

STUDIO TECNICO
arch. Francesco De Bartolo
Via R. Capalbo n. 143 - 87041 Acri (CS)
Stud. 0984/941230-Cell.338/8887528
E-Mail: debartolo1@tiscali.it
PEC: f.debartolo@archiworldpec.it
C.F. DBR FNC 59T22 D086J

TRIBUNALE DI COSENZA
Sezione Prima Civile
UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Per
G.E. Ill.ma Dott.ssa F. Goggiamani

-Causa iscritta al n. 241 del R.G. 2015 Esec. Imm., vertente tra ITALFONDIARIO Spa e

OGGETTO: Istanza di Deposito Elaborati inerenti alle osservazioni sollevate dal C.T.P. (Consulente Tecnico di Parte esecutata) e di cui alla già inviata Relazione Tecnica di Stima, redatta dal C.T.U. (Consulente Tecnico d'Ufficio) relativa alla Causa iscritta al n. 241 del R.G. 2015 Esec. Imm., vertente tra ITALFONDIARIO Spa e

Il sottoscritto C.T.U. arch. Francesco De Bartolo, nato il 22/12/1959 in Cosenza e residente in Acri (CS) Via R. Capalbo n. 143, a seguito dell'incarico conferitogli dal Giudice dell'esecuzione, Ill.ma Dott.ssa F. Goggiamani, con "Verbale di accettazione di incarico peritale d'estimo" sottoscritto in data 07/06/2016, dinanzi al Cancelliere presso la Cancelleria delle Esec. Imm., del Tribunale di Cosenza previo giuramento di rito, ed inerente la Causa iscritta al n. 241 del R.G. 2015 Esec. Imm., vertente tra ITALFONDIARIO Spa e [REDACTED] con la seguente istanza procede al;

DEPOSITO

a mezzo (PEC) Posta Elettronica Certificata, dei seguenti elaborati in formato Pdf e Word(RTF), per come segue:

- Elaborato in formato Pdf, contenente risposte scritte inerenti alle osservazioni sollevate dal C.T.P. (Consulente Tecnico di Parte esecutata) e di cui alla già Depositata Relazione Tecnica di Stima, redatta dal sottoscritto C.T.U. -Giusta istanza di Deposito datata Acri (CS) 31/03/2017-.
- Foglio riassuntivo in formato Word (RTF). - **N.B.** Questo Elaborato, sostituisce quello già Depositato insieme alla Relazione Tecnica di Stima -Giusta istanza di Deposito datata Acri (CS) 31/03/2017.

Acri (CS) 29/05/2017

Il C.T.U.
arch. Francesco De Bartolo

TRIBUNALE DI COSENZA
Sezione Prima Civile
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Giudice: Ill.ma Dott.ssa F. Goggiamani

OGGETTO: Consulenza Tecnica d'Ufficio, inerente la Causa iscritta al n. 241 del R. G. 2015 Esec. Imm., vertente tra ITALFONDIARIO Spa e

ELABORATO: Risposte scritte in ordine alle osservazioni, sollevate dal C.T.P. (Consulente Tecnico della Parte esecutata) inerenti alla già inviata/depositata Relazione Tecnica di Stima redatta dal C.T.U. (Consulente Tecnico d'Ufficio).

Il C.T.U.
arch. Francesco De Bartolo

OGGETTO: Consulenza Tecnica d'Ufficio, inerente la Causa iscritta al n. 241 del R. G. 2015 Esec. Imm., vertente tra ITALFONDIARIO Spa e

ELABORATO: Risposte scritte in ordine alle osservazioni, sollevate dal C.T.P. (Consulente Tecnico della Parte esecutata) inerenti alla già inviata/depositata Relazione Tecnica di Stima redatta dal C.T.U. (Consulente Tecnico d'Ufficio).

Premesso:

- che il G. E. Ill.ma Dott.ssa F. Goggiamani, con "Verbale di accettazione di incarico peritale d'estimo" sottoscritto in data 07/06/2016, dinanzi al Cancelliere presso la Cancelleria Esec. Imm. del Tribunale di Cosenza, previo giuramento di rito, ha conferito l'incarico di C.T.U. nella causa in oggetto, al sottoscritto arch. Francesco De Bartolo, nato in Cosenza il 22/12/1959 e residente in Acri (CS), Via R. Capalbo n. 143, con Studio Tecnico in stessa Via e civico, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Cosenza al n.780, nonché iscritto all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Cosenza al n. 2632;

- che a seguito dell'invio in data 29/03/2017, alle Parti interessate alla procedura in oggetto, tramite plico con Raccomandata A/R, di copia dell'Elaborato Peritale, in forma cartacea, composto dalla Relazione Tecnica di Stima, completa di tutti gli allegati e dal Foglio riassuntivo, assegnando alle stesse Parti un termine non superiore a 15 giorni prima dell'Udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, stabilita per il 02/05/2017, alle ore 09:00, presso il Tribunale di Cosenza, per far pervenire presso il sottoscritto C.T.U., eventuali note di osservazioni al medesimo Elaborato Peritale;

- che il giorno 19/04/2017 alle ore 22:09,16 e quindi 13 giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, stabilita per il 02/05/2017, alle ore 09:00, è stata notificata tramite PEC al sottoscritto C.T.U., nota dell' in qualità di difensore dell'esecutata Sig.ra

- che con detta nota lo stesso Avv. produceva alcune osservazioni alla Relazione Tecnica di stima redatta dal sottoscritto C.T.U., nonché allegava alla medesima notifica, una Relazione di parte, redatta dal C.T.P. (Consulente Tecnico di Parte esecutata) a firma dell' Ing. contenente osservazioni alla Relazione Tecnica di Stima del sottoscritto C.T.U. ;

- che a questo C.T.U. preme significare all'Avv. , quale difensore dell'esecutata che la dove mi si invita a voler prendere atto o meglio per usare la stessa terminologia "scienza e conoscenza" della Relazione di parte, redatta dall' Ing. , che ciò e senza alcun dubbio un dovere del C.T.U., preme tuttavia sottolineare, che le funzioni del C.T.U. (Consulente Tecnico d'Ufficio) per quanto discutibili nel merito specifico di una stima, sono sempre e comunque al di sopra delle parti, mentre le funzioni del C.T.P (Consulente Tecnico di Parte) sono sempre e comunque inevitabilmente di parte. Pertanto, resta difficile poter pensare che una C.T.P. possa in termini di valori assoluti di stima, avvicinarsi ai valori assoluti di stima di una C.T.U. .

Tutto ciò premesso

Questo C.T.U., al fine di fornire una lettura immediata ed organica delle risposte e chiarimenti alle osservazioni sollevate con la Relazione di parte, redatta dal C.T.P (Consulente Tecnico di Parte), ritiene opportuno riportare di seguito in modo analitico le osservazioni sollevate, correlate dalle relative risposte, il tutto per come segue:

Prima osservazione sollevata dal C.T.P. (Consulente Tecnico di Parte esecutata) alla Relazione Tecnica di Stima redatta dal C.T.U. (Consulente Tecnico d'Ufficio)

- A pagina 5 della C.T.U., l'Arch. De Bartolo, nel descrivere l'immobile oggetto della Perizia, evidenzia come un tratto di muro di cinta presenti una "inclinazione verso la strada di lottizzazione, nonché segni di lesione strutturale, tanto che lo stesso tratto di strada interessata da questo fenomeno, risulta interrotto al transito, mediante transenne".

L'Arch. stima l'intervento di risanamento del muro in € 8.000,00 e decurta tale importo dal valore di stima finale dell'immobile.

A tal proposito si evidenzia, in primo luogo, la assoluta mancanza dei criteri di valutazione dell'importo stimato di € 8.000,00 ed in secondo luogo si evidenzia come le lesioni del muro siano dovute a cause riconducibili al cedimento della strada di lottizzazione e quindi da addebitare ai proprietari della strada di lottizzazione.

Risposta del C.T.U. (Consulente Tecnico d'Ufficio) all'osservazione di cui sopra.

- In merito a quanto osservato dal C.T.P., questo C.T.U. ha effettuato una ulteriore ricognizione presso il suddetto muro di cinta, al fine di verificare se nel il periodo intercorso tra la data di primo sopralluogo effettuata da questo C.T.U. e la data in cui sono state trasmesse le note di osservazioni alla C.T.U., fossero intervenute delle modificazioni dello stato dei luoghi. A seguito di quest'ultimo controllo, questo C.T.U. ha potuto constatare che nulla è cambiato rispetto a quanto rilevato in sede di primo sopralluogo. In merito a quanto osservato dal C.T.P., questo C.T.U., ritiene che il tratto di muro di cinta interessato da una accentuata inclinazione verso la strada di lottizzazione, nonché da segni di lesione strutturale, non sia al momento riconducibile ad un cedimento della strada di lottizzazione, ma quasi certamente ad una cattiva esecuzione della muratura in pietrame, nonché ad un sottodimensionamento dello stesso muro in pietrame a gravità, che assolve alla funzione di contenimento di terreno, anche di riporto; che produce una eccessiva spinta laterale, non in grado di essere assorbita dallo stesso muro. Si allegano foto dalla quale si evince che allo stato attuale non si evidenzia alcun cedimento della fondazione del muro, né della strada di lottizzazione (Vedi **Allegato A**).

Pertanto, questo C.T.U., relativamente al tratto della cinta muraria in oggetto, conferma quanto già riportato a Pagina n. 5 dell'Elaborato Peritale.

Per quanto attiene all'importo stimato, per l'intervento di risanamento del tratto di muro in oggetto, sebbene questo C.T.U., tale importo, lo abbia espresso a corpo, (i lavori, possono essere espressi a corpo o a misura) ciò non esclude che non siano state considerate una serie di voci scorporate (criteri) al fine di stimare l'importo a corpo di cui sopra. Si allega prospetto esplicativo (Vedi **Allegato B**).

Pertanto, questo C.T.U., conferma l'importo stimato in € 8.000,00 per l'intervento di risanamento strutturale, del tratto di muro in oggetto, il tutto per come già riportato a Pagina n. 5 dell'Elaborato Peritale.

Seconda osservazione sollevata dal C.T.P. (Consulente Tecnico di Parte esecutata) alla Relazione Tecnica di Stima redatta dal C.T.U. (Consulente Tecnico d'Ufficio)

- A pagina 6 della C.T.U., vengono valutati in € 5.000,00 i lavori di "completamento di finitura, compreso materiale e manodopera" relativi al completamento di piccoli interventi interni; nella Perizia a firma dell'Arch. De Bartolo, non sono stati riscontrati i criteri di stima di tale importo che, in via preliminare, appare notevolmente sovrastimato.

Risposta del C.T.U. (Consulente Tecnico d'Ufficio) all'osservazione di cui sopra.

- In merito a quanto osservato dal C.T.P., questo C.T.U., tiene a precisare che i lavori di "completamento di finitura, compreso materiale e manodopera", di cui a Pagina n. 6 dell'Elaborato Peritale, valutati da questo C.T.U. in € 5.000,00, non solo, sono Iva inclusa, ma comprendono lavori di completamento di finiture sia interne che esterne del Fabbricato in oggetto, per come dettagliatamente riportati nella stessa Pagina n. 6 dell'Elaborato Peritale, redatto da questo C.T.U.; diversamente da come il C.T.P. riporta nella medesima osservazione "...lavori di completamento di finitura, compreso materiale e manodopera relativi al completamento di piccoli interventi interni" (Questo C.T.U. non ha mai relazionato di piccoli interventi interni). Si precisa altresì che detti interventi, sono stati stimati da questo C.T.U. a corpo, (i lavori, possono essere espressi a corpo o a misura) in quanto, in questo caso, tutto dipende dal grado di finiture e materiali che si intendono adottare, (tipo di rivestimento di pareti interne e/o di rivestimento dei pilastri esterni ancora allo stato rustico, etc.). In merito, questo C.T.U. si è orientato nel ritenere che dette opere, andranno completate in linea con il grado di finitura già adottato, per lo stesso Fabbricato.

Pertanto, questo C.T.U., conferma quanto già riportato a Pagina n. 6 dell'Elaborato Peritale relativamente all'importo stimato di € 5.000,00 che un futuro acquirente, dovrà impegnare per il completamento delle opere di finiture sia interne che esterne del Fabbricato in oggetto.

Terza osservazione sollevata dal C.T.P. (Consulente Tecnico di Parte esecutata) alla Relazione Tecnica di Stima redatta dal C.T.U. (Consulente Tecnico d'Ufficio)

- A pagina n. 10 della C.T.U., l'Arch. De Bartolo stima in € 2.000,00 la redazione delle schede di accatastamento, al fine di riportare correttamente lo stato dei luoghi;

A tal fine si precisa che, al fine dell'aggiornamento delle planimetrie catastali dell'immobile in oggetto, sarà sufficiente presentare un documento DOCFA che avrà un costo pari ad € 100,00 (due unità immobiliari);

Per quanto riguarda le spese tecniche, qualsiasi tabella di riferimento relativa agli onorari inerenti la redazione di documenti DOCFA, non porta a valori superiori ad € 400,00 per quanto riguarda l'appartamento e ad € 300,00 per quanto riguarda il locale garage; per un importo totale complessivo di gran lunga minore a quello stimato nella C.T.U.

Risposta del C.T.U. (Consulente Tecnico d'Ufficio) all'osservazione di cui sopra.

- In merito a quanto osservato dal C.T.P., questo C.T.U., tiene a precisare che per quanto attiene alla regolarizzazione Catastale degli Immobili oggetti di Stima, a Pagina n. 5 dell'Elaborato Peritale viene citata una Legnaia, (Vedi **Allegato C**) realizzata in un angolo della Corte del Fabbricato oggetto di Stima, la quale non risulta da alcun elaborato catastale allegato agli atti, nonché dalle indagini Catastali effettuate da questo C.T.U.. Quindi, ai fini della regolarizzazione Catastale era sottinteso anche l'accatastamento della suddetta Legnaia, oltre a quanto esplicitato a Pagina n. 10 dell'Elaborato Peritale. Per cui, l'importo stimato di € 2.000,00 compreso spese catastali e spese tecniche, Iva inclusa e contributi previdenziali come per legge, va inteso per come di seguito distribuito:

- € 100,00 DOCFA (Due unità immobiliare) – Aggiornamento planimetrie catastali-;
- € 45,00 Ritiro EDM –Per accatastamento Legnaia-;
- € 65,00 Deposito Tipo Mappale –Per accatastamento Legnaia-
- € 50,00 DOCFA (Una unità immobiliare) –Planimetria Legnaia-;
- € 1.740,00 Spese Tecniche Iva inclusa e contributi previdenziali come per legge.

Per un importo complessivo di € 2.000,00.

Pertanto, questo C.T.U., conferma quanto già riportato a Pagina n. 10 dell'Elaborato Peritale relativamente all'importo stimato di € 2.000,00 che un futuro acquirente, dovrà impegnare per la regolarizzazione catastali degli Immobili oggetti di Stima.

Quarta osservazione sollevata dal C.T.P. (Consulente Tecnico di Parte eseguita) alla Relazione Tecnica di Stima redatta dal C.T.U. (Consulente Tecnico d'Ufficio).

- A pagina n. 11 della C.T.U. l'Arch. De Bartolo dichiara che l'immobile è sprovvisto della Relazione a Struttura Ultimata e del Collaudo Statico.

Si sottolinea ed evidenzia come entrambi i documenti sopra citati sono stati redatti e regolarmente depositati presso gli Uffici della Regione Calabria – Servizio Tecnico Decentrato di Cosenza;

in particolare:

Relazione a Struttura Ultimata redatta dall'Ing. _____ – Prot. n. 3579 del 24.05.2004

Collaudo Statico redatto dall'Ing. Giovanni Guzzo – Prot. 6569 del 25.10.2005.

È sottinteso che le decurtazioni effettuate dall'Arch. De Bartolo sulla valutazione finale, relativamente alla documentazione sopracitata, non devono essere effettuate.

Risposta del C.T.U. (Consulente Tecnico di Ufficio) all'osservazione di cui sopra.

- In merito a quanto sottolineato dal C.T.P., questo C.T.U., tiene a precisare, di aver avanzato a suo tempo, richiesta di accesso agli atti attinenti al Fabbricato oggetto di Stima, presso gli Uffici della Regione Calabria-Servizio Tecnico di Cosenza, chiedendo il rilascio di copia dell'attestazione dell'avvenuto deposito ai sensi degli artt. 6 e 7 della Legge n. 1086/7. Lo stesso Ufficio comunicava a questo C.T.U. che in base alle ricerche d'archivio effettuate non risultavano depositati agli atti dell'Ufficio né la Relazione a Struttura Ultimata, né il Collaudo Statico (Vedi **Allegato D**). A seguito di quanto emerso dalla Relazione del C.T.P. (Consulente Tecnico di Parte eseguita), questo C.T.U., inoltra una ulteriore richiesta di accesso agli atti attinenti al Fabbricato oggetto di Stima, presso gli stessi Uffici della Regione Calabria - Servizio Tecnico di Cosenza, chiedendo di approfondire le ricerche, in quanto, mi era stato osservato dal C.T.P. (Consulente Tecnico di Parte eseguita) che i suddetti documenti erano stati redatti e regolarmente depositati, con giusto protocollo e data. A seguito dei successivi controlli e ricerche d'archivio effettuate da parte degli stessi Uffici, viene comunicato a questo C.T.U. che sia La Relazione a Struttura Ultimata ed il Collaudo Statico risultano depositati presso gli stessi Uffici (Vedi **Allegato E**). Ciò precisato, ne consegue che questo C.T.U. non ha alcuna responsabilità in merito alle decurtazioni effettuate sulla valutazione finale degli Immobili oggetto di Stima e di cui alla Pagina n. 11 dell'Elaborato Peritale, redatto da questo C.T.U. .

Pertanto, questo C.T.U., relativamente all'importo stimato pari a complessivi € 7.000,00, decurtato dal valore/prezzo base di mercato, degli Immobili oggetti di Stima e di cui a alla Pagina n. 11 dello stesso Elaborato Peritale, né conferma come decurtazione solo i costi relativamente alla voce riportata alla stessa

*Pagina n. 11 dello stesso Elaborato Peritale, per come segue: -Redazione Pratica per il rilascio del **Certificato di agibilità del Fabbricato**, compreso diritti da versare al Comune e spese tecniche, pari a € 1.000,00 Iva inclusa e contributi previdenziale come per legge.*

Quinta osservazione sollevata dal C.T.P. (Consulente Tecnico di Parte eseguita) alla Relazione Tecnica di Stima redatta dal C.T.U. (Consulente Tecnico d'Ufficio).

Per quanto riguarda i criteri adottati per la valutazione dell'immobile, occorre evidenziare che il C.T.U. utilizza come valore di riferimento al mq, l'importo pari ad € 1.250,00

I valori di riferimento dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, evidenziati nella C.T.U. a pagina 15, riportano un valore di mercato compreso tra € 800,00 ed € 1.150,00

Va sottolineato che, tali valori, per come riportato dalle note dell'Agenzia delle Entrate, sono riferiti ad immobili con stato conservativo NORMALE; tali valori, pubblicati con cadenza semestrale, individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimi e massimo, per unità di superficie, riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea.

Restano esclusi quindi gli immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la zona di appartenenza.

Nell'ambito dei processi estimativi, perciò, le quotazioni OMI non possono intendersi sostitutive nella stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di valore di larga massima. La stessa Agenzia delle Entrate, in una nota introduttiva, sottolinea altresì che i valori possono intendersi soltanto di ausilio della stima.

Risposta del C.T.U. (Consulente Tecnico d'Ufficio) all'osservazione di cui sopra.

