

GIUDICE DI PACE DI COSENZA

Dott.ssa Giusi Ianni

PROCEDURA R.G. N°205/15

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CELICO Dicembre 2018

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
ing. Antonio Granieri



GIUDICE DI PACE DI COSENZA

PROCEDURA R.G. N°205/15

1. PREMESSA

Il Sig. Giudice Dott.ssa Giusi Ianni, nell'udienza del 14 marzo 2018, nominava C.T.U., per il procedimento R.G. N°205/15, il sottoscritto ing. Antonio Granieri, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al numero 4303, con Studio Tecnico in Celico (CS) Via XXV Aprile n.2, Mail: antoniogranieri@gmail.com – Pec: antonio.granieri.e9482d@ingpec.eu tel.: +39.0984.1806942 – fax: +39.0984.1801508 – mobile: +39.3389126678, il quale prestava giuramento di rito e riceveva i seguenti quesiti:

“Quesito n. 1 – verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato) (in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto) e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.E.. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardanti solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa.

Quesito n. 2 – predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale).

Quesito n. 3 – acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta.

Quesito n.4 – descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna,

impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e delle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città.

Quesito n. 5 – accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

Quesito n. 6 – rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale **LIMITANDOSI** a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento.

Quesito n. 7 – indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Quesito n. 8 – indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli articoli 46, quinto comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L.28 febbraio 1985, n.47 (e successive modifiche). In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Quesito n. 9 – dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Quesito n. 10 – dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente



approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero immobile esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 cod. proc. civ. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa.

Quesito n. 11 – accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati di contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene.

Quesito n. 12 – ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Quesito n. 13 – indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Quesito n. 13 bis – indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Quesito n. 14 – determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti dei 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni.

Quesito n. 15 – riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita: - la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; - se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base.

Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14" (Vedi Allegato n.1).

2. SOPRALLUOGO

Verbale di primo sopralluogo

Il sottoscritto C.T.U., come da comunicazione inviata alle parti, fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 28 Agosto 2018, presso l'immobile oggetto di causa, sito nel Comune dei Casali del Manco (CS), località Spezzano Piccolo, alla via E. Zumpano n.28. Alle ore 10:00 si recava presso i suddetti luoghi ed iniziava le operazioni peritali alla costante presenza del comproprietario del suddetto immobile.

Le operazioni peritali consistevano nella presa visione dello stato dei luoghi oggetto di causa, nell'effettuare le necessarie misurazioni e scattare alcune foto.

Alle ore 13:00 si concludevano le operazioni peritali (Vedi Allegato n.2).

3. RISPOSTA AL QUESITO N°1

Il sottoscritto C.T.U., riscontrata la completezza e idoneità dei documenti agli atti (ai sensi dell'art. 567, 2° comma cod. proc. civ.) e constatato di poter procedere all'evasione dell'incarico ricevuto, ha provveduto alla stima del compendio immobiliare, secondo i quesiti di cui sopra.

4. RISPOSTA AL QUESITO N°2

Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

Come si evince dalle Ispezioni Ipotecarie eseguite dallo scrivente (Vedi Allegato n.3), presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio Provinciale di Cosenza dell'Agenzia delle Entrate, nel ventennio anteriore al pignoramento immobiliare, trascritto in data 02/09/2015 presso il Tribunale di Cosenza nel Registro Particolare 16310 Registro Generale 19863, a favore della



gravano le formalità sotto elencate:

- TRASCRIZIONE del 15/05/2009 - Registro Particolare 9611 Registro Generale 13570
Pubblico ufficiale DE SANTIS LUIGI Repertorio 31478 del 12/05/2009
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
- ISCRIZIONE del 15/05/2009 - Registro Particolare 2177 Registro Generale 13571
Pubblico ufficiale DE SANTIS LUIGI Repertorio 31479 del 12/05/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO;
- TRASCRIZIONE del 08/02/2010 - Registro Particolare 2585 Registro Generale 3676
Pubblico ufficiale LANZILLOTTI STEFANIA Repertorio 70960/27895 del 26/01/2010
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE;
- TRASCRIZIONE del 02/09/2015 - Registro Particolare 16310 Registro Generale 19863
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 1220 del 24/06/2015
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI.

