietà dell'unità in Mendicino, alla via Stilluzzo, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 12 particelle 1087 sub 4 e 1088 sub 11, natura A2 di 7 vani.
- 6) **Trascrizione** verbale di pignoramento immobili registro generale n° 21570 registro particolare n° 17674 del 12/9/2016 a favore di Intesa San Paolo SpA con sede in Torino contro xxxxxxxx nato ██████████ e



XXXXXXXXXXXXXXXXX nata a [REDACTED] per la quota di 1/2 di usufrutto ciascuno e contro XXXXXXXX [REDACTED], XXXXXXXX nato a [REDACTED], XXXXXXXX nata a [REDACTED] per la quota di 1/3 di nuda proprietà ciascuno, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Cosenza del 12/7/2016 repertorio n° 1385/2016. Pignoramento su : intera proprietà dell'unità in Mendicino, alla via Stilluzzo, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 12 particelle 1087 sub 4 e 1088 sub 11, natura A7 di 7 vani al piano S1-T-1°.

3) acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni

Nell' **allegato e)** sono presenti le mappe catastali ed una copia del certificato di destinazione urbanistica relativo alle particelle di terreno su cui è stata approvata la lottizzazione e la successiva edificazione del complesso di sei villette, di cui fa parte l'immobile in questione.

4) descriva, previo necessario accesso, gli immobili pignorati

Gli immobili pignorati, fabbricato e corte di terreno, sono ubicati nel comune di Mendicino (CS), alla via Colle degli Ulivi n° 36, già via Stiluzzo snc. Sono inseriti in un complesso residenziale di villette bifamiliari, indipendenti l'una dall'altra, di caratteristiche costruttive simili e, per quanto riguarda il fabbricato in questione, questo si sviluppa su due piani fuori terra ed un piano seminterrato. Il fabbricato e la sua corte di terreno risultano censiti in Catasto Fabbricati per come di seguito riportato:

- 1) comune di Mendicino, foglio 12 p.lla 1087 sub. 4, cat. A/7, 7 vani, 143 mq, rendita 596,51€, piano S1-T-1° ;
- 2) comune di Mendicino, foglio 12 p.lla 1088 sub. , corte di 295 mq .

Il fabbricato e la sua corte confinano a **sud** con l'adiacente proprietario dell'altra porzione della costruzione bifamiliare, sig. xxxxxxxxx; ad **ovest** con corte di terreno di altra porzione di villa bifamiliare di proprietà del sig. xxxxxxxxxx, a **nord** con via Colle degli Ulivi e ad **est** con strada senza uscita quale traversa di via Colle degli Ulivi (**Foto n° 1**).

Il fabbricato è composto da un piano seminterrato, un piano terra (zona giorno) ed un piano primo (zona notte) .

Al piano seminterrato, originariamente previsto in progetto quale porticato chiuso solo da due lati destinato in progetto a posto auto e successivamente tamponato abusivamente con muratura di laterizi ed adibito ad appartamento indipendente dall'appartamento sovrastante, si accede dalla traversa senza uscita di via Colle degli Ulivi (**Foto n°3**), tramite un cancello carrabile che introduce all'interno della corte di terreno recintata dell'immobile in questione e da qui, tramite un portoncino blindato si accede all'attuale appartamento composto da un soggiorno, cucina e servizi (**foto n° 4, 5 e 6**).

Al piano terra si accede da un cancello pedonale in ferro prospiciente via Colle degli Ulivi n°36 dal quale si arriva al portoncino blindato d'ingresso dell'appartamento (**foto n° 7, 8 e 9**).

L'appartamento risulta diviso in una zona giorno al piano terra ed una zona notte al piano primo.

Il piano terra, al quale si accede dalla predetta porta esterna, ha uno sviluppo in pianta di circa 65 mq calpestabili con una altezza di 2,70 mt. Ed è composto da un soggiorno, una cucina, un bagno e due locali di servizio uno dei quali realizzato nel sottoscala che in



origine collegava il piano seminterrato con l'appartamento. Allo stesso piano è presente un terrazzo con accesso sia dal soggiorno che alla cucina (**foto n° 10,11,12,13,14 e 15**).

Al piano primo, esteso per circa di 60 mq. calpestabili con una un'altezza variabile da 3,2 a 2,2 mt in quanto segue la copertura del tetto, si accede dal piano terra per il tramite della scala interna che conduce dalla zona giorno alla zona notte e dove sono presenti tre camere da letto ed un bagno (**foto n°16,17,18,19 e 20**) .