- In merito a quanto osservato dal C.T.P., questo C.T.U., tiene a precisare, che i criteri adottati per la valutazione degli Immobili oggetti di Stima, non sono riferiti esclusivamente a quelli dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, difatti, i valori OMI riportati a Pagina n. 15 dell'Elaborato Peritale, redatto da questo C.T.U., rispetto alla tipologia Ville e Villini della zona in esame, esprimono un valore compreso tra un minimo di € 800,00 ed un massimo € 1.150,00, mentre questo C.T.U., ha utilizzato un valore omogeneizzato pari a € 1.250,00 al mq, con un incremento di € 100,00 rispetto al massimo espresso dai valori OMI. Sebbene i valori OMI in questo particolare caso sono riferiti esattamente alla zona in esame, che essendo di recente urbanizzazione con tipologie abitative sostanzialmente a Ville e Villini, si può inquadrare giustamente come zona fortemente omogenea e pertanto ad avviso di questo C.T.U. i valori OMI sono abbastanza ponderati ed attendibili. Tuttavia, per maggior chiarezza, preme a questo C.T.U. sottolineare al C.T.P. che i criteri adottati per la determinazione del più probabile valore/prezzo base di mercato degli Immobili oggetti di Stima, sono ampiamente e puntualmente descritti a partire dalla Pagina n. 13 e precisamente a partire dal Quesito n. 14 posto dal Giudice fino a tutta la Pagina n. 15, dell'Elaborato Peritale, redatto da questo C.T.U., ed al quale si rimanda per maggior chiarimenti. Si precisa altresì, che rispetto agli stessi Immobili oggetti di Stima, ed in particolare rispetto al Fabbricato, sebbene questo C.T.U. abbia espresso un positivo apprezzamento rispetto allo stato conservativo e alle particolari finiture e cura degli interni, ritine che nel complesso, lo stesso immobile, non sia da inquadrare in un segmento tipologico di elevato pregio architettonico. Va altresì precisato, che parliamo della stima di un immobile costruito tra gli anni 1999/2000 e quindi con circa 16 anni di uso e/o comunque di corso, per cui non può essere certamente valutato, come una nuova e/o recente costruzione. Ovviamente, la valutazione sarebbe stata diversa, se gli stessi immobili fossero ubicati in un tessuto cittadino, dove sappiamo che a prescindere dello stato d'uso, di conservazione, degli anni, il valore tende a crescere o quantomeno in uno stato di inflazione del mercato immobiliare come quello attuale, tende a mantenere un valore costante negli anni. Serve aggiungere, che la zona di ubicazione degli Immobili oggetti di Stima, non è una zona satura a livello di Fabbricati, ovvero vi è una ampia disponibilità di vendita di Lotti di Terreni edificabili, per cui è facile immaginare che la dove ci fosse interesse da parte di persone a scegliere di abitare nella stessa zona, questi si troverebbero a valutare inevitabilmente tra la convenienza di acquistare (vista la cifra poco appetibile della quale si parla) un'immobile datato e usato, nonché costruito per rispondere alla necessità e gusto degli attuali proprietari, oppure quella di valutare di acquistare un Lotto di Terreno edificabile di pari entità ed esposizione al fine di costruire un'immobile nuovo, che risponda alle proprie necessità e gusto. A tal proposito questo C.T.U., fa presente di aver fatto a suo tempo alcune indagini sul costo dei Terreni edificabili nella stessa zona di ubicazione degli Immobili oggetti di

Stima e di averne verificato a tutt'oggi la stabilità del prezzo. In particolare, un Lotto di Terreno, facente parte della stessa Lottizzazione, nonché confinante e con caratteristiche ed esposizione identiche a quella degli Immobili oggetti di Stima (Vedi **Allegato F**) veniva e viene offerto, senza alcuna contrattazione a € 60,00 al mq compreso oneri di urbanizzazione già pagati dal lottizzante, il che vuol dire che con un minimo di contrattazione, visto il quasi totale fermo del mercato edilizio e dei Terreni edificabili, nonché vista la zona periferica, lo stesso Lotto di Terreno, si riuscirebbe ad acquistarlo sicuramente a circa € 55,00 al Mq, ma quandanche si dovesse confermare il prezzo di € 60,00 al Mq ciò non inciderebbe molto in rapporto all'investimento prefissatosi da eventuali acquirenti. Quindi, la dove ad oggi un privato volesse realizzare le stesse opere "a nuovo" con finiture medio alte, pari a quelle degli Immobili oggetti di Stima, senza fini di profitto, contrariamente a quanto viene giustamente praticato dai costruttori, i quali immettono sul mercato le opere realizzate con un'utile minimo, pari a due volte il costo sostenuto al Mq, per la realizzazione delle stesse opere, simulando un calcolo, si ottiene quanto segue:

(A)

- Acquisto Terreno di superficie uguale a quella dall'esecutata 2.772,00 Mq x € 60,00 al Mq = € 166.000,00 Arr.;

(B)

- Progettazione e DD.LL., Collaudo, incluso Iva e Contributi = € 30.000,00 (Questo C.T.U sa che rispetto ai lavori i compensi tecnici sarebbero più alti -specie nel caso di LL.PP.- ma trattandosi di privati, molti accetterebbero l'incarico con molto meno);
- Costo di Costruzione ed altri oneri = € 12.000,00;
- Oneri di Urbanizzazione = € - Non dovuti in quanto già pagati dal lottizzante-
- Accatastamento Fabbricato e Legnaia, incluso spese catasto e tecniche, Iva e Contributi = € 2.500,00;
- Scavo per posizionamento Fabbricato, con utilizzo del terreno di scavo nello stesso Lotto di terreno per circa 900,00 Mc x € 15,00 al Mc = € 13.000,00;
- Costruzione Muro in c.a. su tre lati Fabbricato:
 - Fondazione in c.a. 58,00 Ml x 1,30 L x 0,70 H = 53 Mc x € 220,00 al Mc = € 12.760,00;
 - Muro in c.a. 58,00 Ml x 0,40 L x 3,00 H = 70 Mc x € 280,00 al Mc = € 19.600,00;
- Piano Fondazioni 287 Mq x € 85,00 al Mq = € 24.395,00;
- Piano Seminterrato (Abitazione) 190,00 Mq x € 600,00 al Mq = € 114.000,00;
- Piano Seminterrato (Garage) 97,00 Mq x € 400,00 al Mq = € 38.800,00;
- Piano Terra e Primo (Abitazione) 417,00 Mq x € 750,00 al Mq = € 312.750,00;
- Terrazzo e Balconi 190,00 Mq x € 250,00 al Mq = € 47.500,00;
- Portico 70,00 Mq x € 350,00 al Mq = € 24.000,00;
- Marciapiede e Gradinate esterne 53,00 Mq x € 120,00 al Mq = € 6.360,00;
- Muro di recinzione a gravità in pietre:
 - Scavo di fondazione 214 Ml x 0,70 L x 0,60 H = 90 Mc x € 15,00 al Mc = € 1.350,00
 - Fondazione in cls 213 Ml x 0,70 L x 0,60 H = 90 Mc x € 80,00 al Mc = € 7.200,00;
 - Muro in pietre 213 Ml x 0,50 L x 2,80 H/M = 298 Mc x € 250,00 al Mc = € 74.500,00;
- Ringhiera metallica posta sul Muro di recinzione 210 Ml x € 70,00 al Ml = € 14.910,00;
- Un cancello carrabile automatizzato in metallo e legno ed un cancello pedonale in metallo, a corpo = € 4.500,00;
- Cisterne di accumulo per irrigazione del verde, a corpo = € 1.500,00;
- Giardino a verde anche pregiato, opere murarie in pietrame, impianto irrigazione semplice, a corpo = € 28.000,00;
- Pavimentazione percorsi e cortile in lastre di porfido irregolare 600 Mq x € 25,00 al Mq = € 15.000,00;
- Impianto elettrico giardino, a corpo = € 9.000,00;
- Legnaia in muratura di circa 20 mq, compreso scavo fondazione, fondazione in c.a., realizzazione di una parete in muratura (in quanto per altre due pareti sfrutta il muro esistente della recinzione), copertura in legno con manto in tegole, a corpo = € 6.000,00;
- Piscina compreso scavo, vasca finita di rivestimento, impiantistica, pavimentazione e opere murarie in pietrame dell'intorno, doccia esterna, locale alloggiamento impianto piscina e quant'altro, a corpo = € 30.000,00 .

Sub Totale (B) = € 849.625,00;

Totale complessivo per la realizzare a nuovo delle opere pari a quelle oggetto di Pignoramento

(A) + (B) = € 1.015.625,00 (€ umilionequindicimilaseicentoventicinque/00)

Il totale di cui sopra, di € 1.015.625,00 (€ umilionequindicimilaseicentoventicinque/00) si attesta al Valore/prezzo base di mercato di € 1.015.000,00 (€ umilionequindicimila/00) a lordo delle decurtazione, stabilito da questo C.T.U., per gli Immobili oggetti di Stima, nonché si attesta ampiamente al di sotto del Valore/prezzo base di mercato di € 1.521.780,00 (€ umilionequicentventunomilasettecentottanta/00), stabilito dal C.T.P. Da tutto ciò e facile immaginare che chiunque volesse scegliere di abitare nella stessa zona degli Immobili oggetti di Stima, "a conti fatti", ed avendo ampia disponibilità di Lotti di terreni edificabili da poter scegliere, addirittura confinanti e con stessa esposizione di quello acquistato a suo tempo dall'esecutata, sceglierebbe sicuramente di procedere in modo diretto alla costruzione di un immobile nuovo, che risponda alle proprie necessità e gusto, piuttosto che scegliere di acquistare un'immobile datato e usato, nonché costruito per rispondere alla necessità e gusto di altri; è quandanche a maggior ragione, ciò dovesse venire a costare il prezzo stabilito dal C.T.P. (Consulente Tecnico di parte esecutata), la scelta di un intervento diretto sarebbe ancor più fortemente conveniente e motivata.

Pertanto, questo C.T.U., conferma il valore omogeneizzato pari a € 1.250,00 al Mq, adottato per la stima degli Immobili oggetti di Stima, ritenendo tale importo al Mq, ampiamente congruo e ponderato.

Sesta osservazione sollevata dal C.T.P. (Consulente Tecnico di Parte esecutata) alla Relazione Tecnica di Stima redatta dal C.T.U. (Consulente Tecnico d'Ufficio).

- A pagina 6 della C.T.U., evidenzia come l'immobile in oggetto presenti "particolare finitura e cura degli interni"; lo stesso C.T.U. sottolinea come l'immobile è dotato di infissi in PVC rinforzato, con interposta barra in acciaio e vetro camera, elementi non facilmente riscontrabili in immobili con caratteristiche NORMALI.

L'importo assunto dal C.T.U. come valore di riferimento, appare pertanto notevolmente sottostimato.

Adirittura ridotto del 30 % è il valore attribuito dal C.T.U. al Piano Seminterrato, stimato in € 875,00 al mq; e del 50 % quello attribuito al locale garage, stimato in soli € 625,00 al mq.

Adirittura i terrazzi ed i balconi, aventi superficie di complessivi 106,00 mq, vengono valutati circa € 184,00 al mq, valore di gran lunga inferiore al solo costo di ricostruzione.

Le considerazioni effettuate dal C.T.U. a pagina 14, appaiono corrette se attribuite ad un piccolo appartamento; in presenza di un immobile con superfici consistenti, 106,00 mq di balconi appaiono abbastanza proporzionati e quindi computare un balcone al 10 % per la "misura eccedente i 25 mq" non può essere considerata una valutazione congrua.

Analogamente i marciapiedi e le gradinate esterne, di complessivi 53,00 mq, vengono valutati a circa 72,00 € al mq, valore inferiore al solo costo del materiale utilizzato.

Risposta del C.T.U. (Consulente Tecnico di Ufficio) all'osservazione di cui sopra.

- In merito a quanto osservato dal C.T.P., questo C.T.U., ribadisce che pur avendo espresso un positivo apprezzamento rispetto allo stato conservativo e alle particolari finiture e cura degli interni, ritiene che nel complesso, lo stesso Immobile, non sia da inquadrare in un segmento tipologico di elevato pregio architettonico. Nel caso del Piano Seminterrato Primo, occorre ricordare che a Pagina n. 7 dell'Elaborato Peritale, redatto da questo C.T.U., si precisa, che per tutto lo stesso Piano, si evidenziano fenomeni di risalita di umidità che interessano parte di pareti e di pavimento, fenomeni questi, dovuti evidentemente ad un scarso drenaggio e isolamento tra fondazione e terreno di posa del Fabbricato; di ciò si è tenuto conto come fattore di decremento del valore/prezzo base di mercato, dello stesso Piano Seminterrato Primo. Per quanto riguarda i criteri di riduzione in percentuali descritti alla Pagina n. 14, dell'Elaborato Peritale, redatto da questo C.T.U., (che comunque non sono "considerazione" di questo C.T.U., ma appartengono alla letteratura tecnica inerente alla stima di immobili, dove non si fa distinzione tra piccole o grandi superfici) per addivenire ad una omogeneizzazione delle superfici rilevate. Diversamente, si potrebbe giungere al paradosso (anche se in alcuni casi ciò potrebbe essere plausibile, per esempio di fronte a casi di Fabbricati fatiscenti e non recuperabili, per cui si interviene sulla stima del suolo) che le ambi superfici esterne di un Fabbricato quali, corte, giardino, terrazzi, balconi, gradinate, superino in termini di incidenza economica, quella della parte abitativa chiusa di un Fabbricato. E se pur vero, che presumibilmente, la computazione in percentuale potrebbe essere soggetta ad incremento, ovvero decremento a secondo casi particolari che il C.T.U. si trova ad esaminare; tuttavia nel caso di specie, questo C.T.U., ritiene che le percentuali di riduzione applicate sia per il Piano Seminterrato Primo, nonché per Terrazzi, Balconi,

Gradinate e Marciapiedi, siano sostanzialmente del tutto eque, se non in termine di convenienza economica di mercato sovrastimate, la dove dovessimo valutare tutte le considerazioni, nonché la simulazione fatta da questo C.T.U., nella risposta correlata alla precedente Quinta osservazione fatta dal C.T.P. Preme tuttavia sottolineare che le percentuali di riduzione, vanno comunque inquadrare nel complessivo, nonché probabile valore/prezzo base di mercato, di un immobile che un C.T.U. si trova a valutare. Infine si sottolinea che la dove questo C.T.U. si fosse trovato a valutare un immobile ubicato nella stessa zona degli Immobili oggetti di Stima, nonché dello stesso periodo costruttivo e con caratteristiche NORMALI, ovvero commerciali il valore omogeneizzato al Mq sarebbe stato ben al disotto di quello adottato per gli Immobili oggetti di Stima. Pertanto, questo C.T.U., ribadisce e conferma le percentuali di riduzione adottate, nonché l'importo assunto omogeneizzato pari a € 1.250,00 al Mq, adottato per la stima degli Immobili in oggetto, ritenendo il tutto congruo e ponderato.

Settima osservazione sollevata dal C.T.P. (Consulente Tecnico di Parte esecutata) alla Relazione Tecnica di Stima redatta dal C.T.U. (Consulente Tecnico d'Ufficio).

- A pagina n. 4 della C.T.U. l'Arch. De Bartolo, nel descrivere le caratteristiche del giardino esterno al fabbricato in oggetto, attesta la presenza di una quantità di volumetria a disposizione e di come, tale caratteristica, verrà tenuta in considerazione, nella valutazione della Corte Esterna;

Risposta del C.T.U. (Consulente Tecnico d'Ufficio) all'osservazione di cui sopra.

- In merito a quanto osservato dal C.T.P., questo C.T.U., tiene a precisare che la volumetria realizzabile ancora a disposizione è intrinseca nel valore di circa la terza parte del totale di 2.772,00 Mq di terreno edificabile in Ditta all'esecutata. Difatti, l'intera superficie è costituita da tre Particelle, ovvero tre Lotti di 924,00 Mq ciascuno, dove ogni Lotto sviluppa (Indice di fabbricabilità della Zona 0.95 mc/mq) una volumetria di 877,80 Mc edificabili, per un totale dei tre Lotti di 2.633,40 Mc edificabili. Pertanto, visto che per la costruzione del Fabbricato oggetto di Stima, sono stati impegnati 1.771,50 Mc, restano ancora a disposizione 861,90 Mc, riconducibile ad una superficie di terreno di circa 907,00 Mq. Posto che la Corte del Fabbricato ed il Terreno confinante con la stessa Corte è pari ad una superficie complessiva di 2.250,00 Mq, valutati da questo C.T.U. in € 75,40 al Mq, paria a € 169.650,00 e posto altresì che ad oggi il valore del Terreno edificabile nella stessa Zona oscilla tra gli € 55,00/60,00 al Mq, per come già espresso da questo C.T.U., nella risposta correlata alla precedente Quinta osservazione fatta dal C.T.P., ne consegue che 907,00 Mq di Terreno edificabile sviluppano un valore di € 54.420,00 che sottratto a € 169.650,00 (Valore dato da questo C.T.U. alla Corte ed al Terreno confinante con la stessa Corte), si ha un avanzo di € 115.230,00 che diviso la superficie complessiva della Corte del Fabbricato ed il Terreno confinante con la stessa Corte, costituita dalla Recinzione, Giardino, Piscina e Legnaia, paria 2.250,00 Mq si ottiene un valore di € 51,20 al Mq, che questo C.T.U., ritiene sufficientemente congruo e ponderato. Occorre ribadire, che il valore di Stima espresso in € 115.230,00 per la Recinzione, Giardino, Piscina e Legnaia e da inquadrare sempre nell'ambito di tutte le considerazioni fatte da questo C.T.U. nella risposta correlata alla precedente Quinta osservazione fatta dal C.T.P., ed alla quale si rimanda per maggiore suffragazioni in merito.

Pertanto, questo C.T.U., ritiene che quanto espresso alla Pagina n. 4 dell'Elaborato Peritale, relativamente alla valutazione della volumetria costruibile ancora a disposizione, da poter utilizzare per eventuale ampliamento del Fabbricato esistente e/o nuova costruzione, sia stato ampiamente tenuto in considerazione.

Ottava osservazione sollevata dal C.T.P. (Consulente Tecnico di Parte esecutata) alla Relazione Tecnica di Stima redatta dal C.T.U. (Consulente Tecnico d'Ufficio).

- A pagina n. 5, viene riportato come la presenza della piscina e la presenza della legnaia, saranno oggetto di valutazione della Corte Esterna.

È necessario sottolineare come nella C.T.U. non sia stato riportato il criterio di valutazione della Corte Esterna; di come si sia tenuto conto della presenza della piscina e della legnaia.

La descrizione della corte esterna appare molto sintetica; non viene menzionata la presenza di ampia pavimentazione esterna; non viene menzionata la presenza di pregiate piante da giardino; non viene menzionata la presenza dell'impianto di irrigazione; così come non viene menzionata la presenza di impianto di illuminazione esterna.

Nella valutazione della Corte Esterna, il C.T.U. utilizza un "parametro di omogeneizzazione" applicato al valore di riferimento assunto per la superficie interna del fabbricato; pertanto non viene riportato né un

valore di stima della piscina, né della legnaia, facendo ricadere quest'ultimi due elementi, all'interno della Corte Esterna, valutata circa 75,00 € al mq (compresa la volumetria residua !).

Risposta del C.T.U. (Consulente Tecnico d'Ufficio) all'osservazione di cui sopra.

