

# TRIBUNALE DI COSENZA

## Sezione prima civile – Esecuzioni immobiliari

**Esecuzione immobiliare n. 307/2014 R.G.E.**

**Giudice dell'esecuzione :** Dott.ssa Francesca Goggiamani

**Creditore Procedente:** BANCA PER LO SVILUPPO DELLA COOPERAZIONE DEL CREDITO SPA

**Debitori :**

### CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

#### PREMESSA

In ottemperanza all'incarico di esperto valutatore affidatomi in data 3/5/2016 nella procedura in epigrafe indicata, io sottoscritto Ing. Pietro Mari iscritto al n.442 dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza ed al n. 437 dell'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Cosenza, dopo aver preliminarmente:

- esaminato la documentazione in atti, con particolare riferimento a quanto precisato all'art.567 c.2° del Codice di Procedura Civile;
- acquisito presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio – Servizi Catastali, le mappe censuarie e le visure relative alle unità immobiliari oggetto di valutazione;
- acquisito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Vincenzo La Costa i documenti relativi alla costruzione degli immobili e alle normative urbanistiche relative al sito di fabbrica, vigenti all'epoca della costruzione ed all'attualità;
- effettuato sopralluoghi presso l'immobile oggetto di valutazione, in cui ho preso atto e documentato la consistenza e lo stato d'uso attuale delle unità immobiliare, con rilievi metrici e fotografici;
- effettuato opportune ricerche sulla stato attuale del mercato immobiliare della zona, e sulle risultanze della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari pubblicati sul Sito Internet dell'Agenzia delle Entrate (<http://www.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm>);

sono in grado di rispondere ai quesiti che mi sono stati posti.

#### RISPOSTA AI QUESITI N.1 E N.2

Le iscrizioni e le trascrizioni relative agli immobili pignorati, effettuati nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, sono precisate nel Certificato Notarile redatto dalla Dott.ssa Anna Calvelli allegata in atti. Si osserva quanto segue:

il pignoramento a favore di Banca per Lo Sviluppo della Cooperazione di Credito S.P.A. e contro i coniugi \_\_\_\_\_ riguarda le unità immobiliari

individuare come segue:

- **unità negoziale 1:** fg.14 part. 318 sub 10, cat.A3, cl.2, vani 6,5, rendita 335,70 euro, sito in via Amendola n.2, piano 2°, che risulta di proprietà dei coniugi \_\_\_\_\_ per i diritti di ½ ciascuno;
- **unità negoziale 2:** - fg.14 part. 318 sub 15, cat.C2 ,cl.U, 51 m<sup>2</sup>, rendita 131,70 euro;  
- fg.14 part. 318 sub 16, cat.C2 ,cl.U, 25 m<sup>2</sup>, rendita 64,56 euro;  
siti via Amendola n.2/a, piano 4°, che risultano di proprietà dei coniugi \_\_\_\_\_  
per i diritti di 1/3 ciascuno.

I sopracitati immobili sono pervenuti ai coniugi \_\_\_\_\_ da \_\_\_\_\_  
in virtù dell'atto di compravendita a rogito del notaio Carlo Viggiani del 7/07/2006 trascritto a Cosenza l'11/07/2006 ai nn.15787 R.P. e 23480 R.G.

\_\_\_\_\_ avevano acquistato gli immobili soprarichiamati da \_\_\_\_\_  
in virtù dell'atto di compravendita a rogito del notaio Riccardo Scornajenghi del 22/05/1991 trascritto a Cosenza l'14/06/1991 ai nn.10613 R.P. e 12532 R.G.



Con atto a rogito del notaio Viggiani del 7/07/2006, rep n.69292/23342, iscritto a Cosenza l'11/07/2006 ai nn.4419 R.P. e 23481 R.G., sulle unità immobiliari individuate in catasto al Fg.14, part.318/sub10, part.318/sub15 e part.318/sub16, è stata concessa **ipoteca volontaria a garanzia di mutuo**, per un importo di euro 200.000, a garanzia della somma di euro 100.000 per la durata di 15 anni, a favore della Banca di Credito Cooperativo di San Vincenzo la Costa e contro

Sulle medesime unità immobiliari sopra descritte, risulta emessa il 26/06/2007 **ipoteca legale** iscritta a Cosenza il 2/07/2007 ai nn.6331 R.P. e 25423 R.G., per euro 44.730,56 a garanzia della somma di euro 22.365,28, a favore di E.TR.S.P.A. con sede in Cosenza e contro

tuttavia le unità immobiliari in argomento non risultano, negli ultimi venti anni, intestate ad

### **RISPOSTA AL QUESITO N.3**

Presso l'Agenzia delle Entrate –Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio –Servizi Catastali, ho acquisito i documenti relativi alla visura storica per immobile dall'impianto meccanografico all'attualità.

Solo relativamente alla particella 318/sub10 risulta depositata in catasto la planimetria in scala 1:200, compilata dall'ing.

(Vd.**ALL.N.1**); non risultano depositate le planimetrie relative alle particelle 318/sub15 e 318/sub16.

Dalle visure storiche delle tre unità immobiliari (**Vd.ALL.N.2, ALL.N.3 ed ALL.N.4**) si evince che:

- l'appartamento individuato dalla part.318/sub10, sito al 2° piano del fabbricato posto in via Amendola
  - alla data del 5/03/1991, risultava intestato a  
ciascuno proprietari per 1/3 dell'intero,
  - alla data del 22/05/1991, risultava intestato a  
ciascuno proprietario  
per 1/2
  - dalla data del 7/07/2006 all'attualità, risulta intestato a  
ciascuno  
proprietario per 1/2,
- le unità immobiliari individuate dalle particelle 318/sub15 e sub16 poste al 4° piano, ma in effetti situati in un sottotetto:
  - alla data del 25/03/1991, risultavano accatastate nella maggiore consistenza della originaria particella 318/sub12 della superficie di 172 m<sup>2</sup>, ed intestati a  
ciascuno proprietari per 1/3 dell'intero,
  - in data 10/12/1996 a seguito dell'approvazione del "frazionamento per trasferimento di diritti n.B04259.1/1996", sono state inserite in mappa la part. 318/sub15 di 51 m<sup>2</sup> e la part.318/sub16 di 25 m<sup>2</sup>, intestati a  
ciascuno proprietario per 1/3;
  - dalla data del 7/07/2006 all'attualità, le particelle 318/sub15 e 318/sub16 risultano intestate a  
ciascuno proprietario per 1/3 ed a  
per 1/3.

La destinazione urbanistica del lotto di terreno su cui insiste il fabbricato in cui sono inserite le unità immobiliari oggetto di stima è precisato nell'attestato rilasciato dal Sindaco di San Vincenzo La Costa in data 9/09/2016 – prot.n.2027 (**Vd.ALL.N.5**).

### **RISPOSTA AL QUESITO N.4**

Previo accordo con l'esecutato, dopo diversi tentativi infruttuosi, in data 8/09/2016, ho eseguito un accesso sui luoghi da valutare, alla presenza continua del signor \_\_\_\_\_, che occupa stabilmente i locali e vi risiede con la moglie \_\_\_\_\_ e con il figlio \_\_\_\_\_

Il verbale relativo ai rilievi ed alle constatazioni fatte durante l'accesso, redatto alla presenza del signor \_\_\_\_\_ e da esso sottoscritto, forma l'**ALLEGATO N.6**.

Le unità immobiliari da valutare sono siti nel Comune di San Vincenzo La Costa, nella zona di espansione residenziale a sud-est del centro urbano, in via Amendola al n.2/ab (Vd. immagine n.1).



