

TRIBUNALE DI CASTROVILLARI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. PREMESSA

Il Giudice dell'esecuzione, relativamente alla procedura n. RGE 73/2021, ai sensi dell'art. 173-bis disp. att. c.p.c., in data 02.08.2021, ha nominato il sottoscritto Geom. Francesco Borromeo, iscritto al Collegio Provinciale dei Geometri di Cosenza al n. 2642, nonché al n. 83 dell'Albo dei Consulenti Tecnici di codesto Tribunale, a redigere una relazione di stima dell'immobile oggetto di pignoramento, previo giuramento effettuato telematicamente.

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Il bene oggetto di stima è situato all'interno di un fabbricato di maggiori dimensioni, sito nel Comune di Mandatoriccio (CS) in Località Aprocello e ubicato in zona CT2 del Piano Regolatore Generale dello stesso Comune in vigore al tempo del rilascio della Concessione Edilizia.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è distinto in Catasto Fabbricati al Foglio di Mappa n. 4 Particella n. 168 composto da n. 67 unità immobiliari, di cui una è oggetto della presente Relazione che viene qui di seguito identificata.

L'unità immobiliare oggetto di stima, è adibita a civile abitazione e disposta su Piano Primo e Piano Secondo, è dotata di ingresso indipendente e confina con proprietà Smith, proprietà Parinica - proprietà Da... La stessa unità immobiliare è riportata in catasto fabbricati al foglio 4 particella 168 sub 21, categoria A3, classe 2,



consistenza 4 Vani, rendita catastale euro 216.91, con un valore catastale pari a € 27.330,66 ed intestata a ~~FRANCESCO BORROMEO~~ ~~FRANCESCO BORROMEO~~ ~~FRANCESCO BORROMEO~~ ~~FRANCESCO BORROMEO~~ e ~~FRANCESCO BORROMEO~~ ~~FRANCESCO BORROMEO~~ ~~FRANCESCO BORROMEO~~ ~~FRANCESCO BORROMEO~~.

3. PROVENIENZA E STATO DI POSSESSO DEL BENE

L'unità immobiliare oggetto della presente stima è pervenuta ai signori ~~FRANCESCO BORROMEO~~ ~~FRANCESCO BORROMEO~~ ~~FRANCESCO BORROMEO~~ ~~FRANCESCO BORROMEO~~, in forza dell'atto di compravendita del Notaio Scotti Galletta Maria repertorio n. 24046 del 13/11/2002. In precedenza era pervenuto alla signora ~~FRANCESCO BORROMEO~~ ~~FRANCESCO BORROMEO~~, in forza dell'atto di compravendita del Notaio Pisano Repertorio n. 49418 del 15/04/1995, per acquisto dalla Costaverde Costruzioni srl.

In data 07/02/2022 il Custode Giudiziario dott. Beniamino Rizzuti ha effettuato l'accesso forzato presso l'immobile in oggetto, previa autorizzazione del Giudice, durante le stesse operazione alle quali lo scrivente era presente, sono state effettuate le opportune misurazioni e gli opportuni rilievi fotografici, inoltre si è appurato che lo stesso immobile risulta disabitato.

4. FORMALITA' GRAVANTI SUL BENE OGGETTO DI STIMA

Sull'immobile identificato ai punti precedenti, risultano presenti le formalità pregiudizievoli qui di seguito descritte:

4.1) Verbale di Pignoramento Immobiliare emesso dal Tribunale di Castrovillari in data 17/05/2021 rep. 10365, trascritto presso l'agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Cosenza Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 21/07/2021 ai nn 19871/15787 ~~FRANCESCO BORROMEO~~ ~~FRANCESCO BORROMEO~~ ~~FRANCESCO BORROMEO~~ ~~FRANCESCO BORROMEO~~ il ~~FRANCESCO BORROMEO~~ ~~FRANCESCO BORROMEO~~ ~~FRANCESCO BORROMEO~~ ~~FRANCESCO BORROMEO~~



~~comune di Cosenza~~ e contro ~~comune di Cosenza~~

~~comune di Cosenza~~ e ~~comune di Cosenza~~.

4.2) Iscrizione di Ipoteca Giudiziale pubblicata presso l'agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Cosenza Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 12/03/2021 ai nn 6352/536 per euro 5.661,34 a favore di ~~comune di Cosenza~~ il ~~comune di Cosenza~~ e ~~comune di Cosenza~~ e contro ~~comune di Cosenza~~ in forza del Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Napoli il 18/02/2021 repertorio n. 2336.

Quanto sopra riportato è stato desunto dalle ricerche ipotecarie (allegate alla presente).

