

TRIBUNALE DI COSENZA

-SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI-

OGGETTO: Relazione di Stima inerente il valore di n° 02 unità immobiliari, oltre ad una soffitta, relativamente alla Esecuzione Immobiliare con Procedimento esecutivo n° 84/2014 – Cron. n° 541/14, promosso da CREDITO EMILIANO S.P.A. contro

GIUDICE DELEGATO: Dott. Giuseppe Greco.
C.T.U.: Arch. MariaCristina Parrotta.

RELAZIONE DI STIMA INERENTE IL VALORE DI N° 02 **UNITA' IMMOBILIARI.**

INDICE:

PARTE I

- 1. OGGETTO DEL MANDATO**.....
- 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI**.....;
- 3. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**.....;
- 4. UNITA' IMMOBILIARE "A" E UNITA' IMMOBILIARE "B":**.....;
- 4.1 DATI CATASTALI, UBICAZIONE, CARATTERI GENERALI E TIPOLOGICI, CONFINI, VINCOLI LOCATIVI E SITUAZIONE DI POSSESSO, SITUAZIONE URBANISTICA**.....;
- 4.2 Dati Catastali**.....;
- 4.3 Ubicazione Caratteri Generali e Tipologici**
- 4.4 Confini**.....;
- 4.5 Vincoli Locativi e Situazione di Possesso**.....;
- 4.6 Situazione Urbanistica**.....;
- 5. SITUAZIONE EDILIZIA**.....;
- 5.1 Permessi Edilizi**.....;
- 5.2 Agibilità**.....;
- 5.3 Regolarità Edilizia**.....;
- 6. PROPRIETA' (NATURA DEL DIRITTO IN CAPO AL DEBITORE), ATTI DI PROVENIENZA, ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI IPOTECARIE**.....;
- 6.1 Proprietà**.....;
- 6.2 Atti di Provenienza**.....;
- 6.3 Iscrizioni e Trascrizioni Ipotecarie**.....;
- 7. VALUTAZIONI**.....;
- 8. PROPOSTA DI VENDITA**.....;
- 9. PRECISAZIONI**.....;
- 10. CONCLUSIONI**.....;

PARTE II

- 11. VERBALE DI SOPRALLUOGO**.....;
- 12. ALLEGATI**.....;

PARTE I

1. OGGETTO DEL MANDATO:

Descrizione e Stima di n° 02 unità immobiliari con annesse pertinenze, relativamente alla Esecuzione Immobiliare con Procedimento Esecutivo n° 84/20141, promosso da CREDITO EMILIANO S.P.A. contro per facilitare le operazioni peritali denominiamo gli immobili come di seguito descritto:

- **IMMOBILE “A (appartamento + soffitta)”ubicato alla Via Popilia n° 198 nel Comune di Cosenza;**
- **IMMOBILE “B (garage)”ubicato alla Via Popilia n° 198 nel Comune di Cosenza.**

L'Ill/mo **Giudice dell'Esecuzione Dott. Giuseppe Greco**, ha affidato allo Scrivente **Arch. MariaCristina Parrotta (C.T.U.)**, con studio in Rende (CS) al P/le Stazione n°3, iscritto all'Ordine degli Architetti Paesaggisti Pianificatori Conservatori della Provincia di Cosenza al n° 1355 ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Cosenza al n° 3799, l'incarico di stimare il più probabile valore in libero commercio degli immobili suddetti ed oggetto del Procedimento Esecutivo **(Sentenza dichiarativa emessa dal Tribunale Ordinario di Cosenza – Sezione Esecuzioni Immobiliari Proc. n° 84/2014 – Cron.541/2014).**

Espletate le operazioni e le ricerche necessarie, lo Scrivente redige il presente Elaborato, diviso in due parti: una descrittiva – estimativa e l'altra di raccolta degli allegati.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI:

L'incarico di Stima dei suddetti immobili è stato affidato allo Scrivente dal Tribunale di Cosenza dal Giudice Delegato Dott. Giuseppe Greco nell'Udienza del giorno 09/06/2015 previa Giuramento di Rito, secondo quanto previsto dalla Legge.

Successivamente lo Scrivente (C.T.U.) ha tentato di prendere contatto con il Signor

mediante invio, presso la residenza del Suddetto e presso gli immobili di che trattasi, con Comunicazione scritta previa Raccomandate A./R. (N° 11900983022-4 e N° 11900983023-5 entrambe tornate indietro al mittente) contenenti i propri recapiti, nonché il giorno e l'ora per l'effettuazione dell'accesso agli immobili in oggetto.

Si precisa inoltre che la Raccomandate A./R. N° 11900983022-4, con indirizzo in C/da Rocchi n° 36 –c.a.p. 87036 –Rende (CS) (indirizzo presso il quale risulta la residenza dell'Esecutato) è tornata indietro con la causale che il Destinatario non ha ritirato per compiuta giacenza; mentre la Raccomandata A./R. N° 11900983023-5 (indirizzo presso il quale sono ubicate le unità immobiliari di che trattasi), in Via Popilia n° 198 - c.a.p. 87100 - Cosenza è tornata indietro con la causale che il Destinatario si è trasferito. Lo Scrivente il giorno **25/07/2015**, nella data ed all'ora previste, ha quindi eseguito il sopralluogo presso Via Popilia n° 198 nel Comune di Cosenza, ma effettuando soltanto il rilievo fotografico esterno, poiché il Signor chi per Lui, non essendo presente, non ha concesso al C.T.U. Arch. MariaCristina Parrotta ed ai suoi Collaboratori Arch. e Ing. l'accesso all'interno dell'immobile per eseguire il rilievo metrico e quello fotografico interno (vedasi verbale di sopralluogo allegato).

Lo Scrivente ha dato prosecuzione alla perizia estimativa anche in assenza del sopralluogo interno agli immobili, comunque tutto eseguito sulla scorta dei quesiti posti dallo stesso Giudice e di conseguenza dalle informazioni provenienti dall'esame dei documenti custoditi nei vari uffici pubblici, nonché dei documenti allegati al fascicolo del Procedimento ed in ultimo anche dall'esperienza maturata. Si è giunti a tale decisione anche perché l'immobile (appartamento) al momento del sopralluogo esterno, risulta visibilmente occupato e poiché il Signor

risulta trasferito e non più residente a quell'indirizzo, visto la delicata situazione, pertanto, si è preferito procedere con discrezione e tatto per non recare disagio a Persone estranee alla causa giudiziaria.

A tal fine, lo Scrivente ha provveduto ad eseguire accertamenti presso l'Ufficio Tecnico (Area Urbanistica) dell'Amministrazione Comunale di Cosenza, presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Cosenza, presso Dipartimento LL.PP. – servizio Tecnico Regionale, Vigilanza,

Controllo OO.PP., Norme Sismiche e Protezione Civile (ex Ufficio del Genio Civile) di Cosenza e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Cosenza.

Infatti, come di seguito meglio descritto, l'unità immobiliare risulta in locazione mediante regolare contratto di Locazione registrato all'Agenzia delle Entrate. Si specifica inoltre che, dopo

un'attenta analisi dei documenti, si evince che da essi risulta una completa regolarità sia dal punto di vista edilizio, urbanistico e catastale; il tutto permette allo Scrivente di esaminare in modo chiaro e completo per l'espletamento del mandato.

