

**Ill.mo Sig. G.D. Dott. F.sco Bruno del Tribunale Civile di Castrovillari.**

**1. PREMESSA.**

Io sottoscritto Geom. Umberto Gazzaneo con studio tecnico in Castrovillari alla via dell'Agricoltura n. 78, ed iscritto al Collegio Provinciale dei Geometri di Cosenza al n. 2172, venivo nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa fallimentare [REDACTED] invitato a comparire dinanzi al G.D. il 19.03.2009 per il giuramento di rito e il conferimento dell'incarico, al fine di procedere alla descrizione ed alla stima dei beni indicati nella relazione del curatore avv. Angelo Cosentino del 28/02/2009.

Prima di procedere alla stima dell'immobile, è doveroso da parte dello scrivente precisare quanto segue: gli immobili risultano catastalmente intestati alcuni interamente [REDACTED] [REDACTED] allo stato attuale non risulta eseguita la dichiarazione di successione a favore degli eredi e relativa voltura catastale.

**2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.**

Subito dopo la notifica dell'incarico, il sottoscritto in data 20.04.2009 ha iniziato le operazioni peritali presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza per la consultazione dei fogli di mappa dove ricadono gli immobili da periziare, nonché alla consultazione dei registri di partita catastale, visura catastale degli immobile e relative planimetrie.

Sono stati necessari n° 3 sopralluoghi sul posto per individuare ed effettuare le dovute misurazioni di tutti gli immobili, raccogliere notizie tecniche, richiedere e ritirare certificazioni presso l'ufficio tecnico comunale (vedi verbali di sopralluogo).

**3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI DA STIMARE.**

**3.3.1** Fabbricato sito nel comune di Cassano allo Ionio (fraz. di Lauropoli) alla Via. Sibari, riportato nel N.C.E.U. di detto comune al fg. 20 p.lla 391 sub 1-2-3-4-5-6;

**3.3.2** Capannone sito in agro del comune di Cassano allo Ionio alla contrada Santo Pietro, riportato nel N.C.E.U. di detto comune al fg. 39 p.lla 474 sub 1;

**3.3.3** Capannone sito in agro del comune di Cassano allo Ionio alla contrada Santo Pietro, realizzato sulla particella 473, non ancora censito in catasto.

**3.3.4** Terreno sito in agro del comune di Cassano allo Ionio alla contrada Santo Pietro, riportato nel N.C.T. al fg. 39 p.lle 473-140;

**3.3.5** Terreno sito in agro del comune di Cassano allo Ionio alla contrada Scarpa riportato nel N.C.T. al fg. 50 p.lla 71;

#### **4. DESCRIZIONE DEI BENI DA STIMARE.**

##### **4.1. LOTTO "A" (Immobili di cui al punto 3.3.1 )**

L'immobile sottoposto a procedura fallimentare, è costituito da un piano terra, e da due piani in elevazione oltre sottotetto, è sito nel Comune di Cassano allo Ionio alla frazione Lauropoli in via Sibari con unico ingresso da detta via, confinante con Via Sibari, spazio comunale e altra ditta per due lati, in ditta al [REDACTED] proprietà per 1000/1000, riportato in catasto come segue:

##### **Foglio 20 p.lla 391:**

- Sub 1 locale a P.T, cat. C/2, cl 3, mq 62, rendita € 137,69;
- Sub 2 locale a P.T, cat. C/2, cl 3, mq 49, rendita € 108,82;
- Sub 3 abitazione a piano 1°, cat. A/3, cl 4, vani 6,5, rendita € 328,98;
- Sub 4 abitazione a piano 2°, cat. A/3, cl 4, vani 6,5, rendita € 328,98;
- Sub 5 lastrico solare senza rendita;
- Sub 6 corte senza rendita.

L'immobile allo stato attuale è utilizzato come locale uso deposito-garage al piano terra, abitazione principale per il coniuge superstite al secondo piano e prima abitazione per il figlio Giuseppe al primo piano. Si precisa che il piano terzo utilizzato come sottotetto, al quale si accede tramite una botola dal vano scala sottostante, risulta realizzato abusivamente in quanto la Concessione Edilizia è stata rilasciata per soli tre piani fuori terra più copertura a zero, **non** è stato dichiarato in catasto, infatti risulta lastrico solare, mentre alcune U.I. dichiarate **non** corrispondono allo stato di fatto.

