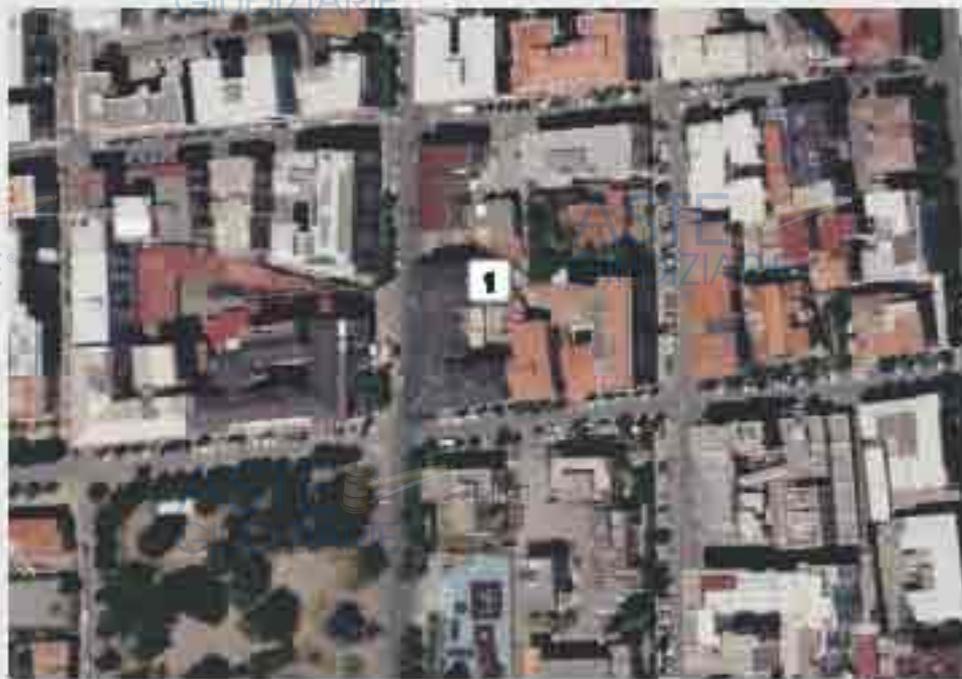


**TRIBUNALE DI COSENZA**  
**Esecuzione Imm. n°151/2024**  
**Consulenza tecnica d'ufficio**



**Relazione**

**C.T.U.**

**ing. A. Galdini**

**G.E.**

**dott.ssa Gioia**



Consulenza tecnica d'Ufficio del Tribunale di Cosenza nella Esecuzione immobiliare iscritta al n° 151/2024 Reg. Esec. vertente tra IFIS NPL INVESTING S.p.A. contro le sig.re: [REDACTED] e [REDACTED].

**G.E. dott.ssa A. Gioia**

- Premesso che con decreto del 04 gennaio 2025 il sottoscritto dott. ing. Antonio Galdini, nato a Cosenza il 18/07/1958 veniva nominato C.T.U. nella esecuzione indicata in epigrafe, ed allo stesso, dopo avere prestato giuramento, venivano posti i quesiti;
- che il G.E. dott.ssa Gioia aveva concesso termini al C.T.U. per il deposito della relazione peritale fino a giorni 45 prima della data dell'udienza per l'emissione dell'ordinanza di vendita, fissata per il 09/04/2025, poi prorogati di giorni al 31/03/2025;
- che in data 21 febbraio 2025 hanno avuto regolare inizio le operazioni peritali;

ciò premesso

il C.T.U. esaminati gli atti ed i documenti di causa, presenta la propria:

#### **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

Al fine di svolgere l'incarico affidatomi ho effettuato un sopralluogo nella zona in cui è ubicato il cespite di cui all'esecuzione in oggetto; durante detto sopralluogo, fissato per il 21 febbraio 2025, all'ora stabilita, alla presenza: del custode giudiziario avv. Pietro Paolo Bruno, del sig. [REDACTED] della sig.ra [REDACTED] (debitrice) e dell'avv. B. Carratelli (per la debitrice), ho effettuato tutti i necessari rilievi utili per l'espletamento del mandato conferitomi. Per acquisire, infine, notizie ed informazioni utili alla procedura in oggetto si è resa necessaria una consultazione informatica dei dati risultanti presso l'Ufficio Tecnico Erariale, dove la situazione mappale presenta una congruità sostanziale con l'effettiva situazione dell'immobile, sia sotto l'aspetto distributivo che della consistenza del cespite, e dove sono stati verificati tutti quegli elementi utili per poter rispondere ai quesiti posti.