5. TITOLI URBANISTICI E CATASTALI DEL BENE OGGETTO DI STIMA

In data 03/09/2021 lo scrivente Ctu ha presentato richiesta al Comune di Mandatoriccio per ricevere copia della Concessione Edilizia con cui è stato realizzato il complesso e relativi elaborati grafici, nonché copie di altri eventuali titoli edilizi e/o sanzionatori inerenti l'immobile in oggetto. Dalle ricerche dell'Ufficio competente ne è scaturito che lo stesso complesso è stato realizzato previo rilascio della Concessione n. 3812 del 13/12/1989, per lo stesso complesso in data 07/06/1993 è stato rilasciato il certificato di Collaudo Statico dall'Ufficio del Genio Civile di Cosenza ed è stata autorizzata l'Abitabilità dal Comune in data 16/01/1995 al prot. n. 149. In data 11/12/2021 lo scrivente si è recato presso l'Ufficio Tecnico settore Urbanistica di Mandatoriccio e gli è stato rilasciato quanto richiesto.



Sottoponendo a confronto lo stato dei luoghi con la planimetria catastale rilasciata allo scrivente dall'agenzia dell'entrate in data 03/09/2021 e con gli elaborati grafici rilasciati dal Comune, è emerso che la stessa differisce sia con il progetto in quanto su quest'ultimo non è riportato il Wc ubicato a Piano Secondo, il Ripostiglio a Piano Primo viene raffigurato come terrazzo e la scala esterna è stata rappresentata in modo diverso, sia con la Planimetria Catastale in quanto il Wc al Piano Secondo è stato rappresentato in modo diverso e il Ripostiglio a Piano Primo viene raffigurato come terrazzo.

Sulla base di quanto sopra descritto, l'unità immobiliare in oggetto dovrebbe essere sottoposta sia a Sanatoria che a Variazione Catastale.

6. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI OGGETTO DI STIMA

L'immobile in oggetto, adibito a civile abitazione, è composto a Piano Primo da Soggiorno munito di angolo cottura, da una Camera da letto, da un Ripostiglio, dal Terrazzo, dal Wc e dalla scala a chiocciola con la quale si accede al piano superiore consistente in un'altra Camera da letto munita di Wc e di un altro terrazzo.

Le rifiniture sono di ordinaria qualità, quali intonaci, impianto elettrico, impianto idrico, pavimenti e rivestimenti in materiale ceramico, porte interne in legno tamburato, infissi in alluminio e avvolgibili in pvc.

Si precisa inoltre che l'unità immobiliare sopra descritta si presenta con uno stato di conservazione accettabile.

7. ANALISI PARAMETRICA

Superficie Lorda Piano Primo 37,38 mq

Superficie Lorda Piano Secondo 23,94 mq



Terrazzi mq 24,00 x 33% = 7,92 mq

Vano Scala Esterno mq 6,92 x 33% = 2,81

Superficie Commerciale soggetta a Valutazione 71,52 mq

Le superfici commerciali sono state calcolate compreso lo spessore dei muri e la superficie dei balconi del vano scala nella misura 33%.

8. ANALISI DI MERCATO

L'immobile in questione è ubicato in zona Turistica denominata Villaggio Costaverde presso la Marina di Mandatoriccio situata a ridosso della SS. 106. Nella stessa zona sono presenti diverse attività commerciali e diversi immobili destinati prettamente ad abitazione per le vacanze estive. Per procedere alla valutazione dell'immobile in oggetto, è stato confrontato con altri immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche ed ubicati in zone limitrofe ed omogenee a quello in questione.

9. CRITERI DI VALUTAZIONE E COMPARATIVI ASSUNTI PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Si è proceduto alla ricerca di immobili da confrontare con l'immobile oggetto di stima e dalla stessa ricerca ne è scaturito che si è venuto a conoscenza del più probabile valore di mercato di immobili simili, ubicati nella stessa zona dell'immobile in questione e della loro superficie.

Si è potuto procedere pertanto alla "stima per confronto diretto o comparativa", che nella pratica estimativa e nel caso specifico, si può impostare e risolvere la stima mediante la proporzione che segue: $SV : SS = VX : SF (+A - D)$ Somma dei Valori: Somma delle superfici occupate =



Valore di mercato del fabbricato oggetto di stima: Superficie del fabbricato
oggetto di stima (+ Aggiunte – Detrazioni).

