

TRIBUNALE DI CASTROVILLARI

PROCEDURA ESECUTIVA N°3/2012 R.G.E.

promossa da



contro



(Provvedimento del G.E. del 10/02/2022)

PERIZIA INTEGRATIVA

Ing. Fedele Maradei
vico IV F. Bruno n.6 – 87011 Cassano allo Ionio (CS)
tel. 0981-71365 – cell. 348-0706710
mail: archingstudio@libero.it
pec: fedelemario.maradei@ingpec.eu
c.f.: MRDFDL61A15C002A

1)- PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Fedele Maradei, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n.1431, con studio professionale associato in Cassano All' Ionio (CS) al vico IV Francesco Bruno n.6, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Castrovillari, nella procedura esecutiva n.3/2012 R.G.E., promossa da

[REDACTED]

[REDACTED] in ossequio al Provvedimento del Giudice del 10/02/2022, redige la presente perizia integrativa per la risposta ai seguenti quesiti:

.."..quanto al lotto n.1:

- *chiarisca se per la stima sono stati utilizzati i criteri indicati in parte motiva;*
- *chiarisca se sia possibile vendere le sole porzioni di proprietà del debitore pignorate, previa divisione dei fabbricati che sconfinano su particelle non pignorate;*
- *nel caso di impossibilità, determini il valore di stima riducendo il prezzo di stima in ragione dei presumibili costi dell'accessione invertita ex art. 938 c.c., ed inserendo idonea informazione dei rischi per l'acquirente (si specifica che in caso di maturazione del termine per l'usucapione la riduzione sarà inferiore, venendo meno il rischio di evizione);*

.."..quanto al lotto n.2:

- *determini i costi per la divisione del lotto pignorato al piano terra, dal primo piano e dal secondo non oggetto di esecuzione.."..*

* * * * *

2)- RISPOSTA AI QUESITI LOTTO N.1

QUESITO N.1

..".. chiarisca se per la stima sono stati utilizzati i criteri indicati in parte motiva.."..

RISPOSTA

Rimandando alla consulenza tecnica d'ufficio già depositata e alla perizia integrativa di cui al provvedimento del G.E. del 22.02.2019, si precisa che:

- la superficie complessiva del fabbricato originario pignorato, così come individuato dalla planimetria catastale, è pari a mq 358;
- la superficie della relativa corte di pertinenza è pari a mq 1125;
- la somma delle suddette superfici è pari a mq 1483 (mq 358 + mq 1125) e coincide con la superficie complessiva della particella di terreno 652 su cui insiste l'immobile pignorato;
- la superficie complessiva dei corpi di fabbrica abusivi realizzati nella corte pignorata è pari a mq 490;
- la superficie della sola area piscina ricadente nella corte pignorata è pari a mq 245;
- la superficie della porzione di corte pignorata rimasta a servizio è pari a mq 390.
- la somma delle suddette superfici è pari a mq 1125 (mq 490 + mq 245 + mq 390) e coincide con la superficie della corte di pertinenza;

La valutazione riportata nella consulenza tecnica d'ufficio depositata è stata elaborata tenendo conto dell'immobile di mq 358 e della corte di mq 1125 nella sua interezza, ovvero comprensiva anche dell'area di sedime dei corpi di fabbrica abusivi, al netto del costo di demolizione delle stesse porzioni abusive. In particolare, il valore riportato nella consulenza tecnica d'ufficio è stato ricavato come:

- Valore immobile di mq 358 e corte di mq 1125	= € 154.300,00
- A detrarre 10% per lo stato di occupazione	= - € 15.430,00
- A detrarre costo per la demolizione porzioni abusive	= - € 38.000,00
- A detrarre costo per rendere il Lotto 1 indipendente	= - € 19.000,00
- A detrarre spese catastali	= - € <u>4.500,00</u>

Valore di mercato nello stato in cui si trova = € 77.370,00
- Riduzione del 15% = - € 11.605,50
Valore di vendita giudiziaria = € 65.764,50

Il costo per la demolizione delle porzioni abusive è stato calcolato con apposito computo metrico estimativo dettagliato, elaborato utilizzando il Prezziario della Regione Calabria ed allegato nella perizia integrativa depositata.

