

**TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

PROCEDIMENTO N. 111/2009 R.G.E.

  
nei confronti di:

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Il C.T.U.  
Ing. Antonio G. Fabiano



**TRIBUNALE DI COSENZA**  
**-UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI-**

Proc. n. 111/2009 R.G.E.

Ad Istanza di [REDACTED]  
nei confronti di

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

Premesso che nell'udienza del 7/02/2012, il sottoscritto ing. Antonio Fabiano libero professionista, con studio tecnico in Cosenza in Via Sabotino n. 40, veniva nominato dall'ill.mo Giudice dott.ssa Francesca Goggiamani, Consulente Tecnico d'Ufficio, nel Proc. n. 111/2009 R.G.E., per la valutazione e la stima del compendio pignorato, che dopo aver prestato il giuramento di rito gli venivano formulati i seguenti quesiti:

- 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 delle 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 al giudice ed al creditore pignorante i documenti mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione del titolo di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi i cui documenti mancanti e/o inidonei riguardino tutti i beni pignorati, restituisca il consulente gli atti al G.e. senza altra attività, mentre in ipotesi i cui documenti mancanti e/o inidonei riguardino 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;
- 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, fondo patrimoniale);
- 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 identificazione 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;
- 4) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuale 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 della zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;
- 5) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 6) proceda, ove è 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;
- 7) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 8) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione alla

normativa urbanistica-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli art. 46, quinto comma del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47;

- 9) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in questo ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) alla 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;
  - 10) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti ( ed, ove necessario alla identificazione di 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. civile dell'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;
  - 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 opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la deliberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene;
  - 12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
  - 13) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
  - 14) Determini il valore commerciale dell' immobile, con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni alla 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, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);
- 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, etc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento;
  - se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base.

Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1a 14).

## PREMESSA

Prima di procedere al sopralluogo degli immobili oggetto del contenzioso, il sottoscritto C.T.U. ha preso visione degli atti riguardanti il pignoramento, e della certificazione notarile.

Successivamente, presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza ha proceduto ad eseguire le visure e le planimetrie catastali dei suddetti beni .

Il giorno ventitre del mese di marzo/2012, alle ore 10.30, previo avviso comunicato rispettivamente alle parti in causa: sig.ra Gerace Francesca con lettera raccomandata A/R del 15/03/2012 e avv.

Laura Carratelli, con lettera a mezzo fax del 15/03/2012, il sottoscritto C.T.U. eseguiva il primo sopralluogo presso gli immobili oggetto del contenzioso, siti nel Comune di Mendicino (CS), in Via San Francesco di Paola n° 2, (ex Via Croce).

Alle operazioni peritali, erano presenti oltre al sottoscritto C.T.U., la convenuta sig.ra , nonché il mio collaboratore di fiducia, Giovanni Fabiano.

In tale circostanza, alla presenza continua dei presenti, procedevo alla ricognizione dei luoghi, provvedendo sulla scorta degli elaborati precedentemente acquisiti, al rilievo metrico delle prime due unità immobiliari. Eseguivo, altresì foto rappresentative sia dalla configurazione interna dei vani che di quella esterna del fabbricato.

Con successivi sopralluoghi sono state completate le operazioni peritali.

### Ciò premesso

Il C.T.U. esaminato, gli atti di causa e i rilievi eseguiti, presenta la propria relazione di consulenza tecnica.

#### Risposta al Quesito n° 01

Prima di ogni altra attività peritale il sottoscritto C.T.U. ha proceduto al controllo della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. (visure catastali, certificati delle iscrizioni e delle trascrizioni relative agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, nonché del certificato notarile redatto dalla dott.ssa Anna Calvelli, Notaio in Rende, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), valutandone la loro completezza e la loro idoneità.

Nella documentazione consultata non vi sono documenti mancanti o inidonei, relativi ai beni pignorati.

