

## COPIA DI CORTESIA DEL DEPOSITO

**Professionista:** Giorno Francesco

**Giudice:** Dr.ssa Stefania ANTICO

**Ufficio:** Tribunale ordinario di Cosenza

**Registro:** Esecuzioni Immobiliari

**Procedimento:** proced. di esprop. imm. (360/2014)

**Tipo di atto:** Deposito perizia CTU

**Descrizione:** Elaborato peritale c.t.u. proced. n. 360-2014 R.G.E.

# **TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA**

## **- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -**

GIUDICE Dr.ssa Stefania ANTICO

PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N° 360/2014 R.G.E.

TRA

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO CENTRO CALABRIA  
Rappresentata e difesa dall'Avv.

- CREDITORE PROCEDENTE -

EQUITALIA SUD S.P.A.

Nella persona del Funzionario delegato Dr.

- CREDITORE INTERVENUTO -

C.TRO

- DEBITORE -

## **RELAZIONE SULLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

---

### **PREMESSA**

Il sottoscritto ing. I. Francesco GIORNO, nato a Cosenza il 13 Agosto 1976, con residenza e Studio Tecnico in Luzzi (CS), alla C.da Muri, n. 25/Bis (Cod. Fisc.: GRN FNC 76M13 D086Z), iscritto all'Albo B dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza, col n. 203 e all'Albo dei c.t.u. dell'Onorevole Tribunale Ordinario di Cosenza al n. 4541, in adempimento all'ordinanza emessa dall'Ill.mo Signor Giudice Dr.ssa Francesca GOGGIAMANI del 6 febbraio 2017, concernente la nomina di Consulente Tecnico d'Ufficio per la procedura di espropriazione in epigrafe, in data 14 marzo 2017, prestava giuramento di rito davanti al Sig. Franco GRECO, Assistente Giudiziario della preposta Cancelleria.

Nella medesima ordinanza di nomina, l'Ill.mo Giudice, fissava quale data per l'autorizzazione alla vendita, il 28 novembre 2017 alle ore 09:00.

Il compendio immobiliare interessato dalla procedura espropriativa in oggetto, dalla descrizione riportata nell'Atto di Pignoramento Immobiliare, risulta di proprietà per la quota di 1/1 in capo alla debitrice Sig.ra \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_, ivi domiciliata alla \_\_\_\_\_ (C.F.: \_\_\_\_\_) e consiste in un fabbricato sito alla Via S. Pertini del Comune di Trenta (CS), formato da n. 3 piano di cui uno seminterrato ed annessa corte pertinenziale, catastalmente identificato sul foglio di mappa n. 6 dell'anzidetto Ente Locale, particella 885, secondo le seguenti u.i.u.:

- Sub 1, locale a piano seminterrato censito con la categoria C/2, classe I<sup>a</sup> di mq 103,00, rendita catastale €207,46;
- Sub 2, unità abitativa ai piani terra e primo, censita con la categoria A/2 classe I<sup>a</sup> di vani 8,5, rendita catastale €636,53;
- Sub 3, locale al piano terra censito con la categoria C/2 classe I<sup>a</sup> di mq 15,00, rendita catastale €30,21.

## **I. ATTIVITÀ PERITALI**

### **1.1 Sopralluogo in situ del 28.04.2017**

A seguito del regolare invito (*All. 1*), trasmesso a mezzo PEC del 31.03.2017 (*Cfr. All. 1*), al costituito difensore fiduciario del Creditore Procedente e all'intervenuta Equitalia Sud S.p.A. e mediante la spedizione, in data 01.04.2017, di lettera raccomandata A/R al debitore (*Cfr. All. 1*), il giorno 28 del mese di aprile dell'anno 2017, alle ore 15:30, lo scrivente c.t.u., unitamente al proprio collaboratore ing. Carmine BRIA da Rende (CS), si è recato presso l'immobile oggetto di pignoramento, sito in Via S. Pertini, del Comune di Trenta (CS), per dare inizio alle operazioni peritali. A tal uopo, con la presenza continua della Sig.ra \_\_\_\_\_, proprietaria-debitrice, sono stati eseguiti i rilievi architettonico-geometrici e fotografici sia esterni che interni delle singole unità immobiliari che compongono il fabbricato interessato, rimandando il prosieguo del rilievo topografico inerente gli accertati e complementari manufatti edilizi, all'interno dell'annessa corte (muri di contenimento, tettoie in legno e piscina) a data da destinarsi; del che, alla fine delle precitate attività è stato stilato apposito verbale letto, confermato e sottoscritto da tutti i presenti (*All. 2*).