5. RISPOSTA AL QUESITO N°3

Il sottoscritto C.T.U. acquisiva, presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, l'Estratto di Mappa dell'intero foglio in cui ricade la particelle oggetto di esproprio, la Visura Catastale e la Planimetria Catastale (Vedi Allegato n.4).

Reperiva in seguito, presso il comune di Casali del Manco, il progetto, la concessione edilizia rilasciata al Costruttore dell'intero fabbricato la successiva proroga ed il certificato di Agibilità (Vedi Allegato n.5).

6. RISPOSTA AL QUESITO N°4

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

Caratteristiche costruttive

L'immobile oggetto di causa, di proprietà del sig.

(i quali ne detengono il possesso ciascuno per la quota pari a 50/100), fa parte di una di sette villette a schiera, ubicate nel Comune di Casali del Manco (CS), località Spezzano Piccolo, alla via E.



Zumpano n.28, (identificata con il n.4 nell'estratto del progetto depositato presso l'allora ufficio tecnico comunale di Spezzano Piccolo ora Casali del Manco (Vedi Allegato n.5)).

Il suddetto fabbricato è stato realizzato tra il 1992 ed il 2003 in virtù della pratica edilizia n.36 del 1991, concessione edilizia n. 10 e successiva variante in corso d'opera, concessa in data 12.06.2003 (Vedi Allegato n.5), ed è adibito a civile abitazione.

L'immobile si erige su tre livelli oltre al sottotetto, nello specifico esso è costituito da un piano seminterrato e da due piani fuori terra oltre al sottotetto non praticabile (utilizzabile come soffitta).

L'architettura dell'edificio risulta ordinaria, con finiture esterne in ottimo stato di conservazione.

L'immobile presenta, lungo il prospetto principale, un porticato prospiciente un piccolo giardino dal quale si accede all'ingresso dell'abitazione (Vedi Allegato n.6).

La struttura dell'edificio risulta essere stata realizzata in cemento armato, con solai in latero-cemento, copertura a falde con manto in tegole e finitura esterna costituita da intonaco tinteggiato.

La raccolta delle acque meteoriche è realizzata mediante canali di gronda e discendenti in lamiera.

L'immobile risulta allacciato alle reti di urbanizzazione primaria (fognaria, idrica, elettrica, gas, telefonica). L'accesso al fabbricato avviene percorrendo una strada privata in pendenza collegata alla strada comunale. Complessivamente l'immobile in oggetto si presenta esternamente in ottime condizioni di conservazione, e l'interno dell'abitazione si presenta con finiture di qualità ed in buono stato di manutenzione e conservazione.

Descrizione dell'immobile

Come precedentemente asserito, il cespite risulta essere composto da:

- piano seminterrato adibito in parte a ripostiglio, in parte a legnaia. È presente inoltre un zona soppalcata dove nella parte sottostante è presente una cucina rustica (zona adibita a tavernetta) mentre la parte sovrastante, dove è allocato uno scrittoio, è adibita a studio. L'intero piano risulta essere pavimentato con piastrelle in ceramica. L'accesso al piano può avvenire sia dall'esterno (passando attraverso la corte comune del piano seminterrato stesso), mediante una porta in metallo di larghezza pari a circa 3 metri, oppure dal piano superiore mediante la scala interna. Nel sottoscala è stato realizzato un piccolo bagno composto da lavabo e servizio igienico: L'intero piano seminterrato misura una superficie lorda pari a 71,52 mq, mentre la superficie calpestabile risulta essere pari a 65,41 mq (Vedi Allegato n.9).

Si precisa che:



La superficie calpestabile o utile indica ciò che in un immobile può essere calpestato, pertanto è la somma delle sole superfici interne dei singoli ambienti che compongono l'immobile, al netto dei muri perimetrali e dei muri interni, non tiene conto delle mura di divisione o perimetrali, e degli spazi esterni (come balconi, porticati, ecc);

La superficie lorda è la somma delle superfici interne dei singoli ambienti che compongono l'immobile, comprensiva dei muri perimetrali, dei muri interni e degli spazi esterni (come balconi, porticati, ecc);

- piano terra adibito a zona giorno, composto da un ingresso/soggiorno, un bagno, una cucina comunicante con la sala pranzo ed un ripostiglio. Dal locale si accede alle scale interne che permettono l'accesso sia al piano superiore che a quello inferiore.

