

ORIGINALE

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

***RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA***

**Procedura n. 103/2004**  
**Banca Nazionale del Lavoro S.p.a.**  
**Contro**

TRIBUNALE DI COSENZA  
CANCELLERIA ESECUTIVI IMMOBILIARI  
Depositato in Cancelleria  
Oggi **15 FEB. 2012**  
Il Cancelliere  
**Alfonso De Stefano**

Cosenza, li

**10 FEB 2012**

***Il Consulente Tecnico d'Ufficio***

***Ing. Caterina Federico***



## INDICE

---

Premessa pag. 3

Risposte ai quesiti pag. 4

### Indice degli Allegati:

---

<i>ALLEGATO N. A</i>	PLANIMETRIE CATASTALI
<i>ALLEGATO N. B</i>	TABELLE MILLESIMALI
<i>ALLEGATO N. C</i>	COPIA DI CERTIFICATI DI AGIBILITA' / ABITABILITA'
<i>ALLEGATO N. D</i>	VISURE CATASTALI
<i>ALLEGATO N. E</i>	VERBALI DEI SOPRALLUOGHI E MISSIVE VARIE
<i>ALLEGATO N. F</i>	COPIE ATTI NOTARILI
<i>ALLEGATO N. G</i>	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

TRIBUNALE DI COSENZA  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Proc. 103/2004 R.ES Banca Nazionale del Lavoro c/o

**Premessa**

Io sottoscritta ing. Caterina Federico iscritta all'Ordine provinciale degli ingegneri di Cosenza al n. 1983, nominata esperto stimatore nella procedura di cui in epigrafe, ho prestato giuramento di rito il 15/02/2011 davanti alla Giudice Delegato Dott.ssa G. Guaglianone, che mi ha conferito i seguenti incarichi:

1. provveda prima di ogni altra 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 relativi all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizioni 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 inidonei riguardino tutti i beni pignorati, restituisca il consulente gli atti G. E. senza altra attività;
3. nell'ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardino solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente il consulente detti beni e proceda alla redazione della perizia nella osservanza dei seguenti quesiti relativamente ai cespiti per i quali la documentazione sia valida e completa;
4. acquisisca ove non depositata, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabile per la corretta identificazione del bene e i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del DPR 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 ultraventennale (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 corrispondono 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 esecutati; modifica dei dati relativi alla categoria catastali, al numero dei vani; correzioni della planimetria depositata ecc.) 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 tale 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 evidenziando 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 causa coniugale;
  10. indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di invisibilità;
  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 evidenziandone gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
  13. verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni, accertandone la conformità tra opera realizzata e opera licenziata ( con indicazione degli estremi della concessione edilizia ) e previa acquisizione del certificato di abitabilità - 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, indicandone 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 o 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 incombeni 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 dei 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 vengano 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) ;

### **Risposte ai quesiti**

Io sottoscritta ing. Caterina Federico, esaminati gli atti e i documenti in mio possesso presento le seguenti risposte agli incarichi contenuti nel mandato di cui sopra.

#### **Quesiti nn. 1, 2, 3, 4**

Ritengo di dover rispondere complessivamente ai quesiti n. 1, n. 2, n. 3 e n.4.

Dal controllo della documentazione di cui all'art 567 comma 2 c.p.c. si è riscontrata una piccola eccezione non influente alla corretta identificazione del bene riportato nell'atto di pignoramento e precisamente l'immobile riportato al catasto fabbricato del comune di Cosenza al foglio di mappa n. 7 particella n. 736 sub 22 risulta ubicato in via Torre Alta Inferiore, mentre alla data odierna tale via, nel corso degli anni, è stata modificata in Via Rocco Chinnici.

