

TRIBUNALE DI COSENZA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Proc. n. 67/2013

R.Es. Unicredit S.p.A. e per essa Unicredit Credit Management Bank S.p.A.
contro

Relazione tecnica di stima

II C.T.U.

Ing. Andrea Campolongo



TRIBUNALE DI COSENZA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Proc. n. 67/2013

R.Es. Unicredit S.p.A. e per essa Unicredit Credit Management Bank S.p.A. contro

In riferimento all'Atto di espropriazione immobiliare di cui sopra, lo scrivente Ing. Andrea Campolongo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza col n° 3447 ed iscritto all'Albo dei Periti Tecnici del Tribunale di Cosenza col n° 3505, nominato esperto stimatore *in sostituzione* dal G.e. del Tribunale di Cosenza, dott.ssa Francesca Goggiamani in data 19.05.2015, sulla scorta dei quesiti postigli dal suddetto G.e., relaziona quanto segue:

1. si è provveduto, prima di ogni altra attività, a verificare la documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c.: estratto del Catasto e certificati delle iscrizioni e delle trascrizioni inerenti all'immobile pignorato, relativamente ai venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, valutandone la completezza e l'idoneità (**Allegato 1**).
2. Sul cespite in oggetto, distinto al N.C.E.U. della provincia di Cosenza al Foglio 6, particella 914 sub. 12 del Comune di Marano Principato (CS), gravano:
 - ipoteca volontaria di € 120.000,00 (Euro centoventimila/00) per anni 20 (venti) a favore di "UniCredit Banca per la Casa S.p.A." con sede in Milano, a garanzia del mutuo fondiario di € 60.000,00 (Euro sessantamila/00) concesso al Signor _____ in forza dell'atto redatto dal notaio Maria De Vincenti in data 31.07.2003 rep. 39919, iscritta a carico dello stesso mutuatario in data 02.08.2003 ai nn. 19936/3106;
 - pignoramento immobiliare a favore della Società _____ con sede in Maglie, notificato al Signor _____ dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Cosenza in data 11.07.2010 rep. 1312 trascritto in data 30.07.2010 ai nn. 24951/17452;
 - pignoramento immobiliare a favore di "Unicredit S.p.A." con sede in Roma, notificato al Signor _____ dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Cosenza in data 18.02.2013 rep. 169 trascritto in data 05.04.2013 ai nn. 8757/6287.



3. La documentazione tecnica inerente all'immobile è stata richiesto per iscritto all' Ufficio Urbanistica del Comune di Marano Principato (CS) in data 05.06.2015 (**Allegato 2**) presso il quale lo scrivente l'ha ritirata in data 23.06.2015 previo versamento di €10,54.
4. Per ciò che attiene alla descrizione dei beni pignorati, il giorno 05.06.2015 il sottoscritto, previo avviso alle parti con lettera raccomandata A/R (vedasi **Allegato 3**), si è recato in Via Canali n° 13 nel Comune di Marano Principato (CS), presso l'abitazione del Sig. _____ per effettuare il sopralluogo degli immobili di proprietà dello stesso nella misura di 1/1, oggetto della suddetta espropriazione immobiliare e, nello specifico:

- Appartamento identificato al N.C.E.U. della provincia di Cosenza al foglio 6, particella 914 sub.12 del Comune di Marano Principato (CS) avente i seguenti dati di classamento:

Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
A/2	U	6 vani	€ 449,32

Di pertinenza a tale appartamento, e sempre oggetto di esecuzione immobiliare, vi è una cantina di 16 mq commerciali, identificata sempre al foglio 6, particella 914 sub.12 del Comune di Marano Principato (CS)

In seguito al necessario accesso agli stessi, lo scrivente ha potuto valutare lo stato dei luoghi, lo stato attuale dei prospetti esterni del fabbricato, di osservare e stimare le caratteristiche ed i dettagli costruttivi, oltre che le caratteristiche posizionali, di prospicienza e di orientamento degli immobili stessi; inoltre, ha permesso di valutare l'intera superficie attraverso un ampio rilievo planimetrico e delle altezze di tutti i beni oggetto di causa, cioè dei vari ambienti che compongono l'abitazione e della cantina di pertinenza; infine, è stata prodotta ampia ed adeguata documentazione fotografica.

L'appartamento fa parte di un condominio di più unità abitative; si trova all'interno di un fabbricato di due piani fuori terra più il piano sottotetto ed il piano seminterrato, il tutto realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato e risalente ai primi anni 2000. L'edificio è posto in una zona periferica, al confine tra il comune di Marano Principato e quello di Cerisano, decentrata rispetto ai 2 centri abitati più prossimi e lontana da attività commerciali, scuole, uffici, banche e quant'altro. La tamponatura esterna è realizzata con mattoni in laterizio forato e malta cementizia.



