

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 101/2008 R.E.

Proc. n. 101/2008 R. Es. Giudice Dott.ssa Francesca Goggiamani

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PERIZIA ESTIMATIVA

CASOLE BRUZIO, 04 maggio 2012

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
ing. Ornella Beatrice Longo

Ornella Beatrice Longo



TRIBUNALE DI COSENZA
CANCELLERIA - SEZIONE ESECUTIVA AB
Deposito in Cancelleria
Oggi 8 MAG. 2012

Il Cancelliere *Giovanni De Stefano*

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA – SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

N° 101/2008 R.Es.

VERTENZA

PERIZIA ESTIMATIVA

Premessa

Il Sig. Giudice dell'esecuzione il giorno 19 luglio 2011, nominava C.T.U. per il procedimento di esecuzione immobiliare 101/2008 la sottoscritta ing. Ornella Beatrice Longo residente in Casole Bruzio (Cs) con Studio Tecnico al suddetto indirizzo tel.

Sempre nello stesso giorno la sottoscritta prestava giuramento di rito e riceveva dal Sig. Giudice i seguenti **QUESITI**:

1. verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'articolo 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alle trascrizioni 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 ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardino **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 riguardino **solo alcuni** dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondendo ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;
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);
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;
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 dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

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 in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
6. proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
7. indichi la destinazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
8. indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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 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;
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;
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 esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 557 cod. pro. 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;

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

Il Giudice dispone, inoltre, che l'esperto:

1. riferisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti e redigendo per ciascun bene oggetto del pignoramento l'elaborato;
2. depositi, **almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza** fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 cod. proc. civ., il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati e del predetto foglio riassuntivo, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom (contenente relazione scritta, foglio "riassuntivo" in formato Microsoft word, oltre tutti gli allegati, **nonché** relazione destinata alla pubblicazione su internet con oscuramento dei nominativi dei soggetti a qualsiasi titolo coinvolti nelle operazioni di stima);
3. invii **nello stesso termine**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della suddetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
4. entro 5 giorni prima dell'udienza depositi nota di chiarimento in caso di osservazioni delle parti all'elaborato o nota in cui dia conto che nessuna osservazione gli è pervenuta;
5. intervenga all'udienza fissata ex art.569 cod. proc. civ. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
6. allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) (tali allegati dovranno risultare anche nella copia informatica);
7. allegghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale di accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita (tali allegati dovranno risultare anche nella copia "informatica");
8. segnali tempestivamente al giudice dell'esecuzione (o al custode diverso dal debitore se già nominato) ogni ostacolo all'accesso;

AUTORIZZA

l'esperto:

- al ritiro di copia degli atti del fascicolo d'ufficio;
- all'uso di mezzo proprio con esonero della P.A. da ogni responsabilità;

- ad accedere a pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia, con anticipazione delle spese, di atti e documenti ivi depositati. Ove necessario l'esperto farà presente agli uffici pubblici che non sono a lui opponibili le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza agendo lo stesso per motivi di giustizia e su ordine del Giudice;
- a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato;
- ad avvalersi della forza pubblica in ipotesi di comportamento ostruzionistico della parte esecutata, onde poter procedere all'accesso agli immobili pignorati ed alle relative operazioni di rilevazione ed accertamento.

ASSEGNA

all'esperto un acconto di € 600,00 che pone provvisoriamente a carico (quale spesa rimborsabile ex art. 2770 c.c.) del creditore pignorante.

Il Giudice comunica all'esperto che il sopralluogo dell'immobile è indispensabile e che l'omissione di tale adempimento renderà inutilizzabile la relazione e sarà valutata dal Tribunale ai fini dell'affidamento di ulteriori incarichi. La mancata risposta ad uno dei quesiti, senza giustificato motivo, non consentirà la liquidazione, poiché si riterrà non espletato l'incarico con conseguente invito formale al completamento o con revoca dell'incarico.