- In merito a quanto osservato dal C.T.P., questo C.T.U., ad oggi, non rammenta, di aver avuto occasione di consultare una C.T.U. dalla quale emerga una valutazione, voci per voci (Computo metrico); tuttavia dall'ampio servizio fotografico e da quanto riportato nell'Elaborato Peritale, redatto da questo C.T.U. si evince chiaramente, che è stato preso in esame tutto il compendio oggetto di Stima. Per quanto riguarda il resto delle osservazioni di cui sopra, questo C.T.U. non può che ribadire quanto già espresso nella risposta correlata alla precedente Settima osservazione fatta dal C.T.P., è cioè, posto che la Corte del Fabbricato ed il Terreno confinante con la stessa Corte è pari ad una superficie complessiva di 2.250,00 Mq, valutati da questo C.T.U. in € 75,40 al Mq, paria a € 169.650,00 e posto altresì che ad oggi il valore del Terreno edificabile nella stessa Zona oscilla tra gli € 55,00/60,00 al Mq, per come già espresso da questo C.T.U., nella risposta correlata alla precedente Quinta osservazione fatta dal C.T.P., ne consegue che 907,00 Mq di Terreno edificabile sviluppano un valore di € 54.420,00 che sottratto a € 169.650,00, si ha un avanzo di € 115.230,00 che diviso la superficie complessiva della Corte del Fabbricato ed il Terreno confinante con la stessa Corte, costituita dalla Recinzione, Giardino compreso pavimentazione, piante da giardino anche pregiate, impianto di irrigazione semplice, impianto di illuminazione esterna, Piscina e Legnaia, pari a 2.250,00 Mq si ottiene un valore di € 51,20 al Mq, che questo C.T.U., ritiene sufficientemente congruo e ponderato. Occorre ribadire, che il valore complessivo di Stima espresso in € 115.230,00 per la Recinzione, Giardino compreso pavimentazione, piante da giardino anche pregiate, impianto di irrigazione semplice, impianto di illuminazione esterna, Piscina e Legnaia e da inquadrare sempre nell'ambito di tutte le considerazioni fatte da questo C.T.U. nella risposta correlata alla precedente Quinta osservazione fatta dal C.T.P., ed alla quale si rimanda per maggiori suffragazioni in merito. Occorre altresì precisare, che quanto evidenziato da questo C.T.U. a Pagina n. 5 dell'Elaborato Peritale, con "N.B. Per quanto attiene alle opere prima citate (Piscina e Legnaia), entrambe saranno oggetto di valutazione da parte del sottoscritto C.T.U., come fattore d'incremento del valore complessivo di stima degli immobili pignorati", si riferiva al fatto, che la presenza della Piscina e della Legnaia, costituivano un fattore di incremento del valore complessivo di stima degli Immobili Pignorati, diversamente da come viene riportato nell'osservazione dal C.T.P. "..... la presenza della piscina e la presenza della legnaia, saranno oggetto di valutazione della Corte Esterna ". Sebbene, oltre al fatto che la presenza della Piscina e della Legnaia abbiano influito sull'incremento del valore complessivo di stima degli Immobili Pignorati, non viene esclusa da questo C.T.U., la valutazione della Piscina e della Legnaia, il tutto per come sopra dimostrato e specificato.

Pertanto, questo C.T.U., relativamente a quanto sopra viene osservato e sottolineato dal C.T.P., ritiene che il tutto sia stato ampiamente tenuto in considerazione, per come meglio specificato nella risposta di cui sopra, nonché conferma i "Parametri e percentuali di omogeneizzazione delle superfici rilevate" per come già espressi nel prospetto di costituzione del Lotto Unico.

Conclusioni

Come sappiamo, "..... la valutazione di un immobile, per determinare il -più probabile valore di mercato- in termini monetari, scaturisce dall'applicazione di una metodologia estimativa, la quale è definita attraverso un insieme di tecniche, norme e procedure, attraverso le quali il tecnico stimatore fornisce un giudizio finale, ossia il valore di stima. Il valore di stima, è il risultato di un ragionamento logico, non assoluto, che rappresenta il più probabile valore di mercato di un bene. Esso rappresenta il valore che l'immobile oggetto di stima assumerebbe se fosse posto sul mercato, ed è ben diverso dal prezzo di mercato che rappresenta il valore, in unità monetarie con il quale un determinato immobile è stato scambiato su un certo mercato, in un determinato momento. In ogni caso, occorre dire che il regime di libero mercato, esula da schemi e coefficienti tabellari, trovando il naturale riferimento nella libera contrattazione. Un Perito, una volta esaminato l'immobile potrebbe giungere alla Stima dello stesso a corpo e trovarsi in linea con il probabile valore/prezzo base di mercato, che è lo scopo finale di una Stima. La determinazione del più probabile valore di mercato è quindi il fine ultimo di una perizia estimativa, è la sintesi del giudizio del perito, che non rappresenta in senso assoluto la realtà del controvalore economico dell'immobile. L'abilità del perito si traduce nella coincidenza tra il valore da lui espresso ed il prezzo realizzato o realizzabile sul mercato per lo stesso bene, nello stesso periodo storico/economico nel quale viene effettuata la Stima. "

Pertanto, sulla base di quanto già espresso nell'Elaborato Peritale inviato a mezzo Raccomandata A/R alle parti interessate alla procedura, nonché depositato ovvero teletrasmesso presso il Tribunale di Cosenza -Sez. Esec. Immobiliari- Giudice delle esecuzioni Dott.ssa F. Goggiamani e per quanto espresso da questo C.T.U. nelle risposte alle osservazioni del C.T.U. (Consulente Tecnico d'Ufficio) di cui sopra, il sottoscritto è in grado di determinare il più probabile valore/prezzo base di mercato degli Immobili pignorati oggetti di Stima, in Ditta all'esecutata Sig.ra Bennardo Rita, costituito da un **Lotto Unico**, per come segue:

Lotto Unico			
Costituito dagli Immobili pignorati (Villa con annessa Corte e Terreno confinante) censiti in Catasto Fabbricati e Terreni, del Comune di San Pietro in Guarano (CS) in Via Padula Due Forni n. 30 in piena proprietà per i diritti di 1/1 in regime di separazione dei beni, in Ditta all'esecutata , nata in il , Cod. Fisc. , la Villa con annessa Corte al Foglio n. 28, Particella n. 1042, Sub 1 PS1°-T-1°, Cat. A/7 (Abitazione in Villino), Cl. U, Consistenza 8 Vani, R.C. € 640,41 e Sub 2, PS1, Cat. C/6 (Garage) Cl. U, Consistenza 104 Mq, R.C. € 300,78, ed il Terreno allo stesso Foglio n. 28, Particella n. 391 Consistenza 924 Mq, Classe 2, Qualità Ficheto, R.D. € 4,06, R.A. € 3,34.			
Ripartizione immobili pignorati	Superfici rilevate in mq	Parametri e percentuali di omogeneizzazione delle superfici rilevate	Superfici commerciali in mq
Piano Seminterrato Primo -Abitazione-	190,00 mq	190,00 mq x 70 % =	133,00 mq
Piano Seminterrato Primo -Garage-	97,00 mq	97,00 mq x 50 % =	48,50 mq
Piano Terra e parte del Piano Ammezzato -Abitazione-	228,00 mq	228,00 mq x 100 % =	228,00 mq
Parte del Piano Ammezzato e Piano Primo -Abitazione-	189,00 mq	189,00 mq x 100 % =	189,00 mq
Androne (ex Portico)	13,00 mq	13,00 mq x 35 % =	4,55 mq
Cunicolo d'ispezione praticabile	103,00 mq	103,00 mq x 40 % =	41,20 mq
Terrazzo e Balconi	106,00 mq	25,00 mq x 30 % + 81,00 mq x 10 %=	15,60 mq
Portico	70,00 mq	25,00 mq x 35 % + 45 mq x 10 %=	13,25 mq
Marciapiedi e gradinate esterne	53,00 mq	25,00 mq x 10 % + 28 mq x 2 %=	3,06 mq
Corte del Fabbricato e Terreno confinante con la stessa Corte, adibiti a Giardino, con entrostante Legnaia e Piscina, il tutto a servizio della Villa	2.250,00 mq	416,00 mq x 15 % + 1.834,00 mq x 4 %=	135,76 mq
Totale superfici rilevate =	3.299,00 mq	Totale superfice commerciale =	812,00 mq
Valore/prezzo base di mercato € 1.250,00 al mq x 812,00 mq = € 1.015.000,00			
A detrarre dal valore/prezzo base di mercato il costo per espletamento di: Lavori di risanamento strutturale di un tratto della cinta muraria; Completamento lavori di finiture interna ed esterne; Redazione Certificato di Agibilità; Redazione nuove Schede di accatastamento del Fabbricato ed Accatastamento Legnaia, per complessivo € 15.000,00			
Valore/prezzo base di mercato = € 1.015.000,00 - € 15.000,00 = € 1.000.000,00			
Valore/prezzo base di mercato al netto delle detrazioni = € 1.000.000,00			
Abbattimento Forfettario di cui al punto n.14 dei Quesiti posti dal Giudice, pari al 15 %			
Valore/prezzo base di mercato € 1.000.000,00 – 15% (Abbattimento Forfettario) = € 850.000,00			
Probabile valore/prezzo base di mercato del Lotto Unico = € 850.000,00 (€ Ottocentocinquantamila/00)			

IMPORTANTE

Il prospetto del Lotto Unico di cui sopra, sostituisce quello della Pagina n. 16 del già inviato Elaborato Peritale, a mezzo Raccomandata A/R alle parti interessate alla procedura in oggetto, con Istanza di invio datata Acri (CS) 29/03/2017, nonché sostituisce quello della stessa Pagina n.16 del già depositato, ovvero teletrasmesso Elaborato Peritale, a mezzo (PEC) presso il Tribunale di Cosenza -Sez. Esec. Immobiliari-Giudice delle esecuzioni Dott.ssa F. Goggiamani, con istanza di deposito datata Acri (CS) 31/03/2017.

Nel rassegnare la presente, con l'auspicio di aver compiutamente assolto ai chiarimenti in ordine alle osservazioni, avanzate dal C.T.P. (Consulente Tecnico di Parte esecutata), inerenti al già inviato, nonché depositato Elaborato Peritale, il sottoscritto, resta a completa disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento ed approfondimento in merito.

Acri (CS) 22/05/2017

Il C.T.U.
arch. Francesco De Bartolo

ELENCO ALLEGATI

Allegato A -Foto dalle quale si evince, che allo stato attuale non si evidenzia alcun cedimento della fondazione del muro, né della strada di lottizzazione.

Allegato B -Prospetto esplicativo dell'importo stimato, per l'intervento di risanamento del tratto di muro.

Allegato C -Foto della Legnaia da Accatastare, realizzata all'interno della Corte della Villa.

Allegato D -Prima risposta rilasciata dagli Uffici della Regione Calabria-Servizio Tecnico di Cosenza.

Allegato E -Seconda risposta rilasciata dagli Uffici della Regione Calabria-Servizio Tecnico di Cosenza.

Allegato F -Foto del Lotto di Terreno edificabile.

In ordine cronologico seguono gli allegati per come nell'elenco di cui sopra.

Foto dalla quale si evince, che allo stato attuale non si evidenzia alcun cedimento della fondazione del muro né della strada di lottizzazione.



Foto 1 -Tratto della cinta muraria, evidenziato dalla linea arancione, del lato posto a confine della strada carrabile di Lottizzazione, interessato da un principio di accentuata inclinazione/ribaltamento verso la stessa strada, nonché segni di lesione strutturale, tanto che lo stesso tratto di strada, risulta interrotto al transito, mediante barriere.

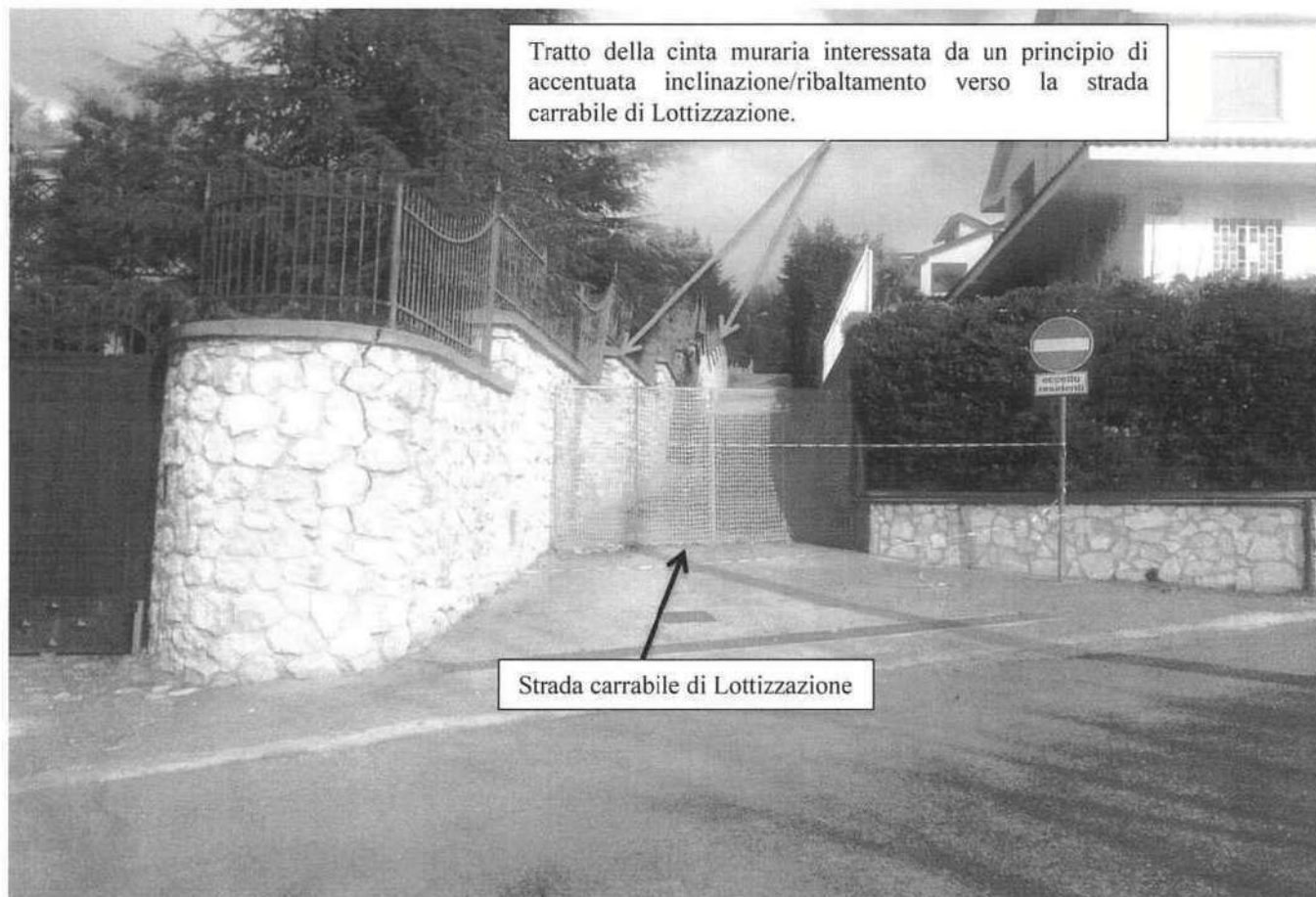


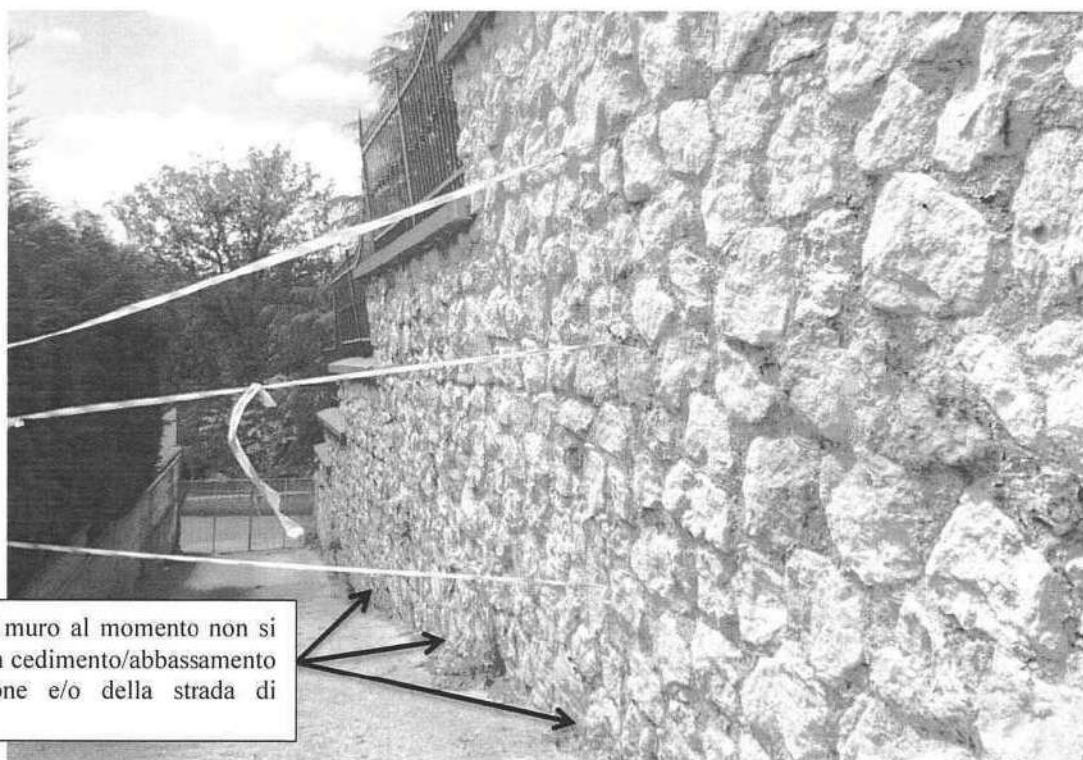
Foto 2 -Tratto della cinta muraria, del lato posto a confine della strada carrabile di Lottizzazione, interessato da un accentuato principio di inclinazione/ribaltamento verso la stessa strada.



Punto di lesione, della soletta di coronamento che non presenta una diversa posizione tra i due piani derivati dal distacco/lesione della stessa soletta

Alla base del muro al momento non si evidenzia alcun cedimento/abbassamento della fondazione e/o della strada di Lottizzazione.

Foto 3 - Particolare della cinta muraria, del lato posto a confine della strada carrabile di Lottizzazione, dalla quale si evidenzia una lesione strutturale, causata non certamente da un cedimento di una parte della fondazione e/o della strada di Lottizzazione, in quanto sia alla base che alla testa del muro, non si evidenzia alcun abbassamento, tanto è che la soletta di coronamento in cls dello stesso muro, nel punto di lesione, non presenta una diversa posizione tra i due piani derivati dalla lesione della stessa soletta, il che implica che non ci sia al momento alcun cedimento/abbassamento di una parte della fondazione e/o della strada di Lottizzazione, ma bensì un accentuato principio di inclinazione/ribaltamento di questo tratto di muro, verso la strada carrabile di Lottizzazione.



Alla base del muro al momento non si evidenzia alcun cedimento/abbassamento della fondazione e/o della strada di Lottizzazione.

Foto 4 -Tratto della cinta muraria, del lato posto a confine della strada carrabile di Lottizzazione, che presenta un accentuato principio di inclinazione/ribaltamento verso la stessa strada.

