

TRIBUNALE DI CASTROVILLARI

Sezione Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Proc. N° 125/13 R.G.E.

PROMOSSA DA: [REDACTED]

CONTRO:.....

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PERIZIA

Geom. Giovanni Rosario Martire
Corso Garibaldi n° 153
87012 CASTROVILLARI (CS)
C.F. : MRTGNN56A04C349V

Sommario

1. INTRODUZIONE.....	3
2. BENI IN OGGETTO.....	3
3. QUESITO “a”	4
4. QUESITO “b”	4
5. QUESITO “c”	6
6. DESCRIZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO	6
- Immobile sito al Pino Terra.....	6
- Confini.....	6
- Identificazione Catastale.....	7
- Immobile sito al Secondo Piano.....	7
- Confini.....	8
- Identificazione Catastale.....	8
7. STATO DI POSSESSO IMMOBILI	8
8. ESISTENZA DI VINCOLI ED ONERI	9
9. PROVENIENZA DEI BENI.....	9
10. STIMA	9

1. INTRODUZIONE

Il sottoscritto Geom. Giovanni Rosario Martire iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cosenza al n° 1795, con studio professionale in Castrovillari Corso Garibaldi n° 153, nominato C.T.U. dal G.E. Dott. Alessandro Paone del Tribunale di Castrovillari in data 04/04/2016 nella procedura di Esecuzione Immobiliare n° 125/13 promossa da [REDACTED] contro [REDACTED] il giorno 06/05/2016 ha prestato il giuramento di rito avanti allo stesso G.E. dal quale ha ricevuto i quesiti riportati nell'allegato verbale di giuramento.

Poiché risultava impossibile rintracciare l'esecutato, essendo sconosciuto agli indirizzi forniti dal creditore, con lettera del 04/07/2016 via pec informava il Sig. G.E. di tale situazione.

Pertanto, nell'udienza del 22/09/2016 il G.E. rinviava la causa all'udienza del 09/03/2017 e disponeva che la perizia venisse depositata almeno 30 giorni prima di tale data. Nella stessa udienza provvedeva, anche, alla nomina del Custode con ordinanza separata nella persona dell'Avv. Tommaso De Capua del foro di Castrovillari.

In data 29/09/2016 via mail il nominato Custode comunicava al sottoscritto la sua nomina e chiedeva l'ultima residenza del debitore risultante agli atti del Comune di Castrovillari.

Dopo vari scambi di comunicazioni telefoniche e scritte con il Custode, il giorno 07/12/2016 è avvenuto il sopralluogo congiunto nell'alloggio oggetto di Esecuzione Immobiliare.

In sede di sopralluogo, come risulta dal verbale allegato, il sottoscritto è venuta nella determinazione che il bene oggetto della procedura esecutiva di che trattasi anche se composto da due cespiti si può concentrare in un unico lotto.

2. BENI IN OGGETTO

Dalla documentazione allegata agli atti del procedimento e dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Cosenza si evince che i beni oggetto di perizia composti da due unità immobiliari connessi tra loro fin dalla costruzione del fabbricato, sono di proprietà comune ed indivisa dei Sig.ri:

1-Proprietà 200/1000;

2- Proprietà 200/1000

3- Proprietà 200/1000;

4- Proprietà 200/1000;

5- Proprietà 200/1000;

le unità immobiliari sono:

a - Locale a piano terra identificato nel N.C.E.U. al foglio 27 particella 830 sub 3 via Coscile n° 59 - P.T. - Cat. C/6 Classe 9 della sup. catastale di mq. 16,00

Rendita Catastale € 49,58:

b - Appartamento a quarto Piano (quinto fuori terra) identificato nel N.C.E.U. al foglio 27 particella 830 sub 13 via Coscile n° 5 - piano 4 - Cat. A/3 classe 4 vani 6,5 Rendita Catastale € 268,56.

Si precisa che l'esecutato il è proprietario sugli immobili oggetto di Esecuzione, come sopra riportato,

3. QUESITO "a"

"a. alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento....."

Il sottoscritto dal sopralluogo effettuato ritiene che il piano terra, adibito a garage, debba essere collegato all'appartamento sito al piano quarto, tale da configurarsi come un unico lotto, come già su esposto.

4. QUESITO "b"

"b. alla verifica di regolarità dei beni sotto in profilo edilizio ed urbanistico....."

Gli immobili, oggetto di perizia, sono ubicati nel Comune di Castrovillari in via Coscile n° 5 e n° 59 , nel centro edificato, precisamente al piano terra e al piano quinto fuori terra di un fabbricato di maggiore consistenza composto da sei piani fuori terra costruito negli anni 1966/67. Avendo presentato richiesta agli Uffici competenti del Comune di Castrovillari in merito alla regolarità urbanistica relativa a detti immobili è emerso quanto segue:

- Il fabbricato ove sono ubicati gli immobili, oggetto di perizia, è stato realizzato previa richiesta fatta dai Sig.ri..... in data 12/07/1962, in merito a tale richiesta l'allora Commissione Edilizia si esprimeva con parere favorevole e rilasciava il primo Nulla Osta Comunale in data 19/07/1962; in funzione di tale Nulla Osta i Sig.ri provvedevano a richiedere il Nulla Osta del Genio Civile di Cosenza che fu rilasciato in data 03/12/1964 prot. n° 28866. Successivamente a tale rilascio da parte del Genio Civile il Comune di Castrovillari, previa richiesta di proroga datata 23/11/1965 prot. n° 11153 e riesaminata la domanda in Commissione Edilizia in data 27/11/1965 veniva concesso nuovo Nilla Osta in data 01/12/1965.

