

TRIBUNALE DI COSENZA

- Esecuzioni immobiliari -

Procedura n° 45/2008 R.ES.

UNICREDIT Banca S.p.A.

CONTRO

Sig.ra

TRIBUNALE DI COSENZA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI
Depositato in Cancelleria
Oggi 17-10-2011
Il Cancelliere

G.E. Dottoressa Francesca GOGGIAMANI

Relazione Tecnica

Cosenza lì 17 Ottobre 2011



Il C.T.O.
Ing. Joseph AIELLO

1 Premessa	2
2 Iter delle operazioni peritali.....	3
3 Indagini presso enti e uffici preposti.....	3
4 Sopralluoghi	6
5 Risposte ai quesiti	8
5.1 Quesito n° 1.....	8
5.2 Quesito n° 2.....	9
5.3 Quesito n° 3.....	11
5.4 Quesito n° 4.....	12
5.5 Quesito n° 5.....	15
5.6 Quesito n° 6.....	16
5.7 Quesito n° 7.....	17
5.8 Quesito n° 8.....	17
5.9 Quesito n° 9.....	19
5.10 Quesito n° 10	20
5.11 Quesito n° 11	22
5.12 Quesito n° 12	22
5.13 Quesito n° 13	23
5.14 Quesito n° 14	24
5.14.1 Il metodo di stima adottato	24
5.14.2 La superficie commerciale	25
5.14.3 Il valore medio della zona	26
5.14.4 La stima del lotto n° 1	26
5.14.5 La stima del lotto n° 2	28
5.15 Quesito n° 15	30
6 Conclusioni	31

Ing. Joseph AIELLO





ASTE
GIUDIZIARIE

1 Premessa

Con Atto di Pignoramento Immobiliare depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Cosenza il 26 Marzo 2008, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Cosenza il 18 Aprile 2008 al n° 12031 R.G. ed al n° 8086 R.P., la UNICREDIT BANCA S.p.A. (nuova denominazione assunta dal 1 Luglio 2002 dal CREDITO ITALIANO S.p.A.), ha richiesto l'espropriazione dei seguenti cespiti di proprietà della Sig.ra

1. (lotto n° 1)¹ appartamento sito nel Comune di Cosenza, in via Panebianco n° 626 – Palazzo (nuova denominazione Via C. Terranova, n° 24), censito al N.C.E.U alla partita 1012826, foglio 3, particella 451, sub 19, Categoria A/3, classe 4, Zona Cens. 2, consistenza 7 vani, in ditta:
 - a. proprietà per 1/2;
 - b. proprietà per 1/2;
2. (lotto n° 2) negozio sito nel Comune di Cosenza, in via Panebianco n° 626 – Palazzo (nuova denominazione Via C. Terranova, 24), censito al N.C.E.U alla partita 19923, foglio 3, particella 451, sub 4, Categoria C/1, classe 3, Zona Cens. 2, consistenza 70 mq, in ditta:
 - a. proprietà per 1/2;
 - b. proprietà per 1/2;

Accedendo a tale richiesta, la S.V. Ill.ma in data 03 Maggio 2011 ha nominato, quale esperto stimatore, come da verbale che alla presente relazione si allega sotto il numero 1, il sottoscritto Ing. Joseph AIELLO, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n° 4241 dal 16 Gennaio 2006, ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Cosenza al n° 4324 dal 15 Marzo 2011.

¹ Considerata la pluralità degli immobili pignorati si è proceduta alla formazione di più lotti sulla base delle valutazioni di cui al quesito n° 9, e nella fattispecie il suddetto appartamento è indicato come lotto n°1, mentre il negozio è indicato come lotto n°2.

Ing. Joseph AIELLO



2 Iter delle operazioni peritali.

Il sottoscritto **Ing. Joseph AIELLO**, dopo aver verificato la completezza della documentazione di cui **all'art. 567 comma 2 C.P.C.**, ha dato inizio alle operazioni peritali che si sono condotte attraverso due modalità.

Per l'espletamento dell'incarico affidatomi il sottoscritto ha condotto indagini presso:

1. gli uffici del Catasto della Provincia di Cosenza;
2. gli uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Cosenza;
3. l'Ufficio Tecnico del Comune di Cosenza;
4. l'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Cosenza;
5. Il Tribunale di Cosenza.

Contestualmente alle indagini avviate presso gli uffici o gli enti preposti, in data **22 Giugno 2011 alle ore 15:00** il sottoscritto ha eseguito il primo sopralluogo, che ha avuto esito positivo, al quale è seguito un secondo sopralluogo, avvenuto in data **07 Luglio 2011 alle ore 17:00**, in presenza del curatore Fallimentare Dott. che ha avuto anch'esso esito positivo.

In data **13 Settembre 2011**, il sottoscritto si è recato presso l'amministratore del condominio Sig. _____, titolare della _____ al fine di reperire ulteriori informazioni nonché le tabelle millesimali relativi agli immobili oggetto del pignoramento.

3 Indagini presso enti e uffici preposti.

Le indagini eseguite presso gli *Uffici del Catasto della Provincia di Cosenza* si sono svolte in data **25 Maggio 2011**, al fine di ottenere i necessari *estratti di mappa, le planimetrie catastali*, nonché le *visure catastali e le informazioni sui dati dei confinanti*, relative agli immobili oggetto del pignoramento, i quali risultano censiti al **N.C.E.U.** come segue:

1. **(lotto n° 1)** appartamento sito nel Comune di Cosenza, in via Panebianco n° 626 – Palazzo _____ (nuova denominazione Via C. Terranova, 24), censito al

Ing. Joseph AIELLO



N.C.E.U alla partita 1012826, foglio 3, particella 451, sub 19, Categoria A/3, classe 4, Zona Cens. 2, consistenza 7 vani, in ditta

proprietà per 1/2 e

proprietà per 1/2;

2. **(Lotto n° 2)** negozio sito nel Comune di Cosenza, in via Panebianco n° 626 – Palazzo (nuova denominazione Via C. Terranova, 24), censito al N.C.E.U alla partita 19923, foglio 3, particella 451, sub 4, Categoria C/1, classe 3, Zona Cens. 2, consistenza 70 mq, in ditta

proprietà per 1/2 e

proprietà per 1/2;

I documenti prodotti sono allegati in originale alla presente relazione sotto il numero 2.

