

**TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

---

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

**Procedimento N°80/05**

**Vertente tra:**

**+ ALTRI**

**e**

---

**GIUDICE: dott. Giuseppe Greco**

**C.T.U. (n. 3277) : Dott. Ing. Maurizio Massaro**

*ref. udienza del 24/11/2009*

**TRIBUNALE DI COSENZA**  
**CANCELLERIA ESECUCIONI IMMOBILIARI**  
Depositato in Cancelleria  
OGGI 22 GEN. 2010  
Il Cancelliere

---

**Studio Tecnico di Progettazione**

**Ing. Maurizio Massaro**

**Via Molinella n.19 - 87100 - Cosenza**

**Tel./Fax. 0984/413058 - cell. 329/4122857**

**E-Mail studio@massaromaurizio.191.it**

## PREMESSA



Con provvedimento del 24 novembre 2009, il G.E. dott. Giuseppe Greco, conferiva al sottoscritto, ing. Maurizio Massaro (n.3277 albo C.T.U.), residente in Cosenza, alla via molinella n.19, l'incarico di C.T.U., in qualità di esperto stimatore. Al sottoscritto, eseguito il giuramento di rito davanti al G.E., venivano formulati i quesiti che si riportano, per brevità, nell'allegato n.1, suddivisi in 7 punti, che saranno sviluppati nel prosieguo della presente relazione. Infine allo scrivente veniva richiesta la consegna della presente relazione in vista dell'udienza del 13 aprile 2010.

Successivamente, in data 30/11/2009, il C.T.U. ritirava tutte le copie dei fascicoli presso la cancelleria del Tribunale ed iniziava le operazioni peritali, dapprima effettuando la consultazione del fascicolo di causa, ed in seguito recandosi presso le unità immobiliari pignorate: al riguardo inviava all'esecutato, ed ai creditori procedenti ed intervenuti, apposita raccomandata, con ricevuta di ritorno, (allegato n.2) con la quale predisponeva la data del sopralluogo, stabilita per il giorno 15 dicembre 2009 alle ore 9.00 (verbale di sopralluogo allegato n.3). In particolare ai creditori veniva richiesto anche il versamento della quota di acconto sul compenso, come deliberato dal G.E., "a carico del creditore pignorante". Il sottoscritto aveva erroneamente suddiviso la quota di acconto tra i diversi creditori, procedenti ed intervenuti. Successivamente, a seguito di colloqui telefonici intercorsi con le due Banche intervenute, attraverso i propri legali,

veniva chiarito al sottoscritto che l'acconto spettava unicamente al creditore precedente. Pertanto il sottoscritto comunicava al creditore precedente il versamento dell'intera quota di acconto, che perveniva regolarmente attraverso raccomandate contenente assegni bancari.

Ricevendo disponibilità dalla parte esecutata al sopralluogo, il sottoscritto non riceveva invece alcuna comunicazione da parte dei soggetti creditori.

Si riportano di seguito i soggetti, che dall'esame della documentazione, risultano creditori, a vario titolo:

1) \_\_\_\_\_ rappresentato dall'avv.

Creditore Procedente;

2) \_\_\_\_\_, rappresentate dall'avv.

Creditore Intervenuto;

3) \_\_\_\_\_ rappresentate dall'avv.

Creditore Intervenuto;

Recandosi in seguito presso gli uffici pubblici, in più occasioni, per eseguire accertamenti documentali e ricerche, nonostante siano state formulate e depositate le richieste necessarie (allegato n.4), il sottoscritto recuperava le copie delle autorizzazioni presso l'Ufficio Comunale dei Comuni di Serra Pedace e di Pedace (allegato n.5), ricevendo anche, solo verbalmente, dai responsabili degli uffici tecnici, alcune informazioni di carattere generale. Presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio veniva invece effettuata direttamente, nelle date del 04 dicembre, del 15 dicembre, l'acquisizione, attraverso il sistema informativo, della documentazione mancante.

Inoltre, veniva effettuata una lunga indagine di mercato, consultando le diverse agenzie immobiliari, indagini svolte anche presso l'ufficio tecnico del Comune, al fine di determinare i parametri di valutazione più realistici.

Il sottoscritto, infine, in data 11/01/2010 si recava presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio per acquisire gli ultimi documenti necessari, eseguendo anche nuove visure, e ritirava in data 14/01/2010 la documentazione tecnica al Comune di Serra Pedace. In data 21/01/2009 il sottoscritto concludeva le operazioni peritali.

### ***RISPOSTA AI QUESITI***

#### ***ESAME DOCUMENTAZIONE ( art. 567 )***

Nel fascicolo d'ufficio sono stati presi in considerazione, ai fini della presente stima, i seguenti documenti:

1. Relazione notarile ventennale per notar De Santis, sostitutiva della documentazione ipocatastale di cui all'art. 567 c.p.c. (allegato n.9), con estratti di mappa catastali;
2. Certificati di destinazione urbanistica rilasciati dai Comuni di Pedace e Serra Pedace, planimetrie;
3. Atto di pignoramento.

Dall'analisi della documentazione esaminata, inerente gli immobili oggetto della presente procedura, sono emerse alcune anomalie che di seguito saranno affrontate. In particolare nell'atto di pignoramento sono stati resi oggetto di esecuzione i seguenti immobili:

- A. Immobile, per civili abitazioni, in Serra Pedace (CS), via S. Giovanni n.29, denunciato al N.C.E.U. con schede nn. 2468/76, 2470/76, 2472/76 e 2478/76;
- B. Appezamento di terreno in Serra Pedace (CS), località S. Giovanni, distinto nel N.C.T. al foglio 22 p.lla 25 di are 1,60;
- C. Appezamento di terreno in Serra Pedace (CS), località S. Giovanni, distinto nel N.C.T. al foglio 22 p.lla 29 di are 1,70;
- D. Appezamento di terreno in Serra Pedace (CS), località S. Giovanni, distinto nel N.C.T. al foglio 22 p.lla 45 di are 1,30;
- E. Quota parte pari ad  $\frac{1}{2}$  dell'intera proprietà in Pedace (CS), località Grimoli, distinto nel N.C.T. al foglio 23 p.lla 29/F di are 14,75.

Come si evince dalla relazione notarile, dato che le schede di accatastamento, di cui alla lettera A., risultano compilate nell'anno 1976, anno di realizzazione del fabbricato ( f.22 p.lla 45), che insiste sul terreno di cui alla lettera D., e visto che nelle visure catastali effettuate dal sottoscritto in data 04/12/2009 (riportate nell'allegato 7), si evince nelle annotazioni come due porzioni del fabbricato, ed in particolare le p.lla 45 sub.2 e sub.4 sono correlate a

due delle schede sopra menzionate ( scheda 2470/76 e 2472/76), si può dedurre come gli immobili, di cui alla lettera A. siano corrispondenti alle 4 unità immobiliari presenti nel fabbricato f. 22 p.lla 45. Pertanto gli immobili di cui alla lettera A. sono stati identificati al N.C.E.U. al f. 22 p.lla 45 sub. 1,2,3 e 4.

Inoltre, il terreno, di cui alla lettera D., non risulta presente come terreno nel N.C.E.U., in quanto non più esistente se non come corte del fabbricato realizzato ( f. 22 p.lla 45).

