

**TRIBUNALE DI COSENZA**  
Sezione Esecuzioni Immobiliari

R.E. n° 209/2013

Giudice dell'esecuzione immobiliare  
Dott.ssa Francesca Goggiamani

C.T.U.  
Dr. Geom. Carmine Rizzuto

**Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio**  
per il procedimento di esecuzione immobiliare promosso da:

**ITALFONDIARIO S.P.Q.N.Q.**  
*contro*  
**Calbini Fabio e Cava Laura**

Immobile ubicato in Spezzano Piccolo (CS), Via Roma nn. 153 e 155

luglio 2015



# TRIBUNALE DI COSENZA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari  
Proc. N. 209/2013 R.G.E.

Creditore Precedente: **ITALFONDIARIO S.P.Q.N.Q.**  
Debitore: **Calbini Fabio – Cava Laura**, rispettivamente nato a **GEVELSBERG (Germania)**, il **23.07.1973**, C.F. **CLBFBA73L23Z112H** e nata a **COSENZA (CS)**, il **13.05.1997** C.F. **CVALRA77E53D086O**  
Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Goggiamani Francesca**

## PREMESSA

Con verbale di prima comparizione delle parti, fissata per il giorno 05.05.2015, il sottoscritto **dr. Geom. Carmine Rizzuto**, libero professionista, iscritto all'Albo dei Geometri Laureati della Provincia di Cosenza con il numero **1924**, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in epigrafe.

----- o -----

In data **05.06.2015**, alle ore 9.00, il sottoscritto si è recato presso l'immobile oggetto di valutazione in Spezzano Piccolo, alla via Roma n. 155. Erano presenti per la parte convenuta la sig.ra Cava Laura (coesecutata) mentre per nessuno era presente per la parte attrice.

Il sottoscritto ha provveduto al rilievo metrico e fotografico dell'immobile ed alle ore 9:45, non essendoci altro da rilevare sono terminate le operazioni peritali.

**(Rif. Allegato 1)**

In seguito all'esame degli atti, agli accertamenti catastali e ai sopralluoghi effettuati (vedere verbali allegati alla presente), nonché alle necessarie indagini di mercato, lo scrivente rassegna alla S.V. Ill/ma la presente relazione di Consulenza Tecnica.

## RISPOSTA AI QUESITI

### Risposta al 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 riguardanti 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 riguardi 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;*



Prima di ogni altra attività peritale, il sottoscritto C.T.U. ha provveduto al controllo della documentazione di cui all'art. 567, 2 comma cod. proc. Civ. (visura catastale, certificati di iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato, effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, nonché del certificato notarile, redatto dalla Dott.ssa **Maria Carmela Ressa**, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), valutandone la loro completezza e la loro idoneità.

Nella documentazione consultata non vi sono documenti mancanti o inidonei, relativi al bene pignorato.

L'attuale unità immobiliare è stata generata giusta variazione catastale del 27.01.1989 n. 296/1989, dalla precedente unità immobiliare censita al foglio 3 del Comune di Spezzano Piccolo, part. 16, sub 1, graffato al mappale n. 17 sub 1 e al mappale n. 18, sub. 1, A/4 di vani 5, già fg. 3, p.lla 16 sub 1 graffata al map. 17, cat. A4 di vani 3, giusta variazione del 10.07.1981 n. A01608.900/1988.

L'unità immobiliare è pervenuta ai sigg. Calbini Fabio e Cava Laura, ciascuno per la quota di 1/2 della piena proprietà in regime legale di comunione dei beni, giusto atto di compravendita per Notaio De Santis Luigi n. 22144/8408 di rep. del 28.07.2005, trascritto presso l'agenzia delle Entrate di Cosenza il 04.08.2005 al n. 30517/15529, dai sigg. Falcone Carmelina, per la quota di 1/2 della proprietà e per la quota di 1/2 di nuda proprietà e Bafaro Linda, per la quota di 1/2 di usufrutto.

Detto Immobile, per come sopra descritto, era pervenuto ai sigg. Falcone Carmelina e Bafaro Linda, giusta voltura per la riunione di usufrutto, a favore della nuda proprietà, in seguito alla morte del sig. Falcone Luigi (denuncia del 19.12.1987, voltura n. 1608/1988). Detto diritto di usufrutto veniva costituito giusto Atto di Donazione per Notaio Gioacchino Pastore del 22/07/1981, con il quale i Sigg. Falcone Luigi e Bafaro Linda, donavano la nuda proprietà del bene alla figlia Falcone Carmelina, riservandosi l'usufrutto per la vita loro natural durante.