Sopralluogo

Come regolarmente fissato tramite l'invio di n. 3 lettere raccomandate A/R alle parti interessate, le operazioni di consulenza hanno avuto inizio il giorno 19.09.2011. In tale data la scrivente alle ore 9,00 si recava nel Comune di Zumpano (CS), contrada Malavicina alla Via Gioacchino Da Fiore, 4, presso l'immobile oggetto di pignoramento. Durante tale visita non si è potuto accedere all'immobile per assenza della parte esecutata; la scrivente ha eseguito rilievo fotografico dell'esterno (vedi Allegato n. 1). In data 27.09.2011 si procedeva con il secondo sopralluogo, ma, anche in questa occasione, malgrado la presenza della Forza dell'Ordine, non si è potuto accedere all'immobile (vedi Allegato n.2). In data 28.02.2012 si procedeva con il terzo sopralluogo, ma persino in tale circostanza non veniva eseguito né il rilievo planimetrico, né quello fotografico in quanto la signora

(vedi Allegato n.3)

In data 03.04.2012 veniva eseguito il quarto sopralluogo e, finalmente, in siffatta occasione il C.T.U. rilevava e fotografava l'immobile (appartamento), censito in catasto al foglio 8, particella 221, sub 1 (vedi Allegato n. 4).

QUESITO 1

E' stata verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ.

QUESITO 2

Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli sulla base dei documenti in atti:

- TRASCRIZIONE CONTRO del 14/08/2008 RP 20048, 27772 RG

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1979 del 16/05/2008

ATTO ESECUTIO O CAUTELARE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in Zumpano(CS).

QUESITO 3

Poiché per la particella su cui è posto l'immobile in oggetto veniva riscontrata una notevole discordanza tra la superficie censuaria e quella grafica, è stata eseguita, dal CTU, la rettifica terreni. Sono state acquisite le mappe censuarie del bene, prima e dopo la rettifica catastale (vedi Allegati n. 5 e 6).

QUESITO 4

L'immobile oggetto di pignoramento consiste in un appartamento per civile abitazione, posto ai piani terra e primo, di un fabbricato costituito da n. 3 piani fuori terra, ubicato nel Comune di Zumpano (CS), contrada Malavicina, alla Via Gioacchino Da Fiore, 4, in catasto foglio 8, particella 221, sub 1.

Il bene risulta confinante con: corte graffata, in catasto foglio 8, part. 221 sub 4, BCNC.

E' identificato nel N.C.E.U. del Comune di Zumpano (CS) al foglio 8, part. n. 221, sub 1, cat. A/2, classe U, consistenza 11 vani, Rendita € 823,75 [(vedi Allegati nn. 6 (Estratto di mappa), 9 (Planimetria catastale), n. 7 (Elaborato planimetrico), n. 21 (visura catastale)].

Caratteristiche strutturali del bene.

Il piano terra è costituito da: un ingresso-soggiorno-pranzo in cui trova posto la scala di collegamento al piano soprastante, una cucina, un bagno, un vano, un vano lavanderia, per una superficie calpestabile di mq 134,41.

Il piano primo è costituito da: n.3 camere da letto, n.3 bagni, un ripostiglio, oltre alla scala di collegamento, n.2 balconi e n.1 terrazzo [vedi Allegato n. 8 (Rilievo immobile), Allegato n. 18 (Documentazione fotografica)].

Finiture esterne: facciate esterne con intonaco rustico a frattazzo; serramenti in alluminio con vetrocamera, pavimento del balcone in monocottura.

Finiture interne: intonaco civile liscio e tinteggiatura sulle pareti e soffitto, pavimenti in monocottura, pavimenti e rivestimenti dei servizi igienici in monocottura, serramenti in legno massello, pavimento scala in granito.

Impianti: impianto di riscaldamento autonomo, costituito da elementi terminali con radiatori in ghisa, alimentati da caldaia a gas GPL; impianto idrico; impianto sanitario; impianto elettrico; impianto citofonico; impianto di condizionamento tipo split; il deflusso delle acque nere avviene mediante fossa biologica.

Il fabbricato, di cui l'immobile oggetto di pignoramento fa parte, è articolato su n. 3 piani fuori terra; ha struttura portante (travi e pilastri) in conglomerato cementizio armato; solai del tipo misto in c.a. ed elementi laterizi forati; murature di tompagnatura del tipo a cassetta; il lotto su cui insiste il fabbricato è in parte recintato da muretti ed in parte da scarpata.

