

**TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA**

Sezione Esecuzioni Immobiliari

**PERIZIA GIUDIZIARIA**

di stima dei beni pignorati

Causa n. 127/05 R.Es.

vertente tra

contro

G.O.T. Dott. M. Pancaro

TRIBUNALE DI COSENZA  
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI  
Depositato in Cancelleria  
Oggi 1.1. MAG. 2011  
IL CANCELLIERE  
Giovanni Stefano

II C.T.U.

Arch. Sergio Manna

ARCHITETTO  
SERGIO  
MANNA  
N. 410  
DI COSENZA

## Indice

<b>Indice</b> .....	2
<b>Elenco degli allegati</b> .....	3
<b>PREMESSA</b> .....	4
<b>Svolgimento delle Operazioni Peritali</b> .....	7
<b>RISPOSTE AI QUESITI</b> .....	7
Quesito n. 1 (certificati e visure).....	7
Quesito n. 5 (Descrizione degli immobili).....	8
Quesito n. 6 (Conformità di indirizzo e dati catastali).....	10
Quesito n. 7 (Correzione eventuali irregolarità).....	10
Quesito n. 8 (Occupazione degli immobili).....	10
Quesito n. 9 (Titolo di possesso).....	10
Quesito n. 10 (Vincoli artistici, storici, ecc.) .....	10
Quesito n. 11 (Vincoli Condominiali).....	11
Quesito n. 12 (Vincoli demaniali).....	11
Quesito n. 13 (regolarità edilizia e urbanistica) .....	11
Quesito n. 14 (Consistenza delle quote).....	11
Quesito n. 15 (Divisibilità in lotti).....	12
Quesito n. 16 (Suddivisione in lotti) .....	12
Quesito n. 17 (Valutazione) .....	12
<b>CONCLUSIONI</b> .....	14

## Elenco degli allegati

- Allegato n. 1 : Verbale di sopralluogo**
- Allegato n. 2 : Planimetrie Quotate di Rilievo**
- Allegati n. 3 : Planimetrie Lotto 1**
- Allegato n. 4 : Planimetrie Lotto 2**
- Allegato n. 5 : Documentazione Catastale (Visure e Planimetrie)**
- Allegato n. 6 : Documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c.**
- Allegato n. 7 : Documentazione Fotografica**
- Allegato n. 8 : Atto di Compravendita del 02.03.1998**
- Allegato n. 9 : Documentazione Urbanistica**
- Allegato n. 10 : Corrispondenza**
- Allegato n. 11 : Documentazione causa civile n. 5665/05 in itinere**

# TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

### PREMESSA



Il G.O.T. Maurizio Pancaro, con ordinanza del **16 Novembre 2010** al sottoscritto arch. **Sergio Manna**, con studio tecnico in Rende (CS), l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio, nella procedura di esecuzione immobiliare n. 127/05 **R.E.S. promossa da Bipielle Gestione Credito S.p.A. contro il sig. . In occasione del giuramento svoltosi il 16 Novembre 2010**, al sottoscritto sono stati posti i seguenti quesiti:

1. Provveda, prima di ogni attività, a controllare la documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e delle trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, ovvero certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), valutandone la completezza e l'idoneità, segnalando immediatamente al giudice i documenti mancanti ovvero inidonei;
2. Nell'ipotesi in cui i documenti mancanti e/o idonei riguardino tutti i beni pignorati, restituisca il consulente gli atti al G. E. senza altra attività ;
3. Nell' ipotesi in cui i documenti mancanti e/o idonei riguardino solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente il consulente detti beni e proceda alla redazione della perizia nell'osservanza dei seguenti quesiti relativamente ai cespiti per i quali la documentazione sia valida e completa ;
4. Acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i 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 : acquisisca altresì l'atto di provenienza ultra ventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);
5. Descriva , previo necessario accesso, gli immobili pignorati indicandone l'esatta ubicazione (Comune , località , numero civico , piano , interno , etc.), la relativa superficie, i confini ed i dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;
6. 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;

7. Provveda alla correzione delle eventuali irregolarità catastali riscontrate (sub specie di voltura a nome dei debitori eseguiti; modifica dei dati relativi alla categoria catastale, al numero dei vani; correzione della planimetria depositata etc.) nonché all'accatastamento dei beni non accatastati; qualora l'esperto valuti non conveniente l'accatastamento dei beni non accatastati, in ragione degli elevati costi da sostenere a tal fine rapportati al valore dell'immobile, provvederà solo su specifica autorizzazione del g.e. resa con separato provvedimento;
8. Indichi se gli immobili sono liberi o occupati e, in tal ultimo caso, a che titolo: in sede di sopralluogo il c.t.u. dovrà richiedere all'eventuale occupante la natura (legale o negoziale) e gli estremi del titolo in base al quale l'immobile è occupato e verbalizzare le risposte conseguenti, facendo sottoscrivere le relative dichiarazioni;
9. Acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziato se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; qualora risultino registrati contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia pendente il giudizio di rilascio; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
10. Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
11. 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);
12. Rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
13. Verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni, accertando la conformità tra opera realizzata e opera licenziata (con indicazione degli estremi della concessione edilizia) e previa acquisizione del certificato di abilità – agibilità; in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380 e 40; comma 6° della L. 28 Febbraio 1985 n° 47, indicando in maniera dettagliata i costi da sostenersi a tal fine;
14. nel caso di immobili appartenenti a più persone, indichi la consistenza della quota con riferimento a ciascuna di esse;
15. nel caso in cui risultino pignorate quote immobiliari indivise, valuti il consulente se il

bene risulti comodamente divisibile, predisponendo all'uopo un progetto di separazione in natura delle quote; fornisca, comunque, la valutazione della sola quota indivisa pignorata tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita della stessa (cfr. Quesito n°18);

16. verifichi la vendibilità in uno più lotti, avendo presente che ogni lotto deve avere i suoi univoci dati catastali (se al fine della formazione di lotti separati sia necessario procedere alla identificazione di nuovi confini ed alla redazione del frazionamento, il consulente quantificherà i costi di detti incumbenti e provvederà agli adempimenti solo su apposita autorizzazione del g. e.);
17. determini il valore commerciale degli immobili con ovvio riferimento alla natura del diritto pignorato (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, etc.) indicando il criterio di stima adottato e le fonti informative utilizzate (borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche similari);
18. riporti nelle conclusioni la **descrizione sintetica dei vari lotti** (o del lotto unico) con i rispettivi dati catastali ed i prezzi base ; per ogni lotto deve essere indicata la *natura* (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, etc. ) e la *titolarità giuridica* del diritto oggetto di pignoramento; se il lotto è pignorato solo pro quota (nel senso che per una quota il bene appartiene a terzi non colpiti dal pignoramento) deve essere indicata la consistenza della quota e il prezzo base riferito alla quota (N.B. si raccomanda la precisione di tale descrizione, atteso che essa è destinata ad essere riprodotta nell'ordinanza di vendita); nella determinazione del prezzo base, l'esperto stimatore deve operare : a) la sottrazione di tutti i costi da sostenersi per l'eventuale sanatoria ( cfr. quesito n. 13 ); b) la sottrazione del *15% del valore* in ragione della circostanza che nella *vendita coattiva* è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo; c)la sottrazione del 20% del valore , in ipotesi di occupazione dell'immobile in forza di un contratto opponibile all'aggiudicatario ; d)la sottrazione del 10% del valore in ipotesi di occupazione dell'immobile in forza di un contratto non opponibile all'aggiudicatario; e)la sottrazione del *15% del valore* , se la quota dell'immobile non è del 100% (ogni sottrazione deve essere operata sul valore base di stima) .



per €. 702.742,85.

Precedentemente all'atto di compravendita del 02.03.1998, gli immobili pignorati identificati in Catasto del Comune di Cosenza al foglio 10 particelle 746 sub 3 e 750 sub 15 risultavano di proprietà da \_\_\_\_\_ con sede in Cosenza, che li aveva realizzati su suolo di proprietà. Tale suolo era stato acquistato in parte con atto di compravendita per notaio dott. Stefania Lanzillotti del 23.11.1993 rep. n. 32059/2, trascritto in data 22.01.1994 ai numeri 1887 e 1706. Al momento del rogito l'immobile risultava identificato al foglio 10 particella 513. Altra porzione era stata acquistata con atto di compravendita per notaio dott. Stefania Lanzillotti del 02.12.1994 rep. n. 35189, trascritto in data 02.01.1995 ai numeri 20 e 22. Al momento del rogito l'immobile risultava identificato al foglio 10 particella 59. Ai precedenti proprietari gli immobili erano prevenuti con atto di compravendita per notaio dott. Nicola Micciulli del 08.11.1985 rep. n. 32074, trascritto a Cosenza il 18.11.1985 ai numeri 21794 e 120048, successivo ad atto di divisione e compravendita per notaio dott. Italo Scornajenghi del 27.09.1983 rep. n. 26689, trascritto a Cosenza il 19.10.1983 ai numeri 23671 e 68670. Anteriormente al ventennio antecedente alla data del pignoramento gli immobili erano di proprietà dei sig.ri

### **Quesito n. 5 (Descrizione degli immobili)**

L'immobile pignorato è costituito da una abitazione in villino con relativa corte di pertinenza, ubicata in *Località Muoio Piccolo del Comune di Cosenza*.

*Catastalmente è individuata con i seguenti identificativi:*

- *Appartamento* Foglio 10, particella 746 sub 3, Cat A/7, Classe 1, Consistenza 13 vani, Rendita Euro 1.745,62;
  - *Corte di pertinenza* Foglio 10, particella 746 sub 15, Superficie 342 mq;
- (Allegato n. 6).

L'*edificio* del quale è parte l'immobile pignorato è una villa bifamiliare ubicata a circa 3 Km dalla centralissima Piazza Bilotti di Cosenza, *in un'area parzialmente urbanizzata ma servita da tutti i servizi primari e secondari*.

Planimetricamente si presenta con una forma pressoché rettangolare in pianta, mentre il suo sviluppo avviene su *due piani fuori terra*, cui si aggiungono un piano *interrato* adibito a *garage* ed un sottotetto. Il fabbricato si presenta libero per quattro lati, risultando in corrispondenza di essi delimitato nel suo complesso dalla corte di pertinenza.

Costruttivamente l'intero edificio è *stato realizzato negli anni '90* e risulta articolato in due diverse unità immobiliari servite da scale interne che collegano i vari piani.

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 11.12.2010, l'*esterno dell'edificio* si presentava in *buono stato di conservazione* (Allegato n. 7 - Foto Esterno).



La struttura portante del fabbricato è in cemento armato, con solai in c.a. e laterizi, murature perimetrali in laterizio e muri divisorii interni in laterizio.

Le facciate esterne risultavano completamente intonacate e tinteggiate, con inserti in pietra faccia a vista.

L'orientamento prevalente dell'edificio è Est – Ovest.

Il fabbricato nel suo complesso è coronato dalla corte di pertinenza e, di conseguenza, confinante con spazio isolamento su tutti lati.

La porzione oggetto di pignoramento è collocata a Nord del fabbricato e risulta coronata su tre lati dall'annessa corte di pertinenza.

Al piano seminterrato dell'immobile è stato ricavato un magazzino con accesso dalla corte di pertinenza e da due delle scale interne che conducono al piano terra.

Lo spazio interno del piano seminterrato è stato distribuito in modo da ricavare n. 8 stanze, un'ampia area a magazzino con accesso dalla corte di pertinenza e n. 3 bagni (Allegato n. 3/a).

Dal piano seminterrato si accede al piano primo per mezzo di un ascensore interno e due scale interne a doppia rampa collocate a Nord e Sud.

Al piano terra lo spazio interno è stato organizzato in modo da ricavare due ampi vani per salone e sala pranzo, cucina con ripostiglio, studio e due bagni (Allegato n. 2). In corrispondenza delle pareti esterne ad Est e Sud, nella corte è stata realizzata una tettoia amovibile in legno. Sul lato opposto, ad Est si trovano invece due porticati ai quali ci si accede rispettivamente dal salone e dalla stanza da pranzo. Sul lato Est parte della corte di pertinenza è stata utilizzata per realizzare uno spazio a verde ed una vasca coperta da struttura amovibile delle dimensioni in pianta di circa 8x3 metri.