I beni oggetto del contenzioso, per i diritti di proprietà di 1/9, sono pervenuti all'esecutata per atto di accettazione di eredità con beneficio dell'inventario, ricevuto dal cancelliere della Pretura di Cosenza il 14 maggio 1990, trascritto in data 16 maggio 1990 ai nn. 225703 R.P. e 11663 R.G.; per ricevere l'eredità in morte del padre....., deceduto a Parigi in data 01/04/1990, giusta denuncia di successione registrata il 15/11/1990 al nr. 69 vol.411.

I cespiti facente parte di un fabbricato costruito su terreno riportato in catasto al foglio n. 2, particella 45, ente urbano di mq 2420, pervenuto ai coniugi, ..... sopra generalizzato e ..... , dalle signore....., con atto di compravendita a rogito del Notaio Stanislao Amato del 24/09/1979 rep. N. 276, trascritto in data 2/10/1979 ai nn. 176663 R.P. e 17222 R.G.

#### Risposta al Quesito n° 02

Sulla base dei documenti in atti, in particolare, dalla certificazione notarile, emerge che nell'ultimo ventennio i citati immobili sono stati oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

1°) **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di un mutuo, a rogito del Notaio Riccardo Scornaienchi del 20/01/2000 rep. N. 45020, iscritta in data 21/01/2000 ai nn. 146 R.P. e 1447 R.G.; ipoteca per L. 300.000.000 a garanzia della somma capitale di L. 150.000.000, per la durata di 10 anni.

A favore: del Banco di Napoli S.P.A. con sede a Napoli;

Contro: .....

.....;

.....;

per la quota di 2/18 di proprietà per ciascuno;

..... per la quota di 12/18 di proprietà;

gravante, sull'immobile sito nel Comune di Mendicino, censito in catasto fabbricati al foglio 2, particella 45 sub/5.

2°) In data 30/05/2009 ai nn. 21676 R.G. e 15000 R.P. è stato trascritto il pignoramento immobiliare notificato dal Tribunale di Cosenza a favore del Gruppo Emme SRL con sede a Martina Franca (TA);

Contro ....., relativamente all'immobile sito nel Comune di Mendicino (CS), Via della Croce snc, censito al N.C.E.U. al foglio 2, particelle:

n. 45 sub/3 - natura X

n. 45 sub/4 - natura X

n. 45 sub/5 - natura X

**per il diritto di proprietà per la quota di 1/9.**

### **Risposta al Quesito n° 03**

Per la corretta identificazione dei beni sono state acquisite le mappe censuarie e le planimetrie catastali, non sono stati acquisiti i certificati di destinazione urbanistica in quanto trattasi di beni urbani.

### **Risposta al Quesito n° 04**

Gli immobili oggetto del pignoramento fanno parte di un fabbricato di civile abitazione, ubicato nel Comune di Mendicino, provincia di Cosenza, in Via San Francesco di Paola n° 2, (ex Via Croce). Il fabbricato è costituito da quattro piani fuori terra, con annessa corte di pertinenza. Ciascun piano comprende un solo appartamento che si accede da un vano scala centrale privo di ascensore.

La struttura portante è in cemento armato, i solai di piano in latero-cemento

Il pignoramento riguarda una singola quota dell'appartamento del piano terra, del primo piano e del secondo piano.

La zona è completamente edificata, con una struttura urbanistica costituita prevalentemente da villette mono e bifamiliari e di piccoli condomini di civile abitazione edificati nell'ultimo ventennio, dista circa tre chilometri dal centro abitato del Comune di Mendicino e a cinque chilometri dal centro urbano della città di Cosenza.

Nei dintorni sono presenti le principali infrastrutture: scuole, negozi, bar, centri commerciali ecc. .

### **Descrizione degli appartamenti :**

#### **Primo appartamento**

E'ubicato a piano terra, è composto di due saloni, tre stanze, un bagno principale e due bagni secondari.

