

Studio Cerbino

Geom. Giuseppe Antonio Cerbino

Via Ugo D'Atri, 24-26, - 87012 Castrovillari (CS)

Tel. e Fax 0981-22552 cell. 329-4193516

E-MAIL cerbino_franco@virgilio.it

PEC giuseppeantonio.cerbino@geopec.it

TRIBUNALE CIVILE E PENALE

DI CASTROVILLARI

Procedura Esecutiva n. **13/85**

Creditore procedente:

Intesa Gestione Crediti S.p.A. (gia Banca Centro Sud S.p.A.) ora Italfondario S.p.A.

Debitore esecutato:



CONSULENZA TECNICA

D'UFFICIO

Seconda Perizia

Aggiornamento Valore



RELAZIONE

Premessa

Il sottoscritto Geom. Giuseppe Antonio Cerbino, iscritto all'Albo Geometri della Provincia di Cosenza al n.1970, con Studio in Castrovillari, Via Ugo D'Atri n. 24/26, ha ricevuto incarico quale Consulente Tecnico d'Ufficio, presso il Tribunale di Castrovillari, in data 17.05.2005 con nomina emessa dal G.E. Dott. Giovanni De Marco, notificatagli in udienza, relativa alla Procedura Esecutiva 13/85 R.E. promossa da Intesa Gestione Crediti S.p.A. (gia Banca Centro Sud S.p.A.) ora Italfondiaro S.p.A., contro, [REDACTED] da Cassano allo Jonio. In data 17.05.2005 il sottoscritto, ha giurato di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidategli, davanti al medesimo Giudice, ricevendo i seguenti quesiti.

In data 19.05.2015, il G.E. Dott.ssa Elvezia Antonella Cordasco ha disposto che il CTU, sotto il vincolo del già prestato giuramento, proceda ad un aggiornamento del valore immobiliare del compendio pignorato.

**

Quesiti

(Vedi Provvedimento del G.E. Dott.ssa E.A. Cordasco del 19.04.2016, allegato)

**

Esame fascicoli della procedura

In adempimento a quanto ordinatogli, il sottoscritto CTU, effettuava una prima ricognizione dei dati con l'esame dei fascicoli della procedura, al fine di individuare le parti costituite ed i loro procuratori con gli indirizzi dove spedire le comunicazioni d'inizio delle operazioni peritali, oltre, l'indicazione sull'ubicazione dei beni ed i dati catastali.

Risultati della ricognizione dei fascicoli delle procedure.

1- Procedura n.13/85

- a) Creditore procedente: Intesa Gestione Crediti S.p.A. (gia Banca Centro Sud S.p.A.) ora Italfondiaro S.p.A..
- b) Debitore esecutato: [REDACTED]
- c) Beni sottoposti a pignoramento come da atto notificato in data 08.03.1985:
 - 1 – Suolo edificatorio esteso metri quadrati centocinquanta –mq 150, sito in Cassano Jonio, località S. Maria delle Grazie, confinante con spazio di isolamento di metri sei lasciato dai venditori Serra Cassano, con Cirigliano-



Mazzei, con via pubblica di otto metri e con restante proprietà dei venditori Serra Cassano. In Catasto alla partita N° 2649/7904 e sul tipo di frazionamento al foglio 30 – Particella frazionata 424. Pervenuto con atto del Notaio L. Placco del 31 ottobre 1974 (trascrizione a favore art. 84387 del 22/11/1974).

2 – Terreno di mq. 960 in Cassano Jonio loc. Salicetta, partita 5041 fg. 58 p.lle 6 p sub a, 6 p sub b. Pervenuto con atto del Notaio L. Placco del 29/5/81 (trascrizione a favore art. 10393 del 17/6/81).

d) Beni sottoposti a pegno per estensione del vincolo come da atto di rettifica di pignoramento immobiliare notificato in data 08.04.2005:

1- Unità immobiliare censita in Catasto Fabbricati partita 5860 al foglio 58 part.lla 836 sub 3 e 10, zona cens. 3: comproprietari rispettivamente per 500/1000 i sigg. [REDACTED]

[REDACTED] Unità immobiliare censita in Catasto Fabbricati partita 5856 al foglio 58 part.lla 836 sub 4, 8 e 11, zona cens. 3; comproprietari rispettivamente per ½ i [REDACTED]

[REDACTED] Unità immobiliare censita in Catasto Fabbricati partita 5858 al foglio 58 part.lla 836 sub 6 e 13, zona cens. 3; comproprietari rispettivamente per ½ i [REDACTED]

4- Unità immobiliare censita in Catasto Fabbricati partita 5859 al foglio 58 part.lla 836 sub 7 e 14, zona cens. 3; comproprietari rispettivamente: per 500/1000 [REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

Osservazioni scaturite dai rilievi sui fascicoli delle procedure e dai verbali d'udienza.

Il CTU, fa osservare che i beni sottoposti a pegno per estensione del vincolo come da atto di rettifica di pignoramento immobiliare notificato in data 08.04.2005, sono stati costruiti sul Terreno di mq. 960 in Cassano Jonio loc. Salicetta, partita 5041 fg. 58 p.lle 6 p sub a, 6 p sub b. Pervenuto con atto del Notaio L. Placco del 29/5/81 (trascrizione a favore art. 10393 del 17/6/81), già sottoposto a pignoramento con atto notificato in data 08.03.1985. Osserva inoltre che, pur essendo stata dichiarata dal Sig. G.E. la estinzione parziale della procedura esecutiva immobiliare, relativamente alle particelle 836 sub 3 e sub 10 intestati a [REDACTED], ed altre particelle in data 07.10.2004, sull'atto di rettifica del pignoramento notificato l'8.04.2005 risultavano ancora iscritte le particelle 836 sub 3 e sub 10, salvo che non sia intervenuta una ulteriore rettifica del pignoramento per intervenuta estromissione della particella 836 sub 3 e 10.