Caratteristiche della zona: la zona in questione è sita nel Comune di Zumpano, comune limitrofo del capoluogo Cosenza, alla contrada Malavicina, nei pressi della S.S. 107 Silana-Crotonese. Dista dallo svincolo Cosenza Nord dell'Autostrada A3 Salerno-Reggio Calabria circa 8 km; inoltre dista pressappoco 2 chilometri dalla Stazione delle Ferrovie della Calabria; è lontana poco più di 9 chilometri dall'Università della Calabria. Tale area è dotata di scuole primarie di primo e secondo grado, di centri commerciali, farmacie, ufficio postale, negozi di vendita al dettaglio di articoli di vario genere, di edifici di culto. La zona è ben servita dall'Azienda del trasporto locale.

QUESITO 5

I dati indicati in pignoramento pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

QUESITO 6

Poiché per la particella su cui è posto l'immobile in oggetto veniva riscontrata una notevole discordanza tra la superficie censuaria e quella grafica, è stata eseguita, dal CTU, la rettifica terreni. Sono state acquisite le mappe censuarie del bene, prima e dopo la rettifica catastale. [vedi Allegati n. 10 (Richiesta rettifica terreni), n. 5 (Estratto di mappa prima della rettifica terreni), n. 6 (Estratto di mappa dopo la rettifica terreni)].

QUESITO 7

L'utilizzazione prevista dal P.R.G. è parte Zone industriali a carattere artigianale: D1, D2, D3 e parte zone destinate alla viabilità e parcheggi. Nella zona D sono comprese le aree destinate all'insediamento di tipo artigianale piccolo e medio, con esclusione di tutte quelle che siano

nocive, inquinanti, moleste e di deturpazione per la zona. In tale zona la modalità di attuazione avviene attraverso strumenti urbanistici di lottizzazione, con indice di fabbricabilità territoriale $I_t = 0,4$ mc/mq. Gli altri indici edilizi: Q(rapporto di copertura) = 40%; H (altezza max)= m 12; Dc (distanza confini) = m 10; Df (distacco tra i fabbricati)= m 20; Ds (distanza dalla strada) = m 10. Le zone destinate alla viabilità sono utilizzate per la conservazione e la protezione della viabilità esistente e per la creazione del nuovo assetto viario e perciò comprendono le strade e i nodi stradali. Nelle zone destinate alla viabilità esiste il vincolo della inedificabilità.

QUESITO 8

Il Fabbricato, di cui l'appartamento pignorato fa parte, sito **nel Comune di Zumpano (CS), contrada Malavicina, alla Via Gioacchino Da Fiore, 4, identificato nel N.C.E.U. del Comune di Zumpano (CS) al foglio 8, part. n. 221, sub 1, cat. A/2, classe U, consistenza 11 vani, Rendita € 823,75, risulta costruito, in seguito:**

- **Concessione Edilizia n. 17 del 18.12.1989**, rilasciata dal Sindaco del Comune di Zumpano [vedi Allegato n. 12 (Concessione Edilizia)];
- **Concessione Edilizia in sanatoria n. 1 del 24.06.2003**, rilasciata dal Responsabile del Settore del Comune di Zumpano [vedi Allegato n. 13 (Concessione Edilizia in sanatoria)];
- L'immobile non è dotato di **Autorizzazione di Abitabilità o d'Uso**.

Sono stati riscontrati abusi edilizi consistenti in aumento di volumetria: il progetto approvato prevedeva un piano seminterrato, mentre è stato realizzato un piano terra. Tale volumetria in eccesso, attualmente non è sanabile, ma, potrebbe diventarlo nel caso venisse asservito al fabbricato, di cui l'immobile in oggetto fa parte, una porzione di terreno con potenzialità edificatoria tale da sanare la cubatura in più edificata [vedi Allegato n. 14 (Copia piante e sezioni progetto approvato)].

QUESITO 9

L'immobile oggetto di pignoramento, consistente in un appartamento ad uso di civile abitazione dislocato su due livelli, piano terra e primo, è vendibile in un **UNICO LOTTO**.

QUESITO 10

L'immobile è pignorato per l'intero.

QUESITO 11

L'immobile risulta occupato dall'esecutata e dal figlio minore. Sono stati reperiti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune i Certificati Storici di Residenza (vedi Allegato n. 15).

