

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

GIUDICE Dr.ssa Francesca GOGGIAMANI

PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N° 41/2014 R.G.E.

TRA

BCC GESTIONE CREDITI - SOC. FINANZIARIA S.P.A. (CREDITORE

PROCEDENTE)

rappresentato e difeso dall' Avv.

EQUITALIA SUD S.P.A. (CREDITORE INTERVENUTO)

C.TRO

(DEBITORE)

RELAZIONE SULLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

Il sottoscritto ing. Francesco GIORNO, nato a Cosenza il 13 Agosto 1976, con residenza e Studio Tecnico in Luzzi (CS), alla C.da Muri, n. 25/Bis (Cod. Fisc.: GRN FNC 76M13 D086Z), iscritto all' Albo B dell' Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza, col n. 203 e all' Albo dei CTU del Tribunale di Cosenza al n. 4541, in adempimento all' ordinanza del 23 febbraio 2015, concernente la nomina di Consulente Tecnico d' Ufficio per la Procedura di Espropriazione in epigrafe, in data 19 maggio 2015, prestava giuramento di rito davanti all' Ill.mo Giudice per le esecuzioni, Dr.ssa Francesca GOGGIAMANI.

Nella medesima ordinanza di nomina, l' Ill.mo Giudice, fissava quale data per l' autorizzazione alla vendita, il 20 ottobre 2015.

In data del 27 marzo 2015, presso la Cancelleria per le Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Cosenza, con riferimento alla procedura in oggetto, è stata depositata, da parte di Equitalia Sud SpA, richiesta riflettente la propria partecipazione alla distribuzione della somma ricavata dalla vendita degli immobili esproprianti, sino alla concorrenza del debito di € 65.714,89.

Facendo riferimento a quanto fedelmente riportato nell' atto di pignoramento, di seguito si elenca, sinteticamente, la descrizione dei beni interessati dalla summenzionata procedura:

- **porzione immobiliare per civile abitazione sviluppatasi tra piano terra, primo e secondo composto da sei vani e mezzo catastali confinante con eredi con eredi e con C.rso Vittorio Emanuele II;**
- **locale magazzino di mq 35 circa posto al piano terra, confinante con eredi con eredi e con C.rso Vittorio Emanuele II;**



- **locale deposito posto al piano terra con annessa corte di pertinenza, confinante con Via Coschi, Via Roma e con proprietà eredi**
- **locale garage posto al piano terra confinante con Via Roma e con locale e corte di cui sopra.**

Detti immobili risultano censiti al Catasto fabbricati del comune di Cellara (CS) al foglio 2 particelle:

- 167 Sub 12 (ex 167 Sub 1), Cat. A/4 Cl. 2, vani 6,5 sup. catastale mq 189, R.C. € 174,56;
- 167 Sub 13 (ex 167 Sub 1), Cat. C/2 Cl. 1, mq 35, sup. catastale mq 57, R.C. € 77,73;
- 167 Sub 9, il tutto giusta variazione per divisione e fusione del 27 ottobre 2003 prot. n. 443656;
- particelle graffate 166 e 349, Cat. C/3 Cl. U, mq 31, R.C. € 97,66;
- 348, Cat. C/6 Cl. 1, mq 16, R.C. € 39,66.

Tali u.i.u. sono di piena proprietà per 1/1 della debitrice Sig.ra

Attività peritali:

A seguito di regolare invito (Cfr. Allegato n. 1), effettuato a mezzo PEC all'Avvocato difensore del Creditore Procedente e mediante l'invio di lettera raccomandata A/R alla Parte debitrice, il giorno 16 del mese di giugno dell'anno 2015, alle ore 10:00, lo scrivente CTU, assistito dal proprio collaboratore geom. _____ iscritto presso il Collegio dei Geometri della Provincia di Cosenza al n. 2952, con Studio professionale in Luzzi (CS) alla _____ si recava presso gli immobili pignorati, siti in C.so Vittorio Emanuele II, n. 82 del Comune di Cellara (CS), per dare inizio alle operazioni peritali. Durante la precitata visita e con la presenza continua della debitrice Sig.ra _____ lo scrivente, assistito dal proprio coadiutore, ha eseguito i rilievi metrici e fotografici sia esterni che interni delle unità immobiliari in esame, del che, alla fine delle precorse attività è stato stilato apposito verbale letto, confermato e sottoscritto da tutti i presenti (Cfr. Allegato n. 2).

In data 8 settembre 2015, lo scrivente perito ha inviato a mezzo PEC, a Equitalia Sud SpA (creditore intervenuto), nella persona del proprio delegato Dr. _____ la comunicazione nella quale lo stesso CTU, rendeva noto che per mero errore di disamina del fascicolo di causa, ometteva la convocazione della precitata società al sopralluogo suddescritto, del che avrebbe provveduto, una volta completata l'attività consulenziale, ad inoltrare all'anzidetta società, il conclusivo elaborato peritale (Cfr. Allegato n. 3).

In adempimento all'attività consulenziale di cui trattasi, questo CTU ha eseguito le seguenti e precipue ricerche documentali:

- acquisizione nei giorni 9 giugno, 25 agosto, 1 e 2 ottobre 2015 presso l'Agenzia Entrate di Cosenza, Territorio, delle visure catastali e dell'estratto di mappa, relativamente alle unità immobiliari in esame (Cfr. Allegato n. 4).



- acquisizione in data 25 agosto 2015 e per mezzo del servizio telematico Sister dell'Agenzia Entrate, Territorio, delle visure planimetriche relative alle unità immobiliari in esame (*Cfr. Allegato n. 5*);
- acquisizione in data 7 Settembre u.s., della documentazione tecnica riguardante i titoli edilizi degli immobili in oggetto, a seguito dell'accesso agli atti ai sensi della Legge 241/90 e s.m.i., a mezzo PEC del 18 giugno 2015, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cellara (CS) (*Cfr. Allegato n. 6*);
- ispezione ipotecaria presso l'Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Cosenza – Territorio servizi di Pubblicità Immobiliare, effettuata in data 1 ottobre 2015 (*Cfr. Allegato n. 7*);

Nell'approfondire le indagini consulenziali presso l'Ufficio Tecnico comunale, a seguito della inoltrata richiesta di accesso agli atti amministrativi (ai sensi della Legge ai sensi dell'art. 22 e seguenti della legge n. 241/90, come modificati e integrati dalla Legge n. 15/2005 e dal DPR 12 aprile 2006 n. 184), nonché acquisire ulteriori elementi cognitivi per completare il quadro in esame, come l'acquisito titolo di proprietà presso l'esecutata (*Cfr. Allegato n. 8*), chi scrive, in data 31 agosto 2015 ha inoltrato all'Ill.mo Giudice, istanza di proroga non inferiore a 15 giorni. A tal uopo, in data 18 settembre us, veniva accordata tale proroga per un periodo di 30 giorni (*Cfr. Allegato n. 9*).