Attualmente, con il presente incarico di nuova valutazione, a seguito delle Sentenze intervenute con le quali viene dichiarata la improcedibilità su alcune quote di proprietà degli immobili, potranno essere trattate per la valutazione solo le quote riferite ad ½ della proprietà delle particelle 836 sub 6 e sub 13, 836 sub 4-sub 8 e sub 11, e, 836 sub 7 e sub 14.

Mentre, gli immobili ricadenti sulla particella 424 del foglio 30 possono essere trattate come da pignoramento per l'intero.

**

Sopralluoghi

Dopo vari accertamenti, il CTU, inviava lettera a mezzo posta elettronica certificata alle parti costituite e nominate, con la quale comunicava l'accesso agli immobili in data 11.07.2016 alle ore 10,00. Alla data ed ora, comunicata, si recava sul luogo ove, sono ubicati i beni ed, ivi, trovava il [REDACTED] unitamente al Custode Giudiziario Avv. Immacolata Fontana che consentivano l'accesso agli immobili siti in Cassano All'Ionio [REDACTED] e successivamente nell'immobile sito in Contrada Salicetta di Sibari dello stesso comune nella particella 836 sub 7 e sub 14 del foglio 58. Nelle particelle 836 sub 3 e sub 10, 836 sub 6 e sub 13, 836 sub 4-sub 8 e sub 11 non è stato possibile accedere per assenza dei proprietari esecutati. In quella



data il CTU si riservava di accertare le motivazioni dell'assenza di chi avrebbe dovuto consentire l'accesso a quegli immobili. Emergeva, che nel corso della Causa sono intervenute delle sentenze scaturite da giudizi diversi, che hanno modificato l'incidenza del pignoramento su alcune particelle. In particolare con riferimento alla particella 836 sub 3 e sub 10 è stata estinta la procedura, mentre per le particelle 836 sub 6 e sub 13, e, particella 836 sub 4-sub 8 e sub 11 è stata estinta parzialmente la procedura esecutiva, lasciando il gravame esecutivo solo sulla metà dei diritti. Successivamente, il CTU, in data 21.11.2016 si recava in Contrada Salicetta di Sibari per completare le operazioni di sopralluogo del 11.07.2016, rinviate, ed unitamente all'Avv. Immacolata Fontana, Custode Giudiziario, gli veniva consentito l'accesso nella particella 836 sub 4-8-11 di proprietà dei Sigg. [REDACTED]

[REDACTED] e che sono in corso le pratiche di Successione Ereditaria. Dopodiché, nella particella 836 sub 6-13, i Sigg. [REDACTED] unitamente al Custode Giudiziario, consentivano l'accesso ed i rilievi fotografici.

Deduzioni a seguito dei sopralluoghi

Il CTU, sulla scorta di quanto a visionato deduce:

-Che relativamente agli immobili siti in Cassano All'Ionio alla [REDACTED] ricadenti sulla particella 424 del foglio 30, già valutati con precedente perizia del sottoscritto depositata in data 30.05.2006, non hanno subito modifiche ma si evincono segni di mancata manutenzione in particolare sulle pareti esterne, le quali essendo esposte alle intemperie da oltre dieci anni dalla prima valutazione oggi rispetto ad allora si presentano degradate. Mentre, gli immobili siti in contrada Salicetta di Sibari in Cassano All' Ionio, ricadenti nel foglio di mappa 58, particelle 836 sub 7 e sub 14, 836 sub 6 e sub 13, 836 sub 4-sub 8 e sub 11, probabilmente, per l'elevata concentrazione di salsedine ed umidità per la vicinanza al mare, oltre che per la scarsa manutenzione, presentano varie chiazze di umidità di risalita al piano terra, lateralmente sulle pareti esterne e, nella zona letto sottotetto, vi sono segni di umidità provenienti dal tetto stesso. Vi sono segni di lievi lesioni riconducibili ad assestamenti della struttura, essendo il sedime del fabbricato su terreno a bassa resistenza a compressione.

**



Precisazioni:

Poiché trattasi di vari appartamenti e locali deposito che in effetti fanno parte di due complessi di fabbricati urbani, siti in Cassano Ionio, identificati nel foglio di mappa 58, particella 836 e foglio 30 particella 424, **il CTU**, procederà alla trattazione delle caratteristiche generali dei due complessi e **successivamente tratterà i singoli immobili nei fascicoli dei lotti vendibili che di seguito predisporrà.**

**

I confini di proprietà

Il fabbricato di maggiore consistenza, sito nel Comune di Cassano Ionio in Sibari alla Località Salicetta, identificato nel foglio di mappa 58 con la particella 836, confina con: Viale Pollino, traversa di Viale Pollino, proprietà [REDACTED] ed altra proprietà.

