

# Relazione di Perizia di Stima Immobiliare

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

P.E. 119/2024 R.G. ESEC. IMM.

GE dott.ssa Assunta GIOIA

L'ESPERTO STIMATORE

*Ing. Gerardo Nicoletti*



ISCRITTO ALL'ALBO DEI C.T.U. PRESSO IL TRIBUNALE DI COSENZA AL N. 328/2018

**INDICE**

<b>PARTI IN CAUSA .....</b>	<b>2</b>
<b>PREMESSA .....</b>	<b>3</b>
<b>OGGETTO DI CAUSA .....</b>	<b>3</b>
<b>QUESITI POSTI DAL GIUDICE.....</b>	<b>4</b>
<b>RISPOSTE PERITO ESTIMATORE.....</b>	<b>10</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO 1).....</b>	<b>10</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO 2).....</b>	<b>10</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO 3).....</b>	<b>11</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO 4).....</b>	<b>11</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO 5).....</b>	<b>13</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO 6).....</b>	<b>16</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO 7).....</b>	<b>16</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO 8).....</b>	<b>16</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO 9).....</b>	<b>17</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO 10).....</b>	<b>17</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO 11).....</b>	<b>17</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO 12).....</b>	<b>18</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO 13).....</b>	<b>18</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO 13 bis).....</b>	<b>18</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO 14).....</b>	<b>18</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO 15).....</b>	<b>22</b>
<b>CONCLUSIONI.....</b>	<b>22</b>

**PARTI IN CAUSA**

**CREDITORE PROCEDENTE**

[REDACTED]

**DEBITORI ESECUTATI**

[REDACTED]

**CUSTODE**

- **Avv. Valentina Di Maro**, con studio sito in Rende (CS) alla via Quasimodo n. 8, pec: [valentina.dimaro@avvocaticosenza.it](mailto:valentina.dimaro@avvocaticosenza.it)

## PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Gerardo Nicoletti nato a Cosenza il 18/07/1990 con studio in Bisignano (CS) in Via Vincenzo Padula n. 5, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cosenza al n. 6402, nominato C.T.U. in data 18/11/2024 dall'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni del Tribunale Ordinario di Cosenza, dott.ssa Assunta Gioia, prestato giuramento per via telematica in data 24/11/2024, redige la presente perizia di stima immobiliare relativamente alla proc. exec. iscritta al n. 119/2024 del R.G. Esec. Imm. vertente tra **Verbania Securitisation srl** e la [REDACTED]

## OGGETTO DI CAUSA

L'oggetto di causa è il pignoramento di quattro immobili e in particolare:

- **Abitazione di tipo civile sita nel comune di Cosenza (CS), Via Francesco Acri n. 3, interno 6, piano 2, censita nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 13, particella 394, sub 33 (cat. A/2);**
- **Magazzini e locali di deposito siti nel comune di Cosenza (CS), Via Francesco Acri n. 3, piano 7, censito nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 13, particella 394, sub 86 (cat. C/2);**
- **Autorimessa sita nel comune di Rende (CS), Via Londra, piano S1, censita nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 38, particella 750, sub 2 (cat. C/6);**
- **Abitazione in villini sita nel comune di Rende (CS), Via Londra, piani S1-T-1, censita nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 38, particella 743, sub 12 e 13 (corte) - foglio 38, particella 750, sub 1 (cat. A/7).**

3

Il sottoscritto CTU ha esperito il sopralluogo di inizio delle operazioni peritali sugli immobili oggetto di stima in data 28/11/2024, alla presenza dell'esecutata e del Custode avv. Valentina Di Maro.