Sulla scorta di quanto precede, lo scrivente CTU, descrive di seguito, l'attuale stato dei luoghi, concernente l'immobile in esame.

Descrizione dello stato di fatto

Seppur meglio specificato nella risposta al successivo quesito n. 4, in estrema sintesi, lo scrivente CTU, riporta la descrizione dello stato di fatto delle unità immobiliari in oggetto, in conseguenza a quanto rilevato *in situ*, dal summenzionato sopralluogo, nonché dalla disamina della documentazione catastale:

- il compendio immobiliare di cui trattasi, è costituito da una porzione di fabbricato ad uso abitativo formata da tre piani di cui uno seminterrato, con due lati confinanti con fabbricati di proprietà altre ditte e da un corpo di fabbrica a piano terra adibito all'attualità, a locale deposito e garage di pertinenza della precitata abitazione. Tali beni sono ubicati nel centro storico del paese di Cellara (CS) al C.so Vittorio Emanuele II, n. 82 e alla Via Coschi-Roma.

I suddetti immobili sono dislocati su due distinte particelle catastali, con il manufatto adibito a deposito-garage ubicato a quota inferiore rispetto all'intero fabbricato abitativo e latitante la principale strada di Via Roma. L'ingresso principale della precitata abitazione, affaccia sulla Via Vittorio Emanuele II.

La struttura portante è in muratura di pietrame, i solai d'interpiano sono in poutrelles e tavelloni, quello di copertura è in legno; il manto di copertura è costituito da tegole laterizie del tipo a coppo.



Catastralmente detti immobili, identificati sul foglio di mappa del Comune di Cellara (CS) n. 2, sono censiti nel N.C.E.U. nel modo seguente:

- p.lla 167 Sub 15: appartamento a piano seminterrato, terra e primo, Cat. A/3 classe 2, consistenza vani 9, R.C. € 464,81;
- p.lla 166 graffata con la p.lla 349 Sub 1, Cat. C/3 classe U, consistenza mq 31,00, R.C. € 97,66;
- p.lla 166 graffata con la p.lla 349 Sub 2, Cat. C/6 classe U, consistenza mq 16,00, R.C. € 39,66.

RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL GIUDICE:

1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza e il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G. E. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa.

Dalle indagini eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza (Territorio e Conservatoria), nonché dalla disamina del fascicolo di causa, lo scrivente afferma la completezza della documentazione.

Come rappresentato nell'estratto della nota di pignoramento, già richiamata in premessa, il compendio immobiliare interessato dall'anzidetta procedura espropriativa consiste in:

- porzione immobiliare per civile abitazione sviluppantesi tra piano terra, primo e secondo composto da sei vani e mezzo catastali confinante con eredi con eredi e con C.so Vittorio Emanuele II;
- locale magazzino di mq 35 circa posto al piano terra, confinante con eredi con eredi e con C.so Vittorio Emanuele II;
- locale deposito posto al piano terra con annessa corte di pertinenza, confinante con Via Coschi, Via Roma e con proprietà eredi
- locale garage posto al piano terra confinante con Via Roma e con locale e corte di cui sopra.

Risultano riportati al Catasto fabbricati del comune di Cellara (CS) al foglio 2 particelle:



- 167 Sub 12 (ex 167 Sub 1), Cat. A/4 Cl. 2, vani 6,5 sup. catastale mq 189, R.C. € 174,56;
- 167 Sub 13 (ex 167 Sub 1), Cat. C/2 Cl. 1, mq 35, sup. catastale mq 57, R.C. € 77,73;
- 167 Sub 9, il tutto giusta variazione per divisione e fusione del 27 ottobre 2003 prot. n. 443656;
- particelle graffate 166 e 349, Cat. C/3 Cl. U, mq 31, R.C. € 97,66;
- 348, Cat. C/6 Cl. 1, mq 16, R.C. € 39,66.

Tali u.i.u. sono di piena proprietà per 1/1 della debitrice Sig.ra

in forza dell'Atto di Compravendita del 4 giugno 1996, a rogito del Notaio Nicola MICCIULLI di Cosenza, rep. n. 77019 (Cfr. Allegato n. 8).
Con tale Atto, i Sigg. vendono alla Sig. gli immobili suddetti.

All'attualità detti immobili risultano catastalmente così identificati:

- p.lla 167 Sub 15: appartamento a piano seminterrato, terra e primo, Cat. A/3 classe 2, consistenza vani 9, R.C. € 464,81;
- p.lla 166 graffata con la p.lla 349 Sub 1, Cat. C/3 classe U, consistenza mq 31,00, R.C. € 97,66;
- p.lla 166 graffata con la p.lla 349 Sub 2, Cat. C/6 classe U, consistenza mq 16,00, R.C. € 39,66.

Dalle visure catastali relative alle u.i.u. di cui alla p.lla 166, Sub 1 e 2, si ravvisa l'errore di intestazione, in quanto risultano riportate le generalità dei precedenti proprietari Sigg.

_____ ; a tal uopo, lo scrivente perito con particolare riferimento al precitato titolo di proprietà, specifica che al fine di rettificare l'esatta intestazione in favore della proprietaria Sig.ra _____, dovrà essere eseguita giusta domanda di Voltura.

Inoltre le identificazioni catastali dei subalterni degli immobili suddetti, all'attualità differiscono da quelle riportate nel pignoramento, del che lo scrivente perito, sulla scorta delle reperate indagini cognitive eseguite presso i preposti uffici dell'Agenzia Entrate di Cosenza (documentazione catastale ed ipocatastale) e dalla disamina della documentazione presente nel fascicolo di causa, riporta quanto segue:

1) la porzione d'immobile ricadente nella P.lla 167, dall'atto di pignoramento è costituita da 3 u.i.u. rispettivamente Sub. 9, 12 e 13, mentre all'attualità risulta unico Sub 15 di vani 9: detto Sub 15, deriva dalla divisione e fusione delle anzidette u.i.u., a seguito delle variazioni catastali per: a) divisione e fusione prot. n. 443656 del 27.10.2003; b) cambio destinazione d'uso e fusione prot. n. CS0362178 del 05.07.2007;

2) le unità immobiliari ricadenti nella P.lla 166, dall'atto di pignoramento sono costituite dalla P.lla 166 graffata con la P.lla 349 e dalla P.lla 348, mentre all'attualità risultano formate dai Sub 1 (Cat. C/3 di mq 31) e Sub 2 (Cat. C/6 di mq 16) dell'unica P.lla 166, il tutto con annessa corte di pertinenza: il Sub 1 deriva dalla soppressione delle originarie P.lle 166 e 349, mentre il Sub 2, dalla soppressione della P.lla 348, a seguito delle variazioni catastali per modifica identificativo prott. n. CS0228484 e n. CS0228495 del 18.04.2007.