I titoli legittimante il possesso o la detenzione sono stati reperiti dal ctu presso lo Studio Notarile del notaio Leucio Gissona e consistono in:

- “**Atto di Compravendita**” n. 230896 di rep. per atto notar Leucio Gissona, trascritto presso l’Ufficio dei Registri Immobiliari di Cosenza in data **29.06.2001** ai nn. 13788 RG e 10743 RP (vedi Allegato n. 16);
- “**Atto di Compravendita**” n. 261781 di rep., del 30.06.2003, per atto notar Leucio Gissona, trascritto presso l’Ufficio dei Registri Immobiliari di Cosenza in data **29.05.19922** ai nn. 17056 RG e 12630 RP (vedi Allegato n. 17).

Gli atti di Compravendita hanno data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

QUESITO 12

L’immobile risulta occupato dall’esecutata e dal figlio minore.

QUESITO 13

L’immobile, oggetto di pignoramento, è soggetto a vincoli artistici (Dlgs 42/04).

L’immobile non è soggetto a oneri di natura condominiali.

Sull’immobile non è stata rilevata l’esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

QUESITO 14

La valutazione dell’immobile oggetto di pignoramento può essere eseguita con il metodo di stima sintetico-comparativo, tramite il quale si giunge al valore degli immobili, applicando, alla consistenza vendibile, i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare del comune in cui è ubicato l’immobile stesso, in sede di compravendita di unità immobiliari assimilabili a quelle in esame per consistenza, ubicazione e caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Come fonte informativa si è utilizzata per la stima dell’appartamento, la banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia del Territorio e varie pubblicazioni di alcune agenzie immobiliari operanti sul luogo [vedi Allegato n. 20 (Quotazione immobiliare Agenzia del Territorio), n. 19 (Pubblicazioni di alcune agenzie immobiliari)].

LOTTO UNICO:

Valutazione dell’immobile consistente **in un appartamento per civile abitazione, posto al piano terra e piano primo**, di un fabbricato costituito da n.3 piani fuori terra, **ubicato nel Comune di Zumpano (CS) al foglio 8, part. n. 221, sub 1**, cat. A/2, classe U, consistenza 11 vani, Rendita € 823,75. Considerando che per tale zona si sono trovate tali proposte di vendite:

1. Appartamento situato a Zumpano contrada Malavicina €/mq 1.292,00 (vedi Allegato n. 19/a);
2. Appartamento posto a Zumpano €/mq 890,00 (vedi Allegato n. 19/b);
3. Banca dati Agenzia del Territorio €/mq 669,00-920,00 (vedi Allegato n. 20);

si può considerare un valore medio unitario di €/mq 1.100,00.

LOTTO UNICO:

Diritti pari alla quota 1/1 della piena proprietà.

Appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Zumpano, contrada Malavicina, Via G. Da Fiore, 4, composto da un piano terra ed un piano primo, in catasto foglio 8 particella 221 sub 1, categoria A/2, classe U, consistenza 11 vani, rendita € 823,75.

Il piano terra è costituito da: un ingresso-soggiorno-pranzo in cui trova posto la scala di collegamento al piano soprastante, una cucina, un bagno, un vano, un vano lavanderia, per una superficie calpestabile di mq 134,41.

Il piano primo è costituito da: n.3 camere da letto, n.3 bagni, un ripostiglio, oltre alla scala di collegamento, per una superficie calpestabile di mq 107,70, n.2 balconi e n.1 terrazzo per una superficie calpestabile di mq 37,20.

La **superficie commerciale** dell'appartamento, per uso di civile abitazione, dislocato su due livelli, viene qui di seguito determinata alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale.

Per l'appartamento i coefficienti adottati sono:

- $p = 1$, per la superficie residenziale;
- $p = 0,3$, per balconi e terrazzo per superfici fino a mq 25, ed è $p = 0,1$ per la quota eccedente mq 25;

Piano Terra:

superficie appartamento mq $156,62 \times 1,00 =$ mq 156,62;

Piano Primo:

superficie appartamento mq $127,92 \times 1,00 =$ mq 127,92;

superficie balconi e terrazzo mq $25 \times 0,3 =$ mq 7,5;

superficie balconi e terrazzo mq $12,2 \times 0,1 =$ mq 1,22;

per una superficie commerciale complessiva pari a mq 293,26.