Al piano primo si accede tramite una unica scala posta centralmente in corrispondenza della parete Est. Lo spazio interno è stato organizzato in modo da ricavare 7 stanze e 3 bagni (Allegato n. 2). In corrispondenza della parete esterna ad Est sono presenti due ampi balconi cui si accede dalle stanze con parete esterna che affaccia nella stessa direzione.

Al piano sottotetto si accede, come per il piano sottostante, dall'unica scala posta centralmente in corrispondenza della parete Est. Lo spazio interno è stato organizzato in modo da ricavare 2 vani, bagno e ripostiglio (Allegato n. 2). L'altezza massima in corrispondenza del colmo è pari a 2,45 m.

Il fabbricato è dotato di impianto di riscaldamento autonomo.

Al momento del sopralluogo dell'immobile è emersa la presenza di infiltrazioni d'acqua meteorica dovute presumibilmente a difetti costruttivi nelle opere per l'impermeabilizzazione del piano seminterrato. Sono infatti evidenti macchie estese di umidità localizzate in corrispondenza delle finestre poste al piano seminterrato, in corrispondenza dei bagni e delle scale interne (Allegato n. 7 - Foto nn. 4, 5, 6).

### **Quesito n. 6 (Conformità di indirizzo e dati catastali)**

Il bene risulta conforme per indirizzo e dati catastali.

Si ritiene quindi che l'immobile oggetto di procedura espropriativa, sia stato correttamente individuato catastalmente e che per lo stesso la documentazione relativa sia valida e completa.

### **Quesito n. 7 (Correzione eventuali irregolarità)**

Per quanto è stato possibile intravedere e sulla scorta dei documenti acquisiti, non sono state riscontrate irregolarità catastali, escludendo la presenza di una parete al piano seminterrato (presente nella planimetria catastale) che non risulta realizzata.

### **Quesito n. 8 (Occupazione degli immobili)**

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dal proprietario sig. e dalla sua famiglia.

### **Quesito n. 9 (Titolo di possesso)**

Il titolo di proprietà legittimante il possesso a favore del sig. è l'Atto di Compravendita (Allegato n. 8) del 02.03.1998 per notaio dott. Fabio Posteraro del 02.03.1998, rep. 41759, trascritto a Cosenza in data 13.03.1998 ai n. 5427/4520.

### **Quesito n. 10 (Vincoli artistici, storici, ecc.)**

Sull'immobile pignorato, non vi sono vincoli artistici, storici ed alberghieri.

La corte di pertinenza dell'Immobile è oggetto di causa civile n. 5665/05 (Allegato n. 11) vertente tra , con sede legale in Cosenza alla via Galliano n. 27, nella persona del suo legale rappresentante pro tempore sig.ra contro la

ed il sig. . Oggetto della causa è l'occupazione abusiva del suolo di proprietà della , sul quale sarebbero state realizzate "costruzioni opere e manufatti senza alcun permesso ed in assoluta malafede", consistenti nella strada di accesso al garage di pertinenza e nella recinzione dell'abitazione stessa. La presenza di tali opere, nonché lo sconfinamento di proprietà ai danni della sono stati accertati dal C.T.U. ing. , il quale ha quantificato in mq 287 il suolo occupato dalla

Inoltre lo stesso C.T.U. alla data del 06.11.2009 ha calcolato un valore venale pari ad Euro 25.000,000 per il terreno e stimati in Euro 3.800,00 i costi della relativa transazione e per l'aggiornamento delle planimetrie catastali, atti indispensabili per il compimento a conclusione della causa in essere.

### **Quesito n. 11 (Vincoli Condominiali)**

Per quanto riguarda gli oneri ed i vincoli di natura condominiale, non esistono vincoli poiché gli immobili non sono parte di un Condominio.

### **Quesito n. 12 (Vincoli demaniali)**

Sull'immobile pignorato, non vi è l'esistenza di diritti demaniali, né diritti di superficie o servitù pubbliche a favore di terzi o usi civici..

### **Quesito n. 13 (regolarità edilizia e urbanistica)**

La documentazione urbanistica relativa al fabbricato, di cui è parte il bene oggetto di stima, è stata reperita presso il nuovo Ufficio del Piano del Comune di Cosenza (Centro Commerciale "Due Fiumi") e in parte dal tecnico incaricato dal sig. **ing.**

per redigere il progetto per il cambio di destinazione d'uso del piano seminterrato (cui si farà cenno in seguito nella presente relazione). Per la costruzione del fabbricato è stata rilasciata dal Comune di Cosenza **Concessione Edilizia n. 26 del 19 giugno 1995**. In seguito è stata presentata richiesta di attività edilizia in Variante del 09.07.1998. Di tale pratica non è stata rilasciata alcuna concessione. Successivamente il sig.

ha presentato richiesta di **Permesso di Attività Edilizia in data 06.11.2000 con prot. 51799 per i lavori di Costruzione di un garage interrato e cambio di destinazione d'uso da autorimessa a locali di servizio relativamente al piano seminterrato in sanatoria**. Il dirigente del Comune di Cosenza ha quindi rilasciato **Permesso di attività edilizia n. 17 del 21.01.2003 (Allegati n. 10)**, pratica edilizia n. 284 del 02.04.2002. Al fine di completare l'iter burocratico e per eseguire materialmente tali lavori, il sig. ha provveduto a versare € 6.231,84 per Oneri di Urbanizzazione e € 1.484,33 per Oneri Costo di Costruzione (Allegati n. 10). Tuttavia alla data del 29.03.2011 l'iter amministrativo della pratica di sanatoria non risultava concluso e nel fascicolo presso l'Archivio del Comune di Cosenza non era presente l'Autorizzazione di Abitabilità.

### **Quesito n. 14 (Consistenza delle quote)**

Il proprietario dell' immobile risulta essere, per la quota di 1000/1000, Il Sig.

### **Quesito n. 15 (Divisibilità in lotti)**

Considerate le dimensioni degli immobili, abitazione cat. A/7 ed annessa corte di pertinenza, al fine di facilitarne la vendita assecondando il mercato immobiliare della zona nella quale sono ubicati, risulta conveniente suddividerli in più lotti. A tal proposito si rimanda al quesito seguente. Si precisa che originariamente l'immobile era rappresentato da n. 2 unità immobiliari, che sono state fuse in un unico immobile in fase di realizzazione, facendo seguito alle esigenze della parte acquirente dott.

### **Quesito n. 16 (Suddivisione in lotti)**

Per la vendita dei beni in oggetto, il sottoscritto C.T.U. ha proceduto quindi alla formazione di n. 2 lotti di seguito meglio specificati.

**Lotto 1:** proprietà pari al 100% di abitazione in villino con corte di pertinenza, individuata nel N.C.E.U. del Comune di Cosenza al Foglio 10, particella 746 sub 3 e particella 750 sub 15. La suddivisione dell'immobile oggetto di pignoramento, con conseguente generazione del lotto di vendita, che avrà accesso indipendente, si concretizzerà realizzando pareti divisorie come indicato negli allegati Allegato 4/a, 4/b, 4/c, 4/d. La superficie commerciale lorda del Lotto 1 è pari a mq 424,60.

**Lotto 2:** proprietà pari al 100% di abitazione in villino con corte di pertinenza, individuata nel N.C.E.U. del Comune di Cosenza al Foglio 10, particella 746 sub 3 e particella 750 sub 15. La suddivisione dell'immobile oggetto di pignoramento, con conseguente generazione del lotto di vendita, che avrà accesso indipendente, si concretizzerà realizzando pareti divisorie come indicato negli allegati Allegato 5/a, 5/b, 5/c, 5/d. La superficie commerciale lorda del Lotto 1 è pari a mq 465,62.

### **Quesito n. 17 (Valutazione)**

La valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento è stata eseguita con il metodo di stima sintetico-comparativo, tramite il quale si giunge al valore dell'immobile applicando, alla consistenza vendibile, i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare del comune in cui l'immobile stesso è ubicato. Tali prezzi sono riferiti alla compravendita di unità immobiliari assimilabili a quella in esame per consistenza, ubicazione, caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

La comparazione del bene oggetto della valutazione è stata effettuata rispetto ad altri beni di caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto principale un parametro

tecnico o economico quale la superficie, la cui grandezza risulta direttamente proporzionale al valore del bene.

Per la determinazione dei valori di mercato, si è fatto riferimento a **pubblicazioni di agenzia immobiliari** (borsini immobiliari) e **stime sintetiche effettuate dalle stesse agenzie**, con prezzi unitari attribuiti ad unità immobiliari ricadenti nella stessa zona e con caratteristiche comparabili con le unità oggetto di stima.

Le superfici delle unità immobiliari oggetto di pignoramento sono state determinate alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati in ambito peritale. Si è adottato, in particolare, per le superfici interne lorde relativamente ai piani terra e primo, un coefficiente di ponderazione pari a 1; per il piano seminterrato e sottotetto un coefficiente pari a 0,70, per la corte esterna un coefficiente pari a 0,30, un coefficiente pari a 0,50 per i balconi.

Alla luce delle considerazioni suesposte e mediando gli elementi di valutazione a disposizione rinvenuti sul mercato di riferimento della zona, considerato lo stato generale e le caratteristiche dell'immobile, si sono ottenuti i seguenti prezzi unitari medi:

- per la superficie lorde dei piani seminterrato e sottotetto  $V_{m(a)}=700,00$  €/mq;
- per la superficie lorde dei piani terra e primo  $V_{m(b)}=1.000,00$  €/mq;
- per la superficie lorde della corte di pertinenza  $V_{m(c)}=300,00$  €/mq;
- per la superficie lorde di balconi e porticato  $V_{m(d)}=500,00$  €/mq.

Di seguito sono proposti in apposite tabelle i valori di mercato di ogni singolo lotto, calcolati alla luce delle superfici commerciali indicate nel paragrafo precedente (Quesito 16).

LOTTO 1 (Abitazione in Villino Cat. A/7- Allegato 3)				
A	B	C	D	E
<i>Superficie Interna P. Semin. / Secondo</i>	<i>Superficie Interna P. Terra e P. Primo</i>	<i>Sup. Corte</i>	<i>Sup. Balconi</i>	<i>Sup. Commerciale (0,75A+B+0,3C+0,5D)</i>
257,20	197,60	92,85	38,20	424,60
Valore Lotto (DxVm1)			€ 424 595,00	
<b>TOTALE LOTTO</b>			<b>€ 424 595,00</b>	

LOTTO 2 (Abitazione in Villino Cat. A/7- Allegato 4)				
A	B	C	D	E
<i>Superficie Interna P. Semin. / Secondo</i>	<i>Superficie Interna P. Terra e P. Primo</i>	<i>Sup. Corte</i>	<i>Sup. Balconi</i>	<i>Sup. Commerciale (A+0,3B+0,5C)</i>
312,00	158,10	241,60	33,27	465,62
Valore Lotto (DxVm1)			€ 465 615,00	
<b>TOTALE LOTTO</b>			<b>€ 465 615,00</b>	

## CONCLUSIONI

La pratica posta in essere dall'esecuzione risulta *completa ed idonea*

Il bene risulta conforme per indirizzo e dati catastali.

Per quanto è stato possibile intravedere e sulla scorta dei documenti acquisiti, non sono state riscontrate irregolarità catastali, escludendo la presenza di una parete al piano seminterrato che non risulta realizzata.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dal proprietario sig. \_\_\_\_\_ e dalla sua famiglia.

Il titolo di proprietà legittimante il possesso a favore del sig. \_\_\_\_\_ è l'Atto di Compravendita per notaio dott. Fabio Posteraro del 02.03.1998, rep. 41759, trascritto a Cosenza in data 13.03.1998 ai n. 5427/4520.

Sugli immobili pignorati non vi sono vincoli artistici, storici, alberghieri e condominiali.

Per la costruzione del fabbricato è stata rilasciata Concessione Edilizia n. 26 del 19 giugno 1995, rilasciata dal Comune di Cosenza. Successivamente il sig. \_\_\_\_\_ ha presentato richiesta di Permesso di Attività Edilizia in data 06.11.2000 con prot. 51799 per i lavori di Costruzione di un garage interrato ed il cambio di destinazione d'uso da autorimessa a locali di servizio relativamente al piano seminterrato. Il dirigente del Comune di Cosenza ha quindi rilasciato Permesso di attività edilizia n. 17 del 21.01.2003 (Allegato n. 9), pratica edilizia n. 284 del 02.04.2002.