Il giorno **25 Maggio 2011** il sottoscritto si è recato presso gli uffici della *Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Cosenza* richiedendo una **ispezione** relativamente ai seguenti nominativi ed ai seguenti immobili, al fine di evidenziare tutte le **formalità** riscontrabili fino ad oggi, a partire dal ventennio antecedente alla data della trascrizione del pignoramento:

1. con il seguente C.F. :

2. **Immobile** sito in Cosenza e censito al N.C.E.U. al **foglio 3** ed identificato alla **particella 451, subalterno 19**;
3. **Immobile** sito in Cosenza e censito al N.C.E.U. al **foglio 3** ed identificato alla **particella 451, subalterno 4**.

I documenti prodotti sono allegati in originale alla presente relazione sotto il numero 3.

I giorni **18, 20 e 25 Maggio 2011** il sottoscritto si è recato presso il *Comune di Cosenza* ai vari uffici competenti per ottenere e richiedere documentazione tecnico-grafica relativa agli immobili oggetto del pignoramento, nonché le

Ing. Joseph AIELLO

eventuali concessioni edilizie e i certificati di abitabilità e/o agibilità. I documenti prodotti sono allegati in originale alla presente relazione sotto il **numero 4**.

Il giorno **05 Agosto 2011** il sottoscritto si è recato presso l'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Cosenza al fine di acquisire il Certificato di matrimonio e la *storia del regime patrimoniale dei beni* dei coniugi *comproprietari dei beni pignorati*. I documenti prodotti sono allegati in originale alla presente relazione sotto il **numero 12**.

In sede del 1° sopralluogo, eseguito in data **22 Giugno 2011**, il sottoscritto ha acquisito dalla sig.ra (esecuta) una copia fotostatica dell'Atto di Separazione legale (tra), avvenuto in data 13 Ottobre 2005. Pertanto, il sottoscritto, si è recato presso il Tribunale di Cosenza in data **19, 22 e 23 Settembre 2011** al fine di ottenere copia conforme del suddetto Atto nel quale si evince, tra l'altro, l'assegnazione della casa coniugale (appartamento oggetto del pignoramento) alla signora

Purtroppo tale atto risulta irreperibile e pertanto non disponibile in copia conforme. Da una ulteriore ispezione presso gli uffici della *Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Cosenza* indagine, eseguita in data **22 Settembre 2011**, risulta che l'Atto di Separazione non è stato trascritto. Per completezza di documentazione ed essendo tale separazione (13 Ottobre 2005) antecedente alla data del pignoramento (26 Marzo 2008), il sottoscritto, con l'autorizzazione della **S.V. Ill.ma**, allega la copia fotostatica dell'Atto di separazione sotto il **numero 13**.

Il giorno **28 Settembre 2011** il sottoscritto, previa autorizzazione della **S.V. Ill.ma**, si è nuovamente recato presso gli *Uffici del Catasto della Provincia di Cosenza* per eseguire le necessarie variazioni catastali sull'immobile (negozio), censito al foglio 3 del Comune di Cosenza, particella 451, subalterno 4, poiché in fase di sopralluogo è emersa una diversa distribuzione degli spazi interni. I documenti prodotti sono allegati in originale alla presente relazione sotto il **numero 15**.

Ing. Joseph AIELLO





4 Sopralluoghi.

In data **30 Maggio 2011** il sottoscritto ha inviato a mezzo **raccomandata con ricevuta di ritorno** a tutte le parti apposita lettera, con la quale si preannunciava il sopralluogo presso gli immobili in oggetto, per analizzarne la consistenza, la superficie nonché la qualità.

In particolare:

- con lettera raccomandata a/r n° 12984001663-3 è stato avvisato
l'**Avvocato** (c/o l'Avvocato
) per conto di Unicredit Banca S.p.A.;
- con lettera raccomandata a/r n° 12984001664-4 è stato avvisata la **sig.ra**
(esecutata);

Tali comunicazioni con relative ricevute di ritorno sono allegate alla presente relazione sotto il **numero 5**.

In data **22 Giugno 2011** alle **ore 15:00** il sottoscritto si è recato presso gli immobili oggetto del pignoramento siti in **Cosenza alla Via Panebianco n° 626 (nuova denominazione Via C. Terranova n° 24)**, per come indicato nelle lettere raccomandate di avviso inviate alle parti.

Le operazioni peritali hanno avuto esito positivo per quanto riguarda l'appartamento, mentre non è stato possibile accedere al Negoziato posto al piano terra poiché lo stesso è sotto la custodia del curatore fallimentare dott.

che non era stato avvisato e quindi non presente in sede di sopralluogo. Infatti, il sottoscritto non era a conoscenza della Procedura Fallimentare nei confronti del sig. _____, ex marito della sig.ra _____ e comproprietario per 1/2 di entrambi gli immobili.

Il sottoscritto ha proceduto, pertanto, a visitare l'interno dell'appartamento sito al 6° piano verificando le dimensioni degli ambienti costituenti l'immobile e la cantinola annessa, censiti al N.C.E.U al foglio 3 del Comune di Cosenza particella 451 sub. 19 realizzando, infine, una adeguata documentazione fotografica che alla presente si allegano sotto il **numero 6**. Dal sopralluogo non sono emerse nessuna difformità ed uno stato di conservazione dell'immobile molto

Ing. Joseph AIELLO

soddisfacente. Alle ore **18:00** il sottoscritto concludeva le operazioni di sopralluogo.