Inoltre dall'ispezione ipotecaria espletata in data 1 ottobre 2015 presso il preposto ufficio dell'Agenzia Entrate di Cosenza, nonché dalla disamina del Certificato Notarile del 2 maggio 2014 allegato al fascicolo procedurale, lo scrivente perito ha riscontrato quanto segue:

- a seguito delle variazioni catastali riguardanti gli originari Subb 9, 12 e 13 della p.lla 167, gravanti da verbale di pignoramento immobili, Atto Giudiziario del 04.02.2014 rep. n. 226, Pubblico ufficiale Tribunale di Cosenza, specie Atto Esecutivo o Cautelare, la derivata u.i.u. del Sub 15, non presenta alcun dato riportante tale trascrizione; tale difetto, deriva dal fatto che, all'attualità il conservatore non ha ancora provveduto ad eseguirne l'aggiornamento; sempre per la stessa motivazione, le u.i.u. Sub 1 e 2 della p.lla 166, riportano soltanto la nota di trascrizione relativa all'iscrizione del 10.03.2011 – Registro Particolare 1382 Registro Generale 73145, Pubblico Ufficiale Equitalia ETR SpA rep. n. 2389/34 del 04.03.2011 Ipoteca Legale.

Lo scrivente, altresì, asserisce che il compendio immobiliare in oggetto, all'attualità è di piena ed esclusiva proprietà dell'esecutata e pertanto tale diritto corrisponde a quello oggetto di pignoramento.

2) Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale).

Sulla scorta di quanto precede nella parte finale della precedente risposta e dall'ispezione ipotecaria, eseguita presso l'Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Cosenza – Territorio servizi di Pubblicità Immobiliare, in data 1 ottobre 2015 (Cfr. Allegato n. 7), relativamente alle unità immobiliari in oggetto, nonché da quanto riportato nel Certificato Notarile del 2 maggio 2014, lo scrivente CTU, elenca quanto segue:

- a. Trascrizione del 14.03.2014 – Registro Particolare 5370 Registro Generale 7053 Pubblico ufficiale Tribunale di Cosenza, Repertorio 226 del 04.02.2014. Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento immobili.
- b. Iscrizione del 10.03.2011 – Registro Particolare 1382 Registro Generale 7315, Pubblico ufficiale Equitalia ETR SpA, Repertorio 2389/34 del 04.03.2011 - Ipoteca Legale derivante da A Norma Art. 77 DPR 29.09.1973 Num. 602.

3) Acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta.



Nella data del 9 giugno 2015, il sottoscritto CTU, a seguito delle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Cosenza – Territorio, ha acquisito lo stralcio di mappa catastale del foglio n. 2 del Comune di Cellara (CS), su cui sono riportate le particelle 166 e 167 che identificano gli immobili in oggetto (Cfr. Allegato n. 4).

Poiché il compendio immobiliare in esame è costituito da un fabbricato ad uso residenziale con annesso corpo di fabbrica adibito a garage e deposito, lo scrivente non ha ritenuto necessario acquisire il certificato di destinazione urbanistica.

4) Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazioni interne ed esterne, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alle urbanizzazioni primarie e secondarie, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacia, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, ed aeroporti) nonché i principali collegamenti verso il centro della città.

A seguito del sopralluogo del 16 giugno u.s. e per come meglio menzionato nella parte che precede, è stato eseguito l'accesso agli immobili oggetto di pignoramento, dal quale è stato possibile espletare i necessari rilievi metrici e fotografici. A tal uopo, si descrive quanto segue:

a) Indirizzo: il compendio immobiliare di cui trattasi è costituito da una porzione di fabbricato ad uso residenziale formato da n. 3 piani, ubicato al C.so Vittorio Emanuele II del Comune di Cellara (CS) e dall'annesso corpo di fabbrica ad un livello, adibito a garage-deposito di pertinenza della precitata unità abitativa, è ubicato nel medesimo Comune, alla Via Coschi/Roma n.4.

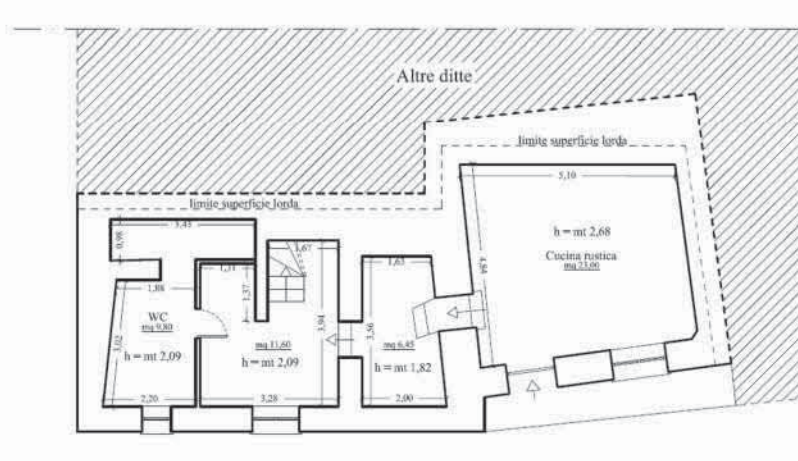
b) Caratteristiche interne ed esterne e superfici calpestabili:

- la porzione di fabbricato ad uso di civile abitazione, ricade in un complesso edilizio di antica costruzione ubicata nel pieno centro storico di Cellara ed è formata da n. 3 piani di cui uno seminterrato, il tutto con soprastante soffitta impraticabile. Al piano seminterrato che vi si accede dal portoncino esterno che affaccia sulla limitrofa Via Coschi, troviamo una cucina rustica, due disimpegni, un servizio igienico e una scala autoportante in legno di collegamento con il soprastante piano terra; al piano terra con accesso esterno garantito dal portoncino che affaccia sul limitrofo C.so Vittorio Emanuele II (Lato Nord-Ovest), troviamo un ingresso-soggiorno con scala uguale a quella del piano sottostante per il collegamento con il livello superiore, un ripostiglio, un piccolo servizio igienico, rispettivo disimpegno ed una cucina; al piano primo, con