Considerate le dimensioni degli immobili, al fine di facilitarne la vendita assecondando il mercato immobiliare della zona nella quale sono ubicati, risulta conveniente suddividerli in più lotti:

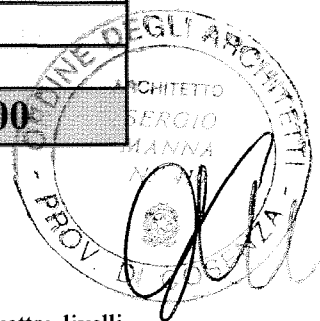
### **Lotto 1**

Proprietà pari al 100% di abitazione in villino con corte di pertinenza, su quattro livelli compresi seminterrato e sottotetto, facente parte di un fabbricato in contrada Muoio Piccolo del Comune di Cosenza. L'intero immobile è individuato nel N.C.E.U. del Comune di Cosenza al Foglio 10, particella 746 sub 3 e particella 750 sub 15, di proprietà del sig. \_\_\_\_\_

La suddivisione dell'immobile oggetto di pignoramento, con conseguente generazione del lotto di vendita, dotato di accesso indipendente, si concretizzerà realizzando pareti divisorie come indicato negli allegati Allegato 4/a, 4/b, 4/c, 4/d. La superficie commerciale lorda del Lotto 1 è pari a mq 424,60. Il valore commerciale è stato valutato in € 424.595,00, cui è necessario sottrarre € 6.000,00 necessari per la realizzazione delle opere divisorie e per le pratiche urbanistiche e catastali, oltre al 15% in ragione della circostanza che nella *vendita coattiva* è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo. Effettuate le necessarie riduzioni percentuali ed arrotondando all'intero più prossimo in migliaia di Euro, il valore complessivo del Lotto 1 è quindi pari ad €

**370.000,00 (diconsi trecentosettantamila/00)**, come riportato nella seguente tabella.

LOTTO 1 (Abitazione in Villino Cat. A/7- Allegato 3)				
A	B	C	D	E
<i>Superficie Interna P. Semin. / Secondo</i>	<i>Superficie Interna P. Terra e P. Primo</i>	<i>Sup. Corte</i>	<i>Sup. Balconi</i>	<i>Sup. Commerciale (0,75A+B+0,3C+0,5D)</i>
257,20	197,60	92,85	38,20	424,60
Valore Lotto (DxVml)			€ 424 595,00	
<b>TOTALE LOTTO</b>			<b>€ 424 595,00</b>	
A detrarre Costi catastali ed opere murarie			€ 6 000,00	
A detrarre (15% vend. Coatta)			-€ 64 589,25	
VALORE LOTTO (CALCOLATO)			€ 366 005,75	
<b>VALORE DI VENDITA LOTTO</b>			<b>€ 370 000,00</b>	



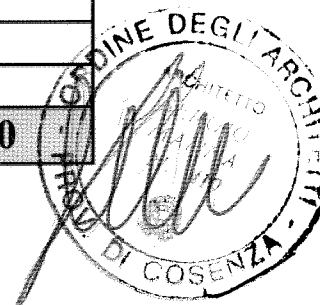
## Lotto 2

Proprietà pari al 100% di abitazione in villino con corte di pertinenza, su quattro livelli compresi seminterrato e sottotetto, facente parte di un fabbricato in contrada Muoio Piccolo del Comune di Cosenza. L'intero immobile è individuato nel N.C.E.U. del Comune di Cosenza al Foglio 10, particella 746 sub 3 e particella 750 sub 15, di proprietà del sig.

La suddivisione dell'immobile oggetto di pignoramento, con conseguente generazione del lotto di vendita, dotato di accesso indipendente, si concretizzerà realizzando pareti divisorie come indicato negli allegati Allegato 5/a, 5/b, 5/c, 5/d. La superficie commerciale lorda del Lotto 1 è pari a mq 465,62. Il valore commerciale è stato valutato in € 465.615,00, cui è necessario sottrarre € 6.000,00 necessari per la realizzazione delle opere divisorie e per le pratiche urbanistiche e catastali, oltre al 15% in ragione della circostanza che nella *vendita coattiva* è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo. E' stata operata una riduzione pari all'8% in ragione della causa civile n. 5665/05, alla luce delle considerazioni del C.T.U. ing.

Effettuate le necessarie riduzioni percentuali ed arrotondando all'intero più prossimo in migliaia di Euro, il valore complessivo del Lotto 1 è quindi pari ad **€ 350.000,00 (diconsi trecentocinquantamila/00)**, come riportato nella seguente tabella.

LOTTO 2 (Abitazione in Villino Caf. A/7- Allegato 4)				
A	B	C	D	E
<i>Superficie Interna P. Semin. / Secondo</i>	<i>Superficie Interna P. Terra e P. Primo</i>	<i>Sup. Corte</i>	<i>Sup. Balconi</i>	<i>Sup. Commerciale (A+0,3B+0,5C)</i>
312,00	158,10	241,60	33,27	465,62
Valore Lotto (DxVml)			€ 465 615,00	
<b>TOTALE LOTTO</b>			<b>€ 465 615,00</b>	
A detrarre Costi catastali ed opere murarie			-€ 6 000,00	
A detrarre (15% vend. Coatta)			-€ 68 942,25	
A detrarre deprezzamento Causa Civile 5665/05 (8%)			-€ 37 249,20	
<b>VALORE LOTTO (CALCOLATO)</b>			<b>€ 353 423,55</b>	
<b>VALORE DI VENDITA LOTTO</b>			<b>€ 350 000,00</b>	



Tanto si rimette, con serena coscienza, in ottemperanza all'incarico ricevuto.