Precedentemente, lo stesso immobile era pervenuto ai sigg. Falcone Luigi e Bafaro Linda, in parte per Successione della sig.ra Falcone Franceschina (deceduta in Spezzano della Sila il 15.03.1977 – dichiarazione di successione registrata a Cosenza il 14.08.1978 al n. 31, vol. 283), in parte per Successione della Sig.ra Palumbo Assuntina (deceduta in Spezzano Piccolo il 12.11.1972) ed in parte giusto Atto di Cessione e Divisione per Notaio Alfonso De Santis reg. 19.09.1978 al n. 6967, vol. 301).



## Risposta al 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);*

Sulla base dei documenti in atti, in particolare alla Dichiarazione Notarile Sostitutiva della Certificazione storico ipotecaria e catastale ventennale, emerge che nell'ultimo ventennio l'immobile è stato oggetto delle seguenti formalità:

1. **Ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo fondiario, atto per Notaio De Santis Luigi, n. 22145/8409 di rep. del 28.07.2005, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza, in data 04.08.2005 ai nn. 30518/12192, a favore di Banca Intesa S.P.A., con sede a Milano, contro Calbini Fabio e Cava Laura, per la quota di 1/2 ciascuno, importo totale € 108.000,00, importo capitale € 72.000,00, durata 25 anni.
2. **Verbale di Pignoramento immobili** trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza in data 23.09.2013 ai nn. 24966/18201, atto del Tribunale di Cosenza n. 1021/2013 di rep. del 02.07.2013, a favore di Intesa San Paolo S.p.a. con sede a Torino, Calbini Fabio e Cava Laura, per la quota di 1/2 ciascuno.

Si precisa che nella nota di trascrizione sopra descritta, l'unità immobiliare in oggetto veniva indicata al piano terra.

## Risposta al Quesito n. 3

*Acquisisca, ove non depositate, 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'art. 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;*

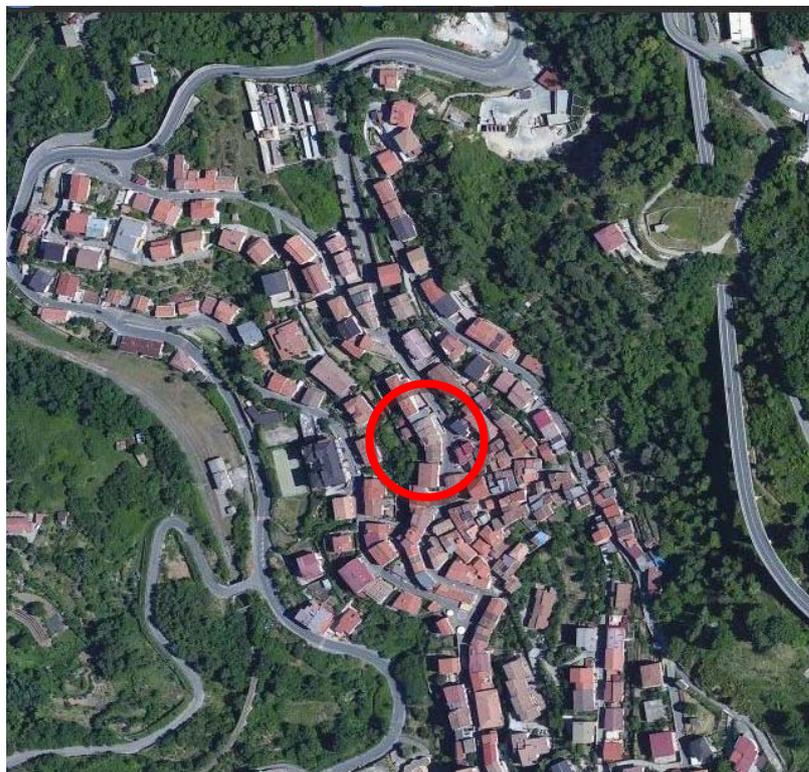
Per la corretta identificazione del bene sono state acquisite, presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Cosenza, la mappa catastale e la planimetria dell'immobile. Non sono stati acquisiti i certificati urbanistici dei terreni in quanto trattasi di beni urbani. **(Rif. Allegato 2)**

## Risposta al 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 dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;*



L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato nel Comune di **Spezzano Piccolo (CS)**, alla via **Roma** n. 155. La zona dove ricade l'immobile è rappresentata dal centro storico del comune di Spezzano Piccolo. L'immobile è posto in zona centrale dove sono presenti attività al consumo, chiese e municipio. Il borgo dista circa 500 mt dallo svincolo della SS107 che collega Crotone con Paola.