Anche le tramezzature interne sono realizzate con mattoni in laterizio forato e malta cementizia.

Tale fabbricato è posto su una corte privata di circa 2140 mq, sempre condominiale, asfaltata, delimitata da recinzione metallica perimetrale ancorata su muri in cemento armato, dotata di cancello elettrico automatico metallico per l'ingresso dei veicoli, e da cancello pedonale per l'accesso delle persone, dotato di serratura e di collegamento all'impianto elettrico di ciascuna unità abitativa, per permetterne per l'apertura automatica anche dall'interno; entrambi i cancelli sono accessibili dal piano strada,

L'area è principalmente adibita a parcheggio delle auto dei Condomini; solo una piccola parte è destinata a verde.

Lo stabile, sia internamente che esternamente, risulta completamente rifinito, intonacato e pitturato, e si presenta in un generale buono stato di conservazione; tranne qualche piccolo segno del tempo, è molto ben conservato e mantenuto, anche in ragione della sua limitata vetustà. La copertura del fabbricato è a padiglione; è realizzata con solaio latero - cementizio e rifinita con manto di tegole.

Esso non è dotato di ascensore per accedere ai vari piani. Gli infissi esterni delle finestre e dei balconi sono in alluminio anodizzato preverniciato di colore scuro; balconi e finestre sono dotati di tapparelle in materiale plastico.

Tale opera non insiste su aree di proprietà dello Stato o di Enti Pubblici territoriali né è gravata da vincolo storico o artistico o architettonico o paesistico o ambientale.

L'appartamento è posto al piano primo; è dotato di impianto elettrico, citofonico, idrico, di riscaldamento tramite una stufa a pellet; per l'acqua calda sanitaria è presente uno scaldacqua elettrico.

Tale appartamento risulta essere così composto:

ingresso - soggiorno (cui si accede direttamente dal pianerottolo attraverso un portoncino blindato) di circa 27,30 mq interni, di forma regolare, le cui pareti sono rivestite con carta da parati ben conservata; dotato di due punti luce ed affaccia su un balcone di 22,80 mq che si snoda perimetralmente all'appartamento stesso ed è dotato di numerosi punti luce sulle pareti, per tutta la sua lunghezza (circa 20 metri); *cucina abitabile*, di circa 10,30 mq interni, nella quale le pareti sono in parte piastrellate ed in parte pitturate, in ogni caso esse si presentano in buono stato di conservazione. Anch'essa,



come il soggiorno, affaccia sul balcone perimetrale. La porta d'ingresso alla cucina è in legno, a scomparsa, e dotata di vetratura nella parte superiore. Si accede poi, seguendo un piccolo corridoio di circa 5,30 mq, alla zona notte composta da: *camera da letto matrimoniale*, di circa 15,70 mq, sempre dotata di balcone, con il soffitto rivestito da uno strato sottile di controsoffittatura a pannelli;

camera da letto singola, di circa 8,00 mq, con pareti in parte pitturate, in parte rivestite con carta da parati. Su una di esse, attorno alla finestra, sono presenti dei pannelli termo-isolanti a vista;

locale bagno di circa 4,40 mq finestrato, con porta a scomparsa, rivestito quasi a tutt'altezza con piastrelle, rifinite con greca a mezza altezza e torelli in sommità, dotato di tutti i sanitari di base (lavandino, tazza, bidet) e di vasca da bagno nonché di termo-arredo;

lavanderia di circa 3,80 mq senza finestra dotata di punto acqua e scarico per la lavatrice.

Il tutto per una superficie calpestabile di 97,60 mq con un'altezza di 2,70 metri.

Tutte le porte, ad eccezione di quella della cucina, per come già detto, sono in legno color miele, dotate di maniglie in ottone; la pavimentazione è in gres porcellanato di colore chiaro all'interno; sul balcone in mattonelle antiscivolo ed antigelive.

Dalla scala condominiale interna all'edificio, e non direttamente dall'appartamento, si accede al locale cantina, di circa 20,00 mq calpestabili, con porta d'accesso in alluminio, impianto elettrico e finestra con infissi in alluminio anodizzato.

Ha altezza pari a 2,45 metri.

Le fotografie dei beni descritti sono visionabili nell'**Allegato 4**.

Per l'appartamento è stato possibile reperire presso l' U.T.C. di Marano Principato la concessione edilizia, la concessione edilizia in variante, il certificato di agibilità/abitabilità e le piante, i prospetti e le sezioni in progetto ed in variante. Tale documentazione è presente nell'**Allegato 5**.