In data **30 Giugno 2011** il sottoscritto ha recapitato a mezzo **raccomandata a mani, con ricevuta copia e notifica**, a tutte le parti apposita lettera, con la quale si preannunciava un ulteriore sopralluogo presso il negozio sito in **Cosenza alla Via Panebianco n° 626 (nuova denominazione Via C. Terranova n° 24)**, per analizzarne la consistenza, la superficie nonché la qualità.

In particolare:

- con lettera raccomandata a mani è stato avisato **l'Avvocato**
(c/o **l'Avvocato**) (per conto di
Unicredit Banca S.p.A.);
- con lettera raccomandata a mani è stato avisato il **Dott.**
(curatore Fallimentare);
- con lettera raccomandata a mani è stato avisato **l'Avvocato**
(legale dell'esecutata);
- con lettera raccomandata a mani è stato avisata **la sig.ra**
(esecutato);

Tali comunicazioni con relative ricevute copia e notifica sono allegate alla presente relazione sotto il **numero 5**.

In data **07 Luglio 2011** alle ore **17:00** il sottoscritto, con la presenza del curatore fallimentare **Dott.** e della sig.ra (esecutato), ha dato nuovamente inizio alle operazioni di sopralluogo presso l'immobile sito in **Cosenza alla Via Panebianco n° 626 (nuova denominazione Via C. Terranova n° 24)**, e censito al N.C.E.U. **partita 19923, foglio 3, particella 451, subalterno 4**. Dal sopralluogo è emerso che il negozio era sede dell'attività commerciale del sig. , ex marito della sig.ra e comproprietario dello stesso immobile, il quale svolgeva installazione e manutenzione di impianti elettrici civili e industriali prima della dichiarazione di fallimento sancita dal Tribunale di Cosenza il 22-12-2005 con Repertorio n° 3156/2005, trascritto

Ing. Joseph AIELLO



presso la **Conservatoria dei RR. II. di Cosenza** la C.R.R.I.I. il 06-06-2006 al n° 18605 R.G. e al n° 12511 R.P.

Il sopralluogo è iniziato con una ricognizione interna dei locali, i quali si trovano in uno stato di completo abbandono. Al suo interno sono presenti scaffalature, materiale elettrico e oggetti di vario tipo. Il sottoscritto ha verificato le distribuzioni planimetriche e le dimensioni dei locali, riscontrando difformità relativamente alla suddivisione interna. Inoltre, sul retro del locale è presente una apertura priva di infisso che consente l'accesso all'intercapedine. Il sottoscritto ha altresì riscontrato una modifica del prospetto del lato Ovest consistente nella realizzazione di una parete di vetrocemento ed una porta in corrispondenza dell'ingresso sinistro. Il sottoscritto, infine, attraverso idonea attrezzatura, ha proceduto a scattare un numero adeguato di fotografie atte a riprodurre lo stato dei luoghi che alla presente si allegano sotto il **numero 7**.

Alle **ore 19:00** il sottoscritto ha concluso le operazioni di sopralluogo.

Il verbale del sopralluogo si allega alla presente relazione sotto il **numero 8**.

5 Risposte ai quesiti.

In relazione all'incarico affidatomi di seguito sono elencati i quesiti posti dalla **S.V. Ill.ma** ai quali, il sottoscritto **Ing. Joseph AIELLO**, ha dato risposta. Per facilitare la lettura della presente perizia vengono riportati i quesiti e successivamente le risposte.

5.1 Quesito n° 1

"Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° 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 ed al creditore pignorante



Ing. Joseph AIELLO

quelli mancanti o inidonei. In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.E. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;”

Il sottoscritto ha acquisito presso gli Uffici del Catasto della Provincia di Cosenza gli estratti di mappa, le planimetrie catastali, le visure catastali e le informazioni sui dati dei confinanti, relativi agli immobili oggetto del pignoramento ed alla presente si allegano sotto il **numero 2**.

Il sottoscritto ha altresì acquisito presso gli uffici della *Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Cosenza* i **Certificati di Iscrizioni e Trascrizioni** relative agli immobili oggetto del pignoramento che si allegano sotto il **numero**

3.

5.2 Quesito n° 2

“Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l’elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);”



Il sottoscritto, in data **25 Maggio 2011**, ha effettuato una ispezione ipotecaria nominativa e sui beni pignorati, presso l’Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Cosenza (che si allega alla presente relazione sotto il **numero 3**) riportando, per completezza di documentazione, tutte le formalità pregiudizievoli degli immobili dell’ultimo ventennio, schematicamente riassunti:

Ing. Joseph AIELLO

(lotto n°1 - Appartamento)

Appartamento sito in Cosenza alla Via Panebianco – Palazzo n° 626 (nuova denominazione Via C. Terranova n° 24), e censito al N.C.E.U. al foglio 3, particella 451, subalterno 19.

1) VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

emesso dal Tribunale di Cosenza il 20/03/2004 N° rep. 822

Trascritto presso la C.RR.II. il 29/04/2004 Reg. Par. n° 9282 Reg. Gen. n° 12250

A favore di

Contro per la quota 1/2

2) SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

emessa dal Tribunale di Cosenza il 22/12/2005 N° rep. 786

Trascritta presso la C.RR.II. il 06/06/2006 Reg. Par. n° 12511 Reg. Gen. n° 18605

A favore di **MASSA DEI CREDITORI DI**

Contro per la quota 1/2

3) VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

emesso dal Tribunale di Cosenza il 27/02/2008 N° rep. 786

Trascritto presso la C.RR.II. il 18/04/2008 Reg. Par. n° 8086 Reg. Gen. n° 12031

A favore di **UNICREDIT BANCA SPA**

Contro per la quota 1/2



(lotto n° 2 - Negozio)

Negozio sito in Cosenza alla Via Panebianco – Palazzo n° 626 (nuova denominazione Via C. Terranova n° 24), e censito al N.C.E.U. al foglio 3, particella 451, subalterno 4.

1) VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

emesso dal Tribunale di Cosenza il 20/03/2004 N° rep. 822

Trascritto presso la C.RR.II. il 29/04/2004 Reg. Par. n° 9282 Reg. Gen. n° 12250

A favore di

Contro per la quota 1/2

Ing. Joseph AIELLO

2) IPOTECA LEGALE per € 3.922,70

Richiesta da Pubblico Ufficiale E.T.R. S.p.A.

Iscritta presso la C.R.R.II. il 12/09/2005 Reg. Par. n° 9282 Reg. Gen. n° 12250

Contro per quota 1/2

3) SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

emessa dal Tribunale di Cosenza il 22/12/2005 N° rep. 786

Trascritto presso la C.R.R.II. il 06/06/2006 Reg. Par. n° 12511 Reg. Gen. n° 18605

A favore di MASSA DEI CREDITORI DI

Contro per la quota 1/2

4) VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

emesso dal Tribunale di Cosenza il 27/02/2008 N° rep. 786

Trascritto presso la C.R.R.II. il 18/04/2008 Reg. Par. n° 8086 Reg. Gen. n° 12031

A favore di UNICREDIT BANCA SPA

Contro per la quota 1/2

5.3 Quesito n° 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’art. 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;”

L’estratto di mappa, le planimetrie catastali e le visure catastali, acquisite dal sottoscritto presso gli Uffici del Catasto della Provincia di Cosenza, che si allegano sotto il **numero 2**, identificano correttamente entrambi i beni pignorati. Trattandosi di fabbricati Urbani, censiti al N.C.E.U. e non di terreni non è stato necessario acquisire alcun certificato di destinazione urbanistica.

Ing. Joseph AIELLO



ASTE
GIUDIZIARIE

5.4 Quesito n° 4

ASTE
GIUDIZIARIE

“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 comunicazioni verso l’esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;”

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

I sopralluoghi eseguiti in data **22 Giugno 2011** e **07 Luglio 2011** nonché le indagini condotte presso gli uffici competenti hanno consentito di stabilire quanto segue:

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

I 2 immobili, oggetto del pignoramento, si trovano entrambi in un fabbricato realizzato nel 1989 con una classica struttura intelaiata di travi e pilastri in c.a. e solai gettati in opera. Il fabbricato versa in buone condizioni, è composto da 7 piani fuori terra e uno seminterrato, ha due vani scala con ascensore, entrambi in buono stato di manutenzione e con un impianto di citofono funzionante.

Tale fabbricato è rivestito, esternamente, con piastrelle in ceramica di forma rettangolare (13x20) di colore bianco e sui lati Nord e Ovest è presente uno spazio condominiale in parte adibito a verde e in parte a posti auto.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



Ing. Joseph AIELLO

(lotto n° 1 - Appartamento)

L'immobile è un appartamento posto al 6° piano di un fabbricato per civile abitazioni ed è sito nel Comune di Cosenza, in via Panebianco n° 626 – Palazzo (nuova denominazione Via C. Terranova, 24), censito al N.C.E.U alla partita 1012826, foglio 3, particella 451, sub 19, Categoria A/3, classe 4, Zona Cens. 2, consistenza 7 vani.

L'appartamento, in pianta, ha una forma ad L ed è costituito da un ampio ingresso-soggiorno, una cucina abitabile, tre stanze da letto, due bagni e un lungo corridoio. Sono presenti, inoltre, un ampio terrazzo posto a Est e un balcone posto a Ovest sui quali sono state realizzate delle verande chiuse. La superficie calpestabile dell'appartamento è pari a circa 94,25 m² oltre a 48,30 m² della terrazza e 12,95 m² del balcone.

L'appartamento, internamente, è tenuto in buone condizioni ed è dotato di impianto elettrico, gas, idrico, citofonico, un impianto di riscaldamento autonomo e un impianto di condizionamento. I pavimenti sono in ceramica in tutti gli ambienti. Le pareti sono tinteggiate di colore bianco in tutti gli ambienti (tranne in cucina ed nei due bagni) ed in ottimo stato; nella cucina parte del rivestimento è realizzato con mattonelle ordinarie in ceramica di colore bianco, parte con pittura, mentre il bagno grande è rivestito con piastrelle in ceramica di colore marrone chiaro. Il bagno piccolo ha le pareti rivestite con piastrelle in ceramica di colore bianco.

Gli infissi esterni sono in legno e sono dotati di tapparelle. Il soggiorno e la cucina, che aggettano sul balcone posto a Ovest, hanno un doppio infisso in alluminio. Le porte interne sono in legno e alcune in legno e vetro in ottimo stato di manutenzione. Il portone di ingresso è blindato in buono stato di manutenzione.

L'appartamento è posto sul lato Sud del fabbricato e pertanto confina solo a Nord con il vano scala e l'ascensore. Non sono emerse irregolarità progettuali e/o catastali.

Ing. Joseph AIELLO



(lotto n° 2 - Negozio)

L'immobile è un negozio ubicato al piano terra di un fabbricato per civile abitazioni ed è sito nel Comune di Cosenza, in via Panebianco n° 626 – Palazzo (nuova denominazione Via C. Terranova, 24), censito al N.C.E.U alla partita 19923, foglio 3, particella 451, sub 4, Categoria C/1, classe 3, Zona Cens. 2, consistenza 70 mq.

Il negozio, in pianta, ha forma rettangolare ed è costituito da 3 locali e un bagno. L'immobile, internamente, versa in uno stato di completo abbandono. Gli ingressi sono 2 e posti sul lato Ovest del negozio. Il primo ingresso, a sinistra, è costituito da una porta e una parete di vetrocemento, mentre il secondo è costituito da una struttura in alluminio e vetro con porta.