### **1.2 Sopralluogo in situ del 19.05.2017**

A seguito del regolare invito (*All. 3*), trasmesso a mezzo PEC del 11.05.2017 (*Cfr. All. 3*), al costituito difensore fiduciario del Creditore Procedente e all'intervenuta Equitalia Sud S.p.A. e mediante la spedizione, in data 12.05.2017, di lettera raccomandata A/R al debitore (*Cfr. All. 3*), il giorno 19 del mese di maggio dell'anno 2017, alle ore 15:30, lo scrivente c.t.u., unitamente al proprio collaboratore ing. Carmine BRIA da Rende (CS), si è recato nuovamente presso l'immobile oggetto di pignoramento, al fine di completare le precorse operazioni peritali del 28.04.2017, concernenti sia l'esatta dislocazione, che l'effettiva consistenza degli accertati manufatti edilizi complementari ed accessori all'immobile di cui trattasi. Pertanto con la presenza continua della Sig.ra \_\_\_\_\_, proprietaria-debitrice, sono stati eseguiti gli opportuni rilievi topografici (con l'uso di strumento GPS) e metrici; del che, alla fine delle precitate attività è stato stilato apposito verbale letto, confermato e sottoscritto da tutti i presenti (*All. 4*).

## **1.2 Documentazione acquisita:**

- 31.03.2017: elaborato e visure planimetriche catastali, acquisiti tramite il portale telematico (SISTER), dell' Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Cosenza – Territorio servizi Catastali (*All. 5*);
- 18.05.2017: istanza di accesso agli atti amm.vi, inoltrata a mezzo PEC del 03.07.2017 (*All. 6*), presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trenta (CS) e successiva acquisizione dei pertinenti elaborati di progetto (*All. 8*);
- 03.10.2017: visura ipotecaria sintetica, acquisita presso lo sportello dell' Agenzia Entrate Direzione provinciale di Cosenza – Territorio servizio di pubblicità immobiliare (*All. 6*);
- 11.10.2017: acquisizione, a mezzo e-mail e da parte della debitrice, Sig.ra  
della copia Atto di Compravendita rep. n. 119317 del 21.05.2013, dalla quale si evince la servitù di accesso e di passaggio gravante sulla particella di proprietà ed interessata dal pignoramento (*All. 9*);

Sulla scorta di quanto precede, lo scrivente c.t.u., di seguito, riporta una sintetica rappresentazione dell'attuale stato di fatto del compendio immobiliare in esame, meglio descritto nel successivo quesito n. 4.

### **Descrizione dello stato di fatto**

Il pignorato compendio immobiliare di cui trattasi, consiste in un fabbricato di recente costruzione, del tipo monofamiliare composto da un piano seminterrato, un piano terra ed un piano primo, il tutto con soprastante tetto ed annessa e circostante corte di pertinenza, sito alla Via S. Pertini del Comune di Trenta (CS). Censito nel N.C.E.U. sul foglio di mappa n. 6 dell'anzidetto Ente Locale, part.IIa 885, con le seguenti u.i.u.:

- Sub. 1: locale deposito al piano seminterrato, categoria C/2, classe 2<sup>a</sup> di mq 103,00, sup. catastale mq 131,00, rendita catastale € 239,38 (*cf. All. 5*);
- Sub. 2: unità abitativa posta ai piani terra e primo, categoria A/7, classe 2<sup>a</sup> di mq 103,00, totale sup. catastale mq 224,00, escluse aree scoperte mq 213,00, rendita catastale € 680,43 (*cf. All. 5*);
- Sub. 3: locale deposito al piano terra, categoria C/2, classe 1<sup>a</sup> di mq 15,00, sup. catastale mq 20,00, rendita catastale € 30,21 (*cf. All. 5*);
- Sub 4: bene comune non censibile (BCNC), corte pertinenziale alle suesposte unità immobiliari.