L'immobile è posto al piano terra e primo di un fabbricato in muratura di antica costruzione.

L'accesso all'immobile è garantito dal portone principale al piano primo, prospiciente ad una fascia di terreno privata distinta in catasto con la part. 18. L'unità immobiliare di che trattasi gode del diritto di passaggio su detta porzione di terreno. Esso si sviluppa prevalentemente a piano primo con una piccola porzione al piano terra. Il piano primo è composto da un lungo corridoio di accesso che conduce ad una scala interna che collega i due livelli. Dal corridoio si arriva alla zona notte, costituita da cinque camere di cui quattro collegate tra loro, è presente inoltre un bagno, un wc ed un balcone. Il piano terra è invece costituito da un vano cucina, un locale di sgombero-cantina ed una terrazza.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico sottotraccia non a norma, impianto termico con caldaia autonoma a gas metano e radiatori in alluminio, porte interne in legno tamburato, infissi in ferro con vetro singolo, pavimentazione in parte in gres ed in parte in marmo. Si precisa che le camere da letto non sono dotate di aperture verso l'esterno ma risultano presenti finestre/lucernai con apertura verso il corridoio di comunicazione tra l'ingresso principale ed il vano scala interno. Si precisa inoltre che il vano



posto al piano primo, lato est, è dotato di apertura verso l'esterno, prospiciente al part. 18, contrassegnata dal civico 153.

L'immobile si trova in sufficiente stato di manutenzione e conservazione.

L'immobile confina a nord con proprietà Bafaro/Rovito, a sud con proprietà Oliverio/Mollo, ad est con spazio di isolamento (part. 18) e via Roma, ad ovest con terreno libero di proprietà privata (part. 446).

### Calcolo delle superfici commerciali

Il calcolo delle superfici commerciali è stato eseguito secondo i dettami della Norma UNI10750. Tali criteri stabiliscono quanto segue:

- A) Superficie Coperta:
- 100% della superficie calpestabile;
  - 100% delle superfici dei divisori interni;
  - 50% delle superfici delle pareti portanti e/o perimetrali (100% in caso di immobili autonomi);
  - Dal 25 al 50 % delle cantine e soffitte abitabili.
- B) Superficie scoperta:
- 25% della superficie dei balconi e terrazze scoperti;
  - 35% delle superfici dei balconi e terrazze coperte;
  - 35% delle superfici dei patii e porticati;
  - 60% delle superfici delle verande;
  - 15% delle superfici dei giardini di appartamento;
  - 10 % delle superfici dei giardini di ville e villini;

Il seguente prospetto riporta il calcolo delle superfici commerciali relative all'immobile oggetto della presente perizia:

Destinazione	Superficie (mq)	Raggiungimento (%)	Superficie Commerciale (mq)
Cucina-Soggiorno, PT	26.50	100 %	26.50
Disimpegno PT	2.40	100 %	2.40
Vano, P1	17.00	100 %	17.00
Letto, P1	23.00	100 %	23.00
Letto, P1	14.00	100 %	14.00
Letto, P1	14.00	100 %	14.00
Vano, P1	13.00	100 %	13.00
Bagno, P1	6.50	100 %	6.50
Corridoio, P1	25.00	100 %	25.00
Disimpegno, P1	5.00	100 %	5.00
WC, P1	1.70	100 %	1.70
Locale di Sgombero, PT	23.00	50%	11.50
Terrazzo, PT	26.00	25%	6.50
Balcone, P1	5.70	25%	1.42
<b>Totale</b>			<b>167,52</b>



## Risposta al 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 in 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 rappresentato, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

Il bene è censito al NCEU del Comune di **Spezzano Piccolo** (CS), foglio **3**, part. **16**, sub. **1**, Cat. **A/3**, cons. **5,5** vani, rendita **340,86 €**, graffata alle partt. nn. **16 sub 1**, **17 sub 1** e **18 sub 1**, in ditta **CALBINI FABIO** nato a GERMANIA (EE) il 23/07/1973 e **CAVA LAURA** nata a COSENZA (CS) il 13/05/1977, proprietà per 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni.

Il sottoscritto CTU ha accertato la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento. Si evidenzia che l'immobile è ubicato alla via Roma ai civici nn. 153 e 155.

