TRIBUNALE DI COSENZA

RELAZIONE DI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura n. 163/2016 R.G.E.

[redacted]

CONTRO

[redacted]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA GIUSI IANNI

IL CTU
DOTT.ING. GIUSEPPE MARIA PALUMBO

INDICE

Premessa .....PAG. 3

1. Quesiti del mandato:

1.1 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 certificate notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e 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 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;……..……..…..PAG. 9

1.2 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);……..……...PAG.10

1.3 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'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;…….……....PAG. 11

1.4 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 etc.); 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;.....PAG. 12

1.5 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;……..…….……....PAG. 21

1.6 rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto e a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;……..…….…….….PAG. 22

1.7 Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;….PAG. 22

1.8 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 degli articoli 46, quinto comma del D.P.R 6 giugno 2001,n.380 e 40, sesto comma della L. 28febbraio 1985, n. 47. 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 gia 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 'articolo 40, comma sesto, della legge 28febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'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 PAG.22

1.9 Dica se e possibile vendere i beni pignorati in uno o piu 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;……..……..…...PAG. 23

1.10 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;……..…PAG. 24

1.11 Accerti se l'immobile e 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;… ..... PAG. 24

1.12 ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;……..……...PAG. 25

1.13 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 censi livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;…….……..……..PAG. 25

1.13 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;……..…..PAG. 25

1.14 determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si e fatto riferimento operando 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 ed 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 nuda proprietà). Proceda inoltre all'abbattimento forfettario del 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'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;.……..……PAG. 26

1.15 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… PAG.28

PREMESSA

Io sottoscritto Ing. Giuseppe Maria Palumbo, con studio in Cosenza, Via L.De Franco n.19, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n° 3946 sez. A, sono stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio per la l'esecuzione immobiliare iscritta al Tribunale di Cosenza al R.G.E. n.. 163 del 2016, promossa dalla **Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.** (partita iva 09339391006) rappresentata e difesa dall'Avvocato Alberigo Panini del foro di Roma (con studio in Via G.A. Plana n.4 - 00197 Roma, PEC alberigopanini@ordineavvocatiroma.org) unitamente all'Avvocato Falcone Gianfranco (con studio in Via Dei Tessali n.3 - 87010 Terranova Da Sibari (CS), PEC gianfranco.falcone@legalmail.it) contro i Sig.ri [redacted] entrambi residenti in Spezzano Piccolo (CS) alla Via Dante Alighieri n.28.

Nel verbale di accettazione d'incarico peritale d'estimo ho ricevuto i quesiti oggetto della presente relazione di consulenza, cui si dà risposta nel seguito.

L'immobile oggetto di C.T.U. è il seguente:

> Appartamento posto su tre livelli fuori terra sito nel comune di Spezzano Piccolo (CS) in Via Dante Alighieri n.28, e identificato catastalmente al Foglio 1 particella 136 subalterno 1 – categoria A/4.
>
> Si comunica che l'originario numero civico 16 della Via Dante Alighieri (presente in tutti i documenti del fascicolo telematico), al quale anche il creditore procedente Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. ha notificato gli atti esecutivi, è stato variato dal Comune di appartenenza in 28 (Vedi certificati di residenza: Allegato N. 3). Tutte le personali comunicazioni infatti sono state inviate all'indirizzo con il nuovo civico.

Si fa presente inoltre che a partire dal 05 Maggio 2017 **il comune di Spezzano Piccolo è stato soppresso entrando a far parte (come frazione) del nuovo comune di Casali del Manco:** si riporta integralmente la comunicazione ufficiale del Comune di Spezzano Piccolo (reperibile dal relativo sito istituzionale):

A decorrere dal 5 maggio 2017 (data di pubblicazione della Legge Regionale n. 11 del 4 maggio 2017) è stata dichiarata l'estinzione del Comune di Spezzano Piccolo, che mediante la fusione dei comuni contigui di Pedace, Serra Pedace, Casole Bruzio e Trenta ha dato luogo all'istituzione del nuovo comune di Casali del Manco.

Ai sensi della legge istitutiva, il territorio del Comune di Casali del Manco è costituito dai territori già appartenenti ai comuni originari (Art. 1).

Alla data di istituzione del Comune di Casali del Manco, i comuni originari sono estinti ed i rispettivi organi, sindaci, giunte e consigli comunali, decadono (Art. 1).

Dalla data di istituzione del Comune di Casali del Manco e fino all'insediamento, a seguito delle elezioni amministrative, degli organi del nuovo comune, le relative funzioni di governo sono esercitate dal commissario, nominato ai sensi della vigente legislazione statale (Art. 2).

Con Decreto del Prefetto di Cosenza in data 10/05/2017, la Dottoressa Maria Vercillo è stata nominata "Commissario Prefettizio per la provvisoria gestione del nuovo Comune di Casali del Manco, con i poteri del Sindaco, della Giunta e del Consiglio, a decorrere dalla data odierna e fino all'insediamento degli ordinari organi di governo da eleggersi in occasione del turno elettorale amministrativo del 2018".