Alla luce quindi del sopralluogo, e dei riscontri documentali, il cespite acquisito all'esecuzione risulta essere:

- Appartamento in condominio sito in Cosenza, via Cattaneo n°94, di proprietà , in quote uguali, di [REDACTED] e [REDACTED] (in catasto al Fg. 11, p.lla 451, sub.

31, z.c. 2, cat. A/2, cl. 1, vani 6, consistenza mq 145, R.C. € 666,23).

**Quesiti :**

1. *Verifichi prima di ogni attività, la completezza della documentazione .....*

Verificata la documentazione di cui al quesito questa risulta congrua ed idonea e dalla stessa risulta che il bene acquisito all'esecuzione è così individuato:

Comune di Cosenza

- Appartamento in condominio sito in Cosenza, via Cattaneo n°94, di proprietà , in quote uguali, di [REDACTED] e [REDACTED] (in catasto al Fg. 11, p.lla 451, sub. 31, z.c. 2, cat. A/2, cl. 1, vani 6, consistenza mq 145, R.C. € 666,23).



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

In merito ai vincoli, gravami o ipoteche iscritte sul bene si precisa che questo risulta gravato da:

- ipoteca di rinnovazione (iscrizione NN. 13210/855 del 28/05/2014) nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo condizionato iscritta con atto redatto dal notaio Viggiani

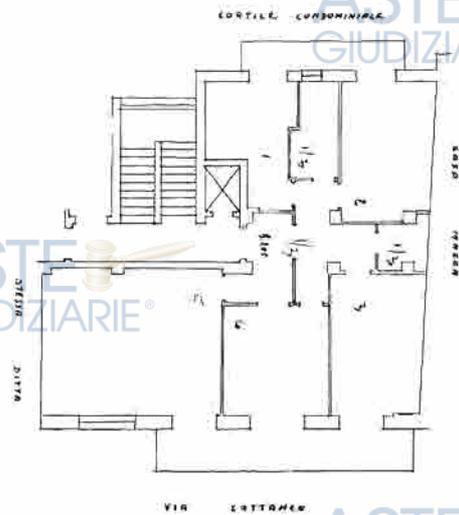
Carlo del 07/06/1994 al N.Rep. 38427 in favore di Banco di Napoli S.p.A.;

- ipoteca giudiziale (iscrizione NN. 173/16 del 03/01/2018) nascente da sentenza di condanna del 03/05/2012 N.Rep. 686/2012 emessa dal Tribunale di Cosenza, contro ██████████, in favore di CAMPUS s.r.l.;

- oltre la nota di pignoramento iscritta sui beni di cui alla procedura in oggetto.

3. *Acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili .....*

L'immobile risulta accatastato, con perfetta situazione di congruità tra le risultanze mappali e lo stato di fatto in cui l'immobile si trova.

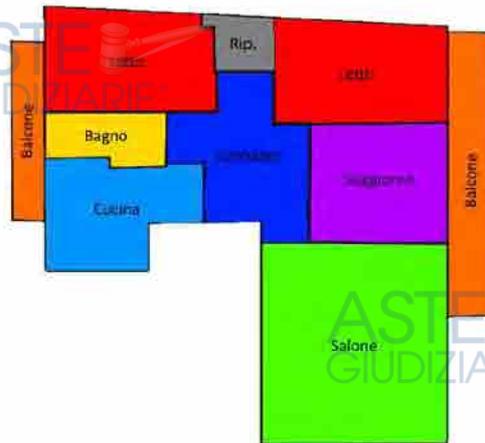


4. *Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato .....*

L'immobile acquisito all'esecuzione è sito nel comune di Cosenza (CS), alla via Cattaneo n°94; posto al piano quinto, di un palazzo: a numero sette piani fuori terra destinati a civile abitazione più un piano terreno destinato ad attività commerciali, con struttura portante intelaiata in c.a, tramezzi e solai in laterizio, copertura a falde, finitura esterna ad intonaco tinteggiato e dotato di ascensore.