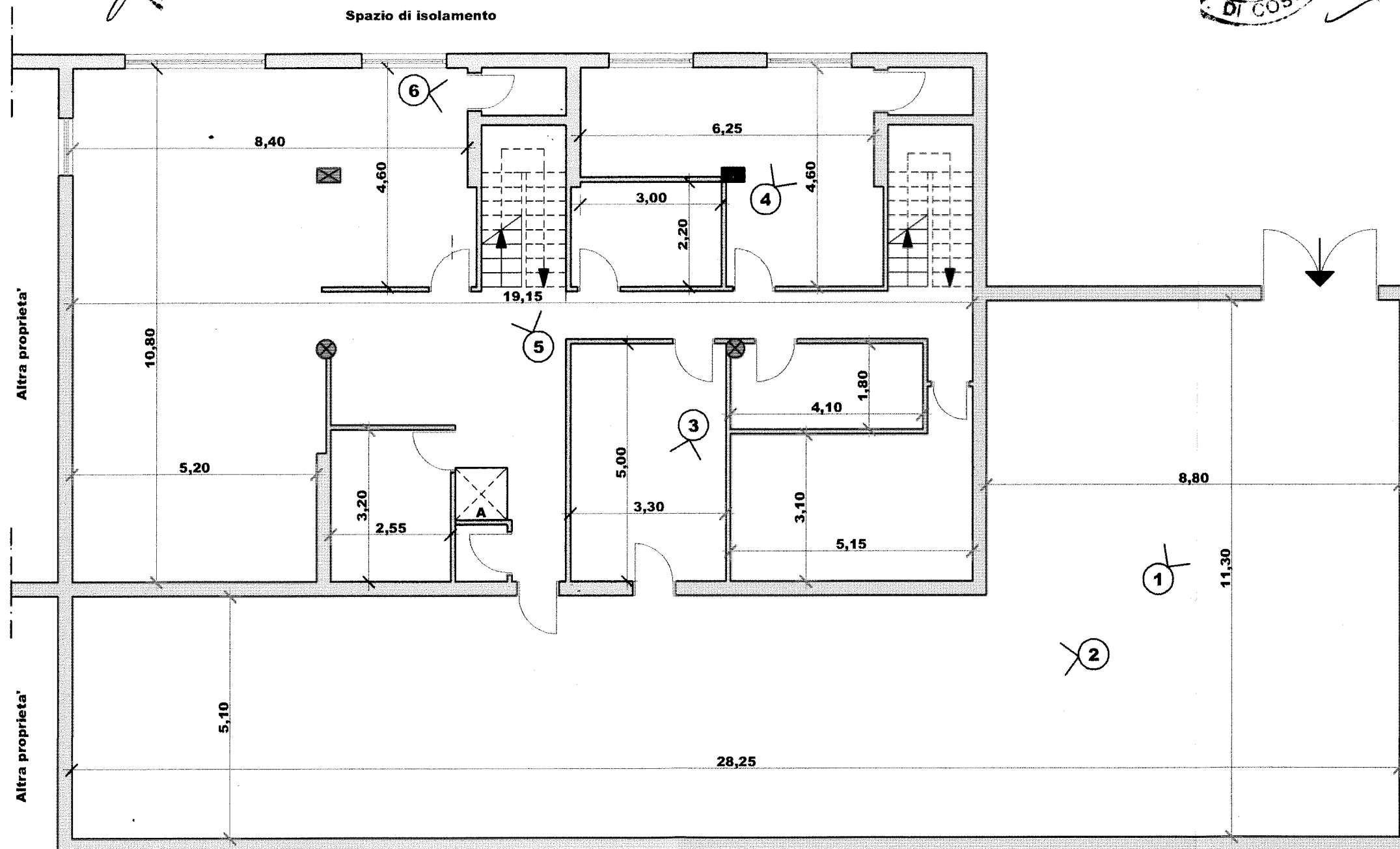
Rende, 14.04.2011

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Sergio Manna







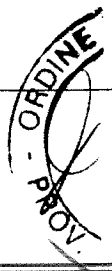
PIANO SEMINTERRATO

Pianta Quotata

Foglio 10 Particella 746 Sub. 3 Cat. A/7

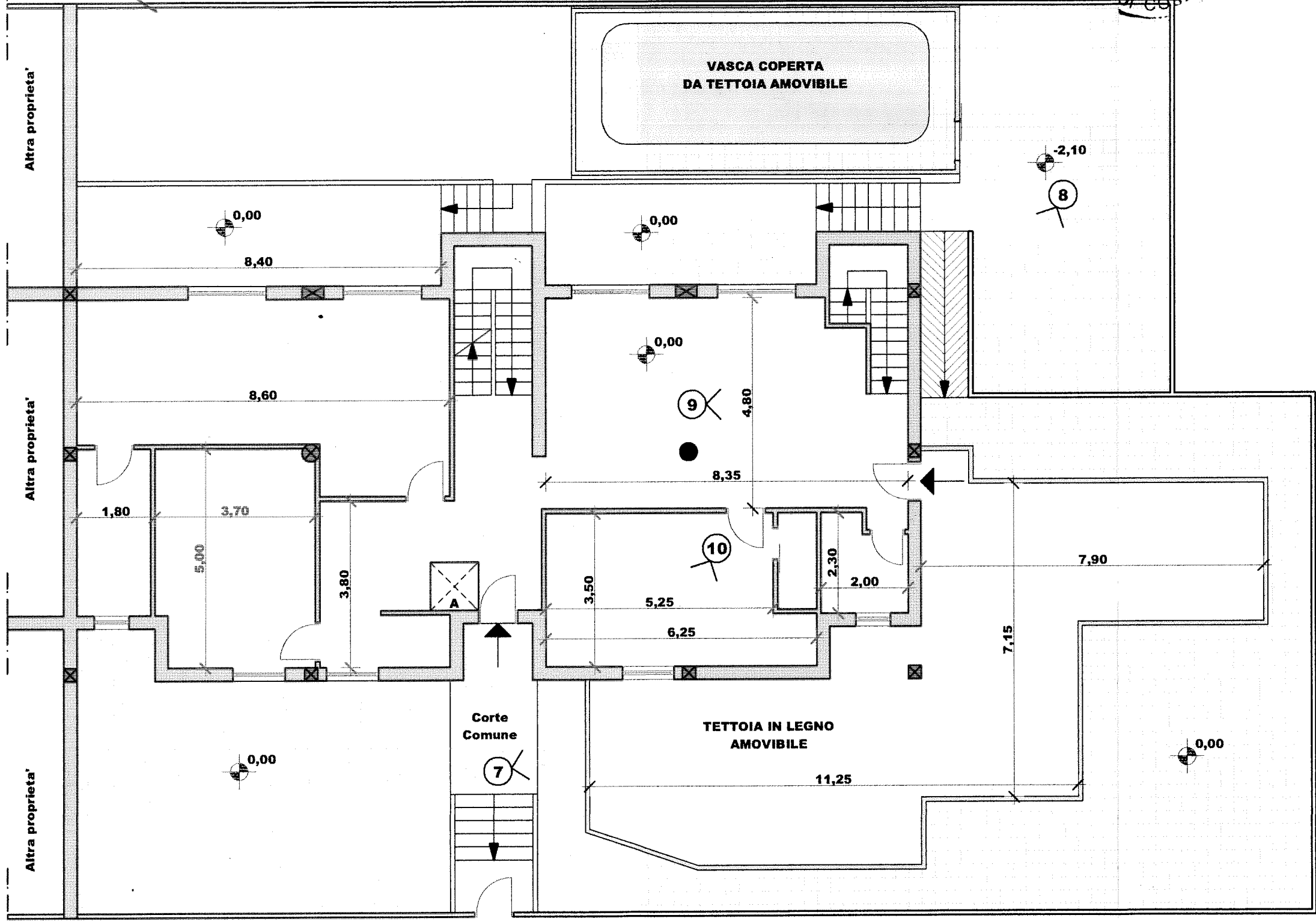
Foglio 10 Particella 750 Sub. 15 Corte

Scala 1:100



# COMUNE DI COSENZA

ALLEGATO n. 2/b

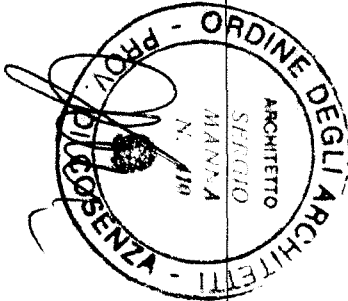
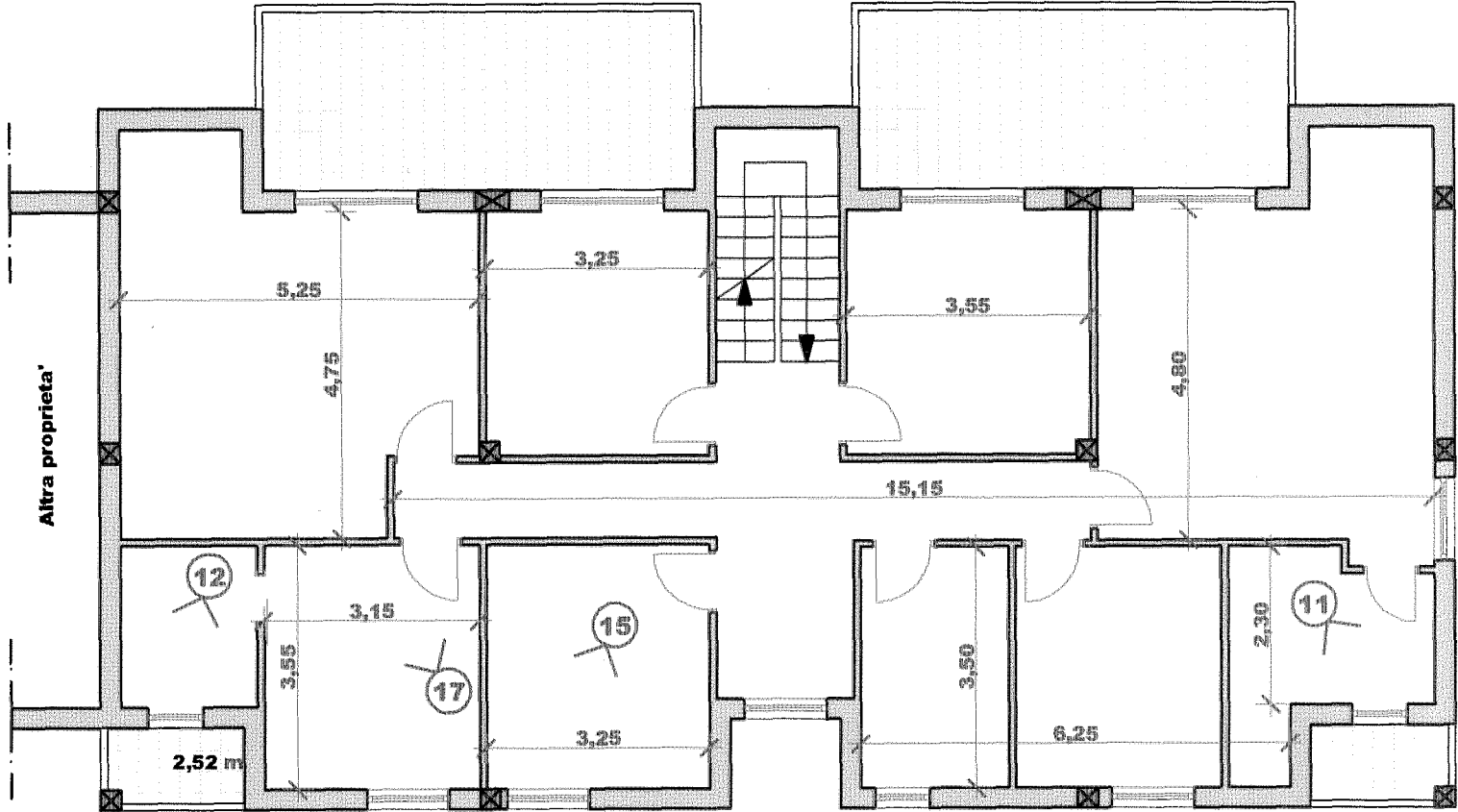


Strada Comunale

**PIANO TERRA**  
**Pianta Quotata**  
 Foglio 10 Particella 746 Sub. 3 Cat. A/7  
 Foglio 10 Particella 750 Sub. 15 Corte  
 Scala 1:100

**COMUNE DI COSENZA**

**ALLEGATO n. 2/c**



**PIANO PRIMO**

**Pianta Quotata**

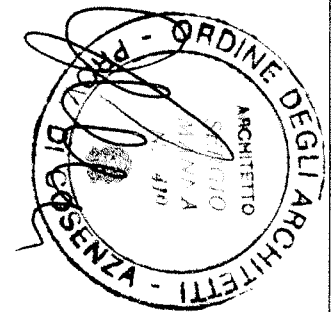
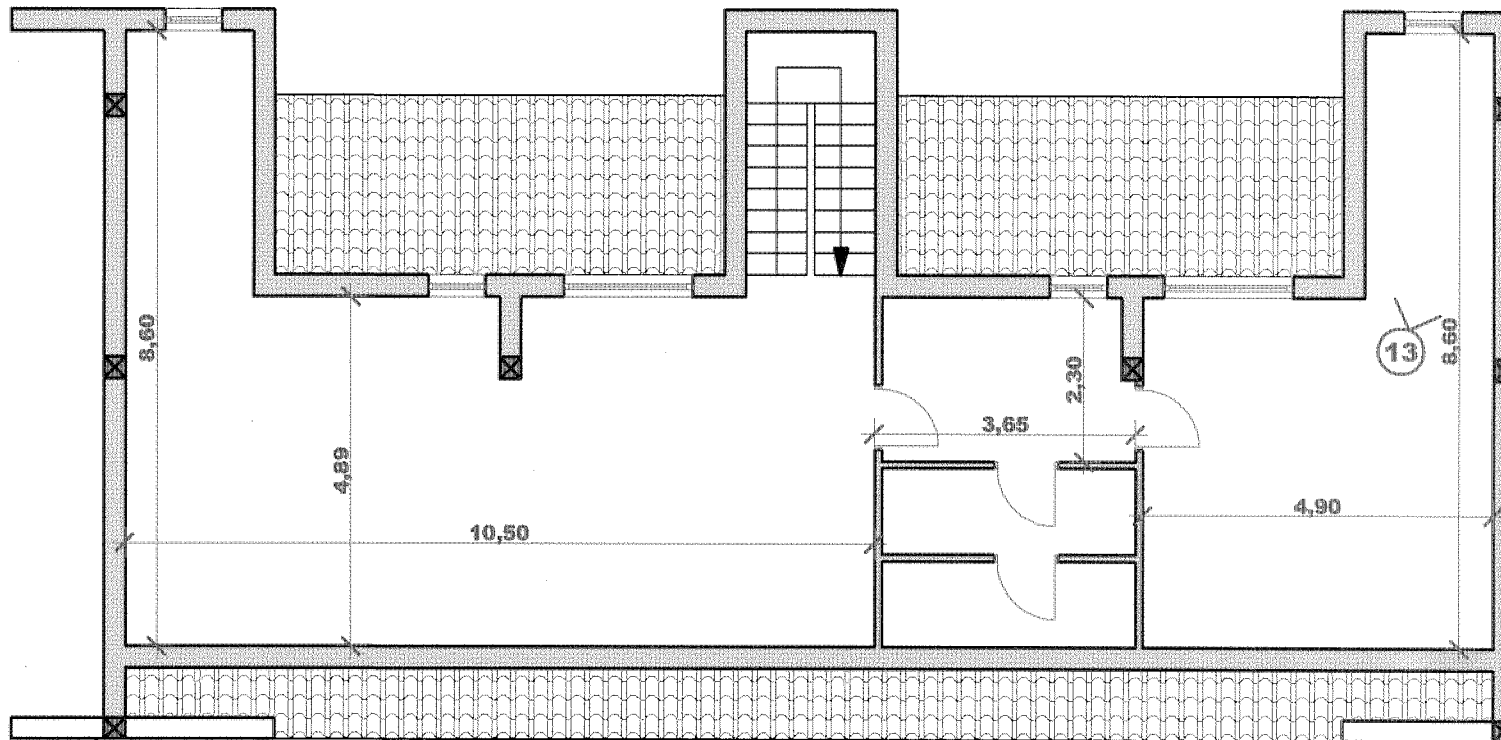
**Foglio 10 Particella 746 Sub. 3 Cat. A/7**

**Foglio 10 Particella 750 Sub. 15 Corte**

**Scala 1:100**

**COMUNE DI COSENZA**

**ALLEGATO n. 2/d**



**PIANO SECONDO**

**Pianta Quotata**

**Foglio 10 Particella 746 Sub. 3 Cat. A/7**

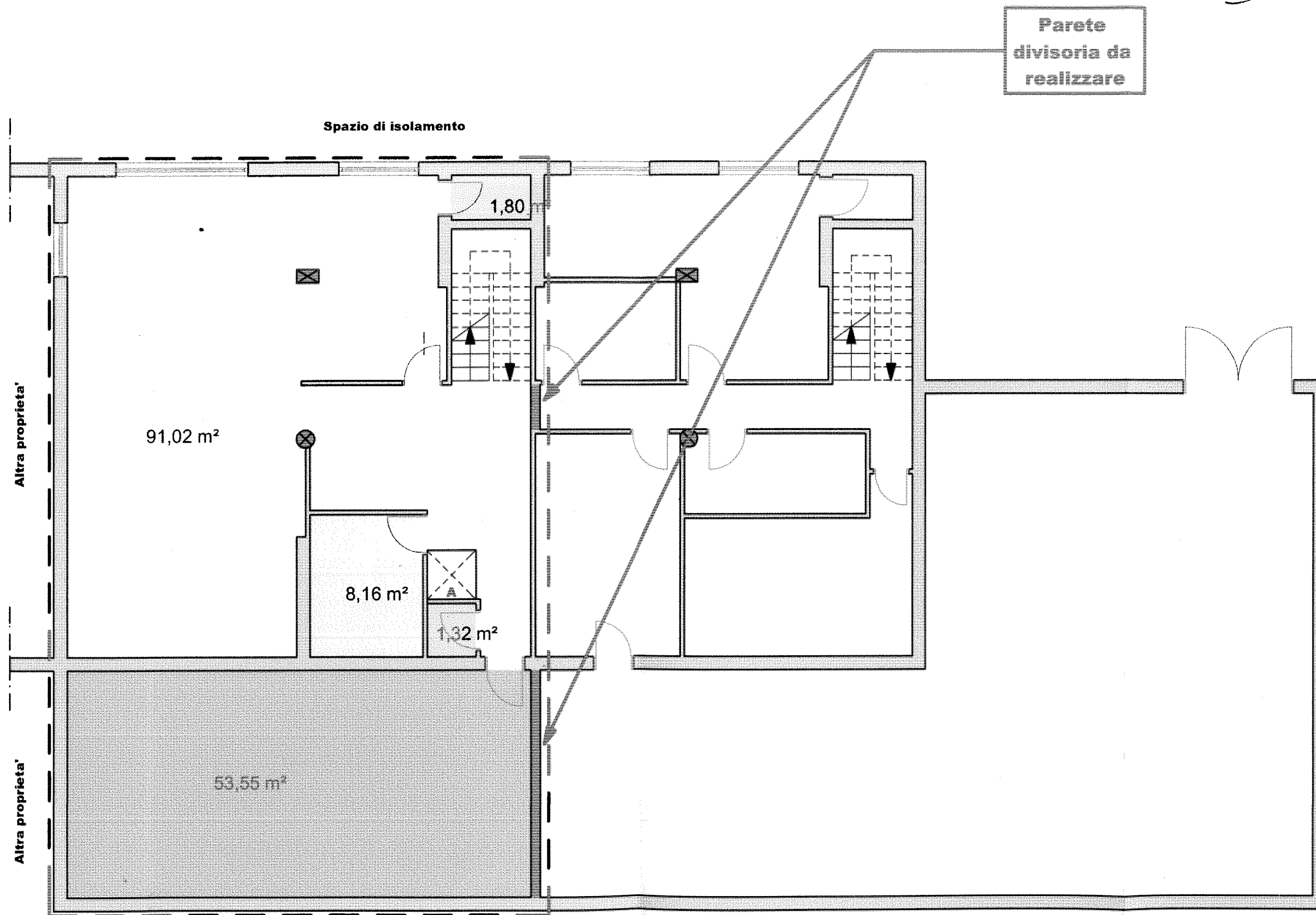
**Foglio 10 Particella 750 Sub. 15 Corte**