#### 4.1 - CARATTERISTICHE DEL CENTRO URBANO.

San Vincenzo la Costa è un Comune di 2.197 abitanti, della superficie di 18,42 km<sup>2</sup>, situato alle pendici della Catena Costiera Tirrenica ad ovest della Valle del Crati. Il centro urbano principale, in cui insistono il municipio, le scuole ed i principali uffici e servizi di utilità urbana, è collegato, con la SP 91 e con la SP 234 all'autostrada A3 Salerno-Reggio Calabria (circa 10 Km) ed alla città di Cosenza (circa 21 Km).

San Vincenzo la Costa non è servito dai trasporti ferroviari ed è invece servito da linee di trasporto pubblico su gomma, con collegamenti giornalieri con Cosenza ad orari predefiniti.

#### 4.2 – CARATTERISTICHE DEL CONTESTO URBANO.

La zona in cui ricade il fabbricato è un zona di espansione del centro urbano consolidato, ben collegata, attraverso la strada urbana denominata via Amendola, sia con la SP 91 sia con la rete viaria urbana. Il comparto urbanistico, originariamente destinato a “attività produttive” è stato di fatto utilizzato per insediamenti di tipo residenziale ed è dotato delle opere di urbanizzazione primaria.

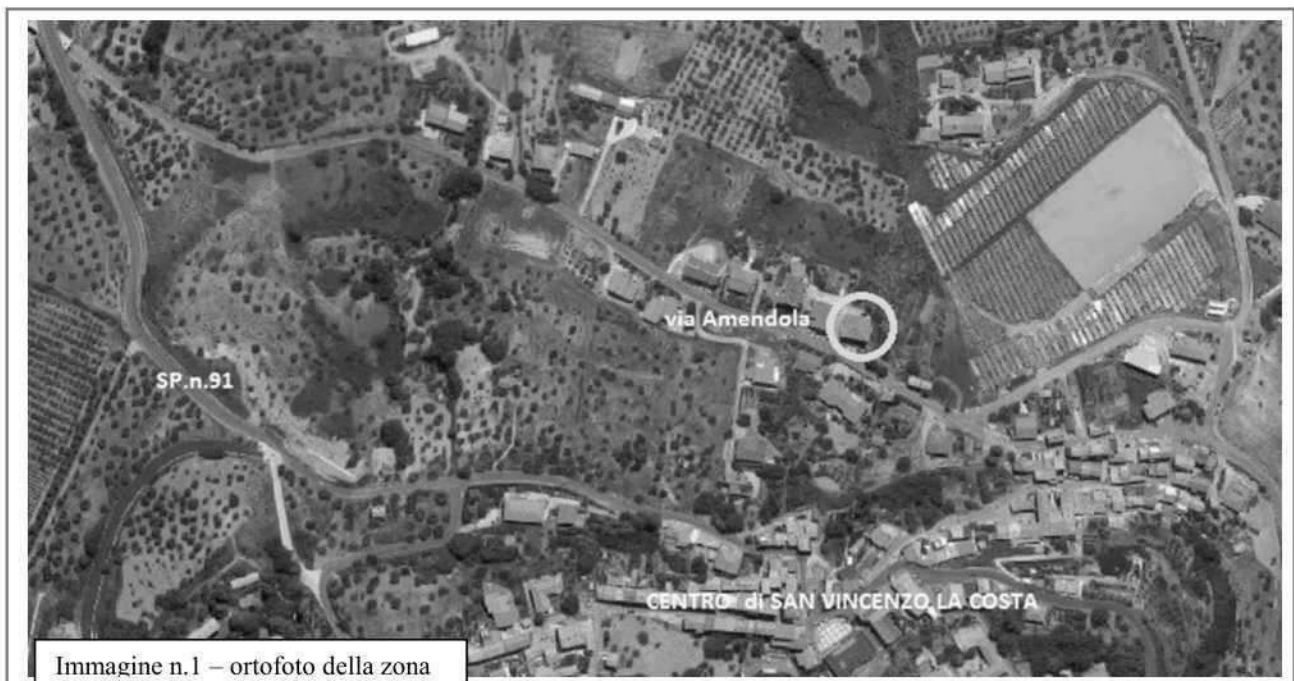


Immagine n.1 – ortofoto della zona

#### 4.3 CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO

Le unità immobiliari da valutare sono inserite in un fabbricato composto da quattro piani di cui uno seminterrato e tre fuori terra, più sottotetto (Vd. immagine n.2), costruito, nel periodo 1979-1983, da titolari della Licenza Edilizia n.5 rilasciata in data 1/02/1979 per la realizzazione di un “fabbricato artigianale” (VD.ALL.N.7), in base ad un progetto redatto dall’Ing. (VD.ALL.N.8).

Il fabbricato realizzato è difforme dal progetto approvato, sia per la consistenza planovolumetrica, sia per le destinazioni d’uso; attualmente tutti i locali, nei diversi piani, sono destinati a civile abitazione.

Le piante dello stato attuale dell’appartamento pignorato e del sottotetto sono disegnate nell’ALL.N.9.

Al fabbricato si accede dalla strada urbana denominata via Amendola; gli spazi privati che circondano la palazzina sono solo parzialmente pavimentati e privi di qualsiasi arredo o decorosa sistemazione.

Il fabbricato presenta le seguenti caratteristiche edilizie:

- struttura portante intelaiata in cemento armato;
- solai piani in laterocemento;
- murature di tamponamento e tramezzi divisorii in laterizi forati;

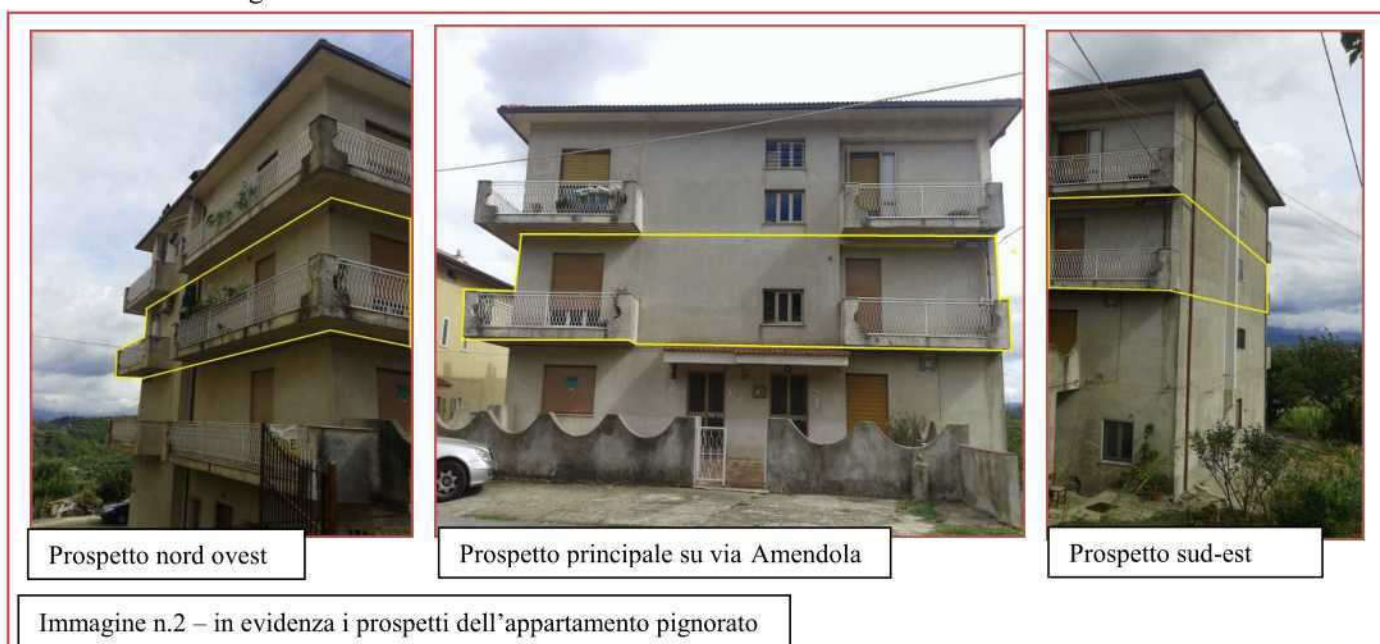




- tetto a padiglioni con struttura portante in travi di acciaio tipo “omega” e manto in tegole in calcestruzzo pressovibrato tipo Wierer;
- rivestimenti in intonaco cementizio e vernici per esterni;
- infissi esterni in alluminio preverniciato;
- scale condominiali dal primo piano al terzo piano con rampe in cemento armato rivestite in lastre di granito grigio levigato;
- scale di accesso al sottotetto ( non previste nel progetto autorizzato) con rampe in cemento armate non rivestite;
- impianti tecnologici di tipo civile convenzionale.