Tuttavia, per evitare una possibile confusione con tutta la terminologia della documentazione già presente in atti preferisco, nel corso della relazione, continuare ad usare i termini: "Comune di Spezzano Piccolo" invece che la nuova nomenclatura: "frazione del Comune di Casali del Manco"

RISPOSTE AI QUESITI

1.1 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 certificate notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e 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 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;

Io sottoscritto C.T.U. mi sono recato presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Cosenza dove ho effettuato tutte le ispezioni ipotecarie necessarie alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art.567 2° comma cod.proc.civ. nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento (Allegato N.1).
Dall'analisi delle ispezioni eseguite, dichiaro verificata e idonea la documentazione di cui all'art.567 presentata dal creditore procedente - Relazione notarile del 14/07/2016 a firma del Notaio Maria Landolfo (Allegato N.2) -, sottolineando però, per completezza, quanto segue:

l'immobile oggetto d'esecuzione è stato venduto, in ordine cronologico dalla prima compravendita ad oggi, [redacted] a [redacted] il quale ha venduto nel 2009 a [redacted] (attuali proprietari);

nell'atto di compravendita tra [redacted] e [redacted] – registrato il 21/09/2009 al Registro generale n.28909 e Registro particolare n.20170 (Allegato 3, pag.2) - non è riportata l'iscrizione ipotecaria contro [redacted] a favore di Equitalia ETR SpA – accesa presso la conservatoria di Cosenza in data 31/07/2009 al n. R.G. 23011 / R.P.4356 (Allegato 4) – che però è correttamente riportata nella relazione notarile del 14/07/2016 sopra indicata (Allegato N.2).

1.2 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);

Per come descritto al precedente punto 1.1, dalle ispezioni eseguite sull'immobile oggetto d'esecuzione immobiliare, risultano le seguenti formalità:

- TRASCRIZIONE del 24/11/1988 – Registro particolare 188625 Registro Generale 26426 Pubblico Ufficiale Stefania Lanzillotti ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA. A favore: [redacted] e [redacted] ; Contro: [redacted].
- TRASCRIZIONE del 08/08/1998 – Registro particolare 12963 Registro Generale 16408. Pubblico Ufficiale Perrotta Adriana Repertorio 1192 del 27/07/1998 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA . A favore: [redacted]; Contro: : [redacted].
- ISCRIZIONE del 31/07/2009 - Registro Particolare 4356 Registro Generale 23011 Pubblico ufficiale EQUITALIA ETR S.P.A. Repertorio 5702/34 del 29/07/2009 Ipoteca Legale derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973

NUM.602. A favore: Equitalia ETR S.p.A.; Contro: [redacted]

- ISCRIZIONE del 21/09/2009 - Registro Particolare 5391 Registro Generale 28908 Pubblico ufficiale De Vincenti Maria Repertorio 48796/15240 del 17/09/2009 ipoteca volontaria derivante da CONCESSIONE a garanzia di mutuo. A favore: Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.; Contro: [redacted].

- TRASCRIZIONE del 21/09/2009 - Registro Particolare 20170 Registro Generale 28909 Pubblico ufficiale De Vincenti Maria Repertorio 48797/15241 del 17/09/2009 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA. A favore: [redacted] e [redacted]; Contro: [redacted].

- ISCRIZIONE del 17/02/2011 - Registro Particolare 852 Registro Generale 5024 Pubblico ufficiale EQUITALIA ETR S.p.A. Repertorio 1349/34 del 15/02/2011 ipoteca legale derivante da a norma art.77 dpr 29/09/1973 num.602. A favore: Equitalia ETR S.p.A.; Contro: [redacted].

- TRASCRIZIONE del 06/07/2016 - Registro Particolare 12637 Registro Generale 15721 Pubblico ufficiale Unep corte di appello di Cosenza Repertorio 1240 del 20/06/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -VERBALE DIPIGNORAMENTO IMMOBILI. A favore: Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.; Contro: [redacted] e [redacted].

1.3 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'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":

Ai fini della corretta identificazione degli immobili pignorati, sono stati acquisiti ed allegati alla presente:

- Foglio di mappa catastale n. 1 – Spezzano Piccolo; (Allegato N.5)

Relativamente al certificato di destinazione urbanistica, trattandosi di un edificio, non è possibile produrre ovviamente nessun documento; è pertinente però specificare, come da informazioni rese dall'Ing. [redacted] responsabile dell'Ufficio tecnico del Comune di Spezzano Piccolo (ora frazione del Comune di Casali del Manco), che al momento della costruzione del fabbricato non era vigente nessun piano urbanistico; infatti attualmente l'immobile sorge (insieme ad altri fabbricati costruiti in date simili) su terreno che ricade in zona a vincolo cimiteriale (Vedi risposta Ufficio Tecnico Comune di Casali del Manco: Allegato N.9).