QUESITO N.2

.."chiarisca se sia possibile vendere le sole porzioni di proprietà del debitore pignorate, previa divisione dei fabbricati che sconfinano su particelle non pignorate.."

RISPOSTA

Come detto nella perizia già depositata, e nella perizia integrativa depositata a seguito del Provvedimento del G.E. del 22/02/2019, per rendere indipendente il Lotto n.1, ovvero per separare le porzioni ampliate, interconnesse all'immobile pignorado e insistenti su terreno non oggetto del pignoramento, nonché per separare la porzione della piscina ricadente nella corte pignorata dalla porzione della stessa, insistente su terreno non oggetto di pignoramento, è stato valutato un costo complessivo di € 19.000,00.

Tale costo è stato calcolato con apposito computo metrico estimativo dettagliato, elaborato utilizzando il Prezziario della Regione Calabria ed allegato nella perizia integrativa depositata.

In definitiva, una volta provveduto a dividere i fabbricati che sconfinano sulle particelle non pignorate, è possibile vendere le sole porzioni pignorate di proprietà del debitore.

QUESITO N.3

.."nel caso di impossibilità, determini il valore di stima riducendo il prezzo di stima in ragione dei presumibili costi dell'accessione invertita ex art. 938 c.c., ed inserendo

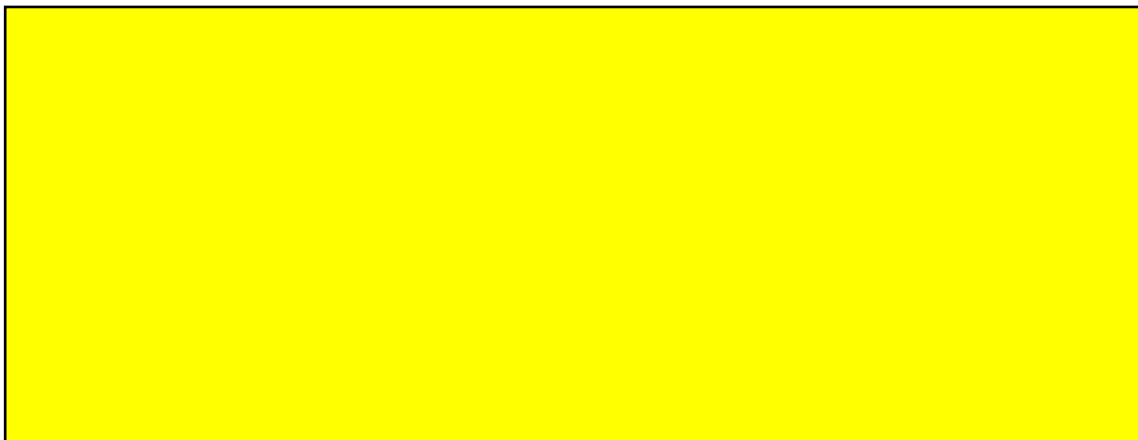
idonea informazione dei rischi per l'acquirente (si specifica che in caso di maturazione del termine per l'usucapione la riduzione sarà inferiore, venendo meno il rischio di evizione)..".