Il fabbricato di maggiore consistenza, sito nel Comune di Cassano Ionio, identificato nel foglio di mappa 30 con la particella 424, confina con: Vico [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Dati catastali attuali degli immobili

Esaminate le visure catastali attuali richieste dal sottoscritto presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, i dati e le intestazioni catastali risultano, ad oggi, come segue:

1-Comune di Cassano Allo Ionio

Provincia di Cosenza

Foglio: 58, Particella: **836**, sub: **4 - 8 - 11**,

ZC: 3, Categoria: A/3, Classe: 3, Consistenza: 5,5 vani, Sup. Catastale: 88 mq Totale escluse aree scoperte: mq 71, Rendita: Euro 411,87;

Indirizzo: Contrada Salicette, piano T-1;

Intestati: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



Dati derivanti da: Denuncia nei passaggi per causa di morte del 09.09.2014 protocollo n. CS00044142 in atti dal 13.01.2016 Registrazione :PU sede: Napoli Volume: 999 n. 1469 del 01.09.2015 Successione (n. 536.1/2016).

2-Comune di Cassano Allo Ionio

Provincia di Cosenza

Foglio: 58, Particella: **836**, sub: **6 - 13**,

ZC: 3,Categoria: A/3, Classe: 2, Consistenza: 5,5 vani, Sup. Catastale: 82 mq Totale escluse aree scoperte: mq 70, Rendita: Euro 340,86;

Indirizzo: Contrada Salicette, piano T-1;

Notifica: 29743/1998,

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

3-Comune di Cassano Allo Ionio

Provincia di Cosenza

Foglio: 58, Particella: **836**, sub: **7 - 14**,

ZC: 3,Categoria: A/3, Classe: 2, Consistenza: 5,5 vani, Sup. Catastale: 88 mq Totale escluse aree scoperte: mq 72, Rendita: E. 340,86;

Indirizzo: Contrada Salicette, piano T-1;

Notifica: 29741/1998

Intestati: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED];

4-Comune di Cassano Allo Ionio

Provincia di Cosenza

Foglio: **30**, Particella: **424**, sub: **1**,

ZC: 1, Categoria: C/2, Classe: 1, Consistenza: 36 mq, Sup. Catastale Totale: 41 mq, Rendita: Euro 66,93;

Indirizzo: Via Figurella, piano T;



Intestati: [redacted]
[redacted]
[redacted];

5-Comune di Cassano Allo Ionio

Provincia di Cosenza

Foglio: **30**, Particella: **424**, sub: **2**,

ZC: 1, Categoria: C/2, Classe: 1, Consistenza: 35 mq, Sup. Catastale Totale: 41 mq,

Rendita: Euro 65,07;

Indirizzo: Via Figurella, piano T;

Intestati: 1 [redacted]
[redacted]
[redacted];

6-Comune di Cassano Allo Ionio

Provincia di Cosenza

Foglio: **30**, Particella: **424**, sub: **3**,

ZC: 1, Categoria: C/2, Classe: 1, Consistenza: 36 mq, Sup. Catastale Totale: 42 mq

Rendita: Euro 66,93;

Indirizzo: Via Figurella, piano T;

Intestati: [redacted]
[redacted]
[redacted];

7-Comune di Cassano Allo Ionio

Provincia di Cosenza

Foglio: **30**, Particella: **424**, sub: **4**,

ZC: 1, Categoria: A/3, Classe: 3, Consistenza: 6 vani, Sup. Catastale Totale: 140 mq

Totale escluse aree scoperte: 135 mq, Rendita: Euro 260,29;

Indirizzo: Via Figurella, piano 1;

Intestati: [redacted]
[redacted]
[redacted];



8-Comune di Cassano Allo Ionio

Provincia di Cosenza

Foglio: **30**, Particella: **424**, sub: **5**,

ZC: 1, Categoria: A/3, Classe: 3, Consistenza: 6 vani, Sup. Catastale Totale: 144 mq

Totale escluse aree scoperte: 136 mq, Rendita: E. 260,29;

Indirizzo: Via Figurella, piano 1 (**errato sulla visura, di fatto è piano 2**);

Intestati: 1- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED];

9-Comune di Cassano Allo Ionio

Provincia di Cosenza

Foglio: **30**, Particella: **424**, sub: **6**,

ZC: 1, Categoria: A/3, Classe: 3, Consistenza: 6 vani, Sup. Catastale Totale: 143 mq

Totale escluse aree scoperte: 135 mq, Rendita: Euro 260,29;

Indirizzo: Via Figurella, piano 3;

Intestati: 1- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED];

10-Comune di Cassano Allo Ionio

Provincia di Cosenza

Foglio: **30**, Particella: **424**, sub: **7**,

ZC: 1, Categoria: A/3, Classe: 3, Consistenza: 6 vani, Sup. Catastale Totale: 144 mq

Totale escluse aree scoperte: 135 mq, Rendita: E. 260,29;

Indirizzo: Via Figurella, piano 4;

Intestati: 1- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED];

Deduzioni dai dati catastali attuali: Il CTU, relativamente all'immobile identificato al foglio 58 particella 836, ritiene che le intestazioni catastali attuali siano dovute all'accatastamento del fabbricato nella sua complessità ed agli atti di trasferimento eseguiti in favore degli attuali proprietari ed in alcuni casi dovuti a Denunzie di

Successione nei passaggi per causa di morte. Relativamente all'immobile identificato al foglio 30 particella 424, ritiene che le intestazioni catastali attuali siano dovute all'accatastamento del fabbricato, nella sua complessità, eseguito prima della domanda di condono edilizio, presentata presso il Comune di Cassano allo Ionio, a nome [REDACTED] con destinazione della titolarità ai figli [REDACTED]. Pertanto poiché incompleta la pratica di condono sono rimaste invariate le intestazioni catastali.