1.4 ***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 etc.); 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 relazione è ubicato nell'ex Comune di Spezzano Piccolo (ora frazione del Comune di Casali del Manco), paese alle porte della Sila, situato su una fascia collinare tra le valli dei torrenti Caricchio e Cardone. Il comune è a 743 metri di altezza s.l.m., e a 12 km da Cosenza, alla quale è collegato per la strada provinciale. Il territorio ha una superficie di 48 kmq, e le persone attualmente residenti sono: 2030. In località Ariamacina è presente l'unico lago del territorio del

Comune, un lago artificiale realizzato nel 1953-55. Sussidiario del lago Cecita con condotto, presenta una diga lunga 1.170 mt. è invaso da 4 milioni circa di metri cubi d'acqua. Il fiume più importante è il Neto, che attraversa il territorio del comune nella sua parte alta. Il Neto è il secondo fiume più importante della Calabria dopo il Crati per lunghezza (80 km), superficie di bacino (1.073 Kmq) e portata media annua (oltre 15 mc/sec alla foce). La popolazione si concentra quasi esclusivamente nel Centro Storico e nelle sue immediate pertinenze (al 2001 il 95,48%) mentre nei nuclei (aree silane) si insedia il 3,54% e nelle case sparse soltanto lo 0,98%. La distribuzione dell'edificato (abitazioni), a causa del citato fenomeno di concentrazione della popolazione, è invece articolata nel seguente modo: il 73,89% nel Centro, il 6,11 % nei Nuclei abitati ed il 20,00 % nella Case Sparse.

I tessuti edilizi delle aree edificate residenziali principali sono caratterizzati da tre tipologie ben distinte: una, il Centro Urbano, spontaneamente strutturata con tessitura tipica degli agglomerati collinari con un nucleo databile in epoca antecedente al 1700, ed un'altra, sempre in prossimità del Centro, articolata linearmente lungo le vie di accesso principali (epoca 1800 e prima metà del 1900) sino a saturare il fronte viario medesimo. La terza, invece, sorta a seguito del formarsi dei primi strumenti urbanistici, a valle della linea ferroviaria, che manifesta un minimo di organizzazione urbana, anche se non sempre adeguata al carico urbanistico in essere. Le attività agricole risultano diffuse e mai concentrate in aziende di consistenti dimensioni; prevalgono le colture estensive e le produzioni seminative affiancate ai castagneti nella zona collinare.

Permangono, sempre in prossimità del Centro, elementi di interesse paesaggistico-ambientale nelle aree collinari boscate e nelle accentuate incisioni vallive. L' insediamento rurale manifesta tipologie di pregio testimoniale. Nel territorio comunale sono presenti elementi di notevole interesse paesaggistico-ambientale sia nelle aree collinari che in quelle montane: le prime si identificano, sul fronte Est, con la quinta collinare denominata Acqua Oliva (quota 900 slm) caratterizzata dalla presenza di boschi di castagno, determinando scorci panoramici a valle di grande suggestione; le seconde hanno come riferimento un paesaggio unico nel contesto calabrese determinato dall'altopiano silano con un alternarsi continuo di radure, intervallate da specchi d'acqua artificiali e vette boscate sino a quota 2.000 slm



Foto A

L'immobile (cerchiato in rosso nella Foto A), situato in Via Dante Alighieri n.28, è ubicato nelle immediate vicinanze della strada provinciale (circa 100 metri), quindi molto agevole nel raggiungere facilmente il centro urbanizzato di maggiore interesse costituito dalla città di Cosenza. E' ubicato inoltre a 700 metri (a piedi) dalla Scuola elementare e media del comune di Spezzano Piccolo (sita in Via Roma 21) e a 550 metri dall'Ufficio Postale (sito in Via Togliatti).

Il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra, oltre il sottotetto ad altezza variabile, ed è interamente esposto a SUD (finestre e balconi). La struttura risulta di tipo misto in muratura – cemento, con una scala interna che collega i tre livelli. Nel complesso l'immobile appare armonico e ben distribuito: esternamente al piano terra c'è l'ingresso principale con arco centrale e le due finestre laterali, al primo piano si trova un balcone che si estende per tutta la lunghezza della facciata con tre aperture, mentre il sottotetto è illuminato da tre finestre ovali di dimensioni ridotte [Allegato N.8: Foto 1 – 2 – 3 – 4 e planimetria: Allegato N.6] ; internamente ci sono tre ambienti per ogni piano: quello centrale dove si trova il vano scala e i due laterali; il piano

terra e primo piano hanno, al di là della scala, un'intercapedine per tutta la lunghezza del fabbricato.

L'immobile confina a sud con strada statale, ad est e a nord con terreno di altra proprietà e a ovest con fabbricato di altra proprietà.

In dettaglio:

PIANO TERRA: si accede, dall'unico accesso centrale, all'ingresso dell'immobile di dimensioni nette 3,1 metri x 4,4 metri inclusa la scala di dimensioni 3,1 metri x 1,6 metri. Passando sotto la rampa della scala si accede, passando per un'apertura ad arco, ad una porzione dell'intercapedine, attualmente adibita a cantina che misura netti 1,8 metri x 5 metri [*Allegato N.8: Foto 5 – 6 – 7 – 8]*, il cui tramezzo che lo delimita posto a destra non risulta nella planimetria catastale; sarà pertanto oggetto di valutazione al successivo punto 1.6 .