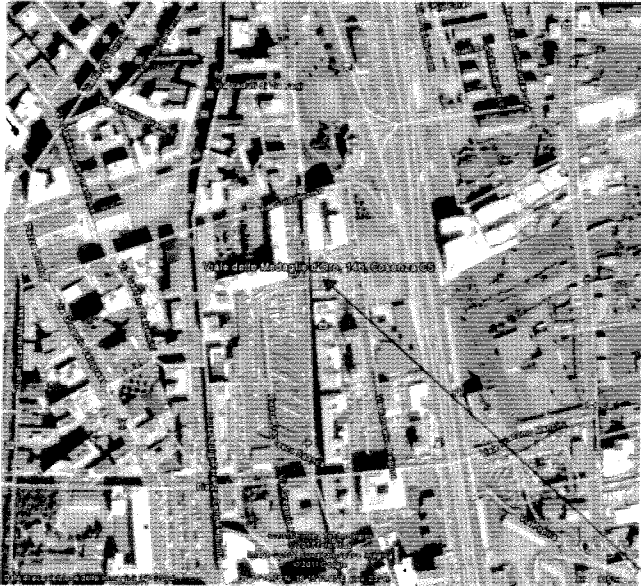
Per quanto riguarda i punti seguenti 2, 3 e 4 non si sono verificate alcune delle ipotesi di mancanza od inidoneità della documentazione riguardante i beni pignorati.

#### **Quesito n 5**

*descrive, 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;*

Gli immobili visionati sono due:

- 1) Magazzino commerciale adibito a negozio per la vendita di armi  
sito in Cosenza alla Via delle Medaglie D'Oro n. 146 posto al piano terra di uno stabile multipiano. Il magazzino commerciale risulta riportato al catasto urbano del comune di Cosenza al foglio di mappa n. 12 particella n. 221 sub 3 z.c. e, categoria C/1 classe 4 consistenza 47 mq, rendita catastale Euro 730,63



ubicazione locale

In particolare nel magazzino in parola risulta esserci la sede dell'armeria



Lo stabile dove è allocato il negozio è stato realizzato negli anni 1962 – 1964  
Il negozio si compone di un unico ambiente con un soppalco in ferro e un piccolo vano bagno.





La planimetria catastale è riportata nell'allegato A, mentre la tabella millesimale corrispondente è riportata nell'allegato B.

- 2) Appartamento sito a Cosenza in Via Rocco Chinnici (ex via Torre Alta Inferiore)  
n. 14.



(Via Rocco Chinnici 14 Cosenza)

L'appartamento in esame fa parte di un corpo di fabbrica, risalente alla metà degli anni 80. Tale corpo di fabbrica risulta delimitato da una recinzione in ferro con cancello elettrico automatico per l'ingresso di auto nella corte condominiale.



L'edificio è formato da n. 6 piani più un piano adibito a soffitte. Ad ogni piano trovano posto due appartamenti, mentre all'ultimo piano sono presenti dodici soffitte.



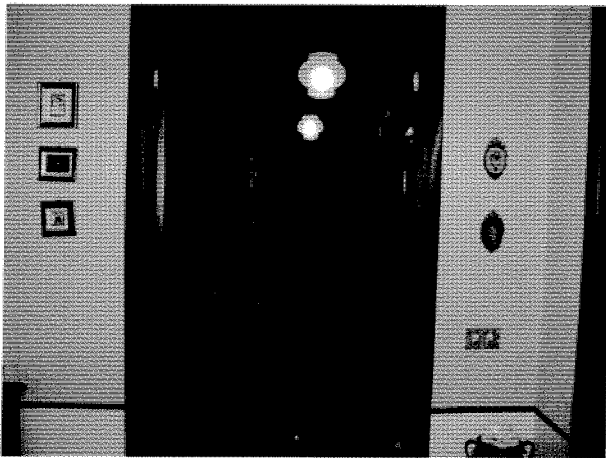
L'edificio si presenta in buono stato di manutenzione.

Gli infissi delle finestre del vano scala e del portone sono in alluminio anodizzato color oro.

L'appartamento oggetto della procedura esecutiva risulta dotato di portoncino blindato ed è fornito di impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in ghisa. Presenta una superficie complessiva di circa 130,00 mq risulta così suddiviso:

un piccolo ingresso,





un ampio salone, con due terrazze,



un soggiorno,

due bagni,



due camere da letto



un piccolo ripostiglio.