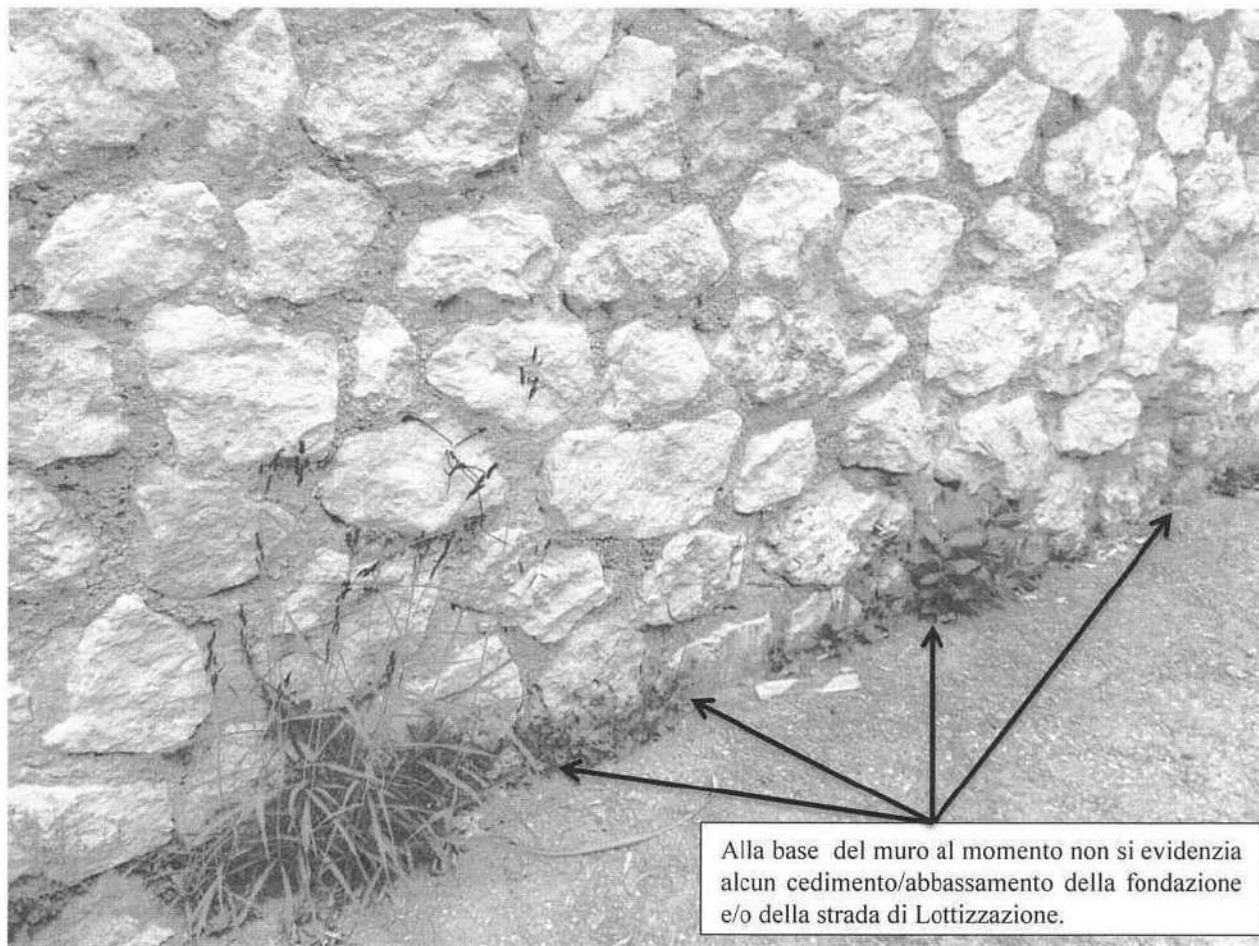


Foto 5 -Particolare della base del tratto della cinta muraria, del lato posto a confine della strada carrabile di Lottizzazione, dalla quale si evidenzia che al momento non si evidenzia alcun cedimento/abbassamento della fondazione e/o della strada di Lottizzazione.

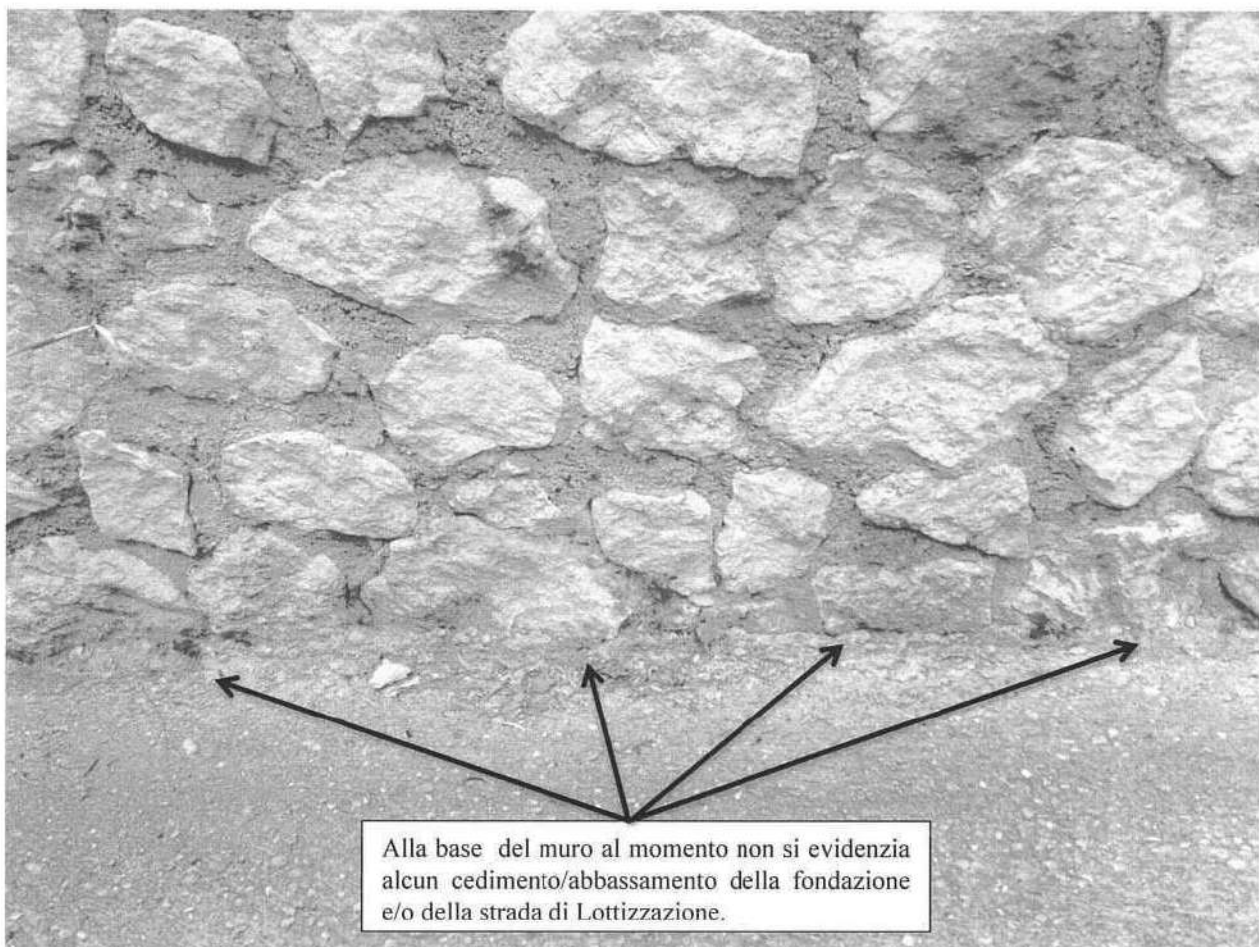


Foto 6 -Particolare della base del tratto della cinta muraria, del lato posto a confine della strada carrabile di Lottizzazione, dalla quale si evidenzia che al momento non si evidenzia alcun cedimento/abbassamento della fondazione e/o della strada di Lottizzazione.

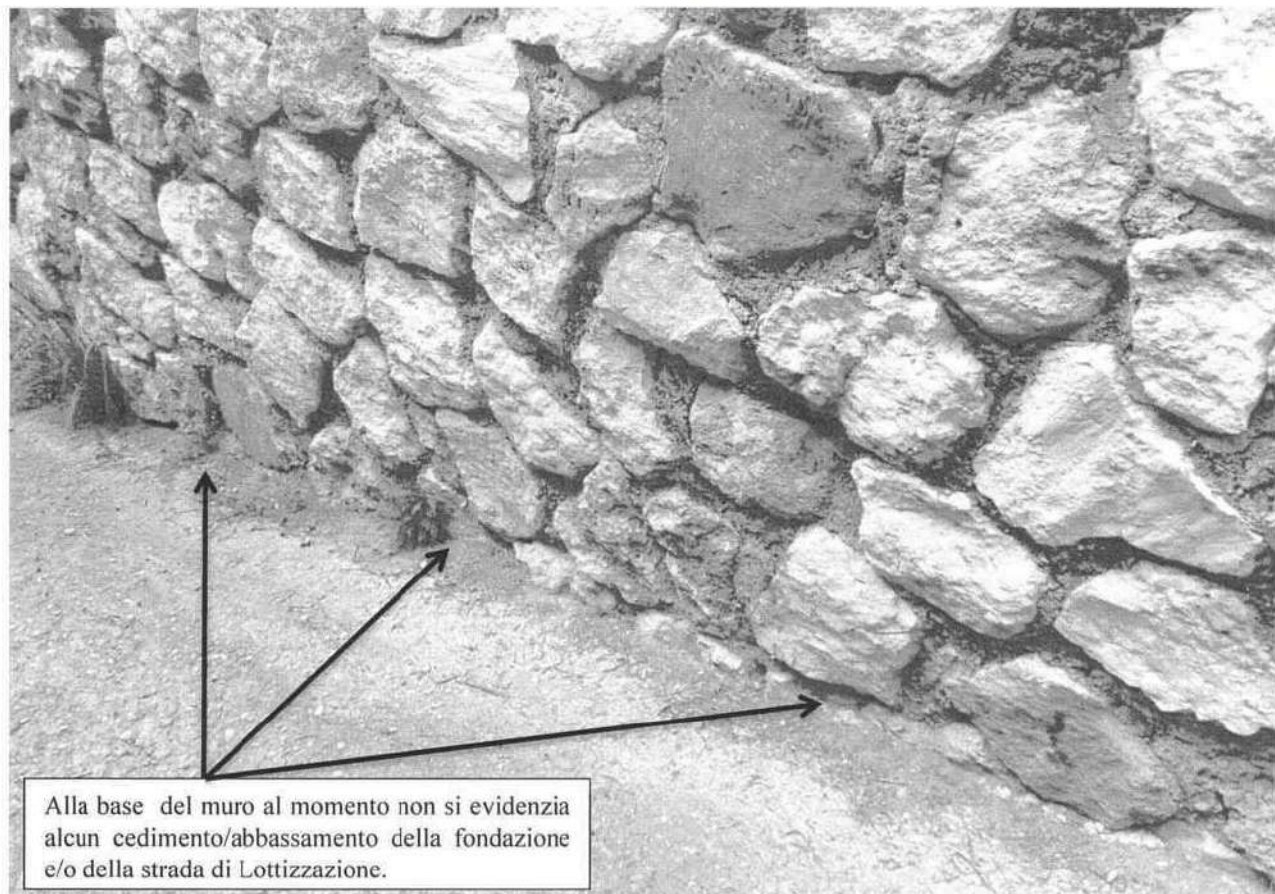


Foto 7 -Particolare della base del tratto della cinta muraria, del lato posto a confine della strada carrabile di Lottizzazione, dalla quale si evidenzia che al momento non si evidenzia alcun cedimento/abbassamento della fondazione e/o della strada di Lottizzazione.

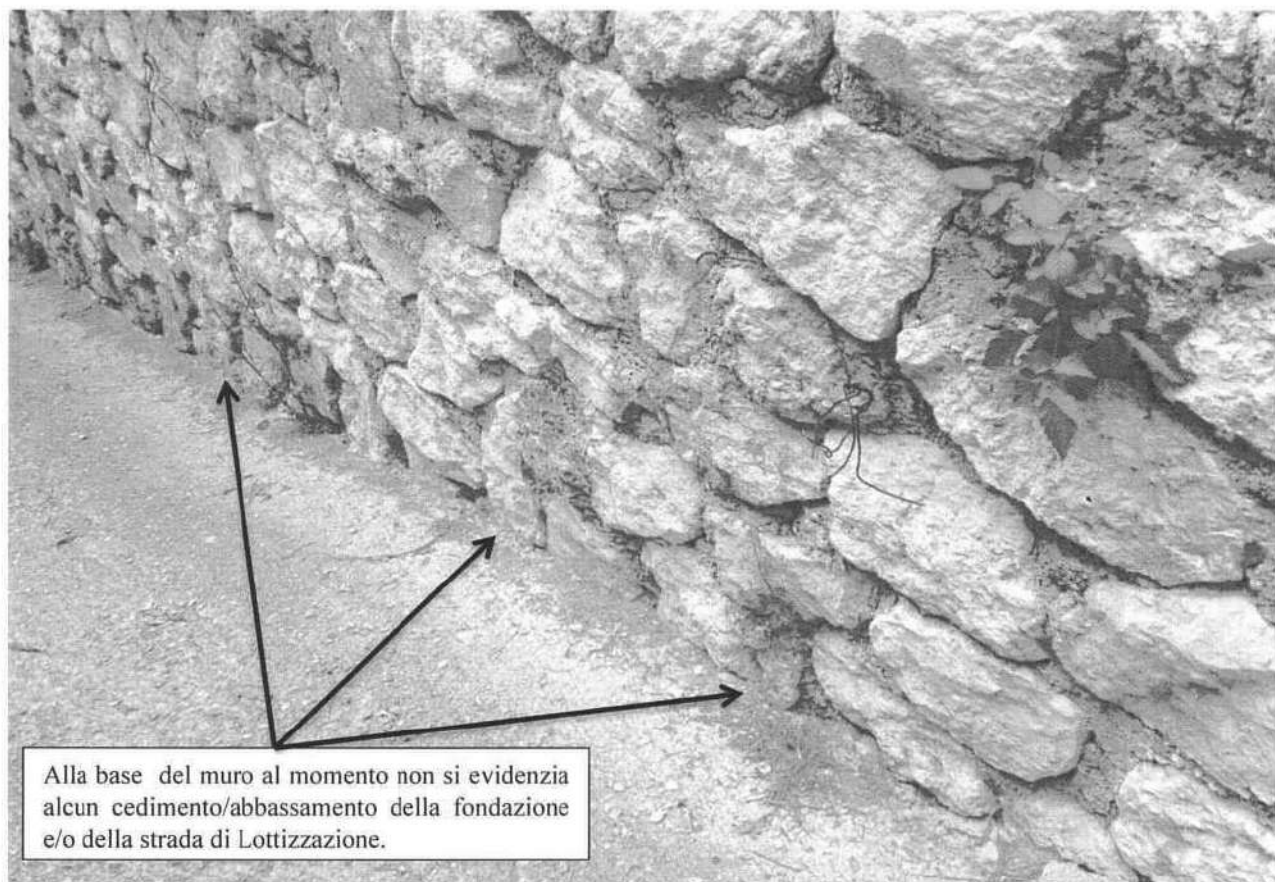
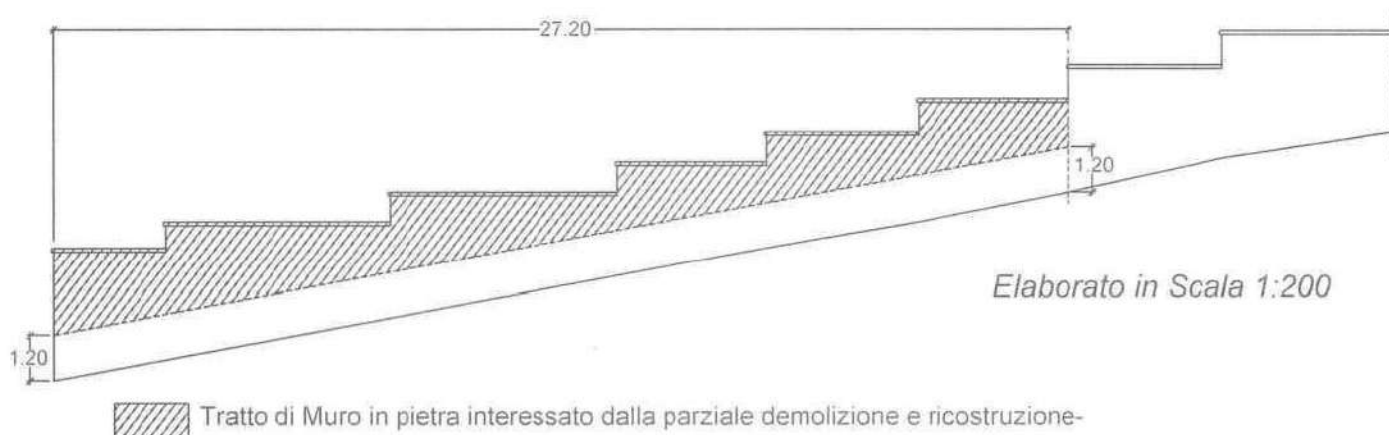


Foto 8 -Particolare della base del tratto della cinta muraria, del lato posto a confine della strada carrabile di Lottizzazione, dalla quale si evidenzia che al momento non si evidenzia alcun cedimento/abbassamento della fondazione e/o della strada di Lottizzazione.

Prospetto esplicativo dell'importo stimato, per l'intervento di risanamento del tratto di Muro



Computo per lavori di risanamento strutturale, relativo alla demolizione parziale e ricostruzione del tratto di Muro a gravità in pietre, nel tratto che presenta un'accentuata inclinazione verso la strada di Lottizzazione, prezzi compreso materiale e manodopera, Iva inclusa .

- Demolizione parziale del Muro e sgravo del terreno di riporto retrostante compreso recupero delle pietre:

Superf. 44,00 Mq x 0.50 Spes. = 22,00 Mc x € 30,00 al Mc = € 660,00

- Ricostruzione del Muro con uso delle stesse pietre recuperate dalla demolizione:

Superf. 44,00 Mq x 0.50 Spes. = 22,00 Mc x € 250,00 al Mc = € 5.500,00

- Riempimento Muro con materiale derivato dallo scavo di demolizione:

29,00 Mc x € 15,00 al Mc = € 435,00

- Ricollocazione ringhiera metallica sul Muro:

27,00 MI x € 15,00 al MI = € 405,00

Sub totale = € 7.000,00

- Oneri/diritti di segreteria e Spese Tecniche, Iva inclusa e contributi previdenziali come per Legge = € 1.000,00

Totale complessivo = € 8.000,00 (€ Ottomila/00)

Il C.T.U.
arch. Francesco De Bartolo

Foto della Legnaia da Foto della Legnaia da Accatastare, realizzata all'interno della Corte della Villa .



Foto 1 -Prospetto esterno della Legnaia realizzata ad un angolo della Corte a quota del Piano Terra della Villa.



Foto 2 -Interno della Legnaia.



Foto 3 -Interno della Legnaia.



Foto 4 -Interno della Legnaia.