- Dopo le autorizzazioni sopra elencate, venivano iniziati i lavori di costruzione in data 01/07/1966 e ultimati in data 15/12/1967, come da certificazione rilasciata dall'Ufficio competente del Comune di Castrovillari e allegate alla presente perizia.

- Da un attento esame fatto sugli elaborati grafici depositato presso gli uffici comunali ed allegati ai relativi Nulla Osta si è osservato quanto segue:

- L'intero fabbricato in oggetto prevedeva la realizzazione di un piano terra adibito a garages e cantinole; da un primo, secondo, terzo e quarto piano da adibire ad abitazioni con una tipologia di n° 2 appartamenti per piano, con copertura a terrazzo praticabile. In realtà furono realizzati numero sei piani fuori terra.

Al piano quarto (quinto fuori terra), appartamento oggetto di esecuzione immobiliare, fu realizzato un solo appartamento anziché due, riducendo la superficie dell'intero piano di mq. 50,80 che tuttora è adibito a terrazzo praticabile annesso all'appartamento e con una diminuzione di volume di circa mc. 152,40 rispetto al previsto. Questo fatto, dal punto di vista urbanistico, comporta solo una difformità estetica sull'intero fabbricato (un parallelogramma a cui manca un tassello sulla parte finale). Siccome presso gli uffici del Comune di Castrovillari non è stata presentata nessuna pratica di condono per detto appartamento, al momento è possibile sanare detto inconveniente applicando la normativa riportata nel DPR 380/01 e pagando l'oblazione minima di € 516,00.

- Il sesto piano, non previsto in progetto, è stato condonato in base alla legge 47/85 a nome di con Concessione in sanatoria n° 961 del 24/03/1997.

5. QUESITO “c”

“c. all'identificazione catastale dell'immobile previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificato nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali....”

Dalle verifiche e certificazioni richieste presso l'U.T.E. di Cosenza è risultato quanto segue:

gli immobili oggetto di perizia indicati nell'atto di pignoramento immobiliare ed individuati nella visura catastale allegata, risultano essere quelli indicati nell'atto di pignoramento.

6. DESCRIZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO

“l'esatta elencazione e individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione”

Gli immobili, facenti parte del lotto, sono ubicati in un fabbricato di maggiore consistenza composto da sei piani fuori terra, con strutture portanti in cemento armato, i solai di piano sono stati realizzati in latero cemento, la tamponatura perimetrale esterna in laterizio intonacato e la copertura è a tetto ed esternamente è tinteggiata con pitturazione al quarzo, i serramenti esterni in legno. L'ubicazione di detto immobile è nel centro edificato di Castrovillari alla via Coscile, l'intero edificio ubicato a ridosso di una strada (attuale via Coscile già via XX Settembre) di importanza strategica per la viabilità locale e di notevole collegamento sia al centro cittadino che alle periferie, in prossimità sia di Uffici pubblici che centri commerciali.

- Immobile sito al Pino Terra

L'immobile ubicato a piano terra è costituito da un locale la cui superficie è di mq. **16,00** ed è adibito a garage, gli infissi e i serramenti esterni sono in ferro mentre le rifiniture interne sono del tipo civile databili all'epoca della costruzione.

- Confini

Detto locale, ove è ubicato l'accesso, con altro locale di proprietà di Bloise Leone, con ingresso condominiale da cui ha accesso interno e proprietà

- **Identificazione Catastale**

Locale a piano terra identificato nel N.C.E.U. al foglio 27 particella 830 sub 3 erroneamente via Coscile n° 59 ma bensì via Ripoli - P.T. – Cat. C/6 Classe 9 della sup. catastale di mq. 16,00 Rendita Catastale € 49,58 di esclusiva proprietà (comune ed indivisa) dei Sig.ri:

.....
.....
.....

- **Immobile sito al Quinto Piano fuori terra**

All'immobile ubicato al quinto piano, si accede per mezzo della scala condominiale e dall' ascensore.

L'abitazione misura una superficie lorda di mq. 132,00 oltre i balconi e terrazzo di mq. 69,00 ed una superficie netta di mq. 104.47 così distribuita:

- ingresso-disimpegno mq. 10.25 , bagno mq. 4.45, Wc. mq. 4,60, una cucina di mq. 7,50 , da numero tre camere da letto rispettivamente di mq. 16,97 – 12,30 e 12,55, ed un soggiorno- pranzo di mq. 35,85.
- la superficie commerciale è pari alla superficie lorda di **mq. 132,00** più la superficie dei balconi pari a mq. $69,00 \times 0,60 =$ **mq. 41,40** per un totale complessivo di **mq. 173,40**.