La struttura portante dell'intero stabile, è costituita da un'intelaiatura in cemento armato (travi e pilastri), poggiante su un graticcio di fondazioni a travi rovesce; i solai d'interpiano sono del tipo in latero-cemento, mentre quelli di copertura, in legno incastrati su cordoli in c.a.. Il tetto è costituito da un manto di tegole laterizie del tipo a coppi.

Il collegamento verticale dei vari livelli è garantito da una scala interna in c.a. a doppia rampa.

Sulla corte esterna ed in aderenza alla facciata lato Est del piano seminterrato, è presente una tettoia con struttura portante in legno e soprastante manto di tegole laterizie simili a quelle presenti sulla copertura del fabbricato, altresì nel piazzale del medesimo livello insiste una piscina avente una superficie di mq 81,00 circa. L'intero perimetro della corte esterna di proprietà è delimitato per tre lati da paramenti murari in c.a. con soprastanti ringhiere metalliche, svolgenti anche il compito di contenimento.

L'ingresso avviene dalla limitrofa strada provinciale SP 225 (Via S. Pertini-A. Moro) ed è garantito dai cancelli, carraio scorrevole e pedonale, con struttura metallica. Il raggiungimento al fabbricato avviene mediante una rampa in cls, che conduce fino al piazzale del piano seminterrato.

Sia l'ingresso che l'intera rampa, sono gravati da servitù di passaggio a favore della Sig.ra germana della debitrice, per accedere alle limitrofe part.lle 92, 94 e 95, meglio rappresentato in rosso, nel sottostante stralcio dell'allegata mappa catastale dell'Atto di Compravendita del 21.05.2013 Rep. n. 119.317 a rogito del Notaio Dr. Stanislao AMATO (All. 9).



La corte risulta in parte pavimentata in cls ed in parte costituita da aree a verde ed airole piantumate sia da alberi della famiglia degli abeti e sia da palme.

#### **RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL GIUDICE:**

*1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari)*



*segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza e il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G. E. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa.*

Dalle indagini condotte direttamente presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza, Ufficio Territorio e Servizio di pubblicità immobiliare, nonché dalla disamina del fascicolo di causa, con particolare approfondimento della Dichiarazione Notarile Sostitutiva della certificazione storico - ipotecaria e catastale, redatta dal Notaio in Rende (CS), Dr. Leucio GISONNA, lo scrivente afferma la completezza della documentazione.

---

*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).*

In esito all'ispezione ipotecaria condotta dallo scrivente in data 3 ottobre 2017, presso l'Agenzia Entrate Direzione provinciale di Cosenza – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (Cfr. All. 6), in estrema sintesi, si riporta quanto segue:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 25.11.2004 – Registro Particolare 23795 Registro Generale 33186 Pubblico Ufficiale DE SANTIS LUIGI Repertorio 19721/7174 del 22.11.2004, ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA; Immobili siti in TRENTO (CS). SOGGETTO ACQUIRENTE;

2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 25.11.2004 – Registro Particolare 23796 Registro Generale 33187 Pubblico Ufficiale DE SANTIS LUIGI Repertorio 19721/7174 del 22.11.2004, ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA; Immobili siti in TRENTO (CS). SOGGETTO ACQUIRENTE;

3. ISCRIZIONE CONTRO del 25.11.2004 – Registro Particolare 6284 Registro Generale 33188 Pubblico Ufficiale DE SANTIS LUIGI Repertorio 19722/7175 del 22.11.2004, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO. Immobili siti in TRENTO (CS). SOGGETTO DEBITORE. Tale ipoteca, per quanto dichiarato dalla debitrice Sig.ra con nota trasmessa in data 13.10.2017, a mezzo dell'indirizzo e-mail dell'Ing. (All. 12), di fatto risulterebbe cancellata per estinzione anticipata del relativo Mutuo del 2004, come si evince anche dal corredato prospetto del piano di ammortamento (cfr. All. 12);

