

# TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G.E. 40/2019

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Giorgio Previte

CREDITORE PROCEDENTE: [REDACTED]

DEBITORE: [REDACTED]

UBICAZIONE: Via Junco Comune di Casali del Manco (CS)

GRUPPO TAVOLE:

## RELAZIONE CTU

TAV N°:

1

ELABORATO:

SCALA:

IL CTU:

Ing. Mariagrazia Caputi

Maggio 2021

## Indice

1	Premessa.....	2
1.1	Parti in causa.....	2
1.2	Giuramento .....	2
1.3	Immobili oggetto di pignoramento .....	2
1.4	Sintesi operazioni peritali .....	3
2	Risposte ai quesiti.....	5
2.1	Quesito n.1 .....	5
2.2	Quesito n.2.....	9
2.3	Quesito n.3.....	10
2.4	Quesito n.4.....	11
2.4.1	Abitazione pignorata distinta in catasto al foglio 2 particella 875 sub 2 .....	14
2.5	Quesito n. 5.....	21
2.6	Quesito n. 6.....	23
2.7	Quesito n. 7.....	26
2.8	Quesito n. 8.....	27
2.8.1	Abitazione pignorata distinta in catasto al foglio 2 particella 875 sub 2 .....	28
2.9	Quesito n. 9.....	34
2.10	Quesito n. 10 .....	35
2.11	Quesito n. 11 .....	36
2.12	Quesito n. 12 .....	37
2.13	Quesito n. 13 .....	38
2.14	Quesito n. 13 bis .....	39
2.15	Quesito n. 14 .....	40
2.15.1	Descrizione metodo di stima .....	40
2.15.2	Abitazione pignorata distinta in catasto al foglio 2 particella 875 sub 2 .....	44
2.16	Quesito n. 15 .....	48
3	Conclusioni.....	49
4	Elenco degli allegati .....	50



## 1 Premessa

### 1.1 Parti in causa

La sottoscritta ing. Mariagrazia Caputi iscritta all'ordine degli ingegneri della provincia di Cosenza al n.5285 con studio tecnico in Zumpano (CS) alla via Serre n.25, su incarico del Giudice per l'esecuzione immobiliare, dott. Giorgio Previte, giusta nomina del 1 febbraio 2021, notificata tramite PEC in data 2 febbraio 2021 (*Allegato 1 – Nomina CTU e Verbale di accettazione incarico peritale d'estimo*), provvede a redigere la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. **40/2019 Reg. Esec.** vertente tra **NEPRIX S.R.L nella sua qualità di procuratrice e mandataria di APORTI s.r.l.**, rappresentata e difesa dall'avvocato Pierluigi Federici - che, in virtù di contratto di cessione di rapporti giuridici in blocco ha acquisito da **Unicredit S.p.a.** un portafoglio di crediti pecuniari, costituendosi ed intervenendo nella procedura esecutiva nr. 40/2019 Reg. Esec. originariamente promossa da **Unicredit S.p.a.** - ed il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (debitore pignorato).

### 1.2 Giuramento

Il giuramento di rito è avvenuto, in data 02/02/2021 mediante deposito telematico di apposito atto come stabilito dal provvedimento di nomina del Giudice (*Allegato 1 – Nomina CTU e Verbale di accettazione incarico peritale d'estimo*).

### 1.3 Immobili oggetto di pignoramento

La procedura esecutiva immobiliare di cui alla presente relazione ha come oggetto il pignoramento di un'abitazione sita nel Comune di Spezzano Piccolo alla via Junco, che si sviluppa su piano seminterrato, terra e primo, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Spezzano Piccolo (oggi Casali del Manco -CS-) come segue:

**Abitazione di tipo civile, categoria A/2, classe 1, foglio 2, particella 875 sub 2, zona cens. 1, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale: 136 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte: 123 mq, rendita: euro 426,08, indirizzo: via Iunco snc, piano S1-T-1.**



## 1.4 Sintesi operazioni peritali

A seguito della nomina avvenuta in data **1 febbraio 2021**, si è proceduto ad effettuare un'attenta analisi della documentazione presente in atti e si è provveduto all'individuazione planimetrica degli immobili pignorati.

Il **4 febbraio 2021** è stata inviata a mezzo PEC, al Responsabile dell'Ufficio Stato Civile del Comune di Casali del Manco (CS), la richiesta di rilascio del certificato di stato civile, dell'eventuale certificato di matrimonio, del certificato di residenza e dello stato di famiglia del sig. [REDACTED]. I predetti certificati sono stati trasmessi tramite PEC del 9 febbraio 2021 inviata sulla mail ordinaria e ritirati in originale presso la sede comunale in data 17 febbraio 2021 (*Allegato 3 - Certificati anagrafici e relative richieste di rilascio*).

Si è proceduto, in più fasi, al reperimento della documentazione relativa all'abitazione pignorata e nello specifico è stata acquisita la seguente documentazione:

1. **Documentazione Catastale** (*Allegato 4- Documentazione catastale*) - comprendente i seguenti documenti:
  - Estratto di mappa;
  - Elaborato planimetrico fabbricato foglio 2 particella 875;
  - Elenco subalterni fabbricato foglio 2 particella 875;
  - Visura planimetrica foglio 2 particella 875 sub 2;
  - Visura storica foglio 2 particella 875 sub 2;
  
2. **Certificato di destinazione urbanistica**– rilasciato in data **17 febbraio 2021** dal responsabile del settore 4 del Comune di Casali del Manco; per il suddetto certificato era stata presentata opportuna richiesta inviata tramite PEC al responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Casali del Manco in data **3 febbraio 2021** (*Allegato 5 – Certificato di destinazione urbanistica e relativa richiesta di rilascio*).
  
3. **Documentazione urbanistica relativa all'abitazione pignorata** – acquisita presso l'ufficio tecnico comunale in data **17 febbraio 2021** a seguito di domanda presentata tramite PEC all'ufficio tecnico del Comune in data **4 febbraio 2021** - di seguito elencata e riportata all'interno dell'*Allegato 6 – Documentazione urbanistica relativa all'abitazione pignorata rilasciata dal Comune di Casali del Manco e relativa richiesta di rilascio*:
  - Domanda di rilascio Permesso di costruire presentata dal sig. [REDACTED] (pratica edilizia n. 26/05);
  - Attestazione di deposito progetto Genio Civile prot. 2149, pratica 2006/792;
  - Permesso di costruire n. 02/2009, pratica edilizia n. 26/05, prot. 1827 del 21/05/2009;
  - Permesso di costruire per variante in corso d'opera n. 03/09 del 15/06/2009, pratica edilizia n. 04/2009;



- Dichiarazione di inizio attività genio civile;
- Progetto in variante di cui al permesso a costruire n. 03/09 del 15/06/2009 comprendente:
  - Relazione descrittiva;
  - Planimetria generale;
  - Piante;
  - Calcolo volumetrico;
  - Sezioni;
  - Prospetti;

**4. Ispezioni Ipotecarie** – sono state acquisite le ispezioni ipotecarie dell'abitazione pignorata al fine di verificare la continuità delle trascrizioni e l'eventuale presenza di nuove ulteriori formalità rispetto a quelle riportate nel certificato notarile (*Allegato 7 – Ispezioni ipotecarie*).

Il **4 febbraio 2021** è stata inviata, tramite PEC, all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Cosenza, la richiesta di notizie relativa alla eventuale esistenza di contratti di locazione; la predetta richiesta è stata sollecitata tramite PEC del **22 marzo 2021** ed in data **15 aprile 2021** è stato ricevuto tramite PEC dell'Agenzia delle Entrate l'esito della suddetta richiesta. (*Allegato 9-Richiesta ed esito notizie contratti di locazione*).

Il **5 febbraio 2021** è stato comunicato ai debitori, a mezzo Raccomandata A/R inviata dal custode al debitore, l'esecuzione del primo sopralluogo previsto per la data del **17 febbraio 2021**. (*Allegato 2 – Comunicazioni sopralluogo e relativo verbale*).

Il **17 febbraio 2021** è stato effettuato il primo sopralluogo alla presenza della sottoscritta, del dott. [REDACTED], in qualità di custode dei beni pignorati, del sig. [REDACTED] in qualità di debitore esecutato e dell'ing. [REDACTED] in qualità di collega del CTU. In tale occasione si è proceduto ad effettuare, alla presenza degli intervenuti, il rilievo metrico e fotografico completo dell'abitazione pignorata (*Allegato 8- Rilievo metrico e fotografico dell'abitazione pignorata*).

Si è inoltre proceduto alla redazione, lettura e firma del verbale di sopralluogo da parte degli intervenuti (*Allegato 2 – Comunicazioni sopralluogo e relativo verbale*).



## 2 Risposte ai quesiti

### 2.1 Quesito n.1

*Verifichi prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 del Cod. Pro. Civile (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'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 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 riguardi solo alcuni dei beni pignorati, descriva, sommariamente detti beni e proceda alla relazione della perizia rispondendo ai seguenti quesiti per i beni residui per cui la documentazione sia valida e completa;*

Inoltre, in base a quanto riportato nel decreto di fissazione udienza ex art.469 C.P.C. e di nomina del perito e del custode, l'esperto deve inoltre precisare:

*"[...] se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. [...]"*

*Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione. [...]"*

Relativamente alla procedura in esame è stato emesso un unico atto di pignoramento a carico del sig. ██████████ notificato dall'Ufficiale Giudiziario in data 20/02/2019 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Cosenza – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 12/04/2019 (n. registro generale 9596; n. di registro particolare 7649) per il credito di euro 83.386,87 oltre interessi maturati e maturandi.

Per il procedimento in oggetto è stata depositata in data 07/05/2019 dall'avvocato ██████████, nella sua qualità di avvocato difensore di UniCredit S.p.a. e, per essa, doBank S.p.a. (denominazione assunta da UniCredit Credit Management Bank S.p.a.), **certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari a firma del notaio dott.ssa ██████████ redatto in data 26/04/2019.**

**La suddetta relazione notarile contiene i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato.**

Di seguito si riportano i dati rilevati all'interno del certificato Notarile:



A. PROVENIENZA RIPORTATA NEL CERTIFICATO NOTARILE:

- All'operatore	l'immobile è pervenuto per
acquisto (avente ad oggetto il terreno sul quale insisteva l'immobile con atto del 12/03/2009, notaio	
di Cosenza, rep. 8440, trasmesso il 18/05/2009 al no.	
11228/918, da potere di	data n. il
notario fiscale	
* A.	il terreno era pervenuto per atto di
donazione del 21/05/2009 notaio di Cosenza,	
rep. 8887, trasmesso il 24/05/2009 al no. 11228/918 da	
potere di	data n. il
notario fiscale	
* B.	il terreno era pervenuto per
atto di compravendita del 17/08/1992 notaio	
di Cosenza, trasmesso il 20/08/1992 al no.	
11228/918 da potere di	data n. il
notario fiscale	