**Scala 1:100**

ALLEGATO N.3 PLANIMETRIE LOTTO 1



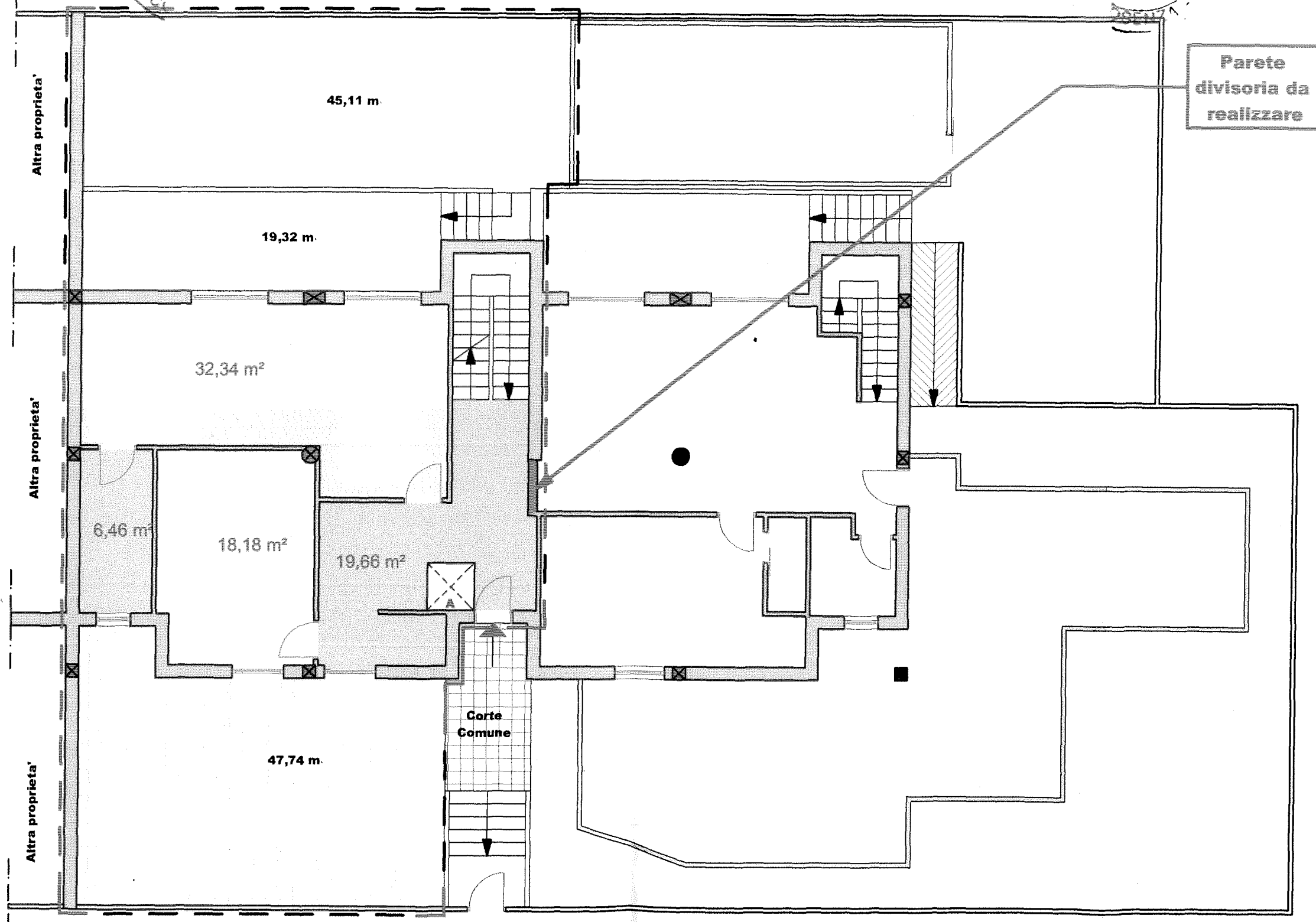
**ALLEGATO n. 3/a**



**LOTTO 1**  
**Cat. A/2**  
**PIANO SEMINTERRATO**



**ALLEGATO n. 3/b**



Parete  
divisoria da  
realizzare

Altra proprieta'

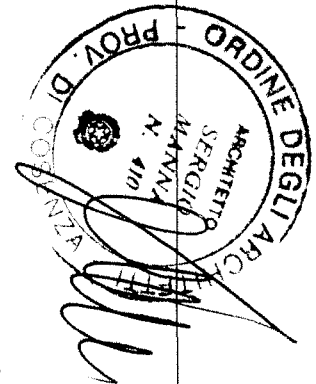
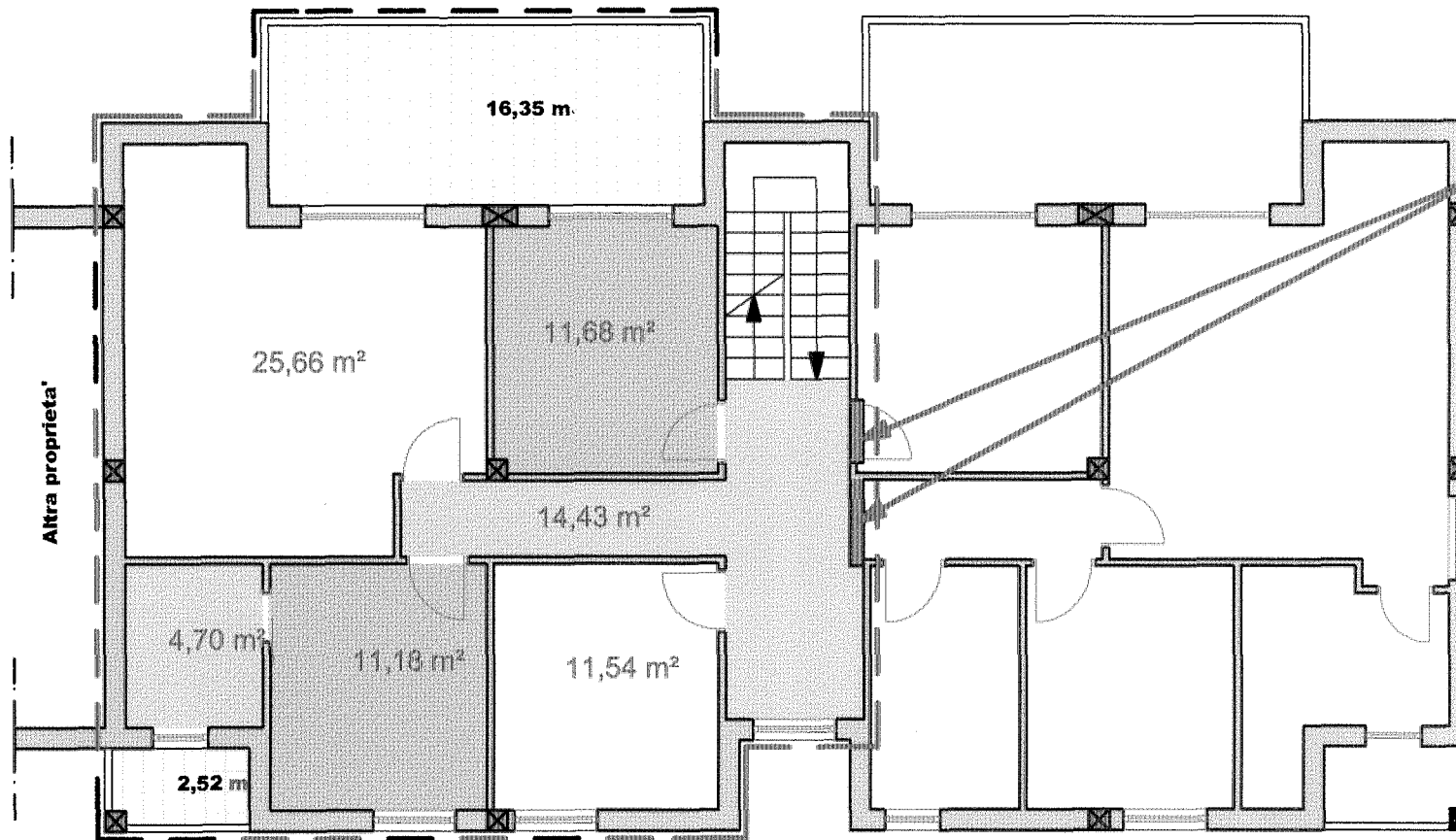
Altra proprieta'