4. ISCRIZIONE CONTRO del 07.03.2007 – Registro Particolare 1758 Registro Generale 9230 Pubblico Ufficiale E.TR. ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. Repertorio 2320/34 del 28.02.2007, IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART. 77 DPR 29.09.1973 NUM. 602, Immobili siti in TRENTO (CS), SOGGETTO DEBITORE; 1. Annotazione n. 440 del 08.02.2010 (CANCELLAZIONE TOTALE);
5. ISCRIZIONE CONTRO del 18.02.2010 – Registro Particolare 904 Registro Generale 4617 Pubblico Ufficiale GIGLIO FRANCESCO Repertorio 26869/9698 del 16.02.2010, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO. Immobili siti in TRENTO (CS), SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA;
6. TRASCRIZIONE A FAVORE del 30.03.2010 – Registro Particolare 6400 Registro Generale 9455 Pubblico Ufficiale GIGLIO FRANCESCO Repertorio 26909/9726 del 16.03.2010, ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA; Immobili siti in TRENTO (CS), SOGGETTO ACQUIRENTE;
7. TRASCRIZIONE CONTRO del 19.06.2013 – Registro Particolare 10837 Registro Generale 15383 Pubblico Ufficiale AMATO STANISLAO Repertorio 119317/32940 del 21.05.2013, ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA; Immobili siti in TRENTO (CS), SOGGETTO VENDITORE;
8. TRASCRIZIONE CONTRO del 27.01.2015 – Registro Particolare 1757 Registro Generale 2052 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 248 del 22.10.2014, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; Immobili siti in TRENTO (CS), SOGGETTO VENDITORE.

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



Il giorno 3 ottobre 2017, a seguito delle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Cosenza – Territorio, chi scrive, ha acquisito lo stralcio dell'estratto di mappa catastale del foglio n. 6 del Comune di Trento (CS), su cui è riportata la particella 885 che identifica l'intera sagoma dal fabbricato ed annessa corte oggetto di pignoramento (Cfr. All. 5).



Non è stato essenziale acquisire alcun Certificato di Destinazione Urbanistica, in quanto il compendio immobiliare è costituito da 3 unità immobiliari urbane, con annessa corte pertinenziale.

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

Sulla scorta di quanto riportato negli atti di causa, nonché dai due sopralluoghi eseguiti *in situ*, il 28.04.2017 (All. 2) ed il 19.05.2017 (All. 4), nei quali è stato possibile prendere visione, nonché eseguire i rilievi architettonico-geometrici, topografici e fotografici, del compendio immobiliare interessato dal pignoramento, chi scrive, elenca dettagliatamente quanto segue:

**a) Indirizzo:**

il compendio immobiliare oggetto di pignoramento (indicato in rosso nel sottostante fotogramma), costituito da un fabbricato del tipo monofamiliare a n. 3 livelli di cui un piano seminterrato, con annessa corte pertinenziale, è ubicato alla Via S. Pertini del Comune di Trenta (CS).





**b) Caratteristiche interne ed esterne e superfici calpestabili:**

Il fabbricato in oggetto è costituito da un piano seminterrato, da un piano terra e da un piano primo, il tutto con soprastante tetto di copertura a più falde. Gli spazi esterni sono adibiti, in parte a rampe di accesso e piazzali pavimentati in cls ed in parte ad aree a verde alberate; sono altresì presenti al livello seminterrato, una piscina in c.a., di circa mq 81 ed una tettoia in legno in aderenza alla facciata Est. La delimitazione dei confini è garantita da muri di contenimento in c.a. con soprastanti ringhiere metalliche, similmente a quelli interni alla corte, a sostegno e delimitazione degli spazi esterni del piano terra.



Foto ritraenti parte della tettoia al piano semint.



Foto ritraente la piscina



Foto ritraente parte della tettoia al piano semint.



Foto ritratti il cancello d'ingresso e rispettiva rampa d'accesso

**b1) Piano seminterrato.** Con ingresso principale dal portone antistante la tettoia in legno posta al medesimo livello, lato Est, internamente è suddiviso da un ampio locale adibito a tavernetta, una cucina, un servizio igienico, una lavanderia, ed un piccolo ripostiglio sotto scala. Il collegamento interno con il soprastante piano terra è garantito dalla scala in c.a. a doppia rampa. I tre lati interrati, confinano con l'intercapedine generata tra la struttura dell'intero piano ed muri di  
L'altezza netta prevalente del precitato piano seminterrato è pari a mt 3,10, con una superficie netta calpestabile pari a mq 105,73.