**

Caratteristiche generali e costruttive dei Fabbricati

Il fabbricati che contengono gli immobili oggetto di stima, sono stati costruiti con struttura portante in cemento armato, manto di copertura in tegole cementizie posate sul solaio di copertura in c.a., completo di grondaie e discendenti pluviali, l'intonaco esterno eseguito con malta bastarda rifinito con tonachino per esterni, gli intonaci interni del tipo civile liscio, i pavimenti ed i rivestimenti in ceramica, gli infissi esterni in legno e le porte interne in legno tamburato, gli impianti elettrici ed idrici sottotraccia. I servizi idrici e fognari sono della rete comunale, l'illuminazione e la viabilità urbana sono in buone condizioni.

Localizzazione:

1- Il fabbricato, ricadente nel foglio 58 particella 836, è posto esattamente nella località Marina di Sibari – Salicetta, dista dalla riva del mare Ionio circa ml 850. Nella zona gli appartamenti sono, prevalentemente, usati come seconda casa durante il periodo estivo perché trattasi di zona balneare.

2- Il fabbricato, ricadente nel foglio 30 particella 424, è posto esattamente nel centro di Cassano allo Ionio. Nella zona, ben servita da viabilità e servizi vari, gli appartamenti sono usati, prevalentemente, come prima casa e/o residenziali, .

**

Accertamenti con riferimento alla Legge sul

“CONDONO EDILIZIO” 28.02.1985 n. 47 e successive

-----Relativi agli immobili siti nel Comune di Cassano allo Ionio in c/da salicetta di sibari foglio di mappa 58 particella 836 sub 4-8-11 intestate a [REDACTED], p.lla 836 sub 7-14 intestate a [REDACTED] di Cassano allo Ionio foglio di mappa 30 p.lla 424 intestata [REDACTED]



Su richiesta formulata dal sottoscritto CTU, in data 28.06.2005 prot.10862, l'Ufficio Tecnico del Comune di Cassano allo Ionio, in data 08.11.2005, rilasciava **certificato** dal quale si evince:

1a) Che da ricerche effettuate nell'archivio di questo Settore esiste una pratica edilizia intestata alle [REDACTED] classificata al n. 3530 relativa alla costruzione di un fabbricato in c.a. ad un piano f.t. e sottotetto non abitabile in c/da Salicetta;

1b) Che è stata rilasciata da questo Settore la relativa concessione edilizia in data 18.02.82 n. 3530;

1c) Che nel fascicolo relativo alla pratica a) visionato non è stato rinvenuto il certificato di abitabilità.

2) Che la sig.ra [REDACTED] in data 22.12.86 ha presentato domanda di condono edilizio e classificata al n. 1977, relativa ad un fabbricato sito in [REDACTED] di Cassano all'Ionio, ad oggi detta pratica non è stata definita.

Si certifica, inoltre, che da ricerche effettuate dal registro delle pratiche di condono edilizio e dal registro delle pratiche edilizie di questo Settore non risultano presentate richieste di concessioni edilizie da parte dei Sigg. [REDACTED]

Si specifica, altresì, che copia della pratica edilizia rilasciata in data 18.02.82 n. 3530 e copia di domanda di condono intestato alla [REDACTED] sono state consegnate al CTU Geom. Giuseppe Antonio Cerbino, in data odierna
Il responsabile del Settore (Dott. Ing. Giacinto Ciappetta)

Deduzioni dagli accertamenti sul condono

Sulla base delle informazioni e dei documenti forniti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Cassano allo Ionio, il CTU, ha potuto constatare che gli appartamenti siti in c/da Salicetta di Sibari sono stati realizzati con regolare concessione edilizia, pertanto trasferibili. Mentre, gli immobili siti in Via [REDACTED] di Cassano all'Ionio sono ancora oggetto di condono edilizio per incompletezza della pratica, perché costruiti in difformità allo strumento urbanistico vigente all'epoca della realizzazione. Pertanto, la loro trasferibilità potrà avvenire previa definizione della pratica di condono con le eventuali rettifiche catastali, poiché tra un appartamento e l'altro, si evince una diversa distribuzione degli interni pur essendo censiti in catasto con gli stessi vani e rendita.

Detto accertamento resta invariato rispetto alla perizia depositata il 30.05.2006.



**

Titoli di provenienza

Dati rilevati dalla certificazione notarile del Notaio Dott.ssa Francesca Zupi e del Notaio Dott. Luigi De Santis, allegati ai fascicoli delle procedure.

A tutto il 23.03.1985, i sottoindicati immobili:

1) Suolo edificatorio esteso mq 150 (metri quadri centocinquanta) sito in comune di Cassano allo Ionio, in località [REDACTED], confinante con spazio di isolamento di metri sei, con [REDACTED], con Via Pubblica di otto metri e con restante proprietà di [REDACTED], riportato in catasto alla Partita 2694/7904 al foglio 30 particella frazionata 424;

2) Terreno di mq 960 (metri quadri novecentosessanta) sito in Cassano allo Ionio, alla località Salicetta, riportato in catasto alla Partita 5041 foglio 58 particella 6p sub a, 6p sub b;

sono di proprietà di: [REDACTED]
[REDACTED], per quota di 1/2;

L'immobile descritto sotto il n. 1) è pervenuto:

a) [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], in virtù di atto di compravendita per Notar Ludovico Placco del 31.10.1974 trascritto il 22.11.1974 al n. 84387 RS;

b) [REDACTED]
[REDACTED];

Tale successione non risulta trascritta.