Ing. Gerardo Nicoletti

Via Padula 5, 87043 Bisignano (CS)

E-mail: [gerardo.nicoletti@alice.it](mailto:gerardo.nicoletti@alice.it)

## QUESITI POSTI DAL GIUDICE

- 1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2o comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati 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 registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei (in particolare, controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato - riscontrando, in ipotesi di acquisto per successione ereditaria, 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). Ove il tecnico ravvisi l'incompletezza della documentazione ipocatastale in atti: a) se l'incompletezza constatata riguardi tutti i beni pignorati, l'esperto informerà immediatamente il giudice dell'esecuzione, interrompendo ogni attività fino a nuova disposizione di quest'ultimo; b) se l'incompletezza constatata riguardi solo alcuni dei beni pignorati, l'esperto ne informerà comunque immediatamente il giudice dell'esecuzione, ma procederà frattanto alla redazione della perizia con riferimento ai residui beni per cui la documentazione sia valida e completa (dando atto in perizia della trasmissione degli atti al giudice con riferimento ai beni non stimati, per cui sia stata ravvisata l'incompletezza della documentazione ipocatastale);
- 2) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale); qualora risultino altre procedure esecutive gravanti sul medesimo l'esperto ne verificherà lo stato in

cancelleria, riferendo immediatamente al giudice dell'esecuzione qualora le predette procedure esecutive non siano estinte;

- 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 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca e depositi, in ogni caso, aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;
- 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) rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;
- 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. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in

sanatoria. I costi di sanatoria dovranno essere computati - previa detrazione - nella determinazione del prezzo di vendita. Ove l'esperto ravvisi la non sanabilità/condonabilità degli immobili pignorati (o di taluni di essi): a) specificherà se l'insanabilità riguardi l'intero immobile ovvero parti di esso; b) in caso di abusività parziale indicherà i costi per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, detraendoli dal prezzo di stima;

9) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione; il frazionamento di singoli cespiti ai fini della formazione di più lotti sarà possibile solo ove consenta una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione. In presenza delle predette condizioni, l'esperto provvederà alla redazione del frazionamento e all'identificazione dei nuovi confini dei beni frazionati, allegando 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 o meno in natura e a quali condizioni. A questo punto: a) Nel caso si tratti di quota indivisa, l'esperto fornirà la valutazione tanto dell'intero, quanto della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; b) in caso di divisibilità in natura, l'esperto indicherà i costi per un eventuale frazionamento, a cui provvederà solo in caso di autorizzazione del giudice dell'esecuzione all'esito di udienza ex art. 569 c.p.c. (posto che la divisione in natura, ai sensi dell'art. 600 cpc, postula la richiesta del creditore pignorante ovvero dei comproprietari). Ove riceva la predetta autorizzazione, l'esperto provvederà 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;
- 11) accerti se l'immobile è libero o occupato, indicando compiutamente le generalità delle persone che eventualmente occupano il bene, il loro rapporto con l'esecutato e il titolo dell'occupazione; a questo punto, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia o meno 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 ogni caso l'esperto determinerà il valore locativo del bene, esprimendo una valutazione di congruità sul canone pattuito in eventuali contratti di locazioni opponibili alla procedura;
- 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 censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 13 bis) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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 fatto 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 forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione, come da quesito 8;

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 relativi dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda 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).

**RISPOSTE PERITO ESTIMATORE****RISPOSTA AL QUESITO 1)**

La documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del Codice di procedura civile risulta idonea e completa.

Il creditore procedente ha depositato copia della Certificazione Notarile (*Allegato A*) attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari emessa ai sensi della Legge n. 302/98 e ss.mm. e ii., rilasciata nei termini previsti dal secondo comma dell'art. 567 c.p.c. contenente le iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili staggiti effettuate nei venti anni precedenti alla trascrizione del pignoramento.

Il creditore procedente, inoltre, ha depositato all'interno del fascicolo telematico l'atto di pignoramento degli immobili (*Allegato B*) in cui sono definiti i dati catastali.

Si riscontra, quindi, la rispondenza tra l'identificazione catastale degli immobili riportata nelle visure storiche (*Allegato C*), quella della Certificazione Notarile e quella dell'atto di pignoramento degli immobili.