L'ingresso principale all'immobile e di conseguenza al piano stesso, avviene attraverso una porta blindata prospiciente il giardino esterno recintato ed interamente pavimentato.

All'esterno del giardino risulta essere installato l'impianto citofonico.

L'intero piano terra ha una superficie pari a 96,8 mq.

Di cui :

- 61,21 mq sono di superficie lorda del piano;
- 20,48 mq sono adibiti a giardino;
- 15,10 mq sono adibiti a balcone coperto.

La superficie calpestabile del piano risulta essere pari a 54,38 mq (Vedi Allegato n.9).

- piano primo adibito a zona notte composto da tre camere da letto, un bagno ed un corridoio. Nel corridoio è presente la scala di accesso al piano inferiore oltre una botola attraverso la quale è possibile accedere al sottotetto.

L'intero piano primo ha una superficie pari a 78,14 mq.

Di cui :

- 63,15 mq sono di superficie lorda del piano;
- 14,99 mq sono adibiti a balconi coperti.

La superficie calpestabile del piano risulta essere pari a 55,98 mq (Vedi Allegato n.9).

- sottotetto adibito a soffitta (deposito), la cui altezza al colmo risulta essere pari a 2,1 m, mentre le due pareti perimetrali più basse risultano avere un'altezza rispettivamente di



0,88 cm e 0,99 cm. Pertanto, visto che nel calcolo della superficie calpestabile vengono esclusi i locali con altezza inferiore ad 1,5 metri, quest'ultima risulta essere pari a 26,80 mq.

Ricapitolando: l'intero piano ha una superficie lorda pari a 42,25 mq, mentre la superficie lorda con altezza superiore ad 1,5 metri risulta essere pari a 28,15 mq (Vedi Allegato n.9).

I piani terra, primo e sottotetto risultano essere pavimentati con piastrelle in gres porcellanato di colore chiaro in ottimo stato di conservazione, mentre il piano seminterrato risulta pavimentato con piastrelle in cotto. L'immobile presenta infissi interni in legno tamburato di colore ciliegio ed esterni in alluminio anodizzato a taglio termico di color legno.

Le pareti ed i soffitti interni sono intonacati e tinteggiati di colori chiari e presentano un ottimo stato di manutenzione. Entrambi i bagni sono dotati degli apparecchi igienico-sanitari, risultano in ottime condizioni di manutenzione e presentano areazione naturale.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, telefonico, televisivo sottotraccia e di impianto autonomo di riscaldamento con caldaia alimentata a gas naturale. E' presente nella sala pranzo/cucina un termocamino a legna.

Nel complesso l'abitazione risulta essere in ottime condizioni e non necessita apparentemente di particolari lavori di manutenzione. Le condizioni di esposizione, aerazione e illuminazione sono buone.

Le pareti esterne risultano essere intonacate e tinteggiate in colore chiaro.

Caratteristiche della zona

L'immobile in oggetto è ubicato nel Comune di Casali del Manco in provincia di Cosenza alla località Spezzano Piccolo (nella Pre-Sila Cosentina), comune confinante con Spezzano della Sila (distante circa 1 km) e Celico (distante circa 5 km).

L'immobile pignorato è comodamente raggiungibile in auto.

Dal luogo di ubicazione sono agevolmente raggiungibili anche l'area cittadina di Cosenza con tutti i servizi, gli uffici e le attività commerciali che la città stessa offre.

Dati catastali e Confini

Il bene oggetto di stima è identificato in catasto come di seguito specificato:

Comune di Casali del Manco Località Spezzano Piccolo (CS)

NCEU - Foglio 3 particella 658 sub 4
Categoria A/3 - Classe 2 - Consistenza 7 vani
Indirizzo: Via Edoardo Zumpano, 28 - Piani S1-T-1
Rendita catastale € 433,82
Intestatari:

L'immobile in oggetto, come precedentemente asserito, fa parte di una serie di sette villette a schiera ed è pertanto confinante a Nord con la particella 658 sub 3, a Sud con la particella 658 sub 5 mentre ad Est ed Ovest con la corte comune Condominiale (Vedi Allegato n.4).