E da una cucina con annessa terrazza.



Gli infissi sono in legno, con persiane in materiale plastico, mentre le porte interne in legno tamburato.

I pavimenti dell'appartamento, ad eccezione dei bagni e della cucina sono in granito rosa e risultano in buono stato di manutenzione.





Le terrazze risultano pavimentate con piastrelle bianche.

L'immobile risulta censito al catasto fabbricati del comune di Cosenza al foglio di mappa n. 7, particella n. 736 sub 22, Z. C. 2, categoria A/3, consistenza 7 vani.

Di pertinenza dell'appartamento sopra descritto vi è un locale soffitta, posto al 7° piano, con altezza media di 1,95 mt circa e con superficie complessiva di circa 25,00 mq.

La planimetria catastale è riportata nell'allegato A.

Nell'allegato B sono riportate la tabella millesimale corrispondente.

#### **Quesito n 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 corrispondono a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

Non vi sono difformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento, con la sola eccezione dovuta all'indicazione della via ove è ubicato l'appartamento; infatti i dati riguardanti l'indirizzo ed il numero civico risultano essere mutati nel corso degli anni da "Via Torre Alta Inferiore" a "Via Rocco Chinnici, 14", ma tale identificazione è ininfluenza ai fini dell'univoca determinazione del bene pignorato.

#### **Quesito n 7**

*Provveda alla correzione delle eventuali irregolarità catastali riscontrate (sub specie di: voltura a nome dei debitori eseguiti; modifica dei dati relativi alla categoria catastali, al numero dei vani; correzioni della planimetria depositata ecc.) 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;*

Per quanto riguarda i beni oggetto di pignoramento ho necessità di un piccola premessa.  
I beni pignorati sono un magazzino e un appartamento.

Il magazzino sito in Cosenza alla Via delle Medaglie D'Oro, 146, riportato al catasto fabbricati del comune di Cosenza al foglio di mappa n. 12, particella n. 221 sub 3, presenta una irregolarità dal punto di vista catastale infatti all'interno del locale è presente un piccolo soppalco che non risulta riportato nella planimetria del magazzino.

Considerato che non ho alcuna informazione circa la regolarità urbanistica, non posso valutare compiutamente se è conveniente smontare il soppalco presente o effettuare la modifica catastale necessaria.

Tuttavia, attraverso un logico esame della documentazione presente (dichiarazione di abitabilità, rilasciata dal comune di Cosenza in data 06/03/1964 e planimetria catastale del 07/03/1964) parrebbe che il soppalco presente sarebbe stato realizzato successivamente alla data di rilascio della dichiarazione di abitabilità.

Pertanto da una sommaria valutazione tecnico economica converrebbe smontare il soppalco e ripristinare lo stato dei luoghi così come riportato nella planimetria catastale e da come risulta descritto dalla certificazione di abitabilità rilasciata dal comune di Cosenza.

Per quanto riguarda l'appartamento sito sempre in Cosenza alla via Rocco Chinnici, 14, non sono state accertate irregolarità catastali (sub specie di: voltura a nome dei debitori eseguiti; modifica dei dati relativi alla categoria catastali, al numero dei vani; correzioni della planimetria depositata ecc.)

#### **Quesito n 8**

*indichi se gli immobili sono liberi o occupati e, in tale 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;*

Gli immobili sono occupati dal sig. \_\_\_\_\_ in qualità di proprietario.

Nel negozio sito in Via delle Medaglie D'Oro n. 146, il sig. \_\_\_\_\_ svolge un'attività commerciale, mentre nell'appartamento in via Rocco Chinnici, 14, vi risiede con la propria madre.

