

TRIBUNALE DI CASTROVILLARI  
Proc. n° 174/2011 R.G. Esecuzione  
Civile Itafondario –  
C.T.U. *Integrazioni Peritali*

Proc. Es. Imm. N. 174/11  
G.E. Dott.ssa Giuliana GAUDIANO  
Udienza 05/10/2021

---

Consulenza Tecnica d'Ufficio  
**INTEGRAZIONI PERITALI**  
RICHIESTA CHIARIMENTI - Not. G.E. del 04/03/2021

---

Il C.T.U.  
Arch. N. Rossano Straface

TRIBUNALE DI CASTROVILLARI  
Proc. n° 174/2011 R.G. Esecuzione  
Civile Italfondario –  
C.T.U. *Integrazioni Peritali*

**PREMESSA**

Il sottoscritto Arch. Natalino Rossano STRAFACE nato a Milano il 29/07/69, con Studio Tecnico professionale in Rossano Scalo (CS), alla via Galeno civico 149, regolarmente iscritto all'Albo Professionale dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Cosenza al n° 1029,

**AVENDO RICEVUTO**

in data 18/01/2018 nomina di **Consulente Tecnico d'Ufficio** dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Castrovillari Dott.ssa Elvezia Antonella CORDASCO, relativamente alla controversia civile n° 174/2011

**Tra:** Italfondario s.p.a.

**Contro:**

essendo stato notificato, a mezzo pec in data del 05/03/2021, dalla Cancelleria del Tribunale di Castrovillari, un atto emesso dal G.E. Dott.ssa Giuliana GAUDIANO con formale richiesta al sottoscritto C.T.U. di chiarimenti tecnico-estimativi in merito ai beni pignorati in danno di:

i seguenti beni censiti al:

- al fg 13 p.lla 169 parzialmente edificata sulla p.lla 237 (LOTTO 1)
- al fg 2 p.lla 298 (LOTTO 3)

i seguenti beni censiti al:

- al fg 2 p.lla 266 (LOTTO 3)

i seguenti beni censiti al:

- al fg 8 p.lla 129 – 164 – 165 – 141 (LOTTO 2)
- al fg 2 p.lla 611 sub 6 e 8 (LOTTO 3)
- al fg 2 p.lla 613 sub 6 e 8 (LOTTO 3)

i seguenti beni censiti al:

- al fg 30 p.lla 318 (LOTTO 4)

i seguenti beni censiti al:

- al fg 10 p.lla 187 e 188 (LOTTO 5)

**SI ATTENEVA**

scrupolosamente alle disposizioni della nomina e limitatamente ai quesiti che sono stati posti dal Sig. G.E. Dott.ssa Giuliana GAUDIANO relativamente all'oggetto della suddetta contesa pertanto a tale riguardo produceva le deduzioni e le osservazioni tecniche specificate di seguito.

TRIBUNALE DI CASTROVILLARI  
Proc. n° 174/2011 R.G. Esecuzione  
Civile Italfondario –  
C.T.U. *Integrazioni Peritali*

**QUESITI**

**(LOTTO 1)**

**UNITÀ IMMOBILIARE censita al Fg 13 P.IIa 169 “parzialmente edificata sulla P.IIa 237”**

letta la relazione del custode in cui si evidenzia che *“Questa p.IIa di terreno non viene indicata nella nota di trascrizione ed il CTU fa presente che in parte la p.IIa 237 – terreno di pertinenza - non è nella disponibilità dei debitori, ma è annessa ad altra proprietà di terzi e suggerisce:*

*“Perfezionamento Catastale: rettifica dell’ intestazione in catasto - voltura catastale – con frazionamento della particella 237 (porzione di terreno di pertinenza) risultante essere di proprietà della Fam. ma di fatto in possesso ad altra ditta, quanto detto attraverso un decreto di trasferimento del bene”*

*a parere della scrivente non possibile non essendo stato indicato nella trascrizione del pignoramento la p.IIa 237, che rappresenta la corte del fabbricato) Invero, dalla planimetria (cfr. pag. 9 relazione e dall’allegato rubricato “20 planimetria di rilievo lotto 1” sembra che annesso al fabbricato, censito sulla p.IIa 169, vi è la corte individuata con la p.IIa 237, non oggetto di pignoramento e, poi, s.e., la planimetria catastale della p.IIa 169 differisce con lo stato dei luoghi; infatti, al fabbricato originario (p.IIa 169) è stato aggiunto un corpo ulteriore edificato sulla p.IIa 237”*

rilevato che l’immobile residenziale di cui alla particella 169 ha una maggiore consistenza rispetto a quella pignorata, in quanto il fabbricato ha un ingombro sul terreno di pertinenza di cui alla particella 237;

rilevato che il valore di stima del lotto n. 1 tiene conto del corpo aggiunto (magazzino su due livelli) edificato;

rilevato che essendo stato eseguito e trascritto il pignoramento unicamente della particella 169, **occorre che l’esperto stimatore chiarisca se sia possibile procedere ad un frazionamento del fabbricato, al fine di procedere alla vendita unicamente del fabbricato ricadente nella particella n. 169;**

rilevato in ogni caso che sia necessario sentire le parti sul punto, invitandole a depositare entro 15 giorni dalla prossima udienza proprie note su quanto evidenziato dal Custode.