In numeri € 209.000,00 : mq 304,00 = X : mq 71,52 da cui:

$$X = € 209.000,00 / \text{mq } 304,00 = € 687,50 \times \text{mq } 71,52 = € 49.170,00$$

11. VALUTAZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

Si ritiene opportuno ribassare il valore sopra calcolato del 5% poiché l'unità immobiliare in oggetto dovrebbe essere sottoposta a Sanatoria e Variazione Catastale così come descritto al paragrafo n. 5, pertanto il più probabile valore di mercato si determina applicando il seguente valore parametrico:

$$\text{superficie commerciale mq } 71,52 \times € 653,13 = € 46.711,86$$

Applicando gli opportuni arrotondamenti, il più probabile valore di mercato è pari a € 46.700,00 (euro quarantaseimilasettecento/00).

Avendo redatto la presente perizia, il sottoscritto resta a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Si allega alla presente relazione tecnica di stima:

- Tabella delle superfici.
- Verbali di Sopralluogo.
- Stralci (Aerofotogrammetrico, Catastali)
- Visura Catastale.
- Planimetrie Catastali.
- Copia Documenti rilasciati dal Comune.
- Planimetria di Rilievo
- Ispezioni Ipotecarie.



- Foto esterne ed interne degli immobili.

Terranova da Sibari, li 09/02/2022

IL C.T.U

Geom. Francesco Borromeo



TABELLA DELLE SUPERFICIComune di Mandatoriccio - Foglio 4 Particella 168 Sub 21

Ambiente	Superficie Netta mq	Orientamento
Piano Primo		
Soggiorno	15,44	Sud
Wc	3,23	Sud
Camera	9,17	Sud
Rip.	3,61	
Piano Secondo		
Camera	12,10	Nord
Wc	1,76	Nord
TOTALE	45,31	

Superficie Lorda Piano Primo mq 37,38

Superficie Lorda Piano Secondo mq 23,94

Terrazzi mq 24,00 x 33% = mq 7,92

Vano Scala Esterno mq 6,92 x 33% = mq 2,28

Superficie Commerciale soggetta a Valutazione mq 71,52

Terranova da Sibari, li 08/02/2022

IL C.T.U

Geom. Francesco Borromeo



COMUNE DI MANDATORICCIO
(Provincia di Cosenza)

~~REDAZIONE~~
~~REDAZIONE~~
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
~~REDAZIONE~~

OGGETTO: Causa civile iscritta al R.G. n. Causa R.G. n. 864/2022 promossa da
~~CARANDENTE COSCIA GIANCARLO~~ (Attore Principale) contro ~~DI BIASE GIUSEPPE~~
(Convenuto Principale).

UBICAZIONE IMMOBILI: Località Aprocello.
~~REDAZIONE~~

COMMITTENTE: Tribunale di Castrovillari - Sezione Civile. ~~REDAZIONE~~

ALLEGATI: Stralcio Aerofotogrammetrico e Catastale, Visura Catastale, Planimetrie Catastali,
Titoli Urbanistici, Planimetria di Rilievo, Documentazione Fotografica.

Terranova da Sibari, 15/11/2022

IL TECNICO
Geom. Francesco Borromeo



1

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Causa civile iscritta al R.G. n. 864/2022 del Tribunale di Castrovillari

1. PREMESSA

In riferimento alla causa civile R.G. n. 864/2022 [redacted] (attore principale) contro Di Biase Giuseppe (convenuto principale), il Giudice dell'Esecuzione Dott. Alessandro Paone, in data 12/07/2022 ha nominato il sottoscritto Geom. Francesco Borromeo come consulente tecnico d'ufficio formulandogli i seguenti quesiti:

- 1) descriva, anche mediante riproduzione grafica e fotografica, l'immobile oggetto della comunione e ne determini il valore attuale di mercato, esponendo analiticamente i criteri della stima;
- 2) dica se l'immobile sia comodamente divisibile in due quote del 50%, l'una riferibile ai coniugi [redacted] e l'altra riferibile alla comproprietaria non debitrice [redacted] 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;
- 3) in caso affermativo predisponga un progetto divisionale determinando gli eventuali conguagli spettanti all'uno o all'altro dei condividenti, secondo le rispettive quote di comproprietà;
- 4) dica se gli immobili siano in regola con la normativa urbanistica ed edilizia e presentino i requisiti che ne consentono la commerciabilità, ai sensi della legge 28.2.1985 n. 47 e successive modifiche nonché i requisiti di conformità dello stato di fatto alle risultanze catastali di cui all'art. 29 comma 1 bis legge 27.2.1985 n. 52;
- 5) esperire fra le parti il tentativo di bonario componimento;

2. ACCETTAZIONE INCARICO

In data 29/08/2022 il sottoscritto Ctu ha depositato telematicamente presso il Tribunale di Castrovillari il Modulo di Accettazione Incarico.