---

10**RISPOSTA AL QUESITO 2)**

Gli immobili siti in Rende sono pervenuti alla [REDACTED] in virtù di Atto Notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Posteraro Fabio, Notaio in Cosenza (CS), del 05/11/1998 rep. 42792, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza il 07/11/1998 al n. 17761 di formalità. Gli immobili siti in Cosenza, invece, sono pervenuti all'esecutata con Atto notarile pubblico di Donazione accettata a rogito Dott. De Santis Luigi, Notaio in Cosenza (CS), del 17/12/2003 rep. 16539, trascritto presso l'Agenzia del territorio-servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza il 02/01/2004 al n. 42 di formalità.

Gli immobili risultano liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie.

---

Ing. Gerardo Nicoletti

Via Padula 5, 87043 Bisignano (CS)

E-mail: [gerardo.nicoletti@alice.it](mailto:gerardo.nicoletti@alice.it)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale, è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Le uniche formalità gravanti sugli immobili sono quelle relative alla procedura esecutiva *de quo* e in particolare:

- Ipoteca giudiziale n. 2873 del 28/12/2021 favore di MEDIOCREDITO ITALIANO SPA, (richiedente: Verbania Securitisation SRL – Roma - Via Mario Carucci N. 131), derivante da decreto ingiuntivo, Tribunale Di Bari, in data 16/12/2008 rep. 237.
- Pignoramento Immobiliare n. 18993 del 25/07/2024 a favore di VERBANIA SECURITISATION SRL, con sede in Roma (RM), (Richiedente: Sigei SRL per conto Avv. Adriano D'Amico - Rende – Via Francesco Cilea), Tribunale di Cosenza (CS), in data 05/06/2024 rep. 2159/2024.

### **RISPOSTA AL QUESITO 3)**

Gli immobili oggetto di pignoramento sono un'abitazione sita in Rende (CS) con annesso locale di deposito e corte esterna e un appartamento sito in Cosenza (CS), al secondo piano di un fabbricato a maggiore consistenza con annesso locale soffitta sito al settimo piano dello stesso fabbricato.

Si allegano le planimetrie degli immobili depositate presso il N.C.E.U. (*Allegato D*). Gli estratti delle mappe censuarie per l'identificazione delle particelle in esame risultano accluse in calce alla Certificazione Notarile (*Allegato A*).

Non si rilevano discrasie tra l'identificazione catastale degli immobili riportata nelle visure catastali (*Allegato C*), quanto riscontrato dal CTU in sede di sopralluogo e le mappe e planimetrie catastali.

### **RISPOSTA AL QUESITO 4)**

Il sottoscritto CTU, insieme al Custode avv. Valentina Di Maro, previa comunicazione all'esecutata, in data 28/11/2024 si è recato presso i luoghi oggetto di perizia, per come riportato nel *Verbale di sopralluogo (Allegato E)*.

---

Ing. Gerardo Nicoletti

Via Padula 5, 87043 Bisignano (CS)

E-mail: [gerardo.nicoletti@alice.it](mailto:gerardo.nicoletti@alice.it)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale, è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In questa sede, alla presenza dell'esecutata e del custode è stato eseguito l'accesso agli immobili, esperendo un dettagliato rilievo fotografico (*Allegato E - Report fotografico*) e geometrico, sulla base delle planimetrie catastali precedentemente estratte.

Di seguito si procede alla descrizione degli immobili oggetto di stima, suddividendo la stessa per gli immobili siti in Rende (Lotto 1) e quelli siti in Cosenza (Lotto 2).

• **Descrizione immobili siti in Rende (CS) - abitazione in villini e locale autorimessa - Lotto 1**

L'abitazione identificata al Lotto 1 è situata nel comune di Rende (CS) in via Atene n. 62, in prossimità della centrale via Londra.