Nonostante le oggettive difficoltà incontrate sia per la mancata accessibilità agli immobili e sia per le difficoltà nel reperire le documentazioni necessarie, lo Scrivente ha proceduto alla redazione della presente Perizia di stima, con peculiare cautela per la delicatezza del caso, al fine di espletare il mandato in modo completo ed esaustivo.

3. DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE:

Il primo immobile oggetto di stima è dallo Scrivente meglio identificato come – **UNITÀ' IMMOBILIARE "A"**.

L'unità immobiliare "A", di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni dal Coniuge del Signor (nato a C.F.:) è destinata ad uso di civile abitazione facente parte di un fabbricato plurifamiliare, con ubicazione alla Via Popilia n° 198 nel Comune di Cosenza, quale risulta illustrato nella copia di schede catastali allegate (vedasi paragrafo 12. ALLEGATI).

Il secondo immobile oggetto di stima è dallo Scrivente meglio identificato come – **UNITÀ' IMMOBILIARE "B"**.

L'unità immobiliare "B", di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni dal Coniuge del Signor (nato a C.F.:) è destinata ad uso garage e fa parte del fabbricato plurifamiliare suddetto, con ubicazione alla Via Popilia n° 198 nel Comune di Cosenza, quale risulta illustrato nella copia di schede catastali allegate (vedasi paragrafo 13. ALLEGATI).

Dalla consultazione degli Atti rilasciati dagli Enti competenti e soprattutto dalla comparazione degli stessi con gli elaborati catastali e dal sopralluogo esterno si evince che il fabbricato plurifamiliare di cui fanno parte entrambe le unità immobiliari "A" e "B" oggetto di stima, ricade in una zona centrale del territorio comunale, fortemente urbanizzata; esso si sviluppa su n° 09 livelli (piano seminterrato / garages, piano terra con corti e parcheggi esterni annessi, piano primo, piano secondo, piano terzo, piano quarto, piano quinto, piano sesto (soffitte) e piano settimo (lastricato solare). L'intero fabbricato ha le facciate intonacate e tinteggiate. Il portone principale d'ingresso è in alluminio e vetro ad una partita. Il piano terra del fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare di che trattasi, è adibito ad attività commerciali, mentre il piano primo è adibito in parte ad uso ufficio ed in parte a civile abitazione, il piano secondo, il piano terzo, il piano quarto ed il piano quinto sono adibiti a civile abitazione, al piano sesto sono ubicati i locali soffitte ed infine il piano settimo presenta un lastricato solare (torrino). Il fabbricato, di cui fanno parte le unità immobiliari di che trattasi, è dotato di corpo ascensore che collega tutti i livelli dal piano seminterrato (garages) al piano sesto (locali soffitte).

Il livello delle infrastrutture di servizio, quali agenzie bancarie, ufficio postale, centri commerciali, uffici, etc., risulta ottimo.

Nel raggio di circa 700 mt. dal fabbricato plurifamiliare di cui fa parte l'unità immobiliare di che trattasi, è ubicata la Stazione Ferroviaria Centrale di Cosenza, mentre nel raggio di circa 200 mt. sono ubicati i principali istituti scolastici; a circa 500 mt. è ubicato il tribunale Ordinario di Cosenza e a piedi si può raggiungere in breve tempo il centro sociale/commerciale/direzionale della città (Corso Mazzini). Senza dimenticare che a circa due minuti di auto ci si può immettere sull'asse viario cittadino Viale Parco (Viale Giacomo Mancini), oltre che sulla Strada Statale n° 107 Paola – Crotone, oltre che sull'Autostrada A/3 Salerno – Reggio Calabria. Da ciò se ne deduce la centralità dell'ubicazione, favorevole ad ogni spostamento sia pedonale che carrabile, per raggiungere i luoghi di interesse cittadino e non solo.

Le strutture portanti, dell'intero fabbricato plurifamiliare, sono in cemento armato del tipo antisismico a gabbia chiusa.

La copertura è a falde con manto in tegole di laterizio. L'ultimo livello (piano settimo) presenta un torrino (corpo ascensore) con lastricato solare. Gronde, discendenti e scossaline sono in lamiera pressopiegata elettrocolorata.

Le facciate sono intonacate e tinteggiate ed i balconi presentano muretti (parapetti) dell'altezza di circa 1,10 mt. e , intervallati in alcune parti da parapetti in metallo e plexiglass. (vedasi elaborati fotografici allegati). L'accesso, al fabbricato plurifamiliare di cui fa parte l'unità immobiliare "A" con locale accessorio, avviene mediante un ingresso principale (portone) ed uno carrabile

(custodito con barra elettronica), inoltre, mediante una rampa si accede ai locali garages nel piano seminterrato. Il fabbricato plurifamiliare di cui fa parte l'unità immobiliare di che trattasi, è allacciato alle reti pubbliche di fornitura (acqua potabile, energia elettrica, telefono, nonché alla rete comunale di acque reflue).

L'unità immobiliare "A" (appartamento), si sviluppa su un unico livello posto al piano quinto (**Interno n° 14**); è composta da n° 01 ingresso, n° 02 disimpegni, cucina, soggiorno/salone, n° 03 camere e n° 02 bagni, n° 01 balcone e n° 01 terrazzo. Inoltre di questa unità immobiliare fa parte anche una soffitta (piano sesto, **Interno 6**, soffitta n° 5) come locale accessorio dell'appartamento. Gli infissi esterni hanno serramenti in alluminio anodizzato color legno scuro con persiane avvolgibili in pvc di colore bianco.

L'unità immobiliare "B" (garage), è ubicata al piano seminterrato ove si accede sia mediante rampa carrabile esterna e sia mediante il corpo ascensore. L'unità immobiliare "B" ha destinazione di garage, dagli elaborati catastali aggiornati e dai progetti presentati presso l'Amministrazione comunale di Cosenza, presenta una forma regolare ed è contraddistinta come **Interno n° 13**.

Entrambe le unità immobiliari, oggetto di stima, nel suo complesso si presentano in buono stato.

Da come si evince dalle documentazioni pubblicamente custodite (elaborati grafici di progetto regolarmente presentati all'Amministrazione Comunale di che trattasi e gli elaborati grafici reperiti presso l'Agenzia del Territorio – ex Catasto) si procede alla determinazione del calcolo delle superfici commerciali, necessarie alla completa valutazione dell'immobile, oggetto di stima.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare "A" desunta è di **mq. 102,00** circa + **19,20 mq. (terrazzo)** circa + **7,05 mq. (balcone)** circa, oltre a circa **11,00 mq.** che è la superficie del locale soffitta ubicato al piano sesto annesso all'unità immobiliare "A".

Il calcolo della superficie commerciale è comprensivo degli spessori dei muri perimetrali, dei muri interni e della metà dello spessore dei muri in confine con altre proprietà. L'**altezza utile netta** interna risulta, dagli elaborati grafici di progetto e catastali, è di circa **mt. 2,72**.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare "B" desunta è di **mq. 24,00** circa

Il calcolo della superficie commerciale è comprensivo degli spessori dei muri perimetrali, dei muri interni e della metà dello spessore dei muri in confine con altre proprietà. L'**altezza utile netta** interna risulta, dagli elaborati grafici di progetto e catastali, è di circa **mt. 2,76**.