##### **Regolarità dell'immobile.**

Il fabbricato è stato realizzato con regolare Licenza di Costruzione Edile rilasciata dal Comune di Cassano Ionio in data 07.05.1967 Pratica N. 994 e Nulla Osta Genio Civile di Cosenza Prot. N.1024 del 14.05.1967 per la costruzione di un fabbricato in muratura di mattoni pieni e malta cementizia di altezza pari a mt. 9,90.

##### **Caratteristiche costruttive, rifiniture e impianti.**

Struttura portante in muratura, solai a struttura mista, muri divisorii interni in laterizio; tetto a due falde in travi di ferro e tavelloni (spingente).

*Locali a piano terra:* intonaco grezzo, pavimento in battuto di cemento, infissi interni in legno tamburato, esterni in ferro, è esistente solo l'impianto elettrico.

*Abitazioni P.1° e 2°:* intonaco interno è del tipo tradizionale a tre strati civile liscio, i rivestimenti di bagno e cucina sono in piastrelle smaltate, i pavimenti in ceramica, infissi interni in legno tamburato, esterni in ferro con vetri semplici, sono presenti tutti gli impianti tecnologici allacciati alla rete pubblica.

*Piano sottotetto*: attualmente adibito a deposito, trovasi allo stato rustico senza rifiniture interne e senza impianti.

L'intonaco esterno dell'intero edificio è del tipo plastico. Lo stato di conservazione dell'immobile si può ritenere mediocre-scadente in quanto **necessita** di un risanamento conservativo di tipo strutturale per adeguarlo alle vigenti normative per le costruzioni in muratura in zona sismica.

#### **Titolarità.**

Il terreno su cui insiste il fabbricato è pervenuto al [REDACTED] con atto per notar Ludovico Placco in data 11.03.1968 rep. N° 1543, registrato a Cassano Ionio il 21.03.1968 al n° 223 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 29.04.1968 al N° 6975 R.G. e N° 116165 R.S..

#### **Notizie sommarie sulla zona.**

Secondo il vigente strumento urbanistico di Cassano allo Ionio l'immobile è ubicato nella zona di completamento della frazione di Lauropoli, facilmente raggiungibile da strada e servita da strutture pubbliche, sono presenti tutte le reti tecnologiche (acqua, luce, gas, telefono, fognatura).

#### **Consistenza - dati metrici dell'immobile.**

- 1) *foglio 20, p.lla 391 sub 1-2*, P.T., garage-magazzino, composto da due locali (vedi planimetria) con accesso da Via Sibari e dal vano scala, con i seguenti dati metrici:
  - superficie lorda garage-magazzino circa mq. 150.00;
  - superficie vano scala circa mq 18.00;
  - superficie terrazzo circa mq 30.00;
- 2) *foglio 20, p.lla 391 sub 3*, P.1°, abitazione, composta da ingresso-corridoio, cinque vani più bagno e ripostiglio (vedi planimetria), con accesso dal vano scala, con i seguenti dati metrici:
  - superficie lorda abitazione circa mq. 150.00;
  - superficie scala circa mq. 18.00;
  - superficie balconi circa mq 20.00;
  - superficie terrazzo circa mq 30.00;
- 3) *foglio 20, p.lla 391 sub 4*, P.2°, abitazione, composta da ingresso-corridoio, cinque vani più bagno e ripostiglio (vedi planimetria), con accesso dal vano scala, con i seguenti dati metrici:
  - superficie lorda abitazione circa mq. 150.00;
  - superficie vano scala circa mq 18.00;
  - superficie balconi circa mq 20.00;
  - superficie terrazzo circa mq 30.00;
- 4) *foglio 20, p.lla 391 sub 5*, P.3°, sottotetto, composto da due vani adibiti a locali di deposito (vedi planimetria), con i seguenti dati metrici:
  - superficie lorda sottotetto circa mq. 168.00;

- superficie terrazzo circa mq 30.00.