B. FORMALITA' RELATIVE AL VENTENNIO DI RIFERIMENTO RIPORTATE NEL CERTIFICATO NOTARILE:

ISCRIZIONE nr. 32516/6209 del 12/10/2010 ipoteca volontaria
concessa a garanzia di mutuo con atto del 11/06/2010, notaio
Stefano Castiliani di Cosenza, rep. 36836,
A favore di Unicredit Banco di Roma s.p.a. - con sede in Roma,
codice fiscale 00976231002 (domicilio ipotecario eletto in
Cosenza),
A carico di
codice fiscale
di terreno su cui insistono gli immobili (ex p.lle 849, 852,
847),
Capitale € 150.000,00 - Ipoteca € 300.000,00, durata anni
13.
N.B. A margine della nota risulta:
* ANNOTAZIONE NN. 8107/630 del 23/03/2012 derivante da atto
di frazionamento in quota del 28/02/2012, notaio
di Cosenza, rep. 36720, con il quale all'immobile
p.lle 875/2 veniva assegnata una quota capitale di euro
80.000,00 per un montante di euro 160.000,00.
ISCRIZIONE nr. 10296/1145 del 03/05/2016 ipoteca giudiziale
derivante da sentenza di condanna emessa da Tribunale di
Cosenza con atto del 31/03/2016, rep. 840,
A favore di Banca Popolare dell'Emilia Romagna - Società
Cooperativa con sede in Modena, codice fiscale 01133230360,



A carico di _____, nato a _____ il _____
codice fiscale _____
Capitale € 25.402,22- Ipoteca € 35.000,00.
TRASCRIZIONE NN. 9596/7649 DL. 12/04/2019 verbale di
pignoramento immobili emesso dal tribunale di Cosenza in
data 22/02/2019 rep. 444
a favore di Unicredit spa con sede in Milano c.f. 00348170101
contro _____, nato a _____ il _____ codice
fiscale _____

C. DATI CATASTALI ATTUALI E STORICI RIPORTATI NEL CERTIFICATO NOTARILE:

altresì che, in base ai controlli effettuati presso i
competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente
relazione, alla data del 25/04/2019, risulta essere censito:
in ditta a: _____, nato a _____ il _____
codice fiscale _____
* Catasto Fabbricati del Comune di Spezzano Piccolo, fg. 2,
p.lla 875, sub. 2, cat. A/2, cl. 1, vani 5,5, sup. cat. tot.
mq 136, sup. cat. tot. escluse aree scoperte mq 123, rendita
€ 426,04, Via Tunco anc, piano S1-T-1;
Detto immobile insiste su terreno p.lla 875 ente urbano di
are 09.35, comprendente le p.lle 849 e 852, derivante dalla
p.lla 875 ente urbano di are 07.50 per Tipo mappale del
10/09/2010 protocollo n. CS0290991 in atti dal 10/09/2010
presentato il 09/09/2010 (n. 290991.2/2010), derivante dalla
p.lla 847 vigneto 2^ per Tipo mappale del 10/09/2010
protocollo n. CS0290991 in atti dal 10/09/2010 presentato il
09/09/2010 (n. 290991.1/2010), che deriva a sua volta dalla
p.lla 124 per FRAZIONAMENTO del 13/02/2007 protocollo n.
CS0040629 in atti dal 13/02/2007 (n. 40629.1/2007),
invariata dall'impianto meccanografico del 16/04/1985.

Dalle risultanze riportate nel certificato notarile depositato in atti, risulta che il fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati “[...] insiste su terreno p.lla 875 ente urbano di are 09.35, comprendente le p.lle 849 e 852, derivante dalla p.lla 875 ente urbano di are 07.50 per Tipo mappale del 10/09/2010 protocollo n. CS0290991 in atti dal 10/09/2010 presentato il 09/09/2010 (n. 290991.2/2010), derivante dalla p.lla 847 vigneto 2^ per Tipo mappale del 10/09/2010 protocollo n. CS0290991 in atti dal 10/09/2010 presentato il 09/09/2010 (n. 290991.1/2010), che deriva a sua volta dalla p.lla 124 per FRAZIONAMENTO del 13/02/2007





protocollo n. CS0040629 in atti dal 13/02/2007 (n. 40629 .1/2007) invariata dall'impianto meccanografico del 16/04/1985. [...]”.

Dalle storie ipotecarie riportate nel certificato notarile risulta in capo al sig. [REDACTED] la proprietà dell'immobile pignorato, a seguito della trascrizione dei seguenti atti aventi ad oggetto il terreno sul quale insiste l'immobile:

- **atto di compravendita**, del notaio [REDACTED] di Cosenza del **12/05/2009**, repertorio **69400**, trascritto a Cosenza il **19/05/2009** ai nn. **13729/9715** in favore del sig. [REDACTED] contro [REDACTED] nata a [REDACTED]
- **atto di donazione** del notaio [REDACTED] di Cosenza del **31/01/2007**, repertorio **26563** trascritto a Cosenza il **06/02/2007** ai nn. **5163/3812** in favore della sig.ra [REDACTED] contro [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED];
- **atto di compravendita** del notaio [REDACTED] di Cosenza del **17/06/1982**, trascritto a Cosenza il **22/06/1982** ai nn. **13256/34365** in favore della sig.ra [REDACTED] e del sig. [REDACTED] contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED].

**La documentazione di cui all'articolo 567 comma 2 del Cod. Pro. Civile risulta completa per l'immobile in oggetto essendo per esso riportati all'interno del certificato notarile redatto dal notaio [REDACTED], i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato e le risultanze dei registri immobiliari effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.**

**In base a quanto riportato nel certificato notarile, risulta verificata la sussistenza del titolo di provenienza in favore dell'esecutato e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza e il diritto oggetto di pignoramento.**



## 2.2 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).***

Relativamente all'abitazione pignorata distinta al catasto fabbricati del Comune di Spezzano Piccolo (oggi Casali del Manco) al foglio 2 particella 875 sub 2, dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'agenzia delle entrate (*Allegato 7 – Ispezioni ipotecarie*) e dal certificato notarile sono state rilevate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1. *ANNOTAZIONE del 23/03/2012 - Registro Particolare 630 Registro Generale 8107  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 38720/17208 del 28/02/2012  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 6209 del 2010<sup>1</sup>*
2. *ISCRIZIONE del 03/05/2016 - Registro Particolare 1145 Registro Generale 10296  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 860/2016 del 31/03/2016  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA<sup>2</sup>*
3. *TRASCRIZIONE del 12/04/2019 - Registro Particolare 7649 Registro Generale 9596  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 444 del 22/02/2019  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI<sup>3</sup>*

---

<sup>1</sup> “[...] Iscrizione n. 32516/6209 del 12/10/2010 ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo con atto del 11/10/2010, notaio [REDACTED] di Cosenza, rep. 36834. A favore di Unicredit Banca di Roma s.p.a. con sede in Roma, codice fiscale 09976231002 (domicilio ipotecario eletto in Cosenza). A carico di [REDACTED], nato a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], sulle originarie p.lle di terreno su cui insistono gli immobili (ex p.lle 849, 852, 847), Capitale € 150.000,00 - Ipoteca € 300.000,00, durata anni 13. N.B. A margine della nota risulta:

\* ANNOTAZIONE NN. 8107/630 del 23/03/2012 derivante da atto di frazionamento in quota del 28/02/2012, notaio [REDACTED] di Cosenza, rep. 38720, con il quale all'immobile p.lla 875/2 veniva assegnata una quota capitale di euro 80.000,00 per un montante di euro 160.000,00 [...]”. (cfr. Certificazione notarile depositata in atti).

<sup>2</sup> [...] sentenza di condanna emessa da Tribunale di Cosenza [...], A favore di Banca Popolare dell'Emilia Romagna – Società Cooperativa con sede in Modena, codice fiscale 01153230360, A carico di [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], Capitale € 25.402,22- Ipoteca € 35.000,00. [...]”. (cfr. Certificazione notarile depositata in atti).

<sup>3</sup> [...] verbale di pignoramento immobili emesso dal tribunale di Cosenza [...] a favore di Unicredit spa con sede in Milano c.f. 00348170101 contro [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], [...]”. (cfr. Certificazione notarile depositata in atti).



### 2.3 Quesito n.3

*Acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene e, 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.*

Relativamente all'abitazione pignorata è stata acquisita la seguente documentazione censuaria:

1. **Estratto di mappa** foglio 2 particella 875;
2. **Elaborato planimetrico fabbricato** foglio 2 particella 875;
3. **Elenco subalterni** foglio 2 particella 875;
4. **Visura planimetrica** foglio 2 particella 875 sub 2;
5. **Visura storica** foglio 2 particella 875 sub 2;

Copia della suddetta documentazione viene riportata all'interno dell'*Allegato 4- Documentazione catastale*.

È stato inoltre acquisito il **certificato di destinazione urbanistica** dal quale si evince quanto segue (cfr. *Allegato 5 – Certificato di destinazione urbanistica e relativa richiesta di rilascio*):

Che il terreno sito in agro di Casali del Manco - Loc. Spezzano Piccolo (CS), distinto in Catasto Terreni come:  
Foglio 2 Particella 875  
ha la seguente destinazione urbanistica:  
**Foglio 2 Particella 875 (superficie censuaria complessiva 935 mq)**  
935 mq - Zona C1 (Zona di Espansione)  
di cui:  
77 mq - Zone Territoriali Omogenee declassate del P.d.F./P.R.G. ai sensi degli Artt. 50 e 65 della L.U.R. 19/2002 e s.m.i.  
- Area in frana associata a rischio R2 del PAI  
858 mq - Area in frana associata a rischio R2 del PAI  
**Si CERTIFICA** inoltre che, relativamente al detto bene, a tutt'oggi non sono stati emessi né trascritti provvedimenti Comunali di divieti di disposizione o di acquisizione al patrimonio Comunale e non sono stati adottati né sono pendenti provvedimenti sanzionatori.

Per maggiori dettagli si rimanda all'*Allegato 5 – Certificato di destinazione urbanistica e relativa richiesta di rilascio*.



## 2.4 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 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.*

Inoltre, in base a quanto riportato nel decreto di fissazione udienza ex art.469 C.P.C. e di nomina del perito e del custode, l'esperto deve inoltre provvedere:

*“[...] ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino [...]”*



L'abitazione pignorata fa parte di un fabbricato composto da n. 3 villette a schiera, ognuna costituita da piano seminterrato, piano terra e sottotetto, sito nel Comune di Spezzano Piccolo (oggi Casali del Manco) alla via Junco, in un'area periurbana rispetto all'area metropolitana Cosenza-Rende. L'immobile dista circa 20 km dallo svincolo autostradale di Cosenza dell'autostrada A2 del Mediterraneo; dista poi circa 18 km dalla stazione dei treni di Vagliolise (CS), circa 16 km dal centro di Cosenza (CS), 20 km dal centro di Rende e 3 km dalla strada statale 107 silana-crotonese.

La zona in cui è ubicato l'immobile è servita da urbanizzazioni primarie (rete idrica e fognaria, rete distribuzione metano, rete elettrica e telefonica) e secondarie (scuole di ogni ordine e grado, presidi medici, impianti sportivi, parchi urbani e chiese).



*Figura 1: Individuazione planimetrica dell'immobile pignorato.*

All'edificio, risalente al 2009, si accede da un cortile recintato e dotato di cancello pedonale e carrabile con accesso dalla via Junco.





*Figura 2: Stabile di cui fa parte l'immobile pignorato- vista lato nord.*



*Figura 3: Stabile di cui fa parte l'immobile pignorato- vista lato sud-est.*

L'edificio, realizzato con struttura intelaiata (travi e pilastri) in calcestruzzo armato, solai in latero-cemento e copertura in legno lamellare, è rifinito esternamente con intonaci e serrande esterne (ad eccezione della serranda delle scale dell'abitazione pignorata e di una piccola parte di intonaco in corrispondenza del porticato al piano seminterrato dell'abitazione pignorata).