L'immobile descritto sotto il n. 2) è pervenuto:

a) a [REDACTED], per quota di 1/2, da [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] in virtù di atto di compravendita per Notar Ludovico Placco del 29.05.1981 trascritto il 17.06.1981 ai nn. 12140 RG e 10393 RS,

b) a [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED],



nata a [REDACTED], in virtù di compravendita per Notar Ludovico Placco dell'11.04.1976, trascritto il 03.05.1976 ai nn. 7690 RG e 149936 RS.

In tale atto è stato venduto ai coniugi [REDACTED]
[REDACTED] il lotto individuato con la particella 6p sub b di are 4.65.

c) a [REDACTED]
[REDACTED]

Atti pregiudizievoli

Attesta

Inoltre che, nel ventennio in esame, i citati immobili sono stati oggetto delle seguenti formalità:

- 1) Pignoramento immobiliare dell'ufficiale Giudiziario del Tribunale di Castrovillari trascritto il 22.03.1985 ai nn. 6195 RG e 106382 RS;
- 2) Ipoteca giudiziale di L. 87.000.000 iscritta il 26.11.1984 ai nn. 29602 RG e 5795 RS a favore della Banca Centro sud S.p.A. con sede in Napoli;

Osservazioni del Notaio Zupi

Le particelle relative agli immobili pignorati non figurano in catasto.

Cosenza 30 Novembre 1999

Precisazioni del Notaio De Santis

Si precisa che i terreni distinti con i mappali 6/pa e 6/pb sono stati oggetto di fusione e successiva edificazione giusta tipo mappale n. 1460 del 1992 in atti del catasto dal 23.2.2004.

Cosenza, 23 Settembre 2004

Osservazioni del CTU

Il sottoscritto CTU ritiene che alla data delle certificazioni Notarili, probabilmente, non erano stati ancora aggiornati tutti gli atti catastali relativi ai frazionamenti nel N.C.T. ed agli accatastamenti nel N.C.E.U. inerenti gli immobili pignorati.

Inoltre, le visure ipotecarie vanno aggiornate per ottenere le annotazioni derivanti dalle rettifiche dei pignoramenti successivi alle sentenze che hanno dichiarato la improcedibilità parziale su alcuni immobili del compendio pignorato, e per tracciare il passaggio di titolarità derivante dalla Denuncia di Successione per causa di morte del [REDACTED] relativamente alla particella 836 sub 4-8-11.



Detto aggiornamento, converrà eseguirlo, solo dopo che i creditori procedenti e/o interessati avranno provveduto alle formalità di trascrizione di tutte le rettifiche ai pignoramenti intervenute nel percorso della procedura.

**

Stima degli immobili

Premesso e chiarito tutti i particolari, il sottoscritto CTU, ritiene di essere in grado di effettuare una valutazione obiettiva degli immobili.

**

Criteri di valutazione

Al fine di rendere più semplice la vendita, la stima del valore sarà eseguita in base alle indagini effettuate sui valori di mercato della zona dove ricadono gli immobili. Considerato che, attualmente, il mercato immobiliare è molto difficile nella zona dove ricadono gli immobili, perché l'offerta supera le richieste e l'economia generale delle famiglie è molto bassa, **gli immobili saranno stimati in sette lotti**, di cui: --tre lotti, contenenti un appartamento ciascuno con la corte; --un lotto, contenente un appartamento; --tre lotti, contenenti un appartamento ciascuno ed un locale deposito di pertinenza;

APPARTAMENTI con corte

Procedendo alla stima del valore di mercato di appartamenti, siti nella Marina di Sibari del Comune di Cassano allo Ionio, con caratteristiche simili a quelli oggetto di stima, troviamo valori che vanno dagli Euro 650,00 circa a metro quadro per immobili più vetusti, agli Euro 850,00 circa a metro quadro per immobili più recenti, con epoche di costruzione molto diversificate. Effettuando il calcolo per interpolazione si ottiene una media di Euro 750,00 circa, a metro quadro. Pertanto, viste tutte le caratteristiche degli appartamenti in perizia, il **valore di Euro 750,00 a metro quadro** può ritenersi senza dubbio congruo. Per quanto riguarda i terrazzi, i balconi e i vani scala vengono valutati ad un terzo del valore a metro quadro dell'appartamento, mentre le corti esclusive scoperte, pavimentate e recintate vengono valutate ad un decimo del valore a metro quadro dell'appartamento. **Detto valore a metro quadro, con la presente nuova valutazione, viene confermato nonostante il mercato sia quasi fermo ma con lievi segni di ripresa.**



APPARTAMENTI tipo condominiale

Procedendo alla stima del valore di mercato di appartamenti, siti nel centro del Comune di Cassano allo Ionio, con caratteristiche similari a quelli, oggetto di stima, troviamo valori che vanno dagli Euro 450,00 circa a metro quadro per immobili più vetusti, agli Euro 650,00 circa a metro quadro per immobili più recenti, con epoche di costruzione molto diversificate. Effettuando il calcolo per interpolazione si ottiene una media di Euro 500,00 circa a metro quadro. Pertanto, viste tutte le caratteristiche degli appartamenti in perizia, il **valore di Euro 550,00 a metro quadro** può ritenersi senza dubbio congruo. Per quanto riguarda i terrazzi, i balconi ed i vani scale vengono valutati ad un terzo del valore a metro quadro dell'appartamento. Mentre, gli oneri per il completamento delle pratiche di condono edilizio vengono calcolati presuntivamente in € 4.500,00 per ogni appartamento con il locale deposito di pertinenza. **Detto valore a metro quadro, con la presente nuova valutazione, viene confermato nonostante il mercato sia quasi fermo ma con lievi segni di ripresa.**