#### **4.2. LOTTO “B” (Immobile di cui al punto 3.3.2)**

L'immobile, costituito da un P.T., è sito in agro del Comune di Cassano allo Ionio alla contrada Santo Pietro, confinante con terreno di proprietà da tutti i lati, in ditta alla [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1000/1000, riportato in catasto come segue:

Foglio 20 p.lla 474, Sub 1 locale a P.T., cat. D/8, rendita € 4.838,00.

L'immobile allo stato attuale è utilizzato al piano terra come magazzino-deposito ed in parte come servizi annessi; piano 1° ricavato sempre nella stessa volumetria, alloggio del custode.

Lo scrivente precisa che nella redazione dell'accatastamento è **stato omissis** il piano primo (alloggio del custode), ed il piano terra dichiarato **non** corrisponde allo stato di fatto.

#### **Regolarità dell'immobile.**

Il capannone è stato realizzato con regolare Concessione per esecuzione di lavori edili rilasciata dal sindaco del Comune di Cassano Ionio in data 30.09.1983 pratica N. 3873 e Nulla Osta Genio Civile di Cosenza Prot. N° 7439 del 10.05.1983 per la costruzione di un capannone con annessa abitazione rurale.

#### **Caratteristiche costruttive, rifiniture e impianti.**

Struttura portante in ferro; copertura realizzata sempre in ferro e sovrastante manto in lamiera grecata; chiusura esterna in lamiera zincata poggiante su sottostante muretto perimetrale in cls di altezza pari ad mt. 1 circa; muri divisorii interni in laterizio; solaio tra piano terra e 1° misto in ferro e laterizio.

#### *Locali a piano terra:*

- capannone: pavimentazione industriale, infissi esterni in ferro, è presente solo l'impianto elettrico;
- servizi: pavimenti in ceramica, infissi interni in legno tamburato, esterni in ferro, intonaco civile liscio, impianto idrico e fognante con vasca settica;

#### *Piano 1°:*

- alloggio custode: idem servizi P.T.

L'immobile allo stato versa in uno stato di abbandono per cui necessita di lavori di manutenzione straordinaria. Lo stato di conservazione dello stesso si può ritenere mediocre.

#### **Titolarità.**

Il terreno su cui insiste il fabbricato è pervenuto [REDACTED] con atto unico di mutuo e acquisto per notar Ludovico Placco in data 29.04.1982 rep. N° 48417, registrato a Cassano allo Ionio il 15/05/1982 al n. 2256.

#### **Notizie sommarie sulla zona.**

Secondo il vigente strumento urbanistico di Cassano allo Ionio l'immobile è ubicato nella zona agricola (vedi certificato), ma facilmente raggiungibile da strada pubblica, non sono presenti servizi nella zona.

#### **Consistenza - dati metrici dell'immobile.**

1) *foglio 39, p.lla 474 sub 1*, piano terra, capannone, composto da un unico locale (vedi planimetria) con accesso dal terreno circostante, servizi piano terra, composti da due vani, disimpegno, w.c. e vano scala per accedere al piano sovrastante, piano primo alloggio custode, composto da due vani, cucina, ripostiglio, w.c. e ingresso-disimpegno, con i seguenti dati metrici:

- superficie lorda capannone circa mq. 816.00;
- superficie lorda servizi P.T. circa mq 101.00,
- superficie lorda alloggio custode P.1° circa mq 101.00.

#### **4.3. LOTTO "C" (Immobile di cui al punto 3.3.3)**

L'immobile, costituito da un piano terra, è sito in agro del Comune di Cassano allo Ionio alla contrada Santo Pietro, confinante con terreno di proprietà da tutti i lati, è stato realizzato nella particella 473 in ditta alla [REDACTED] proprietà per 1000/1000.

L'immobile allo stato attuale è utilizzato al piano terra in parte come magazzino-deposito ed in parte come servizi annessi. Piano 1° ricavato sempre nella stessa volumetria, alloggio del custode.

Lo scrivente precisa che **non** è stato eseguito l'accatastamento dell'immobile.