L'immobile al suo interno presenta intonaci civili lisci dipinti con idropitture colorate, porte in legno naturale, pavimenti in ceramica nella zona giorno al piano terra e parquet nella zona notte al piano primo con entrambi i bagni con pavimenti e pareti rivestite con piastrelle in ceramica.

L'impianto di riscaldamento è autonomo sia al piano seminterrato che al piano superiore con termosifoni e caldaie murali esterne a gas (**foto n° 21**), gl'impianti elettrici sono sottotraccia a parete così come gl'impianti idrici; gl'infissi esterni sono in legno con vetro camera.

La struttura dell'intero edificio è stata realizzata con una intelaiatura in cemento armato e con i solai realizzati con tavelloni in laterizio intervallati da travetti in cemento.

La tamponatura esterna dei corpi interessati è in blocchi di laterizio, gli intonaci esterni risultano di tipo civile liscio verniciato con pitturazione colorata.

Per quanto concerne la corte di terreno annessa al fabbricato, questo risulta in parte piastrellato con segato di marmo (dall'ingresso di via Colle degli Ulivi 36 fino al portone d'ingresso dell'appartamento) ed in parte sistemato a prato verde (**foto n° 22**).

Tutta la zona è caratterizzata da villette residenziali e si trova poco distante dal centro del vicino paese di Mendicino dove sono presenti i principali servizi della comunità.

5) accerti la conformità tra la descrizione del bene e quella contenuta nel pignoramento etc. .

Dalle verifiche effettuate, dalla relazione notarile nonché dalle certificazioni catastali si evidenzia che l'individuazione dei beni risulta essere :

1) comune di Mendicino, foglio 12 p.lla 1087 sub. 4, cat. A/7 , 7 vani, 143 mq, rendita 596,51€, piano S1-T-1° ;

2) comune di Mendicino, foglio 12 p.lla 1088 sub. , corte di terreno 295 mq.;

pertanto, corrispondente a quella indicata nell'atto di pignoramento.

6) Rilevi le eventuali difformità o mancanza nella documentazione catastale ..etc..

Dalla documentazione esaminata non occorre eseguire variazioni.

7) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Dal certificato di destinazione urbanistica del terreno presente nell' **allegato g**), ma anche da quanto accertato presso l'Ufficio Tecnico Comunale, l'intera zona è classificata come "C8" di espansione ove esiste un piano di lottizzazione approvato dalla Giunta Comunale con delibera n° 199 del 1999.

8) indichi la conformità o meno dalla costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative etc. .



Dalla documentazione estratta dall' U.T. del Comune di Mendicino, si desume che gl'immobili, n° 6 villette bifamiliari tra cui quella oggetto della presente, sono stati realizzati con concessione edilizia N° 28/2003 e successiva variante N° 35/2005. Per le stesse unità, in data 10 aprile 2006, è stato rilasciato dallo stesso Comune il certificato di agibilità.

Dal sopralluogo effettuato è emerso che il piano seminterrato, oggi adibito ad abitazione autonoma, è stato realizzato senza nessuna autorizzazione essendo lo stesso destinato in progetto a "Posto Auto" (**allegato g**).

Inoltre , sempre in modo abusivo, risulta realizzato un piccolo manufatto affiancato al fabbricato al piano terra (**foto n° 23**) destinato a deposito ed una scala esterna che dal piano seminterrato porta al terrazzo del piano terra (**foto n° 21**) .

Dalla suddetta documentazione estratta dall' U.T. Comunale, nella "RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA" a firma dell' xxxxxx, redatta per l'ottenimento della variante al progetto originario (variante n° 35/2005), si deduce che il piano seminterrato risulta vincolato "**a parcheggio ai sensi della legge 122/'89**".

Da ciò, è parere dello scrivente che il porticato (o piano seminterrato) non può essere destinato ad abitazione e non può essere pertanto sanato così come pure il piccolo manufatto destinato a deposito, quest' ultimo per problemi di volumetria già sfruttata nella richiesta di concessione edilizia delle 6 unità immobiliari edificate.

Per quanto attiene la scala esterna (foto n° 21) questa abbisogna di una SCIA in sanatoria, non costituendo aumento di volumetria, con un costo minimo di oneri pari a 516,00 €.

9) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti etc. .

Per tutto quanto già fin qui esposto è parere del sottoscritto che si possa procedere con l'identificazione di un unico lotto di beni.

10) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura etc. .

L'atto di pignoramento non risulta essere pro quota.

11) accerti se l'immobile è libero o occupato etc. ; acquisisca il titolo legittimante il possesso etc. .