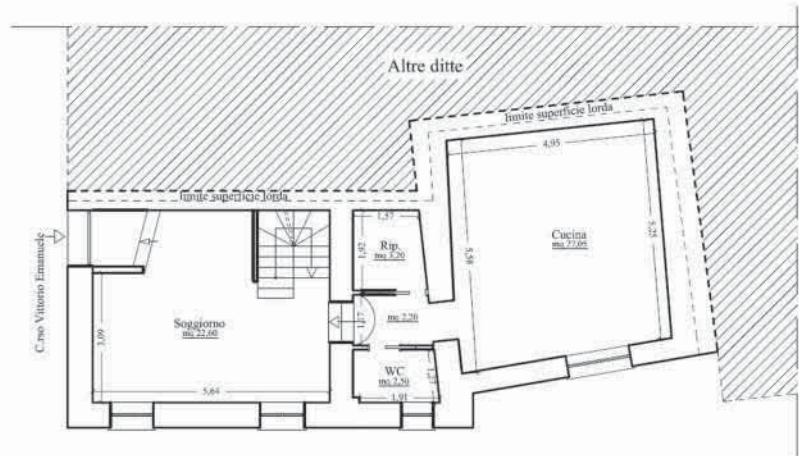


accesso dalla scala interna in legno, troviamo un disimpegno-stenditoio, una camera da letto, un servizio igienico ed un balcone sul lato Sud-Est. L'altezza media netta del piano seminterrato è pari a mt 2,20, quella del piano terra è pari a mt 2,70 e quella del piano primo è di mt 2,74. La tipologia edilizia dell'intero edificio su cui ricade la porzione in esame, per come già sopra menzionato, è quella tipica dei centri storici di paese, dove ogni porzione è unita da una parete comune.

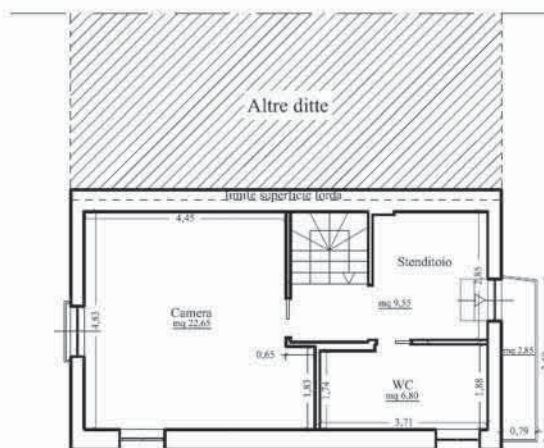
Piano seminterrato u.i.u. Foglio n. 2 P.IIa 167 Sub 15



Piano terra u.i.u. Foglio n. 2 P.IIa 167 Sub 15

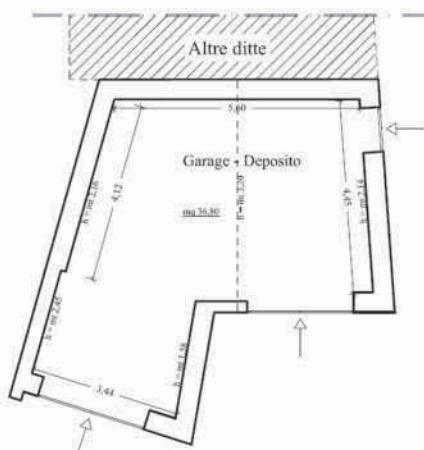


Piano primo u.i.u. Foglio n. 2 P.IIa 167 Sub 15



- l'annesso corpo di fabbrica ad un unico livello fuori terra e soprastante tetto di copertura, all'attualità è adibito a garage e locale deposito di pertinenza della succitata unità abitativa ed è dislocato ad una quota inferiore rispetto a quest'ultima e latitante sul Lato Sud con la strada principale di Via Roma. Detta unità immobiliare è formata da tre accessi, un portoncino metallico affacciante sulla limitrofa Via Coschi (lato Nord-Est) e due porte garage con accesso dalla limitrofa Via Roma.

Piano terra u.i.u. Foglio n. 2 P.lla 166 Sub 1 e 2



Le superfici calpestabili delle suddette unità immobiliari, meglio rappresentate negli appositi elaborati planimetrici (Cfr. Allegato n. 10) sono così distribuite:

Porzione di fabbricato ad uso di civile abitazione:

- Piano seminterrato: a) cucina rustica di mq 23,00; b) servizio igienico di mq 9,80; d) disimpegno di complessivi mq 18,05; il parziale di dette superfici è pari a mq 50,85.
- Piano terra: a) ingresso-soggiorno di mq 22,60; b) cucina di mq 27,05 c) servizio igienico di mq 2,50; d) disimpegno di mq 2,20; e) ripostiglio di mq 3,20; il parziale di dette superfici è pari a mq 57,55.
- Piano primo: a) camera di mq 22,65; b) disimpegno-stenditoio di mq 9,55; c) servizio igienico di mq 6,80; d) balcone di mq 2,85; il parziale di dette superfici è pari a mq 39,00.

Il totale delle suddette superfici ammonta a mq 147,40.

Corpo di fabbrica di pertinenza all'abitazione:

- Piano terra: locale di mq 36,80; corte annessa di circa mq 30,00.

c) Confini e dati catastali attuali:

c1) L'immobile ad uso residenziale è censito nel N.C.E.U. sul foglio di mappa del Comune di Cellara (CS) n. 2, particella 167, Sub 15, Cat. A/3 Cl. 2, R.C. € 464,81.

I confini sono:

- Lato Nord, Nord-Ovest con Via Vittorio Emanuele II;
- Lato Ovest, Sud-Ovest con Via Coschi;
- Lato Sud, Sud-Est con u.i.u. di proprietà altra ditta, stessa p.lla 167;



- *Lato Est, Nord-Est con u.i.u. di proprietà altre ditte, stessa p.lla 167.*

c2) L'annesso corpo di fabbrica ad uso garage-deposito, è censito nel N.C.E.U. sul foglio di mappa del Comune di Cellara (CS) n. 2, particella 166, Sub 1, Cat. C/3 Cl. U, mq 31, R.C. € 97,66 e Sub 2, Cat. C/6 Cl. 1, mq 16, R.C. € 39,66.