4. DATI CATASTALI, UBICAZIONE, CARATTERI GENERALI E TIPOLOGICI, CONFINI, VINCOLI LOCATIVI E SITUAZIONE DI POSSESSO, SITUAZIONE URBANISTICA

4.2 DATI CATASTALI:

- **UNITA' IMMOBILIARE "A"**, oggetto di Perizia, ubicata nel Comune Censuario di Cosenza risulta censita presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza con i seguenti dati: **N.C.E.U. Foglio di Mappa n° 9– Particella n° 1115 sub/15 , Zona Censuaria 2 , Categoria A/2, Classe 2, consistenza 7,0 vani, Rendita € 921,88**, alla Via Popilia n° 198 nel Comune Censuario di Cosenza.

L'intestazione catastale è a nome del Signor _____ nato a _____
C.F.: _____ Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

- **UNITA' IMMOBILIARE "B"**, oggetto di Perizia, ubicata nel Comune Censuario di Cosenza risulta censita presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza con i seguenti dati: **N.C.E.U. Foglio di Mappa n° 9– Particella n° 1115 sub/33 , Zona Censuaria 2 , Categoria C/6, Classe 2, consistenza 24,00 mq., Rendita € 90,48**, alla Via Popilia n° 198 nel Comune Censuario di Cosenza.

L'intestazione catastale è a nome del Signor _____ , nato a _____
C.F.: _____ Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

4.3 UBICAZIONE E CARATTERI GENERALI E TIPOLOGICI:

- **UNITA' IMMOBILIARE "A"** è costituita da un appartamento ubicato al piano quinto, ad uso per civile abitazione e facente parte di un fabbricato plurifamiliare con annessa corte esterna, garages (piano seminterrato) e soffitte (piano sesto), situata alla Via Popilia n° 198 nel Comune di Cosenza. La stessa presenta una forma regolare con una distribuzione interna

degli ambienti funzionale ed ha una buona esposizione. Lo stesso dicasi per il locale soffitta annesso (piano sesto).

- **UNITA' IMMOBILIARE "B"** è costituita da un locale garage ubicato al piano seminterrato, facente parte del succitato fabbricato plurifamiliare, situata alla Via Popilia n° 198 nel Comune di Cosenza. La stessa presenta una forma regolare (rettangolare) alla quale si può accedere sia da una rampa esterna carrabile, sia da una scala esterna e sia mediante corpo ascensore.

4.4 CONFINI:

- **UNITA' IMMOBILIARE "A"** risulta confinante soltanto a Ovest con vano scala, vano ascensore e con altra unità immobiliare di altra proprietà (sub/64). A Nord, Sud ed Est risulta non confinante con alcuna unità (vedasi elaborati grafici di progetto e gli elaborati fotografici allegati).

- **UNITA' IMMOBILIARE "B"** risulta confinante a Ovest con sub/40 (bene comune non censibile), a Nord con altra unità immobiliare di altra proprietà (sub/32), a Sud con altra unità immobiliare di altra proprietà (sub/34), ed Est con sub/35 (vedasi elaborati grafici di progetto e gli elaborati fotografici allegati).

4.5 VINCOLI LOCATIVI E SITUAZIONE DI POSSESSO:

L'**UNITA' IMMOBILIARE "A"** in oggetto, di proprietà del Signor Francesco Guzzo, alla data del sopralluogo esterno, risulta occupata e adibita a civile abitazione. Ma poiché risulta che il Signor [redacted] si è trasferito da questo indirizzo, l'unità immobiliare è posta in locazione a Terzi, come si evince da un Contratto di Locazione ad uso abitazione, regolarmente registrato all'Agenzia delle Entrate con Prot. n° 3510 del 23/05/2012 e allegato alla presente Perizia.

La suddetta unità immobiliare pertanto è soggetta a vincoli locativi.

L'**UNITA' IMMOBILIARE "B"** in oggetto, di proprietà del Signor [redacted] alla data del sopralluogo esterno risulta adibita a garage.

4.6 SITUAZIONE URBANISTICA:

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima, ricadeva, secondo la Variante al P.R.G.C. vigente all'epoca della costruzione in Z.T.O. (Zona Territoriale Omogenea) **H (P.P. Piazza Zumbini) Comparto B2 - ambiti di intervento**; attualmente, secondo la Variante al P.R.G.C. vigente lo stesso ricade in Z.T.O. (Zona Territoriale Omogenea) **B/4 - Aree di Completamento e ristrutturazione semi-intensive, oltre che ambiti di intervento**. Più precisamente la realizzazione di queste aree è possibile attraverso Piani Particolareggiati e che comprendano le intere zone e che potranno prendere in considerazione anche aree finitime, utili alla ridefinizione del tessuto urbanistico. (vedasi il R.E. e le N.T.A. e gli elaborati grafici - stralci- negli allegati rispondenti).

5. SITUAZIONE EDILIZIA

5.1 PERMESSI EDILIZI:

Da come si evince dalla documentazione visionata ed allegata documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cosenza - Settore Edilizia Privata, si evince che dal Comune interessato nel quale ricade il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari "A" e "B", oggetto di perizia, sono stati rilasciati i seguenti Atti Amministrativi:

- **UNITA' IMMOBILIARE "A":**

- **Attestazione di Deposito Prot. gen. n° 5330 del 10/07/2002 – Rif. Pratica 2002/2472, Classe E, Servizio 75**, rilasciato dal Dipartimento LL.PP. – servizio Tecnico Regionale, Dip. VI Lavori Pubblici ed Acque (ex Ufficio del Genio Civile) COSENZA;
- **Permesso di Attività Edilizia n° 154 del 08/08/2002 – PRATICA EDILIZIA N° 151 DEL 07/03/2002**, rilasciato dall'Amministrazione Comunale di Cosenza;

- **D.I.A. n° 225 del 31/05/2005 – Prot. Gen. n° 15185/05 – Prot. S.E.U. 4124**, rilasciato dall'Amministrazione Comunale di Cosenza;
- **D.I.A. in Sanatoria del 22/06/2012 – Prot. n° 3289**, rilasciato dall'Amministrazione Comunale di Cosenza.

- UNITA' IMMOBILIARE "B":

- **Attestazione di Deposito Prot. gen. n° 5330 del 10/07/2002 – Rif. Pratica 2002/2472, Classe E, Servizio 75**, rilasciato dal Dipartimento LL.PP. – servizio Tecnico Regionale, Dip. VI Lavori Pubblici ed Acque (ex Ufficio del Genio Civile) COSENZA;
- **Permesso di Attività Edilizia n° 154 del 08/08/2002 – PRATICA EDILIZIA N° 151 DEL 07/03/2002**, rilasciato dall'Amministrazione Comunale di Cosenza;
- **D.I.A. n° 225 del 31/05/2005 – Prot. Gen. n° 15185/05 – Prot. S.E.U. 4124**, rilasciato dall'Amministrazione Comunale di Cosenza;
- **D.I.A. in Sanatoria del 22/06/2012 – Prot. n° 3289**, rilasciato dall'Amministrazione Comunale di Cosenza.