Sia il piano terra che il piano primo sono occupati dai legittimi proprietari. Il titolo di possesso è stato acquisito in copia ed è presente nell'**allegato h**). Inoltre, è stato acquisito ed è presente nello stesso allegato **h**), l'atto notarile relativo alla costituzione di un fondo patrimoniale la cui data (**31 marzo 2009**) è anteriore all'atto di pignoramento.

12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Il sig. xxxxxxxx e la signora xxxxxxxxxxxxxx non risultano essere separati coniugalmente.

13) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità etc. .

Dalle verifiche eseguite presso l'Ufficio Gestione attività Edilizia del Comune di Mendicino, si desume che sul terreno su cui insiste il fabbricato, oggetto della presente relazione, non insistono vincoli inibitori e tutori, nonché vincoli artistici, storici, ed alberghieri di inalienabilità o indivisibilità, diritti demaniali o usi civici.

13 bis) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione....



Data la natura privata della costruzione che non prevede spese condominiali, le spese di gestione sono riconducibili ad un normale utilizzo di gas , luce e manutenzione ordinaria del fabbricato della sua corte riconducibili ad un importo complessivi di 3000 €/anno.

14) determini il valore degli immobili;

Premesso che un bene può essere valutato sotto diversi criteri e profili economici e che la scelta del criterio da adottare dipende dallo scopo che la stima si prefigge nonché dalle caratteristiche del bene da stimare, nel caso specifico dovendo determinare il valore venale o quale prezzo assumerebbero quel bene se fosse posto in vendita, il criterio adottato dal sottoscritto è quello del “valore di mercato”.

Per la determinazione del valore degli immobili trattati è stato utilizzato il metodo di stima “sintetico-comparativo” basato sul reperimento di dati relativi a beni dalle caratteristiche simili a quelli da stimare, ubicati nella stessa zona dei beni oggetto di stima.

Nel caso in esame la valutazione è stata eseguita tenendo conto dell’ubicazione, della consistenza e destinazione del bene, nonché dello stato generale di conservazione, individuando un valore di mercato.

A questo valore sono stati applicati dei “coefficienti correttivi” a seconda delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni oggetto di stima, tali da ottenere un valore ponderato di mercato degli immobili.

Il valore di mercato è stato individuato sia attraverso indagini concernenti il mercato immobiliare locale con esplicito riferimento all’ubicazione dei beni pignorati, sia prendendo in considerazione le pubblicazioni di settore delle agenzie immobiliari nonché, con riferimento alle quotazioni dei borsini immobiliari (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio di Cosenza relativo al I° semestre 2017).

Nella zona in esame, le unità edilizie presenti sono perlopiù villette poco distanti rispetto al centro cittadino di Mendicino.

Con riferimento alla tipologia delle unità immobiliare in esame e sulla scorta delle indagini effettuate si è potuto rilevare che nella zona vi è un mercato immobiliare.

Da ciò, e dalle quotazioni OMI suddette, sono stati individuati i seguenti valori unitari di mercato:

- a) dalle agenzie immobiliari relativi alla zona di Mendicino, più in particolare da una agenzia che ha posto in vendita l’immobile adiacente a quello oggetto di stima, ed ancora per immobili simili in normali condizioni di conservazione, è stato dedotto un valore unitario di 820 €/mq comprensivo della corte di terreno annessa;
- b) dalle quotazioni immobiliari (OMI agenzia del territorio di Cosenza I° semestre 2017 – Mendicino) per abitazioni di tipo civile si ha un valore minimo di 530 €/mq e massimo di 780 €/mq riferiti solo all’immobile;

per posti auto coperti come quello in questione, il valore è pari al 60% del parametro riferito all’abitazione.

Inoltre, per determinare il più probabile valore di mercato dei fabbricati si procederà rettificato ulteriormente il suddetto parametro a mq da applicare, facendo riferimento alle caratteristiche proprie dell’immobile ed alle caratteristiche della zona d’insediamento in esame, attraverso dei coefficienti correttivi quali quelli di seguito riportati secondo la formula :

$Cc = Iz * Ca * E * St$, dove :

- tipologia di zona residenziale **$Iz = 0,95$** ;
- con corte annessa **$Ca = 1,10$** ;
- vetustà dell’edificio > di 10 anni **$E = 0,95$** ;
- stato conservativo dell’immobile – buono **$St = 1$** .



Il risultato del prodotto dei coefficienti suddetti, costituisce il termine di comparazione globale del valore unitario a mq assunto quale riferimento tipo dell'immobile in esame rispetto a quello di un immobile similare ed è indicato come "coefficiente correttivo".