Gli intonaci del prospetto nord ed est presentano ammaloramenti negli elementi in aggetto maggiormente esposti alle intemperie.

Per quanto riguarda gli interventi di manutenzione e di gestione delle parti comuni, non essendo stato costituito un condominio, gli interventi necessari vengono decisi bonariamente tra i proprietari delle unità immobiliari in autogestione.



#### 4.4 CARATTERISTICHE DELL'APPARTAMENTO

##### 4.4.1- caratteristiche dell'accesso all'appartamento.

All'appartamento pignorato, posto al secondo piano, si accede attraverso un vano scale in comune con l'appartamento posto al terzo piano; le rampe sono rivestite con lastre di granito grigio levigate, in ottime condizioni di manutenzione (Vd. foto n.1)

##### 4.4.2 – caratteristiche compositive e distributive.

L'appartamento è composto dai seguenti vani :

- ingresso-disimpegno, della superficie utile netta calpestabile di 22,31 m<sup>2</sup> (Vd.foto n.2);
- cucina-tinello, della superficie utile netta calpestabile di 30,75 m<sup>2</sup> (Vd.foto n.3 e n.4);
- salotto-pranzo, della superficie utile netta calpestabile di 31,17 m<sup>2</sup> (Vd.foto n.5 e n.6);
- camera da letto matrimoniale, della superficie utile netta calpestabile di 23,50 m<sup>2</sup> (Vd.foto n.7 e n.8);
- camera da letto, della superficie utile netta calpestabile di 18,70 m<sup>2</sup> (Vd.foto n.9 e n.10);
- vano soggiorno, della superficie utile netta calpestabile di 10,53 m<sup>2</sup> (Vd.foto n.11 e n.12);
- bagno principale, della superficie utile netta di 9,35 m<sup>2</sup> (Vd.foto n.13 e n.14);
- bagno di servizio, della superficie utile netta di 5,03 m<sup>2</sup> (Vd.foto n.15 e n.16);
- lavanderia-ripostiglio, della superficie utile netta calpestabile di 3,68 m<sup>2</sup> (Vd.foto n.17e n.18);



Complessivamente la superficie utile netta interna è  $SU= 155,02 \text{ m}^2$ . L'altezza utile netta dei vani è 2,85 m. La superficie lorda, comprensiva dei muri perimetrali e dei tramezzi ed escluso il vano scale è  $SCL=189,76 \text{ m}^2$ ; L'appartamento è dotato di n.4 balconi della superficie complessiva  $SNR= 30,46 \text{ m}^2$  (Vd.foto n.19 e n.20).



Foto n.1 – vano scale di accesso all'appartamento



Foto n.2 – ingresso - disimpegno



Foto n.3 – cucina tinello –zona cottura



Foto n.4- cucina tinello



Foto n.5 – salotto pranzo



Foto n.6 –salotto pranzo







Foto n.7- camera da letto matrimoniale



Foto n.8 - camera da letto matrimoniale



Foto n.9 - camera da letto



Foto n.10 - camera da letto



Foto n.11 – soggiorno



Foto n.12 – soggiorno





Foto n.13- bagno principale



Foto n.14- bagno principale

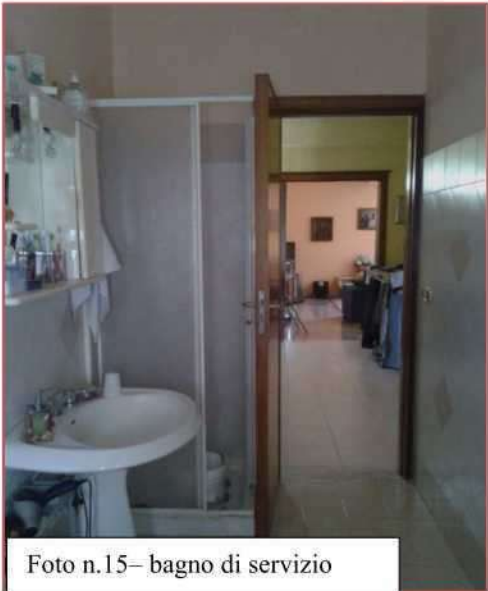


Foto n.15- bagno di servizio



Foto n.16 - bagno di servizio



Foto n.17- lavanderia ripostiglio



Foto n.18- lavanderia ripostiglio







Foto n.19 - balcone



Foto n.20 - balcone

#### 4.4.3 – rifiniture edilizie

Per quanto riguarda le rifiniture edilizie si è rilevato quanto segue:

##### 4.4.3.1 – pavimenti e rivestimenti:

- nell'ingresso-disimpegno e nella cucina-tinello sono montati pavimenti in piastrelle di ceramica monocottura di dimensioni 33 x 33 cm;
- nel salotto-pranzo, nel soggiorno e nelle camere da letto sono montati pavimenti in piastrelle di segato di marmo di dimensioni 40 x 40 cm;
- nel bagno principale, il pavimento ed il rivestimento delle pareti, sono realizzati con piastrelle di ceramica smaltata colorata, di dimensioni 20 x 30cm;
- nel bagno di servizio, il pavimento ed il rivestimento delle pareti, sono realizzati con piastrelle di ceramica smaltata bianca, di dimensioni 20 x 20 cm;
- nella lavanderia-ripostiglio il pavimento è realizzato con piastrelle di graniglia di marmo da 33 x 33 cm;
- i balconi sono pavimentati con piastrelle di ceramica colorata di dimensioni 20 x 30 cm;

tutti i pavimenti ed i rivestimenti sono in condizioni di manutenzione ottime.

I soffitti e le pareti non rivestite da piastrelle, sono intonacate con malte di tipo preconfezionate rifinite con intonaco fine ed incamiciatura con rasante a base cementizia e verniciatura con idropittura lavabile, in buone condizioni di manutenzione.

##### 4.4.3.2 – porte e finestre

Le porte interne sono in legno tamburato in buona condizione di manutenzione.

Le finestre ed i balconi sono in profilati di alluminio elettrocromato, in ottime condizioni di manutenzione.

##### 4.4.3.3 – impianti

- gli apparecchi igienici sono in ceramica, bianca o colorata, di tipo civile convenzionale;
- le rubinetterie sono in acciaio cromata di tipo civile convenzionale;
- l'impianto elettrico è di tipo civile convenzionale, con apparecchi di comando di tipo Ticino, in ordinarie condizioni di funzionalità, dotato di quadro di comando regolamentare, con interruttori magnetotermici differenziali tipo "salvavita";
- l'appartamento è dotato di un impianto termico con radiatori a parete, alimentato sia da una caldaia a gas, sia da un termocamino installato nel tinello;
- l'appartamento è dotato di impianto telefonico fisso.

Tutti gli impianti sono perfettamente funzionanti.





#### 4.5 – CARATTERISTICHE DEL SOTTOTETTO

Al di sopra del terzo piano, vi è un sottotetto al rustico, a cui si accede attraverso due rampe di scale in c.a., pure queste al rustico (Vd.foto n.21, n.22, n.23 e n.24).