Questa è un'abitazione indipendente, con annesso locale autorimessa e corte perimetrale, facente parte di un complesso residenziale con diverse unità immobiliari che si sviluppa tra via Atene e via Tallinn.

Da un punto di vista ubicazionale l'immobile risulta ottimamente servito, con presenza di spazi verdi arredati, numerosi negozi e attività commerciali di vario genere, farmacie, tabacchi, ufficio Postale e istituti di credito nel raggio di qualche centinaio di metri.

Nell'area sono presenti diverse fermate dei bus e la sede municipale si trova a meno di un 1km.

Dall'immobile, inoltre, è possibile raggiungere lo svincolo autostradale di Cosenza Nord nel giro di qualche minuto in auto.

Il cespite presenta un doppio ingresso, pedonale su via Tallin e carrabile su via Atene (dal quale si raggiunge l'autorimessa) con possibilità di parcheggio anche all'interno della corte perimetrale, interamente recintata, che si sviluppa per un'area di circa 470 mq sia sul lato Est che sul lato Ovest dell'immobile.

L'edificio è composto da tre diversi livelli (seminterrato, terra e primo) e risulta realizzato negli anni Novanta della tipologia in calcestruzzo armato a più campate e più impalcati di piano.

L'immobile sviluppa un'area in pianta di 148 mq al piano interrato, 123 mq al piano terra e 93 mq al piano primo, per un totale di 364 mq, oltre all'autorimessa al piano seminterrato di circa 35 mq e alle aree esterne (coperte e scoperte) quali terrazzi e balconi che complessivamente raggiungono i 60 mq.

Al piano seminterrato è presente un'ampia cucina-soggiorno con caminetto e ingresso secondario anche dall'esterno, un bagno, diversi locali, tra i quali uno adibito all'autoclave e l'autorimessa.

Il piano terra è adibito a zona giorno, con un ampio salone, una zona d'ingresso, una cucina, un bagno, un magazzino con accesso sia interno che esterno e altri locali.

La zona notte, concentrata al piano primo, è composta da una camera da letto principale, con bagno, cabina armadio e balcone, altre due camere da letto e un ulteriore bagno.

Tutti gli ambienti risultano ottimamente illuminati, tinteggiati e ben rifiniti.

I diversi bagni sono completi di sanitari, lavabo e doccia, con rivestimenti e finiture di pregevole fattura.

I pavimenti dei bagni e per i primi due livelli sono in materiale ceramico e/o pietra di ottima qualità, mentre il piano primo (zona notte) presenta pavimentazione in parquet.

Le porte interne sono in legno impiallacciato con maniglie cromate, mentre gli infissi sono in legno con oscuranti esterni.

Le finiture interne, nel loro complesso, risultano di ottimo livello.

Gli impianti, termico ed elettrico, risultano di recente realizzazione e comunque in buono stato di manutenzione.

- **Descrizione immobili siti in Cosenza (CS) - appartamento e locale soffitta - Lotto 2**

L'appartamento identificato al Lotto 2 è situato nel comune Cosenza (CS) in via Francesco Acri, su una traversa della via Riccardo Misasi.

L'ubicazione dell'immobile, nel centro della città di Cosenza risulta ottima, con la presenza nella zona di fermate di bus, scuole, uffici di vario genere, spazi verdi arredati quale il parco "Emilio Morrone" e il parco "Piero Romeo", numerosi negozi e attività commerciali come farmacie, tabacchi e negozi al dettaglio.

Nel raggio di qualche centinaio di metri è presente l'ufficio Postale, diversi istituti bancari, e l'Ospedale; il centralissimo corso "Giuseppe Mazzini" è raggiungibile in pochi minuti a piedi.

Lo svincolo autostradale di Cosenza Sud dista poco più di un chilometro.

L'appartamento di che trattasi fa parte di un fabbricato a maggiore consistenza (condominio Ammerata), che si sviluppa su sette livelli, realizzato negli anni Sessanta.