7. RISPOSTA AL QUESITO N°5

Discordanze catastali

Non esistono discordanze catastali nell'individuazione dell'immobile oggetto di causa, pertanto la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) è conforme a quella contenuta nel pignoramento.

8. RISPOSTA AL QUESITO N°6

Difficoltà o mancanze nella documentazione catastale

In riferimento all'immobile sito nel Comune di Casali dal Manco (CS), località Spezzano Piccolo, alla Via Edoardo Zumpano, 28, individuato catastalmente al Foglio 3 particella 658 sub 4, si fa presente che esistono delle difficoltà nella documentazione catastale. Infatti:

- al piano seminterrato è stato realizzato un piccolo soppalco di circa 8 mq e lo stesso non risulta presente sulle planimetrie catastali;
- al piano primo l'ingresso/soggiorno è stato delimitato mediante la realizzazione di una parete divisoria che separa tale ambiente con la zona cucina e tale divisorio non risulta riportato nelle planimetrie catastali;
- il sottotetto praticabile, al quale si accede da una botola interna al piano primo (Vedi Allegato n.4), non risulta riportato nelle planimetrie catastali.

Sarà pertanto necessaria effettuare una variazione catastale inserendo una nuova planimetria catastale mediante una DOCFA per diversa distribuzione degli spazi interni e recupero di unità



pregressa. Il costo presumibile della variazione catastale può ritenersi ammontare ad € 900,00 oltre iva ed oneri.

9. RISPOSTA AL QUESITO N°7

Destinazione Urbanistica

L'immobile oggetto di perizia, in base al vigente strumento urbanistico del Comune di Casali del Manco (CS), località Spezzano Piccolo, risulta ricadere nella Zona B – Zona di Completamento, ossia zona occupata totalmente o parzialmente da edilizia esistente, sita al di fuori del Centro Storico.

10. RISPOSTA AL QUESITO N°8

Titoli autorizzativi alla Costruzione e Dichiarazione di Agibilità

L'immobile pignorato è identificato in catasto al Comune di Casali del Manco in Località Spezzano Piccolo (CS) al foglio 3 particella 658 sub 4. Lo stesso è stato realizzato fra il 1992 ed il 2003 in virtù della concessione edilizia n.10 del 27 giugno 1992 (protocollo n. 3415/91 - pratica edilizia n. 36 - anno 1991) e successiva variante in corso d'opera n.4/03 protocollo n°2214 del 12.06.2003 (Vedi Allegato n.7). Mentre il certificato di Agibilità è stato rilasciato in data 21.10.2011 (Vedi Allegato n.5).

11. RISPOSTA AL QUESITO N°9

Come precedentemente asserito, l'immobile oggetto del presente pignoramento fa parte di un gruppo di sette villette a schiera ed è identificata nei progetti depositati presso il Comune di Casali del Manco (Vedi Allegato n.4) con il numero 4. È disposta su tre livelli, oltre il sottotetto, tutti comunicanti tra loro, pertanto, data la consistenza dell'immobile, non è proponibile la vendibilità dello stesso in più lotti.

12. RISPOSTA AL QUESITO N°10

L'immobile risulta di proprietà dei sig.ri

L'immobile risulta ipotecato per l'intera quota (piena proprietà) e, data la sua consistenza, non risulta divisibile in più lotti (Lotto Unico).



13. RISPOSTA AI QUESITI N°11 e N°12

Proprietà e provenienza degli immobili

L'immobile pignorato è identificato in catasto al Comune di Casali dal Manco (CS), località Spezzano Piccolo, al foglio 3 particella 658 sub 4, e risulta essere di proprietà dei sig.ri

Lo stesso è stato realizzato fra il 1992 ed il 2003 in virtù della concessione edilizia n.10 (protocollo n. 3415/91 - pratica edilizia n. 36 - anno 1991) del 27 giugno 1992 e successiva variante in corso d'opera n.4/03 protocollo n°2214 del 12.06.2003 (Vedi Allegato n.7). Mentre il certificato di Agibilità è stato rilasciato in data 21.10.2011 (Vedi Allegato n.5).