L'altezza utile interna dalle misurazioni eseguite in loco è pari a **mt. 2,80**, l'intero appartamento è pavimentato con mattonelle di marmo grigio escluso i servizi che

sono in piastrelle di gres ceramica, le porte interne sono del tipo in legno tamburato, è presente l'impianto di riscaldamento del tipo autonomo, l'impianto elettrico risulta del tipo sottotraccia ed è dotato di impianto idrico e fognario con allacciamento alla rete comunale. Gli infissi esterni in legno sono dotati di tapparelle anch'esse in legno e necessitano di manutenzione ordinaria.

- **Confini**

Detto appartamento confina con via Coscile, via Ripoli, via Aspromonte e con fabbricato di proprietà

- **Identificazione Catastale**

Appartamento a piano quinto fuori terra identificato nel N.C.E.U. al foglio 27 particella 830 sub 13 via Coscile – piano 4 int. 6 – Cat. A/3 classe 4 vani 6.5 Rendita Catastale € 268,56. di esclusiva proprietà (comune ed indivisa) dei Sig.ri:

- Proprietà 200/1000;
- **Proprietà 200/1000;**
- Proprietà 200/1000;
- Proprietà 200/1000;
- Proprietà 200/1000;

7. **STATO DI POSSESSO IMMOBILI**

“lo stato di possesso degli immobili, precisando se gli stessi”

Gli immobili, oggetto di perizia, risultano essere attualmente in possesso dei Germaniper come si è potuto constatare dal sopralluogo effettuato in data 07/12/2016 alla presenza del Sig. e dell'Avv. Tommaso De Capua in qualità di Custode Giudiziario.

8. ESISTENZA DI VINCOLI ED ONERI

“l'esistenza di vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, anche di natura condominiale o di carattere storico – artistico.....”

Sugli immobili non grava nessun vincolo di carattere storico - artistico, gli unici vincoli sono quelli derivanti dall'ubicazione dell'appartamento all'interno di un fabbricato di maggiore consistenza pertanto con vincoli di natura condominiale per una spesa di € 232,00 trimestrali. Da accertamenti eseguiti non risultano rate scadute e non pagate.

9. PROVENIENZA DEI BENI

Detti immobili sono pervenuti agli attuali intestatari per successione dei Genitori, che a loro volta acquistarono il bene con atto per Notaio Di Chiara del 18/07/1993 Rep. N° 17546 Racc. n° 4054 e trascritto a Cosenza in data 23/07/1993 ai nn. 17261 – 14716. Detti passaggi sono confermati nel Certificato Ventennale Ipotecale redatto dal Dott. Pietro Ferrara Notaio in Sassano (SA) in data 13/02/2014(in atti di causa)

10. STIMA

Ai fini della valutazione degli immobili, trattandosi di un appartamento per civile abitazione posto al quinto piano fuori terra, considerando le condizioni dei materiali utilizzati e dello stato di conservazione in cui versa:

- I muri interni presentano, in alcune stanze, vistose chiazze di umidità proveniente dall'esterno dovute alla cattiva aereazione dei locali e, qualche lesione capillare sulla muratura di compagno e su qualche trave;
- I pavimenti in piastrelle di marmo sono in buone condizioni;
- Gli infissi esterni, si presentano in buone condizioni e necessitano di piccoli lavori di manutenzione ordinaria.

Il garage ubicato a piano terra, risulta in discrete condizioni per l'uso a cui è destinato.

Si è ritenuto corretto procedere con una stima sintetica, eseguita in base a parametri tecnici; assumendo come riferimento il valore a mq. di superficie utile vendibile, tenuto conto della media dei prezzi medi unitari di mercato di immobili, aventi più o meno le medesime caratteristiche di quello da stimare.

Da indagini di mercato espletate nel Comune di Castrovillari, il sottoscritto ha determinato il valore di mercato a mq. pari ad € 550,00 per l'appartamento, tenendo conto dello stato in cui versa l'immobile e dei lavori necessari per renderlo fruibile all'abitazione e di € 400,00 per il garage, in considerazione dell'ubicazione di quest'ultimo.

Tenuto conto della superficie utile dei locali si desume un valore degli stessi pari a :

1) Appartamento	mq. 173,40	x € 550,00 =	€ 95.370,00
2) Garage	mq. 16,00	x € 400,00 =	€ <u>6.400,00</u>

IMPORTO TOTALE DI STIMA € 101.770,00

Per una correttezza di calcolo, per poter rendere vendibile dette unità immobiliari oggetto di perizia, all'importo stimato di € 101.770,00, dovrà essere sottratto il costo della oblazione da versare in sanatoria di € 516,00 in base al DPR 380/01 e s.m.i. per come in precedenza menzionato.

Il sottoscritto rimane a disposizione dell'Ufficio per qualsiasi chiarimento.

Castrovillari li, 26/01/2017

IL C.T.U.

Geom. Giovanni Rosario Martire