Strada Comunale



**LOTTO 1**  
**Cat. A/2**  
**PIANO TERRA**

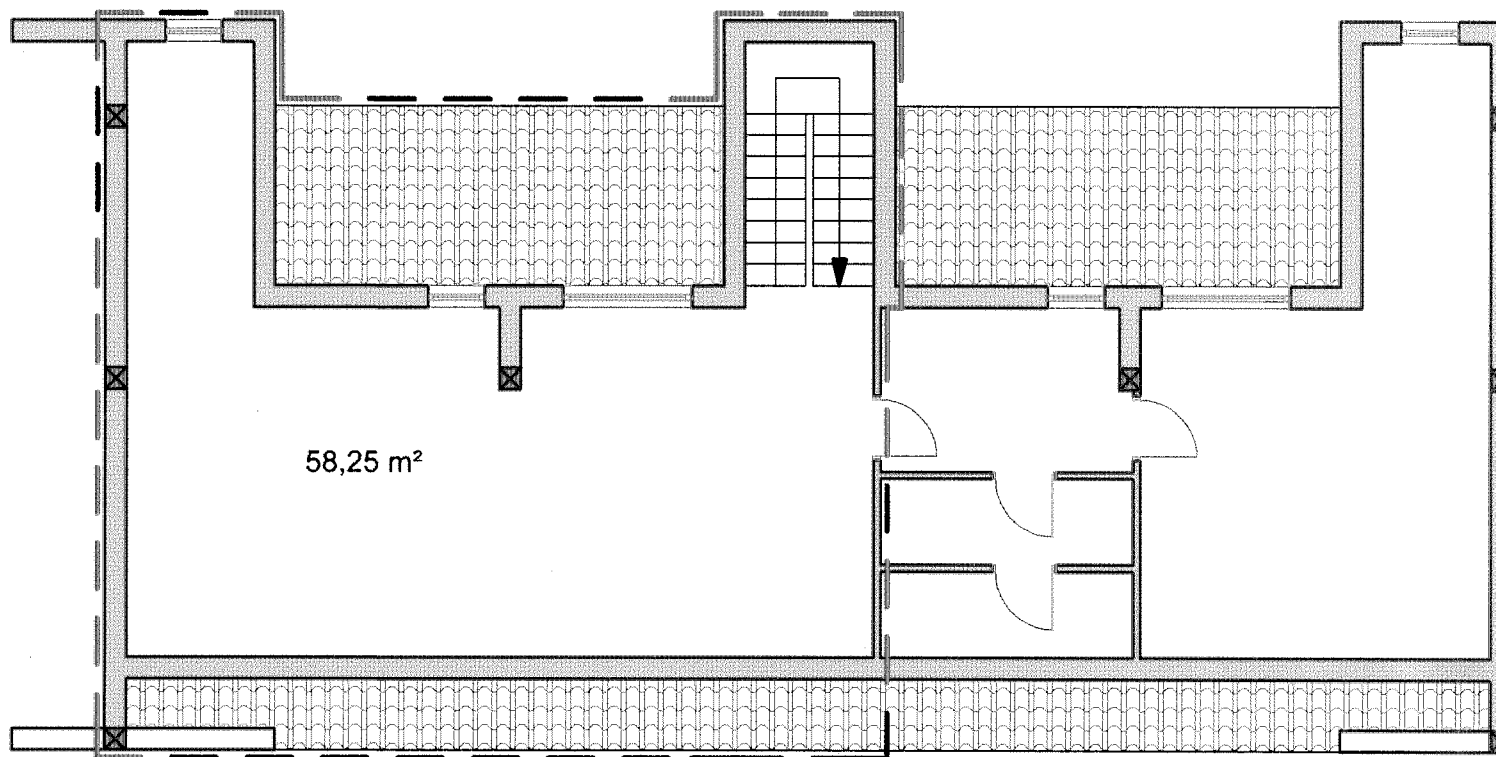
**ALLEGATO n. 3/c**



**LOTTO 1**  
**Cat. A/2**  
**PIANO PRIMO**



**ALLEGATO n. 3/d**

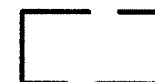


**Superfici Commerciali Lorde Complessive**

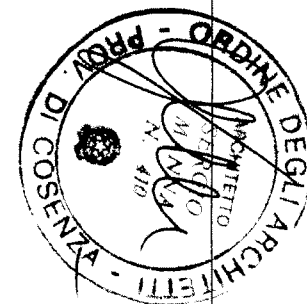
**Sup. Interna Lorda 454,80 mq**

**Sup. Balconi 38,20 mq**

**Sup. Corte Esterna 92,85 mq**



**LOTTO 1**  
**Cat. A/2**  
**PIANO SECONDO**



**ALLEGATO N.4 PLANIMETRIE LOTTO 2**

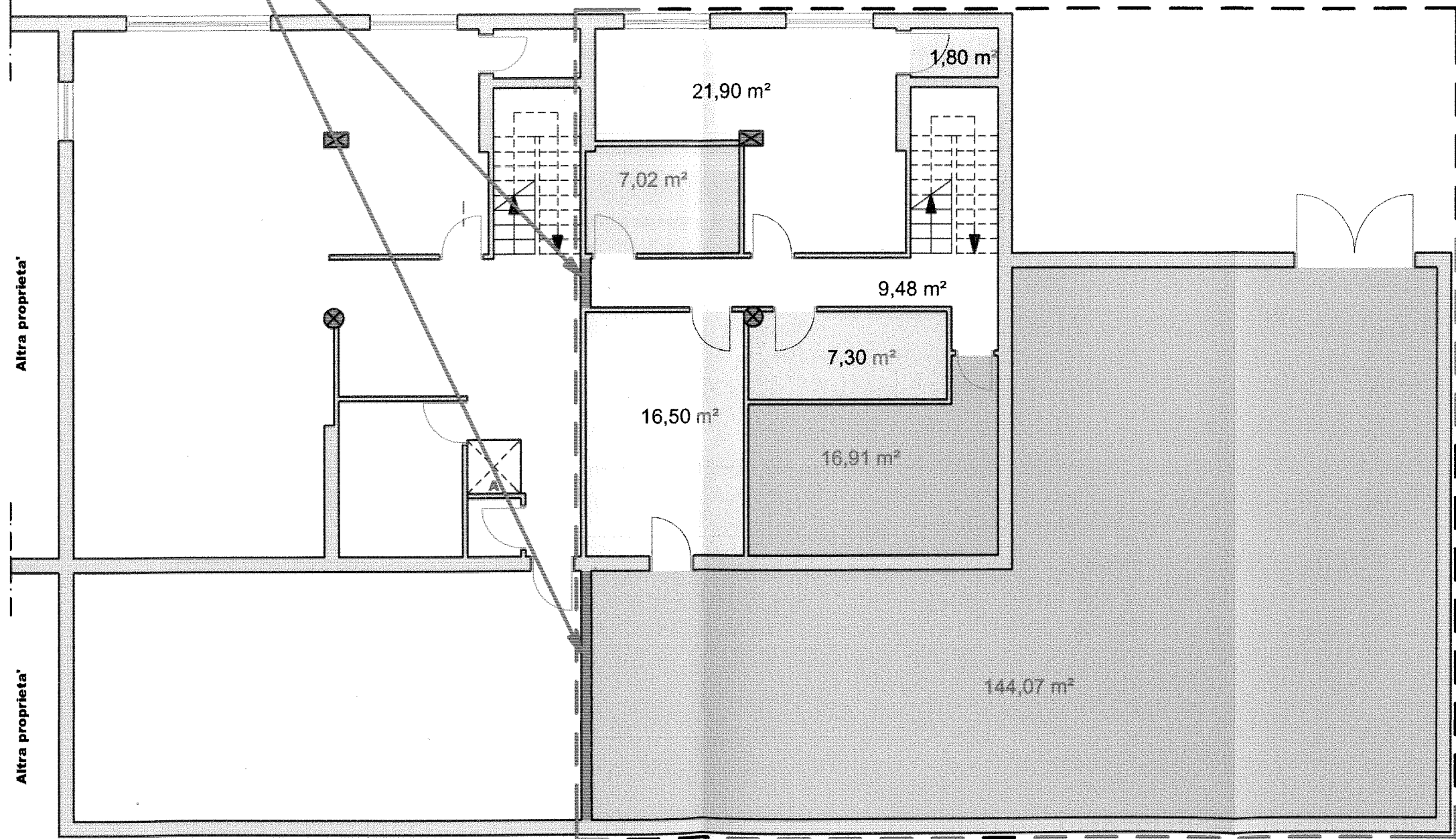
PROV. - ORDIN.

NE DEGLI ARCHITETTI  
ARCHITETTO  
SERGIO  
M. A. V. N. A.  
N. 419  
BOLOGNA

ALLEGATO n. 4/a

Parete  
divisoria da  
realizzare

Spazio di isolamento

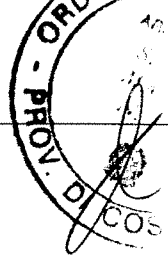


Altra proprietà

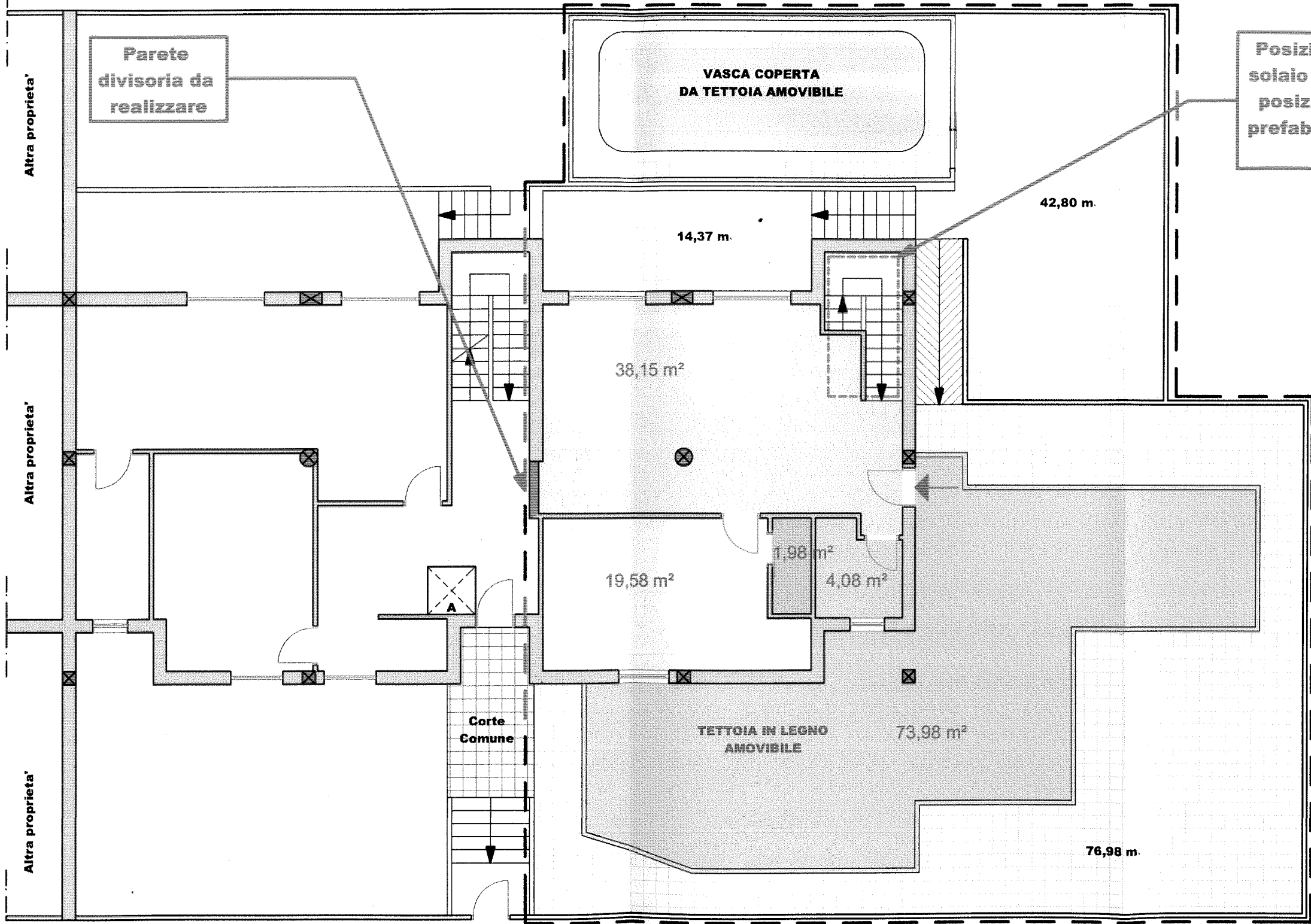
Altra proprietà



LOTTO 1  
Cat. A/2  
PIANO SEMINTERRATO



**ALLEGATO n. 4/b**



Parete  
divisoria da  
realizzare

VASCA COPERTA  
DA TETTOIA AMOVIBILE

Posizione apertura nel  
soffitto da realizzarsi per  
posizionamento scala  
prefabbricata in legno o  
metallo

Altra proprietà'

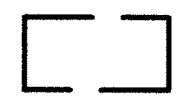
Altra proprietà'

Altra proprietà'

Altra proprietà'

Altra proprietà'