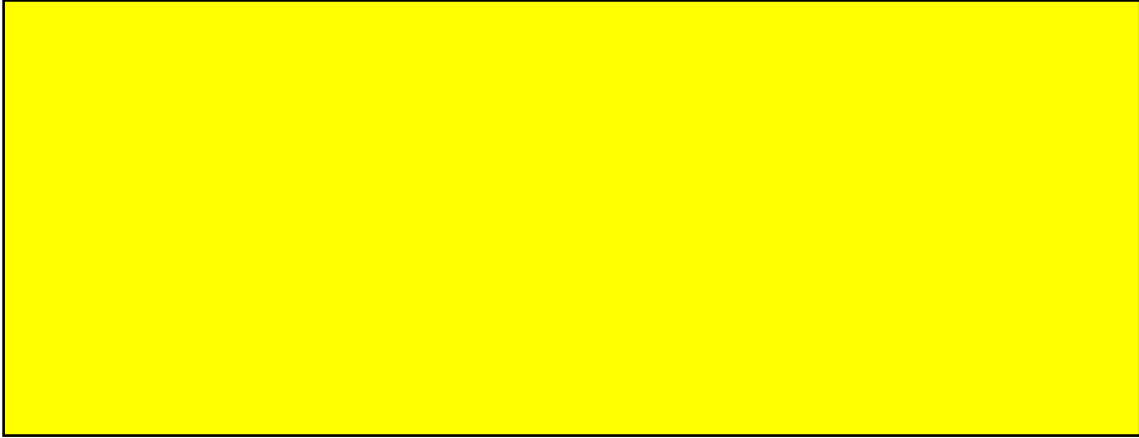
RISPOSTA

Come detto nella risposta ai precedenti quesiti, è possibile vendere le sole porzioni pignorate di proprietà del debitore, previa divisione dei fabbricati che sconfinano su particelle non pignorate eseguendo le dovute lavorazioni per separare le porzioni pignorate da quelle non oggetto di pignoramento, secondo quanto indicato nel computo metrico estimativo già in atti, in cui vengono indicate le singole lavorazioni con i relativi costi.

L'accessione invertita nel caso specifico sarebbe fortemente antieconomica, in quanto, le porzioni di fabbrica che si andrebbero a incorporare sono abusive (non sanabili e quindi da demolire) e risultano in aderenza a quelle porzioni di fabbrica ricadenti sul terreno pignorato anch'esse abusive e da demolire.

In allegato si trasmettono nuovamente, per una migliore comprensione delle porzioni interessate dal pignoramento, la planimetria di rilievo dei luoghi, la scheda catastale dell'immobile pignorato, l'estratto di mappa e il computo metrico estimativo relativo al Lotto n.1.





IL C.T.U.

Ing. Fedele Maradei







PLANIMETRIA DELLA STRUTTURA

scala 1:200



LEGENDA

	recinzione
	abusi insistenti sulla corte pignorata
	corpi di fabbrica abusivi interconnessi realizzati su terreno non oggetto di pignoramento
	porzione di piscina realizzata su terreno non oggetto di pignoramento

via Giordano Bruno

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Cosenza**

Dichiarazione protocollo n. CS0541374 del 28/11/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di San Lorenzo Del Vallo

Via Giordano Bruno

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 13

Particella: 652

Subalterno: 2

Compilata da:

Ferraro Roberto

Iscritto all'albo:

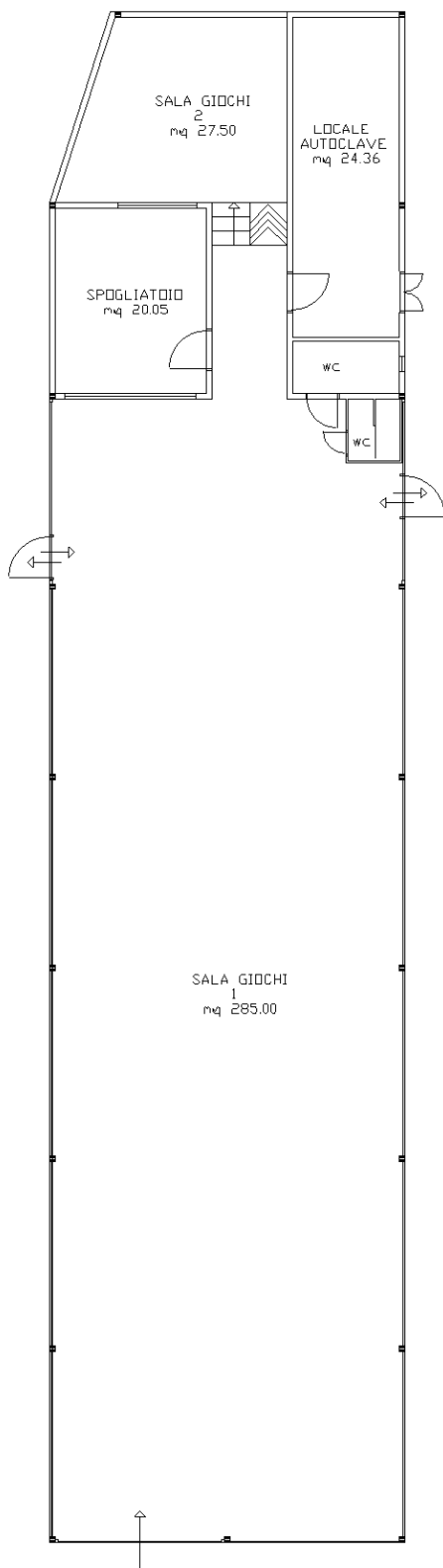
Geometri

Prov. Cosenza

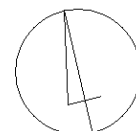
N. 2729

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA
H= m 4.00



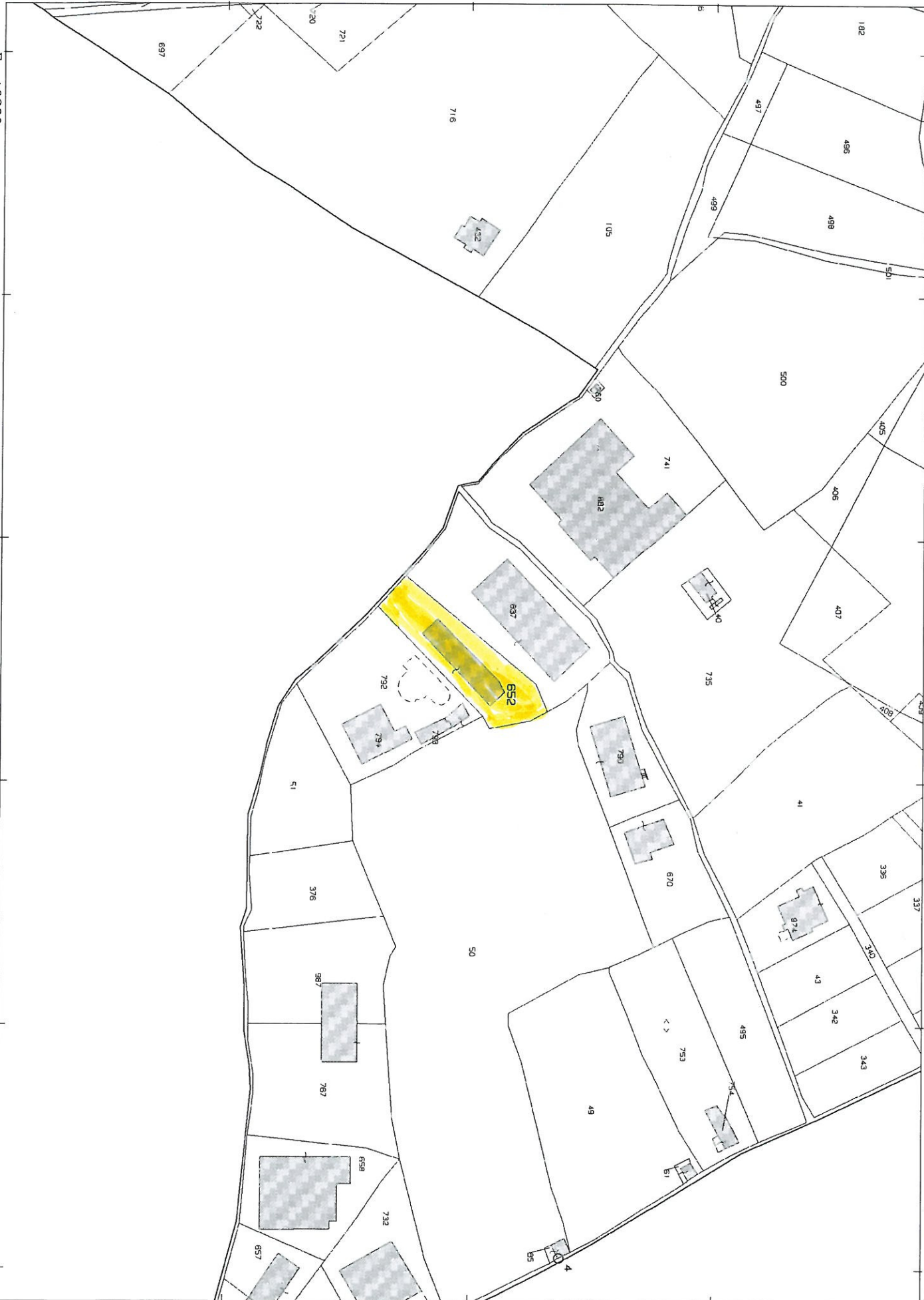
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/02/2018 - Comune di SAN LORENZO DEL VALLO (H962) - < Foglio: 13 - Particella: 652 - Subalterno: 2 >
VIA GIORDANO BRUNO SNC piano: T;