#### **Regolarità dell'immobile.**

Il capannone è stato realizzato **senza** Concessione edilizia, ma che per lo stesso era stato rilasciato dalla Commissione Edilizia del Comune parere favorevole alla richiesta di Concessione in Sanatoria del capannone in data 28/05/1986, ma non avendo proceduto alla definizione della pratica in termini onerosi, la stessa risulta decaduta per come riferito allo scrivente dall'Ufficio Tecnico del Comune. Da informazione desunte dagli atti comunali, per ottenere il Permesso di Costruire in Sanatoria del capannone, occorre presentare un nuovo progetto corredato da tutti gli elaborati e dopo l'approvazione versare gli oneri concessori dovuti come per legge.

#### **Caratteristiche costruttive, rifiniture e impianti.**

Struttura portante in ferro; copertura realizzata sempre in ferro e sovrastante manto in lamiera grecata; chiusura esterna in lamiera zincata poggiante su sottostante muretto perimetrale in cls di altezza pari ad mt. 1 circa; solaio tra piano terra e 1° misto in ferro e laterizio.

*Locali a piano terra:*

- capannone: pavimentazione industriale, infissi esterni in ferro, è presente solo l'impianto elettrico;

- locali servizi: pavimenti in ceramica, infissi interni in legno tamburato, esterni in ferro, intonaco civile liscio, impianto idrico e fognante con vasca settica;

*Piano 1°:*

- Vani deposito: idem servizi P.T.

L'immobile allo stato versa in uno stato di abbandono per cui necessita di lavori di manutenzione straordinaria. Lo stato di conservazione dello stesso si può ritenere mediocre.

#### **Titolarità.**

Il terreno su cui insiste il fabbricato è pervenuto ai [REDACTED] con atto unico di mutuo e acquisto per notar Ludovico Placco in data 29.04.1982 rep. N° 48417, registrato a Cassano allo Ionio il 15/05/1982 al n. 2256.

#### **Notizie sommarie sulla zona.**

Secondo il vigente strumento urbanistico di Cassano allo Ionio l'immobile è ubicato nella zona agricola (vedi certificato), ma facilmente raggiungibile da strada pubblica, non sono presenti servizi nella zona.

#### **Consistenza - dati metrici dell'immobile.**

- 2) piano terra, capannone, composto da un unico locale (vedi planimetria) con accesso dal terreno circostante, servizi composti da un vano, w.c. e vano scala per accedere al piano sovrastante, piano primo composto da due vani, con i seguenti dati metrici:
  - superficie lorda capannone circa mq. 453.30;
  - superficie servizi P.T. circa mq 40.70,
  - superficie deposito P.1° circa mq 40.70.

#### **4.4. LOTTO "D" (Immobili di cui al punto 3.3.4)**

Trattasi di terreno agricolo (vedi certificato di destinazione urbanistica) in agro di Cassano allo Ionio alla località Santo Pietro, facilmente raggiungibile dalla strada comunale e distante dal centro cittadino di Lauropoli circa Km. 5.00, confinante con strada pubblica e altra ditta per tre lati. Gli immobili sono censiti nel N.C.T. del comune di Cassano allo Ionio come segue:

- foglio 39, p.lla 473, pascolo cespug., cl. 2, ha 03.96.84, R.D. € 22.54, R.A. € 8.20
- foglio 39, p.lla 140, pascolo cespug., cl. 2, ha 00.17.10, R.D. € 0.97, R.A. € 0.35.

Allo stato attuale il terreno è incolto.

#### **Titolarità.**

Il terreno di cui alla particella 473 risulta intestato alla [REDACTED] pervenuto con atto notaio Placco di cui sopra, mentre il terreno di cui alla particella 140, è pervenuto alla stessa sempre con lo stesso atto ma risulta ancora intestato ai vecchi proprietari sigg. Duca Maria Teresa fu Sigfrido e Gaetani Rosa fu Giuseppe, sicuramente per un **errore** commesso nella registrazione della voltura catastale.

#### **Notizie sommarie sulla zona.**

Secondo il vigente strumento urbanistico di Cassano allo Ionio gli immobili sono ubicati nella zona agricola (vedi certificato), ma facilmente raggiungibile da strada pubblica, non sono presenti servizi nella zona.