Strada Comunale

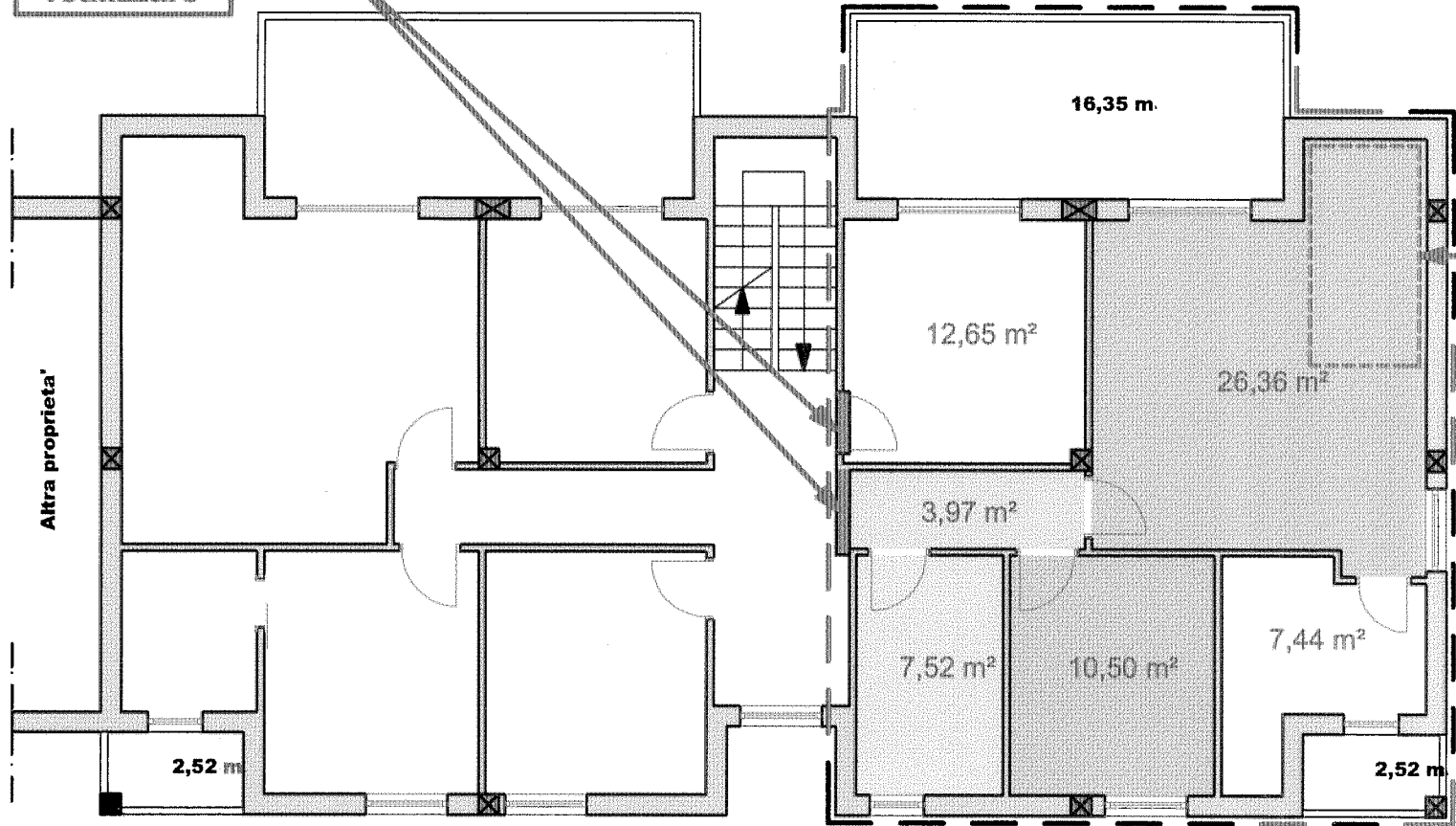


**LOTTO 2**  
**Cat. A/2**  
**PIANO TERRA**

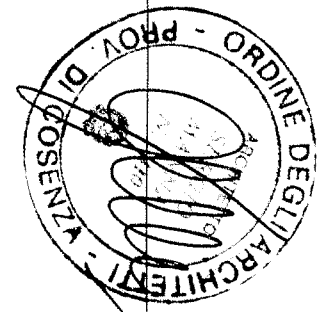
**ALLEGATO n. 4/c**

Pareti  
divisorie da  
realizzare

Posizione  
apertura nel  
solaio da  
realizzarsi per  
posizionamento  
scala  
prefabbricata in  
legno o metallo

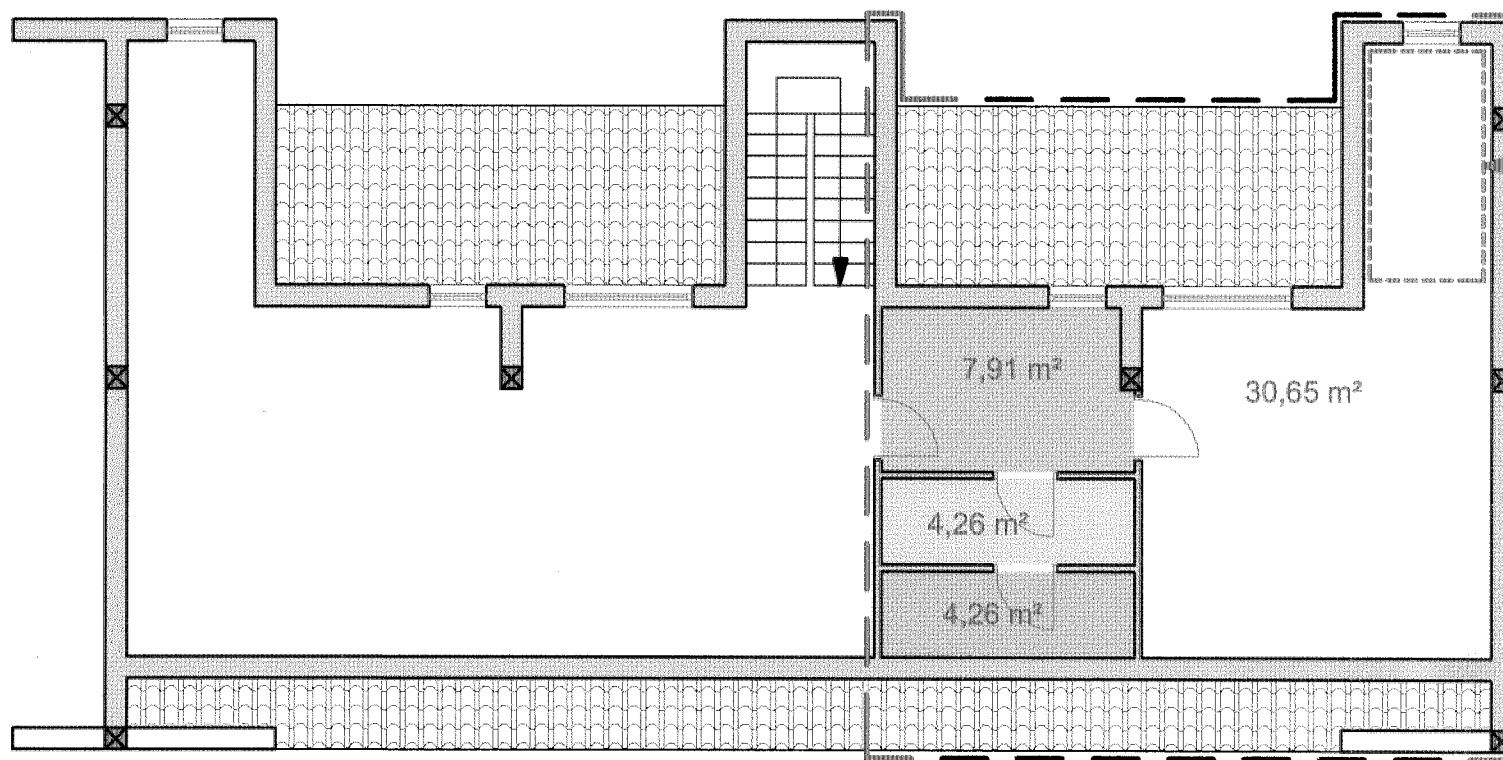


Altra proprietà

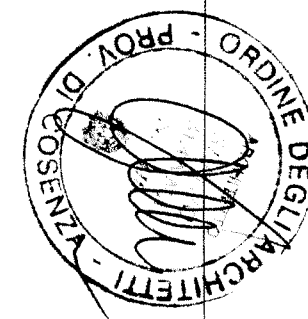


**LOTTO 2**  
**Cat. A/2**  
**PIANO PRIMO**

**ALLEGATO n. 4/d**



Posizione  
apertura nel  
soffitto da  
realizzarsi per  
posizionamento  
scala  
prefabbricata in  
legno o metallo



**Superfici Commerciali Lorde Complessive**

**Sup. Interna Lorda 189,10 mq**

**Sup. Balconi 33,27 mq**

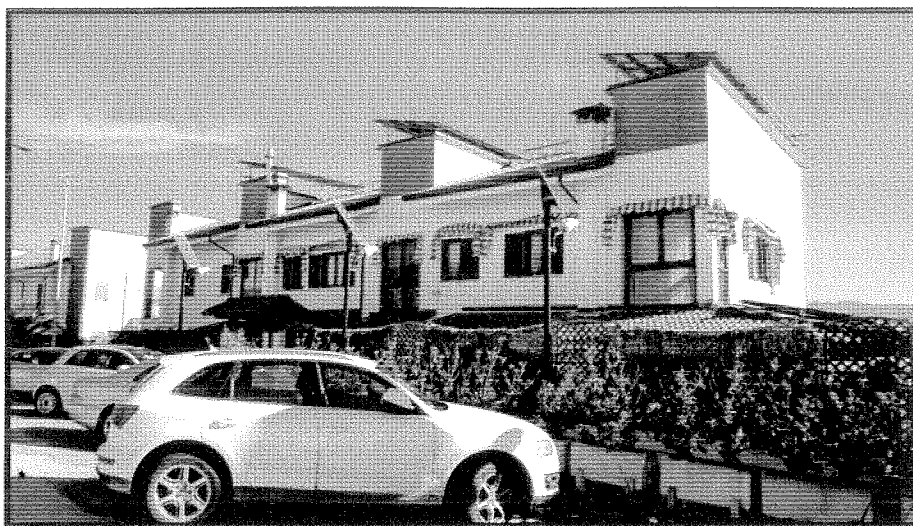
**Sup. Corte Esterna 241,60 mq**



**LOTTO 2**  
**Cat. A/2**  
**PIANO SECONDO**



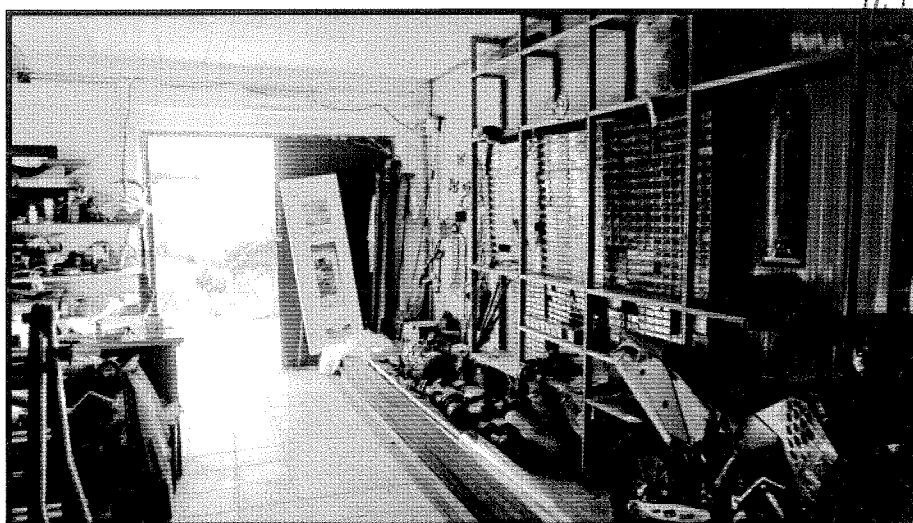
Documentazione Fotografica A (Foto Facciate e Parti Comuni)



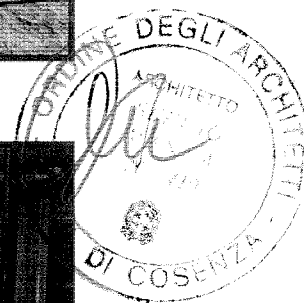
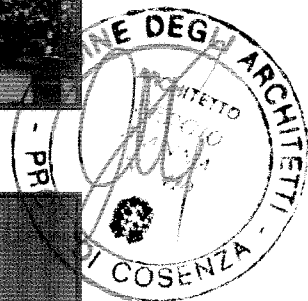
**Foto Esterno 1**  
*Fabbricato in vista dalla strada comunale*