### **Quesito n 9**

*Acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando 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 causa coniugale;*

I beni occupati dal sig. \_\_\_\_\_ per come si evince dalla certificazione notarile sostitutiva della documentazione ipo-catastale sono di proprietà, per l'intero, del sig. \_\_\_\_\_

Il magazzino è stato acquistato per notaio Scornajenchi Italo lo 08/04/1986 (archivio notarile), mentre per quanto riguarda l'appartamento è stato assegnato con atto di assegnazione per notaio Amato Stanislao il 22/05/1989 dalla società \_\_\_\_\_

### **Quesito n 10**

*Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di invisibilità;*

Dai documenti in mio possesso, dalle informazioni avute, non si evidenziano sui beni pignorati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità

### **Quesito n 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);*

Sul magazzino e sull'appartamento esistono oneri di natura condominiale e nell'allegato B sono riportate le relative tabelle millesimali.

### **Quesito n 12**

*Rilevi l'esistenza di diritti demaniali ( di superficie o servitù pubbliche ) o usi civici evidenziandone gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

Sugli immobili non risultano diritti demaniali o di usi civici.

### **Quesito n 13**

*Verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni, accertandone la conformità tra opera realizzata e opera licenziata ( con indicazione degli estremi della concessione edilizia ) e previa acquisizione del certificato di abitabilità - 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, indicandone in maniera dettagliata i costi da sostenersi a tal fine;*

Per quanto riguarda il magazzino sito in Cosenza alla Via delle Medaglie d'oro,146, sono riuscita a recuperare solo la dichiarazione di abitabilità rilasciata dal Sindaco di Cosenza in data 06 marzo 1964. - Allegato C - Non sono riuscita a trovare, invece, alcuna altra documentazione, al fine di valutare la conformità tra l'opera realizzata e l'opera licenziata.

Tuttavia la dichiarazione di abitabilità descrive la presenza di magazzini con latrine, la planimetria catastale riporta un ampio locale con annesso wc e risulta essere stata compilata in data 07/03/1964. Dai documenti in mio possesso sembrerebbe che il soppalco presente sia stato realizzato successivamente.

Tuttavia essendo una struttura rimovibile con estrema facilità con un costo non eccessivo si può affermare che dopo aver rimosso il soppalco il locale non presenta alcuna difformità con l'opera licenziata.

Per quanto riguarda l'appartamento sito sempre a Cosenza in Via Rocco Chinnici, 14, posso affermare che l'appartamento è fornito di certificazione di Agibilità/abitabilità rilasciata dal dirigente del settore pianificazione e gestione del territorio del comune di Cosenza in data 28/03/2006. - Allegato C - Inoltre ho potuto verificare la conformità edilizia ed urbanistica del bene in esame.

### **Quesito n 14**

*Nel caso di immobili appartenenti a più persone, indichi la consistenza della quota con riferimento a ciascuna di esse;*

Gli immobili in esame non appartengono a più persone, ma sono di proprietà esclusiva del sig.

### **Quesito n 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 ) ;*

Non risultano pignorate quote immobiliari indivise.



## Quesito n 16

*Verifichi la vendibilità in uno o 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 incombenti e provvederà agli adempimenti solo su apposita autorizzazione del G.E.);*

Tenendo presente le considerazioni prima enunciate sul magazzino commerciale, si può ipotizzare di suddividere i beni ipotecati nei seguenti modi:

**lotto n. 1:** Magazzino commerciale sito in Cosenza in Via delle Medaglie d'oro, 146, riportato al catasto fabbricati al foglio di mappa n. 12, particella n. 221, sub 3, z.c. 2, categoria C/1, classe 4, rendita catastale euro 730,63

**lotto n. 2:** appartamento sito in Cosenza in Via Rocco Chinnici, 14, riportato al catasto fabbricati al foglio di mappa n. 7, particella n. 736, sub 22, z.c. 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, rendita catastale euro 542,28

Un ulteriore lotto potrebbe essere individuato nel locale soffitta, a condizione che venga separata catastalmente dall'appartamento, visto che attualmente sia l'appartamento che la soffitta risultano identificati univocamente. Nell'allegato X "Costi" sono riportati i costi necessari per la variazione catastale.

## Quesito n 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 dei beni con caratteristiche similari );*

Per il valore di mercato si intende il rapporto che intercorre tra esso e la moneta.

