

**Tecnico incaricato: Geom. Carlo SANTO**

iscritto all'Albo della provincia di Cosenza al N. 2496  
C.F. SNTCRL75A27I441T- P.Iva 02293030785  
con studio in Rossano (Cosenza) Via Fellino, n. 30  
cellulare: 3287406102  
email: carlo-santo@libero.it  
pec: carlo.santo1@geopec.it

**TRIBUNALE DI CASTROVILLARI**

**SEZIONE Esecuzione Imm. Civ.**

**Procedura n. 206/2018**

**Creditore:**

[redacted] rappresentato e difesa dall'avv.

**Creditore Interventuto:**

INTRUM ITALU SPA-B.A.G. SPA, rappresentati e difesa dall'avv. Ponso Daniela, avv. STRACCI GIULIANO, avv. STRATICO MARIA FRANCESCA

**Creditore Iscritto non intervenuto:**

BANCA INTESA SPA e AGENZIA ENTRATE RISCOSSIONE

**Debitore Esecutato:**

[redacted] rappresentata e difesa dall'avv. Rizzuti Gaetano

**Comproprietario:**

[redacted]

**Giudice delle Esecuzioni:** Dott. Giuliana Gaudiano

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Ill.mo Sig. G.I. del Tribunale di Castrovillari

**1. PREMESSA:**

Ill.mo Sig. G.I. del Tribunale di Castrovillari

Con ordinanza del 25/05/2019, la S.V. Ill.ma nominava me sottoscritto Geom. Carlo SANTO in qualità di tecnico incaricato, iscritto all'Albo dei Geometri di Cosenza al numero 2496 codice fiscale SNT CRL 75A27 I441T; con studio in Via Fellino 30, 87067 a ROSSANO (CS); Cell. 3287406102; P.E.C. [carlo.santo1@geopec.it](mailto:carlo.santo1@geopec.it), Il G.E., nell'autorizzarmi all'uso del mezzo proprio di locomozione e all'accesso presso i pubblici uffici, rinviò la causa per il prosieguo all'udienza del 04/02/2020, disponendo che il Perito depositi 30gg prima la relazione di stima.

Come previamente concordato e comunicato alle parti, le operazioni peritali hanno avuto luogo in data 24.07.2019 alle ore 10:00, nel corso delle quali presso l'unità immobiliare posto al piano terzo in via F. Schettini n. 8 di Castrovillari (CS), si è provveduto congiuntamente al custode Giudiziario al verbale di primo accesso al quale erano presenti:

- [redacted] debitrice esecutata;



Castrovillari in favore del Fallimento

la quota di 1/2.

per

#### 4. DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI E DETTAGLIO SUPERIFICI

Al fine di rendere maggiormente chiara la presente relazione anche a chi non conosce i luoghi oggetto di pignoramento, ritengo opportuno preliminarmente procedere a una loro dettagliata descrizione, facendo riferimento ai rilievi fotografici e metrici effettuati nel corso delle operazioni di sopralluogo descrivendo dettagliatamente il bene oggetto di stima ubicato in Castrovillari via F. Schettini n. 8 vedi posizione Ortofoto fonte "Google" (cfr. Allegato 2).

##### 4.A) Descrizione sommaria della zona:

- Caratteristiche zona: Centrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti, tipica località cittadina.
- Servizi della zona: campo da calcio (buono), scuole (buono), supermercati (buono), banche (buono), servizi principali (buono), ospedale (buono).  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi a circa 4/5 km, quali Frascineto/Morano/San Basile le attrazioni storiche e naturaliste presenti sono: centro storico di Civita con le "Gole del Raganello" e Cassano allo Ionio con "Grotte naturalistiche" entrambi a circa 12 km.
- Collegamenti pubblici (km): autobus (0.3), autostrada A3 (4), ferrovia (1).

##### 4.B) Caratteristiche strutturali e di rifiniture generali.

###### Caratteristiche strutturali:

- Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: buone.
- Travi: materiale: c.a., condizioni: buone.
- Solai: tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: buone.
- Copertura: tipologia: a falde inclinate, materiale: solaio misto in c.a./laterizio in opera con sovrastanti tegole, condizioni: buone.
- Rifiniture esterne: Facciate: Il fabbricato risulta tinteggiato in condizioni buone non si evidenziano segni di degrado.
- Ascensore: stato attuale: esistente e funzionante.
- Componenti edilizie e costruttive:*
- Infissi esterni: tipologia per appartamenti: doppia anta a battente ed anta singola, materiale: in alluminio con vetro doppio protezione: persiane in alluminio con condizioni: buone.
- Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
- Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni forati, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.