Lo stesso, cespite, risulta accatastato al Fg. 11, p.lla 451, sub. 31, Z.c. 2 ,cat. A/2, cl. 1, vani 6, del comune censuario di Cosenza, e confina: a nord con corte condominiale, ad est con altra proprietà, a sud con via Cattaneo, ed ad ovest con altra proprietà e vano scala.

Dal punto di vista distributivo l'immobile si compone di: un disimpegno, una cucina abitabile, un salotto, un soggiorno, numero due camere da letto, un ripostiglio, un bagno, un corridoio e due balconi;



con consistenza dimensionale di mq 134,61 circa di superficie coperta od utile (sup. calpestabile mq 117,84) destinata a civile abitazione, e di mq 20,46 circa di superficie scoperta destinata a balconi, il tutto al lordo delle murature perimetrali e dei tramezzi.

Relativamente alle finiture interne, l'appartamento presenta una pavimentazione originale in mattonelle di segato di marmo e granigliato di marmo nella cucina, mentre nel pavimento del bagno e dei balconi come anche nei rivestimenti di bagno e cucina presenta piastrelle in ceramica. Gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni in alluminio con vetro-camera, il portoncino di ingresso anch'esso in legno. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato, mentre l'impianto elettrico risulta datato e non a norma.

Riguardo l'aspetto urbanistico, l'immobile fa parte di un condominio che si inserisce nella griglia di ampliamento del perimetro urbano lungo l'asse nord, disegnata dai piani regolatori: Tavolaro (1948-49) prima e Vittorini (1964-65) dopo, e dettata da un imponente fenomeno migratorio dalla provincia verso la città capoluogo nel periodo post-bellico. Attualmente la zona in cui è ubicato il cespite può definirsi facente parte del centro urbano, molto vicina alla ZTL della città e dotata di tutti i servizi essenziali.

5. Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene .... e quella contenuta nel pignoramento ... evidenziando, in caso di rilevata difformità .....

Si rileva una perfetta congruità tra i dati che individuano il bene nel pignoramento, sia con quelli catastali che con la situazione attuale del bene medesimo.

6. Rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale .... descrivere le necessarie variazioni .... ed a quantificarne in via sommaria il costo

Nessuna difformità o mancanza nella documentazione catastale da segnalare.

7. Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale,

Appartamento per civile abitazione.

8. Indichi la conformità meno della costruzione alle autorizzazioni .....

Il fabbricato, di cui il cespite fa parte, risulta realizzato prima del 1967, anteriormente a qualsiasi regime concessorio dell'attività edilizia.

9. Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti .....

Relativamente alla divisibilità del bene, ed alla relativa possibilità di creare lotti vendibili separatamente, si evidenzia la impossibilità di creare lotti distinti risultando questo per morfologia non divisibile.

10. Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, .....

Omissis

11. Accerti se l'immobile è libero o occupato; ....

L'immobile risulta nella disponibilità di una delle due proprietarie: la sig.ra [REDACTED] che lo occupa, come da dichiarazione raccolta dallo scrivente durante il sopralluogo.

12. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge debitore .....

Omissis

13. Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri .....

Non sussistono sui beni vincoli di tale natura.

13 bis. Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione .....

Relativamente alle spese condominiali non è stato possibile risalire al nome dell'amministratore di condominio e da questo a ricevere le informazioni richieste.

14. *Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima .....*

Una valutazione del bene in oggetto non può essere fatta ignorando le particolari caratteristiche della zona in cui il bene è ubicato: un'area centralissima a carattere residenziale e commerciale del comune di Cosenza.

Il cespite presenta una discreta appetibilità economica per l'ubicazione che risulta invece scarsa per le caratteristiche sue proprie, da individuarsi nel livello delle finiture e nello stato di manutenzione che risultano scadenti. Si precisa quindi che la tipologia medesima del cespite (appartamento di medio taglio), associata alla particolare ubicazione (zona centrale), in virtù delle peculiarità sue proprie, come precedentemente specificato, lo rendono, nel contingente momento di crisi del mercato immobiliare, relativamente commerciabile. Tenuto conto quindi di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci che condizionano la stima del bene in oggetto, risulta abbastanza agevole ricavarne una valutazione con metodo sintetico-comparativo assumendo quale parametro tecnico il mq di superficie coperta od utile al lordo della muratura perimetrale e dei tramezzi. La procedura seguita per giungere al valore definitivo della stima del bene oggetto della disamina, è stata condotta con metodo sintetico-comparativo partendo: dalle quotazioni OMI relative al secondo semestre del 2024 (fornite dall'Agenzia delle Entrate), e, dai valori forniti dal borsino immobiliare (in allegato); dati relativi alla zona centrale B3, tali valori sono stati quindi rapportati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da valutare. Sono le prime legate: all'ubicazione, alla distanza dal centro, alla viabilità di accesso; mentre le seconde sono legate alle caratteristiche più proprie del manufatto (vetustà dell'immobile, rifiniture e stato di conservazione).