Il coefficiente correttivo da applicare **Cc**, vale :

$$\mathbf{Cc = Iz x Ca x E x St = 0,95 x 1,1 x 0,95 x 1 = 0,99}$$

Determinazione del probabile valore di mercato

Per calcolare il valore di mercato del fabbricato si è presa in considerazione la superficie lorda dello stesso. Quale parametro di riferimento per esprimere il valore si scelto un valore a mq differente tra il piano seminterrato ed i piani sovrastanti; più in particolare si è scelto:

- 820 €/mq per il fabbricato a piano terra
- 490 €/mq per il piano porticato

Fabbricato al piano seminterrato (posto auto) mq 78 ca.

$$78 \text{ mq} \times 490 \text{ €/mq} = 38.220,00 \text{ €}$$

Fabbricato al Piano terra, mq 79 ca. comprensivo del terrazzo di 12 mq computato al 50% della superficie

$$79 \text{ mq} \times 820 \text{ €/mq} = 64.780,00 \text{ €}$$

Fabbricato al Piano primo mq 71 ca. comprensivo del terrazzo di 6 mq computato al 50% della superficie

$$71 \text{ mq} \times 820 \text{ €/mq} = 58.220,00 \text{ €}$$

Per un totale di complessivo di **161.220,00 €** .

Applicando il coefficiente correttivi **Cc** per sopra definito si ha un valore di:

$$\mathbf{161.220,00 \times 0,99 = 159.600,00 \text{ €}}$$

Questo valore va ulteriormente ridotto del costo di demolizione dei manufatti abusivi e del costo previsto per la presentazione della SCIA in sanatoria per la scala esterna che, forfettariamente, ammontano a circa 4.500,00 €.

Pertanto, il valore finale dell'intero compendio risulta pari a **155.100,00 €**

Applicando in fine, l'ulteriore abbattimento del 15% come da indicazioni nel **Verbale d' Udienza** si ha il valore :

$$\mathbf{155.100,00 \text{ €} - 23.265,00 \text{ €} = 131.835,00 \text{ €} , \text{ in cifra tonda } 131.500,00 \text{ €}}$$

15) riporti in apposito foglio " riassuntivo" la descrizione sintetica dei lotti.



LOTTO UNICO

Composto delle seguenti unità immobiliari:

Comune di Mendicino (CS), immobile ai piani S,T e I°, destinato a “civile abitazione” di proprietà:

quanto al diritto di usufrutto in ragione di ½ ciascuno, dei sigg. xxxxxxx nato [redacted] [redacted] 1, xxxxxxxxxxx e Xxxxxxxxxxxxxxxxx na [redacted], xxxxxxxxe , quanto alla nuda proprietà, in ragione di 1/3 ciascuno dei sigg. : xxxxxx nata [redacted] [redacted] xxxxxx [redacted], xxxxxxx nata [redacted] meglio identificato come:

1) comune di Mendicino, foglio 12 p.lla 1087 sub. 4, cat. A/7 , 7 vani, 143 mq, rendita 596,51€, piano S1-T-1° ;

2) comune di Mendicino, foglio 12 p.lla 1088 sub. , corte di terreno 295 mq.

Il fabbricato e la sua corte confinano a **sud** con l’adiacente proprietario dell’altra porzione della costruzione bifamiliare, sig. xxxxxxx; ad **ovest** con corte di terreno di altra porzione di villa bifamiliare di proprietà del sig. xxxxxxx, a **nord** con via Colle degli Ulivi e ad **est** con strada senza uscita quale traversa di via Colle degli Ulivi