LOCALI DEPOSITO pertinenti agli appartamenti condominiali

Procedendo alla stima del valore di mercato di locali deposito di pertinenza agli appartamenti, siti nel centro del Comune di Cassano allo Ionio, con caratteristiche similari a quelli oggetto di stima, troviamo valori che vanno dagli Euro 380,00 circa a metro quadro per locali più vetusti, agli Euro 500,00 circa a metro quadro per locali più recenti con epoche di costruzione molto diversificate. Effettuando il calcolo per interpolazione si ottiene una media di Euro 440,00 circa a metro quadro. Pertanto, viste tutte le caratteristiche dei **locali in perizia**, il **valore di Euro 440,00 a metro quadro** può ritenersi senza dubbio congruo, considerando lo stato di incompletezza dei locali verrà calcolata una percentuale di detrazione pari al 30% sul valore degli immobili finiti. **Detto valore a metro quadro, con la presente nuova valutazione, viene confermato nonostante il mercato sia quasi fermo ma con lievi segni di ripresa.**

*

Metodo di valutazione generale

Applicazione, del valore unitario stimato, alle superfici commerciali di ogni immobile, decurtando ove, necessario, gli eventuali oneri gravanti, i costi di completamento e rifinitura, e/o i costi di restauro.

*

A questo punto il CTU, procede a determinare i lotti ed il loro valore venale di mercato:



1) LOTTO A

Appartamento con corte sito in Cassano allo Ionio, località Salicetta di Sibari Marina, piano terra e primo, avente accesso da Viale Pollino e stradina privata, in catasto foglio 58, Particella **836** sub **4 - 8 - 11**, di cui fg 58 p.lla 836 sub 8 mq 49 corte esclusiva al sub 4 e, fg 58 p.lla 836 sub 11 mq 115 corte esclusiva al sub 4;

ZC: 3, Categoria: A/3, Classe: 3, Consistenza: 5,5 vani, Sup. Catastale: 88 mq Totale escluse aree scoperte: mq 71, Rendita: Euro 411,87;

Indirizzo: Contrada Salicette, piano T-1;

Valore commerciale: €/mq 750,00

Superficie appartamento: mq 73,00

Superficie portico: mq 17,00 ridotta ad 1/3 commerciale = mq 5,67

Superficie terrazzo: mq 12,00 ridotta ad 1/3 commerciale = mq 4,00

Superficie corte: mq 164,00 ridotta ad 1/10 commerciale = mq 16,40

Superficie totale commerciale: mq 99,07

Calcolo:

$\text{mq } 99,07 \times \text{€/mq } 750,00 = \text{€ } 74.302,50$

si determina un totale di € 74.302,50

a detto importo va decurtata una percentuale di vetustà e per problematiche evidenti di umidità di risalita ed infiltrazioni a seguito di mancata manutenzione dell'immobile nella misura del 10% pari ad € 7.430,25 per cui il valore complessivo dell'immobile è € 66.872,25 che a sua volta viene riportato alla quota pignorata di ½ pari ad € 33.436,12
Il **Valore del Lotto** è **€uro 33.436,12** (Euro Trentatremilaquattrocentotrentasei/12)

2) LOTTO B

Appartamento con corte sito in Cassano allo Ionio, località Salicetta di Sibari Marina, piano terra e primo, avente accesso da Viale Pollino, in catasto foglio 58, particella **836** sub **6 - 13**, di cui fg 58 p.lla 836 sub 13 mq 40 corte esclusiva al sub 6;

ZC: 3, Categoria: A/3, Classe: 2, Consistenza: 5,5 vani, Sup. Catastale: 82 mq Totale escluse aree scoperte: mq 70, Rendita: Euro 340,86;

Indirizzo: Contrada Salicette, piano T-1;

Valore commerciale: €/mq 750,00

Superficie appartamento: mq 72,00

Superficie portico: mq 16,50 ridotta ad 1/3 commerciale = mq 5,50

Superficie terrazzo: mq 12,00 ridotta ad 1/3 commerciale = mq 4,00



Superficie corte: mq 36,00 ridotta ad 1/10 commerciale = mq 3,60

Superficie totale commerciale: mq 85,10

Calcolo:

mq 85,10 x €/mq 750,00 = € 63.825,00

si determina un totale di € 63.825,00

a detto importo va decurtata una percentuale di vetustà e per problematiche evidenti di umidità di risalita ed infiltrazioni a seguito di mancata manutenzione dell'immobile nella misura del 10% pari ad € 6.382,50 per cui il valore complessivo dell'immobile è

€ 57.442,50 che a sua volta viene riportato alla quota pignorata di ½ pari ad € 28.721,25

Il **Valore del Lotto** è **€uro 28.721,25** (€uro Ventottomilasettecentoventuno/25)

3) LOTTO C

Appartamento con corte sito in Cassano allo Ionio, località Salicetta di Sibari Marina, piano terra e primo, avente accesso da Viale Pollino, in catasto foglio 58, particella **836** sub **7-14**, di cui fg 58 p.lla 836 sub 14 mq 110 corte esclusiva al sub 7;