I pavimenti dei vani sono in ceramica, quelli dei bagni con i relativi rivestimenti risultano in gress. gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in ferro.

L'impianto di riscaldamento è costituito da radiatori in alluminio con alimentazione a metano.

L'impianto elettrico è sottotraccia.

L'altezza netta dei vani è di metri 2,80.

L'appartamento si presenta in ottime condizioni di conservazione.

La superficie commerciale risulta di mq 295, mentre la superficie netta è di mq 250,00.

#### **Secondo appartamento**

E'ubicato al primo piano, è composto da un ampio salone, un corridoio, una camera da letto, una cucina, uno studio, tre stanze, un piccolo locale adibito a lavanderia, un ripostiglio, un bagno principale e due secondari, più un balcone di mq 73,00, che si affaccia su tre lati del fabbricato.

Per le rifiniture interne sono stati impiegati materiali di ottima qualità, ossia pavimenti in materiale ceramico, rivestimenti dei bagni in gress porcellanato, infissi interni ed esterni in legno.

L'impianto di riscaldamento è costituito da radiatori in alluminio con alimentazione a metano.

L'impianto elettrico è sottotraccia.

L'altezza netta dei vani è di metri 2,80.

L'appartamento si presenta in ottime condizioni di conservazione.

La superficie commerciale risulta di mq 291, compreso la superficie del balcone, mentre la superficie netta è di mq 226,00.

### **Terzo appartamento**

E'ubicato al secondo piano, la distribuzione interna dei vani si sviluppa attraverso un corridoio centrale, da cui si accede ai vari ambienti, che risultano così suddivisi:

un salone, una cucina, un soggiorno, tre camere da letto, uno studio, un ripostiglio, un bagno principale e due secondari, più un balcone di mq 76,00, che si affaccia su tre lati del fabbricato.

Le rifiniture interne, sono state realizzate impiegando materiali di prima scelta, ossia pavimenti dei vani in segato di marmo, pavimenti dei bagni con i relativi rivestimenti in materiale ceramico, infissi interni ed esterni in legno.

L'impianto di riscaldamento è costituito da radiatori in alluminio con alimentazione a metano.

L'impianto elettrico è sottotraccia.

L'altezza netta dei vani è di metri 2,80.

L'appartamento si presenta in ottime condizioni di conservazione.

La superficie commerciale risulta di mq 288,00 compreso la superficie del balcone, mentre la superficie netta è di mq 219,00.

La corte di pertinenza del fabbricato avente una superficie di circa 2.000 mq, si presenta in parte pavimentata con massetto in cemento, in piccola parte a verde, mentre la rimanente parte è costituita da terreno incolto.

### **Identificazione catastale:**

- a) La prima unità immobiliare è censita al N.C.E.U. del Comune di Mendicino al foglio di mappa n. 2, particella 45 sub/3, categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, rendita catastale € 650,74;  
indirizzo: Via della Croce snc, piano terra, (attualmente via San Francesco di Paola n. 2);  
intestazione:
  - ....., per la quota di 1/9 di proprietà;
  - ....., per la quota di 1/9 di proprietà;
  - ....., per la quota di 1/9 di proprietà;
  - ....., per la quota di 6/9 di proprietà.
- b) la seconda unità immobiliare è censita al N.C.E.U. del Comune di Mendicino al foglio di mappa n. 2, particella 45 sub/4, categoria A/2, classe 2, consistenza 10 vani, rendita catastale € 929,62;  
indirizzo: Via della Croce snc, piano primo, (attualmente via San Francesco di Paola n. 2);  
intestazione:
  - ....., per la quota di 1/9 di proprietà;
  - ....., per la quota di 1/9 di proprietà;
  - ....., per la quota di 1/9 di proprietà;
  - ....., per la quota di 6/9 di proprietà.
- c) la terza unità immobiliare è censita al N.C.E.U. del Comune di Mendicino al foglio di mappa n. 2, particella 45 sub/5, categoria A/2, classe 2, consistenza 10 vani, rendita catastale € 929,62;  
indirizzo: Via della Croce snc, piano secondo, (attualmente via San Francesco di Paola n. 2);

intestazione:

- ....., per la quota di 1/9 di proprietà;
- ....., per la quota di 1/9 di proprietà;
- ....., per la quota di 1/9 di proprietà;
- ....., per la quota di 6/9 di proprietà.