La corte comune del fabbricato è recintata e pavimentata con asfalto. Il cortile del fabbricato viene utilizzato per accedere alle varie unità immobiliari ed in parte è utilizzato come area parcheggio a servizio dell'immobile.



## 2.4.1 Abitazione pignorata distinta in catasto al foglio 2 particella 875 sub 2

L'abitazione pignorata, facente parte del fabbricato descritto nel paragrafo precedente, si sviluppa su piano seminterrato, terra e primo (sottotetto).

L'abitazione è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Casali del Manco sezione Spezzano Piccolo M385D al foglio n.2 particella 875 sub 2 di categoria catastale A/2 (abitazione di tipo civile), classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 136 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 123 mq, rendita 426,08 €.

L'abitazione in analisi confina ad est con il sub 1, ad ovest con il sub 3, a nord con il sub 5 (corte piano seminterrato e terra) e a sud con il sub 6 (corte bene comune non censibile piano seminterrato).

All'abitazione pignorata si accede, attraverso la corte del fabbricato, sia dal piano terra che dal piano seminterrato. (cfr figura 4).



**Figura 4:** Foto a sx: accesso all'abitazione pignorata dal piano terra; foto a dx: accesso all'abitazione dal piano seminterrato

L'abitazione all'esterno è rifinita con intonaci e persiane esterne, ad eccezione della persiana del vano scala che non è presente e di una piccola porzione di superficie esterna, posta in corrispondenza del porticato al piano seminterrato, che non è intonacata. All'interno l'abitazione risulta parzialmente ultimata ovvero parzialmente rustica: le pareti ed i soffitti, ad eccezione di quelli del piano seminterrato, sono intonacati e rifiniti; mancano massetti, pavimenti e, negli ambienti di servizio (bagni e cucina), anche i rivestimenti; mancano le porte interne e i serramenti esterni; l'impianto elettrico risulta predisposto sottotraccia ma non funzionante in quanto mancano cavi, apparecchi terminali e quadro elettrico; per quanto riguarda l'impianto idrico sanitario e di riscaldamento risultano parzialmente predisposte le tubazioni, ma mancano gli apparecchi



terminali (pezzi igienici nei bagni e radiatori negli ambienti), il generatore di calore e le tubazioni dai collettori verso i termosifoni. La corte esclusiva dell'abitazione posta al piano terra e quella posta al piano seminterrato sono da ultimare. Inoltre al piano sottotetto sono stati rilevati segni di umidità probabilmente provenienti dal tetto (cfr. figura seguente e *Allegato 8- Rilievo metrico e fotografico dell'abitazione pignorata*).



**Figura 5:** Segni di umidità rilevati al piano sottotetto

L'abitazione presenta:

- al piano seminterrato, una superficie utile calpestabile di 43,00 mq circa, oltre alla corte esterna di 40,00 mq circa ed al portico di 3,80 mq circa;
- al piano terra, una superficie utile calpestabile di 37,20 mq circa, oltre alla corte esterna di 31,00 mq circa, al portico di 8,00 mq circa e al balcone di 4,50 mq circa;
- al piano primo (sottotetto), una superficie utile calpestabile di 36,80 mq circa, oltre a due balconi di 2,70 mq circa ciascuno;





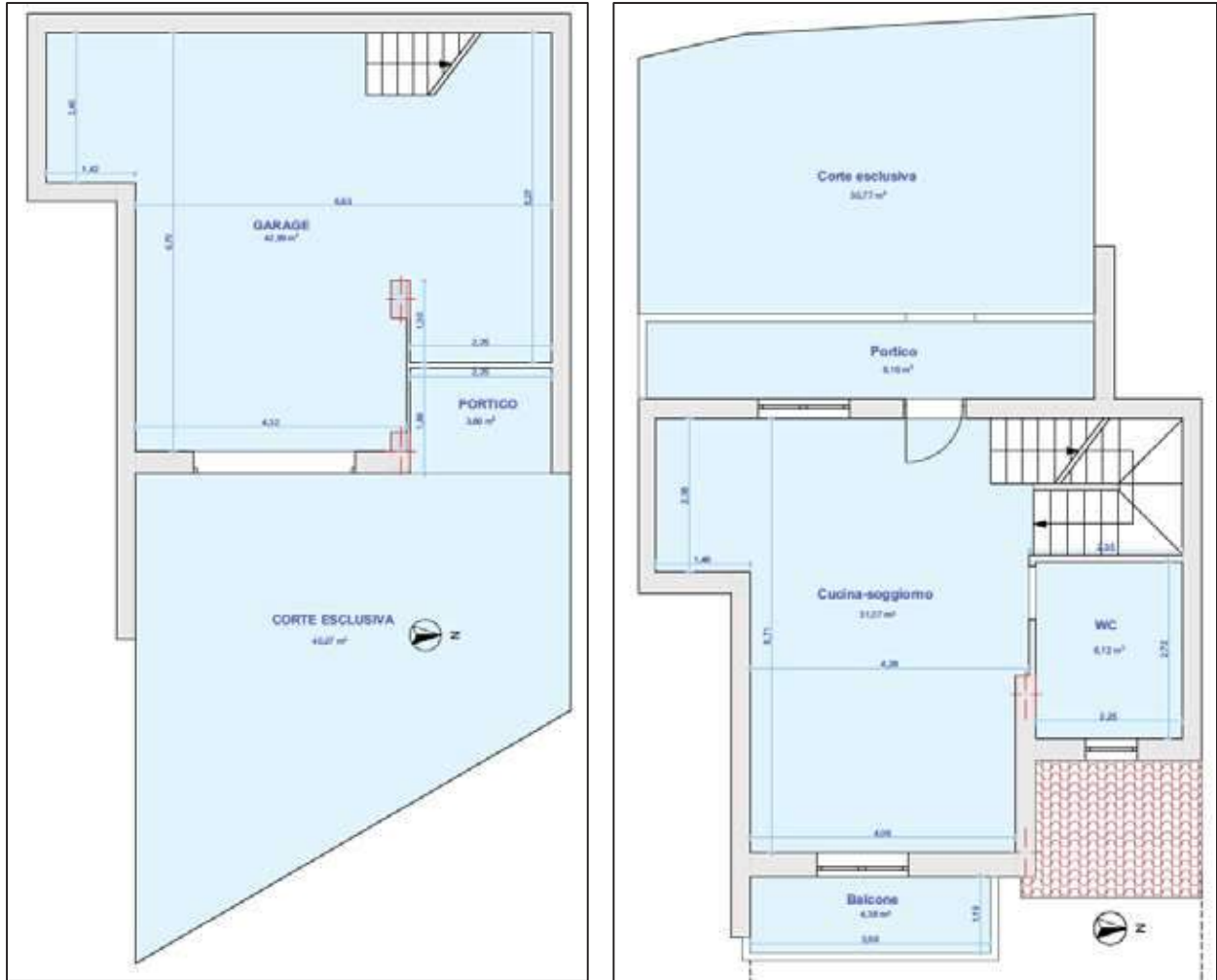
	Ambiente	SUPERFICIE REALE		
		Superficie netta (mq)	Superficie lorda complessiva (mq)	
Piano seminterrato	Ambienti Coperti	garage	42,99	50,84
		<b>TOTALE</b>	<b>42,99</b>	
Piano terra	Ambienti Scoperti	Portico	3,80	45,90
		Corte esclusiva	40,27	
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE PIANO SEMINTERRATO</b>				
Piano terra	Ambienti Coperti	Cucina soggiorno	31,07	45,90
		Wc	6,12	
		<b>TOTALE</b>	<b>37,19</b>	
Piano terra	Ambienti Scoperti	Portico	8,16	45,90
		Balcone	4,38	
		Corte esclusiva	30,77	
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE PIANO TERRA</b>				
Piano primo	Ambienti Coperti	Camera 1	14,22	45,90
		Camera 2	10,73	
		disimpegno	5,72	
		Wc	6,12	
		<b>TOTALE</b>	<b>36,79</b>	
Piano primo	Ambienti Scoperti	Balcone	2,68	45,90
		Balcone	2,67	

**Tabella 1:** Sintesi superfici abitazione pignorata.

L'appartamento comprende un piano seminterrato adibito a legnaia, un piano terra adibito a zona giorno ed un piano primo (sottotetto) adibito a zona notte. I tre piani dell'abitazione sono collegati tra di loro mediante una scala interna in calcestruzzo armato.

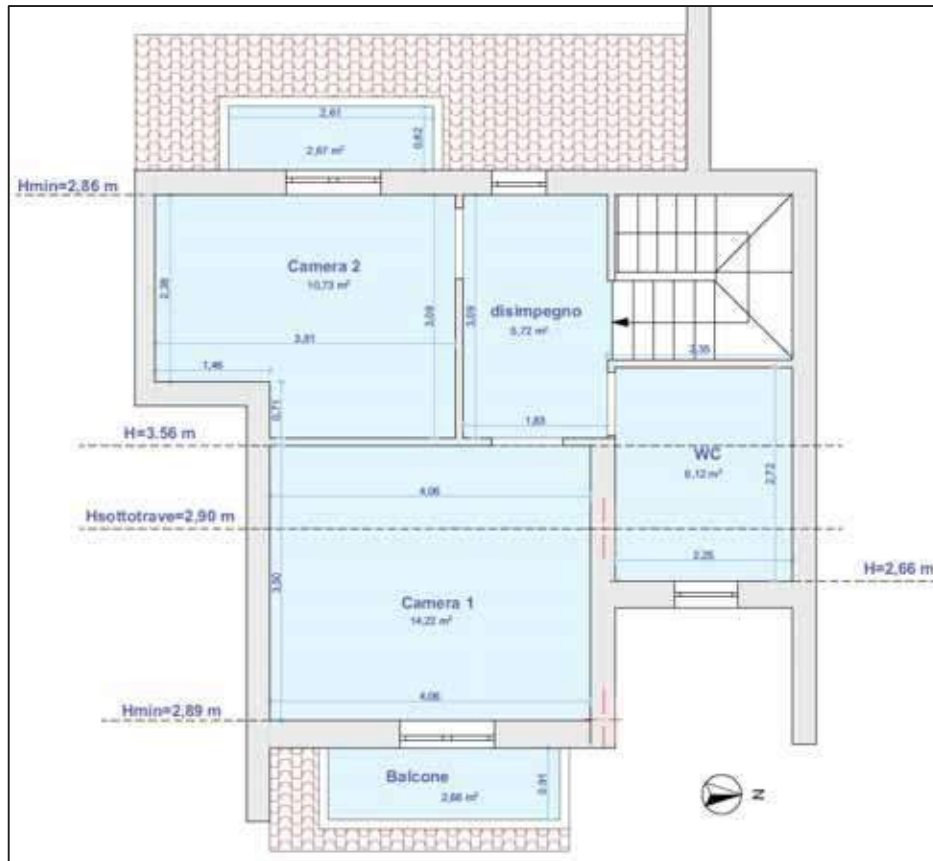
Il piano seminterrato è caratterizzato da un unico ambiente. Al piano terra è presente un'ampia zona giorno con angolo cottura posto all'ingresso, un bagno con accesso diretto dalla zona giorno e scala per l'accesso al piano primo e seminterrato. Al piano primo (sottotetto), caratterizzato da copertura a falde in legno lamellare, sono presenti due camere da letto, un bagno ed un disimpegno (cfr. figura 6, 7 e *Allegato 8- Rilievo metrico e fotografico dell'abitazione pignorata*).





**Figura 6:** Rilievo metrico dell'appartamento pignorato con indicazione delle superfici nette – piano seminterrato (sx), e piano terra (dx).