Gli appezzamenti di terreno di cui alle lettere B. e C., invece trovano corrispondenza nella banca dati del N.C.T.

Per quanto riguarda l'appezzamento di terreno, di cui alla lettera E., sito nel Comune di Pedace (CS), dall'interrogazione della banca dati catastale, non risultano proprietà ascrivibili all'esecutato (vedi allegato n.7) In particolare, il sottoscritto ha effettuato una visura storica relativamente all'immobile di cui al f.23 p.lla 29, per verificarne la proprietà e la provenienza, dalla quale è emerso che in data 31/07/2008 tale particella è stata soppressa generandone delle altre. Come risulta nell'atto di compravendita del 30/06/1981, del notaio Giliberto, tale appezzamento di terreno è stato acquistato dall'esecutato, in comproprietà con la moglie, alla cui morte, sarebbe dovuta seguire regolare successione, non ancora effettuata. Inoltre, in seguito all'atto di compravendita, non è avvenuta nessuna voltura catastale, per cui è rimasta intestata ancora agli ex proprietari. Risalendo poi alle nuove p.lle originatesi da fusioni e variazioni, si può affermare che la p.lla 29/F è stata soppressa originando la p.lla 108, pascolo arborato, di 14,75 are, ancora intestata ai vecchi proprietari.



## INDIVIDUAZIONE BENI ASSOGGETTATI AD ESECUZIONE

Come già precedentemente evidenziato, gli immobili oggetto di esecuzione, in base ai diversi atti di espropriazione immobiliare presenti nei fascicoli, sono riportati di seguito:

ELENCO BENI SOGGETTI AD ESECUZIONE IMMOBILIARE				
COMUNE	F.	P.a	Sub	quota proprietà eseguita
Serra Pedace	22	25		100%
Serra Pedace	22	29		100%
Pedace	23	29/F		50%

ELENCO BENI SOGGETTI AD ESECUZIONE IMMOBILIARE			
COMUNE	scheda		quota proprietà eseguita
Serra Pedace	2468/76		100%
Serra Pedace	2470/76		100%
Serra Pedace	2472/76		100%
Serra Pedace	2478/76		100%

Da un'analisi più approfondita dei documenti, come spiegato in precedenza, tenuto conto delle anomalie riscontrate ed a seguito delle considerazioni fatte, la corretta identificazione sarà:

ELENCO BENI SOGGETTI AD ESECUZIONE IMMOBILIARE				
COMUNE	F.	P.a	Sub	quota proprietà eseguita
Serra Pedace	22	45	1	100%
Serra Pedace	22	45	2	100%
Serra Pedace	23	45	3	100%
Serra Pedace	22	45	4	100%
Serra Pedace	22	25		100%
Serra Pedace	22	29		100%
Pedace	23	108		50%

In merito all'immobile sito in Pedace (CS), occorre inoltre effettuare ulteriori considerazioni di merito. Poiché si tratta di un terreno di circa 1475 mq., che, come si vede dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune (vedi allegato n.5), e confermato alla data del 15 dicembre 2009, ricade in zona E2 (zone agricole di interesse paesaggistico e ambientale), con vincoli sia di natura paesaggistica che ambientali (D.Lgs. n.42/2004 e DPR del 14/11/2002), esso risulterà di importanza economica trascurabile rispetto al compendio immobiliare. Si noti inoltre che, trattandosi di un bene in comproprietà, sul quale inoltre insistono anomalie catastali (vulture e successioni mai eseguite), esso risulterà di scarsissima appetibilità economico-commerciale. Per tale motivo il sottoscritto eseguirà comunque la valutazione di stima del bene, come richiesto dal G.E., ma ritiene opportuno che si proceda alla regolarizzazione degli atti catastali e tributari, prima della vendita dello stesso.

## **QUESITO - Punto 1)**

### **DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

Gli immobili, oggetto di esecuzione immobiliare, si trovano nella stessa zona del Comune di Serra Pedace (CS), alla via S. Giovanni n. 33, nel centro abitato, ad esclusione di un terreno, sito nel Comune di Pedace (CS), frazione di Lorica, località Grimoli.

#### **1.1 Immobile identificato al F.22 p.lla 45 sub.1 – Comune di Serra Pedace**

L'identificazione catastale dell'immobile è: F. 22 p.la 45 subalterno 1 cat. C/2 Classe U Consistenza 104 mq. Rendita €. 268,56.

L'immobile risulta di proprietà del Sig. \_\_\_\_\_ come si evince dalle visure catastali (allegato n. 7), a seguito della sua costruzione, realizzata nel 1976, con concessione edilizia del 17/07/1973 (allegato n. 5), e della successiva richiesta di condono, per la porzione realizzata in seguito, il cui iter amministrativo non si è ancora concluso, nonostante vi sia stato parere favorevole da parte dell'ufficio tecnico del Comune di Serra Pedace (vedi relazione istruttoria in allegato n. 5). Attualmente l'immobile risulta occupato dal Sig. \_\_\_\_\_ (vedi allegato n.6).

L'immobile consiste di un magazzino, posto al piano terra, con ingresso dalla via S. Giovanni, del Comune di Serra Pedace (CS), fronte strada, di consistenza complessiva pari a mq. 104, suddiviso in due locali, entrambi

accessibili sia direttamente dalla strada, attraverso due saracinesche metalliche, e sia dall'androne del palazzo, attraverso due distinte porte interne. L'immobile, come si evince dalle foto allegate, consta di due locali indipendenti, uno realizzato regolarmente con concessione edilizia del 17/07/1973, del quale si allega la planimetria catastale (allegato n.7), mentre l'altro è stato realizzato successivamente, senza alcuna autorizzazione, ma con richiesta di sanatoria, regolarmente accettata dal Comune, ma non ancora conclusa, del quale si allega anche la planimetria di progetto presentata al Comune (allegato n. 5). Entrambi i locali risultano ancora allo stato rustico, senza alcun tipo di finitura, ed attualmente sono adibiti rispettivamente a garage e legnaia. L'impianto elettrico risulta precario ed obsoleto, così come anche l'impianto idrico e gli infissi esterni ed interni. Nel primo locale (garage) è presente anche un piccolo bagno, in completo stato di abbandono ed inutilizzo.

- Rif. Foto (nn. 3-8)

## 1.2 Immobile identificato al F.22 p.lla 45 sub.2 – Comune di Serra Pedace

L'identificazione catastale dell'immobile è: F. 22 p.lla 45 subalterno 2 cat. A/3 Classe U Consistenza 3 vani Rendita €. 154,94. L'immobile risulta di proprietà del Sig. \_\_\_\_\_ come si evince dalle visure catastali, a seguito della sua costruzione, realizzata nel 1976, con licenza edilizia del 17/07/1973



(vedi allegato n. 5). Attualmente l'immobile risulta occupato dal Sig.

(vedi allegato n. 6).