5.2 ABITABILITA' E/O AGIBILITA':

A seguito delle ricerche effettuate dallo Scrivente presso l'Ufficio Tecnico (Area Urbanistica) dell'Amministrazione Comunale di Cosenza per entrambe le unità immobiliari "A" e "B", si evince quanto di seguito descritto:

- il fabbricato, di cui fanno parte le unità immobiliari "A" e "B" è stato soggetto al rilascio **del Certificato di Agibilità in data 06/10/2005, rilasciato dall'Amministrazione Comunale di Cosenza – Settore Pianificazione e Gestione del Territorio.**

5.3 REGOLARITA' EDILIZIA

Dall'esame della documentazione di cui alle pratiche edilizie, ed in particolare dagli elaborati grafici di progetto allegati, comparandoli con gli elaborati grafici catastali, risulta quanto di seguito riportato:

- **UNITA' IMMOBILIARE "A"** risulta avere una distribuzione interna degli ambienti con piccole difformità (varianti non essenziali), in quanto queste ultime non modificano il volume e la superficie; più specificatamente si tratta di alcune variazioni nella distribuzione funzionale interna (tramezzature).

Per tutto il resto la distribuzione dei locali di che trattasi è conforme al progetto approvato dall'Amministrazione Comunale (vedasi allegati elaborati grafici).

- **UNITA' IMMOBILIARE "B"** ha subito una variazione rispetto al progetto originario (P.C. n° 154/02), in quanto con la Sanatoria del 2012, si è variata la sua forma (si confronti elaborati grafici e catastali allegati), per il resto, allo stato attuale, risulta avere una distribuzione interna degli ambienti con piccole difformità (varianti non essenziali), in quanto queste ultime non modificano il volume e la superficie. Per tutto il resto la distribuzione dei locali di che trattasi è conforme agli Atti rilasciati dall'Amministrazione Comunale.

Da ciò si evince che le unità immobiliari di che trattasi presentano regolarità edilizia e catastale.

6. PROPRIETA' (NATURA DEL DIRITTO IN CAPO AL DEBITORE), ATTI DI PROVENIENZA, DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI:

6.1 PROPRIETA' (NATURA DEL DIRITTO IN CAPO AL DEBITORE):

- **L' UNITA' IMMOBILIARE "A"** è di proprietà del Signor (nato a
il per 1/1.

- L' UNITA' IMMOBILIARE "B" è di proprietà del Signor
per 1/1.

(nato a

6.2 ATTO DI PROVENIENZA:

Dalla presa visione delle documentazioni pubblicamente custodite, l'UNITA' IMMOBILIARE "A" e L'UNITA' IMMOBILIARE "B", oggetto della perizia di stima, sono pervenute al Signor in virtù del Titolo descritto nel seguito:

- **Acquisto dalla Società** con **Atto di Compravendita** a ministero del Notario Stefania Lanzillotta di Cosenza in data **03/11/2005 rep. n° 61705/21355**, trascritto a Cosenza il giorno **08/11/2005 all'art. 23226**.

6.3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI IPOTECARIE:

UNITA' IMMOBILIARE "A":

- **Iscrizione contro** del 08/11/2005/2005 all'art. 16349 - **Ipoteca Volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** - Immobile sito in Cosenza – Soggetto Debitore.
- **Iscrizione contro** del 25/06/2009 all'art. 3526 - **Ipoteca Legale a favore di EQUITALIA ETR S.P.A.**- Immobile sito in Cosenza – Soggetto Debitore;
- **Trascrizione a favore** del 17/02/2011 all'art. 3561 – **COSTITUZIONE FONDO PATRIMONIALE** - Immobile sito in Cosenza.
- **Iscrizione contro** del 17/03/2014 all'art. 426 - **Ipoteca giudiziale a favore di** Immobile sito in Cosenza – Soggetto Debitore;
- **Iscrizione contro** del 25/03/2014 all'art. 6077-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE a favore di CREDITO EMILIANO S.P.A. GRUPPO CREDEM (vedasi allegati).

UNITA' IMMOBILIARE "B":

- **Iscrizione contro** del 08/11/2005/2005 all'art. 16349 - **Ipoteca Volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** - Immobile sito in Cosenza – Soggetto Debitore;
- **Iscrizione contro** del 25/06/2009 all'art. 3526 - **Ipoteca Legale a favore di EQUITALIA ETR S.P.A.**- Immobile sito in Cosenza – Soggetto Debitore;
- **Trascrizione a favore** del 17/02/2011 all'art. 3561 – **COSTITUZIONE FONDO PATRIMONIALE** - Immobile sito in Cosenza.
- **Iscrizione contro** del 17/03/2014 all'art. 426 - **Ipoteca giudiziale a favore di** Immobile sito in Cosenza – Soggetto Debitore;
- **Iscrizione contro** del 25/03/2014 all'art. 6077-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE a favore di CREDITO EMILIANO S.P.A. GRUPPO CREDEM (vedasi allegati).

7. VALUTAZIONI:

Lo Scrivente è pervenuto alla seguente valutazione del più probabile valore attuale del beni di cui alla presente perizia (unità immobiliare "A" e unità immobiliare "B") secondo ispirazione ad un criterio di stima sintetico monoparametrico per immobili quali quello in oggetto.

Al fine di determinare il valore unitario da applicare, lo Scrivente ha tenuto in considerazione numerosi fattori caratterizzanti l'unità immobiliare in oggetto tra cui per esempio:

1. l'ubicazione dell' immobile rispetto al centro urbano;
2. livelli di collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico;
3. disponibilità a distanza pedonale di un sufficiente numero di esercizi commerciali al dettaglio, per generi di largo e generale consumo;
4. presenza di attrezzature collettive facilmente raggiungibili;
5. livello di qualificazione dell'ambiente esterno;
6. esposizione prevalente dell' unità immobiliare;
7. caratteristiche architettoniche;

8. tipologia e condizioni statiche delle strutture;
9. caratteristiche compositive e di manutenzione degli ambienti comuni (androni d'accesso, scale, etc.) e della specifica unità immobiliare (dimensioni, forma e distribuzione interna dei vari vani e dei servizi), con particolare riferimento alla destinazione d'uso per la quale gli ambienti stessi sono stati concepiti;
10. l'appetibilità commerciale e la disponibilità di analoghi immobili nella zona in oggetto;
11. la disponibilità di giardino, corti e parcheggi riservati e annessi all'unità immobiliare o al complesso di cui fa parte;
12. caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici: rete fognaria e pluviale, rete di 3. la vetustà;
13. lo stato di conservazione e manutenzione dell'intero complesso immobiliare;
14. l'ubicazione all'interno del fabbricato o complesso residenziale di cui fa parte l'unità Immobiliare.

Alla luce degli elementi sopra esposti, dall'analisi dei territori limitrofi, oltre che dalle valutazioni intervenute in zona attraverso gli istituti bancari, in riferimento alle indicazioni dettate dall'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare) e da pubblicazioni specializzate, nonché dall'esperienza personale, lo Scrivente è pervenuto alla seguente valutazione del più probabile valore attuale del bene di cui alla presente perizia, in ragione della superficie commerciale ragguagliata attraverso i coefficienti dettati dalla tipologia di stima in superficie convenzionale, adottando in via prudenziale un criterio di stima sintetico monoparametrico.