**(LOTTO 5)**

**UNITÀ IMMOBILIARE CENSITA AL Fg 10 P.IIa 187 e 188**

1. Rilevato che nell’atto di pignoramento e nella trascrizione è stato pignorato senza indicazione del sub ed è stato pignorato anche il terreno, sul quale insiste il fabbricato p.IIa 188, comunque, soppresso al momento del pignoramento;

considerato che nella prospettiva della vendita coattiva ed al fine, quindi, di garantire effettività al principio della continuità delle trascrizioni di cui al combinato disposto degli artt. 567 co. 2 c.p.c. e 2650 c.c., deve sussistere assoluta conformità tra i dati identificativi dell’immobile in espropriazione risultanti dalla nota di trascrizione del pignoramento e quelli identificativi dello stesso immobile da indicare nell’ordinanza di vendita con delega delle operazioni ex art. 591 bis c.p. e, successivamente, in caso di aggiudicazione od assegnazione, nel decreto di trasferimento o nell’ordinanza di assegnazione;

ritenuto, pertanto, che sia opportuno, che il creditore procedente effettui una rettifica del pignoramento al fine di adeguare la situazione di diritto alla situazione di fatto, provvedendo,

TRIBUNALE DI CASTROVILLARI  
Proc. n° 174/2011 R.G. Esecuzione  
Civile Italfondario –  
*C.T.U. Integrazioni Peritali*

altresì, ad annotare la rettifica de qua nei Pubblici Registri Immobiliari ed a notificarla all'esecutata;

2. rilevato che il pignoramento è stato eseguito sulla quota di  $\frac{1}{2}$  del debitore, sicché occorrerà procedere al giudizio di divisione;

rilevato che, pertanto, occorre disporre un'integrazione peritale in cui si l'esperto:

**1) dica se gli immobili siano comodamente divisibili secondo le quote di comproprietà dei condividenti, senza che la divisione comporti spese eccessive, rilevanti opere di modifica, onerose servitù reciproche o limiti di godimento, ovvero incida sensibilmente sul valore del bene;**

**2) in caso affermativo predisponga un progetto divisionale con assegnazioni in natura, rapportate alle quote di diritto vantate da ciascun condividente determinando gli eventuali conguagli spettanti all'uno o all'altro dei condividenti, secondo le rispettive quote di comproprietà, previo apprezzamento circa l'eventuale svalutazione commerciale della vendita limitata alla quota.**

TRIBUNALE DI CASTROVILLARI  
Proc. n° 174/2011 R.G. Esecuzione  
Civile Italfondario –  
*C.T.U. Integrazioni Peritali*

## **LOTTO N° 1**

---

UNITÀ IMMOBILIARE RESIDENZIALE  
+ pertinenza (*Cortile*)

Foglio n° 13 P.IIa n° 169  
Foglio n° 13 P.IIa n° 237

# TRIBUNALE DI CASTROVILLARI

Proc. n° 174/2011 R.G. Esecuzione

Civile Italfondario –

**C.T.U. Integrazioni Peritali**

Per quanto richiesto dal G.E. Dott.ssa Giuliana GAUDIANO al sottoscritto stimatore, sui chiarimenti indicati in merito alla possibilità di procedere ad un frazionamento del fabbricato, al fine di procedere alla vendita unicamente del fabbricato ricadente nella particella n. 169, come prodotto, specificato e descritto nella Relazione Tecnica Estimativa (*Udienza 20/11/2018*), da indagini catastali effettuate, il bene pignorato dall'esecuzione immobiliare in oggetto risulta attualmente censito al N.C.E.U. del Comune di San Lorenzo del Vallo al foglio di mappa n°13:

## **UNITA' IMMOBILIARE:**

Unità immobiliare di residenza

- Particella: 169
- Piano: Terra-Primo
- Categoria: A/3
- Classe: U
- Consistenza: 6 vani
- Rendita: 278,89 €
- Intestatario:

## **TERRENO DI PERTINENZA:**

non indicato nella trascrizione di pignoramento

- Particella: 237
- Qualità: Uliveto
- Classe: 1
- Consistenza: 1 are 68 ca
- R.D.: 0,87 €
- R.A.: 0,35 €
- Intestatario:



TRIBUNALE DI CASTROVILLARI  
Proc. n° 174/2011 R.G. Esecuzione  
Civile Italfondario –  
*C.T.U. Integrazioni Peritali*

Il suddetto bene pignorato, risulta essere in possesso della Fam. , in quanto unità immobiliare di residenza, così come la porzione di terreno di pertinenza all'abitazione, non indicato nella trascrizione di pignoramento, sulla quale insistono gli accessi e le aperture dell'edificio - trattasi di cortile interno debitamente recintato.

Da ulteriori indagini catastali svolte, oltreché da un ulteriore incontro tenuto in data del 13/07/2021 con l'Ing. Amato, Responsabile dell'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di San Lorenzo del Vallo, è emerso che il corpo di fabbrica di cui alla p.lla 169, come detto in perizia, realizzato per effetto di Autorizzazione Edilizia rilasciata in data 10.05.1974 e successiva Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata in data 30.01.1986, presentava:

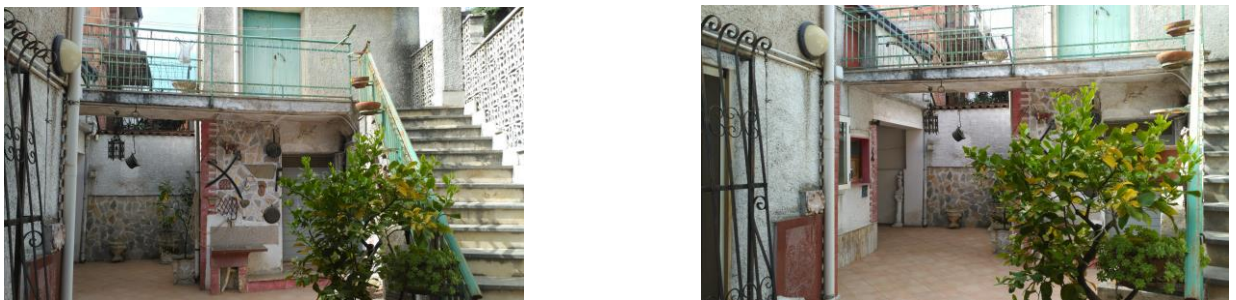
- La realizzazione di manufatti in completa assenza di titolo abilitativo, nello specifico:
  1. Ampliamento del locale magazzino in aderenza sul confine versante Nord (*Altra Proprietà*), verso Ovest sul muro di recinzione interno alla P.lla 237, con affaccio sul cortile interno lato Sud con una tettoia - Sup. Lorda circa 12 m<sup>2</sup>