L'immobile consiste di un appartamento, posto al piano primo, con ingresso da un androne condominiale, direttamente dalla via S. Giovanni, del Comune di Serra Pedace (CS), fronte strada. L'appartamento consiste di un disimpegno, due stanze ed una cucina, con un bagno cieco, che ha un'unica finestra all'interno del vano scala comune. Come si evince dalle foto, l'appartamento in questione risulta in buono stato di conservazione, eccezion fatta per gli infissi, in ferro, obsoleti e privi di qualsiasi tenuta termica, e dell'impianto di riscaldamento, completamente assente, per cui l'unica fonte di calore è rappresentata da un caminetto tradizionale, sistemato nel salone/cucina. Gli altri ambienti sono completamente privi di qualsiasi forma di riscaldamento e quindi molto freddi in alcuni periodi dell'anno. E' presente anche un balcone, che risulta essere danneggiato a causa della mancanza di manutenzione ordinaria. Comunicante con il balcone vi è una terrazza, sovrastante il magazzino (sub 1) realizzato successivamente e condonato, la quale anch'essa manifesta diversi danneggiamenti, legati prevalentemente alle intemperie ed alla assenza della normale manutenzione (vedi foto nn.27-28).

- *Rif. Foto (nn. 9-12)*

### **1.3 Immobile identificato al F.22 p.IIa 45 sub.3 – Comune di Serra Pedace**

L'identificazione catastale dell'immobile è: F. 22 p.IIa 45 subalterno 3 cat. A/3 Classe U Consistenza 4 vani Rendita €. 206,58. L'immobile risulta di proprietà del Sig. \_\_\_\_\_, come si evince dalle visure catastali, a seguito della sua costruzione, realizzata nel 1976, con licenza edilizia del 17/07/1973 (vedi allegato n. 5). Attualmente l'immobile risulta occupato dal Sig.

(vedi allegato n. 6).

L'immobile consiste di un appartamento, posto al piano secondo, con ingresso da un androne condominiale, direttamente dalla via S. Giovanni, del Comune di Serra Pedace (CS), fronte strada. L'appartamento consiste di un due stanze, ed un disimpegno, un piccolo vano, che dovrebbe essere adibito a cucina, ma che in realtà è adibita a ripostiglio, con un bagno cieco, che ha un'unica finestra sul vano scala comune e chiuso. Come si evince dalle foto, l'appartamento in questione risulta in discreto stato di conservazione, eccezion fatta per gli infissi, in ferro, obsoleti e privi di qualsiasi tenuta termica, e dell'impianto di riscaldamento, completamente assente. Inoltre, dal sopralluogo effettuato, sono evidenti delle infiltrazioni di acqua piovana, provenienti dal piano superiore, e dalla scarsa efficienza della copertura. Tutti ambienti sono completamente privi di qualsiasi forma di riscaldamento e quindi molto freddi in alcuni periodi dell'anno. E' presente anche un balcone, che risulta essere danneggiato a causa della mancanza di manutenzione ordinaria. Tale

appartamento viene attualmente adibito a zona notte, mentre l'appartamento al piano primo, unicamente zona giorno. Per l'utilizzo dell'appartamento, in modo autonomo, occorrerà eseguire opere di demolizione e di ricostruzione impiantistica, per la predisposizione degli impianti necessari per la cucina.

- *Rif. Foto (nn. 16-20)*

#### **1.4 Immobile identificato al F.22 p.IIa 45 sub.4 – Comune di Serra Pedace**

L'identificazione catastale dell'immobile è: F. 22 p.IIa 45 subalterno 4 cat. C/2 Classe U Consistenza 56 mq. Rendita €. 144,61. L'immobile risulta di proprietà del Sig. \_\_\_\_\_ come si evince dalle visure catastali, a seguito della sua costruzione, realizzata nel 1976, con licenza edilizia del 17/07/1973 (vedi allegato n. 5). Attualmente l'immobile risulta occupato dal Sig.

(vedi allegato n. 6).

L'immobile consiste di un sottotetto, posto al piano terzo, con ingresso da un androne condominiale, direttamente dalla via S. Giovanni, del Comune di Serra Pedace (CS), fronte strada. Come si evince dalle foto, il locale risulta ancora allo stato rustico, non ultimato, con altezze variabili, e con copertura (parzialmente a vista) in Eternit. Data l'elevata pericolosità del materiale, se ne consiglia l'immediata rimozione, attraverso apposita ditta specializzata, e la predisposizione di una nuova copertura, in lamiera coibentata. Il locale, allo stato

attuale, risulta completamente privo di qualsiasi impianto tecnologico, e complessivamente inagibile e non abitabile.

*Rif. Foto (nn. 21-24)*

### 1.5 Immobile identificato al F.22 p.IIa 25 – Comune di Serra Pedace

L'identificazione catastale dell'immobile è: F. 22 p.IIa 25 Qualità Seminativo, Classe 1, Superficie 1,60 are Reddito dominicale €. 0,66 Reddito Agrario €. 0,25. L'immobile risulta di proprietà del Sig. \_\_\_\_\_ come si evince dalle visure catastali, e risulta nella sua piena disponibilità (vedi allegato n. 6).

L'immobile è costituito da un piccolo appezzamento di terreno, di superficie pari a 160 mq., sistemato sulla strada comunale, via S. Giovanni, nei pressi del fabbricato di cui ai precedenti punti. Tale terreno ricade in zona RB "Zona di completamento residenziale" del vigente regolamento edilizio con annesso Programma di Fabbricazione, e data la sua particolare morfologia e le sue dimensioni (vedi estratto di mappa in allegato n.7) , risulta pressoché inutilizzabile ai fini di un eventuale edificazione.

Per tale ragione sarà considerato unicamente il suo valore agricolo medio, stabilito dalla Regione Calabria, incrementato di una piccola percentuale legata all'eventuale cessione di volumetria ad altri fabbricati.

*Rif. Foto (nn. 25)*



## **1.6 Immobile identificato al F.22 p.lla 29 – Comune di Serra Pedace**

L'identificazione catastale dell'immobile è: F. 22 p.la 29 Qualità Seminativo, Classe 1, Superficie 1,70 are Reddito dominicale €. 0,70 Reddito Agrario €. 0,26. L'immobile risulta di proprietà del Sig. \_\_\_\_\_ come si evince dalle visure catastali, e risulta nella sua piena disponibilità (vedi allegato n. 6).

L'immobile è costituito da un piccolo appezzamento di terreno, di superficie pari a 170 mq., sistemato sulla strada comunale, via S. Giovanni, nei pressi del fabbricato di cui ai precedenti punti. Tale terreno ricade in zona RB "Zona di completamento residenziale" del vigente regolamento edilizio con annesso Programma di Fabbricazione,, e data la sua particolare morfologia e le sue dimensioni (vedi estratto di mappa in allegato n.7), risulta pressoché inutilizzabile ai fini di un eventuale edificazione. Per tale ragione sarà considerato unicamente il suo valore agricolo medio, incrementato di una piccola percentuale legata all'eventuale cessione di volumetria ad altri fabbricati.