La valutazione del bene deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, come visto e piaciuto, con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, facendosi espresso riferimento agli atti di provenienza nonché alle regolamentazioni citate, che si intendono qui integralmente richiamate, per ogni altra condizione, clausola, peso ed onere.

Tale metodo di stima si basa sull'individuazione di un parametro tecnico (unità di misura), che rappresenti, in modo soddisfacente, l'immobile oggetto di stima dal punto di vista quantitativo, che nel nostro caso è da valutare; tale parametro è rappresentato dal metro quadrato di superficie.

Infine dall'analisi eseguita su ogni singolo mercato della zona o del territorio in cui ricade ed è sito l'immobile, per immobili simili a quelli oggetto di stima, sia per le caratteristiche tipologiche che per l'epoca di costruzione, ne scaturirà un prezzo al metro quadrato.

Il valore dell'immobile oggetto della stima, così come prima determinato in quantità (superficie metri quadrati) e in qualità (prezzo di mercato in euro al metro quadrato), può essere determinato con la seguente formula:

$$\text{Valore dell'immobile} = P1 \times S1 + P1 \times \sum \pi_i \times Si$$

dove:

S1 = Superficie principale dell'immobile lorda (superficie utile interna + muratura perimetrale + + tramezzatura);

P1 = Prezzo medio al metro quadrato della superficie lorda;

Si = Superfici secondarie, nei casi in esame riguarda le superfici destinate a balcone, garage, cantinole, soffitte, etc.;

i = Rapporti di mercato, rapporto tra il prezzo medio della i-esima superficie secondaria e prezzo medio della superficie principale.

Dai dati rilevati nel mercato immobiliare della zona in cui è sito ogni singolo immobile e dell'intera provincia di Cosenza, si è potuto appurare che i rapporti di mercato più frequenti e ricorrenti sono:

$$\pi_{\text{soffitta, garage}} = 1/2;$$

$$\pi_{\text{balconi}} = 1/3;$$

$$\pi_{\text{corte (parcheggio esterno)}} = 1/8;$$

da tenere in considerazione che i suddetti parametri, però, sono riferiti all'immobile come se fosse in ottimo stato di conservazione, e come se possedesse tutti i comfort abitativi (ad esempio

impianto di riscaldamento richiesti dall'utente o dai probabili acquirenti) e che risultano essere i minimi indispensabili e non certamente un comfort oltre il necessario che risulterebbe essere classificato di lusso, conglobati così come prima evidenziato nel prezzo unitario al metro quadrato prima summenzionato e per come definito.
Pertanto il valore dell'immobile oggetto di perizia, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene stimato complessivamente come di seguito descritto:

- UNITA' IMMOBILIARI "A" E "B":

Le Unità Immobiliare "A" e "B", oggetto di stima sono ubicate in Via Popilia n° 189 nel Comune di Cosenza.

Il periodo di costruzione, risale agli anni 2002.

Ritornando al sito individuato come precedentemente detto in pieno centro cittadino, lungo uno degli assi viari più significativi della città, ove si ha uno sviluppo completo sia dal punto di vista edilizio che dal punto di vista urbanistico.

Difatti è definito ad alta densità abitativa, il 95% degli immobili è abitato durante tutto l'anno, tenendo presente anche la tipologia edilizia dominante è quella di case plurifamiliari anche di recente costruzione (a circa 500/600 mt. sono stati realizzati nuovissimi edifici, derivanti da un piano urbanistico intenso – Viale Parco).

Nel caso in esame si è fatto esclusivo riferimento alle nuove costruzioni che sono dotate di tutti i comfort tecnologici richiesti da tutti gli acquirenti.

Il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima viene ricercato seguendo il metodo sintetico monoparametrico, come già spiegato in precedenza; dove sostituendo i parametri ai seguenti indici si ha:

Valore dell'immobile = [(1.400,00 €/mq. x 102,00 mq.)] + [1.400,00 €/mq. x (1/2 x 11,00 mq soffitta)] + [1.400,00 €/mq. x (1/3 x 19,20 mq. terrazzo)] + [1.400,00 €/mq. x (1/3 x 7,05 mq. balcone)] + [1.400,00 €/mq. x (1/8 x 00,00 mq. corte o parcheggio esterno)] + [1.400,00 €/mq. x (1/2 x 24,00 mq. garage)] = € 142.800,00 + [1.400,00 €/mq. x 5,50 mq.] + [1.400,00 €/mq. x 6,40 mq.] + [1.400,00 €/mq. x 2,35 mq.)] + [1.400,00 €/mq. x 00,00 mq.)] + [1.400,00 €/mq. x 12,00 mq.)] = € 142.800,00 + € 7.700,00 + € 8.960,00 + € 3.290,00 + € 0.000,00 + € 16.800,00 = € 162.750,00 (immobile "A") + € 16.800,00 mq. (immobile "B") = € 179.550,00.

(DICONSI EURO CENTOSETTANTANOVEMILACINQUECENTOCINQUANTA/00).

Tale valore, però, è riferito agli immobili come se fossero in ottimo stato di conservazione e come se possedessero tutti i comfort abitativi (vedi impianto di riscaldamento) richiesto dagli utenti e che vengono conglobati nel prezzo a metro quadro su menzionato.

8. PROPOSTA DI VENDITA:

Il prezzo a base d'asta indicato nel seguente piano di vendita è indicato all'importo stimato nella presente relazione.

Essendo gli immobili di piena proprietà (1/1) del Signor _____ i beni immobiliari potranno essere venduti in un unico lotto, come di seguito descritto:

L'unità immobiliare "A", trattandosi di unità immobiliare **ad uso di civile abitazione con annesso locale soffitta** + **l'unità immobiliare "B" ad uso garage**, ubicati nel Comune di Cosenza alla Via Popilia n° 189, di proprietà del Signor _____ (1/1), potranno essere venduti con il seguente prezzo:

€ 179.550,00

(DICONSI EURO CENTOSETTANTANOVEMILACINQUECENTOCINQUANTA/00).

Si precisa inoltre che le due unità immobiliari di che trattasi "A" e "B" possono essere vendute insieme, come su specificato, o anche separatamente, come di seguito descritto:

a) Nel dettaglio l'unità immobiliare "A", si potrà vendere separatamente con il seguente prezzo:

Valore dell'immobile = [(1.400,00 €/mq. x 102,00 mq.)] + [1.400,00 €/mq. x (1/2 x 11,00 mq soffitta)] + [1.400,00 €/mq. x (1/3 x 19,20 mq. terrazzo)] + [1.400,00 €/mq. x (1/3 x 7,05 mq.

balcone)] + [(1/8 x 0,00 mq. corte o parcheggio esterno)] = € 142.800,00 + [1.400,00 €/mq. x 5,50 mq.] + [1.400,00 €/mq. x 6,40 mq.] + [1.400,00 €/mq. x 2,35 mq.)] + [1.400,00 €/mq. x

x 0,00 mq.)] + [1.400,00 €/mq. x 12,00 mq.)] = € 142.800,00 + € 7.700,00 + € 8.960,00 + € 3.290,00 + € 0.000,00 = € 162.750,00.

(DICONSI EURO CENTO SESSANTADUE MILA SETTECENTOCINQUANTA/00).

b) Nel dettaglio l'unità immobiliare "B", si potrà vendere separatamente con il seguente prezzo:

Valore dell'immobile = [1.400,00 €/mq. x (1/2 x 24,00 mq. garage)] = [€ 1.400,00 x (12,00 mq. garage)] = € 16.800,00.