Ultima planimetria in atti

N=58100

E=-10300

I Particella: 652



TRIBUNALE DI CASTROVILLARI

pag. 1

COMPUTO METRICO

OGGETTO: Procedura Esecutiva n.3/2012 R.G.E.

IL C.T.U.
Ing. Fedele Maradei

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	R I P O R T O							8'541,64
5 / 5 PR.R.02110. 30.a	Rimozione di porta interna o esterna in legno, calcolato sulla superficie, inclusa l'eventuale parte vetrata, compreso telaio, controtelaio, smuratura delle grappe o dei tasselli di tenuta ed eventuale taglio a sezione degli elementi. Compreso l'onere carico trasporto e accatastamento dei materiali riutilizzabili e/o di risulta fino ad una distanza di 50 m Di superficie fino a 3 mq sala slot machine, saletta privè e wc spogliatoio area pizzeria					2,00 3,00 4,00		
	SOMMANO mq					9,00	8,19	73,71
6 / 6 PR.R.02120. 10.a	Rimozione di apparecchi igienico sanitari sia ordinari che parzialmente abili quali: vaso con cassetta, bidet, docce, lavello, lavabo anche se a colonna, comprese opere murarie di demolizione Rimozione di apparecchi igienico sanitari sala slot machine, saletta privè e wc spogliatoio area pizzeria - vaschette					3,00 5,00 3,00		
	SOMMANO cad					11,00	6,63	72,93
7 / 7 PR.R.02120. 20.a	Sola rimozione di tubazioni varie, comprese opere murarie di demolizione: Di tubazioni idriche e canalizzazioni elettriche di tipo civile sala slot machine, saletta privè e wc spogliatoio area pizzeria					15,00 25,00 25,00		
	SOMMANO m					65,00	3,98	258,70
8 / 8 PR.R.0220.3 0.b	DEMOLIZIONE DI TRAMEZZATURA Di spessore da 10,1 a 15 cm sala slot machine, saletta privè e wc spogliatoio *(lung.=2,5+5,5) ampliamento area giochi bimbi *(lung.=3,2+3,2) area pizzeria *(lung.=1,3+2,7+4,5+9,4+4,2+5,4)					3,00 8,00 6,40 27,50		
	SOMMANO mq					172,05	6,91	1'188,87
9 / 9 PR.R.0260.7 0.b	Rimozione di pavimento in legno, compreso l'avvicinamento al luogo di deposito provvisorio, in attesa del trasporto allo scarico: incollato sul fondo di cemento o altro materiale area pizzeria					193,50		
	SOMMANO mq					193,50	4,64	897,84
10 / 10 PR.R.0260.4 0.a	Demolizione di pavimento in piastrelle di ceramica, compreso il sottofondo, posto in opera a mezzo di malta o colla. sala slot machine, saletta privè e wc rampa di accesso alla sala spogliatoio ampliamento area giochi bimbi					123,50 7,20 31,60 50,50		
	SOMMANO mq		6,00		1,200	212,80	7,96	1'693,89
11 / 11 PR.R.0260.1 40.a	Demolizione di sottofondo in malta cementizia. sala slot machine, saletta privè e wc rampa di accesso alla sala spogliatoio ampliamento area giochi bimbi area pizzeria					123,50 31,60 50,50 193,50		
	SOMMANO mq	123,50	6,00	1,200	0,150	18,53 1,08 4,74 7,58 29,03		
	A R I P O R T A R E					60,96		12'727,58