*Rif. Foto (nn. 26)*

## **1.7 Immobile identificato al F.23 p.lla 108 (ex 29/F) – Comune di Pedace**

Come riportato in premessa, sul terreno sono presenti una serie di anomalie, di natura amministrativa e fiscale, che hanno richiesto un più accurato studio presso l'Agenzia del Territorio, al fine della corretta identificazione catastale dello stesso immobile. Infatti, da come riportato nell'atto di pignoramento, l'identificativo catastale (f. 23 p.la 29/F) risulta attualmente soppresso (vedi visura storica della p.la 108 e della p.la 29 allegato 7), originando altre particelle. L'identificazione catastale attuale dell'immobile è: F. 23 p.la 108 Qualità Pascolo Arborato, Classe 1, Superficie 14,75 are Reddito dominicale €. 2,29 Reddito Agrario €. 1,07. Si tratta di un terreno di circa 1475 mq., che, come si vede dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune (vedi allegato n.5), e confermato alla data del 15 dicembre 2009, ricade in zona E2 (zone agricole di interesse paesaggistico e ambientale) del Piano Regolatore generale, con vincoli sia di natura paesaggistica che ambientali (D.Lgs. n.42/2004 e DPR del 14/11/2002).

Tale terreno è stato acquistato in comproprietà, dai Sigg. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ in data 30/06/1981 con atto del Notaio Guglielmina Ciliberto rep. N. 11.102. Su tale immobile, inoltre, insistono anomalie catastali (volture e successioni mai eseguite), per cui esso risulta ancora intestato, al N.C.T., ai vecchi proprietari. Infatti da una ricerca per soggetto delle

proprietà immobiliari nel Comune di Pedace, a nome dell'Esecutato, si è avuto esito negativo.

## **QUESITO - Punto 2)**

### **ACCERTAMENTO SULLA CONFORMITA'**

In merito alla conformità degli immobili agli strumenti urbanistici, in base alla documentazione estratta dagli atti e reperita presso i diversi Enti pubblici, si può affermare che tutti gli immobili, oggetto della esecuzione immobiliare, sono conformi, fatta eccezione per l'immobile identificato al foglio 22 p.lla 45 sub. 1 del Comune di Serra Pedace, per il quale è stata chiesta una concessione in sanatoria, in data 31/12/1986, e per la quale è stata rilasciata una relazione istruttoria in data 17/05/2000, attestandone la regolarità, fermo restando alcuni adempimenti (tra i quali il versamento dell'oblazione), del quale non vi è traccia tra la documentazione comunale. Per tale ragione, non essendosi concluso l'iter amministrativo, ad oggi l'immobile di cui sopra è da ritenersi non conforme alla concessione edilizia rilasciata.

Per quel che riguarda la determinazione del costo di un eventuale condono, alla luce del parere positivo del Comune sulla precedente richiesta di sanatoria, ed alla luce dell'eventuale nuova richiesta, non è al momento possibile determinarlo. Tale "difficoltà" verrà tenuta in considerazione nel deprezzamento del valore del bene.

Tutti gli immobili del fabbricato, inoltre, sono privi del certificato di agibilità/abitabilità, in quanto mai richiesta al Comune.

### **QUESITO - Punto 3)**

#### **LIMITAZIONI LEGALI E VERIFICA REGOLARITA' DELLA DOCUMENTAZIONE**

In merito alla limitazioni legali etc., alla data del 15 dicembre 2009, relativamente agli immobili oggetto di pignoramento, non sono subentrati ulteriori atti, oltre a quelli descritti nella relazione notarile ventennale, a firma del Notaio dott. Luigi De Santis, presente negli atti, e che per comodità si allega (allegato n. 9) e nella successiva ispezione ipotecaria effettuata dal sottoscritto a mezzo apposita agenzia autorizzata, dalla quale emerge un'unica difformità relativamente ad un nuovo atto del 17/11/2006 relativo ad immobili non oggetto della presente perizia (vedi all. n.9).

### **QUESITO - Punto 4)**

#### **DETERMINAZIONE DEL VALORE REALE DI MERCATO DEI BENI**

##### **4.1 Criteri e Metodologia di stima**

La metodologia utilizzata, di seguito descritta, è quella per stima comparativa sintetica, utilizzando cioè una comparazione diretta con altri



immobili, con caratteristiche simili, ed assumendo, quale termine di confronto, il parametro tecnico della superficie, direttamente proporzionale al valore dei beni stimati. Il valore, per metro quadrato, di immobili simili, è stato ricavato da una seria indagine di mercato, consultando diverse agenzie immobiliari di zona e giornali di annunci di vendite immobiliari (es. gallocase, borsino immobiliare via internet etc.). Il valore ottenuto è stato successivamente mediato con il valore di riferimento dell'Agenzia del Territorio, consultando la banca dati delle quotazioni immobiliari (O.M.I.), riferite all'ultimo aggiornamento (Anno 2009 primo semestre), che si riporta nell'allegato n.8.

In particolare i due parametri, così determinati, sono stati combinati tra loro, tenendo in considerazione le superfici lorde (commerciali), e dando egual peso (50%) al valore economico di mercato, rilevato attraverso le agenzie immobiliari interpellate, e a quello dell'Agenzia del Territorio, ricavato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Al valore ottenuto, calcolato su uno stato conservativo normale, è stato applicato successivamente un coefficiente di detrazione, che tiene conto del diverso stato d'uso rispetto al valore riportato e calcolato, e delle diverse anomalie e note relative agli immobili. Tra queste occorre sicuramente citare le seguenti:

1. è stata accertata la mancata conclusione dell'iter amministrativo relativo alla sanatoria (ampliamento) del magazzino identificato al f.22 p.lla 45 sub.1 del Comune di Serra Pedace (vedi allegato n. 9) ; pertanto attualmente tale immobile risulta non conforme e quindi è da ritenersi opera abusiva ai sensi del D.P.R 380/01.

2. Il fabbricato (f.22 p.la 45), contenente i 4 immobili (sub. 1,2,3 e 4) del Comune di Serra Pedace, necessita di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria. Tali interventi riguardano tutti gli immobili del fabbricato, in maniera diversa a seconda dello stato di utilizzo. In particolare occorrono interventi per la sistemazione dei balconi e della terrazza esterna (pavimentazione, rifacimento delle pendenze ed impermeabilizzazione), delle infiltrazioni dell'acqua provenienti dagli infissi (anch'essi da sostituire), su diversi muri perimetrali, nonché il rifacimento dell'impianto elettrico, ormai obsoleto. Al piano terra (magazzino) occorre inoltre ripristinare il locale bagno, in forte stato di degrado. L'intero fabbricato è privo di ascensore per cui si opererà una detrazione che sarà proporzionale al piano dell'immobile.
3. La copertura del fabbricato è in Eternit, materiale altamente cancerogeno, che richiede l'immediata sostituzione attraverso lo smantellamento da apposita ditta specializzata, che provvederà alla rimozione delle lastre, con procedure di sicurezza, al corretto smaltimento e relative analisi, e la posa in opera di una nuova copertura (es. lamiera coibentata) per l'intera superficie, compreso il sistema di raccolta delle acque piovane.
4. Alcuni immobili e spazi comuni del fabbricato non risultano ancora ultimati. In particolare sia il magazzino (sub.1) che la

soffitta (sub. 4) devono essere completamente rifinite (pavimentazione, intonaco e tinteggiatura e relativi impianti) mentre le scale sono prive anch'esse di finiture e balaustre.

5. Negli appartamenti è assente l'impianto di riscaldamento, che, data la particolare situazione climatica del luogo (presila), risulta indispensabile per l'abitabilità degli appartamenti. Attualmente in un appartamento, quello sistemato al piano primo (f. 22 p.lla 45 sub 2) è presente un caminetto a servizio del salone/cucina. Entrambi gli appartamenti dovranno essere adeguati attraverso i lavori di installazione dell'impianto di riscaldamento, lavori consistenti nella demolizione della pavimentazione esistente, posa in opera delle tubazioni e dei radiatori, con relativa caldaia, e rifacimento della pavimentazione.