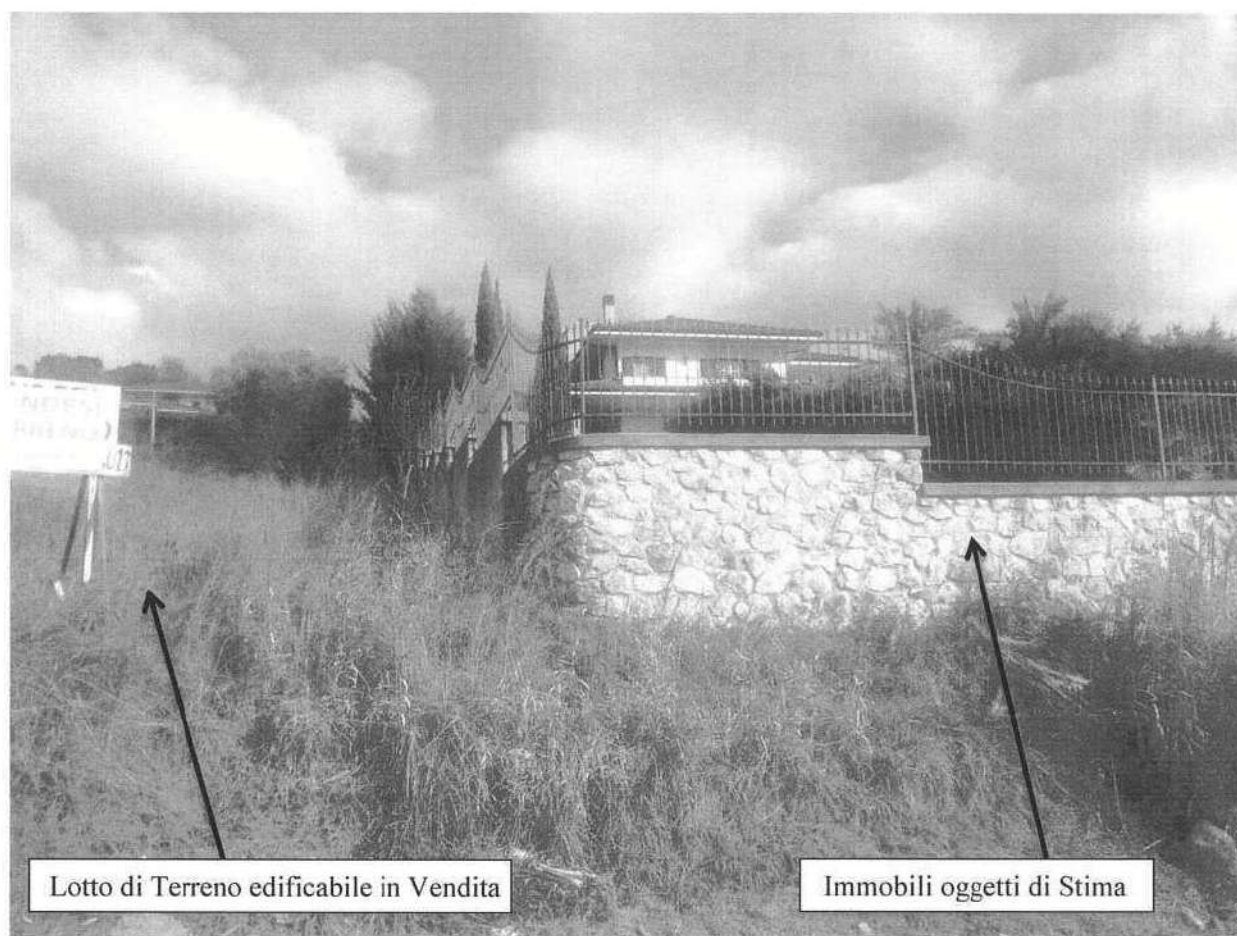


Foto 3 -Interno della Legnaia.



Foto 3 -Interno della Legnaia.

Foto del Lotto di Terreno edificabile



Terreno edificabile, facente parte della stessa Lottizzazione, della quale fanno parte gli Immobili oggetti di Stima, il quale viene offerto senza alcuna contrattazione a € 60,00 al mq compreso oneri di urbanizzazione .

STUDIO TECNICO
arch. Francesco De Bartolo
Via R. Capalbo n. 143
87041 Acri (CS)
Stud. 0984/941230-Cell.338/8887528
E-Mail: debartolo1@tiscali.it
PEC: f.debartolo@archiworldpec.it
C.F. DBR FNC 59T22 D086J

TRIBUNALE DI COSENZA
Sezione Prima Civile
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Giudice: Ill.ma Dott.ssa F. Goggiamani

**OGGETTO : Consulenza Tecnica d'Ufficio, inerente la Causa iscritta al n. 241 del R. G.
2015 Esec. Imm., vertente tra ITALFONDIARIO Spa e**

ELABORATO : -Foglio riassuntivo di cui al punto n. 15 dei quesiti.

Questo Elaborato, sostituisce quello già inviato, insieme all'Elaborato Peritale, a mezzo Raccomandata A/R alle parti interessate alla procedura in oggetto, con istanza di invio datata Acri (CS) 29/03/2017, nonché sostituisce quello già depositato, ovvero teletrasmesso insieme all'Elaborato Peritale, a mezzo (PEC) presso il Tribunale di Cosenza -Sez. Esec. Immobiliari- Giudice delle esecuzioni Dott.ssa F. Goggiamani, con istanza di deposito datata Acri (CS) 31/03/2017.

Il C.T.U.
arch. Francesco De Bartolo

**OGGETTO: Consulenza Tecnica d'Ufficio, inerente la Causa iscritta al n. 241 del R. G. 2015
Esec. Imm. , vertente tra ITALFONDIARIO S.p.a. e l.**

ELABORATO: - Foglio Riassuntivo, di cui al punto n. 15 dei quesiti.

Lotto Unico

Descrizione sintetica degli immobili pignorati.

Villa con annessa Corte e Terreno confinante, quest'ultimi (Corte e Terreno) sono adibiti a Giardino con entrostante Piscina e Legnaia, a servizio della Villa. Gli immobili, sono ubicati in Via Padula Due Forni n. 30, nella zona residenziale, posta a valle del Comune di San Pietro in Guarano (CS) -Zona confinante con il territorio del Comune di Castiglione Cosentino (CS)-. Gli stessi immobili, sono confinati all'interno di una cinta muraria con sovrapposta ringhiera metallica, dotata da due ingressi uno carrabile e pedonale e l'altro solo pedonale. Il Fabbricato è stato costruito tra gli anni 1999/2000, con struttura portante in c.a., lo stesso si presenta in buono stato di conservazione **e con particolare finitura e cura degli interni**, ed è costituito da: - un Piano Seminterrato Primo, adibito per una parte a Tavernetta, Cantina-Deposito Bagno, per complessivi 190,00 mq lordi, più un Androne (ex portico), di 13,00 mq lordi e per la restante parte a Garage, per 97,00 mq lordi, inoltre su tre lati esterni dello stesso Piano Seminterrato Primo, si sviluppa un Cunicolo d'ispezione praticabile, adibito a deposito e alloggiamento apparecchiature impiantistica idraulica-termica, per complessivi 103,00 mq lordi; - un Piano Terra, connesso con una parte di un Piano Ammezzato, adibito ad Abitazione, costituito da Ingresso, Disimpegno, Studio/Soggiorno, Pranzo/Cucina, due camere da Letto, entrambe con annessi Bagno e Spogliatoio, da un Bagno a servizio del Piano e da una Lavanderia/Stireria, per complessivi 228,00 mq lordi, inoltre, lo stesso Piano è dotato di Terrazzo, Balcone e Portico, per complessivi 126,00 mq lordi; - da un Piano Ammezzato connesso con il Piano Primo, adibito ad Abitazione costituito da Ingresso, Disimpegno, Cucina-Pranzo, posti al Piano Ammezzato e da Soggiorno, due camere da Letto, entrambe con annessi Bagno e Spogliatoio, uno Studiolo, un Bagno a servizio della parte del Piano Ammezzato e del Primo Piano e da una Lavanderia/Stireria, per complessivi 189,00 mq lordi, inoltre il Piano Primo è dotato di Balconi per complessivi 50,00 mq lordi. La Corte del Fabbricato e il Terreno confinante con la stessa Corte, adibiti a Giardino, con entrostante Legnaia e Piscina, il tutto a servizio della Villa, misurano circa 2.250,00 mq lordi.

Identificazione Catastale degli immobili pignorati.

Gli immobili pignorati, risultano censiti in Ditta all'esecutata, in Catasto Fabbricati e Terreni, del Comune di San Pietro in Guarano (CS), in Via Padula Due Forni n. 30, **il Fabbricato** al Foglio n. 28 Particella n. 1042, Sub 1, PS1°-T-1°, Cat. A/7 (Abitazione in Villino), Cl. U, Consistenza 8 Vani R.C. € 640,42 e Sub 2, PS1°, Cat. C/6 (Garage), Cl. U, Consistenza 104 Mq, R.C. € 300,78, **il Terreno** allo stesso Foglio n. 28, Particella n. 391, Consistenza 924 Mq, Classe 2, Qualità Ficheto R.D. € 4,06, R.A. € 3,34.

Natura e titolarità giuridica degli immobili pignorati.

Gli immobili pignorati, risultano occupati stabilmente dall'esecutata, nonché dal coniuge e dai due figli maggiori di questi, tutti ivi residenti, con data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. Gli stessi immobili risultano in piena proprietà per i diritti di 1/1 in regime di separazione dei beni, in Ditta all'esecutata _____, nata in _____ il _____, Cod. Fisc. _____ e non risultano pignorate quote indivise.

Problematiche riscontrate relative agli immobili pignorati.

Il Fabbricato, risulta privo del Certificato di Agibilità.

Probabile valore/prezzo base di mercato del Lotto Unico = € 850.000,00 (€ Ottocentocinquantamila/00)

Acri (CS) Maggio 2017

Il C.T.U.
arch. Francesco De Bartolo

STUDIO TECNICO
arch. Francesco De Bartolo
Via R. Capalbo n. 143
87041 Acri (CS)
Stud. 0984/941230-Cell.338/8887528
E-Mail: debartolo1@tiscali.it
PEC: f.debartolo@archiworldpec.it
C.F. DBR FNC 59T22 D086J

TRIBUNALE DI COSENZA
Sezione Prima Civile
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Giudice: Ill.ma Dott.ssa F. Goggiamani

**OGGETTO : Consulenza Tecnica d'Ufficio, inerente la Causa iscritta al n. [REDACTED] del R. G.
2015 Esec. Imm., vertente tra [REDACTED] Spa e [REDACTED].**

ELABORATO : Relazione Tecnica di Stima .

Il C.T.U.
arch. Francesco De Bartolo

OGGETTO : Consulenza Tecnica d'Ufficio, inerente la Causa iscritta al n. [REDACTED] del R. G. 2015 Esec. Imm., vertente tra [REDACTED] Spa e [REDACTED].

ELABORATO: Relazione Tecnica di Stima.

Il G. E. Ill.ma Dott.ssa F. Goggiamani, con "Verbale di accettazione di incarico peritale d'estimo" sottoscritto in data 07/06/2016, dinanzi al Cancelliere presso la Cancelleria Esec. Imm. del Tribunale di Cosenza, previo giuramento di rito, ha conferito l'incarico di C.T.U. nella causa in oggetto, al sottoscritto arch. Francesco De Bartolo, nato in Cosenza il 22/12/1959 e residente in Acri (CS), Via R. Capalbo n. 143, con Studio Tecnico in stessa Via e civico, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Cosenza al n.780, nonché iscritto all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Cosenza al n. 2632. Lo stesso Giudice, ha disposto, che il sottoscritto, in adempimento all'incarico, deve rispondere ai quesiti per come appresso riportati. Pertanto, con la scorta di copia della documentazione in Atti e di quella acquisita presso le amministrazioni competenti ed a seguito di indagini, accertamenti, verifiche preliminari, di carattere tecnico/normativo, nonché dal sopralluogo effettuato e dalle opportune misurazioni e valutazioni condotte, presso gli immobili pignorati (**Fabbricato con annessa Corte e Terreno confinante**) oggetti di stima, ed in base a quanto e come chiesto dal Giudice, il sottoscritto, è in grado di redigere la presente Relazione Tecnica di Stima. Si precisa altresì, che al fine di fornire una lettura immediata ed organica in cui sia possibile cogliere gli elementi di analisi e valutazioni richieste, si è ritenuto opportuno riportare di seguito in modo analitico i quesiti posti dal Giudice, correlate dalle relative risposte.

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 ed 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 riguardanti solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni per cui la documentazione sia valida e completa.

Da indagini condotte dal sottoscritto C.T.U., è emerso che quanto riportato negli atti di causa, sia riguardo alla documentazione allegata che alla corrispondenza dei dati inerente agli immobili pignorati (**Fabbricato con annessa Corte e Terreno confinante**), risulta completo ed esaustivo ai fini della procedura in atto, così come prescritto dall' art. 567, comma 2 cod. proc. civ., *salvo alcune errate diciture, ovvero probabile errata trascrizione e/o battitura di alcuni dati, per come rilevati dal sottoscritto C.T.U. ed inerenti alla "Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale", allegata agli atti di causa (Vedi di seguito Nota 1 e 3), nonché una errata dicitura, ovvero probabile errata trascrizione e/o battitura di alcuni dati tra "Atto di pignoramento immobiliare e Nota di trascrizione del pignoramento" (Vedi di seguito Nota 2). Tali errate diciture, ovvero probabile errata trascrizione e/o battitura di alcuni dati, a parere di questo C.T.U., non inficiano la procedura in atto.* Dai controlli effettuati, risulta la trascrizione del titolo di provenienza del Terreno sulla quale insiste il Fabbricato con annessa Corte, oggetto di pignoramento, costituito dalle Particelle n. [REDACTED], del Foglio n. 28, Catasto Terreni, del Comune di San Pietro in Guarano (CS), attualmente Particella n. [REDACTED] dello stesso Foglio n. 28, Catasto Fabbricati, del suddetto Comune, quest'ultima derivante dalla soppressione delle già sopra nominate Particelle n. [REDACTED], nonché del Terreno confinante, anche questo oggetto di pignoramento e di cui alla Particella n. [REDACTED], dello stesso Foglio n. 28, Catasto Terreni sempre del suddetto Comune, in favore dell'esecutata, così come risulta corretta la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento. Dalla "**Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari**" redatta dal Notaio Dott.ssa Stefania Lanzillotti, di Cosenza, ed allegata agli atti di causa, si evince sostanzialmente, *salvo*

come già detto alcune errate diciture, ovvero probabile errata trascrizione e/o battitura di alcuni dati, inerente alla stessa certificazione, che gli immobili pignorati risultano per come di seguito riportati.

Come da Certificazione notarile allegata agli atti di Causa.

-Situazione Catastale da pignoramento-

Nel Comune di San Pietro in Guarano (CS) alla Via Padula Due Forni:

A) -Appartamento posto al Piano S1°-T della consistenza catastale di vani 8(sei), riportato in Catasto Fabbricati di detto Comune, al Foglio n. 28, Particella n. [REDACTED], Subalterno 1;

B) -Garage posto al Piano S1°, della consistenza catastale di Mq 104, riportato in Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio n. 28, Particella n. [REDACTED], Subalterno 2;

Nel Comune di San Pietro in Guarano (CS) alla Località Padula Inferiore:

C) -Terreno di Mq 924, riportato in Catasto Terreni di detto Comune, al Foglio n. 28, Particella n. [REDACTED].

Nota 1 -Il sottoscritto C.T.U., rileva che quanto riportato nella "Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale" dal Notaio Dott.ssa [REDACTED], di Cosenza, alla lettera A) di cui sopra, -come situazione Catastale da pignoramento- ossia, -Appartamento posto al Piano S1°-T della consistenza catastale di vani 8(sei) etc., in realtà, per come si evince dalla Nota di trascrizione del pignoramento, trattasi di -Abitazione in villino, costituita dal Piano S1°-T, di consistenza catastale di vani 8(otto) etc., e non già -Appartamento posto al Piano S1°-T, della consistenza catastale di vani 8(sei), etc. .

Sempre come da Certificazione notarile allegata agli atti di Causa.

-Situazione Catastale attuale-

A) Catasto Fabbricati del Comune di San Pietro in Guarano (CS) al Foglio n. 28, Particella n. [REDACTED] Subalterno 1, Via Padula Due Forni, Piano S1°-T-1°, Categoria A/7, Classe U, Consistenza vani 8, R.C. € 640,41;

B) Catasto Fabbricati del Comune di San Pietro in Guarano (CS) al Foglio n. 28, Particella n. [REDACTED] Subalterno 2, Via Padula Due Forni, Piano S1°, Categoria C/6, Classe U, Consistenza Mq 104, R.C. € 300,78;

C) Catasto Terreni del Comune di San Pietro in Guarano (CS) al Foglio n. 28, Particella n. [REDACTED], Qualità ficheto, Classe U, Consistenza Mq 924, R.D. € 4,06, R.A. € 3,34.

Come da Atto di pignoramento

Nel Comune di San Pietro in Guarano (CS) alla Località Padula Inferiore:

-Abitazione in Villino, riportata in Catasto al Foglio n. 28 , Particella n. [REDACTED], Sub 1 e Locale Garage riportato in Catasto al Foglio n. 28, Particella n. [REDACTED], Sub 2. Gli indicati cespiti sono stati edificati sui terreni riportati in Catasto al Foglio n. 28, Particelle n. [REDACTED];

-Terreno distinto in Catasto al Foglio n. 28, Particella n. [REDACTED].

Come da Nota di trascrizione del pignoramento presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza.

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune: San Pietro in Guarano (CS);

Catasto: Fabbricati;

Sezione urbana: - Foglio n. 28 , Particella n. [REDACTED], Sub. 1;

Natura: A7 Abitazione in villini, Consistenza 8 vani;

Indirizzo: Via Padula Due Forni.

Piano: S1-T;

Immobile n. 2

Comune: San Pietro in Guarano (CS) ;

Catasto: Fabbricati;

Sezione urbana: Foglio n. 28 , Particella n. [REDACTED], Sub. 2

Natura: C 6 Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse, Consistenza 104 Mq;

Indirizzo: Via Padula Due Forni;

Piano: S1.

Immobile n. 3

Comune: San Pietro in Guarano (CS);

Catasto: Terreni;

Foglio n. 28, Particella n. [REDACTED];

Natura: Terreno, Consistenza 924 Mq;

Indirizzo: Località Padula Inferiore.

Nota 2 -Il sottoscritto C.T.U., rileva, che quanto riportato nell'Atto di pignoramento degli immobili in oggetto, redatto dall'Avvocato [REDACTED], della parte creditrice procedente, corrisponde alla situazione Catastale sia attuale che all'epoca della richiesta di pignoramento, la dove Catastalmente sia il Fabbricato con annessa Corte, che il Terreno confinante, oggetti di pignoramento, vengono identificati e censiti, in Catasto Fabbricati e Terreni, del Comune di San Pietro in Guarano (CS), Via Padula Due Forni n. [REDACTED], per come segue:

-Abitazione in Villino, riportata in Catasto Fabbricati, al Foglio n. 28, Particella n. [REDACTED], Sub. 1 (N.B. Dove il Sub. 1 è costituito da una parte del Piano S1° e dal Piano T-1° di detto Fabbricato, diversamente nella nota di trascrizione del pignoramento di detti immobili, presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza, per quanto riguarda il Fabbricato con annessa Corte, viene riportato: - Fabbricato costituito dal Piano S1°-T, trascurando il Piano 1°, anch'esso incluso nel Sub. 1 del medesimo Fabbricato con annessa Corte, oggetto di pignoramento) e Locale Garage, Sub 2 (N.B. Dove il Sub. 2 è costituito dalla restante parte del Piano S1° di detto Fabbricato);

-Terreno riportato in Catasto Terreni, al Foglio n. 28, Particella n. [REDACTED].

Risultanze Catastali.

Gli immobile pignorati, risultano censiti in Catasto Fabbricati, al Foglio n. 28 del Comune di San Pietro in Guarano (CS), in Via Padula Due Forni n. [REDACTED], Particella n. [REDACTED], Sub. 1, PS1°-T-1°, Cat. A/7 (Abitazione in Villino), Cl. U, Consistenza 8 Vani, R.C. € 640,41 e Sub. 2, PS1, Cat. C/6 (Garage), Cl. U, Consistenza 104 Mq, R.C. € 300,78 ed in Catasto Terreni, allo stesso Foglio n. 28, Località Padula Inferiore, Particella n. [REDACTED], Qualità Ficheto, Cl. 2, Superficie 924 mq, R.D. € 4,06, R.A. € 3,34.

Provenienza Catastale come da Certificazione notarile allegata agli atti di Causa.

La Particella n. [REDACTED] di 924 mq, deriva dal Frazionamento della Particella n. 184. Gli urbani distinti in Catasto al Foglio n. 28, Particelle n. [REDACTED] Sub. 1 e [REDACTED] Sub. 2, insistono sull'ente urbano distinto con la Particella n. [REDACTED], derivante dalla soppressione delle Particelle n. [REDACTED] e [REDACTED], a loro volta derivante dal Frazionamento della Particella n. [REDACTED].

Nota 3 -Il sottoscritto C.T.U., rileva, che quanto riportato nella "Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale", dal Notaio Dott.ssa [REDACTED], di Cosenza, alla voce Provenienza Catastale di cui sopra, per una presumibile errata dicitura, ovvero probabile errata trascrizione e/o battitura di dati, è stato invertito il 2 con il 4, riportando -Particella n. [REDACTED], anziché Particella n. [REDACTED], difatti coretto è : La Particella n. [REDACTED] di [REDACTED] mq, deriva dal Frazionamento della Particella n. [REDACTED]. Gli urbani distinti in Catasto al Foglio n. 28, Particelle n. [REDACTED] Sub. 1 e [REDACTED] Sub. 2 insistono sull'ente urbano distinto con la Particella n. [REDACTED], derivante dalla soppressione delle Particelle n. [REDACTED] e [REDACTED], a loro volta derivante dal Frazionamento della Particella n. [REDACTED].