ZC: 3, Categoria: A/3, Classe: 2, Consistenza: 5,5 vani, Sup. Catastale: 88 mq Totale escluse aree scoperte: mq 72, Rendita: E. 340,86;

Indirizzo: Contrada Salicette, piano T-1;

Valore commerciale: €/mq 750,00

Superficie appartamento: mq 74,00

Superficie portico: mq 16,50 ridotta ad 1/3 commerciale = mq 5,50

Superficie terrazzo: mq 12,00 ridotta ad 1/3 commerciale = mq 4,00

Superficie corte: mq 96,00 ridotta ad 1/10 commerciale = mq 9,60

Superficie totale commerciale: mq 93,10

Calcolo:

mq 93,10 x €/mq 750,00 = € 69.825,00

si determina un totale di € 69.825,00

a detto importo va decurtata una percentuale di vetustà e per problematiche evidenti di umidità di risalita ed infiltrazioni a seguito di mancata manutenzione dell'immobile nella misura del 10% pari ad € 6.982,50 per cui il valore complessivo dell'immobile è

€ 62.842,50 che a sua volta viene riportato alla quota pignorata di ½ pari ad € 31.421,25

Il **Valore del Lotto** è **€uro 31.421,25** (€uro Trentunomilaquattrocentoventuno/25)



4) LOTTO D

Appartamento condominiale sito in Cassano allo Ionio, Via Figurella, piano primo, in catasto al **foglio 30, particella 424 sub 4,**

ZC: 1, Categoria: A/3, Classe: 3, Consistenza: 6 vani, Sup. Catastale Totale: 140 mq
Totale escluse aree scoperte: 135 mq, Rendita: Euro 260,29;

Indirizzo: Via Figurella, piano 1;

Valore commerciale: €/mq 550,00

Superficie appartamento: mq 136,50

Superficie balconi: mq 17,50 ridotta ad 1/3 commerciale = mq 5,83

Superficie vano scala: mq 17,00 ridotta ad 1/3 commerciale = mq 5,67

Superficie totale commerciale: mq 148,00

Calcolo:

mq 148,00 x €/mq 550,00 = € 81.400,00

si determina un totale di a) pari ad € 81.400,00

a decurtare oneri presunti per condono edilizio € 4.500,00

otteniamo € 81.400,00 - € 4.500,00 = € 76.900,00

a detto importo va decurtata una percentuale di vetustà e per problematiche derivanti dalla mancata manutenzione dell'immobile nella misura del 10% pari ad € 7.690,00 per cui il valore complessivo dell'immobile è € 69.210,00

Il **Valore del Lotto** è **€uro 69.210,00** (€uro Sessantanovemiladuecentodieci/00)

5) LOTTO E

Composto da:

a) Appartamento condominiale sito in Cassano allo Ionio, Via Figurella, piano secondo, in catasto al **foglio 30, particella 424 sub 5,**

ZC: 1, Categoria: A/3, Classe: 3, Consistenza: 6 vani, Sup. Catastale Totale: 144 mq
Totale escluse aree scoperte: 136 mq, Rendita: E. 260,29;

Indirizzo: Via Figurella, piano 1 (**errato sulla visura, di fatto è piano 2**);

Valore commerciale: €/mq 550,00

Superficie appartamento: mq 136,50

Superficie balconi: mq 28,50 ridotta ad 1/3 commerciale = mq 9,50

Superficie vano scala: mq 17,00 ridotta ad 1/3 commerciale = mq 5,67

Superficie totale commerciale: mq 151,67

Calcolo:



mq 151,67 x €/mq 550,00 = € 83.418,50

si determina un totale di a) pari ad € 83.418,50

e

b) Locale deposito sito in Cassano allo Ionio, Via Figurella, piano terra,
in catasto al **foglio 30, particella 424 sub 1,**

ZC: 1, Categoria: C/2, Classe: 1, Consistenza: 36 mq, Sup. Catastale Totale: 41 mq,
Rendita: Euro 66,93;

Indirizzo: Via Figurella, piano T

Valore commerciale: €/mq 440,00

Superficie locale: mq 37,00

Superficie totale commerciale: mq 37,00

Calcolo:

mq 37,00 x €/mq 440,00 = € 16.280,00

a decurtare il 30 % per incompletezza € 16.280 ,00 x 0,70 = € 11.396,00

si determina un totale di b) pari ad € 11.396,00

sommando a) + b) otteniamo € 83.418,50 +€ 11.396,00 = 94.814,50

a decurtare oneri presunti per condono edilizio € 4.500,00

otteniamo € 94.814,50 - € 4.500,00 = € 90.314,50

a detto importo va decurtata una percentuale di vetustà e per problematiche derivanti
dalla mancata manutenzione dell'immobile nella misura del 10% pari ad € 9.031,45 per
cui il valore complessivo dell'immobile è € 81.283,05

Il **Valore del Lotto** è **€uro 81.283,05** (€uro Ottantunomiladuecentottantatre/05)

6) LOTTO F

Composto da:

a) Appartamento condominiale sito in Cassano allo Ionio, Via Figurella, piano terzo,
in catasto al **foglio 30, particella 424 sub 6,**

ZC: 1, Categoria: A/3, Classe: 3, Consistenza: 6 vani, Sup. Catastale Totale: 143 mq
Totale escluse aree scoperte: 135 mq, Rendita: Euro 260,29;

Indirizzo: Via Figurella, piano 3;