La superficie commerciale complessiva dell'immobile risulta mq 293,26.

Tenuto conto della consistenza dell'immobile è possibile stimare il seguente valore:

Valore dell'immobile ubicato nel Comune di Zumpano, contrada Malavicina, Via G. Da Fiore, 4, composto da un piano terra, un piano primo, in catasto foglio 8 particella 221 sub 1,

categoria A/2, classe U, consistenza 11 vani, rendita € 823.75, con superficie commerciale pari a mq 293,26:

$$293,26 \text{ mq} \times 1.100,00 \text{ €/mq} = \underline{\underline{\text{€ } 322.586,00}}$$

LOTTO UNICO

Diritti pari alla quota 1/1 della piena proprietà.

Appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Zumpano, contrada Malavicina, Via G. Da Fiore, 4, composto da un piano terra, un piano primo, in catasto foglio 8 particella 221 sub 1, categoria A/2, classe U, consistenza 11 vani, rendita € 823.75.

Il piano terra è costituito da: un ingresso-soggiorno-pranzo in cui trova posto la scala di collegamento al piano soprastante, una cucina, un bagno, un vano, un vano lavanderia, per una superficie calpestabile di mq 134,41.

Il piano primo è costituito da: n.3 camere da letto, n.3 bagni, un ripostiglio, oltre alla scala di collegamento, n. 2 balconi e n.1 terrazzo per una superficie calpestabile di mq 144,90.

In ditta

La natura del diritto pignorato è la piena proprietà.

Detto immobile è stato costruito a seguito di Concessione Edilizia n. 17 del 18.12.1989 e della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1 del 24.06.2003. L'immobile non è dotato di Autorizzazione di Abitabilità o d'Uso; l'immobile presenta alcuni abusi (come specificato nella risposta al Quesito n. 8) che al momento non sono sanabili, ma che potrebbero diventarlo nel caso venisse asservito al fabbricato, di cui l'immobile in oggetto fa parte, una porzione di terreno con potenzialità edificatoria tale da sanare la cubatura in più edificata.

Il prezzo base del LOTTO UNICO, in base alla stima eseguita, è di € 322.586,00.

Quanto sopra in fede, nella convinzione di aver ben adempiuto all'incarico conferitomi dal Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Cosenza di redigere la presente perizia, consapevole di aver operato secondo un criterio pratico e logico.

Si allegano alla presente:

- Allegato n. 1: Verbale di sopralluogo n.1;
- Allegato n. 2 Verbale di sopralluogo n.2;
- Allegato n. 3: Verbale di sopralluogo n.3;
- Allegato n. 4: Verbale di sopralluogo n.4;
- Allegato n. 5: Estratto di mappa prima della rettifica terreni;
- Allegato n. 6 Estratto di mappa dopo rettifica terreni;
- Allegato n. 7: Elaborato planimetrico;
- Allegato n. 8: Rilievo immobile;
- Allegato n. 9: Planimetria catastale;
- Allegato n. 10: Richiesta rettifica terreni;
- Allegato n. 11: Richiesta atti Comune;
- Allegato n. 12: Concessione Edilizia;
- Allegato n. 13: Concessione Edilizia in Sanatoria;
- Allegato n. 14: Copia piante e sezioni progetto approvato;
- Allegato n. 15: Certificati di residenza storici;
- Allegato n. 16: Atto di Compravendita rep. n.230896;
- Allegato n. 17: Atto di Compravendita rep. n.261781;
- Allegato n. 18: Documentazione fotografica;
- Allegato n. 19: Pubblicazioni di alcune Agenzie Immobiliari;
- Allegato n. 20: Quotazione immobiliare Agenzia del Territorio;
- Allegato n. 21: visura catastale;
- N. 1 Supporto informatico CD-ROM Contenente Perizia Estimativa ed Allegati scannerizzati.