Il sottotetto, della superficie, escluso il vano scale, pari a  $194,23 \text{ m}^2$ , ha altezza variabile tra 0,25 m e 2,20 m, quindi altezza media  $H_m = 1,225 \text{ m}$ ; solo una piccola zona centrale della superficie di circa  $4,73 \text{ m}^2$ , ha una altezza superiore a 2,10 m. Non vi sono tramezzi né pareti divisorie di alcun tipo; in corrispondenza del colmo del padiglione vi è un muro di spina della lunghezza di circa 1,80 m e dello spessore di circa 30 cm. Non vi è riscontro tra le unità immobiliari n.318/sub15 e 318/sub16, censite in catasto nella Categoria C/2 - magazzini e locali di deposito- della superficie di  $51 \text{ m}^2$  e  $25 \text{ m}^2$ , e la situazione planovolumetrica reale del sottotetto.

Si deve evidenziare che le unità immobiliari n. 318 sub 15 e sub 16, oltre a non essere perimetrare da pareti, non hanno le altezze minime ammesse per i locali (2,10 m); pertanto, indipendentemente dall'identificazione e dal classamento catastale, per quanto riguarda l'agibilità edilizia, il sottotetto non può essere considerato né magazzino né locale di deposito.



Foto n.21–scale di accesso al sottotetto-1ª rampa



Foto n.22–scale di accesso al sottotetto-2ª rampa

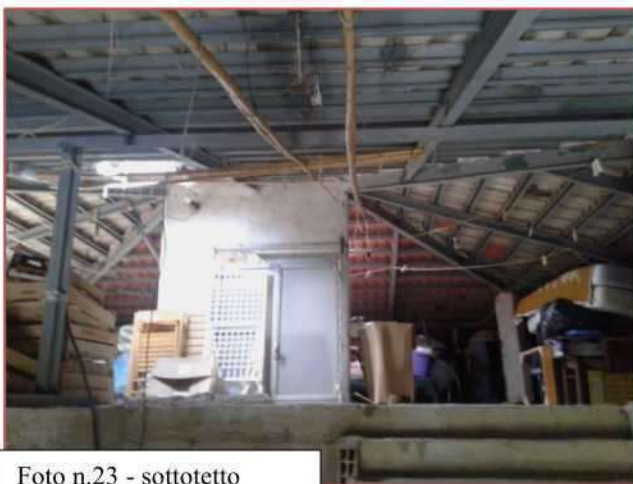


Foto n.23 - sottotetto



Foto n.24 – particolare della struttura di copertura



### **RISPOSTA AL QUESITO N.5**

Gli immobili pignorati sono siti in San Vincenzo La Costa in via G.Amendola n.2/ab; il numero civico “16” indicato nel pignoramento è diverso da quello attuale.

Per quanto riguarda l'appartamento (part.318/sub10), prescindendo dall'attuale numero civico, la descrizione contenuta nel pignoramento è conforme.

Per quanto riguarda i due locali di deposito (part.n.318/sub 15 e part.n.318/sub16) la descrizione contenuta nel pignoramento non è conforme, perché non esistono due locali, ma una unico sottotetto senza alcun tipo di divisione che consenta di individuare univocamente, anche solo come superficie, le due unità immobiliari oggetto di pignoramento.

### **RISPOSTA AL QUESITO N.6**

Le due unità immobiliari, individuate come particelle 318 sub 15 di 51 m<sup>2</sup> e 318 sub 16 di 25 m<sup>2</sup>, ma in effetti non identificabili nel contesto della maggiore consistenza del sottotetto, sono state inserite in catasto con un frazionamento del 10/12/1996 registrato al n.B04259.1/1996.

Per regolarizzare ed aggiornare le iscrizioni catastali è necessario annullare l'effetto di quel frazionamento riaccorpando per fusione le particelle frazionate in una particella unica che comprenda l'intero sottotetto. Sulla nuova particella unificata, della superficie netta di 172 m<sup>2</sup>, a \_\_\_\_\_ dovranno essere attribuiti in catasto “Diritti ed Oneri Reali” per 1/3 di 76 m<sup>2</sup> ciascuno, ed essendo 76 m<sup>2</sup> pari a circa il 44,19% di 172 m<sup>2</sup>, risulta che :

- a \_\_\_\_\_ “Diritti ed Oneri Reali” pari 14,73 % dell'intero sottotetto,
- a \_\_\_\_\_ “Diritti ed Oneri Reali” pari 14,73 % dell'intero sottotetto,

Il costo dell'aggiornamento catastale, in via sommaria, può essere quantificata in € 500,00.

### **RISPOSTA AL QUESITO N.7**

Il lotto di terreno su cui insiste il fabbricato in cui sono ubicate le unità immobiliari oggetto di stima è individuato in catasto dalla part.318 del fg.4 della superficie di 1020 m<sup>2</sup>:

- attualmente ricade per circa 675 m<sup>2</sup> in Z.T.O. di tipo “B-completamento” e per la superficie di circa 345 m<sup>2</sup> in Z.T.O. di tipo “E-agricola”;
- nel P. di F. vigente dall'aprile 1978 al dicembre 1998, cioè nel periodo in cui è stato costruito il fabbricato, la part.318 ricadeva in una Z.T.O. di tipo “D-Insediamenti produttivi”.

### **RISPOSTA AL QUESITO N.8**

Il progetto autorizzato prevedeva la realizzazione di ambienti con destinazione d'uso di carattere produttivo, in particolare:

- il piano terra era stato destinato a laboratorio artigianale di falegnameria;
- il primo piano era stato destinato ad officina per la produzione di infissi in alluminio;
- il secondo piano a sala esposizione;
- il terzo piano ad uffici e locali di abitazione.

Il progetto non prevedeva un sottotetto praticabile, tanto che le scale si fermavano al terzo piano.

Il fabbricato è stato realizzato in difformità dal progetto approvato sia per quanto riguarda le dimensioni planovolumetriche sia per quanto riguarda le destinazioni d'uso; la rampa di scale in c.a. che collega il terzo piano al sottotetto è stata realizzata in totale difformità dal progetto approvato.

In data 30/04/1986 i titolari della concessione edilizia n.5/1979, in virtù della legge n.47/1985, hanno presentato n.3 domande di sanatoria edilizia, relativa a porzioni del medesimo fabbricato; in particolare:

- \_\_\_\_\_ ha richiesto la sanatoria (prot.n.80 del 30-04-86) per una superficie utile abitabile di 252,50 m<sup>2</sup> ed un volume di 900 m<sup>3</sup>, su n.2 piani fuori terra (**Vd.ALL.N.10**); l'oblazione, calcolata in Lire 1.620.000 è stata interamente versata in 10 rate, documentate dalle ricevute dei bollettini postali allegati alla pratica;





- ha richiesto la sanatoria (prot.n.81 del 30-04-86) per una superficie utile abitabile di 153,50 m<sup>2</sup> ed un volume di 600 m<sup>3</sup>, su n.1 piano fuori terra (Vd.ALL.N.11); l'oblazione, calcolata in Lire 828.000 è stata interamente versata in 6 rate, documentate dalle ricevute dei bollettini postali allegati alla pratica;
- ha richiesto la sanatoria (prot.n.79 del 30-04-86) per una superficie utile abitabile di 62,5 m<sup>2</sup> ed un volume di 210 m<sup>3</sup>, su n.1 piano fuori terra (Vd.ALL.N.12); l'oblazione, calcolata in Lire 333.000 è stata interamente versata in 2 rate, documentate dalle ricevute dei bollettini postali allegati alla pratica.

Le tre pratiche sono incomplete e non sono state integrate con i documenti che il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale ha richiesto formalmente in data 16/07/1990; in particolare non risulta allegata a nessuna delle tre pratiche la corrispondente "pianta quotata dell'immobile abusivo con l'indicazione della destinazione d'uso e delle altezze dei locali in scala 1:100" redatta e firmata, per come prescrive la norma, da un tecnico abilitato, pertanto, allo stato, non risulta possibile né determinare in maniera univoca le unità immobiliari per cui si richiedeva il condono, né controllare la corrispondenza dei luoghi alle dimensioni dichiarate nelle domande di sanatoria ed alla base del calcolo dell'oblazione dovuta.