## Risposta al 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 per l'accatastamento;*

L'immobile risulta regolarmente accatastato al NCEU del comune di Spezzano Piccolo. Si evidenzia una difformità tra la mappa catastale al catasto terreni e la planimetria dell'immobile al catasto urbano. Tale difformità consiste nella diversa rappresentazione del cassone del fabbricato in cui ricade l'immobile rispetto a quanto riportato nella scheda planimetrica dell'unità immobiliare.

Al fine di allineare detta difformità necessita preliminarmente eseguire una ricostruzione storico-catastale delle particelle 16, 17 e 18; predisporre e depositare un Tipo Mappale per modifica sagoma del fabbricato; predisporre e depositare le nuove planimetrie presso l'Agenzia del Territorio.

Tali attività non pregiudicano la trasferibilità della singola unità immobiliare oggetto di pignoramento, in ogni caso, il costo sommario delle prestazioni professionali per la correzione catastale è circa 2.500,00 € oltre tributi, bolli ed oneri di Legge, da dividere tra tutte le unità immobiliari costituenti il cassone del fabbricato.

## Risposta al Quesito n. 7

*Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

Lo scrivente ha acquisito presso l'Ufficio Tecnico Comunale, lo stralcio dello strumento urbanistico vigente, accertando che l'immobile ricade **in Zona A – Centro storico**.

In tali zone ricadono tutte le parti del territorio comunale interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, archeologico e di particolare pregio ambientale.



In esse si applica la normativa definita dal piano di recupero ex legge 457, approvato con delibera N° 9 del 19.4.1980 e resa esecutiva dal coreco in data 28.5.1980.

Il terreno in cui ricade il fabbricato è sottoposto a tutela PAI e per lo stesso il 46,1% della superficie ricade in area a rischio R2 mentre il restante 53,9% ricade in fascia di rispetto pericolo 1 del medesimo PAI.

## Risposta al 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 combinato disposto dagli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40. Sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47;*

Dal confronto tra la documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico Comunale e lo stato di fatto è emerso quanto segue:

In riferimento all'attestazione della conformità edilizia ed urbanistica dell'immobile, rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comunale in data 25.06.2015 prot. n. 1542/risp. e allegata alla presente, si attesta che il fabbricato riportato in Catasto al foglio 3, particelle 16 sub 1, 17 sub 1, e 18 sub 1, ricade in zona A Centro Storico, altresì trattasi di fabbricato di vecchia costruzione antecedente al 1967 e quindi in regola sotto il profilo edilizio ed urbanistico. Il sottoscritto inoltre dichiara che la planimetria è conforme a quella riportata in catasto.

L'immobile risulta sprovvisto del certificato di agibilità/abitabilità.

## Risposta al 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;*

Viste le caratteristiche del bene oggetto della presente perizia, il sottoscritto CTU evidenzia che il bene non può essere venduto in lotti separati in quanto non divisibile per le particolari caratteristiche intrinseche del medesimo ed in particolare per l'assenza di aperture verso l'esterno di alcuni vani posti al piano primo, pertanto nella presente relazione di stima, il bene in oggetto è stato considerato come appartenente ad un unico lotto.

## Risposta al 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 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;

Il sottoscritto ha accertato che per l'immobile di che trattasi non risultano pignorate quote immobiliari indivise.

## **Risposta al 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 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. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene;*

Il sottoscritto ha accertato che l'immobile risulta regolarmente abitato dai legittimi proprietari, nonché eseguiti, sigg. Calbini Fabio e Cava Laura con il proprio nucleo familiare.

## **Risposta al 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;*

Il sottoscritto ha accertato che l'immobile non risulta occupato da coniuge separato o ex coniuge.

## **Risposta al 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;*

Il sottoscritto ha accertato che l'immobile ricade in zona interessata da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, archeologico e di particolare pregio ambientale (Centro Storico). Non ci sono altri vincoli di natura enfiteutica, usi civici o demaniali né vincoli o oneri di natura condominiale.

## **Risposta al Quesito n. 14**

*Determini il valore commerciale 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 alla 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, 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.*

Per la ricerca del più probabile valore commerciale dell'immobile, con riferimento alla natura del diritto pignorato di piena proprietà, è stata eseguita una valutazione con il metodo di stima comparativo, utilizzando allo scopo sia notizie fornite da agenzie immobiliari diffuse sul territorio, relativamente a beni simili a quello oggetto di valutazione, sia pubblicazioni varie, in particolare quelle dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) reperibili presso la pagina internet dell'Agenzia delle Entrate.