Prospiciente al condominio, in prossimità del parco "Emilio Morrone", è presente un parcheggio pubblico.

Si accede al cespite da Via Francesco Acri tramite il portone principale, al civico n. 3, con servizio di portineria interno; per raggiungere i diversi appartamenti è possibile utilizzare le scale interne o gli ascensori.

14

L'appartamento è ubicato al piano secondo, sul lato Nord dell'edificio e sviluppa in piano una superficie di circa 120 mq, oltre i tre balconi che hanno complessivamente superficie di circa 10 mq.

Dal portone di ingresso dell'appartamento si accede a un lungo corridoi che conduce alle diverse camere; l'abitazione presenta un salone, una cucina, due bagni, e due camere da letto.

L'altezza di interpiano risulta di circa 3 m.

L'appartamento è stato oggetto di recenti lavori di manutenzione che hanno riguardato per lo più i bagni: questi risultano completi di lavabo e wc rivestiti con piastrelle fino ad un'altezza di 1,8÷2,2 m.

La doccia è presente solo nel bagno principale.

Le porte interne sono in legno impiallacciato con maniglie in metallo, mentre gli infissi (balconi e finestre) sono in alluminio con oscuranti avvolgibili.

Tutti gli ambienti sono ben illuminati con la presenza di finestre o balconi.

I locali sono intonacati e ottimamente tinteggiati.

In generale le finiture interne risultano di buon livello e in un ottimo stato, tenuto conto anche dei recenti lavori di manutenzione.

Gli impianti risultano essere in discreto stato di manutenzione.

All'appartamento si aggiunge il locale soffitta con superficie di circa 20 mq. Questo è ubicato al settimo piano e risulta rifinito a rustico, essendo utilizzato come locale di deposito.

Al momento del sopralluogo si registra la necessità di lavori di manutenzione sul controsoffitto in cartongesso.

## RISPOSTA AL QUESITO 5)

Il CTU ha verificato la perfetta conformità tra la descrizione dei beni riportata nell'atto di pignoramento e quella attuale:

- *Abitazione in villini sita nel Comune di Rende (CS), Via Londra (ora via Atene n. 62), piani S1-T-1, censita nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 38, particella 743, sub 12 e 13 (corte), foglio 38, particella 750, sub 1 (cat. A/7) – abitazione indipendente (villino).*
- *Autorimessa sita nel Comune di Rende (CS), Via Londra (ora via Atene n. 62), piano S1, censita nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 38, particella 750, sub 2 (cat. C/6) – locale autorimessa annesso all'abitazione;*
- *Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Cosenza (CS), Via Francesco Acri n. 3, interno 6, piano 2, censita nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 13, particella 394, sub 33 (cat. A/2) - Appartamento;*
- *Magazzini e locali di deposito siti nel Comune di Cosenza (CS), Via Francesco Acri n. 3, piano 7, censiti nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 13, particella 394, sub 86 (cat. C/2) – locale soffitta;*

---

15

**RISPOSTA AL QUESITO 6)**

Dal sopralluogo esperito sugli immobili e dalle risultanze dei rilievi e accertamenti il CTU ha riscontrato una piena congruenza tra lo stato dei luoghi e la documentazione presente presso l'Agenzia delle Entrate del Territorio.

**RISPOSTA AL QUESITO 7)**

L'immobile sito in Rende (Lotto 1) ricade all'interno del contesto urbano del territorio comunale in prossimità delle zone residenziali di Commenda e via Europa.

Dalla consultazione dello strumento urbanistico vigente PRG (piano regolatore generale) si evidenzia che l'abitazione si trova all'interno della zona di territorio B/2 - zona di completamento, rinnovo urbano.

Il cespite di cui al Lotto 2, ubicato in Cosenza, risulta anch'esso all'interno del contesto urbano del centro cittadino.