Ci sono diverse metodologie per la determinazione del più probabile valore di mercato di un fabbricato. Uno dei più utilizzati è la stima sintetica per confronto.

Seguendo alla stima sintetica per confronto il probabile valore di mercato di un edificio si determina mediante il raffronto con fabbricati, consimili per caratteristiche proprie e subiettive, dei quali si conoscono i prezzi di compravendita, di recente passato prossimo, riferiti a parametri unitari che presentano stretta relazione con il mercato della zona

Inoltre si è preso come riferimento anche i dati della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio immobiliari dell'Agenzia del territorio.

Pertanto per il magazzino sito in Via delle Medaglie d'Oro il valore determinato ammonta a euro 185.500,00 (3.500,00 euro/mq x 53,00 mq = Euro 185.500,00)

Per l'appartamento sito in Via Rocco Chinnici, 14 il valore determinato ammonta a euro 201.000,00 (187.500,00 Euro per l'appartamento, 13.500,00 Euro per la soffitta)

(Appartamento ((130,00 mq + 37,00 x 0.60) = 150,00 mq; 150,00 mq x 1.250 €/ mq = 187.500,00 euro - locale soffitta (25,00 x 0.6 = 15,00 mq; 15,00 mq x 900,00 €/mq = 13.500,00 euro)

## Quesito n 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 vengano 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) ;*

Ipotizzando di dover effettuare due lotti per avremo la seguente descrizione:

### **Lotto n. 1.**

Magazzino commerciale sito in Cosenza alla Via delle Medaglie D'Oro, 146, distinti al catasto fabbricato di detto comune al foglio di mappa n. 12, particella n. 221 sub 3, z.c. 2, categoria C/1 classe 4, consistenza 47,00 mq, rendita € 730,63.

**Valore del bene stimato Euro 185.500,00**

L'immobile in parola risulta essere di proprietà del sig. per l'intero.

- a) considerato che il locale presenta delle criticità prima evidenziate e ipotizzando il ripristino "dello stato dei luoghi" per come è riportato nella planimetria catastale e ipotizzando un costo di smontaggio del soppalco di circa 3.000,00 euro avremo un valore commerciale di **€ 182.500,00** (€ 185.500,00 – € 3.000,00);
- b) nelle circostanza in cui nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo avremo: € 182.500 x (-15%) = € 155.125,00;
- c) nel caso di occupazione dell'immobile in forza di un contratto opponibile all'aggiudicatario si avrà: € 182.500,00 x (-20%) = € 146.000,00;
- d) nell'ipotesi di occupazione dell'immobile in forza di un contratto non opponibile all'aggiudicatario si avrà: € 182.500,00 x (-10%) = € 164.250,00;
- e) nell'ipotesi che la quota dell'immobile non fosse stata del 100% si sarebbe avuto il seguente valore ottenuto decurtando del 15% il valore stimato iniziale al netto della sanatoria: € 182.500 x (-15%) = € 155.125,00. Resta inteso che l'immobile in parola risulta intestato per l'intero all'esecutato.

## **Lotto n. 2.**

Appartamento sito in Cosenza alla via Rocco Chinnici, 14, posto al 5° piano, con annessa soffitta posta al 7° piano, distinto all'interno 10, identificato al catasto fabbricato di detto comune al foglio di mappa n. 7, particella 736, sub 22, z. c. 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, rendita € 542,28.

Valore del bene stimato Euro 201.000,00

L'immobile in parola risulta essere di proprietà del sig.  
per l'intero.

- a) Non vi è sottrazione di costi sul valore determinato in quanto non vi è alcuna sanatoria da sostenere
- b) nelle circostanza in cui nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo avremo: € 201.000 x (-15%) = € 170.850,00
- c) nel caso di occupazione dell'immobile in forza di un contratto opponibile all'aggiudicatario si avrà: € 201.000,00 x (-20%) = € 160.800,00
- d) nell'ipotesi di occupazione dell'immobile in forza di un contratto non opponibile all'aggiudicatario si avrà: € 201.000,00 x (-10%) = € 180.900,00
- e) nell'ipotesi che la quota dell'immobile non fosse stata del 100% si sarebbe avuto il seguente valore ottenuto decurtando del 15% il valore stimato iniziale al netto della sanatoria: € 201.000 x (-15%) = € 170.850,00. Resta inteso che l'immobile in parola risulta intestato per l'inteso all'esecutato.