Il Consulente Tecnico D'Ufficio
Ing. Ornella Beatrice Longo



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/02/2012

Dati della richiesta	Comune di ZUMPANO (Codice: MZ02)
Catasto Fabbricati	Provincia di COSENZA
Unità immobiliare	Foglio: 8 Particella: 221 Sub.: 1

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		8	221	1			A/2	U	11 vani	Euro 823,75	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/06/2009 n. 25162. 1/2009 in atti dal 23/06/2009 (protocollo n. CS0258628) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo CONTRADA MALAVICINA n. SN piano: T-1; Annotazioni classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)											

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/06/2003 Voltura n. 5814. 1/2006 in atti dal 29/03/2006 (protocollo n. CS0067410) Repertorio n. : 261781 Rogante: GISONNA Sede: RENDE Registrazione: UR Sede: COSENZA n: 99999 del 04/07/2003		(1) Proprieta' per 1/1

Rilasciata da: Servizio Telematico

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 101/2008 R.E.
Proc. n. 101/2008 R. Es. Giudice Dott.ssa Francesca Goggiamani

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

INTEGRAZIONE PERIZIA ESTIMATIVA

CASOLE BRUZIO, 30 ottobre 2012

TRIBUNALE DI COSENZA

Depositato in Cancelleria

Oggi 13.0 OTT. 2012

Il Cancelliere

[Signature]

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
ing. Ornella Beatrice Longo

[Signature]



TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA – SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

N° 101/2008 R.Es.

INTEGRAZIONE PERIZIA ESTIMATIVA

Il Sig. Giudice dell'esecuzione Dr.ssa Francesca Goggiamani, all'udienza del 19 giugno 2012, richiedeva alla sottoscritta una integrazione alla perizia deposita, rispondendo al seguente

QUESITO:

Il CTU individui la porzione autonoma del lotto di maggiore valore e ne quantifichi la stima, indicando eventuali lavori necessari per la sola separazione.

Fissa termine 30 ottobre 2012 al CTU per deposito della risposta al suddetto quesito.

Premessa

L'immobile oggetto di pignoramento consiste in un appartamento per civile abitazione, posto ai piani terra e primo, di un fabbricato costituito da n. 3 piani fuori terra, ubicato nel Comune di Zumpano (CS), contrada Malavicina, alla Via Gioacchino Da Fiore, 4, in catasto foglio 8, particella 221, sub 1.

Il bene risulta confinante con: corte graffiata, in catasto foglio 8, part. 221 sub 4, BCNC.

E' identificato nel N.C.E.U. del Comune di Zumpano (CS) al foglio 8, part. n. 221, sub 1, cat. A/2, classe U, consistenza 11 vani, Rendita € 823,75.

Caratteristiche strutturali del bene.

Il piano terra è costituito da: un ingresso-soggiorno-pranzo in cui trova posto la scala interna di collegamento al piano soprastante, una cucina, un bagno, un vano, un vano lavanderia, per una superficie calpestabile di mq 134,41 ed una **superficie commerciale di 156,62 mq.**

Il piano primo è costituito da: n.3 camere da letto, n.3 bagni, un ripostiglio, oltre ad un vano dove trova posto la scala di collegamento interna, per una superficie calpestabile di mq 107,70, n.2 balconi e n.1 terrazzo per una superficie calpestabile di mq 37,20 ed una **superficie commerciale di 136,64 mq.**

Risposta al Quesito:

Poiché al piano terra trova posto anche una scala di collegamento ai piani superiori, non rientrante nel compendio pignorato, identificata in catasto al foglio 8, particella 221, sub 3,

B.C.N.C. (vedi Allegato n.7- Elaborato planimetrico), l'immobile pignorato risulta facilmente frazionabile.

Va precisato che il fabbricato, di cui l'immobile pignorato fa parte, è stato costruito a seguito di Concessione edilizia n. 17 del 18.12.1985 e della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1 del 24.06.2003. Ciò nonostante, quello che attualmente costituisce il Piano Terra, sui progetti approvati, risulta essere il Piano Seminterrato, dunque tale Piano Terra risulta abusivo (eccesso di volume edificato). **Di conseguenza, verrà messo in vendita il Lotto ubicato al Piano Primo.**

Al fine di dividere l'immobile in due lotti, così come richiesto dal quesito, occorre eseguire dei lavori consistenti in:

demolizione della scala interna di collegamento tra il piano terra ed il piano primo;
chiusura del foro del vano scala tramite realizzazione di solaio con travetti prefabbricati o putrelle e pignatte, gettato in opera; posa di pavimento, dove mancante, al piano terra e piano primo; refacimento intonaco, rasatura e tinteggiatura della parete su cui è innestata la scala, il tutto per un costo, a corpo, di € 5.000,00. Inoltre, si deve considerare il costo per la realizzazione degli impianti del vano cucina, che assomma ad € 1.000,00.