Dalla consultazione dello strumento urbanistico vigente PRG (piano regolatore generale) si evidenzia che l'abitazione si trova all'interno della zona di territorio B/1 - zona di completamento, urbana a prevalente uso residenziale.

---

16**RISPOSTA AL QUESITO 8)**

Dalla *due diligence* documentale esperita dal CTU presso gli uffici tecnici di Rende e Cosenza si rileva che i cespiti oggetto di stima, da un punto di vista urbanistico e amministrativo, risultano regolari.

Nella fattispecie l'immobile di cui al Lotto 1, incluso nel complesso residenziale "Polillo Emilio", presenta il certificato di abitabilità del 9 aprile 1996 (*Allegato G*).

Per l'immobile sito in Cosenza (Lotto 2), facente parte del condominio Ammerata, è presente il certificato di abitabilità del 8 settembre 1965 (*Allegato H*).

**RISPOSTA AL QUESITO 9)**

I quattro immobili oggetto di stima sono ubicati in due differenti comuni, per come descritto nelle precedenti risposte.

Nella fattispecie due di questi sono abitazioni e gli altri sono locali annessi agli immobili principali (locale soffitta per l'appartamento in Cosenza e locale autorimessa per l'abitazione in Rende).

Per le loro caratteristiche costruttive e ubicazionali i cespiti immobiliari dovranno essere venduti in due distinti lotti:

- *Lotto 1: Abitazione in villini sita nel comune di Rende (CS), Via Londra (ora via Atene n. 62), piani S1-T-1, censita nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 38, particella 743, sub 12 e 13 (corte), foglio 38, particella 750, sub 1 (cat. A/7) con annesso locale autorimessa sito al piano S1, e identificato catastalmente al foglio 38, particella 750, sub 2 (cat. C/6).*
- *Lotto 2: Abitazione di tipo civile (appartamento) sita nel Comune di Cosenza (CS), Via Francesco Acri n. 3, interno 6, piano 2, censita nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 13, particella 394, sub 33 (cat. A/2) con annesso locale soffitta sito al settimo piano dello stesso palazzo e identificato catastalmente al foglio 13, particella 394, sub 86 (cat. C/2).*

---

17

**RISPOSTA AL QUESITO 10)**

Gli immobili di che trattasi risultano pignorati per l'intero, essendo intestati unicamente all'esecutata.

**RISPOSTA AL QUESITO 11)**

Gli immobili staggiti, per come rilevato in sede di sopralluogo dal CTU e dal Custode, risultano occupati.

L'abitazione sita in Rende (Lotto 1) è occupata dall'esecutata e del marito, ■■■  
■■■■■

L'appartamento in Cosenza (Lotto 2) è abitato dalla figlia dell'esecutata, [REDACTED],  
[REDACTED], insieme al proprio figlio minore di circa due anni.

Gli occupanti sono stati generalizzati dalla Custode in sede di sopralluogo per  
come riportato nel verbale di primo accesso del 28/11/2024.

### **RISPOSTA AL QUESITO 12)**

L'abitazione non risulta occupata dal coniuge separato o dall'ex coniuge del  
debitore esecutato.

### **RISPOSTA AL QUESITO 13)**

Sul bene pignorato non gravano particolari oneri o vincoli.

### **RISPOSTA AL QUESITO 13 bis)**

Per gli immobili di cui al Lotto 1 non sono fissate spese di gestione o di  
manutenzione, essendo lo stesso un'abitazione di tipo isolato.

Invece per l'appartamento di cui al Lotto 2 le spese condominiali fisse di  
gestione sono pari a € 74,00 mensili; non risultano spese di manutenzione  
straordinaria deliberate o non pagate.

### **RISPOSTA AL QUESITO 14)**

Relativamente al quadro metodologico di stima per la determinazione del più  
probabile valore di mercato dei beni immobili oggetto della presente,  
precedentemente descritti, è stata adottata la *stima sintetica comparativa*  
(stima diretta), assumendo come parametro il mq, lo stesso che in tutta la zona  
viene adottato nelle libere contrattazioni di compravendita.