Sono emerse irregolarità progettuali e catastali consistenti in:

- diversa distribuzione degli ambienti;
- irregolarità nel prospetto Ovest in quanto l'ingresso sinistro presenta una porta con una parete in vetrocemento;
- Apertura, senza infisso, sul retro del locale che consente l'accesso all'intercapedine.

Dalle visure catastali la proprietà di entrambi gli immobili risulta per 1/2 del **Signor** e per il rimanente 1/2 della **Signora**

Dall'indagine è emerso un condominio legalmente costituito. Il sottoscritto, infatti, in data **13 Settembre 2011**, si è recato presso l'amministratore del condominio Sig. titolare della al fine di reperire le tabelle millesimali sotto riportate che si allegano alla presente relazione on il **numero 11:**

Immobile	Tabella generale	Tabella di proprietà
	(in millesimi)	
LOTTO 1 - Appartamento	28,482	49,041
LOTTO 2 - Negozio	17,656	30,454

Ing. Joseph AIELLO

Il fabbricato, nel quale sono ubicati i due immobili oggetto del pignoramento, è situato a Nord della città di Cosenza, quasi al confine con il Comune di Rende, in una zona collegata alla viabilità principale, dotata di spazi verdi, aree per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli e molte attività commerciali. Le principali vie di comunicazione verso l'esterno e il centro città sono la SS19 (Strada Statale della Calabria) e la SS107 (Strada Statale Silana Crotonese) nonché l'autostrada SA-RC che è distante circa 2,5 km.

5.5 Quesito n° 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;”

Nel pignoramento è stato omissso il numero civico (n° 626) ma i dati riportati nell'atto (descrittivi e catastali) sono corretti e individuano univocamente i due immobili. È stata rilevata una variazione toponomastica della strada, da **Via Panebianco – Palazzo** n° 626/640 a **Via C. Terranova n° 24** ma entrambe le denominazioni sono riportate all'ingresso condominiale, per come si evince dalla fotografia n° 1 dell'allegato numero 6.



Ing. Joseph AIELLO

ASTE
GIUDIZIARIE

5.6 Quesito n° 6

“Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;”



(lotto n° 1 - Appartamento)

L'appartamento è regolarmente censito al N.C.E.U alla partita 1012826, foglio 3, particella 451, sub 19, Categoria A/3, classe 4, Zona Cens. 2, consistenza 7 vani, in ditta:

1.

proprietà per 1/2;

2.

proprietà per 1/2;

L'unica irregolarità riscontrata è la variazione toponomastica che catastalmente risulta essere “CONTRADA CAMPAGNANO piano 6-1” invece dell'attuale “Via C. Terranova, 24”.

ASTE
GIUDIZIARIE

(lotto n° 2 - Negozio)

Il negozio è regolarmente censito al N.C.E.U alla partita 19923, foglio 3, particella 451, sub 4, Categoria C/1, classe 3, Zona Cens. 2, consistenza 70 mq, in ditta:

1.

proprietà per 1/2;

2.

proprietà per 1/2;

In sede di sopralluogo eseguito in data **07 Luglio 2011** sono emerse le seguenti difformità progettuali e catastali:

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- apertura priva di infisso, sul retro del locale, che consente l'accesso all'intercapedine;

Ing. Joseph AIELLO

- modifica del prospetto del lato Ovest consistente nella realizzazione di una parete di vetrocemento ed una porta in corrispondenza dell'ingresso sinistro.

Anche per questa unità immobiliare è stata riscontrata una diversa denominazione toponomastica che catastalmente risulta essere "CONTRADA CAMPAGNANO piano I" invece dell'attuale "Via C. Terranova, 24".

Dopo aver ricevuto, in data **03 Agosto 2011**, dalla **S.V. III.ma** l'autorizzazione a procedere, il sottoscritto si è recato presso gli uffici del Catasto della Provincia di Cosenza eseguendo le necessarie variazioni della planimetria catastale e l'aggiornamento della toponomastica, mediante DOCFA. I documenti prodotti sono allegati in originale alla presente relazione sotto il **numero 15**

5.7 Quesito n° 7

"Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;"

I beni pignorati sono due fabbricati urbani e non terreni.



5.8 Quesito n° 8

"Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza 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;"

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Si è proceduto ad acquisire presso il Comune di Cosenza la documentazione necessaria, che alla presente relazione si allega sotto il numero 4, e precisamente:

1. copia conforme all'originale della **Concessione Edilizia** n° 40 del 17/07/1987 relativa alla costruzione del fabbricato nel quale sono ubicate entrambe le unità immobiliare censiti al N.C.E.U. al foglio 3 del Comune di Cosenza alla particella 451 sub. 19 e sub. 4
2. copia conforme all'originale della **Concessione Edilizia** n° 39 del 30/08/1989 relativa alla **variante** del fabbricato nel quale sono ubicate entrambe le unità immobiliare censiti al N.C.E.U. al foglio 3 del Comune di Cosenza alla particella 451 sub. 19 e sub. 4
3. copia conforme all'originale della **variante del progetto** al quale si riferiscono le sopra citata Concessioni Edilizie costituito da Relazione tecnica e *planimetria dei piani tipo*;
4. copia conforme all'originale del **certificato di abitabilità**, relativo alle unità immobiliare censiti al N.C.E.U. al foglio 3 del Comune di Cosenza alla particella 451 sub. 19 e sub. 4, *rilasciato il 02 Gennaio 1989*;
5. copia conforme all'originale dell'**Atto Unilaterale d'Obbligo** relativo al fabbricato sopra citato, del 16 Luglio 1987, numero 3045.

(lotto n° 1 - Appartamento)

Dall'esame dei documenti non sono emerse difformità se non per la presenza di due verande chiuse, una sul balcone e l'altra sulla terrazza.