#### **Confini :**

Le tre unità immobiliari confinano a Sud, a Nord, a Est e Ovest con corte di pertinenza dello stesso fabbricato.

#### **Risposta al Quesito n° 05**

Lo scrivente CTU ha accertato la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando che, nonostante la parziale difformità dovuta al cambiamento di toponomastica (ora Via S. Francesco di Paola n° 2, anziché " Via S. Croce snc"), i dati indicati nel pignoramento, individuano gli immobili pignorati.

#### **Risposta al Quesito n° 06**

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano regolarmente accatastati.

#### **Risposta al Quesito n° 07**

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Mendicino è il Piano Regolatore Generale. La zonizzazione prevista per il centro abitato nel quale ricadano i beni oggetto di stima è quella di "Zona di Espansione C14".

In tali zone la destinazione edilizia ammessa è :

- abitazioni, uffici, negozi, accessori, autorimesse e garages.

L'edificazione dovrà rispettare i seguenti indici edilizi :

- It = 0,42 (indice territoriale)
- If = 0,60 mc/mq (indice fondiario);
- RC = 0,20 (rapporto di copertura);
- numero massimo dei piani fuori terra: 4,00
- Hmax = 13,00 m. (altezza massima del fabbricato);
- DI = 5,00 m (distanza minima dai confini di proprietà);
- DS = 5,00 m (distanza minima dal ciglio stradale);
- DF = 10,00 m (distanza minima dei fabbricati) .

#### **Risposta al Quesito n° 08**

Dal confronto tra la documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mendicino e lo stato effettivo dei luoghi, sono emerse alcune difformità edilizie, in particolare per l'immobile ubicato a piano terra.

Il suddetto immobile, da come si evince dall'allegato progetto di cui alla Concessione edilizia n. 56/84 e rilasciata in data 23/11/1984, era stato progettato parte a locali garages, parte a portico e piccola parte a locali per l'alloggiamento della centrale termica e centralina elettrica.

Le difformità edilizie rilevate consistono in :

- 1) **chiusura totale del portico, con conseguente aumento della volumetria pari a circa 400 mc ;**
- 2) **cambio di destinazione d'uso dell'immobile trasformato a civile abitazione.**

Sono invece conformi alla Concessione edilizia il piano primo e il piano secondo, ad eccezione di qualche piccola difformità rilevata nella distribuzione interna degli ambienti, in particolare per il piano primo, nonché all'aumento delle superfici utili delle finestre relative sia al piano primo che al piano secondo.

Per questi piccoli abusi edilizi, l'illecito risulta sanabile ai sensi della normativa vigente i cui oneri e costi da sostenere per la sanatoria, verranno quantizzati in una percentuale del 3% del valore di mercato di ciascun bene.

Dalle indagini espletate presso l'Ufficio Tecnico Comunale si è accertato che tali abusi non sono stati mai regolarizzati, né risulta che siano state inoltrate domande di condono edilizio o domande per il rilascio del Permesso Edilizio in Sanatoria, né tanto meno che sia stato rilasciato per gli immobili in oggetto, certificato di abitabilità o agibilità.

Per le difformità riscontrate all'appartamento ubicato a piano terra, l'art. 31 del "Testo unico delle disposizioni legislative regolamentari in materia edilizia" – D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380- prevede l'ingiunzione di un provvedimento di demolizione al responsabile dell'abuso da parte del competente ufficio comunale; il successivo art. 36 del citato D.P.R. precisa, che, "in caso di interventi realizzati in assenza di permesso a costruire, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, **possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica edilizia vigente, sia al momento della realizzazione dello stesso, che al momento della presentazione della domanda.** Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia.