**Figura 7:** Rilievo metrico dell'appartamento pignorato con indicazione delle superfici nette – piano sottotetto.

L'appartamento è dotato di aperture (finestre e porte-finestre) sui lati nord e sud. Nel dettaglio il piano seminterrato presenta un'unica grande apertura sul lato sud; la zona giorno posta al piano terra presenta aperture sia sul lato nord che sul lato sud; il bagno della zona giorno e quello della zona notte presentano entrambi un'apertura sul lato sud; la camera da letto matrimoniale presenta un'apertura sul lato sud mentre la cameretta presenta un'apertura sul lato nord, allo stesso modo del disimpegno e del vano scala.

Da un punto di vista distributivo, l'appartamento è adatto alle moderne esigenze abitative: dal porticato posto al piano terra si ha subito accesso alla zona living con angolo cottura e, da questa, al wc ed alla scala che collega i tre piani dell'abitazione. Salendo le scale si ha accesso al piano primo (sottotetto) dove, attraverso il disimpegno si ha accesso alle due camere da letto e al bagno della zona notte. L'accesso al piano seminterrato è possibile sia internamente, scendendo le scale in calcestruzzo armato, sia esternamente passando attraverso la corte di esclusiva proprietà. Il piano seminterrato si compone di un unico grande ambiente.





*Figura 8: Abitazione pignorata piano terra – cucina-soggiorno.*



*Figura 9: Abitazione pignorata piano sottotetto – camera 1.*



*Figura 10: Abitazione pignorata piano seminterrato.*



Le persiane esterne alla romana sono in alluminio. Non sono presenti infissi esterni. L'apertura presente nel vano scala è completamente priva di serramenti. Mancano inoltre porte interne, pezzi igienici e parte degli impianti.

L'appartamento è predisposto per la realizzazione di un impianto di riscaldamento autonomo.

Ai fini IVA si precisa che, essendo il debitore esecutato/venditore **un soggetto privato**, l'operazione di trasferimento dell'immobile si considera fuori campo IVA per carenza del requisito soggettivo; in tale situazione l'acquirente dovrà pagare l'imposta di registro in misura proporzionale nonché le imposte catastale ed ipotecaria in misura fissa.



## 2.5 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;***

L'abitazione pignorata è ubicata a Spezzano Piccolo, oggi Casali del Manco (CS), alla via Junco, piano seminterrato, terra e primo; è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Casali del Manco sezione Spezzano Piccolo al foglio 2, particella 875, sub 2, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 136 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 123 mq, rendita 426,08 €.

Il sub in analisi confina ad est con il sub 1, ad ovest con il sub 3, a nord con il sub 5 (corte piano seminterrato e terra) e a sud con il sub 6 (corte bene comune non censibile piano seminterrato).

Tale descrizione attuale è conforme a quella contenuta nel pignoramento e nella relativa nota di trascrizione ad eccezione del Comune indicato nei predetti documenti (Spezzano Piccolo) che di recente è stato fuso - insieme ai Comuni contigui di Casole Bruzio, Pedace, Serra Pedace e Trenta - nel Comune di Casali del Manco. I confini dell'immobile non vengono indicati nel pignoramento.

Ciò detto, è possibile affermare che i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile in quanto l'attuale Comune di Casali del Manco comprende anche il Comune di Spezzano Piccolo dove è ubicato l'immobile in analisi (cfr. immagine seguente).



proprietà di abitazione di tipo civile, riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Spezzano Piccolo al foglio 2, p.lla 875 sub. 2, cat. A/2, vani 5,5. Via Anco snc, piano S1-T1";

Immagine in alto: frammento di documento catastale con testo descrittivo.

Immagine al centro: Nota di trascrizione. Testi visibili:

Immagine in basso: Tabella catastale con intestazione "DATI IDENTIFICATIVI", "DATI DI CLASSAMENTO" e "DATI DERIVANTI DA".

Figura 11: Descrizione dell'appartamento individuato in catasto al foglio 2 particella 875 sub 2 riportata nell'atto di pignoramento immobiliare (immagine in alto), nella relativa nota di trascrizione (immagine al centro) e nella visura catastale (immagine in basso).



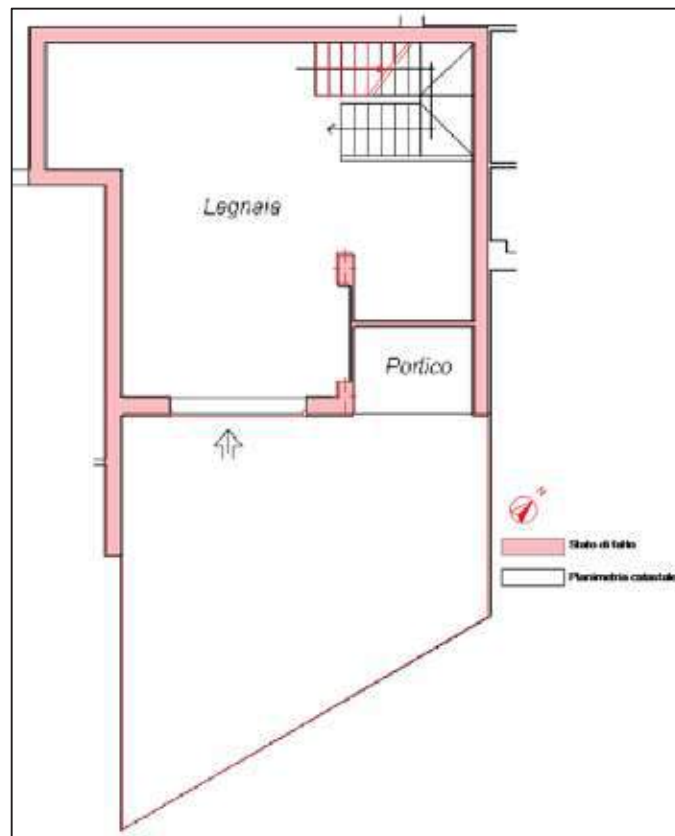
## 2.6 Quesito n. 6

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

Con riferimento all'abitazione pignorata è stata acquisita, presso l'agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Cosenza, la seguente documentazione (*Allegato 4- Documentazione catastale*):

- Estratto di mappa foglio 2 particella 875;
- Elaborato planimetrico fabbricato foglio 2 particella 875;
- Elenco subalterni foglio 2 particella 875;
- Visura planimetrica foglio 2 particella 875 sub 2;
- Visura storica foglio 2 particella 875 sub 2;

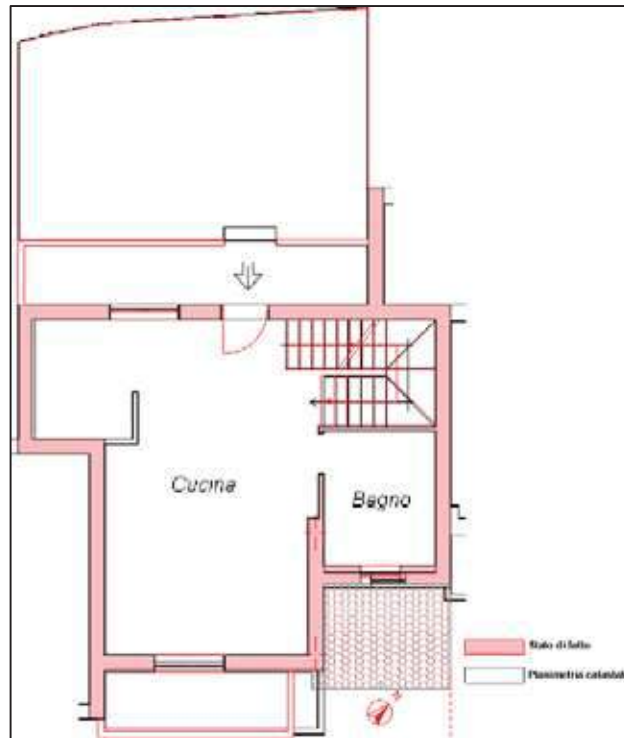
Al piano seminterrato dell'abitazione pignorata non sono state rilevate difformità rispetto alla planimetria catastale (cfr. figura 12) mentre al piano terra sono state rilevate lievi difformità rispetto alla planimetria catastale: nel dettaglio non risulta realizzato il tramezzo posto nelle vicinanze dell'ingresso ed inoltre il balcone risulta leggermente più piccolo rispetto a quello presente nella planimetria catastale (cfr. figura 13). Al piano primo sono presenti difformità relativamente alle altezze riportate nella planimetria catastale (cfr. figura 14).



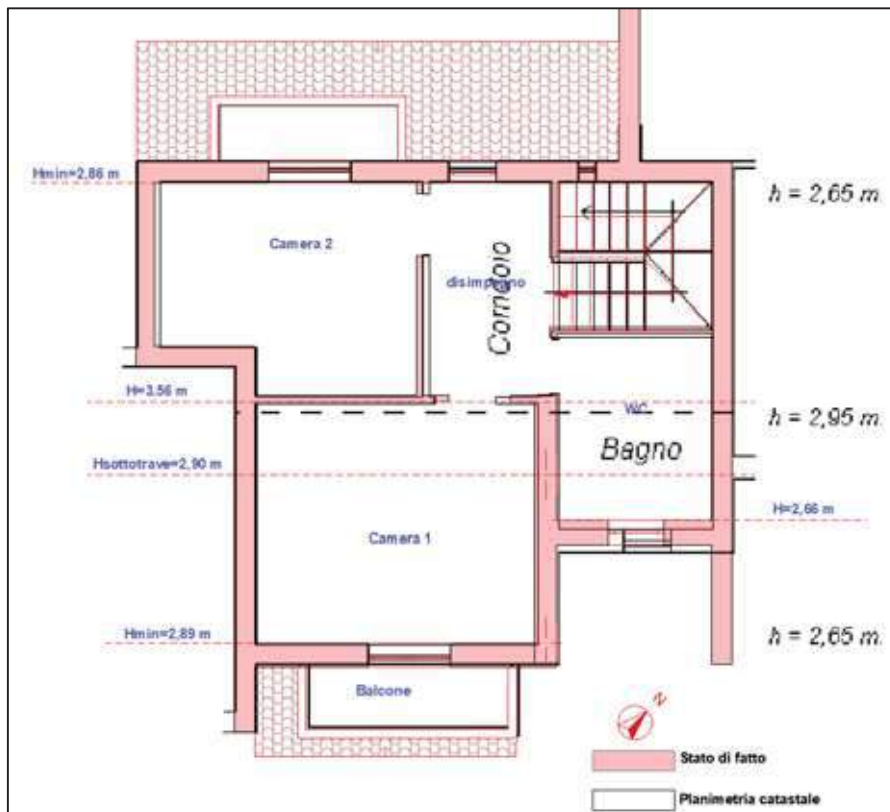
**Figura 12:** Sovrapposizione visura planimetrica catastale dell'appartamento pignorato (foglio 2 particella 875 sub 2) e rilievo effettuato in fase di sopralluogo – Piano seminterrato.







**Figura 13:** Sovrapposizione visura planimetrica catastale dell'appartamento pignorato (foglio 2 particella 875 sub 2) e rilievo effettuato in fase di sopralluogo – Piano terra.



**Figura 14:** Sovrapposizione visura planimetrica catastale dell'appartamento pignorato (foglio 2 particella 875 sub 2) e rilievo effettuato in fase di sopralluogo – Piano primo (sottotetto).