Ipotizzando di dover effettuare invece tre lotti per avremo la seguente descrizione:

## **Lotto n. 1.**

Magazzino commerciale sito in Cosenza alla Via delle Medaglie D'Oro, 146, distinti al catasto fabbricato di detto comune al foglio di mappa n. 12, particella n. 221 sub 3, z.c. 2, categoria C/1 classe 4, consistenza 47,00 mq, rendita € 730,63.

**Valore del bene stimato Euro 185.500,00**

L'immobile in parola risulta essere di proprietà del sig.  
per l'intero.

- f) considerato che il locale presenta delle criticità prima evidenziate e ipotizzando il ripristino "dello stato dei luoghi" per come è riportato nella planimetria catastale e ipotizzando un costo di smontaggio del soppalco di circa 3.000,00 euro avremo un valore commerciale di € **182.500,00** (€ 185.500,00 – € 3.000,00);
- g) nelle circostanza in cui nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo avremo: € 182.500 x (-15%) = € 155.125,00;
- h) nel caso di occupazione dell'immobile in forza di un contratto opponibile all'aggiudicatario si avrà: € 182.500,00 x (-20%) = € 146.000,00;

- i) nell'ipotesi di occupazione dell'immobile in forza di un contratto non opponibile all'aggiudicatario si avrà: € 182.500,00 x (-10%) = € 164.250,00;
- j) nell'ipotesi che la quota dell'immobile non fosse stata del 100% si sarebbe avuto il seguente valore ottenuto decurtando del 15% il valore stimato iniziale al netto della sanatoria: € 182.500 x (-15%) = € 155.125,00. Resta inteso che l'immobile in parola risulta intestato per l'inteso all'esecutato.

## **Lotto n. 2.**

Appartamento sito in Cosenza alla via Rocco Chinnici, 14, posto al 5° piano, distinto all'interno 10, identificato al catasto fabbricato di detto comune al foglio di mappa n. 7, particella 736, sub 22, z. c. 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, rendita € 542,28.

Valore del bene stimato Euro 187.500,00

L'immobile in parola risulta essere di proprietà del sig. [redacted] per l'intero.

- f) Non vi è sottrazione di costi sul valore determinato in quanto non vi è alcuna sanatoria da sostenere
- g) nelle circostanza in cui nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo avremo: € 187.500 x (-15%) = € 159.375,00
- h) nel caso di occupazione dell'immobile in forza di un contratto opponibile all'aggiudicatario si avrà: € 187.500,00 x (-20%) = € 150.000,00
- i) nell'ipotesi di occupazione dell'immobile in forza di un contratto non opponibile all'aggiudicatario si avrà: € 187.500,00 x (-10%) = € 168.750,00
- j) nell'ipotesi che la quota dell'immobile non fosse stata del 100% si sarebbe avuto il seguente valore ottenuto decurtando del 15% il valore stimato iniziale al netto della sanatoria: € 187.500 x (-15%) = € 159.375,00. Resta inteso che l'immobile in parola risulta intestato per l'inteso all'esecutato.

**Lotto n. 3.**

Nell'ipotesi di voler variare dal punto di vista catastale l'appartamento e la soffitta avremo la seguente descrizione (omettendo solo la identificazione catastale che avremo solo dopo aver effettuato la necessaria variazione presso gli uffici dell'agenzia del territorio):

locale soffitta posto al 7° piano di un fabbricato sito in Cosenza alla via Rocco Chinnici, 14,

Valore del bene stimato Euro 13.500,00

L'immobile in parola risulta essere di proprietà del sig. per l'intero.