Nel fascicolo che contiene le tre istanze di condono, è allegato un "Certificato di Idoneità Statica" datato 1/07/1986 ma senza protocollo, redatto dall'ing. (Vd.ALL.N.13); tale documento attesta l'idoneità statica della struttura in c.a. di un "fabbricato a tre piani più seminterrato" dichiarandolo "conforme e compatibile con i calcoli statici di progetto", ma che non fa menzione del sottotetto e della rampa in c.a. che collega il terzo piano al sottotetto, e, più in generale, fa riferimento ad un progetto che è difforme, sotto l'aspetto planovolumetrico, dal fabbricato oggetto di collaudo.

Si deve altresì evidenziare che al Certificato in argomento non è allegato alcun significativo riscontro tecnico sulla qualità dei materiali impiegati, tantomeno certificati di prove effettuate presso laboratori ufficiali, per come previsto nell'art.20 della L.1086/1971, su campioni dei materiali prelevati dal direttore dei lavori in corso d'opera o, in mancanza, dal collaudatore durante la visita di collaudo.

Si deve concludere che il Certificato redatto dall'Ing. attesta l'idoneità statica di una struttura diversa da quella attuale ed in mancanza di significative verifiche sulla qualità dei materiali, pertanto non potrà essere utilizzata per definire le pratiche di condono in itinere.

I dati relativi alla superficie utile abitabile ed al piano, evidenziati nelle tre domande di sanatoria, indicano che molto probabilmente l'appartamento pignorato è quello relativo all'istanza prot.n.81 presentata da salvo ad effettuare le opportune verifiche a seguito della redazione delle relative piante quotata da parte di un tecnico abilitato; con riferimento alle norme vigenti in materia si ritiene che sia possibile conseguire il titolo edilizio in sanatoria a condizione che:

- venga dichiarata, previa l'effettuazione regolamentare dei necessari controlli tecnici, delle necessarie prove certificate sui materiali e delle verifiche dimensionali sulla struttura in c.a. effettivamente realizzata, l'idoneità statica della struttura realizzata in difformità da quella autorizzata;
- vengano presentati tutti gli elementi integrativi richiesti dall'UTC nel 1990 ed in particolare le piante quotata dell'immobile abusivo;
- vengano verificate, sulla scorta delle effettive dimensioni, l'importo delle oblazioni dovute.

In linea di massima il costo degli onorari professionali e delle spese necessarie per effettuare :

- il rilievo dei luoghi e la relativa restituzione grafica con individuazione della corrispondenza delle unità immobiliari a quanto dichiarato nelle istanze di condono;
- le verifiche sui materiali, con prelievi dei materiali in sito e relative prove in laboratori ufficiali;
- la redazione, ad esito delle prove sui materiali, del certificato di idoneità statica con eventuali prescrizioni;

può essere preventivato in circa €.6.000,00 da dividere tra gli attuali proprietari degli immobili oggetto di sanatoria. L'eventuale ulteriore oblazione ed i relativi interessi potranno essere calcolati solo ad esito della verifica della differenza tra le superfici reali ea quelle dichiarate nelle istanze di sanatoria.



### **RISPOSTA AL QUESITO N.9**

Non è possibile vendere i beni pignorati in lotti separati, infatti per come evidenziato ai precedenti paragrafi 4.5 e 6 le unità immobiliari n. 318 sub 15 e sub 16, non sono identificabili come locali C2, gli esecutati possiedono solo “Oneri e Diritti Reali” per una quota del 29,46% della superficie dell’intero sottotetto.

### **RISPOSTA AL QUESITO N.10**

Le unità immobiliari sono pignorate per intero.

### **RISPOSTA AL QUESITO N.11**

Le unità immobiliari sono occupate ed utilizzate come residenza principale dai coniugi \_\_\_\_\_ che le hanno acquistate in regime di comunione dei beni con dell’atto di compravendita a rogito del notaio Carlo Viggiani del 7/07/2006; pertanto l’acquisizione ed il possesso del bene ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

### **RISPOSTA AL QUESITO N.12**

Gli immobili sono occupati ed utilizzati dai coniugi \_\_\_\_\_ regolarmente coniugati e conviventi.

### **RISPOSTA AI QUESITI N.13 E N.13/BIS**

Sui beni pignorati non insistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Come già precisato nel precedente par.4.3, non essendo stato costituito un condominio, gli interventi di manutenzione necessari vengono decisi bonariamente tra i proprietari delle unità immobiliari in autogestione. Negli accertamenti eseguiti non sono emersi vincoli o oneri assimilabili ad una natura “condominiale”, né richieste di spese non pagate.

### **RISPOSTA AL QUESITO N.14**

La stima del valore delle unità immobiliari pignorate viene redatta con il criterio “sintetico comparativo”, sulla base delle dinamiche attuali del mercato edilizio nel centro urbano montano di San Vincenzo La Costa e dei parametri di stima ordinariamente utilizzate dal mercato stesso.

Particolare attendibilità è stata attribuita alle risultanze della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari consultabile sul Sito Internet (<http://www.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm>) dell’Agenzia delle Entrate (Vd.ALL.N.14).

Tali dati sono stati comunque confrontati con dati di mercato informali acquisiti nella zona presso agenzie immobiliari ed aziende attive nel settore dell’edilizia privata.

#### **14.1 PARAMETRI DI MISURA**

Il parametro ordinariamente utilizzato nel mercato immobiliare della zona è la **superficie lorda commerciale**, che si determina sommando alla superficie coperta al lordo delle murature, il 50% delle superfici lorde esterne di uso esclusivo quali balconi, terrazze e verande anche se chiuse con vetrate.

Le pertinenze degli appartamenti quali, soffitte, cantine e locali di sgombero, vengono ragguagliate a quelle dei vani abitabili con una percentuale del valore che, a secondo dello stato d’uso, delle rifiniture e delle condizioni di agibilità, può variare tra il 20% ed il 35%.

Nel caso in esame le unità censite e pignorate come locali “C2” in effetti possono essere stimati alla stregua di “Oneri e Diritti Reali” per una quota pari al 29,46% della superficie di un sottotetto allo stato rustico e con altezze molto limitate; il valore verrà equiparato al 10 % del valore dei locali abitabili.

#### **14.2 ANALISI DELLE CONDIZIONI ATTUALI DEL MERCATO EDILIZIO.**

La crisi, che da qualche anno caratterizza la vita economica nazionale, ha colpito particolarmente il settore immobiliare, soprattutto nelle zone periferiche e nei territori interni, collinari e montani, dove il tessuto produttivo, di per se debole e vulnerabile, ha sofferto un periodo di stagnazione che solo negli ultimi mesi sta mostrando lievi segni di ripresa. Nella situazione attuale il mercato immobiliare di tipo residenziale, nel territorio della Valle





del Crati limitrofa all'area urbana di Cosenza-Rende, dopo un periodo di notevole crisi, negli ultimi mesi mostra un incremento della domanda che comunque resta limitata e selettiva; tuttavia la preponderanza dell'offerta di unità immobiliari di tipo residenziale, di nuova o recente costruzione, nelle dinamiche di mercato, ha determinato il contenimento dei prezzi di vendita, non solo per gli edifici di tipo economico, ma anche per unità immobiliari con rifiniture di tipo civile e di buona qualità.

La situazione di mercato sopra evidenziata viene confermata dall'analisi delle attività edilizie relative alle nuove costruzioni, molto limitate, e trova riscontro nelle offerte divulgate dalle agenzie immobiliari.