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	R I P O R T O							21'456,82
17 / 17 PR.R.02140. 40.a	Movimentazione nell'area di cantiere di materiali di risulta provenienti da lavorazioni di demolizioni con uso di mezzi meccanici di piccole dimensioni, per trasporto a cumulo in luogo di deposito provvisorio, in attesa del trasporto allo scarico o di ritrasporto per rinterro Movimentazione nell'area di cantiere di materiali di risulta Provenienti da demolizione tramezzi							
	sala slot machine, saletta privè e wc	0,10	3,00		5,000	1,50		
	spogliatoio *(lung.=2,5+5,5)	0,10	8,00		4,000	3,20		
	ampliamento area giochi bimbi *(lung.=3,2+3,2)	0,10	6,40		4,500	2,88		
	area pizzeria *(lung.=1,3+2,7+4,5+9,4+4,2+5,4)	0,10	27,50		3,500	9,63		
	Provenienti da demolizione pavimentazioni							
	area pizzeria	193,50			0,050	9,68		
	sala slot machine, saletta privè e wc					123,50		
	rampa di accesso alla sala	0,05	6,00		1,200	0,36		
	spogliatoio	31,60			0,050	1,58		
	ampliamento area giochi bimbi	50,50			0,050	2,53		
	SOMMANO mc					154,86	5,71	884,25
18 / 18 PR.R.02140. 10.a	Trasporto a rifiuto con autocarri, con portata superiore a 50 q, di materiale proveniente da lavori di demolizione compreso lo scarico del materiale ed esclusi gli eventuali oneri di scarica autorizzata. per trasporti fino a 10 km manto di copertura							
	area forno e tettoia deposito	53,30			0,040	2,13		
	sala slot machine, saletta privè e wc	123,50			0,040	4,94		
	tettoia deposito	46,50			0,040	1,86		
	spogliatoio	31,60			0,040	1,26		
	ampliamento area giochi bimbi	50,50			0,040	2,02		
	tettoia deposito vicino cancello ingresso	12,00			0,040	0,48		
	pareti							
	area forno e tettoia deposito		5,00	4,500	0,040	0,90		
	sala slot machine, saletta privè e wc							
	*(lung.=1,8+1,9+2,2+3,8+3,5+12,7+3,3+4,7+3,5+3,6+2,2+2,5+2,1+1,1)		48,90	4,500	0,040	8,80		
	spogliatoio				0,040	0,04		
	*(lung.=1+5,6+5,7+5,5)		17,80	3,500	0,040	2,49		
	ampliamento area giochi bimbi							
	*(lung.=3,2+15,7+3,3)		22,20	4,500	0,040	4,00		
	spogliatoio				0,040	0,04		
	struttura metallica							
	area forno e tettoia deposito	53,30			0,010	0,53		
	sala slot machine, saletta privè e wc	123,50			0,010	1,24		
	tettoia deposito	46,50			0,010	0,47		
	spogliatoio	31,60			0,010	0,32		
	ampliamento area giochi bimbi	50,50			0,010	0,51		
	tettoia deposito vicino cancello ingresso	12,00			0,010	0,12		
	manto copertura area pizzeria	193,50			0,050	9,68		
	controsoffitto area pizzeria	193,50			0,030	5,81		
	Demolizione divisori							
	sala slot machine, saletta privè e wc	0,10	3,00		5,000	1,50		
	spogliatoio *(lung.=2,5+5,5)	0,10	8,00		4,000	3,20		
	ampliamento area giochi bimbi *(lung.=3,2+3,2)	0,10	6,40		4,500	2,88		
	area pizzeria *(lung.=1,3+2,7+4,5+9,4+4,2+5,4)	0,10	27,50		3,500	9,63		
	Demolizione pavimentazione							
	area pizzeria	193,50			0,050	9,68		
	Demolizione pavimentazioni							
	sala slot machine, saletta privè e wc	123,50			0,050	6,18		
	rampa di accesso alla sala	0,05	6,00		1,200	0,36		
	spogliatoio	31,60			0,050	1,58		
	ampliamento area giochi bimbi	50,50			0,050	2,53		
	A R I P O R T A R E					85,18		22'341,07

