

TRIBUNALE DI CASTROVILLARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

OGGETTO: *Procedura Esecutiva*
N. ruolo 140/2018

GIUDICE: **Dott.ssa Elvezia Antonella Cordasco**

Il CTU

Dott. Ing. Giuseppe Zanfini

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Il sottoscritto **Ing. Giuseppe Zanfini**, iscritto all'Albo degli Ingegneri di Cosenza con il n° **4012**, studio tecnico in Crosia in Viale Europa Unita n° 163, nominato dalla S.V. in data 08/01/2019, C.T.U. nel procedimento N.140/2018 tra BCC Gestione Crediti – Società per la gestione dei crediti

[REDACTED]

relazione tecnica della CTU in epigrafe, come da incarico ricevuto all'udienza del 08 gennaio 2019.

Premessa [REDACTED] consegna copia cartacea delle planimetrie catastali dei beni pignorati, mentre, tramite posta e. mail in data 28 luglio 2019 mi ha inviato in copia la seguente documentazione tecnica attinente la controversia:

Certificato di abitabilità dell'immobile, **(Cfr 1)**

Concessione edilizia del 1986 numero 252, **(Cfr 2)**

DIA dell'immobile Prot. 1236 del 18/04/2005, **(Cfr 3)**

DIA dell'immobile del 23/05/2002, **(Cfr 4)**

Svolgimento delle operazioni peritali

Il sottoscritto in data **26/7/2019**, previa convocazione delle parti con raccomandata A/R del 16/07/2019, ha effettuato un sopralluogo tecnico presso l'immobile oggetto di causa e proprietà [REDACTED]

[REDACTED]

Sul posto è convenuto [redacted] quale ho dato lettura e spiegazione dei quesiti postomi dal sig. giudice delegato del tribunale di Castrovillari.

Assistito dal mio collaboratore di fiducia Ing. Giuseppe Ventre da San Demetrio Corone, ho esaminato lo stato dei luoghi e gli atti in possesso degli esecutati, eseguito misurazioni tecniche sugli immobili ed opportuno corredo fotografico.

Le misure tecniche effettuate sono state da me confrontate con quelle della planimetria catastale (Cfr5) consegnatomi al momento [redacted] la quale è rispondente allo stato attuale dei luoghi oggetto di CTU.

Tali misure risultano conformi a quelle catastali, pertanto, non ho osservato difformità costruttive pregresse o in atto.

Quesiti in sintesi

1) Prima di ogni altra attività, provveda l'esperto a controllare la completezza della documentazione, segnalando al giudice i documenti mancanti o inidonei, ecc. ecc.

Risposta al primo quesito:

Il sottoscritto CTU alla luce del quesito suddetto, durante il sopralluogo ho chiesto [redacted] avesse da consegnarmi documentazione tecnica utile alla CTU e se fosse in possesso degli atti amministrativi necessari all'epoca per la costruzione della [redacted] consegna copia delle planimetrie catastali dell'immobile oggetto di controversia, promettendomi di inviarmi tramite posta elettronica gli elaborati amministrativi in suo possesso, specificando che la costruzione è stata

regolarmente autorizzata dal comune di appartenenza.

2) Provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali, ecc. ecc.

Risposta al secondo quesito:

I beni sono stati da me individuati tramite planimetrie catastali e aerofotogrammetriche, ed esaminando, ove possibile, visivamente lo stato dei luoghi degli spazi interni e dei prospetti esterni.

Si è proseguito ad osservare le aree limitrofe, ai fini dell'individuazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei locali oggetti di perizia, nonché alla ricerca di mercato per beni simili. I beni pignorati consistono in un manufatto in cemento armato che si sviluppa su due piani, piano terra e primo piano. Il primo piano risulta ben rifinito in ogni sua parte, di consistenza: n.3 camere da letto, un bagno cucina/pranzo/soggiorno, la pavimentazione di tutto l'appartamento è in granigliato di buona fattura, come da foto **CFR8**, il bagno anche questo con rivestimento fino ad altezza di cm200, l'intonaco interno di tutto l'immobile è in ottimo stato, in nessuno dei locali non vi è presenza di umidità o ponti termici, l'intonaco esterno risulta non completo in parte, gli infissi interni ed esterni in alluminio colorato, risultano altresì a norma: l'impianto elettrico, impianto idrico, fognario e sanitario, inoltre l'immobile è dotato di impianto solare termico per la produzione di acqua calda sanitaria. Mentre, il piano primo non è ultimato, esistono i pilastri in c.a., le tompagnature esterne, i solai e la copertura con manto di tegole sovrastanti il solaio. Per le modeste dimensioni dei beni non è necessario provvedere alla

formazione di nuovi lotti. Dal punto di vista catastale il piano terra risulta accatastato ed identificato con **foglio 14, particella 633, sub 2, categoria A7, classe U, consistenza 5,5 vani., e sub 3 in corso di costruzione Intestatari**

proprietario 100/100, Visure catastali (Cfr6)

In merito alla regolarità dei beni sotto il profilo edilizio, urbanistico e dell'agibilità si può affermare che l'immobile risulta realizzato con regolare concessione edilizia numero 252 del 21/8/1986 del comune di Sant'Agata D'Esaro. **(Cfr2)**

3) Rediga in fascicoletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, ecc.
ecc,

Risposta al terzo quesito:

Non è necessario redigere altre relazioni di stima e fascicoletti per quanto specificato al punto 2). I beni appartengono ad un solo lotto, non fanno parte di beni condominiali o di complessi immobiliari con parti in comune, non sono gravati da oneri condominiali, non confinano con altri immobili, sono abitati dal debitore e non esistono contratti di affitto. Per quanto sopra, non risultano vincoli attivi e spese a carico dell'acquirente, inoltre il debitore dichiara che non sono in corso altre cause. La zona di ubicazione dell'immobile in oggetto è periferica, a ridosso della strada Provinciale SP115 ben illuminata che favorisce l'accesso allo stesso mediante l'uso degli automezzi. E' fornita dei necessari servizi comunali, opere di urbanizzazione primaria complete e si inserisce in una zona di costruzioni rurali. Dal punto della regolarità urbanistica il complesso immobiliare è stato realizzato con



regolare concessione edilizia numero 252 del 21/8/1986 del comune di Sant'Agata D'Esaro. **(Cfr2)** L'agibilità parziale è stata rilasciata in data 23/03/2007 di cui al Prot. 1620 del comune di Sant'Agata D'Esaro. **(Cfr1)** Il piano primo non risulta ancora ultimato e pertanto non soggetto a certificazione di abitabilità /agibilità.

L'altezza interna netta dei locali è di metri 2,70. L'immobile corrisponde a quanto specificato nell'atto del pignoramento.

A servizio dell'immobile è stata regolarmente dichiarata al comune il 23/05/2002 la costruzione di una tettoia protocollo N. 1334, **(Cfr4)** ed 18/04/2005 protocollo n 1236 l'ampliamento della stessa tettoia. **(Cfr3)**

Stima dei beni pignorati

Per meglio valutare il valore del bene oggetto di stima, ho interrogato la banca data delle quotazioni immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riferite a beni simili e ubicati nel territorio di Sant'Agata D'Esaro, che si allega. **(Cfr7)**.

Dalla tabella di detta banca dati, il valore commerciale minimo e massimo dei beni aventi destinazione residenziale è compreso in 250-345 euro per metro quadrato di superficie lorda. Il sottoscritto CTU, tenuto conto della buona qualità costruttive dell'immobile, delle ottime rifiniture interne, degli infissi come già detto in alluminio, dalla buona ubicazione dello stesso, dell'indipendenza del bene da vincoli economici condominiali, dalla superficie commerciale appetibile, dall'assenza di vincoli condominiali di ogni altra natura e di cause pendenti, nonché del fatto che l'immobile è ubicato in zona rurale servita da infrastrutture comunali- Tenuto conto altresì la quotazione dell'Agenzia delle Entrate, il sottoscritto ritiene di poter

assegnare pacificamente ai beni del piano terra il valore commerciale di € 400 a metro quadrato.

Stima Piano terra

- Superficie Calpestabile = 187,00 mq;
- Superficie Commerciale = 140,00mq;

Determinata la superficie commerciale, si procede alla delineazione dello specifico segmento di mercato che prefigura il seguente quadro d'insieme:

- Zona urbana = Periferica;
- Destinazione Funzionale = Civile Abitazione;
- Tipologia Edilizia = Non Intensiva;
- Epoca Edificazione = Recente;
- Livello di Finiture = Civili.

per cui il valore commerciale sarà:

$$V_{sup.com.} = 140 \times 400 \text{€} = 56.000 \text{ € (euro cinquantaseimila/00)}$$

Stima Piano 1

Il piano primo non risulta completato, pertanto ad esso non può essere dato il valore intero come a quello del piano terra. La sua superficie lorda pari a circa

180,00 mq, viene stimata pari a 1/3 del valore del piano terra, ossia in

$$\text{€}18.500,00 \text{ (euro diciottomilacinquecento)}$$

Stima Totale

Noti tutti i dati, il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, risulta essere la somma dei due valori di stima, ottenendo

$$V_{tot.Imm.} = 56.000 \text{€} + 18.500 \text{€} = \text{€} 74.500$$

(euro settantaquattromilacinquecento/00).

Conclusioni Tecniche: allo stato attuale, visto anche la crisi attraversata dal settore immobiliare, si può asserire che l'immobile oggetto di stima, presenta un probabile valore di mercato o prezzo di vendita attuale pari a complessivi euro € 74.500 (euro settantaquattromilacinquecento/00)

Tanto doveva il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto

Castrovillari 12/9/2019

Il CTU

Dott. Ing. Giuseppe Zanfini

TRIBUNALE DI CASTROVILLARI

Si allegano:

- 1) Verbali sopralluoghi;
- 2) Convocazione;
- 3) Ricevute raccomandate AR di convocazione;
- 4) Ricevute di convocazione tramite pec;
- 5) Copia conforme note di trascrizione conservatoria dei registri;
- 6) Copia piano di rientro;
- 7) Certificazione Abitabilità rilasciata dal Comune di Sant'Agata di Esaro CFR1;
- 8) Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Sant'Agata di Esaro CFR2;
- 9) Denuncia Inizio Attività (DIA) rilasciata dal Comune di Sant'Agata di Esaro CFR3
- 10) Denuncia Inizio Attività (DIA) rilasciata dal Comune di Sant'Agata di Esaro CFR4,
- 11) Planimetrie Catastali CFR5;
- 12) Visure Catastali CFR6;
- 13) Quotazioni immobiliari agenzia delle entrate CFR7;
- 14) Corredo fotografico CFR8;
- 15) Ricevute consegna CTU alle parti.