#### 14.3 DEFINIZIONE DEI PIU' PROBABILI VALORI DI MERCATO.

Per la definizione dei più probabili valori di mercato da porre a base della stima, si utilizzeranno i parametri medi pubblicati dalla Agenzia delle Entrate (Vd.ALL.N.14), che si ritengono i più affidabili ed attendibili.

Considerato che l'immobile è situato ai margini del centro urbano consolidato, si ritiene opportuno e congruo utilizzare valori di mercato medi previsti nella tabella della Banca Dati; tali valori medi trovano peraltro riscontro nelle "proposte di acquisto" pubblicate dalle principali agenzie immobiliari.

Per l'appartamento, di tipo civile, si utilizzerà il valore medio pari a 690 €/m<sup>2</sup>, riferito alla superficie lorda ed a condizioni "normali", eventualmente da modificare in relazione alle condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni pignorati.

#### 14.4 CONDIZIONI INTRINSECHE ED ESTRINSECHE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI.

Per stabilire un analogia tra il valore degli immobili pignorati e quelli in situazioni "normali" cui si fa riferimento nella Banca Dati della Agenzia delle Entrate, si analizzeranno le condizioni estrinseche ed intrinseche che seguono.

##### 14.4.1 condizioni estrinseche

- **vicinanza e collegamento con il centro cittadino:** gli immobili si trovano a circa 0,3 Km dal centro della cittadina e sono collegati attraverso strade urbane in buone condizioni, quindi **"ottima"**;
- **salubrità della zona:** la zona è bene esposta e soleggiata, **"ottima"**;
- **contesto paesaggistico ed arredo urbano :** nella zona si riscontrano aree non utilizzate ed in stato di abbandono, che possono indurre situazioni di pericolo rispetto alle ordinarie condizioni residenziali: **"discrete"**;
- **infrastrutture primarie:** la zona è dotata delle infrastrutture primarie, **"ottima"**;
- **infrastrutture secondarie:** il quartiere non è dotato di infrastrutture secondarie che, in parte, sono presenti nella zona centrale del centro urbano , a circa 0,3 Km, quindi **"buone"**;
- **servizi pubblici:** i servizi pubblici essenziali per la residenza sono ben organizzati, **"buone"**;
- **servizi di trasporto pubblico:** la zona non è servita da servizi di tipo urbano, peraltro non essenziale nei centri urbani delle dimensioni di quello in esame; i servizi di trasporto di tipo extraurbano sono facilmente raggiungibili e ben organizzati: **"buono"**.

Le condizioni estrinseche suggeriscono, rispetto a condizioni "normali", un deprezzamento dell'ordine del 5%, pertanto al valore unitario medio si applicherà un coefficiente correttivo pari a 0,05.

##### 14.4.2 condizioni intrinseche

- **orientazione:** **"ottima"**;
- **corrispondenza della distribuzione interna alla destinazione residenziale:** **"ottima"**;
- **caratteristiche delle rifiniture:** di tipo civile quindi **"ottime"**;
- **stato di manutenzione e conservazione:** lo stato di manutenzione e conservazione può essere definito **"ottimo"**.
- **caratteristiche igieniche ed estetiche-architettoniche:** **"buone"**;
- **dimensione dei vani:** la superficie utile dei vani sono superiori agli standard minimi previste per la tipologia dell'appartamento; quindi **"ottime"**;
- **vetustà:** il fabbricato, costruito nel periodo 1979-1983, ha circa 33 anni, le condizioni di vetustà sono da considerare **"mediocri"**.

Le condizioni intrinseche suggeriscono, rispetto a condizioni "normali", un deprezzamento dell'ordine del 10%, pertanto al prezzo medio si applicherà un coefficiente correttivo pari a 0,90.



**14.5 VALORE STIMATO**

La stima, elaborata sulla base dei parametri precisati nei paragrafi precedenti, è definita sinteticamente nel prospetto che segue.

Il **valore stimato** è:

**V = € 125.417,47 , ed in cifra tonda V = € 125.417,00**

il **valore di base** ottenuto a seguito dell'abbattimento forfettario del 15% sul valore stimato è :

**- V<sub>b</sub> = € 106.604,85, ed in cifra tonda V<sub>b</sub> = € 106.605,00.**

superficie lorda in mq	coefficiente di ragguaglio	sup lorda ragguagliata in mq	valore unitario medio di base €/mq	coefficiente correttivo per le condizioni estrinseche	coefficiente correttivo per le condizioni intrinseche	valore unitario medio a base della stima €/mq	valore stimato in euro	valore di base in euro
(A)	(B)	(C= Ax B)	(D)	(E)	(F)	(G=Dx Ex F)	(V = CxG)	Vb=(V-0,15V)
189,76	1,00	189,76						
30,46	0,50	15,23						
76	0,10	7,60						
		<b>212,59</b>	<b>€ 690,00</b>	<b>0,95</b>	<b>0,90</b>	<b>€ 589,95</b>	<b>€ 125.417,47</b>	<b>€ 106.604,85</b>
<b>valore stimato delle unità immobiliari pignorate in cifra tonda</b>							<b>€ 125.417,00</b>	<b>€ 106.605,00</b>

**RISPOSTA AL QUESITO N.15**

Il "foglio riassuntivo", con i dati da riportare nell'ordinanza di vendita, forma l'**Allegato n.15**.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dott.Ing. Pietro Mari



Elenco allegati, raccolti in un fascicolo che fa parte integrante e sostanziale della relazione :

- all.1. : planimetria catastale unità immobiliare fg.14 –part.318/sub10 comune di San Vincenzo La Costa
- all.2. : visura n. CS0122841 relativa alla part.318/sub10 fg.14 del Catasto Fabbricato di San Vincenzo La Costa;
- all.3. : visura n. CS0122843 relativa alla part.318/sub15 fg.14 del Catasto Fabbricato di San Vincenzo La Costa;
- all.4. : visura n. CS0122845 relativa alla part.318/sub16 fg.14 del Catasto Fabbricato di San Vincenzo La Costa;
- all.5. : attestato prot.n.2027del 09/09/2016 rilasciato dal Sindaco del Comune di San Vincenzo La Costa;
- all.6. : verbale del sopralluogo di accesso agli immobili oggetto di stima;
- all.7. : licenza edilizia n.5 del 1/2/1979 rilasciata dal Sindaco di San Vincenzo La Costa;
- all.8. : progetto per la costruzione di un fabbricato artigianale redatto dall'ing. \_\_\_\_\_ nel 1978;
- all.9. : pianta dell'appartamento e del sottotetto oggetto di stima;
- all.10. : domanda di sanatoria Mod. 47/85-b acquisita al Comune di San Vincenzo La Costa il 30/04/1986 prot.80;
- all.11. : domanda di sanatoria Mod. 47/85-b acquisita al Comune di San Vincenzo La Costa il 30/04/1986 prot.81;
- all.12. : domanda di sanatoria Mod. 47/85-b acquisita al Comune di San Vincenzo La Costa il 30/04/1986 prot.79;
- all.13. : certificato di idoneità statica redatto in data 01/07/1986 dall'Ing.
- all.14. : estratto Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;
- all.15. : foglio riassuntivo



**TRIBUNALE DI COSENZA**  
**Sezione prima civile – Esecuzioni immobiliari**

**Esecuzione immobiliare n. 307/2014 R.G.E.**

**Giudice dell'esecuzione :** Dott.ssa Francesca Goggiamani

**Creditore Procedente:** BANCA PER LO SVILUPPO DELLA COOPERAZIONE DEL CREDITO SPA

**Debitori :**

**INTEGRAZIONE ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**PREMESSA**

Nell'Udienza del 21 marzo 2017, il G.O.T. Dott. Maurizio PANCARO, quale Giudice dell'Esecuzione supplente, ha disposto l'integrazione dell'elaborato peritale depositato, sottoponendomi i seguenti quesiti:

- 1) *Valuti il CTU la possibilità della separazione in natura della quota spettante al comproprietario Sig. \_\_\_\_\_ sulla base del frazionamento del locale soffitta oggetto del pignoramento per come eseguito nel 1996 del geometra sig. \_\_\_\_\_, ovvero mediante attribuzione al sig. \_\_\_\_\_ della porzione di soffitta riportata al foglio 14 p.lla 318 sub 16 e attribuzione ai debitori eseguiti della porzione di soffitta riportata al foglio 14 p.lla 318 sub 15 di mq 51;*
- 2) *Valuti il CTU la possibilità di divisione dell'immobile mediante l'attribuzione ai comproprietari delle porzioni di fabbricato per come indicato al quesito n.1.*

**OSSERVAZIONI IN BASE AGLI ULTERIORI DOCUMENTI ACQUISITI**

Per rispondere compiutamente ai nuovi quesiti proposti, mi sono recato presso La Direzione Provinciale Territorio-Servizi Catastali dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza, dove, dopo un laboriosa ricerca d'archivio, è stata rintracciata la pratica originale del Tipo di Frazionamento redatto il 9/12/1996 dal Geom. \_\_\_\_\_ che era stata archiviata, per errore, nella cartella catastale relativa ad un altro fabbricato.

Nell'**Allegato n.16** si riportano le copie dei documenti acquisiti dal Tipo di Frazionamento, ed in particolare:

- **l'elaborato planimetrico- con l'elenco e la dimostrazione grafica dei subalterni assegnati**, da cui risulta che il sottotetto sarebbe stato suddiviso in n.3 subalterni: la particella n. 318/sub15, che occupa la zona centrale – lato sud-ovest del sottotetto; la particella n.318/sub16 che occupa la zona centrale nord del sottotetto; la particella n.318/sub17 che occupa le parti laterali, più basse, del sottotetto e la scala a doppia rampa che collega il terzo piano al sottotetto;
- **la planimetria della part. n.318/sub15**, disegnata, in scala 1:200, per una superficie di circa 51 m<sup>2</sup> e dell'altezza media (dichiarata dal tecnico) di 1,23 m, con accesso sul lato est;
- **la planimetria della part. n.318/sub16**, disegnata, in scala 1:200, per una superficie di circa 25 m<sup>2</sup> e dell'altezza media (dichiarata dal tecnico) di 1,23 m, con accesso sul lato sud.

**I documenti catastali acquisiti confermano quanto già precisato nella relazione di CTU depositata, in risposta al quesito n.4 e n.5:**

- *non vi è riscontro tra le unità immobiliari n.318/sub15 e 318/sub16, censite in catasto nella Categoria C/2 - magazzini e locali di deposito- della superficie di 51 m<sup>2</sup> e 25 m<sup>2</sup>, e la situazione planovolumetrica reale del sottotetto;*
- *le unità immobiliari n. 318 sub 15 e sub 16, oltre a non essere perimetrare da pareti, non hanno le altezze minime ammesse per i locali (2,10 m); pertanto, indipendentemente dall'identificazione e dal*



*classamento catastale, per quanto riguarda l'agibilità edilizia, il sottotetto non può essere considerato né magazzino né locale di deposito;*

- *relativamente ai due "locali" individuati dalle part.n.318/sub 15 e part.n.318/sub16, la descrizione contenuta nel pignoramento non è conforme, perché non esistono due locali, ma un unico sottotetto senza alcun tipo di divisione che consenta di individuare univocamente, anche solo come superficie, nello stato reale dei luoghi, le due unità immobiliari oggetto di pignoramento.*

Non vi è dubbio quindi che vi è **difformità sostanziale** tra le risultanze catastali e l'attuale stato dei luoghi, pertanto, in virtù di quanto stabilito dall'art.19 comma 14 del D.L. 31/5/2010: "Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti, ad esclusione dei diritti reali di garanzia, devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale."

### RISPOSTA AI QUESITI

- 1) La riscontrata difformità catastale renderebbe **nullo qualsiasi atto** teso a formalizzare l'eventuale separazione in natura di una quota ideale di sottotetto, pari ad 1/3 dell'intero, che si vorrebbe attribuire al Sig. \_\_\_\_\_ in quale, nelle visure catastali (All.n.3 e All.n.4 alla CTU) risulta intestatario, insieme agli esecutati, sia della part.318/sub15 sia della part.318/sub16.
- 2) Il Tipo di Frazionamento, elaborato dal Geom. \_\_\_\_\_ e registrato in Catasto al n.B04259.1/1996 in data 10/12/1996, si limita a frazionare il sottotetto in n.3 subalterni, solo graficamente e rappresentando una situazione difforme dalla realtà dei luoghi, ma non attribuisce, né potrebbe farlo, alcun subalterno in proprietà esclusiva ai tre comproprietari; pertanto non è possibile, nel rispetto delle vigenti normative ed in riferimento agli atti, attribuire al signor \_\_\_\_\_ in base al solo Tipo di Frazionamento, nessuno dei tre subalterni risultanti, quindi nemmeno la part.318/sub16.
- 3) La divisione del sottotetto mediante attribuzione pro-quota ai diversi comproprietari, non è allo stato possibile; lo sarà solo se i comproprietari stessi, previa la redazione e la presentazione ai relativi Uffici, degli elaborati previsti dalle vigenti norme, in materia di edilizia antisismica, d'urbanistica e d'iscrizione catastale corretta, otterranno la relativa sanatoria edilizia necessaria per la stipula del relativo atto.

### CONCLUSIONE

**Per quanto sopra si conferma in toto la Relazione di CTU depositata in data 10/11/2016.**

Aprigliano, 3 maggio 2017

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO  
Dott. Ing. Pietro Mari









MOD. EP/2 - CEU

MINISTERO DELLE FINANZE  
 DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
 Ufficio Tecnico Erariale di **COSENZA**

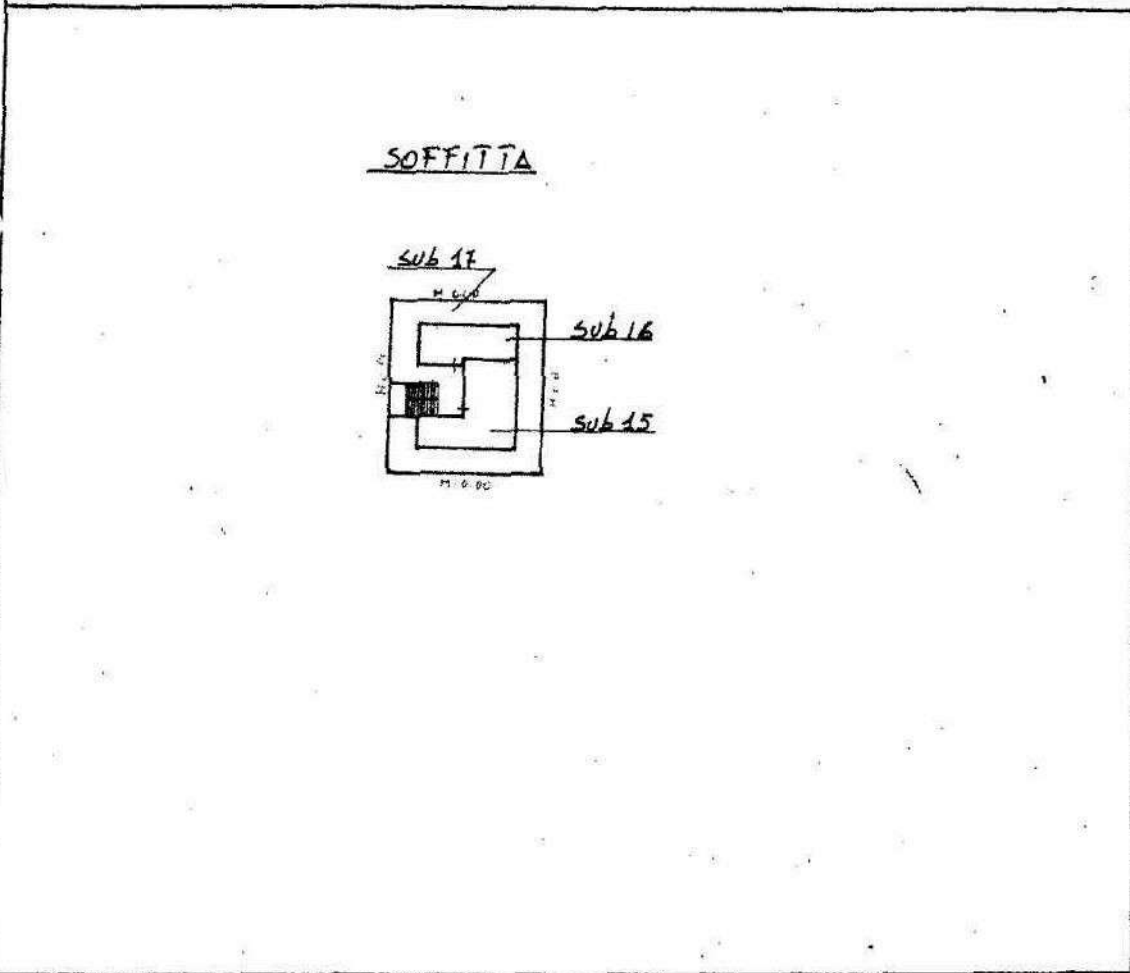
ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 1 di 1