L'intervento realizzato soddisfa solo in parte il parametro urbanistico dell'indice di fabbricabilità fondiaria IFF, relativo al "Volume massimo" espresso in metri cubi, edificabile su metro quadrato di superficie utile del lotto edificabile (SU), fissato dalle N.T.A. in 0,6mc/mq.

Infatti, da come si evince dall'elaborato tecnico di progetto di cui alla concessione edilizia n. 56/84, il volume disponibile per la costruzione del fabbricato principale risulta di mc 251.

La volumetria realizzata per l'abuso edilizio commesso, risulta di circa 400 metri cubi, pertanto, rientrano nella sanatoria solo 251 metri cubi di costruzione ancora disponibili, (fermo restando il rispetto della volumetria autorizzata per l'immobile ubicato al terzo piano, non ispezionato, in quanto non soggetto a contenzioso).

Il volume in eccesso, che risulta di 149 metri cubi, non è sanabile ai sensi della normativa vigente, salvo con un eventuale condono, o con l'acquisizione di altra superficie edificabile adiacente al lotto in esame.

In ragione di tali circostanze, ai fini della valutazione verrà considerata una **detrazione del 7%** sul valore base di stima dell'immobile.

#### **Risposta al Quesito n° 09**

I beni pignorati, per la quota di 1/9 di proprietà, sono costituiti da tre unità immobiliari distinte e identificate rispettivamente da univoci dati catastali.

#### **Risposta al Quesito n°10**

Gli immobili sono pignorati solo pro quota, le rimanenti quote indivise appartengono a più comproprietari.

Ogni unità immobiliare potrà essere divisibile in funzione della singola quota pignorata, da come si evince dalla proposta della predisposizione di un progetto di separazione degli immobili.

Si dovrà poi procedere all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento dei singoli lotti, i cui oneri e costi da sostenere, verranno quantizzati indicativamente in una percentuale **del 5%** del valore commerciale dell'immobile.

Si provvederà a tali adempimenti solo su apposita autorizzazione del sig. Giudice dell'esecuzione.

Tenendo inoltre, conto che, il lotto è pignorato solo pro quota, verrà considerata una nuova **detrazione del 15%** sulla base di stima dell'immobile.

Nella presente perizia si procederà alla stima complessiva di ogni singola unità immobiliare, fornendo poi la consistenza e la valutazione della quota pignorata

### Risposta al Quesito n°11 e n° 12

- L'immobile ubicato a piano terra risulta libero;
- L'immobile ubicato al primo piano risulta occupato dalla famiglia del comproprietario .....
- L'immobile ubicato al secondo piano risulta occupato dalla comproprietaria .....
- Non risultano stipulati contratti di fitto fra i comproprietari che occupano gli immobili.

### Risposta al Quesito n°13

Per gli immobili pignorati sono inesistenti vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Non esistono inoltre, vincoli o oneri di natura condominiale e non sono in essere diritti demaniali (di superfici o servitù pubbliche) o di usi civici.

### Risposta al Quesito n° 14

Il valore commerciale degli immobili, con riferimento alla natura del diritto pignorato, è stato eseguito con il metodo di stima comparativo, utilizzando allo scopo sia notizie fornite da agenzie immobiliari diffuse sul territorio, per beni con caratteristiche similari, sia pubblicazioni fatte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, sul sito dell'Agenzia del Territorio, che fornisce per ogni città italiana il valore di mercato da attribuire agli immobili, con riferimento alla loro ubicazione e alla destinazione d'uso prevista, ovvero: residenziale, commerciale e terziaria, inoltre, tenendo conto anche delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni pignorati, si è pervenuti al più probabile valore commerciale di:

- € 800,00 al mq per il primo lotto :appartamento ubicato a piano terra;
- € 900 al mq per il secondo lotto: appartamento ubicato al primo piano;
- € 900,00 al mq per il terzo lotto: appartamento ubicato al secondo piano.