3. RISPOSTA AL QUESITO N. 1

L'immobile in oggetto, adibito a civile abitazione, è dotato di rifiniture con ordinaria qualità, quali intonaci, impianto elettrico, impianto idrico, pavimenti e rivestimenti in materiale ceramico, porte interne in legno tamburato, infissi in alluminio e avvolgibili in pvc.

Lo stesso è composto a Piano Primo da Soggiorno munito di angolo cottura (mq 15.44), da una Camera da letto (mq 9.17), da un Ripostiglio (mq 3.61), dal Terrazzo, dal Wc (mq

3.23) e dalla scala a chiocciola con la quale si accede al piano superiore consistente in un'altra Camera da letto di mq 12.10 munita di Wc (mq 1.76) e di un altro terrazzo.

ANALISI PARAMETRICA

Superficie Lorda Piano Primo mq 37,38

Superficie Lorda Piano Secondo mq 23,94

Terrazzi mq 24,00 x 33% = mq 7,92

Vano Scala Esterno mq 6,92 x 33% = mq 2,28

Superficie Commerciale soggetta a Valutazione mq 71,52

L'immobile in questione è ubicato in zona Turistica denominata Villaggio Costaverde presso la Marina di Mandatoriccio situata a ridosso della SS. 106. Nella stessa zona sono presenti diverse attività commerciali e diversi immobili destinati prettamente ad abitazione per le vacanze estive. Per procedere alla valutazione dell'immobile in oggetto, è stato confrontato con altri immobili simili per condizioni intrinseche ed estrinseche ed ubicati in zone limitrofe ed omogenee a quello in questione.

Per determinare il più probabile valore di mercato dello stesso, si è proceduto alla ricerca di immobili da confrontare con l'immobile oggetto di stima e dalla stessa ricerca ne è scaturito che si è venuto a conoscenza del più probabile valore di mercato di immobili simili, ubicati nella stessa zona dell'immobile in questione e della loro superficie.

Si è potuto procedere pertanto alla "stima per confronto diretto o comparativa", che nella pratica estimativa e nel caso specifico, si può impostare e risolvere la stima mediante la proporzione che segue: $SV : SS = VX : SF (+A - D)$ Somma dei Valori: Somma delle superfici occupate = Valore di mercato del fabbricato oggetto di stima: Superficie del fabbricato oggetto di stima (+ Aggiunte - Detrazioni).

In numeri $€ 209.000,00 : mq 304,00 = X : mq 71,52$ da cui:

$$X = € 209.000,00 / mq 304,00 = € 687,50 \times mq 71,52 = € 49.170,00$$

Si ritiene opportuno ribassare il valore sopra calcolato del 5% poiché l'unità immobiliare in oggetto dovrebbe essere sottoposta a Sanatoria e Variazione Catastale così come descritte al paragrafo n. 5, pertanto il più probabile valore di mercato si determina applicando il seguente valore parametrico:

$$\text{superficie commerciale mq } 71,52 \times € 653,13 = € 46.711,86$$

Applicando gli opportuni arrotondamenti, il più probabile valore di mercato è pari a € 46.700,00 (euro quarantaseimilasettecento/00).

4. RISPOSTA AL QUESITO N. 2

L'immobile in questione, da quanto si può evincere sia dalla descrizione illustrata ai paragrafi precedenti, che dagli elaborati grafici allegati, non risulta essere comodamente divisibile, in quanto una divisione dello stesso comporterebbe la perdita delle superfici minime per essere abitato oltre che un notevole deprezzamento.

5. RISPOSTA AL QUESITO N. 4

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio competente ne è scaturito che lo stesso immobile fa parte di un complesso realizzato previo rilascio della Concessione n. 3812 del 13/12/1989, per lo stesso in data 07/06/1993 è stato rilasciato il certificato di Collaudo Statico dall'Ufficio del Genio Civile di Cosenza ed è stata autorizzata l'Abitabilità dal Comune in data 16/01/1995 al prot. n. 149. In data 11/12/2021 lo scrivente si è recato presso l'Ufficio Tecnico settore Urbanistica di Mandatoriccio e gli è stato rilasciato quanto richiesto.

