

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE
CASTROVILLARI**

All'Ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione immobiliare iscritta al N° 134/2008 RGE

Dott.ssa Giuliana Gaudiano

Tra

**Cerved Credit Management
Rappresentata e difesa dall'Avv.to
O. Martelli**

contro

Da Cassano Ionio

Premesso

che, al sottoscritto *Geom. Francesco Degan Di Dieco*, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa in epigrafe, veniva trasmesso a mezzo P.E.C. dall'Ufficio di Cancelleria del Tribunale di Castrovillari, disposizione in merito alla su citata procedura, in cui la S.V. letti gli atti, esaminata la documentazione prodotta, in particolare la relazione tecnica estimativa e relativa integrazione dell'esperto estimatore depositate agli atti in Cancelleria,

DISPONEVA

Che l'esperto, sotto il vincolo del già prestato giuramento:

- chiarisca se il bene censito al foglio 37 plla 263 sub 2 graffato con la plla 368 sub 1 può costituire oggetto di vendita separata dal bene censito al foglio 37 plla 263 sub 1
- in caso positivo ne determini il valore di stima;
- depositi un'integrazione peritale entro 90 giorni

RINVIAVA

Fissando il prosieguo per la comparazione delle parti all'udienza del 15/03/2022.

In merito alla suddetta Comunicazione da parte dell'Ill.mo Sig. Giudice, il C.T.U. espone quanto segue:
Acquisite le nozioni di merito attraverso il riesame e lo studio degli atti di causa, e considerato la richiesta di cui sopra, il CTU ha redatto la presente:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1 - chiarisca se il bene censito al foglio 37 plla 263 sub 2 graffato con la plla 368 sub 1 può costituire oggetto di vendita separata dal bene censito al foglio 37 plla 263 sub1

Si premette che la porzione di fabbricato di che trattasi, è sito nel comune di Cassano allo Ionio e riportato nel N. C. E. U. al foglio 37, Particella 368, sub 2, Via Giovanni XXIII, n 85, piano T, Zona censuaria 2, categoria catastale C/1, di classe 2, Consistenza mq 178, superficie catastale mq 188, con rendita catastale €2665,95 ed in ditta di:



La formazione di detto bene è avvenuta a mezzo frazionamento dell'originario foglio 37, particella 263, sub 2 graffato con particella 368, sub 1 in data 09/06/2020, pratica n.CS0044212, le quali sono state soppresse.

Ciò in forza dell'identificazione della ditta catastale, per come sopra descritta.

Per cui, a seguito dei dati sopra descritti, il CTU afferma che tale bene può costituire oggetto di vendita separata dal bene censito al foglio 37, particella 263, sub 1 e sub 7 mediante la realizzazione di parete divisoria.

2 - in caso positivo ne determini il valore di stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, il CTU rimanda ai parametri già descritti nella perizia originaria e di cui si riporta il costo al metro quadro.

Costo 950€/mq

Superficie immobile 188mq

Il valore più probabile di mercato viene di seguito descritto.

$950€/mq \times 188mq = 178.600,00€$

Costo realizzazione parete divisoria

Affinché la divisione dell'immobile in oggetto dalla restante parte del fabbricato sia inequivocabilmente resa indipendente, è necessario realizzare una parete divisoria in mattoni forati di centimetri 30 e strato di intonaco da ambedue le parti.

Costi della realizzazione.

- Muratura in mattoni di laterizio dello spessore di 30 centimetri, compreso acquisto e messa in opera ed ogni onere e magistero per la realizzazione a regola d'arte 95€/mq
- Intonato del tipo civile liscio di colore naturale compreso acquisto e messa in opera 30€/mq
- Ponteggio e relativi oneri di sicurezza e realizzazione a regola d'arte 15€/mq

Metri lineari 16 per 3,50 metri di altezza = 56mq circa

Scavo fondazioni a mano e realizzazione fondazione di dimensioni 0,50x0,50x16 suo riempimento in CA con n. 6 ferri ϕ 16 e staffe ϕ 8 poste in opera con passo 20cm.

Costo circa 1.500,00€

Muratura 56 x 95 = 5.320,00€

Intonaco 2 x 56 x 30 = 3.360,00€

Ponteggio 2 x 56 x 15 = 1.680,00€

Costo tot. parete divisoria: $5.320,00 + 3.360,00 + 1.680,00 + 1.500,00 = 11.860,00€$

A detto importo vanno aggiunte le spese tecniche occorrenti per la presentazione di pratica edilizia costo 2000€

Costi totali **13.860,00€**

Alla luce di tali costi necessari per la realizzazione di divisione mediante parete muraria, si è pensato, per non gravare in modo significativo, sul valore dell'immobile ad una soluzione prefabbricata mediante la realizzazione di parete divisoria di cartongesso con pitturazione.

Questa parete generalmente di una/due lastre in gesso rivestito per lato fissate a struttura metallica singola, compresa la tinteggiatura, aggiunta di feltro in lana di roccia/ polietilene ad isolamento termico ed acustico ha un costo medio di 100€ al metro quadro

Costo circa $56\text{mq} \times 100€ = 5.600,00€$

Sommando i costi per la pratica tecnica si ottiene il totale di:

$5.600,00€ + 2.000,00€ = 7.600,00€$

Valore del fabbricato al netto delle detrazioni sopra descritte =

$178.600,00€ - 7.600,00€ = 171.000,00€$

Inoltre, si fa presente che il suddetto bene non risulta essere oggetto di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, ai sensi dell'art. 1 della L. n° 178 de) 30/12/2020.

Si allegano:

- Visura storica del foglio 37, particella 368, sub 2
(attuale locale derivante da frazionamento delle particelle 263, sub 2 graffato con la particella 368, sub 1)
- Visura storica del foglio 37, particella 263, sub 7
(derivante da frazionamento delle particelle 263, sub 2 graffato con la particella 368, sub 1)
- Elaborato planimetrico dove si evince il foglio 37, particella 368, sub 2

- € - Planimetria catastale del foglio 37, particella 368, sub 2 (oggetto di procedimento)

A me Consulente Tecnico D'Ufficio la soddisfazione di aver svolto un serio e circostanziato lavoro, mentre resto a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice per ogni eventuale chiarimento in merito.

Castrovillari li, 07/03/2022

Il CTU
Geometra Francesco Degan Di Dieco