I coniugi _____ in data 12.05.2009 in Cosenza presso gli uffici della BCC Banca Brutia Società Cooperativa con sede in Piazza Zumbini n.39, il bene oggetto del presente pignoramento, mediante rogito redatto dal Notaio dott. Luigi De Santis repertorio n. 31478 – Raccolta n.14418 – registrato a Cosenza in data 13.05.2009 al n.5555 serie 1T e Trascritto a Cosenza il 15.05.2009 (RG 13570 - RS 9511) (Allegato n.7).

Disponibilità dell'immobile

L'immobile oggetto di pignoramento è abitato dagli esecutati, _____ i quali ivi risiedono insieme ai propri figli.

14. RISPOSTA AL QUESITO N°13

Non esiste alcuno dei vincoli previsti nel presente quesito.

15. RISPOSTA AL QUESITO N°13 BIS

L'immobile oggetto della presente perizia estimativa è una villetta indipendente facente parte di un complesso residenziale costituito da edifici a blocco (n.7 villette a schiera); è dotato di giardino privato e di cortile condominiale. Il complesso non è gestito da alcun Amministratore di condominio pertanto non è stato possibile conoscere l'importo annuo delle spese fisse di gestione, di manutenzione o eventuali spese straordinarie delle aree comuni.

16. RISPOSTA AL QUESITO N°14

CRITERIO DI STIMA

Il valore di mercato di una abitazione viene generalmente determinato con il cosiddetto "procedimento sintetico", il quale si basa sulla comparazione del bene in analisi con altri di analoghe caratteristiche.

STIMA DELL'IMMOBILE

Tenuto conto delle caratteristiche economiche dell'immobile, del suo stato di manutenzione, della posizione e di tutti gli elementi che intervengono nella formazione del valore dell'immobile e procedendo per analogia con beni aventi analoghe caratteristiche ed oggetto di recenti compravendite, a conoscenza del sottoscritto nonché da ricerche effettuate presso agenzie del mercato immobiliare, si procede alla stima per comparazione come segue:

Probabile valore di mercato = 790,00 €/mq.

Il valore di cui sopra è suffragato altresì dai valori immobiliari pubblicati dall'Agenzia del Territorio nella banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare (Allegato n.8), dove per la via E. Zumpano di località Spezzano Piccolo nel comune di Casali del Manco (CS), viene attribuito un valore commerciale, in riferimento alle abitazioni civili, variabile da un minimo di 640,00 €/mq, ad un massimo di 790,00 €/mq. Si ritiene di dover applicare il valore di 790,00 € al metro quadro in considerazione delle finiture dell'immobile oggetto di stima, del suo stato di manutenzione e della posizione.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale viene calcolata conteggiando l'intera superficie dell'immobile preso in esame tenendo conto che: le mura di confine con altre abitazioni e/o unità immobiliari e quelle di confine con parti comuni vanno considerate al 50%, mentre le mura che delimitano l'unità immobiliare dall'esterno vanno considerate per intero, inoltre i balconi/terrazzi vengono conteggiati al 50%. Le altre pertinenze come le cantine, le soffitte, i giardini possono essere conteggiati in una forbice compresa tra il 5 e il 25% a seconda della loro dimensione e dell'utilità che apportano all'immobile.

La superficie commerciale dell'immobile viene qui di seguito determinata alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale.

Si adotta, in particolare:

- per le unità abitative un coefficiente di ponderazione pari a 1;
- per le unità abitative (mansarde) un coefficiente di ponderazione pari a 0,8;



- per i balconi e/o terrazzi un coefficiente di ponderazione pari a 0,50;
- per i locali cantina/legnaia un coefficiente pari a 0,60;
- per i locali soffitta un coefficiente pari a 0,60;
- per i giardini un coefficiente pari a 0,25.

Si procede alla determinazione della Superficie Commerciale di ogni singolo piano e dell'intero immobile:

- piano seminterrato

L'intero piano seminterrato ha una superficie lorda pari a 71,52 mq.

Pertanto, in riferimento a quanto suddetto, la Superficie Commerciale del piano risulta essere pari a: $71,52 \times 0,6 = 42,91 \text{ mq}$

Dove 0,6 è il coefficiente di ponderazione applicato ai locali cantina/legnaia.