- k) Non vi è sottrazione di costi sul valore determinato in quanto non vi è alcuna sanatoria da sostenere
- l) nelle circostanza in cui nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo avremo: € 13.500 x (-15%) = € 11.475,00
- m) nel caso di occupazione dell'immobile in forza di un contratto opponibile all'aggiudicatario si avrà: € 13.500,00 x (-20%) = € 10.800,00
- n) nell'ipotesi di occupazione dell'immobile in forza di un contratto non opponibile all'aggiudicatario si avrà: € 13.500,00 x (-10%) = € 12.150,00
- o) nell'ipotesi che la quota dell'immobile non fosse stata del 100% si sarebbe avuto il seguente valore ottenuto decurtando del 15% il valore stimato iniziale al netto della sanatoria: € 13.500 x (-15%) = € 11.475,00.

Resta inteso che l'immobile in parola risulta intestato per l'inteso all'esecutato.

Cosenza, li

**10 FEB 2012**

Il C.T.U.

*Ing. Caterina Federico*





# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

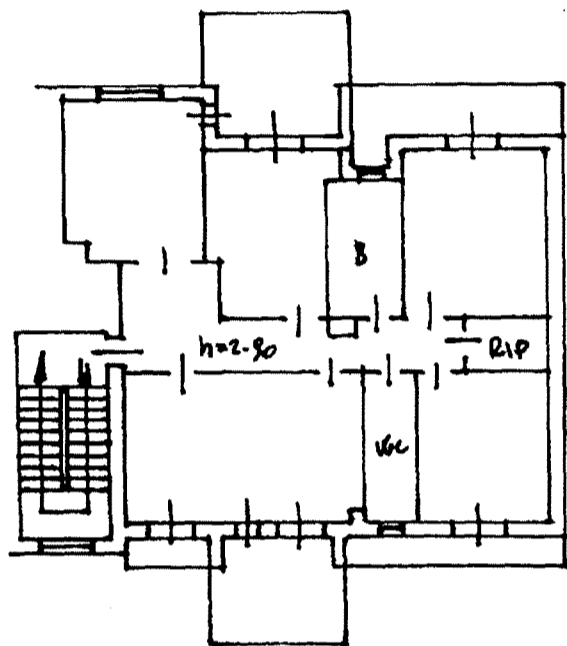
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di COSENZA Via Torre Alta Inferiore  
Ditta Proprietaria  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di COSENZA

PIANO QUINTO

Int. 10

STESSA DITTA

STESSA DITTA



1000

STESSA DITTA

PIANO SESTO

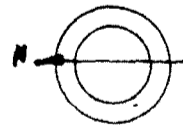
STESSA DITTA

STESSA DITTA



STESSA DITTA

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata dal 106  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo degli Ingegneri  
della Provincia di Cosenza

DATA

Firma: [Signature]

Foglio n. 7  
Particella n. 236  
Sub. 22  
p.ta 19376

COSENZA (D086) - < Foglio: 7 - Particella: 736 - Subalterno: 22 >

IPES - OFFICINA S. ROMA  
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/06/2011  
TORRE ALTA piano: P5-7 interno: 10

10 metri



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire  
20

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

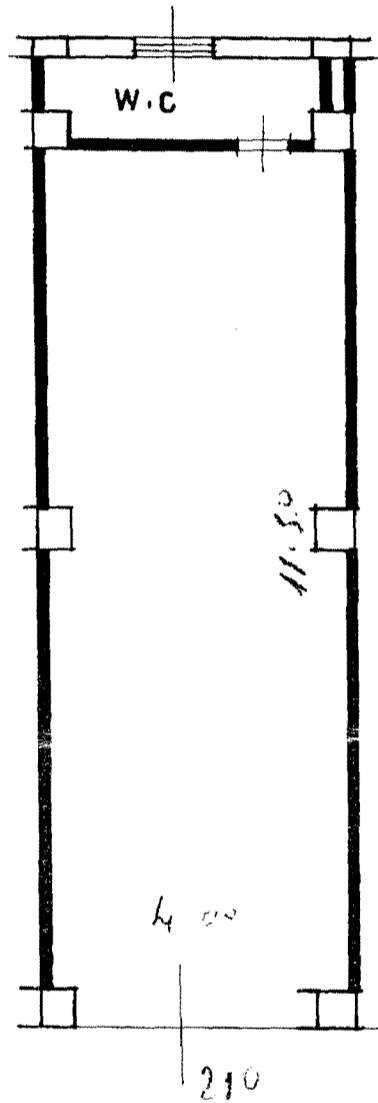
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di COSENZA Via PROLUNG. VIA XXIV MAGGIO