I confini sono:

- *Lato Nord, Nord-Ovest con l'immobile altra ditta, identificato con la p.lla 292;*
- *Lato Ovest con l'immobile altra ditta, identificato con la p.lla 165;*
- *Lato Sud, con la strada di Via Roma;*
- *Lato Est, Nord-Est con la Via Coschi.*

d) Caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazioni interne ed esterne, impianti termici, impianti elettrici):

da un attento esame visivo della porzione di fabbricato ad uso residenziale, nonché da quanto ravvisato a seguito della disamina della pertinente documentazione progettuale acquisita presso l'Ufficio Tecnico comunale, durante l'accesso agli atti eseguito in data 7 settembre u.s. (Cfr. Allegato n. 6), si desume quanto segue:

d1) U.i.u. f. 2 P.lla 167 Sub 15:

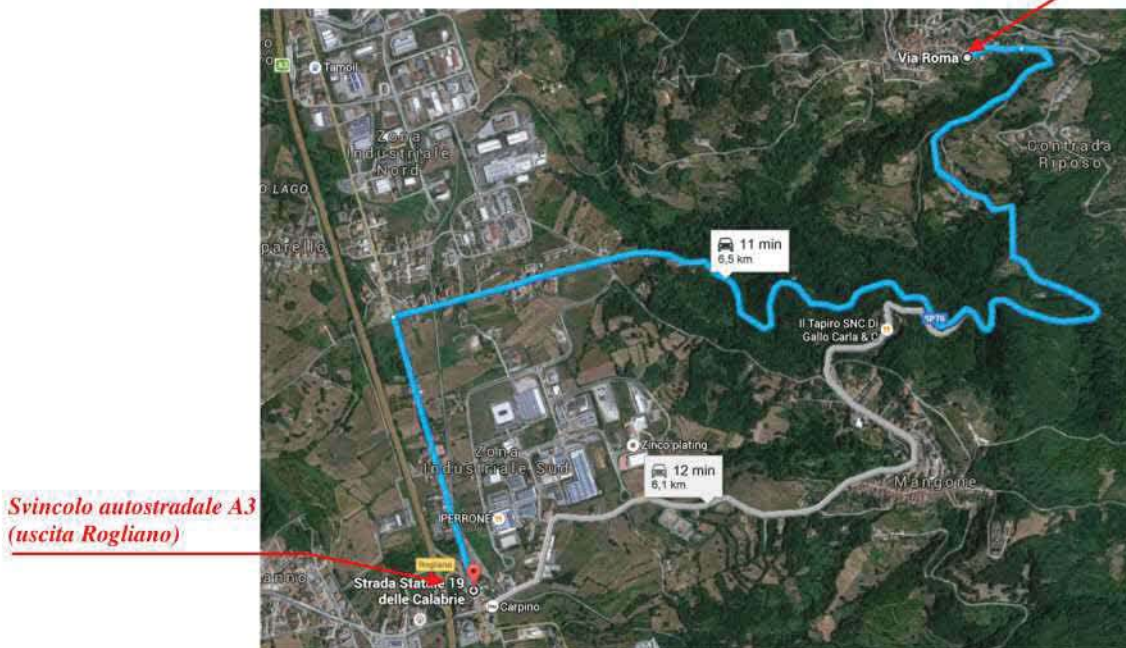
- struttura portante in muratura ordinaria di pietrame in buono stato di conservazione;
- solai di interpiano misti in acciaio e laterizi in buono stato di conservazione;
- solaio di copertura in legno in buono stato di conservazione;
- scala interna in legno autoportante;
- manto di copertura costituito da tegole in laterizio del tipo portoghese in buono stato di conservazione;
- ringhiera balcone in ferro;
- grondaie, scossaline e pluviali in latta color testa di moro in buono stato di conservazione;
- infissi esterni ed interni in alluminio color legno in buono stato di manutenzione conservazione;
- portoncini d'ingresso del tipo blindato;
- porte interne in legno tamburato in parte con apertura normale ed in parte a scomparsa;
- pavimentazioni interne ed esterne, complete di zoccolini battiscopa in mattonelle di ceramica (monocottura e grès); rivestimenti di bagni, e parte di parete interposta tra i mobili della cucina, in mattonelle di ceramica in buono stato di manutenzione e conservazione;
- impianto di riscaldamento alimentato da caldaia a gas e composto da radiatori in alluminio;
- impianto elettrico funzionante e sotto tracce come per legge.
- intonaci esterni ed interni del tipo civile a tre strati in sufficiente stato di manutenzione e conservazione;
- facciate esterne in tinte color bianco con zoccolature in pietra in mediocre stato di manutenzione e conservazione.



D2) U.i.u. f. 2 P.lla 166 Sub 1 e 2:

- struttura portante in muratura ordinaria in buono stato di conservazione;
- solaio di copertura misto in acciaio e laterizi in buono stato di conservazione;
- pavimentazione interna ed esterna (corte) in battuto di cemento;
- intonaco grezzo;
- manto di copertura costituito da tegole in laterizio del tipo portoghese in buono stato di conservazione;
- grondaie, scossaline e pluviali in lattaieria colore testa di moro in buono stato di conservazione;
- infissi esterni metallici in buono stato di conservazione.

e) **caratteristiche della zona:** l'area su cui insistono gli immobili oggetto di pignoramento è dislocata nell'abitato centro storico del Comune di Cellara (CS), ad un'altitudine di circa mt 750 s.l.m.. La principale strada provinciale che collega il centro storico, quindi gli immobili in esame, con il territorio vallivo, ove ubicato l'importante svincolo dell'Autostrada A3, uscita Rogliano, è la SP n. 76. Pertanto, l'area in oggetto, dista dal precitato snodo autostradale a circa Km 6 + 500.



La località in esame è caratterizzata oltre dalla summenzionata viabilità, dal tipico agglomerato edilizio dei centri storici, dal verde pubblico, piazze e chiese; sono altresì presenti le reti idriche e fognarie; inoltre per un raggio di circa 200 mt dalle unità immobiliari in oggetto, sono presenti anche piccole attività commerciali al dettaglio quali bar e botteghe alimentari.

5) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) Se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) Se i dati indicati nel pignoramento pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

Dalla disamina dei documenti di causa, dei reperiti documenti catastali e comunali, nonché da quanto ravvisato durante il sopralluogo *in situ*, lo scrivente perito, afferma che la descrizione attuale dei beni, con particolare riguardo all'indirizzo, numero dei piani, confini ecc., rispetto a quella riportata nel pignoramento, risulta conforme, ad eccezione dei dati catastali, i quali a seguito delle espletate variazioni, i precitati immobili, hanno subito modifiche degli identificativi, meglio specificati nella parte che segue:

1) l'unità immobiliare censita nel N.C.E.U. sul foglio n. 2, p.lla 167 Sub 15, Cat. A/3, CL. U, vani 9 piani S1-T e 1°, deriva dalla soppressione delle u.i.u. Sub 9, 12 e 13, a seguito delle variazioni catastali per: a) divisione e fusione prot. n. 443656 del 27.10.2003; b) cambio destinazione d'uso e fusione prot. n. CS0362178 del 05.07.2007;

2) le unità immobiliari facenti parte del corpo di fabbrica di pertinenza della suddetta abitazione, censite nel N.C.E.U. sul foglio n. 2 p.lla 166 Sub 1 (Cat. C/3 di mq 31) e Sub 2 (Cat. C/6 di mq 16) derivano dalla soppressione delle originarie P.lle 166 e 349 per il Sub 1, mentre per il Sub 2, dalla soppressione della P.lla 348, il tutto a seguito delle variazioni catastali per modifica identificativo prot. n. CS0228484 e n. CS0228495 del 18.04.2007.

A tal proposito lo scrivente CTU, sebbene ha rilevato le suddette difformità catastali, conferma che i dati riportati nel pignoramento, consentono l'esatta individuazione dei beni di cui trattasi.

6) Rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento.

A seguito dei rilievi metrici eseguiti durante il sopralluogo, nonché dalla disamina della documentazione precedentemente acquisita presso l'Agenzia Entrate, Ufficio provinciale di Cosenza - Territorio, il sottoscritto CTU ha riscontrato alcune difformità rispetto alle planimetrie presenti in banca dati catastale (Cfr. Allegato n. 10), e che di seguito meglio si specificano:



U.i.u. F. 2 p.lla 167 Sub 15:

- a) Planimetria catastale piano seminterrato: imprecisa geometria in pianta, diversa distribuzione degli spazi interni e diversa rappresentazione della scala;
- b) Planimetria catastale piano terra: imprecisa geometria in pianta e diversa rappresentazione della scala;
- c) Planimetria catastale piano primo: diversa distribuzione degli spazi interni, diversa rappresentazione della scala e mancanza del balcone sul lato Sud-Est.

U.i.u. F. 2 p.lla 166 Sub 1 e 2:

- d) Planimetrie catastali presenti in banca dati alla data antecedente al 1950, completamente diverse, sia come geometrie e sia come consistenza, tuttavia l'attuale sagoma rispetto alla rappresentazione in mappa è uguale. Altresì il Sub 1 classificato con categoria C/3 laboratorio per arti e mestieri, all'attualità risulta adibito, unito al Sub 2, a garage-deposito.

Sebbene le riscontrate discordanze non pregiudichino l'attuale classamento degli immobili in esame, tuttavia al fine di allineare la grafica catastale allo stato di fatto, è necessario eseguire le opportune variazioni catastali, riflettenti le corrette rappresentazioni grafiche ed il cambio d'uso relativamente al Sub 1 della p.lla 166. A tal proposito, lo scrivente, sommariamente, riporta di seguito i costi (onorario e tributi catastali), riguardanti i precitati aggiornamenti:

- n. 2 DocFa per variazione catastale € 1 000,00 (*diconsi EuroMille/00*).

7) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Dall'espletamento dell'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico comunale di Cellara (CS) del 7 settembre 2015, lo scrivente perito, ha accertato che gli immobili oggetto di pignoramento, ricadono, in base al vigente Strumento Urbanistico (P. di F.) in zona A e che gli interventi ammessi riguardano la conservazione, il restauro ed il recupero degli edifici preesistenti.

8) Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, 5 comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47.

Dalla disamina della documentazione di progetto riguardante gli interessati immobili, recuperata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cellara (CS), in esito all'espletato accesso agli atti del 7 settembre u.s. (*Cfr. Allegato n. 6*), si riporta quanto segue:

- 1) con riferimento al corpo di fabbrica adibito all'uso di garage e deposito di pertinenza dell'unità abitativa, censito in catasto sul foglio n. 2, p.lla 166 Sub 1 e 2, nulla è stato trovato, anche se tale



manufatto all'attualità si presenta con evidenti segni di interventi edilizi derivanti da una recente manutenzione, tuttavia considerata l'ubicazione in centro storico, nonché le reperite vecchie planimetrie catastali, si può confermare che tale stabile, come dichiarato anche nell'atto di compravendita del 4 giugno 1996 rep. n. 77019 (Cfr. Allegato n. 8) è stato costruito in epoca antecedente al 1 settembre 1967, pertanto alienabile, senza quindi dover eseguire alcun raffronto con misure di progetto, in quanto queste inesistenti presso l'Ente comunale;

2) per quanto concerne invece la porzione di fabbricato adibita a civile abitazione, censita in catasto sul foglio n. 2 p.lla 167 Sub 15, costruita in epoca come sopra richiamata e dichiarata nel titolo di provenienza, è stata di recente interessata da alcuni lavori di straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, autorizzati con regolare denuncia di inizio attività edilizia, prot. n. 2495 del 30.10.2003. Per tale immobile è stato rilasciato, dal Funzionario Responsabile comunale, Certificato di Agibilità prot. n. 1337 del 29.11.2007 (Cfr. Allegato n. 6).

Per il summenzionato immobile abitativo, poiché oggetto del precitato titolo edilizio, si elencano di seguito, le principali difformità meglio rappresentate nei pertinenti elaborati grafici (Cfr. Allegato n. 10), che lo scrivente ha riscontrato rispetto allo stato di fatto, in esito agli eseguiti rilievi metrici *in situ*:

- Piano seminterrato e terra: a) diverse geometrie in pianta, seppure uguali in dimensioni e consistenze; b) diversa distribuzione spazi interni piano seminterrato; c) diversa tipologia di scala;
- Piano primo: a) diversa distribuzione spazi interni; c) diversa tipologia di scala; d) assenza sulla planimetria della D.I.A. dell'oggetto presente sul lato Sud-Est.