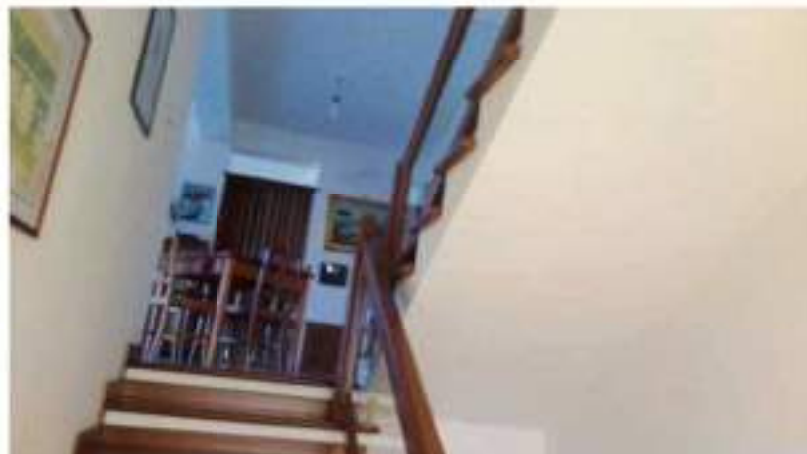






**b2) Piano terra.** Con ingresso principale dal portone antistante il porticato in c.a. posto sul lato Sud-Ovest del medesimo livello, internamente è suddiviso da un'ampia sala adibita a soggiorno-pranzo, un bagno ed un ripostiglio. All'esterno oltre il porticato d'ingresso, sono presenti un balcone posizionato sui lati N-E/N-O ed una serie di marciapiedi adiacenti i lati Sud ed Ovest. Il collegamento interno con il sottostante seminterrato ed il soprastante piano primo è garantito, sempre dalla medesima scala in c.a. a doppia rampa.

L'altezza netta prevalente del precitato piano è pari a mt 2,70, con una superficie netta calpestabile pari a mq 102,53, quella interna, mentre mq 33,75, quella del porticato e del balcone.









**b3) Piano primo.** Con l'unico accesso dalla scala interna che lo collega anche con i sottostanti piani, internamente è suddiviso da n. 3 camere, di cui una doppia con annessa cabina armadio ed un bagno. All'esterno sono presenti n. 3 balconi, posizionati sui lati S-O/N-O e N-E. Non è stato rilevato alcun collegamento diretto con la soprastante copertura, invero l'ispezione del tetto è garantita mediante una piccola porta posta al livello del 2° solaio, sulla parete perimetrale esterna del lato S-O, raggiungibile dal balcone di pertinenza della camera doppia, tramite scaletta mobile. L'altezza netta prevalente del precitato piano è pari a mt 2,70, con una superficie netta calpestabile pari a mq 90,38, quella interna, mentre mq 15,79, quella dei balconi.













**c) Confini e dati catastali attuali:**

l'intero edificio in esame, formato da tre livelli e catastalmente suddiviso da altrettante u.i.u., ricade all'interno della part.lla 885, confinante nel modo che segue:

- a Sud con la viabilità provinciale SP 219;
- a Nord con terreni e viabilità privata;
- a Est e ad Ovest con proprietà altre ditte part.lla 92, 95 e 515 del medesimo foglio di mappa n. 6.

Le u.i.u. che compongono il fabbricato oggetto di pignoramento, catastalmente ricadono nella part.lla 885 del foglio di mappa del Comune di Trenta (CS) n. 6, e risultano censiti come segue:

- Sub. 1: locale deposito al piano seminterrato, categoria C/2, classe 2<sup>a</sup> di mq 103,00, sup. catastale mq 131,00, rendita catastale € 239,38 (cfr. All. 5);
- Sub. 2: unità abitativa posta ai piani terra e primo, categoria A/7, classe 2<sup>a</sup> di mq 103,00, totale sup. catastale mq 224,00, escluse aree scoperte mq 213,00, rendita catastale € 680,43 (cfr. All. 5);
- Sub. 3: locale deposito al piano terra, categoria C/2, classe 1<sup>a</sup> di mq 15,00, sup. catastale mq 20,00, rendita catastale € 30,21 (cfr. All. 5);
- Sub 4: bene comune non censibile (BCNC), corte pertinenziale alle suesposte unità immobiliari.