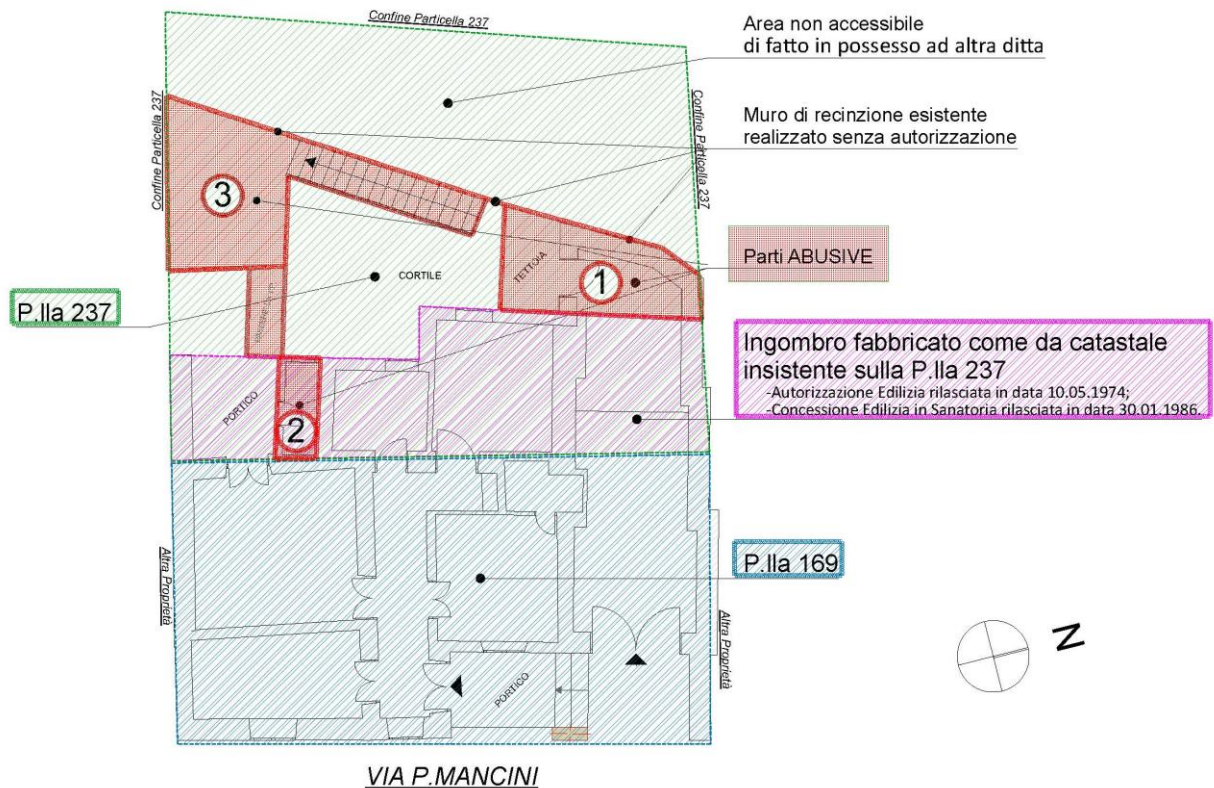
2. Realizzazione di un vano lavanderia incluso nella sagoma dell'edificio, ricavato all'interno del portico esistente con ingresso dal medesimo e finestra sul cortile - Sup. Lorda circa 4 m<sup>2</sup>

3. Realizzazione, nella corte di pertinenza, di un magazzino distribuito su 2 livelli fuori terra del quale il P.T. è adibito a deposito per derrate alimentari ed il piano superiore l°P, locale delle medesime dimensione, adibito a locale di sgombero, l'accesso a quest'ultimo è garantito mediante scala aderente alla recinzione realizzata in cemento armato così come una passerella sospesa, anch'essa abusiva in cemento armato, la quale funge da collegamento al sottotetto dell'unità abitativa.

Il suddetto manufatto è stato posizionato in aderenza sul confine versante Sud (*Altra Proprietà*), verso Ovest sul muro di recinzione interno alla P.lla 237, con affaccio sul cortile interno lato Nord - Sup. Lorda circa 30m<sup>2</sup> complessiva.



TRIBUNALE DI CASTROVILLARI  
Proc. n° 174/2011 R.G. Esecuzione  
Civile Italfondario – B  
C.T.U. Integrazioni Peritali



In riferimento alla superficie della corte di cui alla p.lla 237, parzialmente interessata dal corpo di fabbrica comprese anche delle porzioni abusive, per come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico già nella precedente perizia, in virtù del Regolamento Edilizio ed Urbanistico Comunale, essa rientra nel Territorio Urbanizzato ed Urbanizzabile, zona identificata ACR "Ambiti consolidati recenti" -zona comprendente aree residenziali di edificazione abbastanza recente- nella quale sono ammessi i seguenti interventi:  
Cod. Interventi

- I06 Posa di impianti a rete e di condotte di sottosuolo
- I07 Posa di impianti a rete e di condotte aeree
- I09 Costruzione di strade e altre infrastrutture per la mobilità
- I10 Pavimentazione e impermeabilizzazione del suolo
- I11 Riqualificazione di aree urbane scoperte
- I12 Costruzione nel sottosuolo
- I14 Manutenzione ordinaria e straordinaria di edifici esistenti, adeguamento igienico e tecnologico di edifici esistenti
- I15 Demolizioni di costruzioni esistenti
- I16 Eliminazione di costruzioni improprie o abusive non condonate
- I17 Ricostruzione previa demolizione con uguali indici urbanistici ed edilizi o con incrementi esplicitamente consentiti dal PSC e dal REU
- I19 Ristrutturazione edilizia
- I24 Trasformazioni d'uso degli edifici



TRIBUNALE DI CASTROVILLARI  
Proc. n° 174/2011 R.G. Esecuzione  
Civile Italfondario –  
*C.T.U. Integrazioni Peritali*