Sottoponendo a confronto lo stato dei luoghi con la planimetria catastale rilasciata allo scrivente dall'agenzia dell'entrate in data 03/09/2021 e con gli elaborati grafici rilasciati dal Comune, è emerso che la stessa differisce sia con il progetto in quanto su quest'ultimo non è riportato il Wc ubicato a Piano Secondo, il Ripostiglio a Piano Primo viene raffigurato come terrazzo e la scala esterna è stata rappresentata in modo diverso, sia con la Planimetria Catastale in quanto il Wc al Piano Secondo è stato rappresentato in modo diverso e il Ripostiglio a Piano Primo viene raffigurato come terrazzo.

Sulla base di quanto sopra descritto, l'unità immobiliare in oggetto dovrebbe essere sottoposta sia a Sanatoria che a Variazione Catastale.

6. RISPOSTA AL QUESITO N. 5

In data 05/10/2022, lo scrivente Ctu ha chiesto al sig. **[REDACTED]** quali fossero le sue richieste per un bonario componimento e lo stesso ha chiesto la risoluzione del debito vantato da se stesso e dal proprio coniuge nei confronti **[REDACTED]**

Alla richiesta della risoluzione del debito, **[REDACTED]** Avv. Maria Iranda ha comunicato allo scrivente che la signora Di Biase Giuliana non ha la disponibilità economica per sanare il debito **[REDACTED]** **[REDACTED]** Di Biase Giuseppe

Si allega alla presente Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio:

- Stralcio Aerofotogrammetrico e Catastale

- Visura Catastale
- Planimetrie Catastali
- Titoli Urbanistici
- Planimetria di Rilievo
- Documentazione Fotografica

Certo di aver bene adempiuto al proprio compito, il sottoscritto resta a disposizione per qualsiasi chiarimento.