6. I terreni siti nel Comune di Serra Pedace sono piccolissimi appezzamenti, di superfici rispettivamente 160 e 170 mq., inutilizzabili per eventuali edificazioni. In particolare il terreno (f.22 p.lla 29) è una zona molto ripida e scoscesa, il cui eventuale utilizzo, anche come piazzale, richiederebbe opere di consolidamento troppo onerose.

7. Il terreno di Pedace, come più volte sottolineato, oltre ad avere numerosi vincoli urbanistici (come si evince dal certificato di

destinazione urbanistica), è anche viziato da anomalie di natura amministrativa e fiscale, di cui non si può non tener conto nella valutazione.

Tale metodologia adottata risulta notevolmente più veritiera, in quanto non solo ha il beneficio di avere un margine di obiettività più ampio, riducendo al minimo la discrezionalità del tecnico, ma anche di rendere marginale l'eventuale errore che potrebbe essere commesso nell'analisi di mercato, qualora si interpellino diverse agenzie immobiliari.

Si tenga inoltre in considerazione il fatto che, di proposito, non sono state considerate le rendite catastali dei diversi immobili, in quanto, nonostante siano state sottoposte a revisione secondo le ultime normative, esse continuano ad essere fortemente non in linea con i valori di mercato e pertanto altamente fuorvianti. Per tale ragione non sono state nemmeno citate nella presente perizia.

#### 4.2 Stima del valore degli immobili

Il valore degli immobili è dato dal prodotto tra il valore unitario mediato e la superficie espressa in metri quadrati. Il valore unitario mediato invece è calcolato prendendo come riferimento i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio, e i valori ricavati dall'indagine di mercato condotta in zona. Per quanto riguarda il valore dei terreni invece si è preso come riferimento il valore agricolo medio per ettaro, nelle regioni agrarie



della provincia di Cosenza, pubblicate sul B.U.R.C. n.17 parte III del 24/04/2008 (allegato n.8).

I valori che vengono di seguito riportati sono riferiti al mq. lordo (commerciale) dell'immobile.

✚ I valori indicati dall'agenzia del territorio O.M.I. (anno 2009 1° semestre ) per il Comune di Serra Pedace, nella zona centrale, sono i seguenti:

- Abitazioni di tipo economico : €. 450,00 – 650,00. Stato conservativo Normale. Il valore preso come riferimento è €. 550,00/mq.
- Box : €. 350,00 – 500,00. Stato conservativo Normale. Il valore preso come riferimento è €. 400,00/mq per il box/magazzino, che possono essere utilizzati solo come deposito e magazzino, €. 350,00 per la soffitta.

✚ I valori ricavati dall'indagine di mercato:

- Abitazioni civili : €. 700,00. Tale valore è stato ricavato prendendo come riferimento abitazioni di tipo economico, appena ristrutturate.
- Box : €. 400,00. Tale valore è stato ricavato prendendo come riferimento magazzini e depositi al piano terra. Per la

soffitta considereremo €. 300,00, in quanto non potrà essere utilizzato come box auto.

■ Per i terreni siti nel Comune di Serra Pedace, invece si è considerato unicamente il valore economico dell'eventuale volumetria vendibile in caso di edificazioni, trattandosi di lotti piccoli ed inutilizzabili singolarmente. In particolare il terreno identificato al f.22 p.lla 29 risulta anche inutilizzabile senza opere di consolidamento, nonché richiede anche dei costi legati alla pulizia dello stesso.

I valori ricavati dal B.U.R.C. del 24/04/2008 parte III n.17 per i terreni:

Sia il Comune di Pedace che di Serra Pedace rientrano nella Regione Agraria n.4, per cui i valori, per ettaro, sono i seguenti:

- Seminativo : €. 4.369,68
- Pascolo Arborato : €. 4.920,13.

I valori stimati, calcolati con la metodologia su esposta, sono i seguenti:

a) Foglio 22 p.lla 45 sub. 1 – Comune di Serra Pedace

Magazzino, deposito :  $[(350,00 + 400,00)/2]*104,00 =$   
€.39.000,00;

b) Foglio 22 p.lla 45 sub. 2 – Comune di Serra Pedace

Appartamento:  $[(550,00 + 700,00)/2]*60 =$  €.37.500,00

- c) Foglio 22 p.lla 45 sub. 3 – Comune di Serra Pedace  
 Appartamento:  $[(550,00 + 700,00)/2]*60 = \text{€}37.500,00$
- d) Foglio 22 p.lla 45 sub. 4 – Comune di Serra Pedace  
 Soffitta :  $[(300,00 + 400,00)/2]*56.00 = \text{€}19.600,00;$
- e) Foglio 22 p.lla 25 – Comune di Serra Pedace  
 Terreno di circa 160 mq. :  $[((4.369,98/10.000) + 10,00)/2]*160.00 = \text{€}834,96;$
- f) Foglio 22 p.lla 29 – Comune di Serra Pedace  
 Terreno di circa 170 mq. :  $[((4.369,98/10.000) + 5,00)/2]*160.00 = \text{€}717,14;$
- g) Foglio 23 p.lla 108 – Comune di Pedace  
 Terreno di circa 1475 mq. :  $[((4.920,13/10.000) + 2,50)/2]*1475.00 = \text{€}4.050,36;$

Di seguito si riporta la tabella di calcolo per la determinazione del valore reale stimato, suddiviso per singolo immobile e per destinazione d'uso.

**DETERMINAZIONE VALORE DEGLI IMMOBILI (CONDIZIONI NORMALI)**

COMUNE	F.	P.a	Sub	loc.	Destinazione	Categoria	Tipologia di superficie	Superficie (mq.)	Valore O.M.I.	Valore Analisi di Mercato	Valore totale O.M.I.	Valore totale Mercato	Valore Stimato
Serra Pedace	22	45	1	Piano Terra	Magazzino	C/2	Sup. commerciale	104,00	€ 350,00	€ 400,00	€ 36'400,00	€ 41'600,00	€ 39'000,00
Serra Pedace	22	45	2	Piano primo	Appartamento	A/3	Sup. commerciale	60,00	€ 550,00	€ 700,00	€ 33'000,00	€ 42'000,00	€ 37'500,00
Serra Pedace	22	45	3	Piano Secondo	Appartamento	A/3	Sup. commerciale	60,00	€ 550,00	€ 700,00	€ 33'000,00	€ 42'000,00	€ 37'500,00
Serra Pedace	22	45	4	Piano terzo	Soffitta	C/2	Sup. commerciale	56,00	€ 300,00	€ 400,00	€ 16'800,00	€ 22'400,00	€ 19'600,00
Serra Pedace	22	25			Terreno			160,00	€ 4369,68/ ha	€ 10,00	€ 69,91	€ 1'600,00	€ 834,96
Serra Pedace	22	29			Terreno			170,00	€ 4369,68/ ha	€ 8,00	€ 74,28	€ 1'360,00	€ 717,14
Pedace	23	108			Terreno			1475,00	€ 4920,13/ ha	€ 5,00	€ 725,72	€ 7'375,00	€ 4'050,36
<b>Totale</b>											€ 120'069,92	€ 158'335,00	€ 139'202,46