Pertanto il valore commerciale dei singoli lotti risultano:

#### **a) Primo lotto:**

##### Appartamento ubicato a piano terra

- Valore medio a mq:	€ 800,00
Superficie commerciale:	295 mq
Superficie netta:	250 mq
<b>Valore commerciale</b>	<b>295 mq x € 800,00 = € 236.000,00</b>

Detrazioni:

- 7% sul prezzo base, per i costi dell'eventuale sanatoria;
- 15% sul prezzo base per la quota dell'immobile che non è del 100%;
- 5% per oneri e costi da sostenere per l'eventuale separazione e frazionamenti dei rispettivi lotti in funzione della quota pignorata.

Totali detrazioni: 27%,

€ 236.000,00 x 27% = € 63.720,00

€ 236.000,00 - 63.720,00 = € 172.280,00

**Prezzo base al netto delle detrazioni: € 172.280,00**

Essendo il lotto pignorato solo pro quota (1/9),  
il valore commerciale della quota pignorata risulta: € 172.280,00 x 1/9 =  
€ 19.142,00  
arrotondabili ad € 19.100,00  
Consistenza della quota: 32,777 mq

**b) Secondo lotto**

appartamento ubicato al primo piano

- Valore medio a mq € 900,00  
- Superficie commerciale dei vani: 273 mq  
- Superficie balconi: 73 mq  
Superficie commerciale balconi: 73mq x 0,25 = 18 mq  
Sommano superfici commerciali: 291 mq  
Superficie netta: 226 mq  
Valore commerciale 291 mq x € 900,00 = € 261.900,00

Detrazioni:

- 3% sul prezzo base, per i costi dell'eventuale sanatoria;
- 15% sul prezzo base per la quota dell'immobile che non è del 100%;
- 5% per oneri e costi da sostenere per l'eventuale separazione e frazionamenti dei rispettivi lotti in funzione della quota pignorata.

Totali detrazioni: 23%,

€ 261.900 x 23% = € 60.237,00

€ 261.900,00 - 60.237,00 = € 201.663,00

prezzo base al netto delle detrazioni: € 201.663,00

Essendo il lotto pignorato solo pro quota (1/9),  
il valore commerciale della quota pignorata risulta: € 201.663,00 x 1/9 =  
€ 22.407,00  
arrotondabili ad € 22.400,00  
Consistenza della quota: 32,333 mq

**c) Terzo lotto**

appartamento ubicato al secondo piano

- Valore medio a mq € 900,00  
- Superficie commerciale dei vani: 269 mq  
- Superficie balconi: 76 mq  
Superficie commerciale balconi: 76 mq x 0,25 = 19 mq  
Sommano superfici commerciali: 288 mq  
Superficie netta: 219 mq

**Valore commerciale 288 mq x € 900,00 = € 259.200,00**

Detrazioni:

- 3% sul prezzo base, per i costi dell'eventuale sanatoria;
- 15% sul prezzo base per la quota dell'immobile che non è del 100%;
- 5% per oneri e costi da sostenere per l'eventuale separazione e frazionamenti dei rispettivi lotti in funzione della quota pignorata.

Totale detrazioni: 23%.

€ 259.200,00 x 23% = € 59.616,00

€ 259.200,00 - 59.616,00 = € 199.584,00

prezzo base al netto delle detrazioni: € 199.584,00

Essendo il lotto pignorato solo pro quota (1/9),

il valore commerciale della quota pignorata risulta: € 199.584,00 x 1/9

= € 22.176,00

arrotondabili ad € 22.150,00

Consistenza della quota: 32,00 mq

Cosenza, li 5/02/2013

**B.C.T.U.**  
**Ing. Antonio G. Fabiano**