Le difformità suddette, poiché di lievi consistenze, possono essere sanate, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., mediante l'ottenimento del pertinente titolo abilitativo in sanatoria. A tal proposito sarà cura del progettista incaricato a fornire la modalità di intervento da adottare, nello specifico, dovrà considerare l'esatta geometria in pianta ed il balcone al piano primo. Per tale procedura autorizzativa, lo scrivente CTU, sommariamente, riporta di seguito i pertinenti oneri di progettazione e spese amministrative.

a) Compensi per la progettazione definitiva ed esecutiva ivi compresi oneri contributivi e IVA di legge; b) spese amministrative (costi di costruzione, diritti di segreteria, bolli, ecc.): **€ 2 000,00**, (diconsi EuroDuemila/00).

9) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo inoltre, (solo previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale.



Poiché le due unità immobiliari sono separate di fatto, volgendo ognuna le proprie autonome funzioni, è possibile procedere alla vendita nei seguenti due distinti lotti:

Lotto 1: porzione di fabbricato ad uso di civile abitazione, formata da n. 3 piani e soprastante tetto di copertura, censita nel N.C.E.U. sul foglio di mappa del Comune di Cellara (CS) n. 2 P.IIa 167 Sub 15, Cat. A/3, Cl. 2, vani 9 R.C. € 464,81;

Lotto 2: corpo di fabbrica adibito a garage e deposito con annessa corte, formato da un unico livello fuori terra, censito nel N.C.E.U. sul foglio di mappa del Comune di Cellara (CS) n. 2 P.IIa 166 Sub 1, Cat. C/3 Cl. U, mq 31, R.C. € 97,66 e Sub 2, Cat. C/6 Cl. 1, mq 16, R.C. € 39,66.

10) Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'articolo 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940 n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa.

Il compendio immobiliare è pignorato al 1000/1000 e per l'intera quota di proprietà della debitrice.

11) Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati, contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene.

Sulla scorta di quanto rilevato *in situ*, in esito all'eseguito sopralluogo, i beni in oggetto, allo stato attuale sono occupati dalla debitrice

12) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Per i beni oggetto di pignoramento non sussiste tale condizione.

13) Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri e di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincolo o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o



risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superfici o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Il compendio immobiliare di cui trattasi, non è soggetto ad alcun vincolo artistico, storico, alberghiero e di inalienabilità o di indivisibilità. Altresì non è stata rilevata alcuna esistenza di diritti demaniali o usi civici.

14) Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della lettura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione ed i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di nove anni dalla del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in quest'ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni.

Al fine di meglio precisare i criteri metodologici adottati per determinare il più probabile valore di mercato del summenzionato bene oggetto di stima, prioritariamente occorrerebbe menzionare le preliminari operazioni cognitive riconducibili alle eseguite indagini di tipo analitico e/o sintetico comparativo, necessarie e più indaginose delle semplicistiche ricerche di mercato dedotte in esito alla mera consultazione dei listini.-

L'analisi comparativa di mercato, desumibile dal raffronto con i prezzi di immobili analoghi, vicini e in tempi recenti, è il criterio, ricorrentemente, ritenuto più idoneo ai fini della determinazione di ciò che stabilisce, nell'accezione più diffusa del comune commercio, il **valore venale**, ovvero, usa definire, economicamente, il **valore di un bene in stato di efficienza**, in quanto adatto ed idoneo al proprio uso, o, ancora, che, fiscalmente, definisce il **valore normale**, sebbene, circa la perequata corrispondenza di quest'ultimo, si nutrano significative perplessità, precisando che anzidetta considerazione, si fonda sulla possibile inattendibilità che, ai fini estimativi, può fornire la sola consultazione degli atti di compravendita, analogamente all'esclusiva considerazione della rendita catastale, evidenziando la peculiarità fiscale di tali indicazioni valutative.

Il sistema tributario permette di dichiarare prezzi accettati ai fini dell'imposta di registro, che, tuttavia, seppur dichiarati nel rogito, possono discostarsi da quelli realmente spuntati nel corso della



trattativa di compravendita, rivelandosi evidentemente incongruenti con il più verosimile valore dell'immobile, nonostante la revisione degli estimi catastali e le pertinenti direttive. -

E' opportuno che, anche secondo tale orientamento, si verifichi la congruenza del risultato.

D'altronde, qualsivoglia procedura estimativa deve, comunque, affrontare la legge della domanda e dell'offerta, da cui poter desumere un determinato valore, intanto valido, in quanto corrispondente ad un prezzo realmente corrisposto.-

Del che si deduce ciò che maggiormente risalta e, pur sempre, assume massima attendibilità estimativa di un qualsivoglia immobile: la differenza tra il valore calcolato ed il prezzo che, probabilmente, un ordinario compratore sarebbe disposto a corrispondere ad un ordinario venditore e, quindi, il più probabile valore di mercato, fondamento e risultato della stima.-

CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Nel seguito risultano precisati i criteri metodologici adottati per determinare il più probabile valore di mercato del summenzionato bene oggetto di stima, ovvero della porzione di fabbricato ad uso residenziale con annesso e pertinente locale garage-deposito, catastalmente censiti sul foglio di mappa del Comune di Cellara (CS) n. 2 p.lla 167 Sub 15 (Cat. A/3) e p.lla 166 Sub 1 (Cat. C/3) e 2 (Cat. C/6).

La determinazione del valore commerciale verrà effettuata in funzione delle caratteristiche e della situazione attuale degli immobili sarà eseguita con il metodo di stima sintetico-comparativo, tramite il quale si giunge al proprio valore, applicando, alla consistenza vendibile, i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare del Comune in cui è ubicato l'immobile stesso, in sede di compravendita di unità immobiliari assimilabili a quelle in esame per consistenza, ubicazione e caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Per la ricerca dei dati di riferimento, oltre alla Banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia Entrate - Territorio), sono state reperite informazioni di mercato sia presso le società di intermediazione immobiliare che operano nel Comune di Cellara (CS), sia presso operatori che lavorano nel settore edilizio nella zona oggetto di interesse; ma la fonte utilizzata e più opportuna il bene in questione, è la precitata banca dati fornita dell'O.M.I. dell'Agenzia Entrate (*Cfr. Allegato n. 11*) che per la zona in esame, fornisce le tipologie di abitazioni economiche e box.