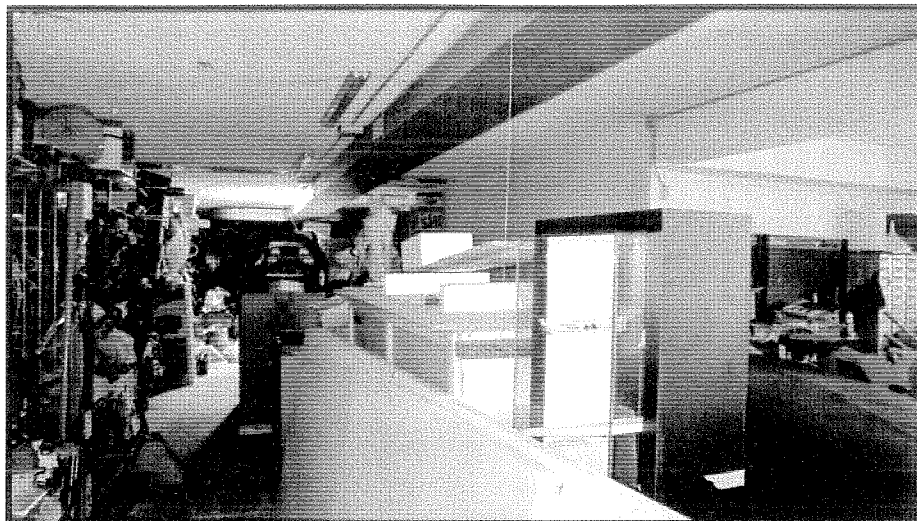


**Foto Esterno 2**  
*Fabbricato in vista da Nord*



**Foto 1**  
**Seminterrato – Garage**





**Foto 2**  
Seminterrato – Garage

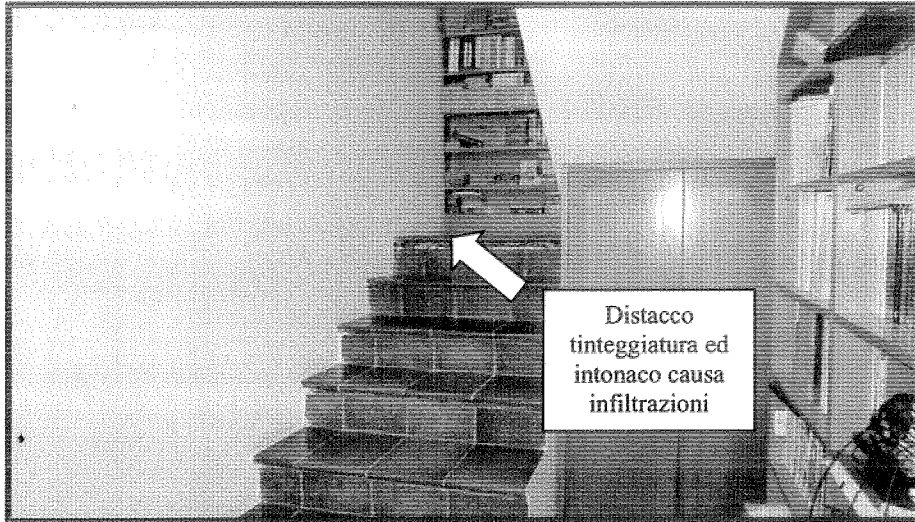


**Foto 3**  
Seminterrato – Ingresso Garage

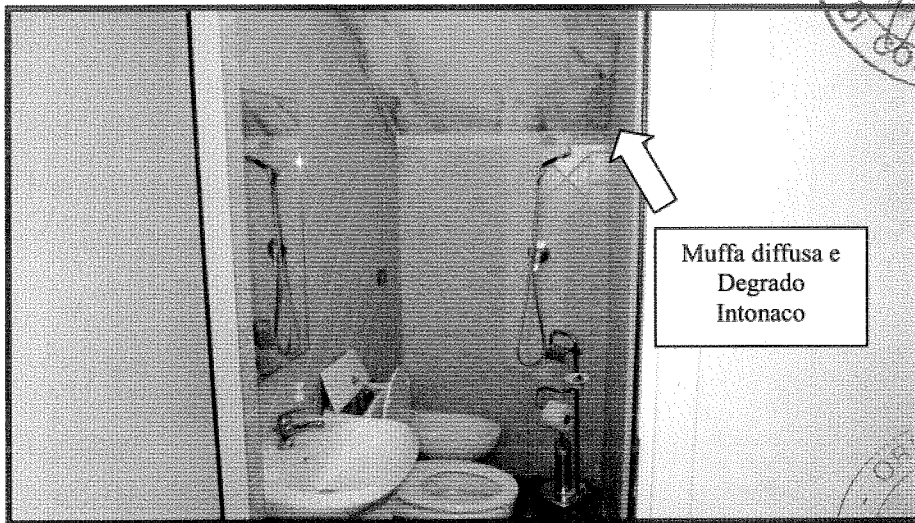


**Foto 4**  
Seminterrato – Locale Lavanderia

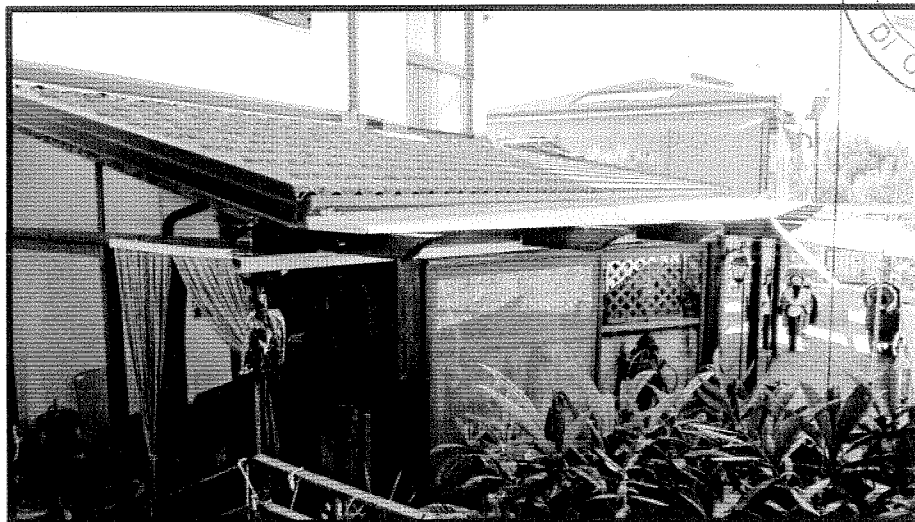




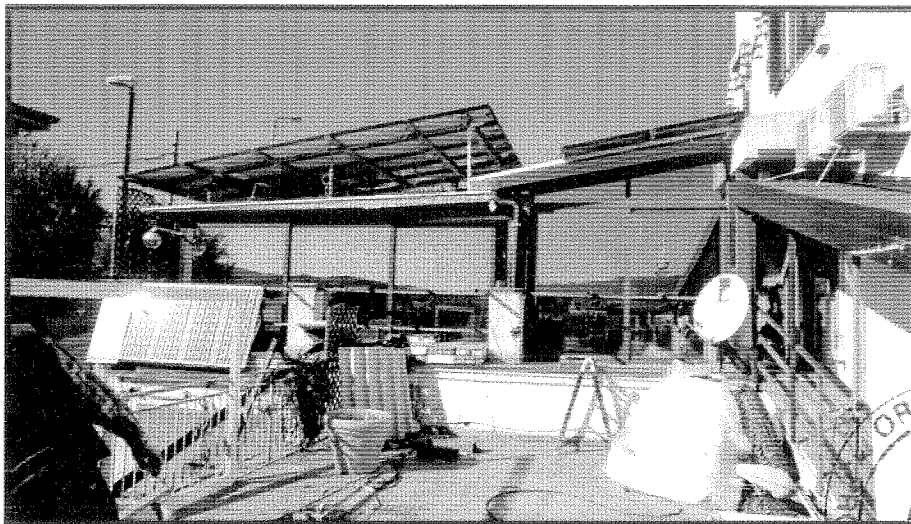
**Foto 5**  
Seminterrato – Scala interna



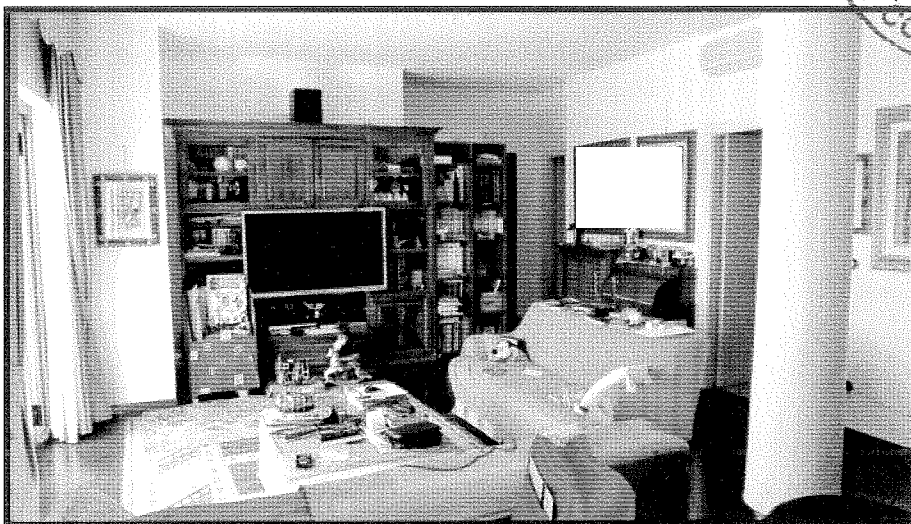
**Foto 6**  
Seminterrato – Wcc



**Foto 7**  
Corte Esterna



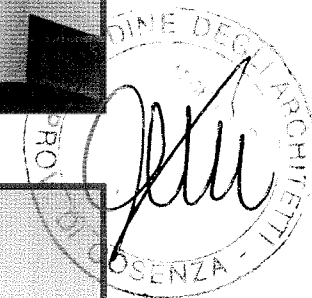
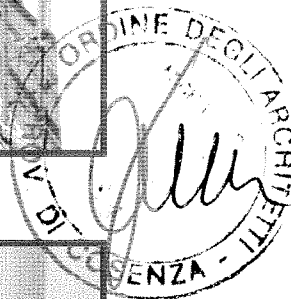
**Foto 8**  
Piano Terra – Corte Esterna

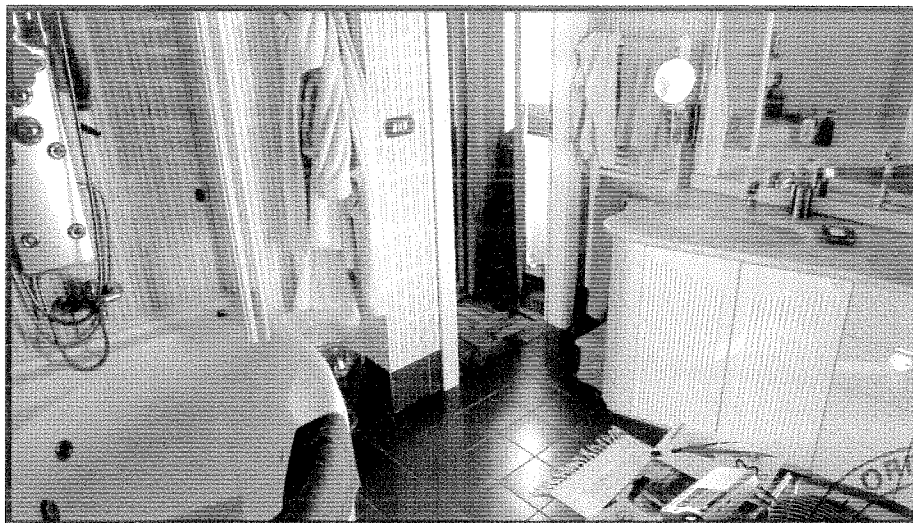


**Foto 9**  
Piano Terra – Soggiorno



**Foto 10**  
Piano Terra – Cucina

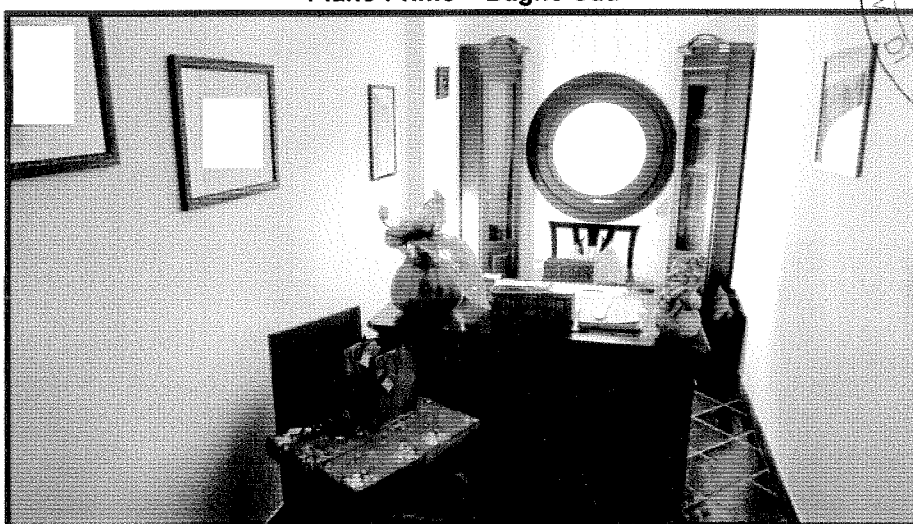




**Foto 11**  
Piano Primo – Bagno Nord



**Foto 12**  
Piano Primo – Bagno Sud



**Foto 13**  
Sottotetto