Infine vanno considerati i costi per la presentazione di SCIA, ammontanti ad € 700,00, nonché il costo per l'aggiornamento catastale di € 800,00. Dunque, il costo totale, per dividere l'immobile in due lotti, ammonta ad € 7.500,00, da addebitare, equamente, ai due lotti risultanti dalla divisione.

Valore dell'immobile ubicato nel Comune di Zumpano, contrada Malavicina, Via G. Da Fiore, 4, posto al Piano Primo, con superficie commerciale pari a mq 136,64, e valore medio unitario pari a 1.100 €/mq:

$$136,64 \text{ mq} \times 1.100,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 150.304,00$$

A tale valore si devono sottrarre i costi necessari per dividere l'immobile in due lotti, più quelli per realizzare il vano cucina, ammontanti ad € 3.750,00 per cui il

Valore del Lotto posto al Piano Primo è il seguente:

$$\text{€ } 150.304,00 - \text{€ } 3.750 = \text{€ } 146.554,00$$

LOTTO UNICO

Diritti pari alla quota 1/1 della piena proprietà.

In ditta

La natura del diritto pignorato è la piena proprietà.

Appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Zumpano, contrada Malavicina, Via G. Da Fiore, 4, posto al Piano Primo, in catasto foglio 8 particella 221, il subalterno non è al momento noto, in quanto occorre eseguire l'aggiornamento catastale che

tenga conto della divisione del sub 1 in due nuovi subalterni (N.B. il sub 1 comprende il piano terra ed il piano primo).

Il fabbricato, di cui l'immobile pignorato fa parte, è stato costruito a seguito di Concessione Edilizia n. 17 del 18.12.1989 e della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1 del 24.06.2003. L'immobile non è dotato di Autorizzazione di Abitabilità o d'Uso; Il fabbricato presenta alcuni abusi (come specificato nella risposta al Quesito n. 8) consistenti nel fatto che il piano terra sul progetto approvato risulta un piano seminterrato.

L'appartamento, collocato al piano primo, è all'attualità costituito da: n.3 camere da letto, n.3 bagni, un ripostiglio, oltre ad un vano dove trova posto la scala di collegamento interna, per una superficie calpestabile di mq 107,70, n.2 balconi e n.1 terrazzo per una superficie calpestabile di mq 37,20 ed una **superficie commerciale di 136,64 mq** (vedi Allegato n.8- Rilievo immobile).

Al fine di dividere l'immobile in due lotti, così come richiesto dal quesito, occorre eseguire dei lavori consistenti in:

demolizione della scala interna di collegamento tra il piano terra ed il piano primo;
chiusura del foro del vano scala tramite realizzazione di solaio con travetti prefabbricati o putrelle e pignatte, gettato in opera; posa di pavimento, dove mancante, al piano terra e piano primo; rifacimento intonaco, rasatura e tinteggiatura della parete su cui è innestata la scala, il tutto per un costo, a corpo, di € 5.000,00. Inoltre, si deve considerare il costo per la realizzazione degli impianti del vano cucina, che assomma ad € 1.000,00.

Infine vanno considerati i costi per la presentazione di SCIA, ammontanti ad € 700,00, nonché il costo per l'aggiornamento catastale di € 800,00. Dunque, il costo totale, per dividere l'immobile in due lotti, ammonta ad € 7.500,00, da addebitare, equamente, ai due lotti risultanti dalla divisione.

Il prezzo base del LOTTO UNICO, in base alla stima eseguita, è di € 146.554,00.

Quanto sopra in fede, nella convinzione di aver ben adempiuto all'incarico conferitomi dal Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Cosenza di redigere la presente perizia, consapevole di aver operato secondo un criterio pratico e logico.

**Il Consulente Tecnico D'Ufficio
Ing. Ornella Beatrice Longo**

Ornella Beatrice Longo