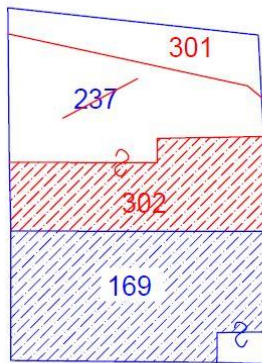
Pertanto, sulla base dei dati acquisiti, e di quanto richiesto dal G.E. se sia possibile procedere ad un frazionamento del fabbricato, al fine di procedere alla vendita unicamente del fabbricato ricadente nella particella n. 169, risulta necessario eseguire delle operazioni di tipo catastale, tecnico-urbanistico come di seguito riportate:

**PERFEZIONAMENTO CATASTALE**

premessi che:

- l'immobile pignorato, per come riportato catastalmente oltreché per effetto di Autorizzazione Edilizia rilasciata in data 10.05.1974 e successiva Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata in data 30.01.1986, è rappresentato da tutti i corpi di fabbrica presenti corte compresa fino alla recinzione esistente;
- le parti abusive indicate con il numero 1 e 3 non sanabili, comprese il corpo scala nonché la passatoia di collegamento, devono essere demolite;
- la parte abusiva indicata con il numero 2 si trova nelle condizioni per essere sanata;
- le P.lle 169 e 237 sono catastalmente intestate a ditte diverse.

risulta necessario eseguire in primis:



**1° - Tipo di Frazionamento con Mappale**

soppressione della 237 e creazione di 2 nuove p.lle (ipotizziamo 301 e 302)

- la 301 rimane ai terreni ed eventualmente chi ne detiene il possesso dovrebbe fare un atto per intestarsela;
- la 302 passa all'urbano;

**2° - due pratiche (Variazione Catastale) e (Nuovo accatastamento)**

- soppressione della 169 e creazione della 169 sub. 1 unità di fatto alla 302 sub.1;
- accatastamento della 302 sub.1 unità di fatto alla 169 sub.1;

*n.b. ai fini fiscali l'immobile è considerato unico (si sommano le rendite e le consistenze)*

*n.b. dopo la vendita sarà possibile fondere le due unità immobiliari graffiandole*

**REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA**

in virtù del Regolamento Edilizio ed Urbanistico Comunale, per come sopra menzionato, l'area interessata dagli interventi edilizi privi di titoli autorizzativi rientra nel Territorio Urbanizzato ed Urbanizzabile del Comune di S. Lorenzo del Vallo, come zona identificata ACR "Ambiti consolidati recenti" -zona comprendente aree residenziali di edificazione abbastanza recente- nella quale sono ammessi gli interventi suddetti previsti dal R.E.U., pertanto per le condizioni ed i presupposti relativi all'oggetto di studio abbiamo:

- Ampliamento del locale deposito, identificato con il **n°1**, comprensivo di tettoia annessa così come il magazzino **n°3**, distribuito su 2 livelli fuori terra adibito a deposito ed a locale di sgombero al piano superiore, unitamente alla scala di accesso ed alla passerella sospesa di collegamento al sottotetto dell'unità abitativa, **non sono sanabili**, pertanto rientrano negli interventi -I15 Demolizioni di costruzioni esistenti e -I16 Eliminazione di costruzioni improprie o abusive non condonate.

TRIBUNALE DI CASTROVILLARI  
Proc. n° 174/2011 R.G. Esecuzione  
Civile Italfondario –  
*C.T.U. Integrazioni Peritali*

- Differente è invece la situazione relativa alla realizzazione del vano lavanderia **n°2** che è contenuto nella sagoma dell'edificio, ricavato all'interno del portico esistente, così come il muro di recinzione esistente, i quali sono interventi ammissibili, attraverso operazioni di sistemazione della distribuzione interna ed di riordino morfologico dei prospetti, quindi **sanabili** con Richiesta Permesso di Costruire in Sanatoria, il cui rilascio è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di intervento che, se regolare, sarebbe stato escluso dal contributo, in misura pari a quella prevista dall'art. 16, D.P.R. 380/2001.

Gli oneri concessori vanno determinati secondo le tabelle vigenti al momento del rilascio del titolo in sanatoria e non della presentazione della domanda.

A seguito delle suddette operazioni di perfezionamento e regolarizzazione sia catastale che urbanistica, al fine di procedere alla vendita unicamente del fabbricato ricadente nelle nuove particelle, l'unità immobiliare oggetto di stima presenta una nuova consistenza, nuovo assetto distributivo con una superficie commerciale complessiva paria a mq 165,86 meglio dettagliata nel seguente prospetto:

<b>Descrizione</b>	<b>Superfici calcolate</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Superficie Comm.le</b>
APPARTAMENTO	107,15 m <sup>2</sup>	1	107,15m <sup>2</sup>
MAGAZZINO	37,70 m <sup>2</sup>	1	37,70 m <sup>2</sup>
PORTICI E TERRAZZI	24,20 m <sup>2</sup>	30%	7,26 m <sup>2</sup>
CORTE	55,00 m <sup>2</sup>	25%	13,75 m <sup>2</sup>
<b>Totale</b>			<b>165,86 m<sup>2</sup></b>

TRIBUNALE DI CASTROVILLARI  
Proc. n° 174/2011 R.G. Esecuzione  
Civile Italfondario –  
C.T.U. Integrazioni Peritali

**STIMA DELL'IMMOBILE**

Tenuto conto della media dei valori di mercato minimi e massimi ottenuti come meglio dettagliato nel paragrafo “**DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DEI BENE**”, per come da Perizia, seguendo la classificazione per tipologia sull’attinente stato di conservazione si ottiene:

**1. Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) - Agenzia del Territorio**

Anno 2020 - Semestre 2 - Provincia: COSENZA - Comune: SAN LORENZO DEL VALLO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO E AREE LIMITROFE - Codice di zona: B1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico - Destinazione: Residenziale

(cfr. allegato)