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	R I P O R T O							38'281,23
	Opere per rendere indipendente il Lotto n.1 (Cat 2)							
26 / 26 P003	Realizzazione pareti di tomagno con pannelli sandwich dello stesso tipo di quelli esistenti, compreso ogni onere e magistero. Chiusura lato pizzeria Chiusura lato giochi bimbi		40,00 15,80		4,500 4,500	180,00 71,10		
	SOMMANO mq					251,10	32,00	8'035,20
27 / 27 PR.E.0330.1 0.b	Casseforme di qualunque tipo rette o centinate per getti di conglomerati cementizi semplici o armati compreso armo, disarmante, disarmo, opere di puntellatura e sostegno fino ad un'altezza di 4 metri dal piano di appoggio; eseguite a regola d'arte e misurate secondo la superficie effettiva delle casseforme a contatto con il calcestruzzo. per opere in elevazione divisorio piscina	2,00	9,00		1,200	21,60		
	SOMMANO mq					21,60	44,69	965,30
28 / 28 PR.E.0310.2 0.a	Conglomerato cementizio fornito e posto in opera, a resistenza caratteristica e conforme alla norma UNI 9858; dimensione massima degli inerti pari a 30 mm, classe di lavorabilità (slump) S4 (fluida); eseguito secondo le prescrizioni tecniche del Capitolato Speciale di Appalto, compresa la vibrazione e quant'altro necessario per dare un'opera realizzata a perfetta regola d'arte, esclusi i soli ponteggi, cassaforme, e ferro di armatura, compresi eventuali additivi. In fondazione Classe di esposizione XC1-XC2 Rck 30 N/mmq divisorio piscina		9,00	0,300	1,200	3,24		
	SOMMANO mc					3,24	118,90	385,24
29 / 29 PR.E.0340.1 0.a	Acciaio in barre per armature di conglomerato cementizio lavorato e tagliato a misura, sagomato e posto in opera a regola d'arte, compreso ogni sfrido, legature, ecc.; nonché tutti gli oneri relativi ai controlli di legge; del tipo Fe B 38 K, Fe B 44 K. Acciaio in barre per armature divisorio piscina Vedi voce n° 28 [mc 3.24]				120,000	388,80		
	SOMMANO kg					388,80	1,90	738,72
30 / 30 PR.E.1280.1 0.a	Impermeabilizzazione con rivestimento cementizio Impermeabilizzazione di superfici in calcestruzzo con protezione chimica delle armature, mediante fornitura e posa di speciale boiaccia cementizia (rivestimento cementizio) a spruzzo, su superfici bagnate a rifiuto, in ragione di 1,3 Kg. al mq, in due mani (0,65 Kg./cad.), i cui additivi chimici in miscela con cemento e quarzo causano un'azione catalitica con i composti minerali solubili della matrice in calcestruzzo che genera una formazione cristallina dentritica non solubile all'interno dei pori e dei capillari della matrice, fino ad una profondità che dipende dalla presenza continua di umidità; creando una barriera all'acqua ed ai contaminanti chimici anche in presenza di pressioni idrostatiche negative molto alte divisorio piscina	2,00	9,00		1,200	21,60		
	SOMMANO mq					21,60	31,22	674,35
31 / 31 PR.E.1520.1 0.c	Rivestimento di pareti interne con piastrelle di ceramica smaltata monocottura, pasta rossa, rispondenti alle norme UNI 159 gruppo BIII, con superficie liscia o semilucida poste in opera con idoneo collante su sottofondi predisposti, compresa la stuccatura dei giunti con idonei stucchi impermeabilizzanti, la pulitura finale e i pezzi speciali: Da cm 20x20 o 20x25 vetrificate a colori chiari divisorio piscina	2,00	9,00		1,200	21,60		
	A R I P O R T A R E					21,60		49'080,04