- piano terra

L'intero piano terra ha una superficie lorda pari a 96,8 mq.

Di cui :

- 61,21 mq sono di superficie interna lorda;
- 20,48 mq sono adibiti a giardino;
- 15,10 mq sono adibiti a balcone coperto.

Pertanto, in riferimento a quanto precedentemente affermato, la Superficie Commerciale del piano risulta essere data dalla seguente somma: $61,21 \times 1 + 20,48 \times 0,25 + 15,10 \times 0,50 = 73,88 \text{ mq}$

Dove

0,25 è il coefficiente di ponderazione applicato ai giardini;

0,50 è il coefficiente di ponderazione applicato ai balconi/terrazzi.

- piano primo

L'intero piano primo ha una superficie lorda pari a 78,2 mq.

Di cui :

- 63,15 mq sono di superficie calpestabile;
- $(3,25 + 11,74) = 14,99 \text{ mq}$ sono adibiti a balconi coperti.



Pertanto, in riferimento a quanto precedentemente affermato, la Superficie Commerciale del piano risulta essere data dalla seguente somma: $63,15 \times 1 + 14,99 \times 0,50 = 70,65 \text{ mq}$

Dove

0,50 è il coefficiente di ponderazione applicato ai balconi/terrazzi.

- sottotetto

L'intero piano primo ha una superficie lorda pari a **42,25 mq** ed una superficie lorda con altezza superiore ad 1,5 metri pari a **28,15 mq**.

Pertanto, in riferimento a quanto precedentemente affermato, la Superficie Commerciale del piano risulta essere pari a: $28,15 \times 0,60 = 16,89 \text{ mq}$

Dove

0,60 è il coefficiente di ponderazione applicato alle soffitte.

Alla luce di quanto sopra asserito la Superficie Commerciale dell'intero immobile è data dalla seguente somma: $42,91 + 73,88 + 70,65 + 16,89 = 204,33 \text{ mq}$.

Si riporta di seguito la Tabella riepilogativa ed i Coefficienti di ponderazione utilizzati:

	SUPERFICIE LORDA	BALCONI COPERTI	GIARDINI	SUPERFICIE COMMERCIALE
PIANO SEMINTERRATO	71,52	0	0	42,91
PIANO TERRA	61,21	15,1	20,48	73,88
PIANO PRIMO	63,15	14,99	0	70,65
SOTTOTETTO	28,15	0	0	16,89
			TOTALE	204,33

Valore dell'immobile = $790,00 \text{ €/mq} \times 204,33 \text{ mq} = \text{€ } 161.420,70$

(diconsi euro centosessantunomilaquattrocentoventi/70).

L'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti risulta pari ad **€ 24.213,10** (diconsi euro ventiquattromiladuecentotredici/10).

Valore complessivo dell'immobile = $\text{€ } 161.420,70 - \text{€ } 24.213,10 = \text{€ } 137.207,60$

Dai calcoli effettuati il valore a base d'asta da attribuire, alla piena proprietà dell'immobile, risulta essere pari ad € 137.207,60 (diconsi euro centotrentasettemiladuecentosette/60).

17. RISPOSTA AL QUESITO N°15

Scheda Riepilogativa

L'immobile, pignorato per l'intera quota, consiste in una delle sette villette a schiera, ubicate nel Comune di Casali del Manco (CS), località Spezzano Piccolo, alla via E. Zumpano n.28.

L'immobile si erige su tre livelli oltre al sottotetto, in particolare è costituito da un piano seminterrato e da due piani fuori terra oltre al sottotetto non praticabile (utilizzabile come soffitta).

Il fabbricato in oggetto è una abitazione mono-familiare ed è adibita a civile abitazione.