▪ **ABITAZIONE**

$(430,00\text{€}/\text{mq} + 570,00\text{€}/\text{mq}) / 2 = \text{€ } 500,00 \text{ m}^2$  al quale, applicando il coefficiente di “*differenziazione esterna*” dell’0,85, otteniamo:  $(500,00 \text{ €}/\text{mq} \times 0,85 \text{ coeff.}) = \text{€ } 425,00 \text{ m}^2$

**2. Indagine di mercato territoriale:**

▪ **ABITAZIONE**

$(400,00\text{€}/\text{mq} + 550,00\text{€}/\text{mq}) / 2 = \text{€ } 475,00 \text{ m}^2$

Tenuto conto che trattasi di un’abitazione sita al piano terra con magazzino e corte annessa, si determina in sintesi, che i beni con caratteristiche simili a quelle in perizia sono commercializzati attualmente per cifre che si aggirano in un range tra i valori sopra analizzati, e precisamente:

$$\underline{\underline{V = (425,00\text{€}/\text{mq} + 475,00\text{€}/\text{mq}) / 2 = \text{€ } 450,00 / \text{m}^2}}$$

L’unità immobiliare presenta una superficie commerciale complessiva di **mq 165,86**:

Esplicitata la complessità dell’intervento, con scienza e coscienza, al fine di determinare e quantificare il valore venale della singola unità immobiliare, si applica il suddetto Valore (V), in base allo specifico stato di conservazione, per la superficie commerciale (*costruita/accessoria*) relativa all’immobile oggetto di stima, dove il suo più probabile valore capitale, è il seguente:

**SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE X METROQUADRO COMMERCIALE**

$$\underline{\underline{\text{m}^2 165,86 \times 450,00 \text{ €}/\text{m}^2 = \text{€ } 74.637,00}}$$

A detto valore (*Medio Ordinario*) non vanno praticate detrazioni in quanto già si è tenuto conto delle peculiarità del bene esecutato e, pertanto, è da considerarsi conclusivamente il valore dell’immobile oggetto di esecuzione in:

**€ 74.637,00** (*diconsi settantaquattromilaseicentotrentasette/00*)

al fine della determinazione del prezzo base di vendita.

---

TRIBUNALE DI CASTROVILLARI  
Proc. n° 174/2011 R.G. Esecuzione  
Civile Italfondario –  
*C.T.U. Integrazioni Peritali*

## **LOTTO N° 5**

---

UNITÀ IMMOBILIARE CON CORTE ANNESSA

Foglio n° 10 P.lla n° 187 Sub 1

TRIBUNALE DI CASTROVILLARI  
Proc. n° 174/2011 R.G. Esecuzione  
Civile Italfondario –  
*C.T.U. Integrazioni Peritali*

Per quanto richiesto dal G.E. Dott.ssa Giuliana GAUDIANO al sottoscritto esperto, sulla richiesta di disporre un'integrazione peritale per procedere al giudizio di divisione del bene oggetto di pignoramento eseguito sulla quota di  $\frac{1}{2}$  del debitore, richiedendo pertanto se possa sussistere la possibilità di dividere comodamente il bene pignorato, secondo le quote di proprietà dei condividenti, senza che la stessa divisione comporti spese eccessive, rilevanti opere di modifica, onerose servitù reciproche o limiti di godimento, ovvero che possa incidere sensibilmente sul valore del bene, ed nel caso affermativo predisporre un progetto divisionale con assegnazioni in natura, rapportate alle quote di diritto vantate da ciascun condividente determinando gli eventuali conguagli spettanti all'uno o all'altro dei condividenti, secondo le rispettive quote di proprietà, previo apprezzamento circa l'eventuale svalutazione commerciale della vendita limitata alla quota.

Come prodotto, specificato e descritto nella Relazione Tecnica Estimativa (*Udienza 20/11/2018*), da indagini catastali effettuate il bene pignorato dall'esecuzione immobiliare in oggetto risulta attualmente censito al N.C.E.U. del Comune di San Lorenzo del Vallo al foglio di mappa n°10.

**UNITA' IMMOBILIARE** (*Planimetria Catastale non abbinata - Impianto Meccanografico*):

- *Particella:* 187
- *Piano:* Terra
- *Categoria:* A/3
- *Classe:* U
- *Consistenza:* 6,5 vani
- *Rendita:* 302,13 €
- *Intestatario:*

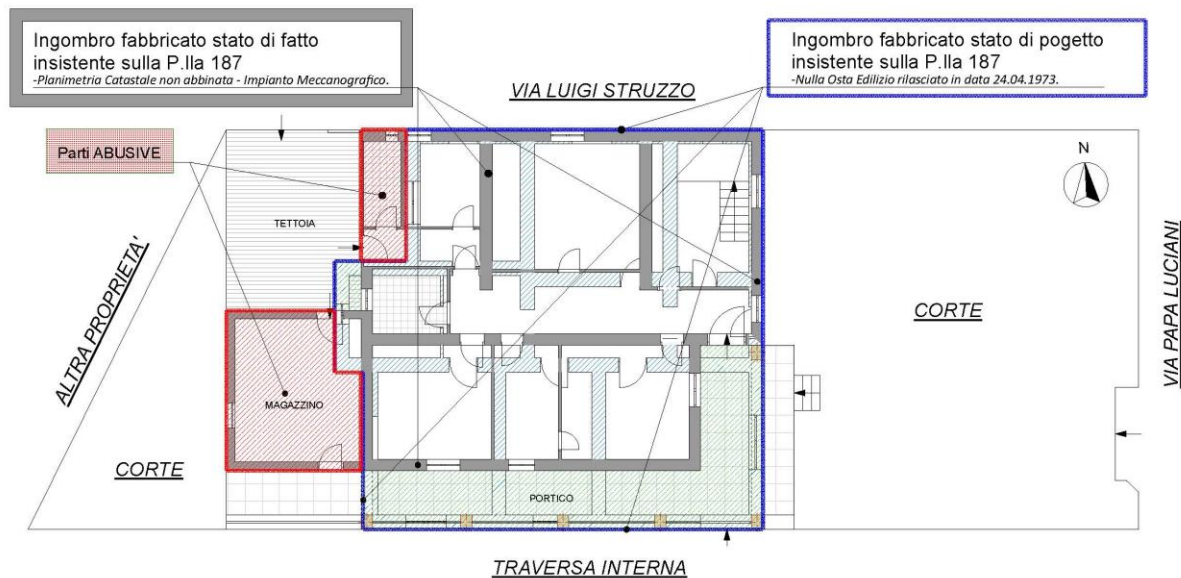
TRIBUNALE DI CASTROVILLARI  
Proc. n° 174/2011 R.G. Esecuzione  
Civile Italfondario –  
C.T.U. Integrazioni Peritali