In particolare sono state individuati immobili simili oggetto di compravendita, ricadenti nella medesima zona, il cui valore medio unitario di mercato risulta circa di € 520,00/mq.

Alla luce di quanto sopra esposto, il più probabile valore lordo commerciale dell'immobile in oggetto risulta:

- (Vu) VALORE UNITARIO: € 520,00/mq
- (Sc) SUPERFICIE COMMERCIALE 167,52 mq

$$V_L = Vu * Sc = 87.110,40 \text{ €}$$

Considerando inoltre le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, si è ritenuto congruo deprezzare tale valore unitario del 25% in ragione del fatto che l'unità abitativa è sacrificata dal punto di vista della fruibilità: le stanze da letto sono collegate una con l'altra ed inoltre è necessario l'adeguamento degli impianti alle norme vigenti. Pertanto, il più probabile valore commerciale dell'immobile in oggetto risulta:

$$V = V_L * (1-0,25) = 87.110,40 * (1-0,25) = 65.332,80 \text{ €}$$

A tale somma è stato applicato 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 nonché per eventuali spese condominiali insolute, il sottoscritto ha valutato il più probabile valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni come segue:

$$V_f = V * (1-0,15) = 55.532,88 \text{ € in c.t. } 55.600,00 \text{ (cinquantacinquemila seicento/00 euro)}$$



## Risposta al 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, etc.) 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.

### DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

#### Lotto n. 1 - Unico

Immobile posto ai piani terra e primo di un fabbricato in muratura di antica costruzione, ricadente all'interno del centro storico del Comune di Spezzano Piccolo (CS), alla via Roma nn. 153 e 155.

L'accesso all'immobile è garantito dal portone principale posto al piano primo, prospiciente la suddetta via Roma al civico n. 155.

L'immobile si sviluppa prevalentemente a piano primo con una piccola porzione al piano terra. Il piano primo è composto da un lungo corridoio di accesso che conduce ad una scala interna che collega i due livelli. Dal corridoio si arriva alla zona notte, costituita da cinque camere di cui quattro collegate tra loro, allo stesso piano è presente inoltre un bagno, un wc ed un balcone. Il piano terra è invece costituito da un vano cucina, un locale di sgombero ed una terrazza.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico sottotraccia, impianto termico con caldaia autonoma a gas metano e radiatori in alluminio, porte interne in legno tamburato, infissi in ferro con vetro singolo, pavimentazione in parte in gres ed in parte in marmo.

L'immobile sviluppa una superficie commerciale di circa 167 mq e si trova in sufficiente stato di manutenzione e conservazione.

### DATI CATASTALI

#### N.C.E.U.

Comune di **SPEZZANO PICCOLO**  
Foglio **3**  
Particella **16**  
Subalterno **1**  
Categoria **A/3**  
Classe **2**  
Consistenza **5,5 vani**  
Rendita **340,86 €**  
Graffata **P.IIa 17 sub 1 e P.IIa 18 sub 1**  
Intestazione **CALBINI FABIO nato a GERMANIA (EE) il 23/07/1973 e CAVA LAURA nata a COSENZA (CS) il 13/05/1977**  
natura  
giuridica **proprietà per 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni**

### PREZZO BASE

Il prezzo base stimato per l'immobile in oggetto è pari ad:  
Euro **55.600,00** (cinquantacinquemilaseicento/00)



## CONCLUSIONI

Il più probabile valore commerciale dell'immobile, in riferimento alle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché alla sua ubicazione, esposizione e consistenza nonché considerando l'abbattimento forfettario del 15%, è stato stimato dal sottoscritto CTU pari ad € **55.600,00** (cinquantacinquemilaseicento/00 euro)

Certo di aver espletato pienamente l'incarico ricevuto, il sottoscritto sottopone la presente perizia all'attenzione della Ill/ma, restando a disposizione per eventuali chiarimenti qualora necessari.

Cosenza li 01/07/2015

il C.T.U.

---

*(dr. Geom. Carmine Rizzuto)*

### **Allegati:**

Allegato 1 – Verbale di Sopralluogo;

Allegato 2 – Estratto della mappa e della planimetria catastale;

Allegato 3 – Visure Catastali;

Allegato 4 – Documentazione Fotografica;

Allegato 5 – Attestazione Conformità Edilizia ed Urbanistica.