5. È stata accertata la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento.



6. Non è stato necessario eseguire variazioni per l'aggiornamento del catasto in quanto non vi sono difformità o mancanza di idonea planimetria del bene.
7. L'utilizzazione degli immobili è quella prevista dallo strumento urbanistico comunale (civile abitazione).
8. Non risultano difformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative (da quanto risulta dai dati e dalle planimetrie catastali). In ogni caso, anche da quanto appurato verbalmente presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Marano Principato (CS), non vi sono irregolarità in merito.
9. I beni pignorati potrebbero essere venduti in più lotti, considerando, a sé stanti, l'appartamento (lotto n.1) ed il locale cantina (lotto 2). La valutazione della suddetta cantina, solo nel caso in cui i beni venissero venduti separatamente dall'appartamento, è la seguente:

locale cantinola di 20,00 mq facente parte dell'immobile identificato al Catasto Fabbricati della Provincia di Cosenza al foglio 6, particella 914 sub. 12 del Comune di Marano Principato (CS), sito nel suddetto comune in Via Canali n°13, il prezzo base è determinato in € **5.500,00** (diconsi Euro cinquemilacinquecento/00).
10. L'immobile non è pignorato solo *pro quota*.
11. Gli immobili risultano essere occupati ed utilizzati dalla famiglia del Sig. _____ in qualità di titolare per la piena proprietà per come si evince dalla dichiarazione notarile sostitutiva della certificazione storico-ipotecaria-catastale ventennale rilasciata dal Notaio Dott. Enrico Siracusano, notaio in Villafranca Tirrena (ME), in data 27 Novembre 2013, consultabile nel già citato Allegato 1.
12. L'immobile non è occupato da coniuge separato o da ex coniuge del debitore esecutato.
13. Sui beni pignorati non gravano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, non vi sono vincoli od oneri di natura condominiale né diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche.



14. In totale, il lotto in esame comprende l'appartamento e l'annesso locale cantina come appresso descritti:

appartamento di 74,80 mq calpestabili cui vanno aggiunti 22,80 mq di balconi (per un totale di 97,60 mq) e locale cantina seminterrato di 20,00 mq, dei quali l'esecutato è proprietario per l'intero.

Il valore commerciale dell'intero bene pignorato è determinato in € 74.046,97 (diconsi euro settantaquattromilazeroquarantasei/97).

A tale stima il sottoscritto C.T.U. è arrivato in seguito a *valutazione comparativa diretta* dell'immobile, a *valutazione della capitalizzazione dei redditi* ^(*) considerando un saggio di capitalizzazione del 5,5% annuo, come espresso dai più famosi quotidiani economici e per dottrina estimativa consolidata negli ultimi anni. Vi è arrivato, ancora, attraverso considerazioni personali, anche in rapporto ai valori commerciali ricavabili dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del territorio. (Allegato 7). Resta inteso che i valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa. Essi sono riferiti all'ordinarietà degli immobili con riferimento, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea. L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata dal tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo.

Ancora, sono state contattate due Agenzie immobiliari che hanno rilasciato la loro valutazione scritta per i suddetti immobili (Allegato 6). Si sottolinea che le informazioni fornite alle suddette Agenzie, al fine di ricevere le citate loro valutazioni, sono state fornite nel pieno rispetto della Legge 196/03 in materia di Privacy.

Procedendo all'abbattimento forfetario del 15% del valore per la differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, il valore dell'intero bene pignorato è determinato in € 62.939,93 (diconsi euro sessantaduemilanovecentotrentanove/93).

^(*) Metodo per capitalizzazione dei redditi

Per quanto riguarda il bene immobile descritto nella presente relazione, il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto congruo effettuare una stima attraverso l'elaborazione dei valori locativi riscontrati per abitazioni di tipo civile. Dalle indagini



effettuate, per abitazioni civili ad uso residenziale site nel Comune di Marano Principato (CS), i valori locativi praticati oscillano tra euro 3,00/mq x mese ed euro 4,50/mq x mese, praticati sulle superfici lorde. Tenuto conto delle ottime caratteristiche dell'abitazione ma altresì della collocazione periferica dell'immobile rispetto al centro abitato di Marano Principato e di conseguenza dalla Città capoluogo, è congruo fare riferimento ad un canone locativo di euro 3,75/mq. x mese e considerare, come detto sopra, un saggio di capitalizzazione del 5,5% annuo, come espresso dai più famosi quotidiani economici e per dottrina estimativa consolidata negli ultimi anni.

Rende, 11.09.2015

II C.T.U.

Ing. Andrea Campolongo