(lotto n° 2 - Negozio)

Dall'esame dei documenti sono emerse le seguenti difformità:

1. Sono state realizzate delle suddivisioni interne con pareti di cartongesso, probabilmente per esigenze commerciali;

Ing. Joseph AIELLO



2. è stata rilevata una apertura nella parete Est che permette l'accesso nell'intercapedine del fabbricato;
3. Modifica della porta d'accesso sinistro nella quale è stata realizzata una parete di vetrocemento ed una porta.

Per quanto riguarda la diversa distribuzione interna il sottoscritto ha provveduto ad eseguire le necessarie variazioni della planimetria catastale mediante DOCFA per come evidenziato al quesito n° 6.

Dalla planimetria del progetto approvato in variante si evince che in corrispondenza dell'apertura, ubicata nel retro del negozio, deve esistere una finestra. Nella planimetria catastale, invece, tale apertura non è riportata. Il sottoscritto ha, pertanto, ripristinato nella planimetria catastale tale finestra, in quanto previsto e approvato in progetto.

Da un'analisi dei prezzi di mercato si è accertato che il ripristino di tale finestra e dell'ingresso sinistro, nel quale è stata realizzata una parete di vetrocemento ed una porta, ammonta a **€ 550,00** compreso oneri per come si evince dal computo metrico allegato al **numero 16**.



5.9 Quesito n° 9

“Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;”

I beni pignorati possono essere venduti in 2 lotti separati, in quanto sono immobili separati, così specificati:

1. **(LOTTO n° 1) appartamento** sito nel Comune di Cosenza, in via Panebianco n° 626 – Palazzo (nuova denominazione Via C. Terranova, 24), censito al N.C.E.U alla partita 1012826, foglio 3, particella 451, sub 19, Categoria A/3, classe 4, Zona Cens. 2, consistenza 7 vani;
2. **(LOTTO n° 2) negozio** sito nel Comune di Cosenza, in via Panebianco n° 626 – Palazzo (nuova denominazione Via C. Terranova, 24), censito al N.C.E.U alla partita 19923, foglio 3, particella 451, sub 4, Categoria C/1, classe 3, Zona Cens. 2, consistenza 70 mq.



5.10 Quesito n° 10

“Dica, nel caso l’immobile sia pignorato pro quota, se esso sia divisibile in natura procedendo, in questo caso, 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; l’esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell’intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall’art. 577 Cod. Proc. Civ. dall’art. 846 C.C. e dalla L. 3 Giugno 1940, n° 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;”

Le indagini condotte presso la **Conservatoria dei Registri Immobiliari**, e presso l’ufficio del **Catasto della Provincia di Cosenza** hanno permesso di determinare quanto riportato sinteticamente nelle seguenti **tabelle 5.10.1 e 5.10.2**

(LOTTO n° 1) Appartamento sito nel Comune di Cosenza, in via Panebianco n° 626 – Palazzo (nuova denominazione Via C. Terranova, 24), censito al N.C.E.U alla partita 1012826, foglio 3, particella 451, sub 19, Categoria A/3, classe 4, Zona Cens. 2, consistenza 7 vani;
pignorato pro quota per 1/2

Intestatari		
Cognome	Nome	Diritti e oneri reali
		Proprietà per 1/2
		Proprietà per 1/2

Tabella 5.10.1

(LOTTO n° 2) Negozio sito nel Comune di Cosenza, in via Panebianco n° 626 – Palazzo (nuova denominazione Via C. Terranova, 24), censito al N.C.E.U alla partita 19923, foglio 3, particella 451, sub 4, Categoria C/1, classe 3, Zona Cens. 2, consistenza 70 mq.
pignorato pro quota per 1/2

Intestatari		
Cognome	Nome	Diritti e oneri reali
		Proprietà per 1/2
		Proprietà per 1/2

Tabella 5.10.2



Ing. Joseph AIELLO

ASTE
GIUDIZIARIE

5.11 Quesito n° 11

“Accerti se l’immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha 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 opponibile 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;”

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

L’appartamento (lotto n° 1), ubicato al 6° piano del fabbricato sito in Cosenza alla Via C. Terranova n° 24 (ex Via Panebianco n° 626) e censito al N.C.E.U. al foglio 3, particella 451, sub 19, risulta attualmente abitato dall’esecutata

e dai figli, per come rilevato dalle operazioni peritali condotte in data 22 Giugno 2011 e 07 Luglio 2011.

Il negozio (lotto n° 2), ubicato al piano terra del fabbricato sito in Cosenza alla Via C. Terranova n° 24 (ex Via Panebianco n° 626) e censito al N.C.E.U. al foglio 3, particella 451, sub 4, risulta libero. Al suo interno sono presenti scaffalature, materiale elettrico e oggetti di vario tipo relativi alla precedente attività del sig. comproprietario ed ex marito dell’esecutata

Il negozio è sotto la custodia del curatore fallimentare Dott.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

5.12 Quesito n° 12

“Ove l’immobile sia occupato dal coniuge separato o dall’ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;”

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



Ing. Joseph AIELLO

ASTE
GIUDIZIARIE

Dalle indagini eseguite è emerso che l'esecutata si è separata dal marito in data 13 Ottobre 2005 (R.G.A.C. n° 3242/05, omologa il 26-10-2005). Per come si evince dall'Atto di Separazione, che si allega alla presente relazione sotto il **numero 13**, l'appartamento (casa coniugale) è stato affidato alla sig.ra

Il suddetto Atto di Separazione è stato acquisito dal sottoscritto in copia fotostatica dalla sig.ra nel primo sopralluogo effettuato in data 22 Giugno 2011. Il sottoscritto, in data **19, 22 e 23 Settembre 2011**, si è recato presso il Tribunale di Cosenza per acquisire copia conforme di tale atto nel quale, appunto, è riportato il provvedimento di assegnazione della casa coniugale alla signora

Purtroppo l'Atto di Separazione risulta irreperibile e, alla data del 22 Settembre 2011, non vi è traccia della trascrizione di tale atto presso gli uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Cosenza.