(DICONSI EURO SEDICIMILA OTTOCENTO/00).

Tale valore, però, è riferito agli immobili come se fossero in ottimo stato di conservazione e come se possedessero tutti i comfort abitativi (vedi impianto di riscaldamento) richiesto dagli utenti e che vengono conglobati nel prezzo a metro quadro su menzionato.

9. ULTERIORE APPROFONDIMENTO E PRECISAZIONE:

Le unità immobiliari "A" e "B" nello specifico rientrano a far parte di un Fondo Patrimoniale (**Trascrizione a favore del 17/02/2011 all'art. 3561 – COSTITUZIONE FONDO PATRIMONIALE**), il quale però è stato costituito a posteriori rispetto ad una ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario (Soggetto Debitore) e ad una Ipoteca Legale a favore di EQUITALIA ETR S.P.A. (Soggetto Debitore).

10. CONCLUSIONI:

- L'unità immobiliare "A" con annesso locale soffitta, di proprietà del Signor _____ (nato a _____) nella piena proprietà (1/1) in regime di separazione dei beni dal Coniuge è destinata ad uso civile abitazione facente parte di un fabbricato plurifamiliare, con ubicazione alla Via Popilia n° 198 nel Comune di Cosenza.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare desunta è di mq. 102,00 circa.

Il calcolo della superficie commerciale è comprensivo degli spessori dei muri perimetrali, dei muri interni e della metà dello spessore dei muri in confine con altre proprietà. L'altezza utile netta interna risulta, dagli elaborati grafici di progetto e catastali, di mt. 2,72.

L'unità immobiliare "A", oggetto di Perizia, ubicata nel Comune Censuario di Cosenza risulta censita presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza con i seguenti dati: **N.C.E.U. Foglio di Mappa n° 9 – Particella n° 1115 sub/15**, Zona Censuaria 2, **Categoria A/2**, Classe 2, consistenza 7,0 vani, Rendita € 921,88, alla Via Popilia n° 189 nel Comune Censuario di Cosenza.

- L'unità immobiliare "B", di proprietà del Signor _____ (nato a _____) nella piena proprietà (1/1) in regime di separazione dei beni dal Coniuge è destinata ad uso garage, facente parte di un fabbricato plurifamiliare, con ubicazione alla Via Popilia n° 198 nel Comune di Cosenza.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare desunta è di mq. 24,00 circa.

Il calcolo della superficie commerciale è comprensivo degli spessori dei muri perimetrali, dei muri interni e della metà dello spessore dei muri in confine con altre proprietà. L'altezza utile netta interna risulta, dagli elaborati grafici di progetto e catastali, di mt. 2,76.

L'unità immobiliare "B", oggetto di Perizia, ubicata nel Comune Censuario di Cosenza risulta censita presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza con i seguenti dati: **N.C.E.U. Foglio di Mappa n° 9 – Particella n° 1115 sub/33**, Zona Censuaria 2, **Categoria C/6**, Classe 2, consistenza 24,00 mq., Rendita € 90,48, alla Via Popilia n° 198 nel Comune Censuario di Cosenza.

Dall'esame della documentazione di cui alle pratiche edilizie, ed in particolare dagli elaborati grafici di progetto allegati, comparandoli con gli elaborati grafici catastali, risulta che entrambe le **unità immobiliari "A" e "B"** di che trattasi, presentano regolarità edilizia e sono conformi alle Norme ed agli Atti rilasciati dagli Enti competenti.

Lo Scrivente rassegna la presente relazione ad evasione dell'incarico ricevuto e resta a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Tanto dovevo all'incarico conferitomi.

Con Ossevanza

Cosenza li, 16/09/2015

IL C.T.U.:

(Arch. MariaCristina PARROTTA)



MariaCristina Parrotta

FOTO N° 01
(ubicazione fabbricato su Via Popilia)



FOTO N° 02



FOTO N° 03
(unità immobiliare “A”) + relativa soffitta



FOTO N° 04



FOTO N° 05



FOTO N° 06

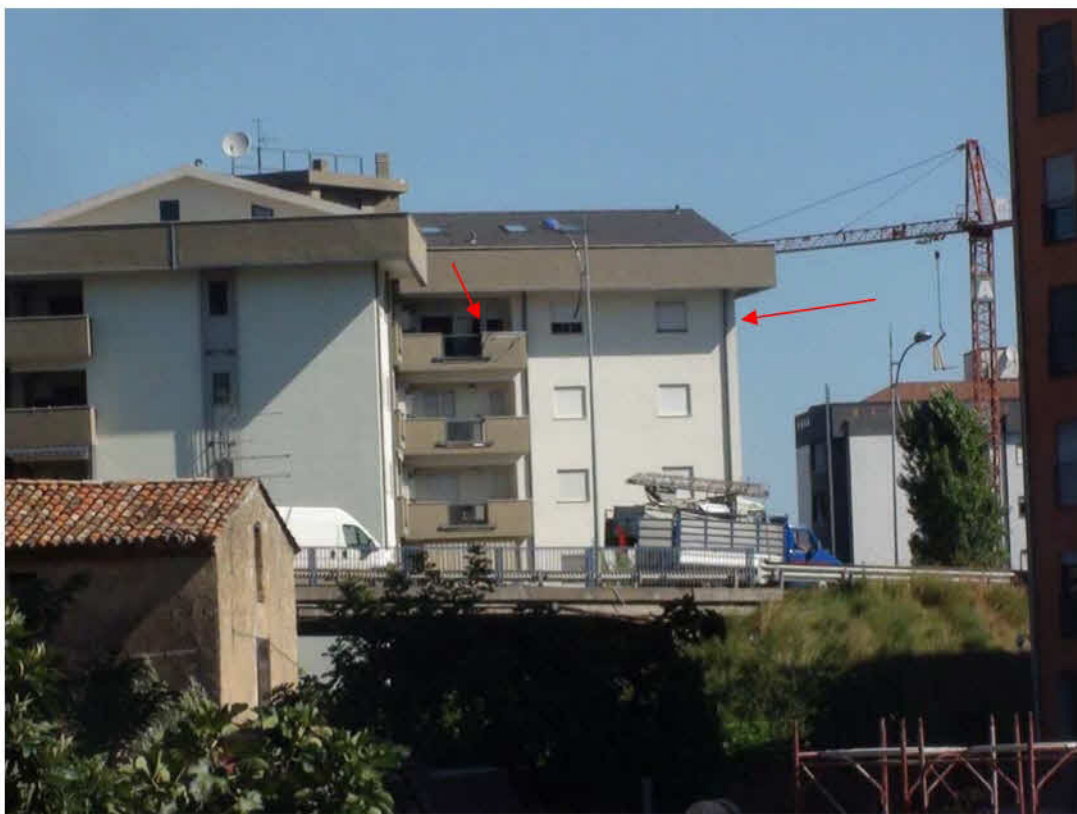


FOTO N° 07



FOTO N° 08
(rampa per ingresso garages - unità immobiliare "B")