L'immobile residenziale di cui alla particella 187, risulta essere in possesso della Fam. dal 30/06/1987, essa, sita nel Comune di San Lorenzo del Vallo alla Via Papa Luciani n° 13, allo stato dei luoghi è impiantata su unico livello fuori terra con copertura a falde il cui sottotetto non praticabile e non abitabile è reso accessibile per mezzo di una botola d'accesso con scala retrattile posta all'interno dell'unità abitativa.

Esso confina sul versante Sud con una via interna privata, a Nord con Via Luigi Struzzo e sul retro ad Ovest con altra proprietà; l'accesso al lotto è garantito da un cancello posto direttamente sulla Via Papa Luciani, versante Est dove, attraverso la corte di pertinenza si raggiunge l'ingresso dell'unità abitativa.

TRIBUNALE DI CASTROVILLARI  
Proc. n° 174/2011 R.G. Esecuzione  
Civile Italfondario –  
C.T.U. Integrazioni Peritali



A seguito di un ulteriore incontro tenuto in data del 13/07/2021 con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di San Lorenzo del Vallo, l'Ing. Amato, è confermato che sia la consistenza dell'unità immobiliare che il suo assetto distributivo non rispecchiano la planimetria di progetto depositata presso l'Ufficio Tecnico, difatti, per come già evidenziato in perizia, il progetto del corpo di fabbrica di cui alla p.lla 187 è stato autorizzato alla realizzazione per effetto di *Nulla Osta Edilizio rilasciato in data 24.04.1973*, il quale prevedeva l'esecuzione di un fabbricato dislocato su 2 piani.

Allo stato dei luoghi, nonostante esso sia stato realizzato su un solo livello al P.T., presenta delle porzioni volumetriche, realizzate o contestualmente in fase di costruzione o negli anni successivi, in completa assenza di titolo abilitativo, come meglio rappresentato graficamente si tratta nello specifico:

- Realizzazione di un locale magazzino di circa 25,00m<sup>2</sup> in muratura, posizionato in aderenza al corpo di fabbrica nella corte di pertinenza collocata sul Versante Ovest, annessa alla stessa la realizzazione di una tettoia coperta di circa 28,00m<sup>2</sup>, sempre in aderenza all'edificio con accesso carrabile esclusivo da via Luigi Sturzo, lato Nord.



TRIBUNALE DI CASTROVILLARI  
Proc. n° 174/2011 R.G. Esecuzione  
Civile Italfondario –  
*C.T.U. Integrazioni Peritali*

- Ampliamento dell'unità abitativa verso la corte sul retro, versante Ovest, prospiciente la tettoia e con affaccio finestrato sulla via Luigi Sturzo, lato Nord, mediante realizzazione di un locale bagno-servizio lavanderia di circa 7,50m<sup>2</sup>, con disimpegno



Pertanto, sulla base dei dati acquisiti, prima di procedere a quanto richiesto dal G.E. sulla possibile divisione del suddetto bene pignorato secondo le quote di comproprietà, al fine di poter procedere alla vendita unicamente della quota di ½ del debitore del fabbricato, risulta necessario eseguire delle operazioni di tipo catastale, tecnico-urbanistico come di seguito riportate:

**PERFEZIONAMENTO CATASTALE**

premesso che:

- l'immobile pignorato per come riportato dal mappale e dalla stessa visura catastale, essendo sprovvista di planimetria, da interrogazione all'Ufficio del Catasto risulta non abbinata, sembra rappresentato da tutti i corpi di fabbrica presenti corti comprese fino ai confini del lotto;
- le suddette parti abusive si trovano nelle condizioni per poter essere sanate;

risulta necessario eseguire in primis:

- Presentazione della planimetria catastale presso l'Agenzia del Territorio (DOCFA), in seguito procedere al nuovo accatastamento derivante dal frazionamento delle nuove unità immobiliari con graffate le relative corti.

**REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA**

in virtù del Regolamento Edilizio ed Urbanistico del Comune di S. Lorenzo del Vallo, l'area interessata dagli interventi edilizi privi di titoli autorizzativi rientra nel Territorio Urbanizzato ed Urbanizzabile, come zona identificata ACR "Ambiti consolidati recenti" -zona comprendente aree residenziali di edificazione abbastanza recente- nella quale sono ammessi gli interventi suddetti previsti dal R.E.U., pertanto per le condizioni ed i presupposti relativi all'oggetto di studio abbiamo che:

- Gli interventi sopra descritti realizzati assenza di titolo abilitativo sono ammissibili, attraverso operazioni di sistemazione della distribuzione interna e di riordino morfologico dei prospetti, quindi **sanabili** con Richiesta Permesso di Costruire in Sanatoria, il cui rilascio è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di intervento che, se



TRIBUNALE DI CASTROVILLARI  
Proc. n° 174/2011 R.G. Esecuzione  
Civile Italfondario –  
*C.T.U. Integrazioni Peritali*

regolare, sarebbe stato escluso dal contributo, in misura pari a quella prevista dall'art. 16, D.P.R. 380/2001 - gli oneri concessori vanno determinati secondo le tabelle vigenti al momento del rilascio del titolo in sanatoria e non della presentazione della domanda.

In conclusione, a perfezionamento di quanto richiesto dal G.E., con lo scopo di fornire una scrupolosa ed attenta analisi di perizia si è, pertanto, ritenuto necessario ed opportuno, oltreché prendere visione del contesto riguardante l'ubicazione delle unità immobiliari esegutate, acquisire ed analizzare tutte le possibili informazioni, documentazioni tecnico-amministrative e tutti i pareri sulla natura e condizione delle suddette entità.