Valore commerciale: €/mq 550,00

Superficie appartamento: mq 136,50

Superficie balconi: mq 28,50 ridotta ad 1/3 commerciale = mq 9,50

Superficie vano scala: mq 17,00 ridotta ad 1/3 commerciale = mq 5,67



Superficie totale commerciale: mq 151,67

Calcolo:

$\text{mq } 151,67 \times \text{€}/\text{mq } 550,00 = \text{€ } 83.418,50$

si determina un totale di a) pari ad € 83.418,50

e

b) Locale deposito sito in Cassano allo Ionio, Via Figurella, piano terra,
in catasto al **foglio 30, particella 424 sub 2,**

ZC: 1, Categoria: C/2, Classe: 1, Consistenza: 35 mq, Sup. Catastale Totale: 41 mq,

Rendita: Euro 65,07;

Indirizzo: Via Figurella, piano T;

Valore commerciale: €/mq 440,00

Superficie locale: mq 42,50

Superficie totale commerciale: mq 42,50

Calcolo:

$\text{mq } 42,50 \times \text{€}/\text{mq } 440,00 = \text{€ } 18.700,00$

a decurtare il 30 % per incompletezza $\text{€ } 18.700,00 \times 0,70 = \text{€ } 13.090,00$

si determina un totale di b) pari ad € 13.090,00

sommando a) + b) otteniamo $\text{€ } 83.418,50 + \text{€ } 13.090,00 = \text{€ } 96.508,50$

a decurtare oneri presunti per condono edilizio € 4.500,00

otteniamo $\text{€ } 96.508,50 - \text{€ } 4.500,00 = \text{€ } 92.008,50$

a detto importo va decurtata una percentuale di vetustà e per problematiche derivanti dalla mancata manutenzione dell'immobile nella misura del 10% pari ad € 9.200,85 per cui il valore complessivo dell'immobile è € 82.807,65

Il **Valore del Lotto** è **€uro 82.807,65** (€uro Ottantaduemilaottocentosette/65)

7) LOTTO G

Composto da:

a) Appartamento condominiale sito in Cassano allo Ionio, Via Figurella, piano quarto,
in catasto al **foglio 30, particella 424 sub 7,**

ZC: 1, Categoria: A/3, Classe: 3, Consistenza: 6 vani, Sup. Catastale Totale: 144 mq

Totale escluse aree scoperte: 135 mq, Rendita: E. 260,29;

Indirizzo: Via Figurella, piano 4;

Valore commerciale: €/mq 550,00

Superficie appartamento: mq 136,50



Superficie balconi: mq 34,00 ridotta ad 1/3 commerciale = mq 11,33

Superficie vano scala: mq 17,00 ridotta ad 1/3 commerciale = mq 5,67

Superficie totale commerciale: mq 153,50

Calcolo:

mq 153,50 x €/mq 550,00 = € 84.425,00

si determina un totale di a) pari ad € 84.425,50

e

b) Locale deposito sito in Cassano allo Ionio, Via Figurella, piano terra,
in catasto al **foglio 30, particella 424 sub 3,**

ZC: 1, Categoria: C/2, Classe: 1, Consistenza: 36 mq, Sup. Catastale Totale: 42 mq

Rendita: Euro 66,93;

Indirizzo: Via Figurella, piano T;

Valore commerciale: €/mq 440,00

Superficie locale: mq 44,50

Superficie totale commerciale: mq 44,50

Calcolo:

mq 44,50 x €/mq 440,00 = € 19.580,00

a decurtare il 30 % per incompletezza € 19.580,00 x 0,70 = € 13.706,00

si determina un totale di b) pari ad € 13.090,00

sommando a) + b) otteniamo € 84.425,50+€ 13.706,00 = € 98.131,50

a decurtare oneri presunti per condono edilizio € 4.500,00

otteniamo € 98.131,50 - € 4.500,00 = € 93.631,50

a detto importo va decurtata una percentuale di vetustà e per problematiche derivanti dalla mancata manutenzione dell'immobile nella misura del 10% pari ad € 9.363,15 per cui il valore complessivo dell'immobile è € 84.268,35

Il **Valore del Lotto** è **€uro 84.268,35** (€uro Ottantaquattromiladuecentosessantotto/35)

*

Il **Valore complessivo dei beni sottoposti a pegno**, derivante dalla somma dei valori di tutti i lotti stimati è **€uro 411.147,67**

(€uro Quattrocentoundicimilacentoquarantasette/67)

**

Per quanto esposto e precisato nella relazione che precede, il CTU, si sente sereno di esprimere che le stime effettuate corrispondono ai Valori Venali Reali degli immobili sottoposti a pegno.



Pertanto, il sottoscritto, sicuro di aver adempiuto, a quanto richiesto dall'Ill.mo Sig. G.E. con l'incarico conferitogli, si dichiara disponibile per ogni ed eventuale chiarimento, che si dovesse rendere necessario relativo all'attività svolta.

La presente relazione di consulenza si compone: della testata, di n. 21 pagine, degli allegati come da indice.

IL C T U

Geom. Giuseppe Antonio Cerbino



INDICE DEGLI ALLEGATI

- 1-Ordinanza di nomina per nuova valutazione.
- 2-Lettere per comunicazioni inizio operazioni peritali.
- 3- Verbali di sopralluogo del: 11.07.2016 e 21.11.2016.
- 4- N. 7 Fascicoli dei Lotti dalla lettera A alla G, contenenti le caratteristiche e la documentazione catastale, grafica, fotografica, relativa ai lotti stimati.