-Risultanze di appartenenza nel ventennio in esame, come da Certificazione notarile allegata agli atti di Causa.

Gli immobili pignorati, risultano in piena proprietà per i diritti di 1/1, in regime di separazione dei beni in Ditta all'esecutata Sig.ra [REDACTED], nata [REDACTED] il [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED], per essergli pervenuti con Atto di Compravendita, redatto dal Notaio [REDACTED], del 31/10/1997, Repertorio [REDACTED], trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza il 05/11/1997, ai nn. [REDACTED]/R.G., [REDACTED]/R.P., dai venditori Sig.ri [REDACTED], nato [REDACTED] e [REDACTED], nato [REDACTED]. Ai Sig.ri [REDACTED], quanto alienato, era pervenuto al solo Sig. [REDACTED], in regime di comunione legale dei beni, con Atto di Compravendita redatto dal Notaio [REDACTED] il [REDACTED]/07/1997 Repertorio [REDACTED], trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza il 06/08/1997, ai nn. [REDACTED]/R.G., [REDACTED]/R.P., di formalità dal Sig. [REDACTED], nato [REDACTED]

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 base dei documenti in atti e delle indagini effettuate, nonché per come emerge dalla **“Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari”** redatto dal Notaio Dott.ssa [REDACTED], di Cosenza si stabilisce che gli immobili pignorati, ubicati nel Comune di San Pietro in Guarano (CS), nonché censiti in Catasto Fabbricati e Catasto Terreni, del predetto Comune, **il Fabbricato con annessa Corte** al Foglio n. 28, Particella n. [REDACTED], Sub 1, PS1°-T-1°, Cat. A/7 (Abitazione in Villino), Cl. U, Consistenza 8 Vani, R.C. € 640,42 e Sub 2, PS1°, Cat. C/6 (Garage), Cl. U, Consistenza 104 Mq, R.C. € 300,78, ed **il Terreno confinante**, allo stesso Foglio n. 28, Particella n. [REDACTED], Consistenza 924 Mq, Classe 2, Qualità Ficheto, R.D. € 4,06, RA € 3,34, in piena proprietà per i Diritti di 1/1 in regime di separazione dei beni in Ditta all'esecutata Sig.ra [REDACTED], nata [REDACTED] il [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED], nel ventennio in esame, (periodo informatizzato dal 18/12/1990 al 19/10/2016) sono stati oggetto delle seguenti formalità:

-Ipoteca volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, rogata dal Notaio [REDACTED] il 22/11/2005, Repertorio [REDACTED], iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza il 24/11/2005, ai nn. [REDACTED] R.G. e [REDACTED] R.P., **in favore di** [REDACTED] S.P.A. [REDACTED] P.I. [REDACTED] **e contro** la Sig.ra [REDACTED], nata [REDACTED] il [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED], in piena proprietà per i diritti di 1/1 in regime di separazione dei beni, per la complessiva somma di € 360.000,00 (Capitale € 180.000,00).

Si segnala che nel riquadro relativo ai debitori non datori di ipoteca risulta anagrafico il Sig. [REDACTED] -coniuge dell'esecutata-, nato [REDACTED]

-Pignoramento Immobiliare notificato dal Tribunale di Cosenza il 19/09/2015, repertorio n. [REDACTED]/2015 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza il 15/10/2015, ai nn. [REDACTED] R.G. e [REDACTED] R.P., **in favore di** [REDACTED] S.P.A., sede di Napoli - P.I. [REDACTED] **e contro** la Sig.ra [REDACTED], nata [REDACTED] il [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED], in piena proprietà per i diritti di 1/1 in regime di separazione dei beni.

3) Acquisisca, ove non depositate, 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'articolo 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.

In coda alla medesima Relazione di Stima, si allegano i Fogli di mappa e le Visure catastali, che identificano gli immobili pignorati (Fabbricato con annessa Corte e Terreno confinante), in Ditta all'esecutata Sig.ra [REDACTED], si è omesso di produrre il Certificato di Destinazione Urbanistica dei Terreni in quanto, sia il Terreno su cui insiste il Fabbricato con annessa Corte e sia il Terreno confinante entrambi oggetto di pignoramento, fanno parte di un Piano di Lottizzazione denominato "Sole di Ponente", approvato dallo stesso Comune di San Pietro in Guarano (CS). Pertanto, detti Terreni risultano impegnati ai fini urbanistici per come prescritto dallo stesso Piano di Lottizzazione, nonché impegnati ai fini della volumetria per la realizzazione dello stesso Fabbricato oggetto di pignoramento, per come prescritto dagli indici dettati dal Piano Regolatore Generale, del Comune di San Pietro in Guarano (CS), per la zona ove ricadono gli stessi immobili pignorati. Si precisa altresì, che la volumetria complessiva realizzabile su detti Terreni, dettata dagli indici del Piano Regolatore Generale, vigente all'epoca di presentazione del progetto era di 2.663,40 mc e che per la realizzazione del Fabbricato pignorato, furono impegnati 1.771,5 mc, pertanto ne consegue che a tutt'oggi, restano ancora 861,90 mc a disposizione da poter utilizzare per eventuale ampliamento del Fabbricato esistente e/o nuova costruzione, da ubicare sul Terreno ancora a disposizione. N.B. Per quanto attiene alla volumetria ancora a disposizione, questa sarà oggetto di valutazione da parte del sottoscritto C.T.U., come fattore d'incremento del parametro di stima riguardante sia la Corte del Fabbricato che il Terreno confinante con la stessa.

4) Descriva, previo necessario accesso all'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,

pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro città.

A seguito dei sopralluoghi effettuati in data 01/01/2017 ed in data 24/03/2017 presso gli immobili pignorati oggetti di stima, il sottoscritto C.T.U. , è in grado di descrivere quanto richiesto nel quesito che precede, per come segue:

- Gli immobili pignorati, sono ubicati nella zona residenziale, posta a valle del Comune di San Pietro in Guarano (CS), nonché a confine del territorio del Comune di Castiglione Cosentino (CS) e precisamente il Fabbricato con annessa Corte, in Via Padula Due Forni n. ■ (Catastalmente riportato in Via Padula Due Forni snc) ed il Terreno in Località Padula Inferiore, ovvero attuale Via Padula Due Forni, quest'ultimo confinante con la stessa Corte del Fabbricato, prima indicato;

- Gli stessi immobili, ricadono nei Lotti n. ■, facenti parte del Piano di Lottizzazione, denominato "Sole di Ponente", del suddetto Comune di San Pietro in Guarano (CS), entrambi gli immobili, sono confinati all'interno di una cinta muraria con sovrapposta ringhiera metallica, dotata da due ingressi uno carrabile e pedonale, con accesso da strada carrabile Comunale e l'altro solo pedonale, con accesso da strada carrabile di Lottizzazione, gli stessi accessi risultano completi di cancelli metallici e citofono. Si precisa, che alle date di sopralluogo, un tratto della cinta muraria di cui sopra, nel lato posto a confine della strada carrabile di Lottizzazione, presenta un'accentuata inclinazione verso la stessa strada, nonché segni di lesione strutturale, tanto che lo stesso tratto di strada interessata da questo fenomeno, risulta interrotto al transito, mediante transenne. Relativamente a questo fenomeno, il sottoscritto C.T.U., ritiene che sia necessario ricorrere al risanamento di questo tratto di muro e pertanto, preventivamente quantifica in via sommaria il costo che il futuro acquirente degli immobili pignorati, oggetti di stima, dovrà affrontare per il risanamento strutturale dello stesso tratto di muro, per come segue: Lavori di risanamento strutturale, compreso materiale, manodopera, oneri/diritti di segreterie e spese tecniche, pari a € 8.000,00 Iva inclusa e contributi previdenziale come per legge. Tale importo, verrà detratto dal valore/prezzo base di mercato, degli immobili pignorati, che verrà stabilito dal sottoscritto C.T.U. ;

- Il Fabbricato per civile abitazione (Villa con annessa Corte e Terreno confinante), risulta costituito da un Piano Seminterrato Primo, da un Piano Terra, connesso con una parte di un Piano Ammezzato e dalla restante parte del Piano Ammezzato connesso con il Piano Primo;

-Il Terreno confinante con la Corte del Fabbricato, riportato catastalmente con Qualità di Ficheto, ed impegnato ai fini urbanistici per la costruzione dello stesso Fabbricato, allo stato di sopralluogo, risulta essere privo di alberi di Fico ed adibito a Giardino a servizio del Fabbricato, entro il quale si sviluppa anche un percorso carrabile e pedonale di accesso alla parte di Corte antistante il Piano Seminterrato Primo dello stesso Fabbricato;

- A confine tra detto Terreno di cui sopra e la Corte del Fabbricato, vi è ubicata una Piscina a servizio dello stesso Fabbricato, inoltre, in un angolo della Corte del Fabbricato, è stata realizzata una piccola Legnaia chiusa, sempre a servizio dello stesso Fabbricato.

N.B. Per quanto attiene alle opere prima citate (Piscina e Legnaia), entrambe saranno oggetto di valutazione da parte del sottoscritto C.T.U., come fattore d'incremento del valore complessivo di stima degli immobili pignorati;

- La superficie calpestabile del Fabbricato con annessa Corte, in base al rilievo effettuato, risulta essere quella del Piano Seminterrato Primo, nella parte adibita ad Abitazione di 161,50 mq e nella parte adibita a Garage di 87,40 mq, nella parte adibita ad Androne (ex Portico) di 10,00 mq, nella parte adibita a Cunicolo d'ispezione di 78,50 mq, quella del Piano Terra, connesso con una parte di un Piano Ammezzato adibita ad Abitazione di 192,80 mq, quella dalla restante parte del Piano Ammezzato connesso con il Piano Primo adibita ad Abitazione di 159,00 mq , quella del Terrazzo e dei Balconi 95 mq, quella del Portico 60,40 mq, quella dei Marciapiedi e Gradinate esterne di 48,00 mq, quella della Corte di circa 1.380,00 mq ;

- La superficie calpestabile del Terreno adibito a Giardino, confinante con la Corte del Fabbricato, in base al rilievo effettuato, risulta essere di circa 780,00 mq;

- L'intera proprietà pignorata, delimitata come già detto da una cinta muraria con sovrapposta ringhiera metallica, confina da un lato con strada carrabile Comunale, da un lato con strada carrabile di Lottizzazione, da un lato con le Particelle n. 793-398, del Foglio n. 28 e da un lato con terreno adibito a verde pubblico comunale;

- I dati Catastali attuali degli immobili pignorati, corrispondono a quelli già riportati negli atti di Causa, difatti gli stessi immobili, risultano censiti in Catasto Fabbricati e Terreni, del Comune di San Pietro in Guarano (CS), **il Fabbricato con annessa Corte** al Foglio n. 28, Particella n. ■■■■, Sub 1, PS1°-T-1°, Cat. A/7 (Abitazione in Villino), Cl. U, Consistenza 8 Vani, R.C. € 640,42 e Sub 2, PS1°, Cat. C/6 (Garage), Cl. U, Consistenza 104 Mq, R.C. € 300,78, **il Terreno** allo stesso Foglio n. 28, Particella n. ■■■■, Consistenza 924 Mq, Classe 2, Qualità Ficheto, R.D. € 4,06, R.A. € 3,34, in piena proprietà per i diritti di 1/1 in regime di separazione dei beni in Ditta all'esecutata ;

- Il Fabbricato è stato costruito tra gli anni 1999/2000, con struttura portante in c.a., costituita da un telaio di travi e pilastri, con relativi solai di piano eseguiti in latero-cemento, il tutto poggiante su fondazioni in c.a. a platea, lo stesso, alla data di sopralluogo si presenta in buono stato di conservazione e **con particolare finitura e cura degli interni**. La tamponatura delle pareti esterne è stata eseguita a cassa vuota, con mattoni forati in laterizi di 13 cm all'esterno e di 8 cm all'interno, con interposto strato di materiale isolante; la tramezzature interne è stata eseguita in mattoni forati in laterizi di 8 cm; gli intonaci sono del tipo civile a tre strati, non liscio e di colore bianco quello esterno. Lo stesso Fabbricato, allo stato di rilievo, risulta finito sia all'esterno che all'interno, fatta eccezione per alcuni lavori di finitura che riguardano tutti i pilastri esterni, i quali risultano privi di intonaci e/o di eventuale rivestimento, il corpo scala che dal Piano Seminterrato Primo conduce al Piano Terra, il quale risulta privo di intonaco e/o di eventuale rivestimento nell'alzata dei gradini e di parte dei battiscopa, una parete dello stesso corpo scala, la quale risulta priva di intonaco di finitura e/o di eventuale rivestimento, alcune piccole porzioni di parete della facciata esterna del Piano Seminterrato Primo e del Piano Terra, le quali risultano prive di intonaco di finitura e/o di eventuale rivestimento. Al fine del completamento dei lavori di finitura prima citati, il sottoscritto C.T.U. preventivamente, quantifica in via sommaria il costo che il futuro acquirente degli immobili pignorati, oggetti di stima, dovrà affrontare per la esecuzione delle predette opere di finitura, per come segue: Completamento lavori di finitura prima citati, compreso materiale e manodopera, pari a € 5.000,00 Iva inclusa. Tale importo, verrà detratto dal valore/prezzo base di mercato, degli immobili pignorati, che verrà stabilito dal sottoscritto C.T.U. .

Dagli stessi sopralluoghi, è emerso che:

- Il Portico del Piano Seminterrato Primo dello stesso Fabbricato, non risulta aperto come da Progetto approvato dal Comune, ma bensì chiuso su tutti i lati, con un'apertura libera di circa m 3,50, il tutto a costituire un androne di preingresso allo stesso Piano;

-Non risulta riportata nel Progetto approvato, una gradinata realizzata in aderenza ad una parete esterna del Piano Terra dello stesso Fabbricato, la quale conduce ad una parte del Piano Ammezzato e da questo, tramite una rampa di scala interna al Piano Primo vero e proprio del medesimo Fabbricato, rendendo di fatto uniti una parte del Piano Ammezzato con il Piano Primo, nonché, indipendente dal Piano Terra e dal Piano Seminterrato Primo. Difatti il corpo scala interno, che dal Piano Seminterrato Primo conduce al Piano Terra e da questo al Piano Ammezzato e al successivo Piano Primo, risulta interrotto a livello del Piano Ammezzato, mediante una parete in cartongesso. Per cui, lo stesso corpo scala, viene usato solo per l'accesso alla camera da Letto singola con annesso Bagno, posta in una parte del predetto Piano Ammezzato, inglobata e in uso al Piano Terra, mentre la restante parte del Piano Ammezzato risulta inglobata e in uso al Piano Primo, quest'ultimo come già detto, viene ad essere costituito, da una parte del Piano Ammezzato e da tutto il Piano Primo, il tutto fruibile dalla Corte del Fabbricato, mediante la Gradinata esterna prima citata. Pertanto, il Piano Terra con parte del Piano Ammezzato, attualmente viene usato in modo indipendente e con funzione di zona giorno e zona notte, così come pure la restante parte del Piano Ammezzato ed il Piano Primo viene usato in modo indipendente e con funzione di zona giorno e zona notte. Il tutto risulta diversamente da come previsto negli elaborati del progetto approvato, dove, il Piano Terra, il Piano Ammezzato ed il Piano Primo, venivano rappresentati in continuità distributiva. Si precisa, che la dove si volesse ripristinare la funzione originaria dei Piani prima citati, basterebbe abbattere la parete in cartongesso realizzata a quota del Piano Ammezzato. Tali differenze, riscontrate tra Progetto approvato dal Comune e l'attuale stato dei luoghi, ai fini degli indici urbanistici e di

edificabilità, non comportano variazioni della volumetria approvata, in quanto non risultano realizzati dei volumi chiusi, che producono aumenti di volumetria.

Sempre a seguito dei sopralluoghi effettuati è emerso che:

- Il Piano Seminterrato Primo, risulta per tre lati addossato ad un muro di sostegno in c.a., con interposta intercapedine praticabile, ovvero, Cunicolo d'ispezione praticabile, adibito a deposito e alloggiamento apparecchiature impiantistica idraulica-termica, ivi compreso autoclavi, cisterne di accumulo per irrigazione giardino e predisposizione di boiler per impianto solare termico, quest'ultimo ancora non funzionante, in quanto mancante di parte impiantistica e dei pannelli solari. Si precisa, che parte della stessa impiantistica prima citata, secondo quanto previsto nel Progetto approvato dal Comune, doveva essere alloggiata in un locale ricavato nello stesso Piano Seminterrato Primo, denominato -Centrale termica e locale autoclave-, locale che non è stato mai realizzato, in quanto, la stessa superficie è stata destinata all'ampliamento della Tavernetta. Lo stesso Piano Seminterrato Primo, risulta di altezza 3,00 m ed adibito per la maggior parte a Tavernetta, Cantina/Deposito e per la restante parte a Garage, entrambi collegati attraverso un portoncino interno del tipo blindato. Tutti gli ambienti risultano completi di impiantistica (ad esclusione di quella termica) e finiture adeguate, in particolare, la parte adibita a Tavernetta, Cantina/Deposito, si presenta finita sempre con intonaco del tipo civile a tre strati, liscio e completo di tinteggiatura e pavimento eseguito in gres porcellanato, con presenza di intarsi/decori, eseguiti sempre in gres porcellanato. La Tavernetta è dotata di un piano cucina eseguito in muratura, finito di rivestimento in piastrelle che si prolungano anche sulla parete al disopra dello stesso piano. Lo stesso ambiente è dotato di un angolo Caminetto eseguito in muratura, nonché finito di rivestimenti in mattoni di cotto e piastrelle, con relative sedute laterali e piani di appoggi, completati nella parte superiore con piani in legno. Il Bagno a servizio dello stesso Piano Seminterrato Primo, è posto nel sottoscala che porta al Piano Terra, lo stesso è dotato solo di wc e lavatoio in resina e pareti rivestite in piastrelle. Sempre lo stesso Piano Seminterrato Primo è collegato al Piano Terra, tramite un corpo scala interno ed una gradinata esterna, posta in aderenza laterale al Fabbricato. La restante parte adibita a Garage, si presenta finita con intonaco del tipo civile a tre strati non liscio e pavimento eseguito in mattoni del tipo a graniglia di marmo. Si precisa, che per tutto il Piano Seminterrato Primo, si evidenziano fenomeni di risalita di umidità che interessano parte di pareti e di pavimento; fenomeni questi, dovuti evidentemente ad un scarso drenaggio e isolamento tra fondazione e terreno di posa. Il fenomeno di risalita di umidità, inciderà come fattore di decremento del valore/prezzo base di mercato, degli immobili pignorati, che verrà stabilito dal sottoscritto C.T.U.;