Poiché il compendio immobiliare in esame risulta ubicato nel centro storico di Cellara, si utilizzerà come prezzo di riferimento, il prezzo medio ottenuto dalla banca dati del precitato Comune, relativamente ai luoghi interessati. Si considera il valore di mercato per abitazioni economiche e box, in quanto categorie attinenti alle reali e attuali destinazioni d'uso dei beni in oggetto, per un minimo di 400,00 €/mq ed un max di 550,00 €/mq per quanto riguarda l'abitazione ossia il lotto 1 e per un minimo di 300,00 €/mq ed un max di 400,00 €/mq, per il lotto 2 (locale garage-deposito); pertanto si



assumono come indicatori di riferimento, i valori di mercato medi pari ad € 475,00 al mq il primo ed € 350,00 al mq il secondo.

Pertanto i probabili valori di stima degli immobili in oggetto si ottiene dal prodotto della Superficie Lorda convenzionale (Sup. Commerciale) e del prezzo di mercato per mq.

Superfici Commerciali: la superficie considerata nella stima è la cosiddetta "Superficie Commerciale" con questa accezione si intende non solo la superficie utile netta (calpestabile) degli immobili, ma anche quella porzione su cui insistono i muri perimetrali, le tramezzature e la metà dei muri confinanti, il 25% dei balconi e simili, il 50% dei locali deposito, ecc., il 20% delle soffitte ed il 10% delle corti esterne.

Nel caso in oggetto, le superfici del fabbricato in esame sono le seguenti:

Lotto 1: U.i.u. foglio n. 2 p.lla 167 Sub 15

- Piano seminterrato (destinazione residenziale)	mq	81,20;
- Piano terra (destinazione residenziale)	mq	84,85;
- Piano primo (destinazione non residenziale)	mq	53,31;
Superficie commerciale complessiva	mq	219,36.

Lotto 2: U.i.u. foglio n. 2 p.lla 166 Sub 1 e 2

- Piano terra (destinazione garage e deposito)	mq	49,30.
--	-----------	---------------

CALCOLO DEL PIU' PROBABLE VALORE MEDIO DI MERCATO

VALORE LOTTO 1:

V_{fabbr. Ab.} = Sup. comm.le x V_a (valore al mq di sup. abitativa)

$$V_f = \text{mq } 219,36 \times 475,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 104.196,00$$

(diconsi EuroCentoquattromilacentonovantasei/00)

Con riferimento alla vecchia epoca di costruzione, sebbene si consideri il buono stato di manutenzione e conservazione in virtù dei recenti interventi di manutenzione, restauro e conservazione, alla propria autonomia, alla tipologia e dotazione degli impianti elettrico, termico e idro-sanitario, al tipo di infissi e di pavimentazione, ecc., all'anzidetto valore, lo scrivente perito, ritiene opportuno applicare una riduzione forfettaria del 5%; pertanto il nuovo valore dell'edificio oggetto di pignoramento, in cifra tonda, è pari a € 98.986,00 (diconsi EuroNovantottomilanovecentoottantasei/00). Lo scrivente CTU, inoltre, sulla scorta del suindicato valore stimato opportunamente corretto (€ 98.986,00), ai fini della differenza tra gli oneri tributari, calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, nonché per l'assenza di garanzia per vizi occulti, applicherà al predetto valore, un abbattimento forfettario pari al 15%, con un nuovo ed ultimo valore stimato, in cifra tonda, pari a € 84.138,00 (diconsi EuroOttantaquattromilacentotrentotto/00).

VALORE FINALE LOTTO 1: € 84.138,00
(diconsi EuroOttantaquattromilacentotrentotto/00).



VALORE LOTTO 2:

Vloc. garage-deposito = Sup. comm.le x Va (valore al mq di sup. abitativa)

Vloc. garage-deposito = mq 49,30 x 350,00 €/mq = € 17.255,00
(diconsi EuroDiciassettemiladuecentocinquantacinque/00)

Con riferimento alla vecchia epoca di costruzione e considerando che all'attualità mancano le opere di rifinitura quali pavimenti e intonaci di finitura, all'anzidetto valore, lo scrivente perito ritiene opportuno applicare una riduzione forfettaria del 20%; pertanto il nuovo valore dell'edificio oggetto di pignoramento, in cifra tonda, è pari a € 13.804,00 (diconsi EuroTredicimilaottocentoquattro/00). Lo scrivente CTU, inoltre, sulla scorta del suindicato valore stimato opportunamente corretto (€ 98.986,00), ai fini della differenza tra gli oneri tributari, calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, nonché per l'assenza di garanzia per vizi occulti, applicherà al predetto valore, un abbattimento forfettario pari al 15%, con un nuovo ed ultimo valore stimato, in cifra tonda, pari a € 11.733,00 (diconsi EuroUndicimilasettecentotrentatre/00).

VALORE FINALE LOTTO 2: € 11.733,00
(diconsi EuroUndicimilasettecentotrentatre/00).

CONCLUSIONI

Nelle risposte ai summenzionati quesiti, chi scrive tiene a precisare che non ha riscontrato particolari problematiche, tranne per quanto già descritto nella parte che precede.

Per quanto richiamato nella parte che precede, in estrema sintesi si riepilogano le eseguite stime sui seguenti lotti costituiti:

- **LOTTO 1:** Valore stimato al netto di ogni correzione € **84.138,00**
- **LOTTO 2:** Valore stimato al netto di ogni correzione € **11.733,00.**

Con riserva di integrare e replicare, lo scrivente CTU ritiene di avere assolto compiutamente al conferito mandato, manifestando, tuttavia, la più ampia disponibilità per qualsivoglia chiarimento o delucidazione ulteriore.

Luzzi (CS), 02/09/2015

Il Coadiutore

Geom.

Il C.T.U.

Si allegano alla presente:

- *Allegato n. 1 – Comunicazione visita di sopralluogo;*
- *Allegato n. 2 – Verbale visita di Sopralluogo;*
- *Allegato n. 3 – Comunicazione ad Equitalia Sud SpA;*
- *Allegato n. 4 – Documentazione Catastale;*
- *Allegato n. 5 – Visure planimetriche catastali;*
- *Allegato n. 6 – Accesso agli Atti presso l'Ufficio Tecnico comunale;*
- *Allegato n. 7 – Ispezione Ipotecaria;*
- *Allegato n. 8 – Titolo di proprietà;*
- *Allegato n. 9 - Istanza di proroga del CTU;*
- *Allegato n. 10 – Elaborati Grafici;*
- *Allegato n. 11 – Scheda O.M.I.;*
- *Allegato n. 12 – Documentazione Fotografica.*
- *Foglio Riassuntivo;*
- *Relazione per pubblicazione.*