#### **4.5. LOTTO “E” (Immobile di cui al punto 3.3.5)**

Trattasi di terreno agricolo (vedi certificato di destinazione urbanistica) in agro di Cassano allo Ionio alla località Santo Pietro, facilmente raggiungibile dalla strada comunale e distante dal centro cittadino di Lauropoli circa Km. 5.00, confinante con strada comunale e altra ditta per tre lati. E' censito N.C.T. del comune di Cassano allo Ionio come segue:

- foglio 50, p.lla 71, divisa in porzioni:
  - AA, uliveto, cl 2, ha 00.11.40, R.D. € 4.12, R.A. € 4.71;
  - AB, agrumeto, cl 2, ha 01.26.00, R.D. € 149.67, R.A. € 42.30.

Allo stato attuale sul terreno è presente solo la parte coltivata ad uliveto ed utilizzata come barriera frangivento, il resto del terreno è incolto in quanto l'agrumeto è stato estirpato già da tempo.

#### **Titolarità.**

Il terreno è pervenuto ai [REDACTED] con atto pubblico per notar Francesco Cirianni del 07/12/1964, rep. N. 18624, registrato a Cassano allo Ionio il 12/12/1964 al n. 188, vol. 105; successivamente detto terreno veniva trasferito alla sig. Brunetti Caterina nata a Rossano il 27/04/1943, con una sentenza traslativa emessa dal Tribunale di Castrovillari in data 06/07/1988, rep. N. 275 e conseguente voltura catastale registrata in data 14/04/2009;

#### **Notizie sommarie sulla zona.**

Secondo il vigente strumento urbanistico di Cassano allo Ionio gli immobili sono ubicati nella zona agricola (vedi certificato), ma raggiungibile tramite una strada comunale in parte sterrata, non sono presenti servizi nella zona.

#### **5. CRITERIO DI STIMA ADOTTATO.**

Il metodo con cui verrà effettuata la stima nel caso specifico (fabbricato e capannone), è quello cosiddetto comparativo che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche di beni noti e l'alloggio in oggetto. Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore di mercato sono state individuate nei paragrafi precedenti e riguardano l'ubicazione dell'immobile e le caratteristiche della zona, le caratteristiche costruttive dell'immobile e il suo stato di conservazione, la consistenza del bene e i suoi dati metrici, nonché la situazione del mercato immobiliare della zona. Da indagini fatte dal sottoscritto in loco e da informazioni assunte presso altri tecnici, lo scrivente ritiene di poter attribuire ai beni sopradescritti i valori di seguito specificati. Per i

terreni, essendo di natura agricola e non avendo parametri a confronto, il sottoscritto ha ritenuto opportuno utilizzare le tariffe dei valori agricoli medi attualmente in vigore.

## 6. CONTEGGI ESTIMATIVI DI VALUTAZIONE.

### 6.6.1 LOTTO "A" (Immobili di cui al punto 3.3.1)

#### - Piano Terra (foglio 20, p.lla 391 sub 1-2)

Superficie commerciale rilevata:

• Superficie lorda P.T.	=			mq. 150.00
• Superficie vano scala	= mq	18.00x60%	=	mq 10.80
• Superficie terrazzo	= mq	30.00x25%	=	<u>mq 7.50</u>
<b>Totale superficie commerciale P.T.</b>				<b>mq. 168.30</b>

**Valore: mq 168.30 x €/mq 250,00 = ..... € 42.075,00**

#### - Piano Primo (foglio 20, p.lla 391 sub 3)

Superficie commerciale rilevata:

• Superficie lorda P.1°	=			mq. 150.00
• Superficie vano scala	= mq	18.00x60%	=	mq 10.80
• Superficie balconi	= mq	20.00x33%	=	mq 6.60
• Superficie terrazzo	= mq	30.00x25%	=	<u>mq 7.50</u>
<b>Totale superficie commerciale P.1°</b>				<b>mq. 174.90</b>

**Valore: mq 174.90 x €/mq 350,00 = ..... € 61.215,00**

#### - Piano Secondo (foglio 20, p.lla 391 sub 4)

Superficie commerciale rilevata:

• Superficie lorda P.2°	=			mq. 150.00
• Superficie vano scala	= mq	18.00x60%	=	mq 10.80
• Superficie balconi	= mq	20.00x33%	=	mq 6.60
• Superficie terrazzo	= mq	30.00x25%	=	<u>mq 7.50</u>
<b>Totale superficie commerciale P.2°</b>				<b>mq. 174.90</b>