Le suddette difformità richiedono un aggiornamento della planimetria catastale per diversa distribuzione interna il cui compenso professionale è stimato in € 300,00 oltre IVA e cassa a cui vanno aggiunti € 50,00 per tributi catastali relativi alla pratica DOCFA da versare all'agenzia delle entrate.

<i>Compenso professionale per l'aggiornamento della situazione catastale (escluso IVA e cassa professionale).....</i>	<i>€ 300,00</i>
<i>Tributi catastali pratica DOCFA appartamento piano terra.....</i>	<i>€ 50,00</i>
<hr/> <b>TOTALE.....</b>	<hr/> <b>€ 350,00</b>



## 2.7 Quesito n. 7

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

Dal **certificato di destinazione urbanistica**, rilasciato in data 17 febbraio 2021 dal responsabile del settore 4 del Comune di Casali del Manco (Cs), a seguito di richiesta presentata in data **4 febbraio 2021** (*Allegato 5 – Certificato di destinazione urbanistica e relativa richiesta di rilascio*), si evince quanto segue:

**Foglio 2 Particella 875 (superficie censuaria complessiva 935 mq)**

935 mq - Zona C1 (Zona di Espansione)

di cui:

77 mq - Zone Territoriali Omogenee declassate del P.d.F./P.R.G. ai sensi degli Artt.50 e 65 della L.U.R. 19/2002 e s.m.i.

- Area in frana associata a rischio R2 del PAI

858 mq - Area in frana associata a rischio R2 del PAI

Si **CERTIFICA** inoltre

che relativamente al detto bene, a tutt'oggi non sono stati emessi né trascritti provvedimenti Comunali di divieti di disposizione o di acquisizione al patrimonio Comunale e non sono stati adottati né sono pendenti provvedimenti sanzionatori.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

Si rilascia a richiesta di **CAPUTI MARIAGRAZIA** per i soli usi consentiti dalla Legge.

Casali del Manco (CS), 17/02/2021

Il Responsabile del Settore 4  
(Ing. Ferruccio CELESTINO)



Per maggiori dettagli si rimanda all' *Allegato 5 – Certificato di destinazione urbanistica e relativa richiesta di rilascio*

## 2.8 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 28 febbraio 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 già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso: la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.*

L'abitazione pignorata fa parte di un complesso di tre villette a schiera risalente al 2009 per la cui realizzazione è stato rilasciato il **permesso a costruire n. 02/2009, prot. n. 1827 del 21/05/2009** ed il **permesso a costruire per variante in corso d'opera n.03/2009 del 15/06/2009** (*Allegato 6 – Documentazione urbanistica relativa all'abitazione pignorata rilasciata dal Comune di Casali del Manco e relativa richiesta di rilascio*).

L'immobile è **privo della dichiarazione di agibilità**.

Rispetto agli elaborati grafici allegati al permesso a costruire in variante, **l'abitazione pignorata è parzialmente conforme alle concessioni amministrative**. (*Allegato 6 – Documentazione urbanistica relativa all'abitazione pignorata rilasciata dal Comune di Casali del Manco e relativa richiesta di rilascio*).

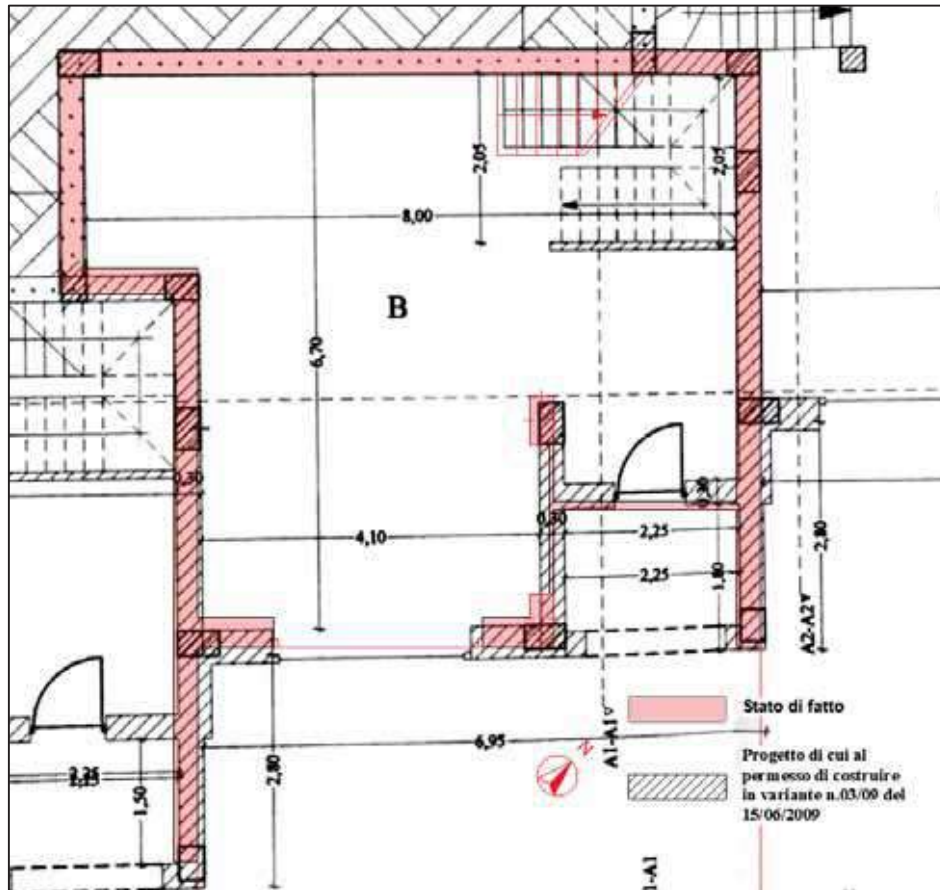
Nel paragrafo seguente, viene analizzata la conformità dei singoli piani dell'abitazione pignorata con il progetto approvato in variante.



## 2.8.1 Abitazione pignorata distinta in catasto al foglio 2 particella 875 sub 2

Per l'abitazione pignorata, in fase di sopralluogo sono state rilevate difformità rispetto alle piante del progetto approvate con permesso di costruire in variante n. 03/2009 del 15/06/2009 (*Allegato 6 – Documentazione urbanistica relativa all'abitazione pignorata rilasciata dal Comune di Casali del Manco e relativa richiesta di rilascio*).

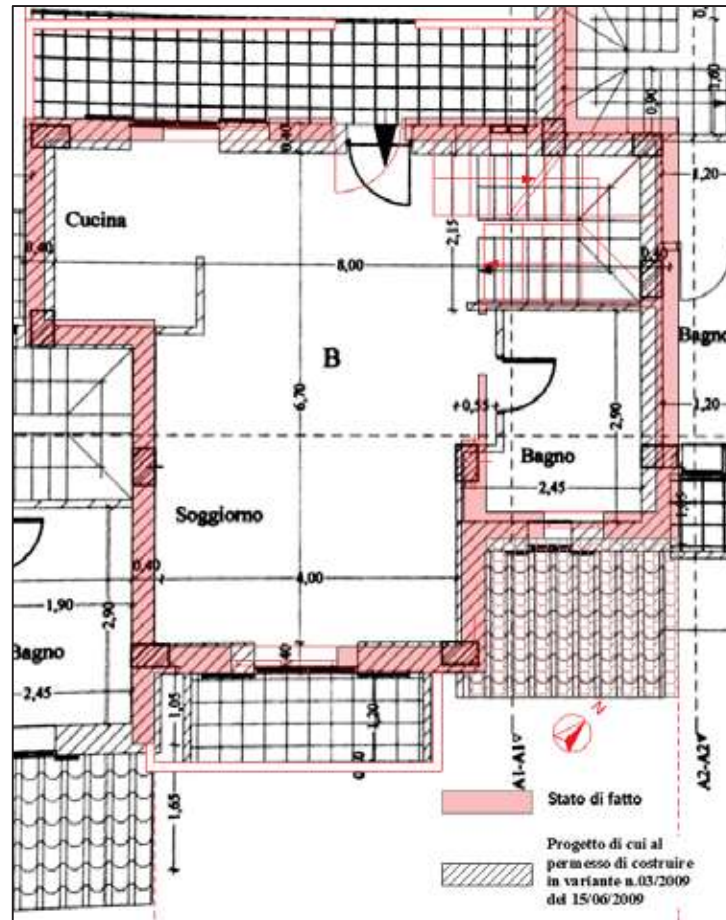
Nel dettaglio al **piano seminterrato** non risulta presente una delle aperture previste in progetto sul lato nord ovest (crf. figura 15).



**Figura 15:** Pianta stato di fatto del piano seminterrato sovrapposta alla pianta del progetto approvato con permesso di costruire in variante n.03/2009 del 15/06/2009.

### Al piano terra:

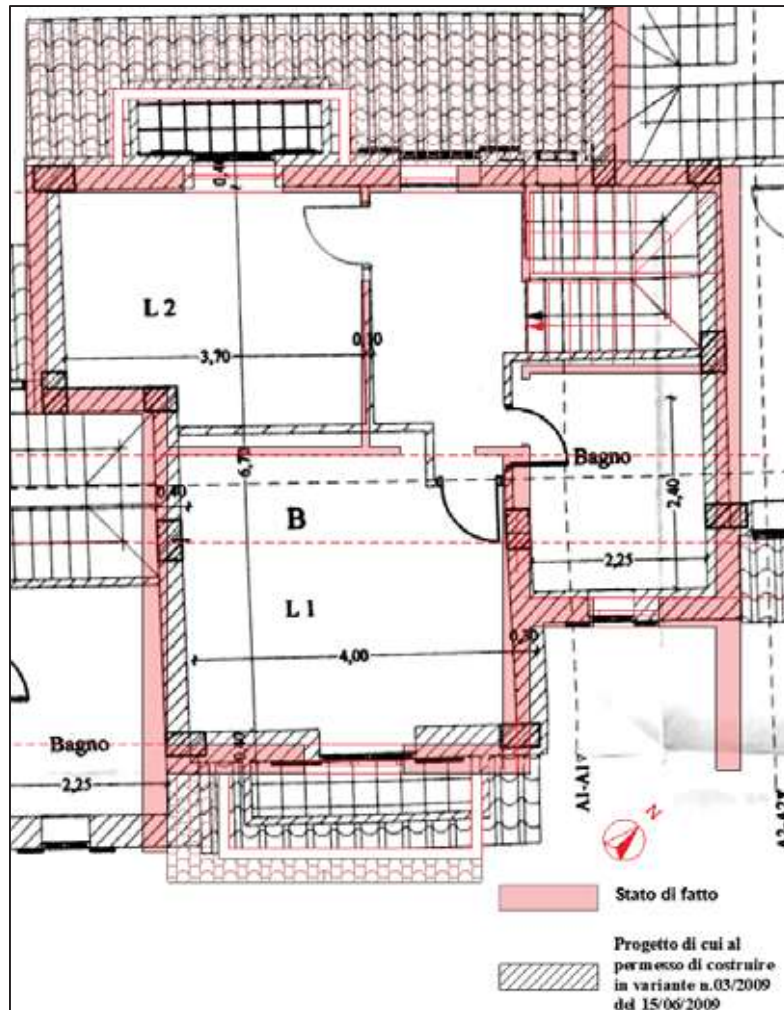
- non risulta realizzato il tramezzo posto nelle vicinanze dell'ingresso;
- il tramezzo del bagno presenta una forma ed una posizione leggermente differente rispetto a quanto previsto in progetto;
- il balcone risulta leggermente più grande rispetto a quanto previsto nel progetto approvato con permesso di costruire in variante n. 03/2009 del 15/06/2009 (crf. figura 16)



**Figura 16:** Pianta stato di fatto del piano terra sovrapposta alla pianta del progetto approvato con permesso di costruire in variante n.03/2009 del 15/06/2009.