Di conseguenza, ipotizzando che vengano eseguite le suddette operazioni di regolarizzazione e perfezionamento sia catastale che urbanistica, al fine di procedere alla vendita unicamente della porzione di fabbricato ricadente nella nuova particella secondo la quota di  $\frac{1}{2}$  del debitore esecutato, con la premessa che l'intervento di suddivisione non deve:

1. alterare la volumetria complessiva dell'edificio,
2. comportare mutamenti urbanisticamente rilevanti della destinazione di uso,
3. modificare la sagoma ed i prospetti dello stesso,

bisogna subito evidenziare che l'unità immobiliare oggetto di studio nonostante presenta, nella sua interezza, una nuova entità e consistenza, caratterizzato da un assetto distributivo degli spazi interni razionale ed ordinato, che sviluppa tutti gli ambienti funzionali, provvisti di opportune aperture ed affacci verso gli esterni, in maniera simmetrica non perfettamente speculare rispetto l'asse del corridoio di servizio esistente, nel prendere in considerazione una sua possibile suddivisione, sebbene sulla carta:

- non si riscontrano vincolanti servitù reciproche e limiti di godimento di entrambi i beni suddivisi, in quanto gli stessi, per come sono disposti e collocati, beneficiano del fatto di avere accessibilità funzionali e pratiche sia sulle eventuali corti di pertinenza che con accessi indipendenti direttamente sulle strade adiacenti.

*Di fatto, la realizzazione di un progetto divisionale, che consentirebbe la vendita dell'intero di una delle due realizzande unità immobiliari attribuite al solo debitore esecutato, appare complesso oltre che oneroso al punto da incidere in maniera rilevante sul valore commerciale delle singole quote frazionate con conseguente presumibile antieconomicità della vendita in sede esecutiva.*

In particolare, gli importanti interventi da dover realizzare sono i seguenti:

➤ Adeguamento dimensionale dei nuovi spazi alle prescrizioni igienico-costruttive:

*Caratteristiche dei nuovi ambienti in relazione alle loro funzioni come le superfici dei locali agibili nei quali si svolge la vita o l'attività delle persone che non possono avere una superficie inferiore a mq 14 - se si tratta di soggiorni o di camere da letto per due persone mq 9 - se si tratta di camere da letto singole o cucine;*

TRIBUNALE DI CASTROVILLARI  
Proc. n° 174/2011 R.G. Esecuzione  
Civile Italfondario –  
C.T.U. *Integrazioni Peritali*

*così come per i locali accessori o di servizio dove la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni come i servizi igienici e bagni dove quest'ultimo, se considerato principale, non deve essere inferiore a mq 4.*

➤ Ri-assetto distributivo delle nuove unità abitative + opere murarie di modifica:

*Organizzazione di nuove tramezzature divisorie tra le unità abitative e distributive al loro interno, senza travolgere, dove possibile, gli ambienti esistenti in relazione alle loro funzioni: formazione di nuovi bagni, di doppi servizi locali accessori come lavanderia; adeguamento degli ambienti, dove necessario, attraverso demolizioni e ricostruzioni di murature, realizzazioni dei nuovi accessi attraverso la formazione di varchi-aperture nelle rompagnature perimetrali opportunamente dimensionati, che nel caso di specie, essendo una costruzione risalente agli inizi degli anni settanta realizzata in blocchi in cemento, ha necessità di un accurato studio sulla vulnerabilità sismica dell'edificio.*

*Per quanto riguarda le opere murarie di modifica, i lavori da eseguire consistono in:*

- Rimozione della pavimentazione esistente e del sottostante massetto relativamente al nuovo locale bagno ed eventuali servizi accessori, necessari per la realizzazione degli impianti;*
- Assistenza muraria per opere impiantistiche idraulica ed elettriche;*
- Rifacimento degli intonaci sulle murature di nuova realizzazione, oltreché ripresa degli intonaci in corrispondenza delle zone interessate alle demolizioni;*
- Installazione del portoncino blindato di ingresso;*
- Rifacimento del massetto con prodotti ad elevata resistenza e rapida essiccazione per successiva posa in opera di pavimenti ceramici in corrispondenza delle zone interessate alla demolizione per la realizzazione degli impianti;*
- Posa in opera di rivestimenti ceramici in formati standard relativamente al nuovo locale bagno ed eventuali servizi accessori oltreché parte della cucina;*
- Posa in opera degli apparecchi sanitari, della box doccia e mobiletti wc.*
- Lavori di controsoffittatura Tinteggiatura di soffitti e pareti con tinta lavabile, previa preparazione delle superfici, stuccatura, rasatura, e applicazione di fissativo.*

➤ Verifica, adeguamento e realizzazione ex novo dei servizi tecnologici autonomi:

**Impianto Elettrico:** *per ogni singola civile abitazione dimensionamento e realizzazione secondo le specifiche tecniche impartite dalle norme CEI /UNI vigenti, dove al termine dell'installazione sarà rilasciata dalla impresa realizzatrice la dichiarazione di conformità secondo DM 37/2008.*

*Inoltre dovrà essere disposto, se necessario, anche:*

- impianto televisivo terrestre, Sat. analogico e digitale, singolo o comune alle unità;*
- impianto telefonico;*
- impianto antifurto;*
- impianto rivelazione incendio e fughe gas;*
- impianto protezione scariche atmosferiche interno e esterno;*
- impianto automazione cancelli e portoni;*
- impianto video-citofonico.*

TRIBUNALE DI CASTROVILLARI  
Proc. n° 174/2011 R.G. Esecuzione  
Civile Italfondario –  
**C.T.U. Integrazioni Peritali**

**Impianto Igienico-Sanitario:** verifica, intercettazione ed adeguamento degli impianti esistenti oltreché di nuova formazione solo per l'unità abitativa prodotta dalla divisione nello specifico per quanto riguarda:

- la distribuzione dell'acqua potabile con intercettazione della rete comunale, allaccio al contatore autonomo e predisposizione di una cisterna in acciaio quale riserva idrica con relativo autoclave.