- Il Piano Terra, connesso con una parte del Piano Ammezzato, risulta di altezza 3,00 m ed adibito a zona giorno e notte, con accesso attraverso la Corte del Fabbricato, nonché come già detto, collegato anche al Piano Seminterrato Primo, attraverso un corpo scala interno ed una gradinata esterna, posta in aderenza laterale allo stesso Fabbricato. Lo stesso Piano, risulta articolato in una zona composta da Ingresso, Disimpegno, Studio/Soggiorno, connessi tra loro, nonché, da due camere da Letto di cui una matrimoniale entrambe con annessi Bagno e Spogliatoi e da una zona composta da Pranzo/Cucina, da un Bagno e Lavanderia/Stireria. Sempre lo stesso Piano è dotato di Terrazzo, Balcone e Porticato, pavimentati con piastrelle di gres porcellanato, nonché, fruibili oltre che dall'interno anche dalla Corte esterna. Tutti gli ambienti risultano completi di impiantistica e finiture adeguate, con intonaco del tipo civile a tre strati, liscio e completo di tinteggiatura, inoltre, alcune pareti risultano rivestite con piastrelle del tipo a listellato orizzontale ad effetto mosaico di pietra. Sempre gli stessi ambienti, risultano corredati di controsoffitti/abbassamenti di varie tipologie e sagome, nei quali sono incassati faretti a Led che illuminano i vari ambienti. Il pavimento della zona Ingresso, Disimpegno, Studio/Soggiorno, risulta eseguito in piastrelle di gres porcellanato, con presenza di intarsio/decoro, posto nella zona di ingresso, eseguito sempre in piastrelle di gres porcellanato, con effetto mosaico. Per quanto riguarda invece le due camere da Letto con annessi Bagno e Spogliatoi, i pavimenti risultano eseguiti tutti in parquet di teak, con presenza di intarsio/decoro, posto nella parte centrale del pavimento in parquet della camera da Letto matrimoniale, eseguito in piastrelle di gres porcellanato, con effetto mosaico. I Bagni annessi alle camere da Letto risultano completi di doppio lavabo, wc, bidet, doccia, nonché di rivestimento su tutte le pareti, interrotto poco prima del soffitto; si sottolinea, che il rivestimento del Bagno della camera da Letto matrimoniale è del tipo a mosaico e che il Bagno della camera da Letto singola è dotato di specchio incastonato nel rivestimento. La zona Pranzo/Cucina è composta da due ambienti collegati tra loro da un

ampia apertura; l'ambiente Pranzo è dotato di un angolo Caminetto, eseguito in muratura con relative sedute laterali, finito di rivestimenti in pietra levigata, mentre nell'ambiente Cucina, le pareti interessate dai mobili sono complete di rivestimento in piastrelle. Il pavimento della zona Pranzo/Cucina è in gres porcellanato dello stesso tipo utilizzato negli altri ambienti, con presenza di intarsio/decoro, posto al centro del passaggio tra zona Pranzo e zona Cucina, eseguito in piastrelle di gres porcellanato, con effetto mosaico. Il Bagno a servizio dello stesso Piano, risulta con pavimento eseguito in gres porcellanato e rivestimento in piastrelle su tutte le pareti, interrotto poco prima del soffitto, nonché completo di specchio incastonato nel rivestimento, di doppio lavabo e wc. Accanto al Bagno si trova la Lavanderia/Stireria, con postazione Lavatrice e Lavatoio in resina; la parete interessata dalla Lavatrice e Lavatoio in resina è rivestita in piastrelle fino ad altezza adeguata. Dal Piano Terra, tramite corpo scala interno con pedate rivestite in legno e alzate in piastrelle di gres porcellanato, con effetto mosaico, si accede al Piano Ammezzato, dove in parte di questo è posta la camera da Letto singola con annesso Bagno, inglobata e in uso al Piano Terra;

- Il Piano Ammezzato, connesso con il Piano Primo, risulta di altezza 3,00 m, nonché indipendente dagli altri Piani, fruibile tramite gradinata esterna, realizzata in aderenza al Piano Terra del Fabbricato. Si precisa, che la dove si volesse ripristinare la funzione originaria di collegamento interno, con i sottostanti Piani o parte di questi, basterebbe abbattere la parete in cartongesso realizzata a quota del Piano Ammezzato. Lo stesso Piano Ammezzato, connesso con il Piano Primo, risulta articolato in una zona posta nella parte del Piano Ammezzato, composta da Ingresso/Disimpegno, Cucina/Pranzo, e da una zona posta nel Piano Primo, composta da Soggiorno, due camere da Letto di cui una matrimoniale, con annesso Bagno, Spogliatoio e Ripostiglio e l'altra con annesso Bagno e Studiolo, da un Bagno e Lavanderia/Stireria. Il Piano Primo è dotato di Balconi pavimentati con piastrelle di gres porcellanato. Tutti gli ambienti risultano completi di impiantistica e finiture adeguate, con intonaco del tipo civile a tre strati, liscio e completo di tinteggiatura, inoltre, alcune pareti risultano rivestite con piastrelle del tipo a listellato orizzontale ad effetto mosaico di pietra. Sempre gli stessi ambienti, risultano corredati di controsoffitti/abbassamenti di varie tipologie e sagome, nei quali sono incassati faretti a Led che illuminano i vari ambienti. Il pavimento di tutti gli ambienti, risultano eseguiti in parquet di teak ad esclusione dei Bagni annessi alle camere da Letto, che risultano eseguiti, quello della camera da Letto singola in granigliato di vetro veneziano macinato (detto polvere di stelle) e quello della camera da Letto matrimoniale in gres porcellanato. Gli stessi Bagni, risultano quello della camera da Letto singola completo di specchio incastonato nel rivestimento, lavabo, wc, bidet, doccia, nonché di rivestimento su tutte le pareti eseguito in mosaico fino al soffitto, mentre quello della camera da Letto matrimoniale completo di doppio lavabo, wc, bidet, doccia, nonché di rivestimento in piastrelle su tutte le pareti interrotto poco prima del soffitto. Il Bagno a servizio della parte del Piano Ammezzato e del Piano Primo, posto nel Piano Primo, risulta completo di lavabo, wc, bidet, nonché di rivestimento in piastrelle su tutte le pareti, interrotto poco prima del soffitto. Accanto al Bagno si trova la Lavanderia/Stireria con postazione Lavatrice e Lavatoio in resina, con parete interessata da questi, rivestita in piastrelle fino ad altezza adeguata.

Sempre a seguito dei sopralluoghi effettuati è emerso che:

- I portoncini esterni di ingresso al Piano Terra e Primo, sono del tipo blindati;
- Gli infissi esterni del Piano Terra e Primo, sono di colore mogano in PVC rinforzato a battente chiuso, con interposta barra in acciaio ogni 5 cm, mentre quelli interni sono di colore bianco in PVC rinforzato con interposta barra in acciaio e vetri camera del tipo blindato leggero, con interposto grigliato bianco;
- Le porte interne di tutti i Piani, sono in legno massello, di colore mogano quelli del Piano Seminterrato Primo e di colore bianco laccato quello degli altri Piani;
- I radiatori del Piano Terra e Primo, sono tutti in termo arredi;
- Il riscaldamento, nonché la produzione di acqua calda sanitaria, viene assicurata da due caldaie alimentate a GPL;
- L'impiantistica elettrica risulta eseguita tutta sottotraccia, nonché nel rispetto della Normativa Vigente all'epoca della realizzazione del Fabbricato in oggetto;
- L'impiantistica idraulica e termica risulta eseguita tutta sottotraccia, ad eccezione di alcuni tratti che scorrono attraverso l'intercapedine praticabile, ovvero cunicolo d'ispezione praticabile del Piano Seminterrato Primo del Fabbricato;

Tutti gli impianti risultano collegati alle varie rete pubbliche, esclusa quella del Gas, che avviene tramite cisterna interrata nella Corte del Fabbricato.

La stessa zona di ubicazione degli immobili pignorati, risulta servita da opere di urbanizzazione primaria quale:

- Strade a servizio degli insediamenti, compresi gli allacciamenti alla viabilità principale; spazi necessari per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli, in relazione alle caratteristiche degli insediamenti ; condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque nere ed i relativi allacciamenti alla rete principale urbana; rete idrica, costituita dalle condotte per l'erogazione dell'acqua potabile; rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica; rete del gas combustibile; rete telefonica; pubblica illuminazione comprendente le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e d'uso pubblico; spazi verdi.

Da opere di urbanizzazione secondaria quale:

- Solo una Scuola dell'infanzia ed una Chiesa in fase di completamento, nonché due campi da tennis ed uno di calcetto, anche questo in fase di completamento, risultano ubicati in zona degli immobili pignorati, mentre per quanto riguarda altri istituti scolastici, centri commerciali, negozi al dettaglio, mercati di quartiere, uffici pubblici, farmacie, chiese ed altri edifici religiosi, impianti sportivi, centri sociali, attrezzature culturali e sanitarie, bisogna raggiungere il centro del Comune di San Pietro in Guarano, ed in ogni caso per alcuni istituti scolastici, nonché per altri servizi, bisogna far capo al vicino villaggio scolastico del Comune di Castiglione Cosentino (CS) e/o di altri Comuni vicini. Dal punto di vista della distanza, in effetti, per gran parte dei servizi resta più conveniente usufruire di quelli offerti da Castiglione Stazione, Rende scalo, Cosenza, nonché dei servizi posti sull'asse commerciale dell'adiacente Strada Provinciale 234.

- Gli stessi immobili pignorati, distano: circa 7,7 Km dal centro dello stesso Comune di San Pietro in Guarano (CS); circa 6,6 Km dello svincolo più vicino dell'Autostrada A3; circa 7,5 Km dall'Università della Calabria; circa 9 Km dalla Città di Cosenza; circa 5,5 Km dalla Stazione FS di Castiglione Cosentino; circa 7,6 Km dal centro commerciale Metropolis di Rende. I collegamenti con dette località vengono garantiti da una buona e fluida rete stradale, servita da autobus di linee private e pubbliche.

(Per quanto attiene al 4° Quesito, vedi anche allegati: Foto, Foglio di mappa catastale, Visure catastali, Planimetrie catastali, Planimetrie per come elaborate dal C.T.U., allegati tutti in coda alla medesima Relazione di Stima)

5) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano interno, dati catastali e confini) e quelle 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 nel 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.

Dal controllo effettuato attraverso la documentazione acquisita, nonché dal sopralluogo effettuato, il sottoscritto, ha potuto accertare che i dati contenuti nell'Atto di pignoramento, inerenti agli immobili pignorati, identificano e corrispondono alla situazione attuale dei beni, salvo quanto segue:

- Il Fabbricato con Corte pignorato, in Catasto Fabbricati dello stesso Comune, viene riportato in Via Padula Due Forni snc, mentre attualmente al cancello d'ingresso alla Corte dello stesso Fabbricato, risulta assegnato il civico n. 30. In ogni caso, l'assenza del numero civico non inficia l'immissione sul mercato dello stesso bene, in quanto lo stesso numero civico potrà essere inserito all'atto della voltura catastale a favore del nuovo acquirente.

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.

Dal rilievo effettuato presso gli immobili pignorati in Ditta all'esecutata, nonché dal confronto di questo con la Pratica di avvenuto Accatastamento del Fabbricato, è emerso, che la rappresentazione grafica nella Scheda catastale denominata "ELABORATO PLANIMETRICO", la Corte del Fabbricato identificata con il Sub 3, risulta ruotata di 180° rispetto alla reale disposizione e per come invece viene correttamente riportata in Catasto Fabbricati del Comune di San Pietro in Guarano (CS) al Foglio n. 28, Particella

n. [REDACTED] graffata; inoltre, nella stessa Scheda, così come nelle altre Schede facente parte della medesima pratica di Accatastamento, il Nord è stato rappresentato, ovvero orientato in modo errato (Vedi ALL. 4). Si precisa altresì, che in base al rilievo effettuato e dal confronto di questo con le Planimetrie allegate alla pratica di Accatastamento dello stesso Fabbricato, si è riscontrato una parziale diversa distribuzione degli spazi interni rispetto tutti i Piani. Tale parziale diversa distribuzione degli spazi interni, è stata ulteriormente accentuata, in virtù di alcuni lavori di ristrutturazione interna eseguiti in data successiva all'Accatastamento del Fabbricato, con giusta SCIA presentata dall'esecutata Sig.ra [REDACTED], presso Ufficio Protocollo dello stesso Comune - Protocollo in entrata n. 000 [REDACTED] del [REDACTED]/11/2015. Difatti detti lavori di ristrutturazione interna, di cui alla SCIA prima citata, oltre a rendere autonomo parte del Piano Ammezzato e Primo, dal Piano Terra e dal restante Piano Ammezzato, hanno comportato una parziale ulteriore diversa distribuzione degli spazi interni, relativamente al Piano Terra connesso con la parte del Piano Ammezzato, nonché alla parte del Piano ammezzato connesso con il Piano Primo. In ogni caso, la errata rappresentazione grafica della Corte del Fabbricato, l'errata rappresentazione, ovvero errato orientamento del Nord in tutte le Schede facente parte della medesima pratica di Accatastamento, così come la diversa fruibilità ed uso dei Piani prima menzionati, nonché la parziale diversa distribuzione degli spazi interni, che interessa tutti i Piani del Fabbricato, non inficiano l'immissione sul mercato degli stessi immobili pignorati, in quanto, ai fini della valutazione degli stessi immobili, nulla varia in termini di computo delle varie superfici, visto che rimangono sostanzialmente inalterate le sagome dei vari livelli, nonché la superficie planimetrica degli stessi. Al fine della futura variazioni e correzioni Catastali, prima evidenziate, il sottoscritto C.T.U. preventivamente, quantifica in via sommaria il costo che il futuro acquirente degli immobili pignorati, oggetti di stima, dovrà affrontare per le suddette variazioni e correzioni Catastali, per come segue: Nuova redazione delle **Schede di accatastamento**, compreso spese catastali e spese tecniche, pari a € 2.000,00 Iva inclusa e contributi previdenziale come per legge. Tale importo, verrà detratto dal valore/prezzo base di mercato, degli immobili pignorati, che verrà stabilito dal sottoscritto C.T.U.

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

Gli immobili pignorati, ricadono nel (P.R.G.) Piano Regolatore Generale, ancora vigente nel Comune di San Pietro in Guarano (CS), in Zona C -Interventi di edilizia residenziale-. Per la stessa zona di ubicazione degli immobili pignorati, lo stesso (P.R.G.) Piano Regolatore Generale, prevede l'edificazione previa redazione di Piani di Lottizzazione. Il Piano di Lottizzazione di cui fanno parte gli immobili pignorati, è stato redatto sotto la denominazione "Sole di Ponente", ed approvato dallo stesso Comune di San Pietro in Guarano (CS). La relativa convenzione tra Comune e Lottizzanti, è stata stipulata in data 16/09/1993 presso lo Studio del Notaio [REDACTED]. L'utilizzo previsto per questa zona dallo stesso Piano di Lottizzazione è del tipo esclusivamente residenziale, il tutto viene regolamentato come da Norme Tecniche di Attuazione allegate allo stesso Piano di Lottizzazione, citato nei punti precedenti della medesima Relazione.

8) Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzioni realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizio, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, sesto comma della L. 28 Febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. n. 36 del D.P.R. del 6 Giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della L. 28 Febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. n. 46, comma quinto del D.P.R. del 6 Giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Dalla consultazione della Pratica Edilizia, intestata all'esecutata, giacente presso l'Ufficio Tecnico -Area: Produttiva-Urbanistica-Ambiente e Territorio- del Comune di San Pietro in Guarano (CS), è emerso che il

Fabbricato con annessa Corte pignorato, risulta regolarmente autorizzato in base al rilascio da parte dello stesso Comune, di regolare Concessione per Attività edilizia o urbanistica n. ■ del ■/1999 a nome dell'esecutata, per la "Costruzione di una villetta unifamiliare per civile abitazione in c.a., a due piani oltre seminterrato, sui Lotti n. ■ della Lottizzazione -Sole di Ponente". Per lo stesso Fabbricato, non risulta rilasciato il relativo **Certificato di Agibilità**, in quanto mai richiesto. Da indagini successive, effettuate dal sottoscritto C.T.U., presso gli Uffici della Regione Calabria -Servizio Tecnico di Cosenza, risulta il regolare Deposito del Progetto, nonché l'avvenuta comunicazione di inizio lavori, mentre **non risulta** il Deposito da parte della Direzione dei Lavori, della **Relazione a struttura ultimata, relativa allo stesso Fabbricato**, per come dettato dall'Art. 6 della Legge n. 1086/71 e s.m.i., così come di conseguenza **non risulta** il Deposito del **Certificato di collaudo statico, relativo allo stesso Fabbricato**, per come dettato dall'Art.7 della stessa Legge n. 1086/71 e s.m.i. (Vedi ALL. 8). Tale pratiche, (**Relazione a struttura ultimata e Certificato di collaudo statico**) sono **propedeutiche oltre che strettamente necessarie**, per avanzare richiesta presso il suddetto Comune, per rilascio del **Certificato di Agibilità, relativo allo stesso Fabbricato**. Pertanto, a seguito del sopralluogo effettuato presso gli immobili pignorati, nonché degli accertamenti fatti presso gli Uffici preposti e non avendo riscontrato alcun verbale ostativo redatto dalle amministrazioni e autorità competenti, sia in fase di realizzazione che allo stato attuale inerente al Fabbricato pignorato, in merito ad eventuale violazione della normativa urbanistico-edilizio e visto altresì la sostanziale conformità planivolumetrica dello stesso Fabbricato alle autorizzazioni e concessioni amministrative, al fine del completamento delle procedure rimaste in sospeso di cui sopra, il sottoscritto C.T.U. preventivamente, quantifica in via sommaria il costo che il futuro acquirente degli immobili pignorati, oggetti di stima, dovrà affrontare per il completamento delle medesime procedure prima citate, per come segue:

- Redazione e Deposito della **Relazione a struttura ultimata del Fabbricato**, compreso prove di laboratorio e spese tecniche, pari a € 3.000,00 Iva inclusa e contributi previdenziale come per legge;
- Redazione e Deposito del **Certificato di collaudo statico del Fabbricato**, compreso bolli e spese tecniche, pari a € 2.000,00 Iva inclusa e contributi previdenziale come per legge;
- Redazione **Certificazione degli impianti del Fabbricato**, compreso eventuale prove e verifiche sugli impianti, pari a € 1.000,00 Iva inclusa;
- Redazione Pratica per il rilascio del **Certificato di agibilità del Fabbricato**, compreso diritti da versare al Comune e spese tecniche, pari a € 1.000,00 Iva inclusa e contributi previdenziale come per legge.

La redazione delle pratiche di cui sopra, sommano un importo totale pari ad € 7.000,00. Tale importo, verrà detratto dal valore/prezzo base di mercato, degli immobili pignorati, che verrà stabilito dal sottoscritto C.T.U.

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.

Il sottoscritto C.T.U., ritiene, che in base alla conformazione, composizione e fruizione degli immobili pignorati, non sia possibile provvedere alla vendita degli stessi immobili pignorati in più Lotti, in quanto, trattasi di immobili collegati e funzionali nel loro insieme, difficilmente vendibili in modo scorporato. Inoltre, la stessa stima effettuata dal sottoscritto C.T.U. , sia pur effettuata in modo scorporato, risente fortemente della situazione complessiva degli stessi immobili pignorati, i quali appartengono alla Categoria Tipologica di Villa isolata, con circostante ampia Corte e Terreno confinante con la stessa Corte, quest'ultimi (Corte e Terreno) adibiti a Giardino con entrostante Piscina e Legnaia, a servizio della stessa Villa. Pertanto, ne consegue la formazione di un Lotto Unico, costituito dal Fabbricato con annessa Corte e Terreno confinante con la stessa Corte.

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' art. 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.

Dalla consultazioni degli atti contenuti nel fascicolo di Causa, nonché dalle ulteriori verifiche effettuate presso gli Uffici competenti, si evince che gli immobili pignorati, risultano essere in piena proprietà per i diritti di 1/1 in regime di separazione dei beni in Ditta all'esecutata Sig.ra [REDACTED], nata il [REDACTED] il [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED] e non risultano pignorate quote indivise.

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.