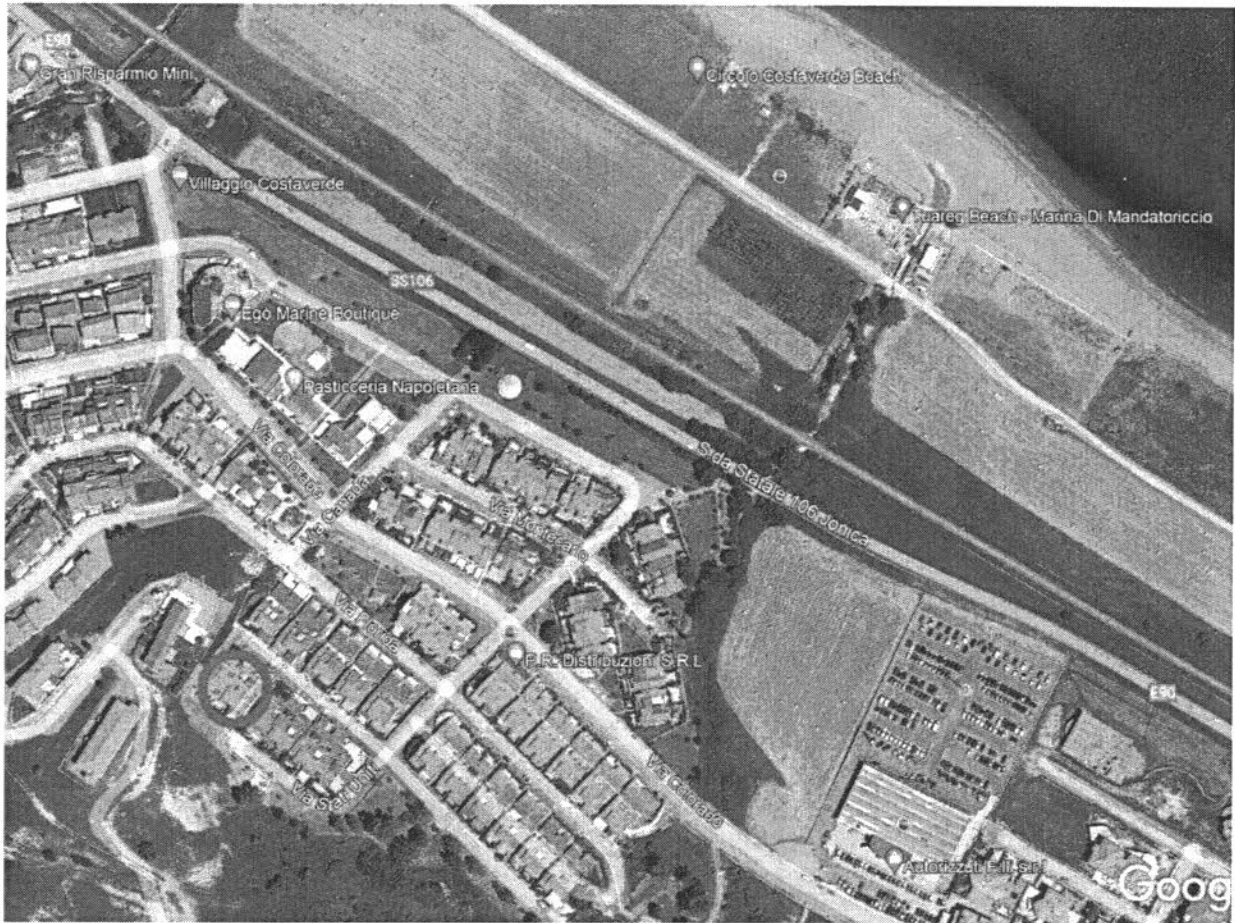
Terranova da Sibari, 15/11/2022

IL TECNICO

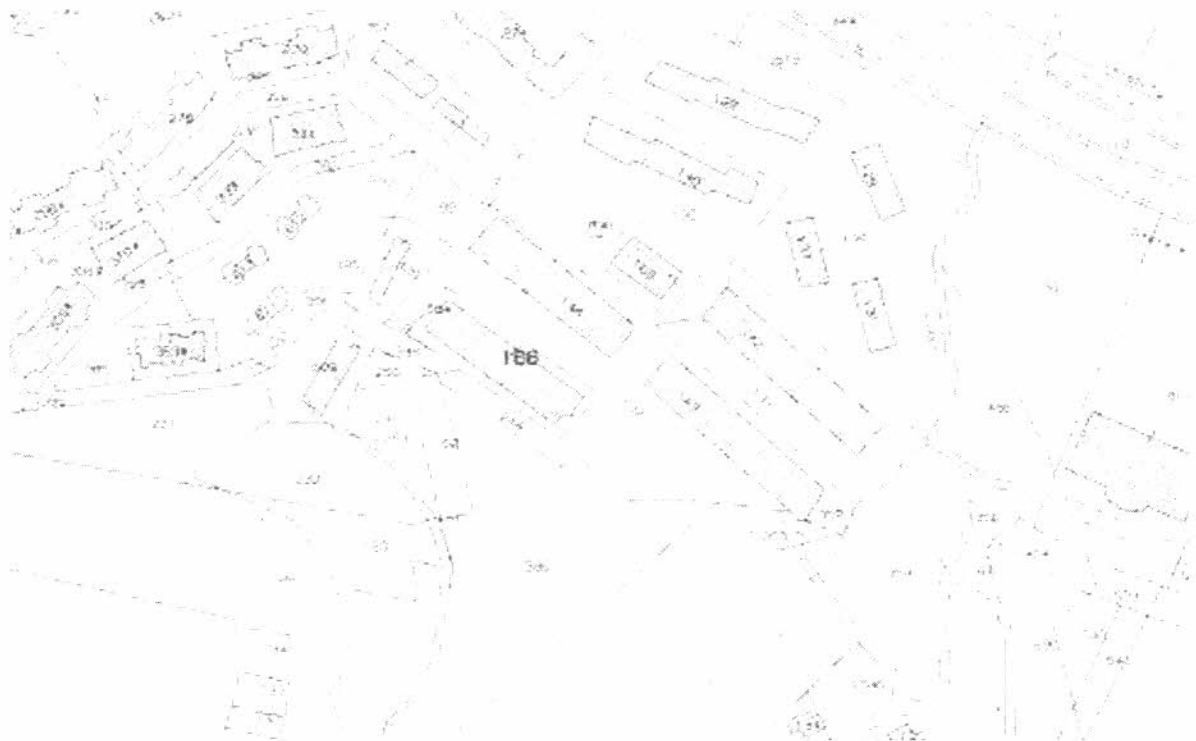
Geom. Francesco BORROMEO



Stralcio Aerofotogrammetrico



Stralcio Catastale



MODULARIO
Fig. red. 497

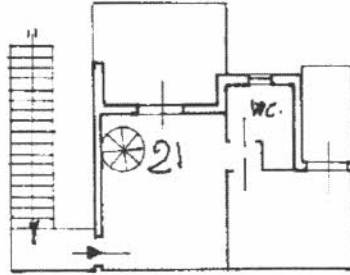


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

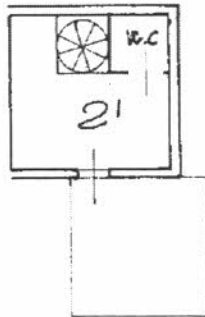
MOD. BN (CEU)

LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di MANDATORICCIO via Loc. PROCELLO civ.

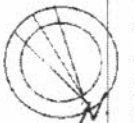


PIANO PRIMO
H. = mt. 2.75



PIANO SECONDO
H. mt. = mt. 2.40

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:...