Al piano sottotetto risultano delle leggere difformità riguardanti la forma e la posizione di alcuni tramezzi (cfr. figura 17). Inoltre non risulta realizzata “la controsoffittatura leggera” prevista in progetto<sup>4</sup>. Inoltre in copertura, in corrispondenza del disimpegno al piano sottotetto, è stata rilevata la presenza di un lucernario non previsto in progetto.

<sup>4</sup> cfr. pagina 2 “Relazione tecnica descrittiva e sulle caratteristiche dei materiali” allegata al progetto approvato con permesso di costruire in variante n.03/2009 del 15/06/2009 riportata all’interno dell’*Allegato 6 – Documentazione urbanistica relativa all’abitazione pignorata rilasciata dal Comune di Casali del Manco e relativa richiesta di rilascio*



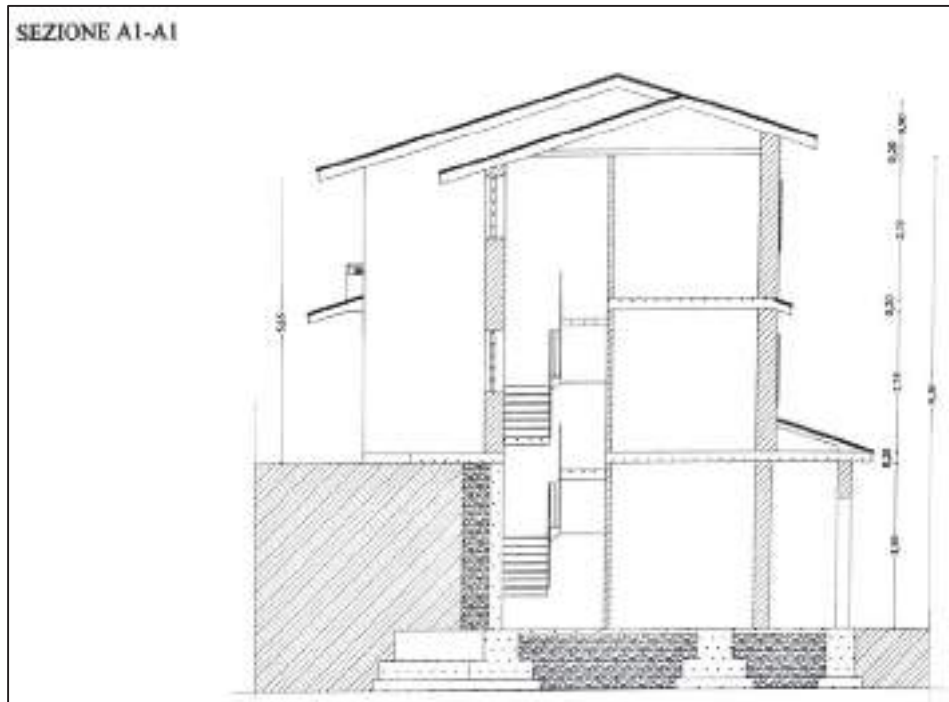
**Figura 17:** Pianta stato di fatto del piano sottotetto sovrapposta alla pianta del progetto approvato con permesso di costruire in variante n.03/2009 del 15/06/2009.

Per quanto riguarda le altezze del fabbricato, al **piano seminterrato** è stata rilevata un'altezza di 2,75 m, ovvero inferiore rispetto a quella prevista all'interno delle sezioni di progetto dove è riportata un'altezza di 3,30 m (cfr. figura 18 e *Allegato 6 – Documentazione urbanistica relativa all'abitazione pignorata rilasciata dal Comune di Casali del Manco e relativa richiesta di rilascio*).

Al **piano terra** è stata rilevata un'altezza di 2,85 m, ovvero, considerato che allo stato non sono realizzati né massetti né pavimenti, pressoché uguale a quella prevista all'interno della relazione di progetto dove si parla di un'altezza di “ml 2,75 compreso i pavimenti” (cfr. figura 19 e *Allegato 6 – Documentazione urbanistica relativa all'abitazione pignorata rilasciata dal Comune di Casali del Manco e relativa richiesta di rilascio*).

Al **piano sottotetto**, dove allo stato non risultano realizzati né massetti e pavimenti né la “controsoffittatura leggera” prevista in progetto, è stata rilevata un'altezza di 2,86 m sul lato nord, 2,89 sul lato sud e 3,56 m in corrispondenza del colmo della copertura. Le predette altezze risultano, sul lato nord (2,86 m) e sul lato sud (2,86 m), leggermente inferiori rispetto a quelle

previste in progetto ( $2,75+0,20=2,95$  m); anche in corrispondenza del colmo della copertura, l'altezza rilevata (3,56 m) risulta leggermente inferiore rispetto a quella prevista in progetto ( $2,75m+0,20m+0,90m = 3,85$  m) (cfr. figura 18 e *Allegato 6 – Documentazione urbanistica relativa all'abitazione pignorata rilasciata dal Comune di Casali del Manco e relativa richiesta di rilascio*).



**Figura 18:** Sezione A1-A1 del progetto approvato con permesso di costruire in variante n.03/2009 del 15/06/2009.

carrabile che pedonale. Tranne al piano seminterrato, le altezze di piano misurano circa ml 2,75 compreso i pavimenti. L'altezza totale, misurata alla linea di gronda, è di ml 5,65 circa sui prospetti a monte, e di ml 9,30 circa sui prospetti a sud per una Hmedia di ml 7,45.

**Figura 19:** Stralcio "Relazione tecnica descrittiva e sulle caratteristiche dei materiali" allegata al progetto approvato con permesso di costruire in variante n.03/2009 del 15/06/2009.

I lavori approvati con permesso a costruire in variante n. 03/2009 del 15/06/2009 non sono mai stati ultimati, né dal punto di vista fattuale né per quanto riguarda la parte burocratica, ed inoltre per essi non è stata presentata alcuna ulteriore variante giustificativa delle difformità rilevate.

Poiché non v'è traccia, presso gli archivi comunali, di ulteriori titoli abilitativi che giustificano le difformità sopra rilevate, è da ritenersi che i lavori siano stati eseguiti in assenza di essi.

di essi.



Al fine di sanare i suddetti abusi, ai sensi dell'art. 36 comma 1 del DPR 380/2001 *“In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, [...] il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il **permesso in sanatoria** se l'intervento **risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.**”*.

Allo stato non si è in grado di stabilire con assoluta precisione la data di realizzazione delle difformità sopra descritte.

Ad ogni modo si precisa che lo strumento urbanistico vigente al momento della realizzazione del fabbricato è il medesimo di quello attualmente vigente (Piano Regolatore vigente adottato con delibera del C.C. n.30 del 19/09/1981 e approvato con D.P.G.R. n.1572 del 11/10/1984) e che, in relazione agli abusi rilevati, la **conformità urbanistica** risulta rispettata con riferimento al sopradetto strumento urbanistico.

Per quanto riguarda la **conformità** con le norme **edilizie**, non si è in grado di stabilire, senza una verifica strutturale dell'edificio, la conformità della costruzione con le norme sismiche attualmente vigenti (NTC 2018).

Pertanto, sulla base dei dati a disposizione, è possibile quantificare i soli costi relativi agli oneri professionali da corrispondere al tecnico per le verifiche strutturali e per la predisposizione degli elaborati architettonici e strutturali da allegare al permesso a costruire in sanatoria per lavori realizzati in parziale difformità rispetto al permesso a costruire approvato.

Alle somme di cui sopra va aggiunto il contributo di costruzione calcolato con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso ai sensi dell'art. 36 comma 2 del DPR 380/01 (oltre ad € 250,00 per istruttoria della pratica da corrispondere al Comune di Casali del Manco come da delibera della giunta comunale n.23 del 21/03/2019). Si precisa inoltre che, qualora non sia possibile reperire i risultati delle prove strutturali eseguite dal direttore dei lavori in fase di realizzazione della struttura, occorre considerare il costo per l'esecuzione delle indagini strutturali conoscitive.

Alla presentazione del permesso a costruire in sanatoria deve seguire la variazione catastale mediante presentazione di DOCFA, come descritto nel paragrafo 2.6.

In ultimo a conclusione della regolarizzazione dell'immobile è necessario procedere alla redazione della relazione a strutture ultimate e alla Segnalazione Certificata di Agibilità di cui all'articolo 24 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. con contestuale pagamento di € 100,00 per istruttoria della pratica da corrispondere al Comune di Casali del Manco (come da delibera della giunta comunale n.23 del 21/03/2019) a cui vanno aggiunti gli oneri da corrispondere al tecnico incaricato per le prestazioni professionali relative agli adempimenti appena descritti. Con riferimento alla relazione a strutture ultimate si sottolinea che, qualora non sia possibile reperire i risultati delle prove strutturali eseguite dal direttore dei lavori in fase di realizzazione della struttura, occorre considerare il costo per l'esecuzione delle indagini strutturali conoscitive.



Per quanto riguarda la Segnalazione Certificata di Agibilità, appare opportuno evidenziare che la stessa è subordinata alla presenza dei seguenti documenti tecnici:

- **collaudo statico delle opere strutturali** pertanto, occorre considerare gli oneri professionali da corrispondere al tecnico incaricato;
- **documentazione relativa alla sicurezza degli impianti** quali certificazioni di conformità e collaudo;

Ciò premesso, qualora le strutture e/o gli impianti presenti non dovessero risultare a norma, occorre considerare il costo per la regolarizzazione degli stessi.

Allo stato non è possibile valutare la regolarità delle strutture né degli impianti in quanto sarebbero necessarie indagini strutturali ed impiantistiche approfondite non oggetto della presente perizia.

Ai costi di cui sopra occorre aggiungere quelli necessari a sanare le difformità catastali riportate nella risposta al quesito 6 (paragrafo 2.6) da realizzarsi mediante presentazione telematica di una "DOCFA" per "diversa distribuzione degli spazi interni" (con contestuale pagamento di tributi catastali pari a € 50,00 da versare all'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale del territorio).

In definitiva il costo **minimo** necessario per la regolarizzazione dell'immobile distinto in catasto al foglio 2 particella 875 sub 2 può essere sintetizzato come segue:

<i>Compenso professionale per la presentazione del permesso a costruire in sanatoria (comprensivo di verifica sismica).....</i>	<i>1 000,00 €</i>
<i>Compenso professionale per la presentazione della SCA di agibilità .....</i>	<i>300,00 €</i>
<i>Compenso professionale per la redazione del collaudo statico delle strutture .....</i>	<i>800,00 €</i>
<i>Contributo istruttoria permesso a costruire in sanatoria in sanatoria da corrispondere al Comune di Casali del Manco....</i>	<i>250,00 €</i>
<i>Contributo istruttoria SCIA agibilità da corrispondere al Comune di Casali del Manco .....</i>	<i>100,00 €</i>
<i>Compenso professionale per la redazione della pratica catastale .....</i>	<i>300,00 €</i>
<i>Tributi catastali pratica DOCFA da corrispondere all'Agenzia delle Entrate.....</i>	<i>50,00 €</i>
<hr/> <b><i>COSTO MINIMO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA</i></b>	<hr/> <b><i>2.800,00 €</i></b>

Si sottolinea nuovamente che alle spese sopra elencate vanno aggiunti:

- contributo di costruzione calcolato con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso ai sensi dell'art. 36 comma 2 del DPR 380/01;
- IVA e cassa relativi ai compensi professionali;
- eventuali costi relativi alle indagini strutturali qualora non siano reperibili i risultati delle prove eseguite dal direttore dei lavori in fase di realizzazione della struttura;
- eventuali costi di adeguamento delle strutture e/o degli impianti qualora gli stessi non dovessero risultare a norma.