Una volta calcolati i valori stimati commerciali, validi per immobili che si trovano in uno stato d'uso normale, ossia utilizzabili indipendentemente, senza alcun tipo di intervento, occorrerà calcolarne le percentuali di detrazione (deprezzamento), tenendo in considerazione una serie di fattori legati alle difformità riscontrate rispetto ai progetti autorizzati e dello stato d'uso e di manutenzione in cui versano. In particolare, i parametri di detrazione che sono stati presi in considerazione sono i seguenti:

1. DETRAZIONE N.1: mancata conclusione dell'iter amministrativo relativo alla sanatoria (ampliamento) del magazzino identificato al f.22 p.lla 45 sub.1. I costi di un'eventuale procedura di rinnovo della richiesta di sanatoria e relativi oneri e sanzioni, possono determinarsi, in maniera sommaria, pari al 20% del valore complessivo dell'immobile.
2. DETRAZIONE N.2: Opere di manutenzione ordinaria e straordinaria; tali interventi riguardano tutti gli immobili del fabbricato, in maniera diversa a seconda dello stato di utilizzo. In particolare occorrono interventi per la sistemazione dei balconi e delle infiltrazioni dell'acqua provenienti dagli infissi (anch'essi da sostituire), su diversi muri perimetrali, nonché il rifacimento dell'impianto elettrico, ormai obsoleto. Al piano terra (magazzino) occorre inoltre ripristinare il locale bagno, in forte stato di degrado. L'intero fabbricato è privo di ascensore

per cui si opererà una detrazione proporzionalmente al piano dell'immobile.

3. DETRAZIONE N.3: presenza della copertura in Eternit, materiale altamente cancerogeno, che richiede l'immediata sostituzione attraverso lo smantellamento da apposita ditta specializzata, che provvederà alla rimozione delle lastre, con procedure di sicurezza, al corretto smaltimento e relative analisi, e la posa in opera di una nuova copertura (es. lamiera coibentata) per l'intera superficie, compreso il sistema di raccolta delle acque piovane. L'importo dei lavori viene stimato pari ad una riduzione del 10-15 % del valore dell'intero fabbricato.
4. DETRAZIONE N.4: alcuni immobili e spazi comuni del fabbricato non risultano ancora completamente ultimati. In particolare sia il magazzino (sub.1) che la soffitta (sub. 4) devono essere completamente rifinite (pavimentazione, intonaco e tinteggiatura e relativi impianti) mentre le scale sono prive anch'esse di finiture e balaustre.
5. DETRAZIONE N.5: assenza dell'impianto di riscaldamento, che, data la particolare situazione climatica del luogo (presila), risulta indispensabile per l'abitabilità degli appartamenti. Attualmente in un appartamento, quello sistemato al piano

primo (f. 22 p.lla 45 sub 2) è presente un caminetto a servizio del salone/cucina. Entrambi gli appartamenti dovranno essere adeguati attraverso i lavori di installazione dell'impianto di riscaldamento, lavori consistenti della demolizione della pavimentazione esistente, posa in opera delle tubazioni e dei radiatori, con relativa caldaia, e rifacimento della pavimentazione.

Nella tabella che segue si riporta lo schema di calcolo, con le percentuali di detrazioni per singola voce e singolo immobile, nonché il valore complessivo percentuale del deprezzamento.

DETERMINAZIONE VALORE												
COMUNE	F.	P.a	Sub	loc.	Destinazione	Superficie Catastrale (mq)	Detraz.1	Detraz.2	Detraz.3	Detraz.4	Detraz.5	Totale
							%	%	%	%	%	%
Serra Pedace	22	45	1	Piano Terra	Magazzino	104	Non conformità	Opere di Manutenzione ordinaria e straordinaria. Assenza di ascensore	Sostituzione del tetto in Eternit	Opere di completamento e di finiture	Assenza impianto di riscaldamento: lavori di installazione.	Deprezz. (D)
Serra Pedace	22	45	2	Piano Primo	Appartamento	60	Opera abusiva	Necessita opere di manutenzione ordinaria e str.	Necessita sostituzione tetto in eternit	Necessita completamento vano scale e magazzini		65%
Serra Pedace	22	45	3	Piano Secondo	Appartamento	60		Necessita opere di manutenzione ordinaria e str.	Necessita sostituzione tetto in eternit	Necessita completamento vano scale e magazzini	Predisposizione impianto di riscaldamento	40%
Serra Pedace	22	45	4	Piano terzo	Soffitta	56		Necessita opere di manutenzione ordinaria e str.	Necessita sostituzione tetto in eternit	Necessita completamento vano scale e magazzini	Predisposizione impianto di riscaldamento	45%
Serra Pedace	22	25		Terreno	Seminativo	160						0%
Serra Pedace	22	29		Terreno	Seminativo	170						25%
Pedace	23	108		Terreno	Pascolo Arborato	1475	Assenza di voltura e successione	Presenza di un vincolo paesaggistico ed ambientale			In caso di utilizzo necessitano opere di sbrancamento e di consolidamento	50%
							25%					

TABELLA DI CALCOLO DELLE PERCENTUALI DI DEPREZZAMENTO



DETERMINAZIONE VALORE										
COMUNE	F.	P.a	Sub	Cat.	loc.	Destinazione	Superficie Catastale (mq)	Valore Stimato	Deprezz. (D)	Valore reale
Serra Pedace	22	45	1	C/2	Piano Terra	Magazzino	104	€ 39'000,00	65%	€ 13'650,00
Serra Pedace	22	45	2	A/3	Piano Primo	Appartamento	60	€ 37'500,00	38%	€ 23'250,00
Serra Pedace	22	45	3	A/3	Piano Secondo	Appartamento	60	€ 37'500,00	45%	€ 20'625,00
Serra Pedace	22	45	4	C/2	Piano terzo	Soffitta	56	€ 19'600,00	52%	€ 9'408,00
Serra Pedace	22	25			Terreno	Seminativo	160	€ 834,96	0%	€ 834,96
Serra Pedace	22	29			Terreno	Seminativo	170	€ 717,14	25%	€ 537,86
Pedace	23	108			Terreno	Pascolo Arborato	1475	€ 4'050,36	50%	€ 2'025,18
<b>Totale</b>								€ 139'202,46		€ 70'330,99

TABELLA RIASSUNTIVA DEI VALORI REALI DI MERCATO DEGLI IMMOBILI

## **QUESITO - Punto 5)**

### **EVENTUALE SUDDIVISIONE IN LOTTI**

In merito al quesito relativo alla possibilità della suddivisione in lotti degli immobili oggetto di esecuzione, il sottoscritto, alla luce dei valori sopra calcolati ed alla luce delle considerazioni che seguono, ritiene opportuno la vendita degli immobili presenti nel fabbricato, sito in Serra Pedace, in un unico lotto, i terreni siti nel Comune di Serra Pedace, in un unico lotto, e quello di Pedace in un altro lotto, previa verifica e sistemazione delle anomalie amministrative, catastali e tributarie che sono state riscontrate.