Prezzo base del lotto a base d’asta (in cifra tonda) = 131.500,00 €

Sui beni gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1) **trascrizione** convenzione edilizia registro generale n° 2488 registro particolare n° 1872 del 4/2/2000 a favore del Comune di Mendicino, contro xxxxxx nata ad [redacted] xxxxxx nato a [redacted] ed altri sette soggetti, in virtù di atto notaio xxxxxx di Cosenza del 28/1/2000 repertorio 52372. Immobili interessati , tra gli altri: intera proprietà delle unità immobiliari in Mendicino, distinte in Catasto Terreni al foglio 12 particelle 133 e 792 entrambe di natura T, di cui i signori xxxxxx e xxxxxx risultano titolari del diritto di proprietà, rispettivamente , per le quote di 1/3 e 2/3. I suddetti lottizzanti, al fine di ottenere l’approvazione di un progetto denominato “Lottizzazione in località San Paolo” relativo ad un’area della superficie complessiva di 42.400 mq, si sono impegnati a cedere e trasferire al Comune di Mendicino gratuitamente entro cinque anni dalla stipula della convenzione le aree necessarie alle opere di urbanizzazione primaria concordate.
- 2) **Iscrizione ipoteca volontaria** registro generale n° 48051 registro particolare n° 17605 del 2/12/2005 di euro 202.500,00 a favore di **Banca Intesa SpA** con sede a Milano cf 00799960158, domicilio ipotecario eletto in Milano, Piazza Paolo Ferrari 10, contro xxxxxxxx [redacted] e Xxxxxxxxxxxxxxxxx [redacted] [redacted] per la quota di ½ di proprietà ciascuno in virtù di atto per Notaio xxxxxx di Rende del 30/11/2005 repertorio 294415. Mutuo Fondiario di euro 135.000,00 da rimborsare in 25 anni. Ipoteca su: intera proprietà delle unità immobiliari in Mendicino, alla via Stilluzzo, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 12 particella 1087 sub 4 natura A3 di 7 vani e particella 1088 sub 11 natura CO.
- 3) **Trascrizione costituzione di fondo patrimoniale** registro generale n° 8649 registro particolare n° 5999 del 1/4/2009 a favore e contro xxxxxxxx [redacted] [redacted] e Xxxxxxxxxxxxxxxxx [redacted] coniugi in regime legale per la quota di un mezzo di usufrutto ciascuno , in virtù di atto per Notaio xxxxx di Luzzi del 31 marzo 2009 rep. n. 1416. I coniugi Xxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxx hanno costituito un fondo patrimoniale sull’unità immobiliare in Mendicino, alla via Stilluzzo, località San Paolo, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 12 particelle 1087



sub 4 e 1088 sub 11, per far fronte ai bisogni della famiglia ed hanno dichiarato che la titolarità dei beni in oggetto resterà dei coniugi, mentre l'amministrazione degli stessi sarà regolata dalle norme dell'art.180 c.c.; hanno dichiarato, altresì, che i beni costituenti il fondo potranno essere alienati ed ipotecati con il solo consenso di entrambi i coniugi, senza bisogno di autorizzazione giudiziale.

- 4) **Iscrizione ipoteca giudiziale** registro generale n° 16141 registro particolare n° 1355 del 27/6/2013 di euro 102.832,83 a favore di Banca di Cosenza Credito Cooperativo, Società Cooperativa con sede in Cosenza c.f. 02804770788, domicilio ipotecario eletto presso lo studio dell' Avv. xxxxx in Rende, via Quasimodo n°4, contro XXXXXXXXXXXXXXXX nata [REDACTED] in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Cosenza del 1/11/2011, a garanzia della somma di euro 83.835,52. Ipoteca su : diritti pari ad ½ di usufrutto dell'unità immobiliare in Mendicino, alla via Stilluzzo, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 12 particelle 1087 sub 4 e 1088 sub 11, natura A7 di 7 vani ai piani S1-T-1°.
- 5) **Trascrizione** domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione registro generale n° 28337 registro particolare n° 20859 del 24/10/2013 a favore di xxxxxxxnata [REDACTED] contro xxxxxxx nato [REDACTED], XXXXXXXXXXXXXXXX n. [REDACTED] ed altri 19 soggetti, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Cosenza del 13/7/2010 repertorio n° 3169/2010. Immobile interessato, tra gli altri : proprietà dell'unità in Mendicino, alla via Stilluzzo, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 12 particelle 1087 sub 4 e 1088 sub 11, natura A2 di 7 vani.
- 6) **Trascrizione** verbale di pignoramento immobili registro generale n° 21570 registro particolare n° 17674 del 12/9/2016 a favore di Intesa San Paolo SpA con sede in Torino contro xxxxxxxx [REDACTED] e XXXXXXXXXXXXXXXX nata [REDACTED] per la quota di ½ di usufrutto ciascuno e contro xxxxxxxx nata [REDACTED], xxxxxxxx nata [REDACTED], xxxxxxxx nata [REDACTED] per la quota di 1/3 di nuda proprietà ciascuno, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Cosenza del 12/7/2016 repertorio n° 1385/2016. Pignoramento su intera proprietà dell'unità in Mendicino, alla via Stilluzzo, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 12 particelle 1087 sub 4 e 1088 sub 11, natura A7 di 7 vani al piano S1-T-1°.

Con la presente relazione estimativa il C.T.U. ritiene di aver assolto all'incarico ricevuto e ringrazia la S.V. per la fiducia accordatale

Cosenza lì, 22/12/2017

il C.T.U.
ing. *Gianfranco Leone*