Per la determinazione di tale valore è stato esaminato l'OMI, Osservatorio  
Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, (*Allegati I e L*) comparandolo  
ad una consultazione delle agenzie immobiliari che operano nella zona di  
interesse (*Allegato M e N*).

Inoltre, si è tenuto conto della zona di ubicazione degli immobili (servizi presenti, tipologie urbanistiche, qualità ambientali, ecc), dell'accessibilità, dello stato conservativo, degli affacci, dell'esposizione, della funzionalità interna legata alla distribuzione degli spazi e di eventuali altre condizioni al contorno.

Di seguito si riporta la determinazione del valore degli immobili per i diversi lotti individuati.

**Lotto 1: Abitazione in villini sita nel comune di Rende (CS), Via Londra (ora via Atene n. 62), piani S1-T-1, censita nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 38, particella 743, sub 12 e 13 (corte), foglio 38, particella 750, sub 1 (cat. A/7) con annesso locale autorimessa sito al piano S1, e identificato catastalmente al foglio 38, particella 750, sub 2 (cat. C/6).**

Al fine di effettuare la stima degli immobili è necessario definire la superficie commerciale degli stessi, sommando tre diverse aliquote, quali le superfici coperte, le superfici scoperte e le pertinenze.

Per l'immobile *de quo* l'unica pertinenza (box auto) può essere scomputata dal valore della superficie commerciale e stimata come immobile a parte, essendo presenti specifici riferimenti per le categorie di immobili con simili caratteristiche.

Per quanto sopra, la superficie coperta dell'immobile risulta pari a 364 mq e le superfici scoperte a 60 mq (balconi e terrazze), da considerarsi con un'aliquota del 50 %.

In definitiva si avrà:

$$S_{comm}(Ab) = 364 \text{ mq} + (60 \text{ mq}) * 0,50 = 394 \text{ mq}$$

Gli immobili comparabili con medesima destinazione d'uso e nella stessa zona sono trattati con valori compresi tra **1.200,00 €/mq** e **1.800,00 €/mq** (fonte OMI).

Dalle ricerche di mercato esperite dal CTU si evince che il prezzo di partenza delle abitazioni con comparabili caratteristiche risulta tra **1.270,00 €/mq** e **1.860,00 €/mq**.

Nel caso di specie, considerato lo stato di conservazione dell'immobile, l'epoca di costruzione, l'esposizione, le rifiniture, l'accesso, le caratteristiche ubicazionali, la corte di pertinenza, tutto ciò comparato con i dati dell'indagine immobiliare eseguita, è stato determinato un valore di **1.650,00 €/mq**, rientrante all'interno della forbice fornita dall'OMI per immobili con simili caratteristiche e ricedenti nella stessa zona.

Relativamente al box-autorimessa, che sviluppa una superficie di 35 mq, tenuto conto dei dati OMI e dell'analisi di mercato, il valore più probabile da considerarsi è di **750,00 €/mq**.

Per quanto sopra esposto si può affermare che il più probabile valore di mercato del bene di che trattasi è pari a **676.350,00**.

<b>LOTTO 1</b>	<b>COMUNE DI RENDE</b>		
<i>DESTINAZIONE</i>	<i>SUPERFICIE COMMERC. (mq)</i>	<i>VALORE DI MERCATO (€/mq)</i>	<i>VALORE STIMATO IN €</i>
ABITAZIONE	394	1.650,00	<b>650.100,00</b>
BOX AUTO	35	750,00	<b>26.250,00</b>
<b>TOTALE LOTTO 1</b>			<b>676.350,00</b>