In merito all'accorpamento in unico lotto degli immobili del fabbricato, sito nel Comune di Serra Pedace, si osserva come essi siano nati come unica soluzione abitativa, a servizio di una sola famiglia, anche se catastalmente sono stati identificati con subalterni diversi. Infatti, data anche la consistenza degli appartamenti (circa 60 mq.), e dato l'attuale utilizzo che ne viene fatto, in quanto l'appartamento del piano primo non ha camere da letto e viene utilizzato come zona giorno, mentre l'appartamento sito al piano secondo è privo di cucina, mentre sono presenti le stanze da letto (zona notte), i due immobili costituiscono di fatto un unico appartamento, con pertinenza magazzini e soffitta.

Si considerino quindi come:

- **Lotto n.1 :**

1. Locale magazzino, sito nel Comune di Serra Pedace (CS), alla via San Giovanni n. 33, identificato al N.C.E.U. al foglio 22, p.lla 45 sub. 1, cat. C/2, di superficie complessiva pari a 104 mq.

2. Appartamento, sito nel Comune di Serra Pedace (CS), alla via San Giovanni n.33, identificato al N.C.E.U. al foglio 22, p.lla 45 sub. 2, cat. A/3, di superficie complessiva pari a 60 mq.
3. Appartamento, sito nel Comune di Serra Pedace (CS), alla via San Giovanni n.33, identificato al N.C.E.U. al foglio 22, p.lla 45 sub. 3, cat. A/3, di superficie complessiva pari a 60 mq.
4. Locale soffitta, sita nel Comune di Serra Pedace (CS), alla via San Giovanni n. 33, identificato al N.C.E.U. al foglio 22, p.lla 45 sub. 4, cat. C/2, di superficie complessiva pari a 56 mq.

• **Lotto n.2 :**

- 1) Appezzamento di terreno, sito in via S. Giovanni, del Comune di Serra Pedace (CS), identificato al N.C.T. al foglio 22 p.lla 25, seminativo di superficie pari a 160 mq.;
- 2) Appezzamento di terreno, sito in via S. Giovanni, del Comune di Serra Pedace (CS), identificato al N.C.T. al foglio 22 p.lla 29, seminativo di superficie pari a 170 mq.;

• **Lotto n.3 :**

Appezzamento di terreno, sito in loc. Grimoli, del Comune di Pedace (CS), identificato al N.C.T. al foglio 23 p.lla 108 (ex 29/F), pascolo arborato, di superficie pari a 1475 mq.;



## QUESITO - Punto 6)

### INDICAZIONE DEL REGIME FISCALE

Come dichiarato dall'esecutato (allegato n.10), che non risulta soggetto IVA, i beni oggetto di esecuzione immobiliare saranno soggetti alla sola imposta di registro, in caso decreto di trasferimento.

## QUESITO - Punto 7)

### PROSPETTO RIASSUNTIVO

#### Quadro riepilogativo valore stimato-diritto pignorato

Come da Certificato notarile (ex art. 567 secondo comma C.P.C.) del notaio dott. Luigi De Santis, depositato nel fascicolo dell'esecuzione e recante data 22/09/2005, (allegato n.9), tutti gli immobili, siti nel Comune di Serra Pedace, risultano legittimamente intestati per la piena proprietà all'esecutato, Sig. \_\_\_\_\_ mentre quello sito in Pedace (CS), risulta per metà intestato al Sig. \_\_\_\_\_. Per tale ragione i valori dei lotti, in funzione del diritto, sono riepilogati nella tabella che segue:

	DESCRIZIONE DEL LOTTO	Valore Stimato	Dritti	Valore dei lotti in funzione del diritto
<b>LOTTO N.1</b>	Locale magazzino, sito nel Comune di Serra Pedace (CS), alla via San Giovanni n. 33, identificato al N.C.E.U. al foglio 22, p.lla 45 sub. 1, cat. C/2, di superficie complessiva pari a 104 mq.	€ 39'000,00	Piena Proprietà 1/1 - Esecutato	€ 39'000,00
	Appartamento, sito nel Comune di Serra Pedace (CS), alla via San Giovanni n.33, identificato al N.C.E.U. al foglio 22, p.lla 45 sub. 2, cat. A/3, di superficie complessiva pari a 60 mq.	€ 37'500,00	Piena Proprietà 1/1 - Esecutato	€ 37'500,00
	Appartamento, sito nel Comune di Serra Pedace (CS), alla via San Giovanni n.33, identificato al N.C.E.U. al foglio 22, p.lla 45 sub. 3, cat. A/3, di superficie complessiva pari a 60 mq.	€ 37'500,00	Piena Proprietà 1/1 - Esecutato	€ 37'500,00
	Locale soffitta, sita nel Comune di Serra Pedace (CS), alla via San Giovanni n. 33, identificato al N.C.E.U. al foglio 22, p.lla 45 sub. 4, cat. C/2, di superficie complessiva pari a 56 mq.	€ 19'600,00	Piena Proprietà 1/1 - Esecutato	€ 19'600,00
	<b>TOTALE VALORE LOTTO N.1</b>	€ 133'600,00	Piena Proprietà 1/1 - Esecutato	€ 133'600,00
<b>LOTTO N.2</b>	1) Appezamento di terreno, sito in via S. Giovanni, del Comune di Serra Pedace (CS), identificato al N.C.T. al foglio 22 p.lla 25, seminativo di superficie pari a 160 mq.; 2) Appezamento di terreno, sito in via S. Giovanni, del Comune di Serra Pedace (CS), identificato al N.C.T. al foglio 22 p.lla 29, seminativo di superficie pari a 170 mq.;	€ 1'552,10	Piena Proprietà 1/1 - Esecutato	€ 1'552,10
<b>LOTTO N.3</b>	Appezamento di terreno, sito in loc. Grimoli, del Comune di Pedace (CS), identificato al N.C.T. al foglio 23 p.lla 108 (ex 29/F), pascolo arborato, di superficie pari a 1475 mq.;	€ 4'050,36	Proprietà 1/2 - Esecutato	€ 2'025,18

## Determinazione del prezzo base

La determinazione del prezzo base di vendita dei lotti è stato determinato operando tutte le detrazioni sopra ampiamente descritte, per cui si può riassumere nella seguente tabella, distinto per lotti:

	LOTTO	Valore Stimato	Detrazione Complessiva operata	Prezzo base
<b>LOTTO N.1</b>	Locale magazzino, sito nel Comune di Serra Pedace (CS), alla via San Giovanni n. 33, identificato al N.C.E.U. al foglio 22, p.lla 45 sub. 1, cat. C/2, di superficie complessiva pari a 104 mq.	€ 39'000,00	65%	€ 13'650,00
	Appartamento, sito nel Comune di Serra Pedace (CS), alla via San Giovanni n.33, identificato al N.C.E.U. al foglio 22, p.lla 45 sub. 2, cat. A/3, di superficie complessiva pari a 60 mq.	€ 37'500,00	40%	€ 22'500,00
	Appartamento, sito nel Comune di Serra Pedace (CS), alla via San Giovanni n.33, identificato al N.C.E.U. al foglio 22, p.lla 45 sub. 3, cat. A/3, di superficie complessiva pari a 60 mq.	€ 37'500,00	45%	€ 20'625,00
	Locale soffitta, sita nel Comune di Serra Pedace (CS), alla via San Giovanni n. 33, identificato al N.C.E.U. al foglio 22, p.lla 45 sub. 4, cat. C/2, di superficie complessiva pari a 56 mq.	€ 19'600,00	50%	€ 9'800,00
	<b>TOTALE VALORE LOTTO N.1</b>	€ 133'600,00	-	€ 66'575,00
<b>LOTTO N.2</b>	1) Appezzamento di terreno, sito in via S. Giovanni, del Comune di Serra Pedace (CS), identificato al N.C.T. al foglio 22 p.lla 25, seminativo di superficie pari a 160 mq.; 2) Appezzamento di terreno, sito in via S. Giovanni, del Comune di Serra Pedace (CS), identificato al N.C.T. al foglio 22 p.lla 29, seminativo di superficie pari a 170 mq.;	€ 1'552,10	-	€ 1'372,81
<b>LOTTO N.3</b>	Appezzamento di terreno, sito in loc. Grimoli, del Comune di Pedace (CS), identificato al N.C.T. al foglio 23 p.lla 108 (ex 29/F), pascolo arborato, di superficie pari a 1475 mq.;	€ 2'025,18	50%	€ 1'012,59

## CONCLUSIONI

In ottemperanza a quanto richiesto nel quesito n.7, si riporta di seguito, in forma tabellare, la descrizione sintetica dei vari lotti, con i rispettivi dati catastali, ed i prezzi base, con indicazione

dell'importo di detrazione applicato; per ogni lotto inoltre è stata indicata la natura e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento. La presente relazione si compone di n.38 pagine e di n.11 allegati.

<b>SINTESI LOTTO N°1</b>	
DESCRIZIONE	1) Locale magazzino, sito nel Comune di Serra Pedace (CS), alla via San Giovanni n. 33, mq. 104 - Piano terra. 2) Appartamento, sito nel Comune di Serra Pedace (CS), alla via San Giovanni n.33 ,mq. 60 - Piano Primo 3) Appartamento, sito nel Comune di Serra Pedace (CS), alla via San Giovanni n.33 ,mq. 60 - Piano Secondo 4) Locale soffitta, sita nel Comune di Serra Pedace (CS), alla via San Giovanni n. 33,mq. 56 - Piano Terzo
DESCRIZIONE CATASTALE	1) N.C.E.U. foglio 22, p.lla 45 sub. 1, cat. C/2, classe U, Consistenza 104 mq, Rendita €. 268,56 - Comune di Serra Pedace (CS) 2) N.C.E.U. foglio 22, p.lla 45 sub. 2, cat. A/3, classe U, Consistenza 3 vani, Rendita €. 154,94 - Comune di Serra Pedace (CS) 3) N.C.E.U. foglio 22, p.lla 45 sub. 3, cat. A/3, classe U, Consistenza 4 vani, Rendita €. 206,58 - Comune di Serra Pedace (CS) 4) N.C.E.U. foglio 22, p.lla 45 sub. 4, cat. C/2, classe U, Consistenza 56 mq. Rendita €. 144,61 - Comune di Serra Pedace (CS)
NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA	Piena Proprietà (1/1) del bene a favore
VALORE BASE STIMATO	€ 133'600,00
VALORE DELLE DETRAZIONI APPLICATE	€ 67'025,00
<b>PREZZO BASE</b>	<b>€ 66'575,00</b>

SINTESI LOTTO N°2	
DESCRIZIONE	1) Appezamento di terreno, sito in via S. Giovanni, del Comune di Serra Pedace (CS), seminativo di superficie pari a 160 mq.; 2) Appezamento di terreno, sito in via S. Giovanni, del Comune di Serra Pedace (CS), seminativo di superficie pari a 170 mq.;
DESCRIZIONE CATASTALE	N.C.T. 1) foglio 22, p.lla 25 Qualità seminativo, Classe 1, superficie 1,60 are, Reddito dominicale €. 0,66, Reddito Agrario €. 0,25; Comune di Serra Pedace (CS) 2) foglio 22, p.lla 29 Qualità seminativo, Classe 1, superficie 1,70 are, Reddito dominicale €. 0,70, Reddito Agrario €. 0,26; Comune di Serra Pedace (CS)
NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA	Plena Proprietà (1/1) del bene a favore
VALORE BASE STIMATO	€ 1'552,10
VALORE DELLE DETRAZIONI APPLICATE	€ 179,29
<b>PREZZO BASE</b>	<b>€ 1'372,81</b>

SINTESI LOTTO N°3	
DESCRIZIONE	Appezamento di terreno, sito in loc. Grimoli, del Comune di Pedace (CS), di superficie pari a circa 14,75 are
DESCRIZIONE CATASTALE	N.C.T. foglio 23, p.lla 108 (ex 29/F) Qualità Pascolo Arborato, Classe 1, superficie 14,75 are, Reddito dominicale €. 2,29, Reddito Agrario €. 1,07 Comune di Pedace (CS)
NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA	Comproprietà (1/2) del bene a favore di
VALORE BASE STIMATO	€ 2'025,18
VALORE DELLE DETRAZIONI APPLICATE	€ 1'012,59
<b>PREZZO BASE</b>	<b>€ 1'012,59</b>

Cosenza, 21/01/2010



IL TECNICO

( Ing. Maurizio Massaro)



## Sommario

PREMESSA.....	1
RISPOSTA AI QUESITI.....	3
ESAME DOCUMENTAZIONE ( art. 567 ).....	3
INDIVIDUAZIONE BENI ASSOGGETTATI AD ESECUZIONE.....	6
QUESITO - Punto 1).....	8
DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO .....	8
1.1 Immobile identificato al F.22 p.lla 45 sub.1 – Comune di Serra Pedace .....	8
1.2 Immobile identificato al F.22 p.lla 45 sub.2 – Comune di Serra Pedace .....	9
1.3 Immobile identificato al F.22 p.lla 45 sub.3 – Comune di Serra Pedace .....	11
1.4 Immobile identificato al F.22 p.lla 45 sub.4 – Comune di Serra Pedace .....	12
1.5 Immobile identificato al F.22 p.lla 25 – Comune di Serra Pedace .....	13
1.6 Immobile identificato al F.22 p.lla 29 – Comune di Serra Pedace .....	14
1.7 Immobile identificato al F.23 p.lla 108 (ex 29/F) – Comune di Pedace.....	15
QUESITO - Punto 2).....	16
ACCERTAMENTO SULLA CONFORMITA' .....	16
QUESITO - Punto 3).....	17
LIMITAZIONI LEGALI E VERIFICA REGOLARITA' DELLA DOCUMENTAZIONE.....	17
QUESITO - Punto 4).....	17
DETERMINAZIONE DEL VALORE REALE DI MERCATO DEI BENI .....	17
4.1 Criteri e Metodologia di stima.....	17
4.2 Stima del valore degli immobili .....	21
QUESITO - Punto 5).....	31
EVENTUALE SUDDIVISIONE IN LOTTI.....	31
QUESITO - Punto 6).....	33
INDICAZIONE DEL REGIME FISCALE .....	33
QUESITO - Punto 7).....	33
PROSPETTO RIASSUNTIVO.....	33
Quadro riepilogativo valore stimato-diritto pignorato .....	33
Determinazione del prezzo base .....	35
CONCLUSIONI.....	35