5.13 Quesito n° 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 usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;"

Dalle indagini eseguite non sono emersi vincoli artisti, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, vincoli o oneri di natura condominiale.

5.14 Quesito n° 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 su 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 quest’ultimo caso l’immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);”

5.14.1 Il metodo di stima adottato.

La valutazione di un immobile in termini monetari scaturisce dall’applicazione di una precisa *metodologia estimativa*, che possiamo definire come un insieme di tecniche, norme e procedure attraverso le quali il tecnico stimatore fornisce un giudizio: **il valore di stima**.

Il **valore di stima** è il risultato di un ragionamento logico non assoluto, anche se deve essere univocamente interpretabile e rappresenta il più **probabile valore di mercato** del bene. Esso rappresenta il valore che l’immobile oggetto di stima assumerebbe se fosse posto sul mercato, ed è ben diverso dal prezzo di mercato, che rappresenta il valore, in unità monetarie, con il quale un determinato immobile è stato scambiato su un certo mercato, in un determinato momento.



La determinazione del più **probabile valore di mercato** è quindi il fine ultimo di una perizia estimativa ed è la sintesi del giudizio del perito che *non rappresenta in senso assoluto la realtà del controvalore economico dell'immobile*. L'abilità del perito si traduce nella coincidenza tra il valore da lui espresso ed il prezzo realizzato sul mercato per lo stesso bene. Pertanto la corretta valutazione di un bene deve essere logica e razionale, e basata su riferimenti concreti, deve considerare il bene da stimare nello stato in cui è, senza ipotizzare eventuali trasformazioni, deve avere nel contempo anche un carattere probabilistico, nel senso che le condizioni esaminate ed assunte continuino a verificarsi nel tempo previsto.

Il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto è scaturito dalla valutazione frutto dell'applicazione del cosiddetto "**criterio sintetico comparativo**", per come richiesto.

Il procedimento di stima, comunemente noto come metodo di stima diretto, prevede il reperimento dei cosiddetti "prezzi noti" di beni analoghi a quello da stimare espressi in parametri unitari (€/m², €/vano, €/m³), la formazione di una scala dei prezzi, ed infine l'inserimento del bene da stimare nel gradino che presenta, con detto bene, maggiori analogie. Il valore medio unitario espresso in € per m² di *superficie commerciale* è stato ricavato conducendo una precisa indagine svolta sul posto, attraverso indagini presso agenzie immobiliari, ed avallata anche dalla consultazione dei "borsini immobiliari" (*fonte OMI, Osservato del Mercato Immobiliare, www.agenziaterritorio.it, dati relativi al secondo semestre 2010*) in allegato al numero 14.

5.14.2 La superficie commerciale.

La **consistenza** di un immobile viene determinata attraverso la cosiddetta **superficie commerciale S_c** espressa in metri quadrati.

La **superficie commerciale S_c** viene determinata moltiplicando le *superfici reali*, ottenibili dalla misurazione di una planimetria di cui sia certo il valore di scala, o meglio da un rilievo diretto delle superfici dei vani che compongono l'immobile,



con opportuni **coefficienti correttivi**. Ciascuna superficie è stata valutata diversamente per trasformarla nella sua **consistenza commerciale**.



5.14.3 Il valore medio di zona.

Il **valore medio unitario U** è stato ricavato attraverso indagini svolte nella zona in cui è situato l'immobile tenendo in considerazione gli aspetti che influiscono sul mercato immobiliare del territorio. Si è tenuto in considerazione infine delle *differenze qualitative dell'immobile* in esame rispetto alle caratteristiche medie della zona.

5.14.4 La stima del lotto n° 1 (appartamento sito in Cosenza in Via C. Terranova n° 24)

Per quanto riguarda la superficie di tipo abitativo il **valore medio unitario U** è stato ragionevolmente valutato in **€/m² 1250,00**. Moltiplicando questo valore per la **superficie commerciale S_c** dell'appartamento si ottiene il cosiddetto **Prezzo Medio Globale di Riferimento**, cioè il valore medio della città o quartiere considerato per appartamenti simili; esso non è il **più probabile valore di mercato dell'immobile P** in oggetto. Per determinare tale valore è strettamente necessario considerare le caratteristiche proprie dell'abitazione esaminata. Pertanto il **valore medio unitario U** sarà moltiplicato per **tre macro coefficienti** di seguito indicati con **δ , Δ e Ω** , il cui significato viene sinteticamente descritto di seguito:

6. **δ** è un coefficiente che tiene conto delle caratteristiche posizionali, funzionali, estetiche e sociali della zona in cui è ubicato l'immobile;

7. **Δ** è un coefficiente che tiene conto delle caratteristiche proprie dell'edificio in cui è ubicato l'immobile e precisamente delle caratteristiche funzionali, estetiche, sociali e di conservazione;

8. Ω è un coefficiente che tiene conto delle caratteristiche specifiche dell'alloggio ed in particolare gli aspetti funzionali, le varianti estetiche, le varianti posizionali, le varianti dimensionali, le varianti di conservazione.

Il valore dei coefficienti viene sinteticamente riportato nella **tabella 5.14.4.1**.

Coefficienti correttivi considerati per il lotto n° 1 (appartamento)		
δ	Δ	Ω
1,11	0,93	1,08
Produttoria <i>II</i>		1,11

Tabella 5.14.4.1

Il **più probabile prezzo di mercato P** calcolato per l'unità abitativa sita in **Cosenza alla via C. Terranova, n° 24** (ex Via Panebianco n° 626), ed identificata al **N.C.E.U. al foglio 3 del Comune di Cosenza, particella 451, subalterno 19**, è determinato nella **tabella 5.14.4.2**.