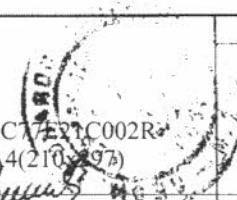
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/09/2021 - Comune di MANDATORICCIO (E878) - < Foglio: 4 - Particella: 168 - Subalterno: 21 >
CONTINUA A PROCELLO piano: 1-2;

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal GEOM. SCORPINI LEONARDO
(Titolo cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atti
Data presentazione: 19/04/1991 - Data: 03/09/2021 - n. T198755 - Richiedente: BRRFNC77E21C002R
Totale Schede: 1 - Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato stampa richiesto: A4 (210x297)
n. 168 sub. 21
data 18.04.1991 Firma Leonardo Scorpinì



C
O
M
U
N
E

Provincia di COSENZA

S
T
E
C
N
I
C
O

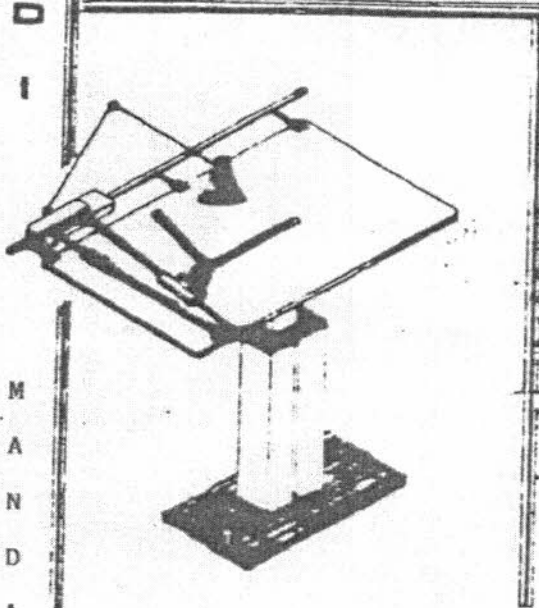
U
D
I
O
Dott. Ing. VINCENZO ARCURI

PROGETTO

DI UN INSEDIAMENTO
TURISTICO

LOCALITA' PROCELLO

FABBRICATO L
Resid. CALIFORNIA



M
A
N
D
A
T
O
R
I
C
C
I
O

COMUNE DI	APP	TAV
COSTAVERDE COSTRUZIONI S.r.l.		2

COMUNE DI MANDATORICCIO
(Cosenza)

Allegato alla concessione edilizia n. 43 del 13/10/59

IL SINDACO



Ordine degli
Ingegneri
Prov. di
Cosenza
N. 784
Dott. Ing.
Vincenzo Arcuri
Via G. Minerva
Cosenza