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di COSENZA

H= 4.50



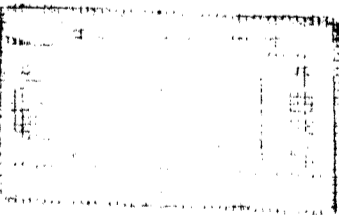
PROPR.

PROPR.

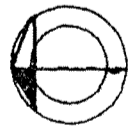
PROLUNG. VIA XXIV MAGGIO

10 metri

Comune di COSENZA (D086) - < Foglio: 12 - Particella: 221 - Subalterno: 3 >



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°

FG 12 m 221  
sub 3

Compilata dal Geron.

Iscritto all'Albo dei Geometri  
della Provincia di Cojauzo

DATA 7/3/1964

Firma: [Signature]

ISTITUTO POLIGRAFICO DELLO STATO

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 20/01/2012

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di COSENZA ( Codice: D086)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di COSENZA</b>
	<b>Foglio: 7 Particella: 736 Sub.: 22</b>

**Unità immobiliare**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza			
1	Urbana	7	736	22	Cens. 2	Zona	A/3	3	7 vani		<b>Euro 542,28</b> <b>L. 1.050.000</b>	VARIAZIONE del 26/04/1988 n . 410 .2/1988 in atti dal 16/11/1995 RETT . CATEGORIA E CLASSE
<b>Indirizzo</b>		VIA TORRE ALTA piano: P5-7 interno: 10;										
<b>Notifica</b>	-	<b>Partita</b>			1011659		<b>Mod.58</b>		-			

**INTESTATO**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta`
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/05/1989 Voltura n . 245 .9/1990 in atti dal 20/11/1992 Repertorio n . : 30133 Rogante: AMATO STANISLAO Sede: BELVEDERE MARITTIMO Registrazione: Sede: BELVEDERE MARITTIMO n: 366 del 12/06/1989	

 Rilasciata da: **Servizio Telematico**



## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 16/01/2012

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di COSENZA ( Codice: D086)</b>
	<b>Provincia di COSENZA</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 12 Particella: 221 Sub.: 3</b>

**Unità immobiliare**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	
1		12	221	3	2		C/1	4	47 m <sup>2</sup>		Euro 730,63	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/04/2003 n . 80929 .1/2003 in atti dal 09/04/2003 (protocollo n . 183903) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA
<b>Indirizzo</b>		VIA XXIV MAGGIO piano: T;										

**INTESTATO**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta`

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

**Lotto n. 1.**

Magazzino commerciale sito in Cosenza alla Via delle Medaglie D'Oro, 146, di superficie pari a 53,00 mq, posto al piano terra di uno stabile multipiano. Riportato al catasto fabbricati del comune di Cosenza al foglio di mappa n. 12, particella n. 221 sub 3, z.c. 2, categoria C/1 classe 4, consistenza 47,00 mq, rendita € 730,63. L'immobile risulta fornito di certificato di abitabilità rilasciato dal comune di Cosenza in data 06/03/1964.

**Lotto n. 2.**

Appartamento sito in Cosenza alla via Rocco Chinnici, 14, posto al 5° piano, di uno stabile multipiano, con annessa soffitta posta al 7° piano, distinto all'interno 10, di superficie di 130,00 mq di appartamento e 25,00 mq di soffitta, identificati al catasto fabbricato di detto comune al foglio di mappa n. 7, particella 736, sub 22, z. c. 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, rendita € 542,28. L'intero fabbricato è fornito di certificato di Agibilità/abitabilità rilasciato dal comune di Cosenza in data 28/03/2006.