- raccolta delle acque reflue da convogliare in apposita tubazione in p.v.c. ed innestare direttamente nella rete fognante esistente e dotata di sifone e torrino di ventilazione sulla copertura.

**Impianto di Riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria:** solo per la nuova unità abitativa, realizzazione ex novo dell'impianto di riscaldamento a gas-metano basato sulla tecnologia a condensazione con un elevato livello di comfort per il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria, attraverso:

- intercettazione della rete gas-metano necessaria al nuovo allaccio utenza con predisposizione della cassetta tecnica a murare per l'alloggiamento del contatore generale gas da collocare in prossimità della linea principale esistente, a seguire realizzazione ex novo dell'impianto gas-metano per alimentazione alla caldaia ed al nuovo punto del piano cottura con tubazione in rame rivestita con fodera autoestingente completo di rubinetto di mandata principale oltreché di valvole di intercettazione per le singole adduzioni.

- realizzazione ex novo dell'impianto termico a distribuzione orizzontale tramite rete di distribuzione indipendente "a zona", costituita da tubazioni di mandata e di ritorno che collegano la caldaia a condensazione ai termosifoni attraverso collettore centralizzato. ed adeguamento degli impianti esistenti.

Pertanto, ottemperate le suddette operazioni di perfezionamento e regolarizzazione sia catastale che urbanistica, al fine di procedere alla vendita esclusivamente dell'intero immobile di cui alla p.lla 187, per come dettagliato e descritto lo stesso si presenta con una nuova consistenza, in uno stato di conservazione buono con una superficie commerciale complessiva paria a mq 273,31 meglio dettagliata nel seguente prospetto:

Descrizione	Superfici calcolate	coeff	Superficie Comm.le
Appartamento	158,50	1	158,50
Magazzino	26,42	1	46,42
Portici e terrazzi	64,63	30%	19,39
Corte	196,00	25%	49,00
<b>Totale</b>			<b>273,31</b>

TRIBUNALE DI CASTROVILLARI  
Proc. n° 174/2011 R.G. Esecuzione  
Civile Italfondario –  
C.T.U. *Integrazioni Peritali*

**STIMA DELL'IMMOBILE**

Tenuto conto della media dei valori di mercato minimi e massimi ottenuti come meglio dettagliato nel paragrafo “**DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DEI BENE**”, seguendo la classificazione per tipologia sull’attinente stato di conservazione si ottiene:

**1. Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) - Agenzia del Territorio**

Anno 2020 - Semestre 2 - Provincia: COSENZA - Comune: SAN LORENZO DEL VALLO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO E AREE LIMITROFE - Codice di zona: B1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico - Destinazione: Residenziale

(cfr. allegato)

▪ **ABITAZIONE**

(430,00€/mq + 570,00€/mq) / 2 = € 500,00 m<sup>2</sup> al quale, applicando il coefficiente di “*differenziazione esterna*” dell’0,85, otteniamo: (500,00 €/mq x 0,85 *coeff.*) = **€ 425,00 m<sup>2</sup>**

**2. Indagine di mercato territoriale:**

▪ **ABITAZIONE**

(400,00€/mq + 550,00€/mq) / 2 = **€ 475,00 m<sup>2</sup>**

Tenuto conto che trattasi di un’abitazione sita al piano terra con magazzino e corte annessa, si determina in sintesi, che i beni con caratteristiche simili a quelle in perizia sono commercializzati attualmente per cifre che si aggirano in un range tra i valori sopra analizzati, e precisamente:

$$\underline{V = (425,00\text{€/mq} + 475,00\text{€/mq}) / 2 = \text{€ } 450,00 / \text{m}^2}$$

L’unità immobiliare presenta una superficie commerciale complessiva di **mq 273,31:**

Esplicitata la complessità dell’intervento, con scienza e coscienza, al fine di determinare e quantificare il valore venale della singola unità immobiliare, si applica il suddetto Valore (V), in base allo specifico stato di conservazione, per la superficie commerciale (*costruita/accessoria*) relativa all’immobile oggetto di stima, dove il suo più probabile valore capitale, è il seguente:

**SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE X METROQUADRO COMMERCIALE**

$$\underline{\text{m}^2 273,31 \times 450,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 122.989,50}$$

A detto valore (*Medio Ordinario*) non vanno praticate detrazioni in quanto già si è tenuto conto delle peculiarità del bene esecutato e, pertanto, è da considerarsi conclusivamente il valore dell’immobile oggetto di esecuzione in:

**€ 122.989,50** (*diconsì centoventiduemilanovecentoottantanove/50*)

al fine della determinazione del prezzo base di vendita.

---

TRIBUNALE DI CASTROVILLARI  
Proc. n° 174/2011 R.G. Esecuzione  
Civile Italfondario –  
*C.T.U. Integrazioni Peritali*

Secondo quanto richiestomi dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione G.E. Dott.ssa Giuliana GAUDIANO di disporre un'integrazione peritale -RICHIESTA CHIARIMENTI- con nota del 04/03/2021, fermo restando dunque a giudizio del sottoscritto il valore del bene così come sopra espresso, tanto si doveva a compimento dell'incarico conferitomi.

Si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Sig. G.E. e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportune.

Corigliano-Rossano, lì 23.07.2021

Il C.T.U.  
Dott. Arch. N. Rossano Straface



Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2**

**Provincia:** COSENZA

**Comune:** SAN LORENZO DEL VALLO

**Fascia/zona:** Centrale/CENTRO STORICO E AREE LIMITROFE, VIA CASTELLO, DELLA REPUBBLICA, CARMELITANI

**Codice di zona:** B1

**Microzona catastale n.:** 1

**Tipologia prevalente:** Abitazioni di tipo economico

**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	430	570	L	1,6	2,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	385	480	L	1,5	1,9	L
Box	NORMALE	280	385	L	1,6	2,1	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

### Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.