Comune <u>SAN VINCENZO LA COSTA</u>	Foglio <u>19</u>	Numero <u>318</u>	Tipo mappa n. _____ di _____
--	---------------------	----------------------	---------------------------------

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

scala 1: 5 00



Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale Protocollo _____ Sostituisce il precedente mod. EP/2 prot. _____ Annullato e sostituito dal mod. EP/2 prot. _____	L'operatore _____ _____ _____	
---	--	--



MODULARIO  
F. 749 mod. 498



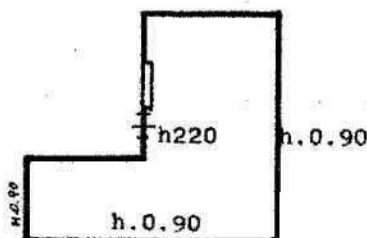
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. AN (CEU)

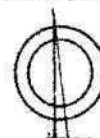
LIRE  
400

Planimetria di u.i.u. in Comune di SAN VINCENZO L.C., via AMENDOLA ..... civ.....

PIANO QUARTO Hm.123



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Compilate da: GEOM. .....  
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Identificativi catastali  
F. 14 .....  
n. 318 sub. 15 .....

Iscritto all'albo dei GEOMETRI .....  
della provincia di COSENZA n. 209 .....  
data 09-12-96 Firma [Signature]



**Trib.di Cosenza-Esec.imm.n.307/2014-integrazione C.T.U.-**

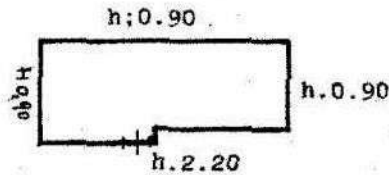
MODULARIO  
F. rip. rend. 494



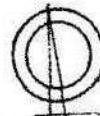
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 852)

Planimetria di u.i.u. in Comune di S. VINCENZO L.C. via AMENDOLA civ. ....

PIANO QUARTO Hm 123



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

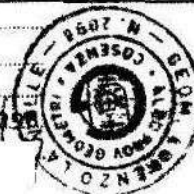
Completata dal GEOM.  
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Identificativi catastali

F. 14  
n. 318 sub. 16

Iscritto all'albo dei GEOMETRI  
della provincia di COSENZA n. 2098  
data 09.12.46 Firma





**TRIBUNALE DI COSENZA**  
**Sezione prima civile – Esecuzioni immobiliari**

**Esecuzione immobiliare n. 307/2014 R.G.E.**

**Giudice dell'esecuzione :** Dott.ssa Giusi Ianni

**Creditore Procedente:** BANCA PER LO SVILUPPO DELLA COOPERAZIONE DEL CREDITO SPA

**Debitori :** [REDACTED]

**RELAZIONE D'INTEGRAZIONE ALLA C. T.U.**

Con ordinanza in data 26/07/2018, notificata a mezzo PEC in data 2/08/2018, il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Ianni chiedeva allo scrivente CTU di *“redigere, sulla base degli accertamenti già svolti, breve integrazione in cui espliciti la stima del solo bene di piena proprietà dell'esecutato (appartamento sito in San Vincenzo la Costa, via G. Amendola n.2/ab, piano 2°, identificato in catasto al fg.14, part.318/sub10) ed il valore di vendita del medesimo”*.

In ottemperanza a quanto richiesto dal GE si precisa quanto segue:

- 1) per come descritto nella relazione di stima depositata, le caratteristiche planovolometriche e strutturali del sottotetto, allo stato rustico, sono tali da intervenire molto marginalmente nel valore immobiliare dei beni di proprietà dell'esecutato, tuttavia, sebbene in comune con un altro proprietario, il volume sottotetto rappresenta comunque una pertinenza utile come “locale di sgombero” di un appartamento che, pur essendo di notevoli dimensioni (Sup. Lorda= 220,22m<sup>2</sup>), non contiene ripostigli o zone che possono essere adibiti a tale destinazione d'uso;
- 2) se si sottrae dall'insieme dei beni pignorati, il sottotetto, oltre ad eliminare dalla stima una superficie lorda ragguagliata di 7,6 m<sup>2</sup>, si peggiorano le “condizioni intrinseche” del bene, che, per la mancanza nella distribuzione interna di un adeguato ripostiglio, subiscono, rispetto a condizioni “normali”, un ulteriore deprezzamento dell'ordine del 2%, quindi un deprezzamento complessivo dell'ordine del 12%; pertanto al prezzo medio si dovrà applicare un coefficiente correttivo pari a 0,88.
- 3) La stima riferita solo all'appartamento di piena proprietà dell'esecutato, elaborata sulla base dei parametri definiti nella Relazione di Stima depositata con le correzioni precisate nei punti precedenti, è definita sinteticamente nel prospetto che segue.
  - **Il valore stimato** è:  $V = € 118.246,43$ , ed in cifra tonda  $V = € 118.247,00$ ;
  - **il valore di base** ottenuto a seguito dell'abbattimento forfettario del 15% sul valore stimato è:  $V_b = € 100.509,47$ , ed in cifra tonda  $V_b = € 100.510,00$ .



IMMOBILI PIGNORATI	superficie lorda in mq	coefficiente di ragguaglio	sup lorda ragguagliata in mq	valore unitario medio di base €/mq	coefficiente correttivo per le condizioni estrinseche	coefficiente correttivo per le condizioni intrinseche	valore unitario medio a base della stima €/mq	valore stimato in euro	valore di base in euro
	(A)	(B)	(C= AxB)	(D)	(E)	(F)	(G=Dx Ex F)		
vani appartamento	189,76	1,00	189,76						
balconi	30,46	0,50	15,23						
			<b>204,99</b>	<b>€ 690,00</b>	<b>0,95</b>	<b>0,88</b>	<b>€ 576,84</b>	<b>€ 118.246,43</b>	<b>€ 100.509,47</b>
<b>valore stimato delle unità immobiliari pignorate in cifra tonda</b>								<b>€ 118.247,00</b>	<b>€ 100.510,00</b>

Aprigliano, 11 settembre 2018

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO  
Dott.Ing. Pietro Mari



*Pietro Mari*

Ad integrazione di quanto già trasmesso in sede di deposito, si allegano:

- la presente relazione integrativa nella forma prevista per la pubblicazione in internet;
- il foglio riassuntivo adeguato.