Attraverso la porta a destra dell'ingresso si entra nel vano di dimensioni nette 4,4 metri x 5,8 metri adibito a cucina, in cui è presente sulla parete est un termo-camino ed una fascia di piastrellatura in mattonelle di ceramica *[Allegato N.8: Foto 9 – 10 - 11]*; nella parete a sud invece c'è l'unica finestra, ed è altresì presente una cucina a legna provvista di canna fumaria che s'innalza fino al tetto *[Allegato N.8: Foto 12 - 13]* attraversando internamente i vani, quindi da rimuovere non rispettando la modalità di isolamento a doppia parete in aria libera, isolamento in aria chiusa o altri sistemi di protezione indicati secondo la norma UNI EN 1527/2010 (le spese per il ripristino verranno indicate in seguito nel prospetto: "Lavori di ripristino" – Allegato N.10); in fondo alla stanza si trova l'accesso sulla destra all'unico bagno dell'immobile: di dimensioni nette 3,3 metri x 1,8 metri, che ha un piatto doccia 90cm x 70cm – lavabo e bidet, ed è piastrellato parzialmente con mattonelle in ceramica e tinteggiato con pittura lavabile la restante parte; l'unica finestra si trova sulla parete est, dove sono presenti delle macchie d'umidità e condensa, *[Allegato N.8: Foto 14 – 15 – 16 – 17]* che si estendono in misura maggiore sul soffitto (oggetto di valutazione nel prospetto: "Lavori di ripristino" – Allegato N.10). Di fronte la porta del bagno si trova l'altra porzione d'intercapedine, adibita attualmente a ripostiglio di dimensioni nette 2,7 metri x 1,8 metri *[Allegato N.8: Foto 18]*, la cui parete divisoria in laterizi non è presente in planimetria; sarà pertanto oggetto di

valutazione al successivo punto 1.6.
Alla sinistra dell'ingresso si accede invece all'altro vano speculare alla cucina, di dimensioni nette 4,3 metri x 5,8 metri, attualmente adibito a soggiorno / sala da pranzo, con pareti tinteggiate e l'unica finestra sul lato sud *[Allegato N.8: Foto 19 – 20 – 21 – 22 - 23]*.

L'altezza del piano terra risulta pari a metri 3.

Strutture verticali: Sia le pareti perimetrali che le tramezzature interne a divisione dei locali sono in muratura e hanno spessore 80 cm (Vedi planimetria: *Allegato N.6*)

Struttura orizzontale: Con alta probabilità si tratta di un solaio contro terra.

Pavimenti: il piano terra ha un unico pavimento continuo in laminato, ad eccezione del bagno dove è presente il pavimento con mattonelle in gres porcellanato *[Allegato N.8: Foto 24]* ;

Infissi: tutti le finestre sono a taglio termico in alluminio con vetrocamera, ad eccezione della sola finestra del bagno in legno senza vetrocamera.
Le due porte poste a destra e sinistra dell'ingresso sono in legno massello di castagno, mentre le altre in legno tamburato *[Allegato N.8: Foto 25 - 26]*;

Impianto termico/acqua sanitaria: è presente un termo camino nel vano cucina e un solo convettore nel vano ingresso; nel bagno l'acqua calda sanitaria è fornita da uno scaldabagno elettrico;

Impianto elettrico: Il piano terra è dotato d'impianto elettrico del tipo sotto traccia ed alimentato dalla rete elettrica del fornitore. All'interno è visibile il quadro elettrico generale munito di protezione contro i sovraccarichi e corto circuiti, manovrabile sotto carico e idoneo a togliere tensione all'impianto stesso. La protezione contro i contatti indiretti è realizzata tramite interruttori differenziali; i punti di utilizzo sono costituiti da prese tipo civile da 10 e 16 amp; l'impianto sembrerebbe avere la messa a terra.
Ogni vano è servito dalla linea elettrica. I proprietari, attuali occupanti

dell'immobile, non sono in possesso del certificato di conformità dell'impianto;

Impianto idrico: il piano terra è dotato d'impianto idrico sanitario ed è alimentato dall'acquedotto comunale.