- Pavim. Interna: materiale: piastrelle di gres ceramico di colorazione chiara, condizioni: buone.
- Portone di ingresso: tipologia: portoncino classico blindato.
- Impianti:  
Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone a normo dotato di certificato di conformità allegato al certificato di agibilità rilasciato.
- Termico-idrico: tipologia: Impianto termico ed idrico sanitario alimentato da caldaia: condizioni buone.

#### 4.C) Descrizione dell'appartamento e dettaglio superfici.

L'immobile si trova nel Comune di Castrovillari (CS) via F. Schettini n. 8 al piano terzo di un fabbricato di maggiore consistenza costituito da 4 piani fuori terra ed uno interrato, confinante con vano scala, con altre unità immobiliari sub 17 e 18 della stessa particella n. 1445 e con strade pubbliche, l'appartamento rilevato planimetricamente nel sopralluogo (**cf. Allegato 5**), nella sua interezza ha un'altezza media di mt. 2.00 che varia da mt. 2,50 a mt. 1,50 ed è composto da:

<b>Descrizione unità</b>	<b>Mq. netti</b>
Ingresso	6,50
Cucina	15,00
Soggiorno	29,30
Ripostiglio/soffitta	5,00
Wc	6,00
Corridoio	17,60
Ripostiglio	2,50
Camera1	10,20
Camera2	10,70
Camera3	10,90
Bagno	11,80
<i>Totale superficie netta</i>	<i>125,50</i>
<b><i>Totale superficie lorda</i></b>	<b><i>150,00</i></b>
<i>Soffitte non praticabili</i>	<i>50,00</i>
<i>Balcone</i>	<i>10,00</i>
<i>Terrazzo scoperto</i>	<i>28,00</i>
<i>Terrazzo coperto</i>	<i>32,00</i>

L'appartamento è tinteggiato, avente pavimento in monocottura ceramica, rivestimenti in ceramica nel locale bagno, wc e parete cucina, porte interne in legno tamburato, infissi esterni in alluminio con persiane in alluminio, dotato di impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico sanitario e termico alimentato da caldaia. Inoltre l'appartamento è munito di un ampio terrazzo della superficie complessiva di mq. 60,00, in parte coperto da tettoia in legno denunciata con DIA edilizia del 15/07/2010 prot. 137 ed in parte ancora scoperto, dal cui terrazzo si ha la possibilità di accedere alle soffitte non praticabili restanti dalla superficie originaria acquistata dai coniugi Romeo/Basile.

#### **5. REGOLARITÀ URBANISTICA (Conforme).**

Allo stato attuale dei fatti, sulla base della documentazione reperita presso gli Uffici Competenti si attesta che:

- Il fabbricato è stato realizzato dalla ditta Russo Francesco con Concessione Edilizia n. 581 del 26/07/1995 e Successiva variante n. 973 del 12/08/1997 a cui veniva rilasciato certificato di agibilità come deposito "sottotetto" in data 06/11/1997;
- SCIA edilizia n. 445 del 28/10/2011 per recupero sottotetto ai fini abitativi L.R. 21/2010 alla quale veniva rilasciato regolare certificato di Abitabilità in data 17/11/2011 con n. 120 avente destinazione d'uso quella di abitazione di tipo civile.

**Nell'immobile in esame non si riscontrano nessuna difformità, quindi si ritiene conforme urbanisticamente ai titoli sopra descritti (cfr. Allegato 3).**

#### **6). REGOLARITÀ E INDIVIDUAZIONE CATASTALE (CONFORME).**

A seguito delle ricerche Catastali condotte, l'immobile oggetto di pignoramento è distinto nel N.C.E.U. al foglio 28 particella 1445 sub 44 piano 3 categoria A/1 cl. 1 vani 8, rendita € 351,19 in ditta ai signori [REDACTED] il [REDACTED] to a [REDACTED] proprietà per ½ ciascuno in regime di comunione dei beni. Analizzando la situazione, deducibile dal confronto tra la planimetria in banca dati e quella rilevata dal sottoscritto **è evidente che non si riscontrano difformità** (cfr. Allegato 4)

## **7. STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI, SPESE CONDOMINIALI FISSE DI GESTIONE E SPESE ED ONERI SCADUTI E NON PAGATI.**

Allo stato attuale gli immobili risultano occupati ed utilizzati solo dalla signora [REDACTED] in quanto il coniuge comproprietario è deceduto in data [REDACTED] al cui interno sono presenti mobili e/o suppellettili di vario genere.