## 2.9 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;*

La perizia in oggetto è relativa ad una abitazione disposta su tre livelli.

Trattandosi di un'unica unità immobiliare la stessa può essere venduta in un solo lotto.

L'abitazione, non è divisibile in lotti separati data la sua conformazione e le sue caratteristiche architettoniche e impiantistiche e, pertanto, è vendibile come unico lotto.



## 2.10 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'unità immobiliare oggetto della presente perizia, di proprietà del sig. [REDACTED], risulta pignorata per intero.

Come già affermato al punto precedente, è possibile procedere alla vendita **in unico lotto**.



## 2.11 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.*

Inoltre, in base a quanto riportato nel decreto di fissazione udienza ex art.469 C.P.C. e di nomina del perito e del custode, l'esperto deve inoltre provvedere:

*[...]ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, [...]*

Dalle ricerche effettuate presso il Sistema Informativo dell'anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate-ufficio territoriale di Cosenza, non risulta registrato, con riferimento al sig. [REDACTED], alcun contratto di locazione per l'immobile in analisi (cfr. *Allegato 9 - Richiesta ed esito notizie contratti di locazione*).

Nel corso del sopralluogo si è avuto modo di appurare che l'appartamento, ancora parzialmente rustico, non risulta abitato.



## 2.12 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.***

Inoltre, in base a quanto riportato nel decreto di fissazione udienza ex art.469 C.P.C. e di nomina del perito e del custode,

***“[...] l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.***

***In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.***

***Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.***

***Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E. [...]”***

Dall'analisi dei documenti presenti nel fascicolo digitale, non risulta depositato il certificato di stato civile dell'esecutato e, pertanto, si è provveduto ad acquisirlo, presentando opportuna richiesta, al responsabile dell'Ufficio Stato Civile del Comune di Casali del Manco (CS) (*Allegato 3 - Certificati anagrafici e relative richieste di rilascio*).

Dal certificato di stato civile rilasciato dal responsabile dell'Ufficio Stato Civile del Comune di Casali del Manco (CS) il sig. [REDACTED] risulta di stato civile celibe (*Allegato 3 - Certificati anagrafici e relative richieste di rilascio*).



### 2.13 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.*

I beni immobili oggetto di perizia non sono soggetti a vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità, e non insistono diritti demaniali o usi civici.

Inoltre non risultano oneri di natura condominiale, non essendo mai stato costituito, per l'immobile in questione, nessun condominio legalmente riconosciuto.



## 2.14 Quesito n. 13 bis

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

Come già evidenziato nella risposta al quesito precedente, per l'immobile in oggetto non risulta la costituzione di alcun condominio legalmente costituito e, pertanto, non sono state riscontrate spese in tal senso.

Relativamente ai procedimenti giudiziari in corso, come riportato nella risposta al quesito n.2, dal certificato notarile presente in atti e dalle ispezioni ipotecarie effettuate, risulta una ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna (iscrizione del 03/05/2016 - Registro Particolare 1145 Registro Generale 10296 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 860/2016 del 31/03/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA).





## 2.15 Quesito n. 14

*Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti 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). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfetario 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.*

### 2.15.1 Descrizione metodo di stima

Il metodo di stima scelto per determinare il più probabile valore di mercato dell'abitazione oggetto di pignoramento è quello “**sintetico comparativo**”. Il procedimento consiste nell'individuare il valore di un bene mediante paragone con altri beni che hanno le stesse caratteristiche, che sono ubicati nella medesima zona, o 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.

Nella pratica si procede all'individuazione della **quotazione normalizzata del mq** di superficie dell'immobile “medio” presente nella zona in cui sono ubicati i beni oggetto di stima e la si utilizza come riferimento per la successiva determinazione del **valore al mq** degli immobili in analisi; scostamenti dal 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 valore di mercato del bene si ottiene pertanto moltiplicando il prezzo normale unitario opportunamente calcolato per la superficie commerciale.

Il calcolo della **superficie commerciale** delle unità immobiliari è stato eseguito secondo l'Allegato C - “Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria” del D.P.R. 138/98 che prevede l'applicazione delle seguenti percentuali di calcolo:



- per le unità immobiliari del gruppo “R” e “P”<sup>5</sup>:

- 100% relativamente alla superficie di vani principali e accessori diretti;
- 100% relativamente alla superficie in pianta di muri interni e perimetrali di spessore massimo pari a 50 cm;
- 50% della superficie in pianta di muri in comune con altre unità immobiliari fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- 30% della superficie di balconi e terrazze comunicanti fino ad una superficie di 25 mq;
- 10% della superficie di balconi e terrazze comunicanti per la quota eccedente i 25 mq di superficie;
- 50% della superficie dei locali accessori comunicanti a servizio indiretto di quelli principali;
- 25% della superficie dei locali accessori non comunicanti a servizio indiretto di quelli principali.
- 10% della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata fino alla somma della superficie di vani principali e accessori diretti e alla superficie in pianta di muri interni e perimetrali di spessore massimo pari a 50 cm;
- 2% della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile per la parte di superficie eccedente la somma della superficie di vani principali e accessori diretti e della superficie in pianta di muri interni e perimetrali di spessore massimo pari a 50 cm

Nel calcolo delle superfici commerciali non sono comprese le superfici dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, così come stabilito dal DPR 138/98.

Per l'individuazione dei prezzi di mercato nel Comune di Spezzano Piccolo (oggi Casali del Manco) si è fatto riferimento ai valori forniti dal Borsino Immobiliare OMI, che alla data di redazione della perizia risultano aggiornati al secondo semestre dell'anno 2020. In particolare, sono stati considerati i valori di vendita al metro quadrato degli immobili ricadenti nella zona B1 “Centrale/CENTRO STORICO E AREE LIMITROFE”.

Nello specifico, l'OMI fornisce il seguente range aggiornato al secondo semestre 2020 per **immobili a destinazione residenziale** in stato conservativo “normale”:

---

<sup>5</sup> Nel gruppo R rientrano le unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari:

R/1 - Abitazioni in Fabbricati Residenziali e promiscui

R/2 - Abitazioni in villino e in villa

R/3 - Abitazioni tipiche dei luoghi

R/4 - Posti auto coperti posti auto scoperti su aree private, locali per rimesse di veicoli

Nel gruppo P rientrano le unità immobiliari a destinazione pubblica o di interesse collettivo:

P/1 - Unità immobiliari per residente collettive e simili

P/2 - Unità immobiliari per funzioni sanitarie

P/3 - Unità immobiliari per funzioni rieducative

P/4 - Unità immobiliari per funzioni amministrative, scolastiche e simili

P/5 - Unità immobiliari per funzioni culturali e simili



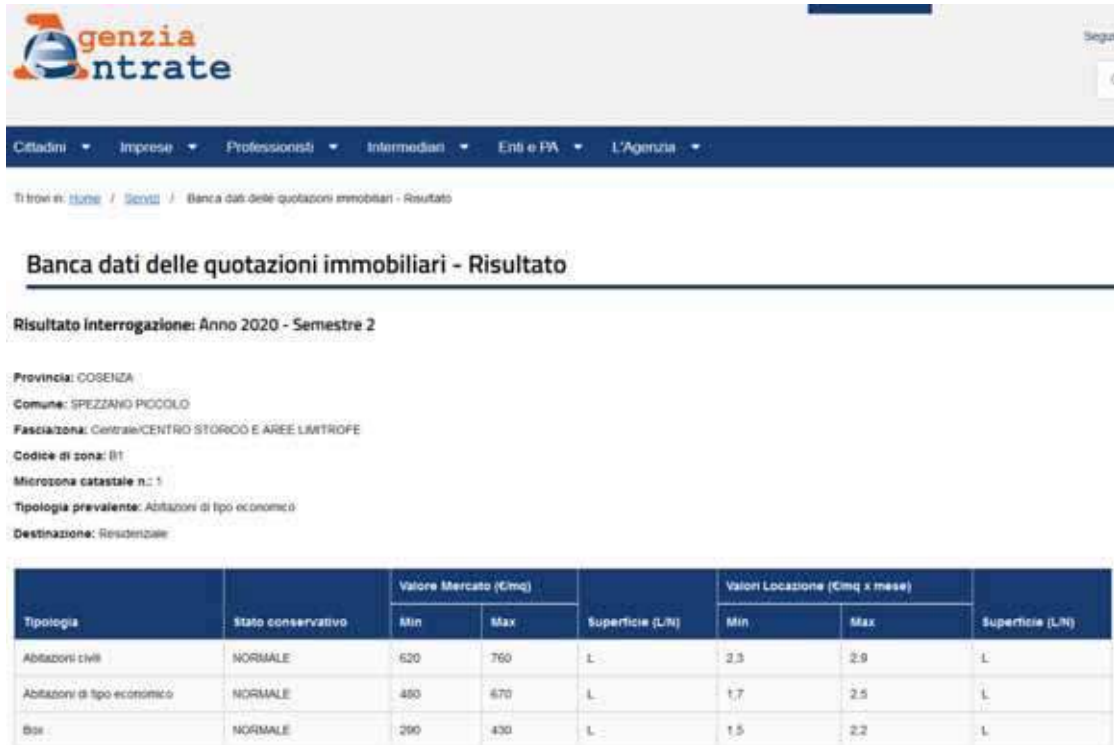


Figura 20: Quotazioni OMI – Immobili a destinazione residenziale – Comune di Spezzano Piccolo.

A partire dall'intervallo di riferimento fornito dall'OMI si è individuato il valore unitario di riferimento per l'immobile in oggetto secondo quanto disposto dall'allegato al provvedimento del direttore dell'agenzia delle entrate: "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)."

Il punto 1 dell'allegato di cui sopra specifica la metodologia di calcolo per la determinazione del valore normale unitario degli immobili residenziali attraverso la seguente espressione:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI}_{\text{MIN}} + (\text{Val OMI}_{\text{MAX}} - \text{Val OMI}_{\text{MIN}}) \times K$$

dove:

- Val OMI<sub>MIN</sub> e Val OMI<sub>MAX</sub> indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e che sono stati riportati in precedenza;
- **K** rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K<sub>1</sub> (taglio superficie) e K<sub>2</sub> (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4$$

Con:

K <sub>1</sub> (taglio superficie) = 1	fino a 45 mq;
0,8	oltre 45 mq fino a 70 mq;
0,5	oltre 70 mq fino a 120 mq;
0,3	oltre 120 mq fino a 150 mq;
0	oltre 150 mq;

---

$K_2$ (livello di piano) = 0	piano seminterrato;
0,2	piano terreno;
0,4	piano primo;
0,5	piano intermedio;
0,8	piano ultimo;
1	piano attico;

In definitiva, il coefficiente  $K$  mette in relazione i valori minimi e massimi forniti dall'OMI con caratteristiche proprie dell'immobile (superficie e livello di piano).