PIANO PRIMO: salendo la rampa delle scale (14 scalini con alzata circa 20 centimetri) si arriva al piano primo, adibito a zona notte, con tre stanze da letto: una centrale, antistante il vano scala, e due laterali.
La stanza da letto centrale ha dimensioni nette 3 metri x 2,80 metri ed è servita da un balcone che si affaccia a sud sul ballatoio comune, comunicante con le altre due stanze; tale vano è interessato, in maniera meno invasiva degli altri locali, da condensa superficiale con termoforesi in corrispondenza dei travetti del solaio, e da tracce d'umidità in corrispondenza degli angoli del soffitto *[Allegato N.8: Foto 27 – 28 – 29 - 30]*.
La stanza ad ovest (posta sulla destra, terminata la rampa delle scale), è attualmente adibita a camera matrimoniale, ed ha dimensioni nette 4,90 metri x 6 metri, anch'essa servita da balcone con affaccio a sud; questo vano risulta anch'esso interessato da condensa superficiale con termoforesi in corrispondenza dei travetti del solaio, e da evidenti macchie estese d'umidità lungo buona parte del perimetro del soffitto; a tal proposito i proprietari hanno riferito che negli ultimi inverni si sono verificate delle cospicue infiltrazioni d'acqua piovana dal tetto (attraverso delle fessurazioni delle tegole) che hanno determinato lo stato attuale dei solai; si relazionerà in seguito circa questa dichiarazione *[Allegato N.8: Foto 31 – 32 – 33 – 34 – 35 – 36 – 37 – 38]*.
La stanza ad est (posta sulla sinistra, terminata la rampa delle scale) ha dimensioni nette 4,8 metri x 6 metri, e balcone sempre con affaccio a sud sul ballatoio; nelle adiacenze dell'infisso del balcone è presente la canna fumaria proveniente dal piano sottostante (segnalata nella descrizione del piano terra) che va rimossa non essendo a norma; anche in questo caso sul soffitto e sulla bordura superiore perimetrale sono presenti dei fenomeni di termoforesi, come nella stanza speculare, con l'aggiunta di parziale distacco dell'intonaco che rende visibili parti delle travi metalliche *[Allegato N.8: Foto*

39 – 40 – 41 – 42 – 43 – 44].

Salendo da piano terra i primi dodici gradini delle scale, sulla parete nord si apre una porta che permette l'accesso all'intercapedine del primo piano *[Allegato N.8: Foto 45]*., in questo caso costituita da un unico locale di dimensioni nette 14,20 metri x 2,40 metri; attualmente risulta adibita a ripostiglio/deposito allo stato rustico, con le pareti non tinteggiate ed il pavimento in mattonelle di ceramica in discrete condizioni; è presente una sola finestra sulla parete est, un lavabo con rubinetto ed uno scaldabagno; nell'angolo sud-est c'è il passaggio della colonna di scarico, del bagno sottostante, per permettere lo sfiato. *[Allegato N.8: Foto 46 – 47 – 48]*.

Al primo piano c'è un ballatoio, citato più volte in precedenza, dove affacciano tutte le stanze, e che si estende per la lunghezza della facciata . *[Allegato N.8: Foto 49]*. La relativa soletta è interessata nella parte inferiore da distacco dell'intonaco e, in due tratti, presenta un cedimento del fondello delle pignatte (sfondellamento) *[Allegato N.8: Foto 50 – 51 – 52 – 53 – 54]*; risulta necessario quindi il computo dei lavori di ripristino (riportato nell'Allegato N.10).

L'altezza del piano primo è di 3 metri.

Strutture verticali: Sia le pareti perimetrali che le tramezzature interne a divisione dei locali sono in muratura e hanno spessore 50 cm.

Struttura orizzontale: il solaio presente appartiene alla tipologia di solai in ferro in cui il riempimento tra le travi metalliche è garantito mediante dei laterizi piani detti "tavelloni".

Pavimenti: tutte le stanze hanno il pavimento in agglomerato di marmo; la stanza da letto ad ovest ha il pavimento colore bianco e rosa, mentre quello dei restanti vani è dello stesso motivo in varie colorazioni: bianco, grigio, azzurrino e marrone *[Allegato N.8: Foto 55 - 56]*; il ballatoio dei balconi è invece pavimentato con mattonelle in ceramica *[Allegato N.8: Foto 49]* ;

Infissi: tutti i balconi sono dotati d'infissi a taglio termico in alluminio con

vetrocamera, ad eccezione della sola finestra dell'intercapedine in legno senza vetrocamera. *[Allegato N.8: Foto 57]* ;
Le porte sono in legno tamburato

Impianto termico: il riscaldamento degli ambienti avviene per mezzo di termoconvettori *[Allegato N.8: Foto 58]*;

Impianto elettrico: il primo piano è dotato d'impianto elettrico del tipo sotto traccia ed alimentato dalla rete elettrica del fornitore. La protezione contro i contatti indiretti è realizzata tramite interruttori differenziali; i punti di utilizzo sono costituiti da prese tipo civile da 10 e 16 amp; l'impianto sembrerebbe avere la messa a terra.
Ogni vano è servito dalla linea elettrica. I proprietari, attuali occupanti dell'immobile, non sono in possesso del certificato di conformità dell'impianto;

Impianto idrico: nel solo locale intercapedine sono presenti un lavabo con rubinetto, uno scaldabagno; l'impianto è alimentato dall'acquedotto comunale.