Dalle verifiche effettuate, nonché dal sopralluogo effettuato, è emerso, che gli immobili pignorati, allo stato di rilievo, risultano essere occupati stabilmente dalla stessa esecutata, nonché dal coniuge di questa e da due figli maggiori di questi, tutti ivi residenti con data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. Si precisa altresì, che un figlio dell'esecutata, insieme alla propria coniuge ed alla figlia minore di questi, occupa, una parte del Piano Ammezzato, nonché, tutto il Piano Primo del Fabbricato pignorato, ed inoltre, che per dichiarazione verbale rilasciata al sottoscritto C.T.U. dal marito dell'esecutata, il quale ha assistito al sopralluogo, in qualità di delegato della stessa esecutata, sia la moglie del proprio figlio che la figlia minore di questi, non sono residenti presso il Fabbricato pignorato. Per quanto riguarda il possesso degli immobili pignorati, da parte dell'esecutata, lo stesso è legittimato dall'Atto di Compravendita, redatto dal Notaio [REDACTED], il [REDACTED]/10/1997, Repertorio [REDACTED], trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza il [REDACTED]/11/1997, ai nn. [REDACTED]/R.G., [REDACTED]/R.P., relativo all'acquisto di tre appezzamenti di Terreno siti in agro del Comune di San Pietro in Guarano (CS), contraddistinti in Catasto Terreni al Foglio n. 28, Particella n. [REDACTED], Ficheto di Cl. 2, di 924 Mq, RD € 4, 06, RA € 3,34, Particella n. [REDACTED], Ficheto di Cl. 2, di 924 Mq, RD € 4, 06, RA € 3,34 e Particella n. [REDACTED], Ficheto di Cl. 2, di 924 Mq, RD € 4, 06, RA € 3,34. Le stesse Particelle di Terreno, furono successivamente impegnate dall'esecutata ai fini urbanistici, per la costruzione del Fabbricato oggetto di pignoramento. Dalla data di acquisto di detti Terreni, nonché dall'avvenuto accatastamento del Fabbricato, presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio Catastale di Cosenza, si evince che il possesso degli immobili pignorati, da parte dell'esecutata, ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento. Da verifiche effettuate, non risultano registrati presso l'Ufficio del Registro, degli Atti privati di contratti di locazione o altro che interessano gli stessi immobili pignorati.

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

In relazione agli immobili pignorati, non sussiste alcun provvedimento di assegnazione degli stessi.

13) Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli 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 superficie o servitù pubbliche) o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Dalla indagini effettuate dal sottoscritti presso gli Uffici competenti, si evince che gli stessi immobili pignorati in Ditta all'esecutata, non risultano coperti da vincoli artistici storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, non risultano esserci vincoli o oneri di natura condominiale, non sono stati rilevati diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

13 bis) Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Da indagini effettuate non risultano importi annui di spese fisse di gestione o manutenzione o eventuali spese straordinarie e/o spese condominiali non pagate, né è emerso che vi siano in corso eventuali procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati.

14) Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima è analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibile alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e 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 9 anni dalla data 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 questo 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.

Il sottoscritto C.T.U. avendo riscontrato che non vi è alcuna opponibile alla procedura esecutiva in atto, procede nel determinare il valore degli immobili pignorati per come di seguito descritto.

A) Indicazioni generali e descrizione della letteratura tecnica.

Le fonti a cui si è fatto riferimento per la stima degli immobili pignorati, sono riportati nella letteratura tecnica, nei vari manuali tecnici dell'architettura e dell'ingegneria, in libri di vari autori come: Stima 2000 di Fabio Mari, edizioni DEI; La stima degli immobili urbani di A. Iovine - M. Curatolo, edizioni Exeo 2011; Guida per l'individuazione, il calcolo e l'applicazione al processo di stima di tutti i coefficienti di differenziazione di F. Paglia e P. Calvelli, EPC editore; Altre fonti quali D.P.R. 138/98, le norme UNI EN 10750:2005, che riportava i criteri di calcolo delle superfici commerciali la quale non è più vigente ed è stata sostituita dalla norma UNI EN 15733:2011 e che però, non entra nel merito dei metodi di stima; Stima dei beni residenziali di Graziano Castelli -seconda edizione - con la descrizione delle norme UNI 11558 sulle competenze e delle norme UNI 11612 sui processi di stima -edizione GRAFIL S.r.l.; La consultazione del Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, fornito dall'Agenzia del Territorio, per il primo semestre del 2016; Agenzie immobiliari; Imprese di costruzioni. Tutte queste fonti ed informazioni hanno contribuito, alla determinazione e costituzione del più probabile valore di mercato (€/mq) dei beni oggetti di stima. Va comunque precisato, che la normativa italiana non dà specifiche sui criteri di valutazione e stima degli immobili. Tuttavia i dati recepiti e forniti dalle varie fonti di letteratura, sono da considerare uno strumento del tutto indicativo nel contesto generale delle ipotesi. Più in generale, per una valutazione di un determinato ed esclusivo bene si fa espressamente capo al buon senso, alla sensibilità e all'esperienza tecnica dell'estimatore, nonché alle condizioni economico sociali che il territorio esprime in quel particolare momento ed al mercato che ne detta le condizioni. Per determinare, il valore commerciale degli immobili pignorati, il sottoscritto C.T.U., ha utilizzato il cosiddetto "criterio sintetico comparativo".

B) Metodo di stima

La valutazione di un immobile, per determinare il "più probabile valore di mercato", in termini monetari, scaturisce dall'applicazione di una metodologia estimativa, la quale è definita attraverso un insieme di tecniche, norme e procedure, attraverso le quali il tecnico stimatore fornisce un giudizio finale, ossia il valore di stima. Il valore di stima, è il risultato di un ragionamento logico, non assoluto, che rappresenta il più probabile valore di mercato di un bene. Esso rappresenta il valore che l'immobile oggetto di stima assumerebbe se fosse posto sul mercato, ed è ben diverso dal prezzo di mercato che rappresenta il valore, in unità monetarie con il quale un determinato immobile è stato scambiato su un certo mercato, in un determinato momento. In ogni caso, occorre dire che il regime di libero mercato, esula da schemi e coefficienti tabellari, trovando il naturale riferimento nella libera contrattazione. La determinazione del più probabile valore di mercato è quindi il fine ultimo di una perizia estimativa, è la sintesi del giudizio del perito, che non rappresenta in senso assoluto la realtà del controvalore economico

dell'immobile. L'abilità del perito si traduce nella coincidenza tra il valore da lui espresso ed il prezzo realizzato o realizzabile sul mercato per lo stesso bene. Pertanto, affinché la valutazione di un bene sia corretta, logica e razionale, nonché basata su riferimenti concreti, il bene da stimare deve essere valutato nello stato in cui è, senza ipotizzare eventuali trasformazioni e nel contempo avere anche un carattere probabilistico, nel senso che, le condizioni esaminate ed assunte continuino a verificarsi nel tempo previsto. Or dunque, il più probabile valore/prezzo base di mercato degli immobili pignorati, oggetti di stima, scaturisce come già detto, dalla valutazione frutto dell'applicazione del cosiddetto "criterio sintetico comparativo". Il procedimento di stima comunemente noto come metodo di "stima diretto" il quale prevede il reperimento dei cosiddetti "prezzi noti" di beni analoghi a quello da stimare espressi in parametri unitari (€/mq- €/vano - €/mc), la formazione di una scala dei prezzi, ed infine l'inserimento del bene da stimare nel gradino che presenta, con detto bene maggiori analogie, nonché applicando parametri atti ad uniformare il bene e coefficienti correttivi/indici di apprezzamento/deprezzamento dovuti alle diverse caratteristiche dello stesso bene oggetto di stima con beni analoghi.

C) Superficie Commerciale.

La Superficie Commerciale, di un immobile, sia che si tratti di Fabbricati o di Terreni, dal punto di vista geometrico è data dall'area/superficie totale lorda, espressa in mq. La superficie commerciale, è il valore "virtuale" ottenuto attraverso una correzione appropriata dei valori reali facilmente ottenibili attraverso misurazioni dirette e indirette. Tali misurazioni, si considerano al lordo dei muri interi ed esterni perimetrali (questi ultimi vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni, vengono computati per intero, mentre i muri in comune vengono computati nella misura massima del 50 %. Alla superficie, determinato nel modo suddetto, vanno aggiunte le superfici delle pertinenze esclusive ed accessorie. Tutte queste superfici reali, sia che siano nette, lorde, pertinenze e accessori, non possono essere ricondotte al valore commerciale attraverso lo stesso ordine di grandezza, ma ciascuna area individuata sarà valutata diversamente per consentire di omogeneizzarla nella consistenza commerciale. Quindi per quanto concerne la determinazione delle superfici commerciali delle pertinenze accessorie, (cantine/magazzini, soffitte e assimilate, ripostigli) ove non costituenti unità immobiliari autonome e se direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computata nella misura del 50 % della superficie, mentre nella misura del 25 % della superficie se non comunicanti con i vani principali. Per le pertinenze esclusive quali balconi, terrazzi e similari, se sono comunicanti con essi, la superficie commerciale va computata nella misura del 30 %, fino a 25 mq di superficie e nella misura del 10 % per la quota eccedente i 25 mq, mentre se risultano non essere comunicanti tali percentuali passano al 15 % fino a 25 mq e per la quota eccedente nella misura del 5 %. Per tali pertinenze, se sono risultanti coperte su tre lati, le percentuali aumenteranno del 5 % su quelle già fornite. Per le pertinenze esclusive, quali unità di servizio esterne al fabbricato principale, la superficie scoperta a giardino e similare, come corti esclusive, etc., la superficie commerciale è determinata nel considerare la superficie totale del terreno comprensiva della quota pari al 50 % delle superfici occupate da eventuali muri di recinzione, se questi sono ricadenti sul confine con altre ditte, altrimenti al 100 %, essa viene computata nella misura del 10 % fino al raggiungimento della massima superficie occupata dal fabbricato principale, mentre nella misura del 2 % per superfici eccedenti a detto limite. Ovviamente, la computazione in percentuale può essere soggetta ad incremento ovvero decremento a secondo casi particolari, che il C.T.U. si trova ad esaminare.

D) Sintesi di determinazione del più probabile valore/prezzo base di mercato degli Immobili Pignorati.

La determinazione, del valore/prezzo base di mercato, degli immobili pignorati oggetti di stima espresso in €/mq di Superficie Commerciale, è stato ricavato come già detto, conducendo una precisa indagine, per la ricerca dei prezzi di mercato del recente passato, praticati in zona di ubicazione degli immobili pignorati, attraverso:

- Fonte (OMI) Osservatorio Mercato Immobiliare, Agenzia del Territorio, dati al 1° Semestre 2016, per la zona valliva del comune di San Pietro in Guarano (CS) -Vedi di seguito **Tabella A-**;
- Ditte Costruttrici ed Agenzie immobiliari che hanno operato, ovvero operano nella zona di ubicazione, degli immobili pignorati;

- Comparazione con i prezzi praticati per altri simili compravendite effettuate nel recente passato nella stessa zona di ubicazione, degli immobili pignorati;
- Significativa attuale flessione del mercato immobiliare.

F) Si è altresì tenuto conto ed analizzato, una serie di altri parametri che hanno contribuito all'apprezzamento/deprezzamento, degli immobili pignorati oggetti di stima, per come segue: Per il Fabbricato con corte esclusiva e Terreno adiacente adibito a Giardino:

- Comune di ubicazione degli immobili pignorati;
- Zona di ubicazione ed esposizione degli immobili pignorati;
- Stato di mantenimento complessivo degli immobili pignorati;
- Stato di urbanizzazione primaria e secondaria della zona di ubicazione degli immobili pignorati;
- Conformità alle autorizzazioni o concessioni amministrative del Fabbricato pignorato;
- Condizioni di Agibilità del Fabbricato pignorato;
- Anno di costruzione del Fabbricato pignorato;
- Tipologia e tecnica costruttiva del Fabbricato pignorato;
- Finiture esterne ed interne del Fabbricato pignorato;
- Stato di conservazione interna ed esterna del Fabbricato pignorato;
- Distribuzione architettonica interna del Fabbricato pignorato;
- Impiantistica del Fabbricato pignorato;
- Vicinanza ai servizi di quartiere, del territorio e della Città di Provincia, degli immobili pignorati;
- Fruibilità, Etc.

Tabella A - Fonte (OMI) Osservatorio Mercato Immobiliare, Agenzia del Territorio, dati al 1° Semestre 2016, per la **Fascia/zona:** Suburbana/ZONA VALLIVA A CONFINE CON CASTIGLIONE COSENTINO, del Comune di San Pietro in Guarano (CS).

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato €/mq		Superficie (L/N)	Valore di Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min.	Max		Min.	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	730	1050	L	3	4,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	530	780	L	2,6	3,6	L
Box	NORMALE	290	390	L	1,5	2	L
Ville e Villini	NORMALE	800	1150	L	3	4,3	L

Pertanto, sulla base di quanto già espresso e dall'analisi dei parametri precedenti, il sottoscritto è in grado di determinare il più probabile valore/prezzo base di mercato degli immobili pignorati oggetti di stima, in Ditta all'esecutata Sig.ra [REDACTED], costituito da un Lotto Unico, per come segue:

<u>Lotto Unico</u>			
Costituito dagli immobili pignorati (Villa con annessa Corte e Terreno confinante) censiti in Catasto Fabbricati e Terreni, del Comune di San Pietro in Guarano (CS) in Via Padula Due Forni n. [REDACTED] in piena proprietà per i diritti di 1/1 in regime di separazione dei beni, in Ditta all'esecutata Sig.ra [REDACTED], nata [REDACTED] il [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED], la Villa con annessa Corte al Foglio n. 28, Particella n. [REDACTED], Sub 1 PS1°-T-1°, Cat. A/7 (Abitazione in Villino), Cl. U, Consistenza 8 Vani, R.C. € 640,41 e Sub 2, PS1, Cat. C/6 (Garage) Cl. U, Consistenza 104 Mq, R.C. € 300,78, ed il Terreno allo stesso Foglio n. 28, Particella n. [REDACTED] Consistenza 924 Mq, Classe 2, Qualità Ficheto, R.D. € 4,06, R.A. € 3,34.			
Ripartizione immobili pignorati	Superfici rilevate in mq	Parametri e percentuali di omogeneizzazione delle superfici rilevate	Superfici commerciali in mq
Piano Seminterrato Primo -Abitazione-	190,00 mq	190,00 mq x 70 % =	133,00 mq
Piano Seminterrato Primo -Garage-	97,00 mq	97,00 mq x 50 % =	48,50 mq

Piano Terra e parte del Piano Ammezzato -Abitazione-	228,00 mq	228,00 mq x 100 % =	228,00 mq
Parte del Piano Ammezzato e Piano Primo -Abitazione-	189,00 mq	189,00 mq x 100 % =	189,00 mq
Androne (ex Portico)	13,00 mq	13,00 mq x 35 % =	4,55 mq
Cunicolo d'ispezione praticabile	103,00 mq	103,00 mq x 40 % =	41,20 mq
Terrazzo e Balconi	106,00 mq	25,00 mq x 30 % + 81,00 mq x 10 %=	15,60 mq
Portico	70,00 mq	25,00 mq x 35 % + 45 mq x 10 %=	13,25 mq
Marciapiedi e gradinate esterne	53,00 mq	25,00 mq x 10 % + 28 mq x 2 %=	3,06 mq
Corte del Fabbricato e Terreno confinante con la stessa Corte, adibiti a Giardino, con entrostante Legnaia e Piscina, il tutto a servizio della Villa	2.250,00 mq	416,00 mq x 15 % + 1.834,00 mq x 4 %=	135,76 mq
Totale superfici rilevate =	3.299,00 mq	Totale superficie commerciale =	812,00 mq
Valore/prezzo base di mercato € 1.250,00 al mq x 812,00 mq = € 1.015.000,00			
A detrarre costo per espletamento: -Lavori di risanamento strutturale di un tratto della cinta muraria- -Completamento lavori di finiture interna ed esterne- -Redazione della Relazione a struttura ultimata- -Redazione del Certificato di collaudo statico- -Redazione del Certificato degli impianti- -Redazione Certificato di agibilità- -Redazione delle nuove Schede di accatastamento- il tutto per un importo complessivo pari a € 22.000,00			
Valore/prezzo base di mercato = € 1.015.000,00 - € 22.000,00 = € 993.000,00			
Valore/prezzo base di mercato = € 993.000,00			
Abbattimento Forfettario di cui al punto n.14 dei Quesiti posti dal Giudice, pari al 15 %			
Valore/prezzo base di mercato € 993.000,00 – 15% (Abbattimento Forfettario) = € 844.050,00			
Valore/prezzo base di mercato arrotondato per difetto € 844.050,00 – € 50,00 = € 844.000,00			
Totale definitivo probabile valore/prezzo base di mercato del Lotto Unico = € 844.000,00			

Si precisa, che gli immobili pignorati, di proprietà esclusiva dell'esecutata Sig.ra [REDACTED], rappresentano un bene personale, ad uso abitativo, non compreso in beni strumentali di qualsivoglia attività, gestita dall'esecutata o da altri, pertanto lo stesso bene è assoggettabile ad Imposta di Registro (Vedi allegata Dichiarazione sostitutiva di Atto di notorietà, sottoscritta dal rappresentante dell'esecutata). **15) Riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita: - la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; - se il lotto è pignorato solo *pro quota* la consistenza della quota ed il suo prezzo base. Nelle conclusioni inoltre, evidenzi in via riassuntive eventuale problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14.**

N.B. Per il foglio riassuntivo vedi fascicolo riportato a parte, con apposita copertina.

Conclusioni

La presente Relazione di Stima completa di tutti gli allegati e a parte il Foglio riassuntivo con apposita copertina, sarà inviata alle parti interessate alla procedura, a mezzo di posta ordinaria, assegnando alle stesse parti un termine non superiore a **quindici (15) giorni prima dell'udienza di comparizione delle parti, fissata per il 02/05/2017 alle ore 09:00**, presso il Tribunale di Cosenza - Giudice dell'esecuzione Ill.ma Dott.ssa F. Goggiamani - per far pervenire presso il sottoscritto C.T.U., note di osservazione al medesimo Elaborato Peritale, inoltre, lo stesso Elaborato Peritale, (Contenente: Relazione scritta, Foglio riassuntivo in formato Microsoft Word, Oltre tutti gli allegati, nonché, Relazione destinata alla pubblicazione su Internet con oscuramento dei nominativi dei soggetti a qualsiasi titolo coinvolti nelle operazioni di stima) sarà depositato, ovvero, **teletrasmissiono via Pec**, nello stesso termine al Giudice

dell'esecuzione Ill.ma Dott.ssa F. Goggiamani, il tutto per come indicato dalla vigente normativa sul processo telematico.

Nel chiudere la presente Relazione di Stima, il sottoscritto, ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatagli, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento ed approfondimento.

Acri (CS) Marzo 2017

Il C.T.U.
arch. Francesco De Bartolo

ELENCO DEGLI ALLEGATI ALLA MEDESIMA RELAZIONE DI STIMA.

- ALL. 1 -Foto degli immobili pignorati .
- ALL. 2 -Planimetrie degli immobili pignorati, elaborate dal C.T.U. .
- ALL. 3 -Documentazione catastale degli immobile pignorati (Visure, Foglio di mappa, Elaborati planimetrici).
- ALL. 4 -Scheda catastale denominata "ELABORATO PLANIMETRICO" con errata rappresentazione grafica della corte del Fabbricato e del Nord e FAC-SIMILE scheda catastale elaborata dal C.T.U. con corretta rappresentazione grafica della Corte del Fabbricato e del Nord.
- ALL. 5 -Atto di compravendita immobiliare delle Particelle di Terreno, successivamente impegnate dall'esecuta ai fini urbanistici, per la costruzione del Fabbricato con annessa Corte e Terreno confinante, tutti oggetti di pignoramento.
- ALL. 6 -Certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.
- ALL. 7 -Copia Concessione per attività edilizia o urbanistica.
- ALL. 8 -Attestazione di non avvenuto deposito della Relazione a struttura ultimata e del Certificato di collaudo statico, relativi al Fabbricato pignorato.
- ALL. 9 -Dichiarazione sostitutiva di Atto di Notorietà.
- ALL. 10 -Verballi di sopralluogo.
- ALL. 11 -Nota del C.T.U., inerente l'Elaborato Peritale.

In ordine cronologico seguono gli allegati per come nell'elenco di cui sopra.