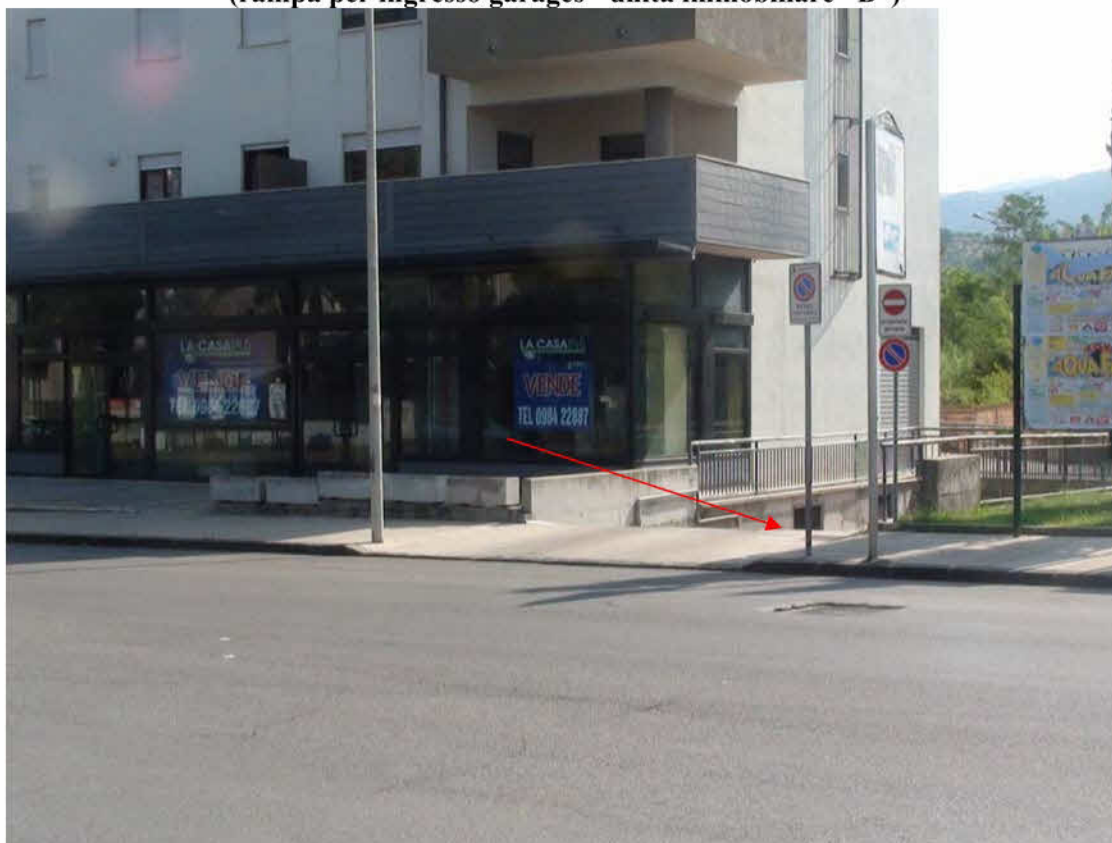


FOTO N° 09 (ortofoto)

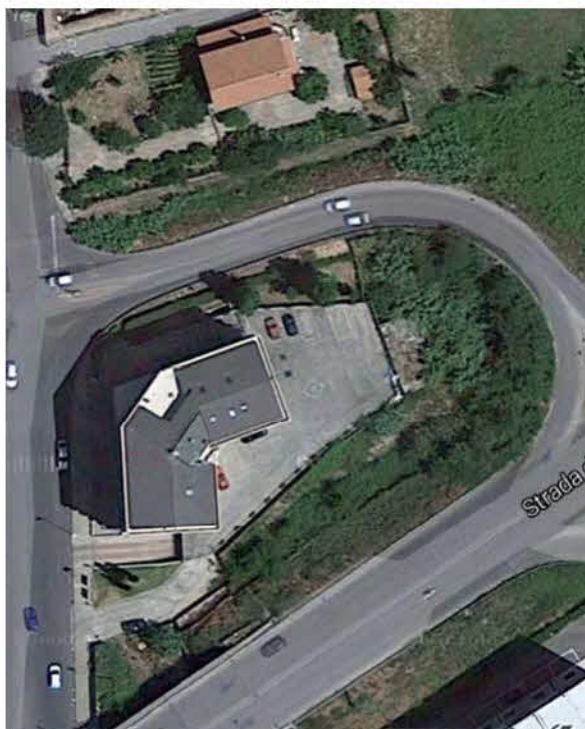


FOTO N° 10 (individuazione della soffitta)

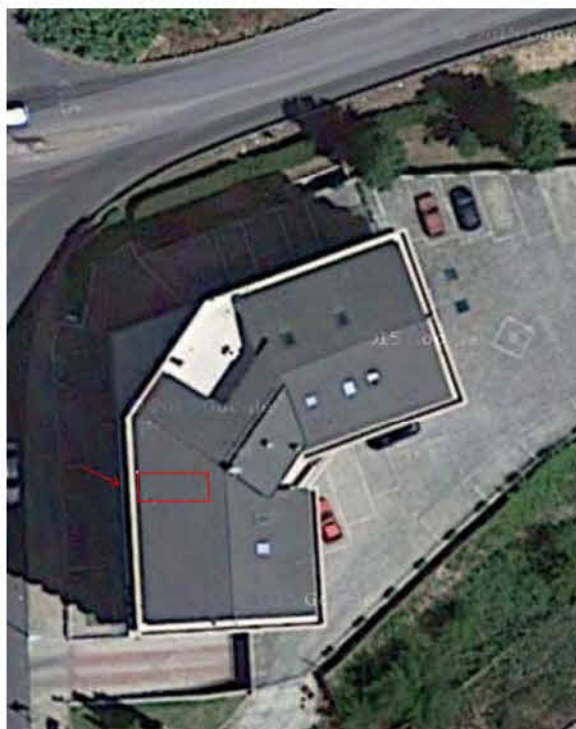
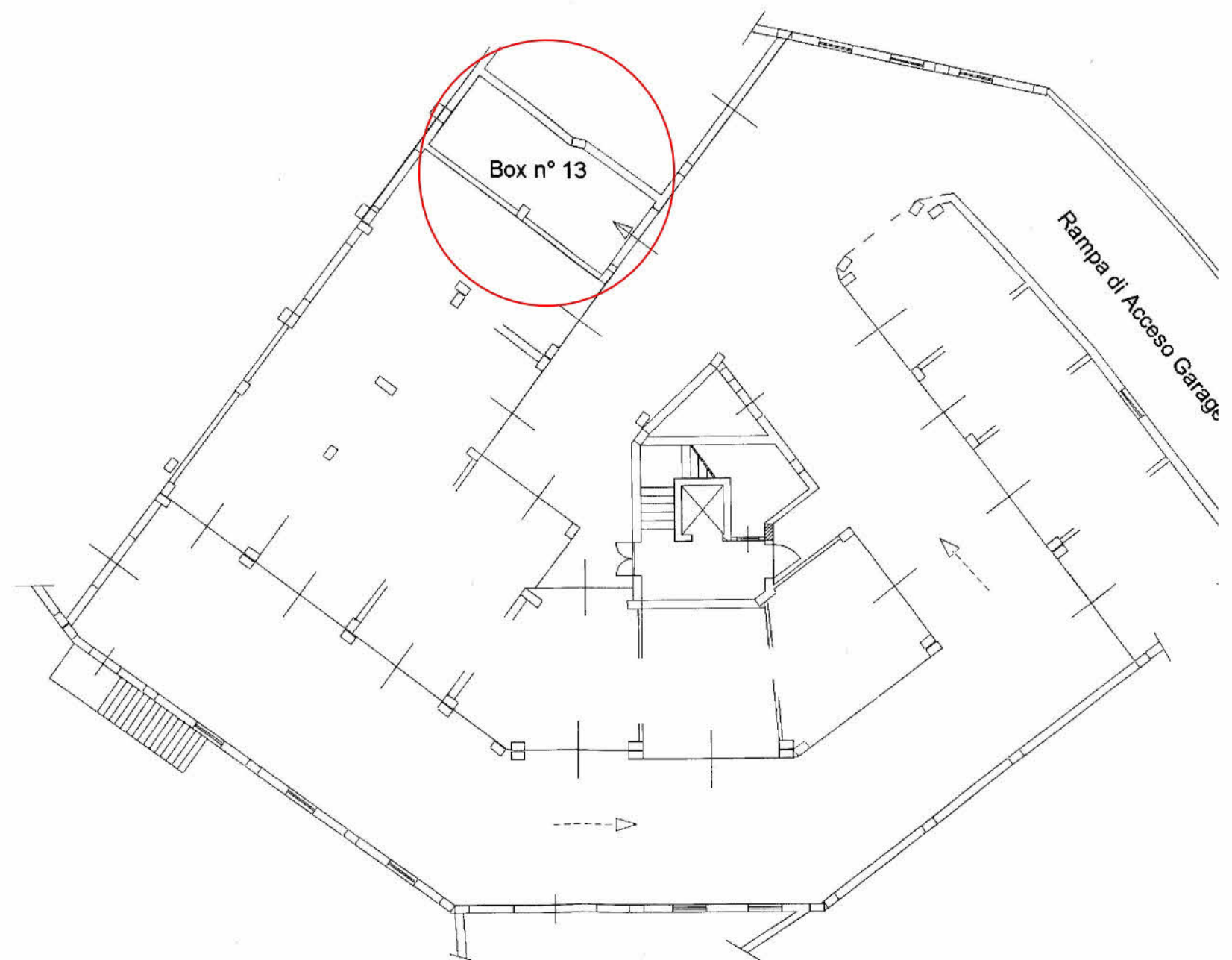