PIANO SECONDO (SOTTOTETTO) E COPERTURA: salendo dal primo piano cinque scalini si accede tramite una porta alla rampa delle scale diversamente rifinita *[Allegato N.8: Foto 59 – 60]*, che permette l'accesso al piano sottotetto: questo si presenta allo stato rustico, senza pavimentazione e con pareti non tinteggiate, adibito a deposito in pessime condizioni *[Allegato N.8: Foto 61 – 62 – 63 – 64]*.
Come ai piani sottostanti sono presenti tre ambienti, uno centrale di dimensione netta 3,11 metri x 6,22 metri, e due laterali di dimensioni nette 6,2 metri x 4,95 metri (stanza ad ovest) e 6,2 metri x 5 metri (stanza ad est) alle quali si accede attraverso delle porte in legno; in tutti i locali sono presenti delle finestre ovali sulla parete a sud.
L'altezza interna al colmo è di 2,12 metri, mentre quella in corrispondenza della linea di gronda e di 1,24 metri.

Segnalo la presenza nel vano centrale di una serbatoio in amianto *[Allegato*

N.8: Foto 65] non in uso; specificando che non vi è l'obbligo, ope legis, di effettuare la rimozione dell'amianto, il proprietario dell'immobile ha però l'obbligo di verificare periodicamente le condizioni di conservazione del manufatto e di adottare gli eventuali provvedimenti che si rendessero necessari; quindi preventiverò un costo per il controllo del serbatoio pari ad euro 150 (nel prospetto: "Lavori di ripristino" – Allegato N.10), da scomputare dal prezzo finale di stima.

Copertura: È del tipo tradizionale in legno e tegole, ed è costituita da una orditura principale orizzontale di travi, e una maglia di listelli sui quali poggiano le tegole. Internamente è visibile il manto di copertura senza nessuna guaina *[Allegato N.8: Foto 66 – 67 – 68]* ; ad una prima indagine visiva, date le condizioni attuali della copertura, si possono ipotizzare con un'alta probabilità dei piccoli spostamenti e/o presenza di microlesioni di alcune tegole (dovuti al vento, alla mancanza di manutenzione o non esecuzione a regola d'arte dell'ancoraggio dei coppi), che determinano nella maggioranza dei casi facili infiltrazioni dell'acqua piovana. Le dichiarazioni dei proprietari, circa l'estese macchie di umidità presenti al secondo piano e dovute alle infiltrazioni d'acqua piovana dal tetto principalmente durante i mesi invernali, sono da ritenersi quindi attendibili. Il problema delle macchie riscontrate al secondo piano dunque è risolvibile con due soluzioni:

- la prima economicamente molto più vantaggiosa quanto non completamente risolutiva, soprattutto nel caso di eventi atmosferici di notevole intensità, che consiste nella risistemazione delle tegole esistenti con eventuale sostituzione di quelle fessurate, il cui costo è di circa 30 euro / mq.
- La seconda, molto più decisiva quanto notevolmente più costosa, consistente nel rifacimento/sostituzione integrale del tetto con uno coibentato e ventilato (travi e arcareggi, guaina traspirante microporosa, isolamento termico con pannello in fibra naturale, etc.), il cui costo è di circa 150 euro / mq.

Io terrò in considerazione la soluzione meno costosa (nel prospetto: "Lavori di ripristino" – Allegato N.10), comunque risolutiva, da scomputare sul prezzo di stima finale.

1.5 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 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

Verifiche catastali: mi sono recato presso l'Ufficio provinciale del Territorio di Cosenza inizialmente per richiedere la Visura catastale storica dell'immobile (Allegato N.7) e successivamente, previo appuntamento con l'addetto preposto (Dott.ssa De [redacted] per l'analisi e ispezione approfondita della stessa, dalla quale risulta quanto segue:

l'immobile fino al 13/01/2009 era identificato catastalmente al Foglio 1 particella 136 senza subalterno con consistenza pari a 5,5 vani, che non risulta essere corretta (in difetto), infatti non era mai stato prodotto l'elaborato planimetrico. Successivamente, a far data dal 13/01/2009, un tecnico, su incarico del proprietario, ha presentato una variazione catastale (protocollo n.CS0010184) per diversa distribuzione degli spazi interni, limitandosi ad aggiungere la planimetria (dichiarando una consistenza di 6 vani) ed identificando catastalmente l'immobile al Foglio 1, particella 136 subalterno 1 (identificazione attuale). A seguito di accertamento dell'Agenzia del Territorio del 06/11/2009 è intervenuta una variazione nel classamento (protocollo n.CS0433342), con conseguente rettifica della consistenza dei vani, correttamente variati ad 8.

Relativamente dunque all'attuale identificazione catastale, esiste conformità tra dati catastali e quanto riportato nell'atto di pignoramento per l'immobile oggetto di perizia.