Il bene oggetto di stima è identificato in catasto come di seguito specificato:

Comune di CASALI DAL MANCO (CS) - LOCALITÀ SPEZZANO PICCOLO

NCEU - Foglio 3 particella 658 sub 4

Categoria A/3 - Classe 2 - Consistenza 7 vani

Indirizzo: Via Edoardo Zumpano, 28 - Piani S1-T-1

Rendita catastale € 433,82

PREZZO BASE = € 137.207,60

Lotto n.	Foglio n.	Particella n.	Sub n.	Descrizione Sintetica	Consistenza Quota	Prezzo Base
1	3	658	4	L'immobile, pignorato per l'intera quota, consiste in una delle sette villette a schiera, ubicate nel Comune di Casali del Manco (CS), località Spezzano Piccolo, alla via E. Zumpano n.28. L'immobile si erige su tre livelli oltre al sottotetto, in particolare è costituito da un piano seminterrato e da due piani fuori terra oltre al sottotetto non praticabile (utilizzabile come soffitta). Il fabbricato in oggetto è una abitazione mono-familiare ed è adibita a civile abitazione.	100/100	€ 137.207,60

Titolarità Giuridica

immobile,
grava sulla quota di 100/100 di proprietà del seguente



sito nel Comune di Casali Dal Manco Località Spezzano Piccolo (CS), alla Via Edoardo Zumpano, 28, Piani S1-T-1, identificato catastalmente al Foglio 3 particella 658 sub 4 Categoria A/3 - Classe 2 - Consistenza 7 vani, fabbricato adibito a civile abitazione: si erige su tre livelli oltre al sottotetto, in particolare è costituito da un piano seminterrato e da due piani fuori terra oltre al sottotetto non praticabile (utilizzabile come soffitta).

L'immobile confina a Nord con la particella 658 sub 3, a Sud con la particella 658 sub 5, mentre ad Est ed Ovest con la corte comune Condominiale.

18. CONCLUSIONI

Si riporta di seguito la descrizione sintetica dell'unico lotto del presente pignoramento.

Problematiche Ricontrate

Non esistono discordanze catastali nell'individuazione degli immobili oggetto di causa.

Si fa presente che esistono delle difformità nella documentazione catastale.

Infatti, al piano seminterrato è stato realizzato un piccolo soppalco di circa 8 mq; al piano primo l'ingresso/soggiorno è stato delimitato mediante la realizzazione di una parete divisoria che separa tale ambiente con la zona cucina; il sottotetto praticabile, al quale si accede da una botola interna al piano primo (Vedi Allegato n.4), non risulta riportato nelle planimetrie catastali.

Sarà pertanto necessaria effettuare una variazione catastale inserendo una nuova planimetria catastale mediante una DOCFA per diversa distribuzione degli spazi interni e recupero di unità pregressa. Il costo presumibile della variazione catastale può ritenersi ammontare ad € 900,00 oltre iva ed oneri.

Quanto sopra in fede, nella convinzione di aver ben adempiuto all'incarico conferitomi dal Giudice Dott.ssa Giusi Ianni di redigere la presente perizia, consapevole di aver operato secondo un criterio logico e pratico.

INDICE

1. Premessa
2. Sopralluoghi
3. Risposta al quesito n.1
4. Risposta al quesito n.2
5. Risposta al quesito n.3
6. Risposta al quesito n.4
7. Risposta al quesito n.5
8. Risposta al quesito n.6
9. Risposta al quesito n.7
10. Risposta al quesito n.8
11. Risposta al quesito n.9
12. Risposta al quesito n.10
13. Risposta ai quesiti n.11 e n.12
14. Risposta al quesito n.13
15. Risposta al quesito n.13 Bis
16. Risposta al quesito n.14
17. Risposta al quesito n.15
18. Conclusioni

Si allegano alla presente:

- Allegato n.1: Nomina, Verbale di giuramento e quesiti posti dal Sig. Giudice;
- Allegato n.2: Verbale di sopralluogo;
- Allegato n.3: Ispezioni Ipotecarie eseguite presso Agenzia delle Entrate;
- Allegato n.4: Estratto di Mappa, Visura Catastale e la Planimetria Catastale;
- Allegato n.5: Progetto, Concessione Edilizia, proroga e Certificato di Agibilità;
- Allegato n.6: Documentazione Fotografica;
- Allegato n.7: Atto Notarile - Titolo di Proprietà;
- Allegato n.8: Banca dati delle quotazione immobiliari – Agenzia del Territorio;
- Allegato n.9: Planimetrie rilevate dell'immobile;

Celico 31.12.2018

Il Consulente Tecnico D'Ufficio
ing. Antonio Granieri