Tenuto conto quindi di tutti quei fattori intrinseci ed estrinseci, prima descritti, che condizionano la stima del bene in oggetto, e raccolte le necessarie informazioni sull'andamento ed orientamento del mercato immobiliare nella località si è potuto determinare il probabile valore di mercato del bene in oggetto sulla base dei succitati parametri. Il valor medio dei prezzi di normale compravendita di unità immobiliari del tipo in esame è risultato di € 900,00 (novecento/00) per la superficie coperta od utile e di €

450,00 (quattrocentocinquanta/00) per la superficie destinata a balconi; relativamente a civili abitazioni di tipo economico della zona (anche tenuto conto dello stato attuale del cespite e delle sue caratteristiche). Assunto quale parametro tecnico di confronto la superficie lorda delle unità immobiliari simili prese in esame, dalla nota espressione:

$$V = (S_v/S_p) \times P = V \times P$$

si otterrà il valore del singolo cespite:

$$V = (\text{mq } 134,61 \times \text{€}/\text{mq } 900,00) + (\text{mq } 20,46 \times \text{€}/\text{mq } 450,00) = \text{€ } 130.356,00$$

Operando infine l'abbattimento del 15% sul valore del bene poiché la vendita avviene in una procedura giudiziaria si avrà:

$$V = \text{€}130.356,00 \times 0,85 = \text{€ } 110.802,60$$

in cifra tonda diconsi :

**€ 110.000 (euro centodiecimila)**

Il consulente ritiene con la presente relazione che si compone di n°8 pagine dattiloscritte + tabelle riassuntive di avere assolto al mandato ricevuto e rimane a disposizione del G.E. per ogni eventuale chiarimento che il Giudice ritenesse di dover richiedergli. La presente relazione viene inviata in cancelleria.

Rende li 31 marzo 2025

Il C.T.U.

dott.ing. A. Galdini

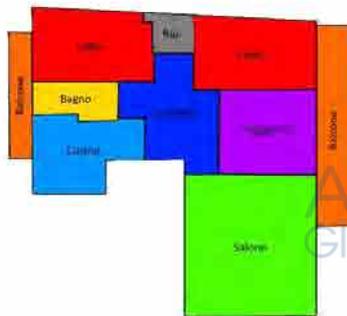


### Prospetto riepilogativo lotto 1 (Appartamento in condominio Cosenza)

Utilizzabile - appartamento in condominio, al P.5° di un edificio residenziale, sito al via Caltaneo n°94 in Cosenza, confinante: con: corte condominiale a nord, con altra proprietà ad est, con via Caltaneo a sud e con altra proprietà e vano scala ad ovest.



**Distribuzione** - un disimpegno, una cucina abitabile, un salotto, un soggiorno, n°2 camere da letto, un bagno, un ripostiglio e due balconi; esteso per mq 134,61 di superficie totale lorda destinata ad abitazione + mq 20,46 di superficie scoperta destinata a balconi.



**Descrizione catastale** - Fg. 11, p.lla 451, sub. 31, z.c.2, cat. A/2, cl.1, vani 6, mq tot. 145, R.C. 666,23

**Vitalità** - ipoteca di rinnovazione nascente da ipoteca volontaria iscritta il 07/06/1994 in favore di Banco di Napoli S.p.A + ipoteca giudiziale nascente da sentenza di condanna del 03/05/2012 emessa dal Tribunale di Cosenza, contro [REDACTED], in favore di CAMPUS s.r.l. + nota di pignoramento relativa alla procedura in oggetto

**Pertinenza** - proprietà in capo alle germane [REDACTED] - l'immobile allo stato attuale risulta occupato dalla sig.ra [REDACTED]

**Contaminata** - opera antecedente al regime consensuale

**Valore** - €111.000 (diconsi centoundicimila euro)