Relativamente invece al numero civico dell'indirizzo dov'è ubicato l'immobile, si richiama quanto detto nella premessa, entrando in dettaglio: originariamente l'indirizzo era Via Cerase n.16, successivamente cambiato in Via Dante Alighieri n.16 ed, a seguito dell'ultimo censimento del Comune di Spezzano Piccolo, è stato modificato il solo numero civico da 16 in 28; attualmente quindi l'indirizzo che identifica correttamente l'immobile è Via Dante Alighieri n.28 (vedi Certificati di

residenza: Allegato N.3)

1.6 QUESITO N.6: rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto e a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;

L'immobile risulta regolarmente accatastato ed a seguito del sopralluogo anche la planimetria catastale risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi, ad eccezione di un solo tramezzo interno nel vano intercapedine al piano terra, che delimita sia uno stanzino, allo stato rustico, adibito a deposito, che la cantina (come descritto al punto 1.4). Alla luce della sostanziale non utilità di questo tramezzo e del costo esiguo per abbatterlo, rispetto agli oneri necessari all'aggiornamento catastale, preferisco computare la semplice demolizione della parete quantificabile in Euro 100, da detrarre dal prezzo di stima.

1.7 QUESITO N.7: Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

L'immobile, come altri limitrofi, venne costruito in epoca in cui il Comune di Spezzano Piccolo non aveva ancora adottato nessun piano regolatore. Il fabbricato infatti ricade in Zona a vincolo cimiteriale, vincolo determinato successivamente all'edificazione del fabbricato (il piano regolatore è stato adottato nel 1984), come da risposta dell'Ufficio Tecnico del Comune di Spezzano Piccolo (Allegato N.9)

1.8 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 degli articoli 46, quinto comma del D.P.R 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28febbraio 1985, n. 47. 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 gia 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'articolo 40, comma sesto, della legge 28febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'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

In seguito a richiesta presso l'Ufficio Tecnico, l'immobile risulta edificato in data anteriore al 01/09/1967 , pertanto la dichiarazione di agibilità è regolata dall'art. 40 della Legge n. 47 del 1985, il quale dispone che:" ...(omissis)... Per le opere iniziate anteriormente al 1 settembre 1967, in luogo degli estremi della licenza edilizia può essere prodotta una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, rilasciata dal proprietario o altro avente titolo ... attestante che l'opera risulti iniziata in data anteriore al ...".

Tale dichiarazione, che libera dall'obbligo di citare ed eventualmente di produrre i permessi di costruire rilasciati, è stata resa possibile inizialmente in forza dell'art. 4 della Legge n. 15/68 e successivamente ai sensi degli art.li 46 e seguenti del D.P.R. n. 445/2000 , contenente le disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa.

1.9 QUESITO N.9: Dica se e 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

L'immobile non è divisibile in più lotti, stante la sua conformazione con collegamento tra i piani tramite l'unica scala interna.

1.10 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

L'immobile è pignorato per intero, nonostante sia intestato a due persone diverse (coniugi), poiché entrambi i proprietari, ciascuno per la propria quota pari ad ½, risultano debitori nei confronti del creditore procedente B.N.L. Banca Nazionale del Lavoro S.p.A..

1.11 QUESITO N.11: Accerti se l'immobile e 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

L'immobile, come da sopralluogo eseguito in data 02/07/2018, è attualmente occupato da entrambi gli esecutati, coniugi come da certificato di matrimonio

(Allegato N.4), con i loro tre figli minorenni; a tal proposito si allegano i rispettivi certificati di residenza, loro e del nucleo familiare (Allegato N.3), e dichiarazione spontanea resa da parte esecutata sottoscritta nel verbale del sopralluogo (Allegato N.11) in cui dichiarano di occupare il fabbricato.

Successivamente mi sono recato presso l'Ufficio territoriale dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza, dove a seguito d'ispezione presso l'Ufficio del registro degli atti privati sui codici fiscali di entrambi gl'esecutati (attuali proprietari), non risulta registrato nessun contratto di locazione.

1.12 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

I coniugi risultano sposati come riportato dall'Estratto dell'Atto di matrimonio (Allegato N.4) e dal Certificato di Stato di Famiglia rilasciato dal Comune di Casali del Manco (Allegato N.3).

1.13 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 censi livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto

Per l'immobile oggetto di stima non esistono vincoli artistici o storici; l'unico vincolo al quale è sottoposto l'edificio è quello cimiteriale, per come descritto al precedente punto 1.7

1.13 bis QUESITO N.13bis: 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

L'immobile non ha spese condominiali, essendo un unico edificio autonomo, interamente intestato agli esecutati.