A seguito di verifiche condotte e per come dichiarato dalla signora [REDACTED] l'intero stabile non ha nessun amministratore condominiale, la gestione viene fatta direttamente dai condomini stessi e ad oggi non risultano morosità non pagate, né tanto meno i condomini hanno intenzione di effettuare lavori di manutenzione straordinaria sull'edificio che attualmente si presenta in buono stato. La spesa annua di gestione, sempre per come dichiarato dalla signora [REDACTED] è pari a € 500,00 circa.

## **8. VALUTAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

La stima è stata eseguita riferendosi ai prezzi di mercato di effettivo realizzo del bene, considerando anche i prezzi approssimativi dell'osservatorio immobiliare OMI dell'Agenzia delle Entrate per quanto riguarda la destinazione d'uso come abitazione di tipo civile relativi al periodo 2° semestre 2018 in zona centrale. Dei vari metodi di stima, la sintetica comparativa consiste nel formulare un giudizio di equivalenza che scaturisce dal confronto di un bene con una serie di beni analoghi ad un prezzo noto, fino a individuare il bene che si ritiene sostituibile fra quelli analoghi.

Per quanto riguarda il criterio di divisibilità, lo scrivente in considerazione di una più facile ed eventuale alienazione e proficua realizzazione, ritiene indispensabile prendere in esame uno degli elementi più importanti per la determinazione del prezzo di vendita, vale a dire il principio della divisibilità. In definitiva per comoda divisibilità deve intendersi la possibilità che dalla divisione se ne deriva una porzione di bene, che perdendo il meno possibile dell'originario valore, non debba subire limitazioni perdita di valore.

*A priori sono da evitare i frazionamenti che risulterebbero infelici o inadeguati allo scopo, sia per la esigua consistenza del bene, sia per risultati negativi in termini di valore.*

**Valutato opportunamente tutti gli eventuali possibili segmenti di mercato che si attuano e si concretizzano nelle zone circostanti gli immobili suddetti, lo scrivente ritiene appropriato e conveniente non modificare lo stato dei luoghi e non suddividere il bene in altre unità. La**

stima sintetica comparativa parametrica è stata eseguita riferendosi al parametro mq. per Abitazioni di tipo civile, confrontando agenzie immobiliari del luogo e raffrontando prezzi medi di mercato di beni simili.

Per come riscontrato nel mercato immobiliare "OMI" della zona i prezzi oscillano tra un minimo di € 770,00 ad un massimo di € 1100,00 al mq. di superficie per gli appartamenti, avendo uno STATO CONSERVATIVO NORMALE.

**Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2**

Provincia: COSENZA

Comune: CASTROVILLARI

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO E AREE LIMITROFE, CORSO GARIBALDI VIA ROMA, XX SETTEMBRE, COSCILE, SCHIAVELLO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	770	1100	L	2,9	4,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	740	890	L	2,7	3,3	L
Box	NORMALE	445	530	L	2,2	2,7	L

Constatato uno stato conservativo pressoché buone dell'unità immobiliare, verificato la non presenza di segni di degrado dovuti ad eventuali infiltrazioni di umidità, *valutato comunque la circostanza che l'immobile in oggetto non è un appartamento avente solaio piano con altezza unica, ma bensì un piano mansardato con altezze variabili tra mt. 2,50 a mt. 1,50*, il prezzo medio di mercato attualmente nelle zone limitrofe, con caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili agli stessi è pari ad € 700,00 al metro quadro, da ciò ne scaturisce il seguente valore di mercato riportato in tabella:

Totale superficie appartamento	Prezzo al mq.	Valore di mercato
Mq. 150,00	€ 700,00	€ 105.000,00
Superficie balcone		
Mq. 10,00	€ 150,00	€ 1'500,00
Totale superficie terrazzo		
Mq. 60,00	€ 200,00	€ 12.000,00
Totale superficie soffitte		
Mq. 50,00	€ 100,00	€ 5'000,00
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>		<b>€ 123.500,00</b>

(centoventitremilacinquecento/00) euro

**9. CONCLUSIONI**

Nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, ribadendo le conclusioni alle quali sono giunta e restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare, l'immobile oggetto di pignoramento risulta conforme sia catastalmente che urbanisticamente ed il valore di mercato **per l'intera quota dello stesso è assimilabile ad un importo complessivo di € 120'000,00 centoventimilaeuro/00.**

Corigliano-Rossano, lì 02.01.2020