FOTO N° 11



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA
GARAGES

Box n° 13 H= m.2.76



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Cosenza

Dichiarazione protocollo n. CS0137546 del 19/05/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cosenza

Via Popilia

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 9

Particella: 1115

Subalterno: 15

Compilata da:

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Cosenza

N. 1900

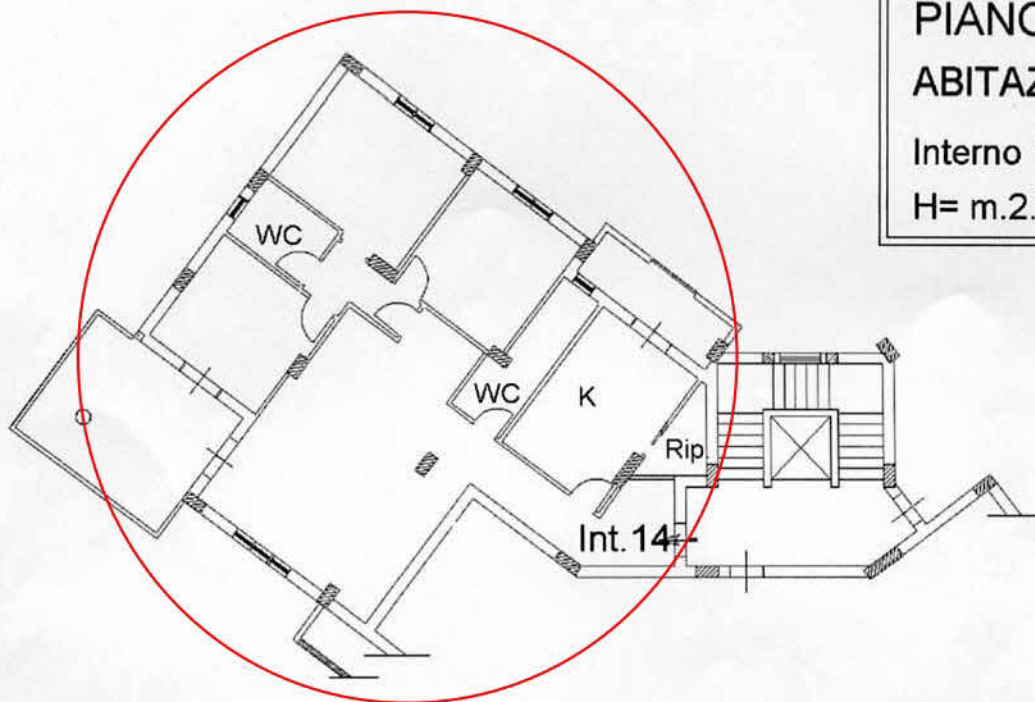
Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO QUINTO
ABITAZIONE

Interno 14

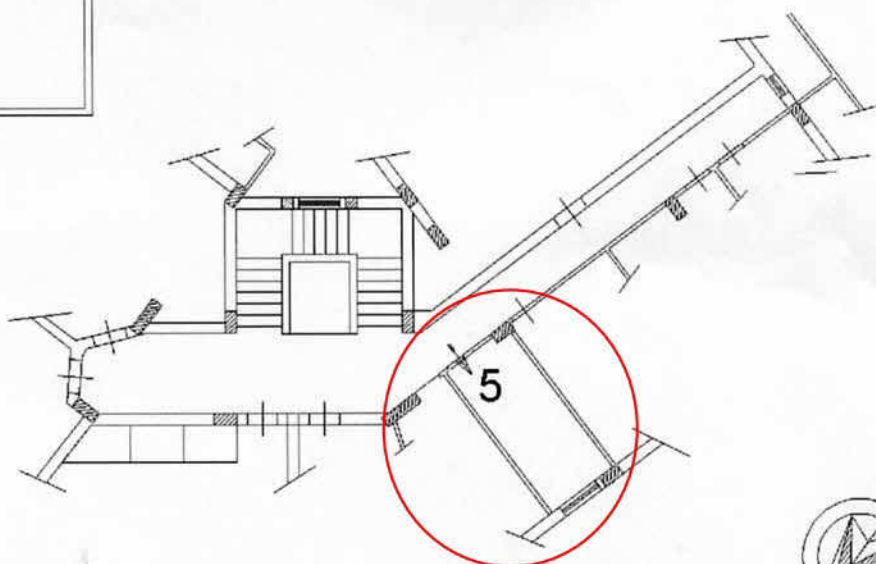
H= m.2.72



PIANO SESTO

Soffitta 5

Hm= m. 1.51



Ultima Planimetria in atti

Data: 02/07/2015 - n. CS0131415 - Richiedente CTU PARROTTA

Tot schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

 Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/07/2015 - Comune di COSENZA(D086) - < Foglio: 9 Particella: 1115 - Subalterno 15 >
 VIA POPILIA SNC piano: 5-6 interno: 14 scala: U;