20

Per il lotto sopra descritto non sussistono particolari vizi o altri oneri insoluti. Considerando un abbattimento forfettario del valore del 15%, a garanzia di eventuali vizi occulti e/o spese insolute, la stima del valore dell'immobile identificato al Lotto 1 risulta pari a:

$$676.350,00 * 85\% = 574.897,50 \text{ €}$$

**Lotto 2: Abitazione di tipo civile (appartamento) sita nel Comune di Cosenza (CS), Via Francesco Acri n. 3, interno 6, piano 2, censita nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 13, particella 394, sub 33 (cat. A/2) con annesso locale soffitta sito al settimo piano dello stesso palazzo e identificato catastalmente al foglio 13, particella 394, sub 86 (cat. C/2).**

Per gli immobili identificati al Lotto 2 la superficie commerciale risulta pari alla somma della superficie coperta di 120 mq sommata alle superfici dei

terrazzi di 10 mq con aliquota del 50% e alla superficie del locale soffitta che ha superficie di 20 mq con aliquota del 30%.

In questo caso si avrà:

$$S_{comm}(Ab) = 120 \text{ mq} + (10 \text{ mq}) * 0,50 + (20 \text{ mq}) * 0,30 = 131 \text{ mq}$$

Gli immobili comparabili con medesima destinazione d'uso e nella stessa zona sono trattati con valori compresi tra **1.100,00 €/mq** e **1.650,00 €/mq** (fonte OMI).

Dalle ricerche di mercato esperite dal CTU si evince che il prezzo di partenza delle abitazioni con comparabili caratteristiche risulta tra **820,00 €/mq** e **1.610,00 €/mq**.

Nel caso di specie, considerato lo stato di conservazione dell'immobile, l'epoca di costruzione, l'esposizione, le rifiniture, l'accesso, le caratteristiche ubicazionali e costruttive, tutto ciò comparato con i dati dell'indagine immobiliare eseguita, è stato determinato un valore di **1.500,00 €/mq**, rientrante all'interno della forbice fornita dall'OMI per immobili con simili caratteristiche e ricedenti nella stessa zona.

Per quanto sopra esposto si può affermare che il più probabile valore di mercato del bene di che trattasi è pari a **196.500,00**.

21

<b>LOTTO 1</b>			
<b>COMUNE DI COSENZA</b>			
<i>DESTINAZIONE</i>	<i>SUPERFICIE COMMERC. (mq)</i>	<i>VALORE DI MERCATO (€/mq)</i>	<i>VALORE STIMATO IN €</i>
ABITAZIONE	131	1.500,00	<b>196.500,00</b>
<b>TOTALE LOTTO 1</b>			<b>196.500,00</b>

Per il lotto sopra descritto non sussistono particolari vizi o altri oneri insoluti. Considerando un abbattimento forfettario del valore del 15%, a garanzia di eventuali vizi occulti e/o spese insolute, la stima del valore dell'immobile identificato al Lotto 2 risulta pari a:

$$196.500,00 * 85\% = \mathbf{167.025,00 \text{ €}}$$

**RISPOSTA AL QUESITO 15)**

Si allega, per i due lotti individuati, la descrizione secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare (*Allegato O – descrizione lotto 1, Allegato P – descrizione lotto 2*). La stessa viene riportata in formato word, acclusa alla busta telematica, unitamente a tutti gli allegati in pdf.

L'*Allegato Q*, infine, è una versione della sola perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008).

**CONCLUSIONI**

Il sottoscritto ritiene, con la presente relazione di stima, allegati, verbale di sopralluogo e documentazione fotografica, di aver assolto l'incarico conferitogli, rimanendo comunque a disposizione dell'Ill.mo Giudice per qualsiasi chiarimento si rendesse necessario.

---

22

Bisignano, addì 23 marzo 2025

Il CTU

Ing. Gerardo Nicoletti



Ing. Gerardo Nicoletti

Via Padula 5, 87043 Bisignano (CS)

E-mail: [gerardo.nicoletti@alice.it](mailto:gerardo.nicoletti@alice.it)