*1.14 QUESITO N.14: determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si e fatto riferimento operando 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 ed 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 nuda proprietà). Proceda inoltre all'abbattimento forfettario del 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'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***

Il metodo di stima scelto per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto è quello *Sintetico Comparativo.* Tale metodo meglio si adatta a riassumere le considerazioni dettate dalla esperienza personale, le condizioni e i valori medi di mercato degli immobili riferiti alla zona di appartenenza. Il procedimento consiste nell'individuazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni che hanno le stesse caratteristiche, l'ubicazione nella medesima zona, oppure in zone limitrofe equiparabili, e dei quali beni sono noti i valori o i prezzi a mq di superficie commerciale, determinati in condizioni ordinarie di mercato. In definitiva, si procede alla quotazione media del mq di superficie nella

zona in cui è ubicato l'immobile; tale quotazione riguardante un immobile "medio" sarà utilizzata come riferimento per la successiva determinazione del valore al mq dell'immobile oggetto di stima; scostamenti da tale valore medio, in ogni caso devono essere previsti in funzione di uno o più fattori, intrinseci e/o estrinseci, che caratterizzano il bene in esame.
Il computo della Superficie Commerciale del fabbricato è stato effettuato secondo l'Allegato C - *"Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria" - D.P.R. 138/98* ed è risultato pari a 290 metri quadrati.

I dati di mercato per l'individuazione del Valore Medio di Zona sono stati tratti da:

- Borsino dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) - Agenzia delle Entrate:
  Anno 2017 - Semestre 2
  Provincia: COSENZA - Comune: SPEZZANO PICCOLO
  Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO E AREE LIMITROFE
  Codice zona: B1 - Microzona: 1
  Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
  Destinazione: Residenziale
  Tipologia : Abitazioni di tipo economico - Stato conservativo : Normale
  Valore Mercato (€/mq) Minimo: 495 - Massimo: 690
  Superficie Lorda
- Agenzie Immobiliari:
- Propria esperienza professionale;
- Informazioni interpersonali.

In funzione di tutto quanto sopra riportato, il Valore Medio di Zona ricavato è pari ad Euro 530,00 per mq di Superficie Commerciale.

Il valore dell'immobile quindi, senza l'abbattimento forfettario del 15% per come richiesto e dei costi di ripristino, è pari ad Euro 153.700.

Effettuando le decurtazioni sopra indicate **il valore finale dell'immobile risulta**:

Valore dell 'immobile	530 €/mq x 290 mq	Euro	153.700
Abbattimento forfettario per vizi occulti	€ 153.700 x 15%	Euro	- 23.055
Decurtazione per Lavori di ripristino		Euro	- 9.156
	TOTALE VALORE FINALE EURO		***121.489***

1.15 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

Segue foglio riassuntivo, riprodotto anche come Allegato N.12.

ESECUZIONE IMMOBILIARE ISCRITTA AL NUMERO DI R.G.E. 163/2016

TRIBUNALE DI COSENZA

FOGLIO RIASSUNTIVO

Descrizione sintetica:

Piena proprietà *(Atto di compravendita del 21/09/2009 - Registro Particolare 20170 Registro Generale 28909, Notaio De Vincenti Maria)* di un fabbricato, sito in Via Dante Alighieri n.28 – Spezzano Piccolo frazione del Comune di Casali del Manco (CS), ad uso residenziale che si sviluppa su due piani fuori terra oltre il sottotetto, collegati internamente dalla scala, per complessiva Superficie Commerciale di 290 mq. L'edificio, esposto interamente a sud, è composto dai seguenti locali: al piano terra – ingresso, soggiorno, cucina abitabile, bagno, cantina/intercapedine; al primo piano – camera da letto centrale singola, due camera da letto matrimoniali ai lati est ed ovest, intercapedine; il piano sottotetto è allo stato rustico.

Dati Catastali:

Catasto	*Foglio*	*Particella*	*Sub*	*Zona Cens.*	*Categoria*	*Classe*	*Consistenza*	*Rendita*
Fabbricati	1	136	1	1	A/4	2	8 vani	€ 301,61

Prezzo base:

Il prezzo base per la vendita è di **Euro 121.489** (Euro centoventunomilaquattrocentottantanove/00)

LISTA ALLEGATI

- ***Allegato N.1 :*** Ispezioni ipotecarie nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento

- ***Allegato N.2 :*** Relazione notarile del 14/07/2016 - Notaio Maria Landolfo

- ***Allegato N.3 :*** Certificati di residenza degli esecutati e Certificato di stato di famiglia

- ***Allegato N.4 :*** Certificato atto di matrimonio

- ***Allegato N.5 :*** Foglio di mappa catastale n.1 del Comune di Spezzano Piccolo con indicazione dell'immobile

- ***Allegato N.6 :*** Planimetria dell'immobile depositata in catasto – Scala 1:200

- ***Allegato N.7 :*** Visura catastale storica dell'immobile

- ***Allegato N.8 :*** Foto interne ed esterne dell'immobile

- ***Allegato N.9 :*** Risposta a mezzo PEC dell'Ufficio Tecnico del

Comune di Casali del Manco (a firma del responsabile Ing. F. Celestino) relativamente alla destinazione urbanistica e vincoli presenti sull'immobile oggetto di perizia

- ***Allegato N.10:*** Prospetto Lavori di ripristino, con indicazione dei costi totali per sanare le problematiche riscontrate;

- ***Allegato N.11:*** Verbale di sopralluogo dell'immobile, eseguito in data 02/07/2018, sottoscritto dalle parti.

- ***Allegato N.12:*** Foglio riassuntivo