Il più probabile prezzo di mercato per il lotto n° 1 (appartamento)		
Valore medio unitario	<i>II</i>	Sup. Commerciale
1250,00 €/m ²	1,11	139,38 m ²
Più probabile valore di mercato		€ 193.389,75
PREZZO BASE IN CIFRA TONDA		€ 193.390,00

Tabella 5.14.4.2

Per come evidenziato al quesito n° 12, l'appartamento è stato assegnato all'esecutata in seguito alla separazione legale, dal marito avvenuta in data 13 Ottobre 2005, antecedente alla data di trascrizione del pignoramento (18 Aprile 2008).

Ing. Joseph AIELLO



Pertanto l'assegnazione della casa coniugale (appartamento) è opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione poiché non trascritta nei pubblici registri. Dal 13 Ottobre 2005 ad oggi (17 Ottobre 2011) sono trascorsi esattamente 6 anni e, pertanto, per altri 3 anni, in caso di vendita, l'immobile non sarà godibile dall'acquirente.

Il sottoscritto, in seguito ad un colloquio con la S.V.I. ha valutato il deprezzamento dell'appartamento sulla base di un canone di locazione non percepito (mancato usufrutto) per 3 anni.

Da indagini di mercato e tenendo conto dei valori di locazione riportati dall'O.M.I. (allegato 14), considerando le buone condizioni nelle quali versa l'appartamento, il sottoscritto ha determinato un canone mensile di € 650,00.

Pertanto la detrazione al valore base stimato è:

$$36 \text{ mesi} \times 650,00 \text{ €/mese} = \mathbf{23.400,00 \text{ €}}$$

che rappresentano circa il 12% sul valore base di € 193.390,00.

Il prezzo base di vendita dell'appartamento è:



€ 193.390,00

- € 23.400,00

€ 169.990,00

5.14.5 La stima del lotto n° 2 (negoziato sito in Cosenza in Via C. Terranova n° 24)

Per quanto riguarda la superficie di tipo commerciale il **valore medio unitario U** è stato ragionevolmente valutato in **€/m² 2000,00**. Moltiplicando questo valore per la **superficie commerciale S_c** dell'unità immobiliare si ottiene il cosiddetto **Prezzo Medio Globale di Riferimento**, cioè il valore medio della città o quartiere considerato per immobili simili; esso non è il **più probabile valore di mercato dell'immobile P** in oggetto. Per determinare tale valore è strettamente



necessario considerare le sue caratteristiche proprie. Pertanto il **valore medio unitario U** sarà moltiplicato per i **tre macro coefficienti** definiti al precedente paragrafo 5.14.4

Il valore dei coefficienti viene sinteticamente riportato nella **tabella 5.14.5.1**.

Coefficienti correttivi considerati per il lotto n° 2 (negozio)		
δ	Δ	Ω
1,11	0,93	0,79
Produttoria <i>II</i>		0,82

Tabella 5.14.5.1

Il più probabile prezzo di mercato *P* calcolato per immobile sito in **Cosenza** alla **via C. Terranova, n° 24** (ex Via Panebianco n° 626), ed identificata al **N.C.E.U.** al **foglio 3 del Comune di Cosenza, particella 451, subalterno 4** è determinato nella tabella 14.5.2.

Il più probabile prezzo di mercato per il lotto n° 2 (negozio)		
Valore medio unitario	Π	Sup. Commerciale
2000,00 €/m ²	0,82	81,54 m ²
Più probabile valore di mercato		€ 133.725,60
PREZZO BASE IN CIFRA TONDA		€ 133.726,00

Tabella 5.14.5.2

Nel prezzo base di vendita si terrà conto dei costi di ripristino, citati al quesito n° 8, pari a € 550,00.

Il prezzo base di vendita del negozio è:

€ 133.726,00
- € 550,00
€ 133.176,00

ASTE
GIUDIZIARIE**5.15 Quesito n° 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.”*

ASTE
GIUDIZIARIE

Le sintesi di entrambi i lotti sono riportati in fogli separati per come richiesto dalla S.V.I. e, qui di seguito, anche in relazione:

ASTE
GIUDIZIARIE

SINTESI LOTTO 1	
Descrizione	Appartamento ubicato al 6° piano di un fabbricato sito nel Comune di Cosenza alla Via C. Terranova n° 24.
Dati catastali	Nuovo Catasto Edilizio Urbano Foglio 3 del Comune di Cosenza Particella 451, Subalterno 19
Natura	Appartamento - Proprietà per 1/2 di - Proprietà per 1/2
Titolarità giuridica	Piena proprietà per 1/2
Valore base stimato	€ 193.390,00
Detrazioni	€ 23.400,00
Prezzo base	€ 169.990,00
Prezzo base pro quota (1/2)	€ 84.995,00

ASTE
GIUDIZIARIE

Ing. Joseph AIELLO

30

SINTESI LOTTO 2	
Descrizione	Negozi ubicato al piano terra di un fabbricato sito nel Comune di Cosenza alla Via C. Terranova n° 24.
Dati catastali	Nuovo Catasto Edilizio Urbano Foglio 3 del Comune di Cosenza Particella 451, Subalterno 4
Natura	Negozi - Proprietà per 1/2 di - Proprietà per 1/2
Titolarità giuridica	Piena proprietà per 1/2
Valore base stimato	€ 133.726,00
Detrazioni	€ 550,00
Prezzo base	€ 133.176,00
Prezzo base pro quota (1/2)	€ 66.588,00

6 Conclusioni.

Avendo il sottoscritto completato il mandato conferitogli, ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatagli e rassegnando la presente relazione in due copie cartacee e su supporto informatico (CD ROM), il sottoscritto resta a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Alla presente relazione si allegano e ne costituiscono parte integrante n° 16 allegati, un elenco allegati oltre un CD ROM contenente la relazione e gli allegati in formato elettronico.

Cosenza, lì **17 Ottobre 2011**



[Signature]
I.C.T.U.

Ing. Joseph AIELLO

Ing. Joseph AIELLO