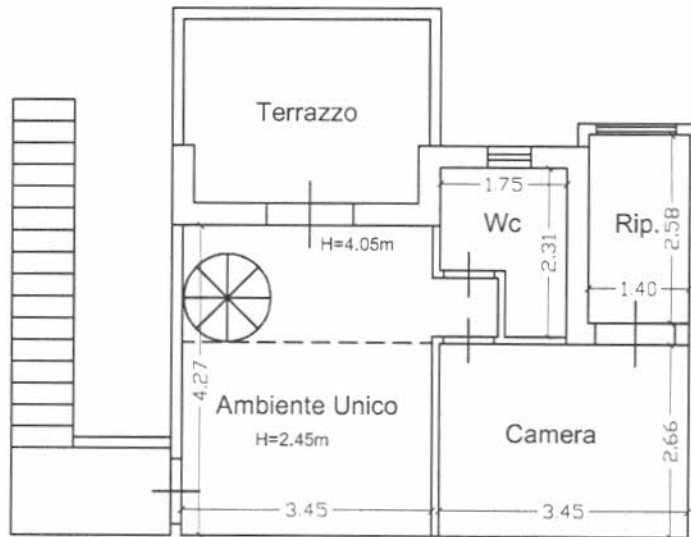
PROGETTISTA

Planimetria di Rilievo

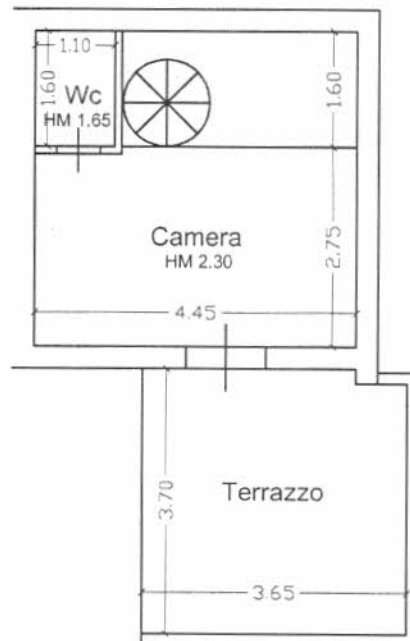
Scala 1:100

Piano Primo

H=2.75m

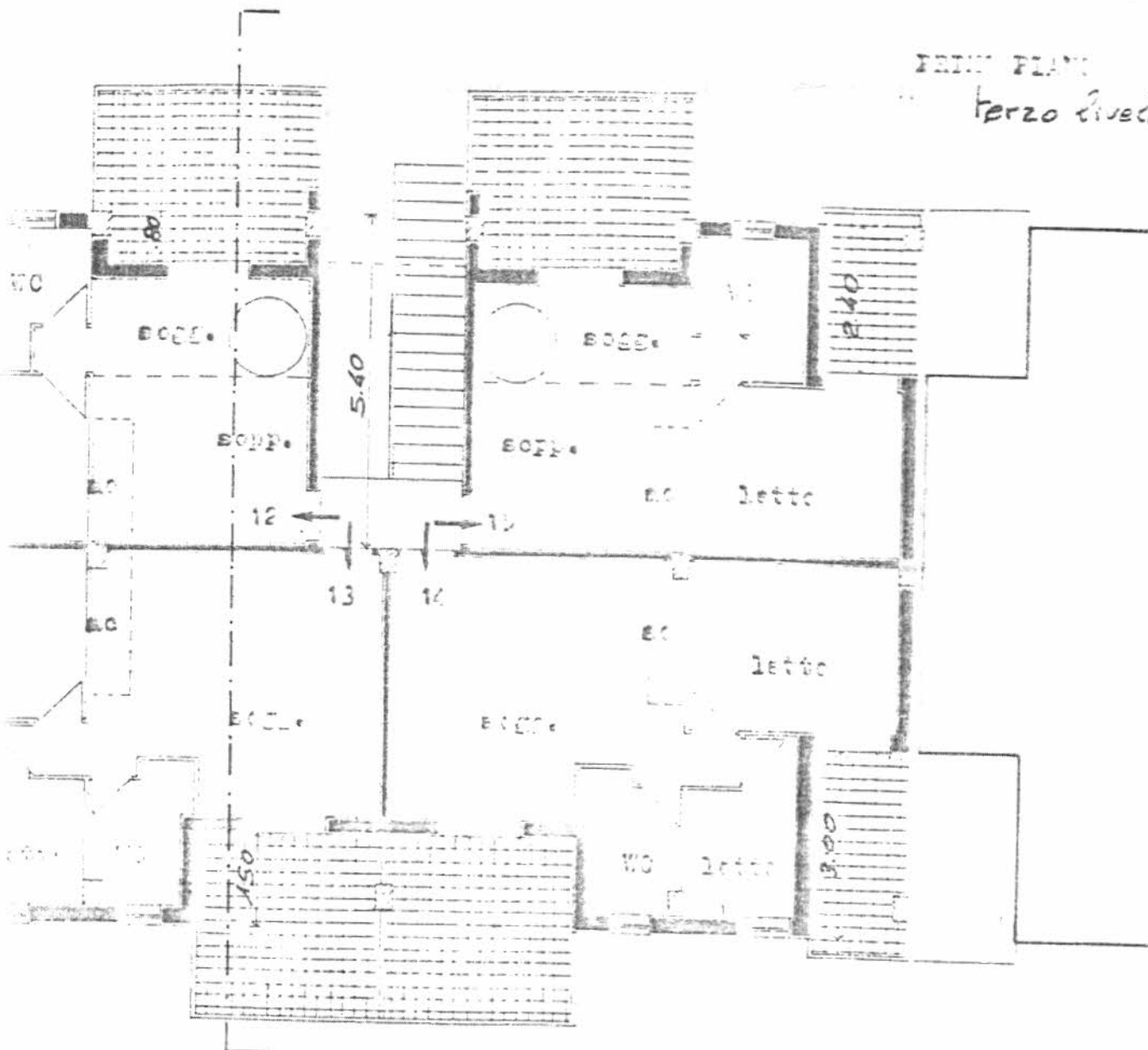


Piano Secondo



2.40 3.40 2.20 3.40 2.40 1.55

PRIMO PIANO
terzo livello



3.90 6.00 3.90 1.55

25.05

9.60

SOPPALCHI