**Valore: mq 174.90 x €/mq 350,00 = ..... € 61.215,00**

#### - Piano Terzo Sottotetto (foglio 20, p.lla 391 sub 5)

Superficie commerciale rilevata:

• Superficie lorda P.3°	=			mq. 150.00
• Superficie terrazzo	= mq	30.00x25%	=	<u>mq 7.50</u>
<b>Totale superficie commerciale P.3°</b>				<b>mq. 157.50</b>

**Valore: mq 157.50 x €/mq 100,00 = ..... € 15.750,00**

**Totale valore immobili LOTTO "A" € 180.256,00**

**6.6.2 LOTTO "B" (Immobile di cui al punto 3.3.2)**

- **Piano Terra** (foglio 39, p.lla 474 sub 1)

Superficie commerciale rilevata:

- Superficie lorda capannone P.T. = mq. 816.00

**Valore: mq 816.00 x €/mq 180,00 = ..... € 146.880,00**

- Superficie lorda servizi P.T. = mq 101.00

**Valore: mq 101.00 x €/mq 240,00 = ..... € 24.240,00**

- Superficie lorda alloggio custode P.1° = mq 101.00

**Valore: mq 101.00 x €/mq 240,00 = ..... € 24.240,00**

**Totale valore immobile LOTTO "B" € 195.360,00**

**6.6.3 LOTTO "C" (Immobile di cui al punto 3.3.3)**

- **Piano Terra** (non censito, realizzato sulla p.lla 473 del foglio 39)

Superficie commerciale rilevata:

- Superficie lorda capannone P.T. = mq. 453.30

**Valore: mq 453.30 x €/mq 180,00 = ..... € 81.594,00**

- Superficie lorda servizi P.T. = mq 40.70

**Valore: mq 40.70 x €/mq 240,00 = ..... € 9.768,00**

- Superficie lorda vani deposito P.1° = mq 40.70

**Valore: mq 40.70 x €/mq 240,00 = ..... € 9.768,00**

**Totale valore immobile LOTTO "C" € 101.130,00**

**6.6.4 LOTTO "D" (Immobile di cui al punto 3.3.4)**

- **Terreno** di cui foglio 39, p.lla 473, pascolo cespug., cl. 2, ha 03.96.84,  
tariffa valori agricoli medi **€/Ha 4.806,00**

**Valore: Ha 3,9684 x €/Ha 4.806,00 = ..... € 19.072,13**

- **Terreno** di cui foglio 39, p.lla 140, pascolo cespug., cl. 2, ha 00.17.10  
tariffa valori agricoli medi **€/Ha 4.806,00**

**Valore: Ha 0,1710 x €/Ha 4.806,00 = ..... € 821,83**

**Totale valore immobile LOTTO "D" € 19.893,96**

**6.6.5 LOTTO "E" (Immobile di cui al punto 3.3.5)**

- **Terreno** di cui foglio 50, p.lla 71, diviso in porzioni:

AA, uliveto, cl. 2, ha 00.11.40,

tariffa valori agricoli medi €/Ha 17.806,00

**Valore: Ha 0,1140 x €/Ha 17.806,00 =..... € 2.029,88**

AB, agrumeto, cl. 2, ha 01.26.00, attualmente non esistente, viene paragonato ad un seminativo irriguo

tariffa valori agricoli medi €/Ha 17.806,00

**Valore: Ha 0,1140 x €/Ha 17.806,00 =..... € 22.435,26**

**Totale valore immobile LOTTO "E" € 24.465,44**

***TOTALE COMPLESSIVO BENI PERIZIATI € 521.105,40***  
**(diconsi euro cinquecentoventunomilacentocinque/40)**

## **7. CONCLUSIONI.**

Ritenendo di aver svolto completamente il mandato ricevuto, rassegno la presente relazione ringraziando la S.V. per la fiducia accordatami, rimanendo a disposizione dell'ill.mo sig. G.D. Dott.

**Francesco BRUNO** per qualsiasi chiarimento.

Castrovillari li 19.06.2009

**Il C.T.U.**

**Geom. Umberto Gazzaneo**