Il *Valore normale unitario* dell'immobile tipo è stato, poi, messo in relazione alle peculiari caratteristiche dell'immobile oggetto di stima (tra cui orientamento, esposizione, affaccio, distribuzione interna, luminosità, finiture, vetustà, tipologia di impianti, ecc.) che possono portare ad un valore unitario superiore o inferiore a quello di partenza. Tale correzione avviene attraverso l'utilizzo dei "*coefficienti di differenziazione*" che esprimono lo scostamento del valore normale unitario, dell'edificio in analisi da quello "medio" indicato dai borsini.

Applicando tale fattore correttivo al *Valore normale unitario* si ottiene il *Valore unitario*:

$$\text{Valore unitario} = \text{Valore normale unitario} \times \text{coefficiente di differenziazione}$$

Moltiplicando il *Valore unitario* per la *Superficie commerciale* dell'immobile si ottiene il *Valore commerciale* dell'immobile:

$$\text{Valore commerciale} = \text{Valore unitario} \times \text{Superficie commerciale}$$

In definitiva il valore di vendita si ottiene procedendo, per come disposto dal Giudice, *all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributati calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute*" e sottraendo gli oneri tecnici necessari per sanare le eventuali difformità riscontrate.

$$\text{Valore di vendita} = 85\% \text{ Valore commerciale} - \text{oneri tecnici}$$

Nel paragrafo seguente vengono riportati i risultati di calcolo secondo il metodo appena descritto.



## 2.15.2 Abitazione pignorata distinta in catasto al foglio 2 particella 875 sub 2

Dalle risultanze delle misurazioni dei vani principali e accessori dei relativi muri divisorii e perimetrali sono risultate le seguenti superfici per l'abitazione in analisi:

- al **piano seminterrato**, una superficie lorda di circa 51,00 mq, oltre a 3,80 mq di portico e 40,30 mq circa di corte esterna. La superficie netta interna del piano seminterrato è pari circa a 43,00 mq;
- al **piano terra**, una superficie lorda di circa 45,90 mq, oltre a 8,00 mq circa di portico, 4,40 mq circa di balcone e 31,00 mq circa di corte esterna. La superficie netta interna del piano terra è pari circa a 37,20 mq;
- al **piano sottotetto**, una superficie lorda di circa 45,90 mq, oltre a 5,35 mq circa di balconi. La superficie netta interna del piano sottotetto è pari circa a 36,80 mq;

Nella tabella seguente vengono sintetizzate le superfici di riferimento per il calcolo della superficie commerciale ai sensi del DPR 138/98:

	Ambiente	SUPERFICIE REALE		SUPERFICIE COMMERCIALE (DPR 138/1998)									
		Superficie netta (mq)	Superficie lorda complessiva (mq)	a) Superficie da computare al 100% (Vani principali e accessori diretti più muri interni e perimetrali di max cm50 più 50% muri in comune) (mq)	b) Superficie da computare al 50% (vani accessori comunicanti a servizio indiretto dei vani principali) (mq)	e) Superficie da computare al 30% (Balconi e terrazze comunicanti <25mq) (mq)	e) Superficie da computare al 10% (Balconi e terrazze comunicanti >25mq) (mq)	Arete scoperte o comunque assimilabili, pertinenza esclusiva della uiv trattata.					
				f) Superficie da computare al 10% (coefficiente da applicare fino alla superficie definita nella lettera "a") (mq)	f) Superficie da computare al 2% (coefficiente da applicare per superficie eccedente definita nella lettera "a") (mq)								
Piano seminterr	Ambienti Coperti	garage	42,99	51,00		51,00							
		<b>TOTALE</b>	<b>42,99</b>										
	Ambienti Scoperti	Portico	3,80			3,80							
		Corte esclusiva	40,27						40,27				
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE PIANO SEMINTERRATO</b>						<b>31,00</b>							
Piano terra	Ambienti Coperti	Cucina soggiorno	31,07	45,90	45,90	0,00							
		Wc	6,12										
		<b>TOTALE</b>	<b>37,19</b>										
	Ambienti Scoperti	Portico	8,16										
		Balcone	4,38			12,54							
		Corte esclusiva	30,77						30,77				
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE PIANO TERRA</b>						<b>53,00</b>							
Piano sottotetto	Ambienti Coperti	Camera 1	14,22	45,90	45,90	0,00							
		Camera 2	10,73										
		disimpegno	5,72										
		Wc	6,12										
		<b>TOTALE</b>	<b>36,79</b>										
	Ambienti Scoperti	Balcone	2,68										
		Balcone	2,67			5,35							
								0,00					
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE PIANO TERRA</b>						<b>47,00</b>							
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>						<b>131,00</b>							

**Tabella 2:** Superfici reali e superfici commerciali dell'abitazione distinta in catasto al foglio 2 particella 875 sub 2.



In definitiva la superficie commerciale arrotondata alla cifra decimale più vicina è pari a:

$$S_{com} \text{ Appartamento} = 131 \text{ m}^2$$

Tale superficie è molto simile alla superficie catastale riportata in visura (136 mq).

Per l'individuazione dei prezzi di mercato si è fatto riferimento ai valori forniti dal Borsino Immobiliare OMI relativi ad **abitazioni civili** (in accordo con la categoria catastale dell'immobile) in stato conservativo "normale" per le quali viene fornito il seguente range di variazione aggiornato al secondo semestre 2020 (crf. Figura 20):

**Valore minimo: 620,00 €/mq**

**Valore massimo: 760,00 €/mq**


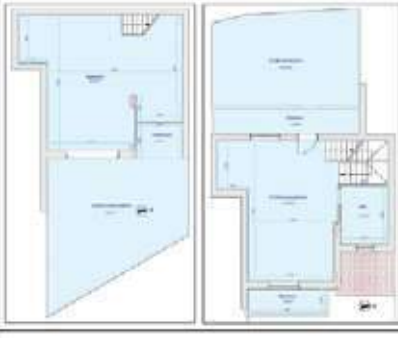
Il valore unitario di riferimento, calcolato come descritto all'interno del paragrafo 2.15.1, è pari a:

$$\text{Valore normale unitario} = 620,00 \text{ €/mq} + (760,00 \text{ €/mq} - 620,00 \text{ €/mq}) \times 0,45 = 683,00 \text{ €/mq}$$

essendo  $K1=0,30$   $K2=0,5$  e  $K=0,45$

Il **coefficiente di differenziazione** è stato calcolato mediante l'utilizzo del software *ACTASTIME* e risulta pari a **0,916839** (crf tabella 3); tale valore rappresenta una correzione pari a -8.32 % sul Valore normale unitario.



Esecuzione immobiliare 40-2019 Vinelli					
IMMOBILE	Abitazione in Via Junco - Casali del Manco - Cosenza				
Proprietà	Vinelli Francesco				
Destinazione	Foglio	2	Particella	875	Sub. 1 P.S. Car.
<b>COEFFICIENTI CORRETTIVI</b>					
					
					Prezzi marginali EUR
Piano con ascensore		PCA		X	
Piano senza ascensore		PSA		X	
Orientamento		ORI		X	
Esposizione	Su due lati: 1,00	ESP	1,000	X	0
Alfano		AFF		X	
Tagli	> mq 100 con 2 bagni: 1,05	TAG	1,050	X	4.474
Balconi	Con due balconi: 1,05	BAL	1,050	X	4.474
Distribuzione	Normale: 1,00	DIS	1,000	X	0
Luminosità		LUM		X	
Velocità		VET		X	
Finitura	Rustica: 0,80	FIN	0,800	X	-17.895
Manutenzione: immobile	Normale: 1,00 + suale Normale: 1,00	MAN	1,000	X	0
Riscaldamento	Senza: 0,90	RIS	0,900	X	-8.947
Efficienza energetica		EFF		X	
Località		LOC		X	
Stabile	Civile: 1,00	STA	1,000	X	0
Paraggio	Piu facile: 1,10	PAR	1,100	X	8.947
Trasporti	Nella media della zona: 1,00	TRAS	1,000	X	0
Traffico	Via silenziosa: 1,05	TRAF	1,050	X	4.474
Zona		ZON		X	
Produttività		PROD		X	
Altro		ALT		X	
				Coefficiente correttivo	0,916839
					-7.441

**Tabella 3:** Calcolo coefficiente di differenziazione per l'appartamento distinto in catasto al foglio 2 particella 875 sub 2 (software ACTASTIME).

Applicando il suddetto coefficiente al *Valore normale unitario* si ottiene il *Valore unitario*:

$$\text{Valore unitario} = \text{Valore normale unitario} \times \text{coefficiente di differenziazione} = 683,00 \text{ €/mq} \times 0,916839 = 626,20 \text{ €/mq}$$

Moltiplicando il *Valore unitario* per la *Superficie commerciale* dell'immobile si ottiene il *Valore commerciale* dell'immobile:

$$\text{Valore commerciale} = \text{Valore unitario} \times \text{Superficie commerciale} = 626,20 \text{ €/mq} \times 131 \text{ mq} = 82.032,34 \text{ €}$$

Procedendo, per come disposto dal Giudice, “*all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributati calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute*”, si ottiene:

**Valore commerciale (rid.15%) = 69.727,49 €**

Il valore a base d'asta dell'immobile è ricavato sottraendo ancora gli oneri tecnici per sanare le difformità catastali e quelle edilizie che, come riportato nella risposta al quesito 8, risultano pari a € **2.800,00**.

Pertanto, in definitiva si ha che:

***Il valore di vendita è di 66.927,49 € approssimabile a 67.000,00 €***

Si rimanda all'allegato *Allegato10: Schede software ACTASTIME* per il dettaglio delle schede prodotte dal software *ACTASTIME* utilizzato per il calcolo.





## 2.16 Quesito n. 15

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

Inoltre, in base a quanto riportato nel decreto di fissazione udienza ex art.469 C.P.C. e di nomina del perito e del custode, l'esperto deve inoltre provvedere:

***"[...] a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare. [...]"***

Si veda l'*Allegato 11 – Foglio riassuntivo*.



### 3 Conclusioni

La sottoscritta CTU chiude la presente relazione, composta da n. 50 pagine e n. 11 allegati, provvedendo ad inviarla alle Parti e ricordando loro che, a partire dal deposito dell'elaborato peritale:

- il debitore ha tempo fino a giorni 20 prima della data dell'udienza per eventuali osservazioni;
- il creditore ha tempo fino a giorni 10 prima dell'udienza per le proprie osservazioni, eventualmente anche in replica al debitore;

La sottoscritta CTU rimane a disposizione del Giudice dell'esecuzione per qualsiasi ulteriore chiarimento.



#### **4 Elenco degli allegati**

1. ALLEGATO 1: Nomina CTU e Verbale di accettazione incarico peritale d'estimo
2. ALLEGATO 2: Comunicazioni sopralluogo e relativo verbale
3. ALLEGATO 3: Certificati anagrafici e relative richieste di rilascio
4. ALLEGATO 4: Documentazione Catastale
5. ALLEGATO 5: Certificato di destinazione Urbanistica e relativa richiesta di rilascio
6. ALLEGATO 6: Documentazione urbanistica relativa all'abitazione pignorata rilasciata dal Comune di Casali del Manco e relativa richiesta di rilascio
7. ALLEGATO 7: Ispezioni ipotecarie
8. ALLEGATO 8: Rilievo metrico e fotografico dell'abitazione pignorata
9. ALLEGATO 9: Richiesta ed esito notizie contratti di locazione
10. ALLEGATO 10: Schede software ACTASTIME
11. ALLEGATO 11: Foglio riassuntivo

Zumpano (CS), 7 maggio 2021

**In fede**  
**CTU - Ing. Mariagrazia Caputi**