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

le caratteristiche strutturali dell'intero fabbricato, già ampiamente descritte in premessa, si riportano sinteticamente nella parte che segue:

- la struttura portante verticale dell'intero edificio è in cemento armato;
- i solai sono in c.a. del tipo latero-cemento con soletta collaborante in calcestruzzo;

- la copertura del tipo a falde inclinate, è stata realizzata con struttura in legno, il tutto con soprastante manto di tegole in laterizio del tipo coppi alla portoghese;
- le pareti perimetrali diOMPAGNO, sono state eseguite con il comune metodo di muratura a cassa vuota dello spessore complessivo di cm 30, ovvero mediante la posa in opera, con l'impiego di malta cementizia, di due pareti di mattoni in laterizio forati del tipo 21 fori ed 8 fori con interposto pannello termo-isolante alloggiato all'interno della corrispondente intercapedine.

Le principali rifiniture di tutti i tre livelli che compongono lo stabile e relativi accessori di pertinenza, meglio raffigurate nei suesposti fotogrammi, sono le seguenti:

- le pareti divisorie interne, sono realizzate con mattoni forati di laterizio tipo o fori e malta cementizia;
- pavimentazione in mattonelle di gres porcellanato, con rispettivi zoccolini-battiscopa dello stesso materiale;
- intonaci interni ed esterni del tipo civile;
- parapetti dei balconi del piano primo in muratura, mentre in ringhiere metalliche a quelli del piano terra;
- rivestimenti dei bagni e della parete della cucina sono in piastrelle di ceramica;
- tinteggiatura pareti e soffitti interne con pitture del tipo lavabili;
- porte interne in legno tamburato;
- infissi composti da telaio in legno similmente agli scuri interni e vetro camera;
- portoni d'ingresso, piano seminterrato e terra, in legno del tipo blindato;
- impianti elettrico, idrico e termico, tutti eseguiti sotto tracce e perfettamente funzionanti; l'adduzione idrica deriva dalla vicina rete locale, così come lo smaltimento delle acque reflue avviene in quella fognaria che, come rappresentato nel relativo elaborato progettuale e nella relazione comunale, acquisiti in esito all'esercitato accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale (*cfr. All. 8*), quest'ultima condotta, attraversa il piazzale lato Est della corte di proprietà della debitrice oggetto di pignoramento, pertanto instaurando pertinente servitù (*cfr. All. 8 - relazione pratica edilizia a firma del Comune*); l'impianto di riscaldamento viene alimentato sia da una caldaia a GPL posta su parete esterna, similmente alla produzione dell'acqua calda sanitaria, sia dal termo camino presente al piano seminterrato; i corpi scaldanti sono costituiti da ventilconvettori presenti nei locali dei piani seminterrato e terra, mentre da radiatori in alluminio, nella zona notte del piano primo;
- cancello carraio scorrevole e cancelletto pedonale con telai in metallo e interposte assicelle di legno, similmente alle ringhiere soprastanti i muri di sostegno;
- muri di contenimento in cemento armato;
- corte esterna costituita in parte dalla rampa di accesso e relativi piazzali in cls ed in parte a verde alberato (piante di abeti e palme) ed in parte dal terreno incolto scosceso con pendenza verso Est; all'interno della porzione sistemata, insiste una piscina di circa mq 81.

In merito alla condizione d'uso, conservazione e manutenzione in cui verte il fabbricato in oggetto, con particolare riferimento alle suesposte caratteristiche di rifinitura, lo scrivente ne conferma il buono stato ed una discreta funzionalità, similmente alle parti esterne, senza rilevare alcun importante difetto.

**e) caratteristiche della zona:**

il compendio immobiliare riferito ai beni oggetto di pignoramento è posizionato nell'area periferica e prossima al centro urbano del Comune di Trenta (CS), ad un'altitudine di circa mt 600 slm. La limitrofa e principale strada provinciale SP n. 225, consente previo accesso carraio, seppure posizionato in curva (regolarmente autorizzato – cfr. All. 8), l'accesso all'immobile interessato. Tale strada prosegue in direzione Est verso il centro urbano di Trenta e del limitrofo Comune di Casole Bruzio, mentre in direzione Ovest, verso l'importante Città di Cosenza.

La distanza tra il sito in oggetto ed il più vicino snodo dell'Autostrada del Mediterraneo A2 (Salerno-Reggio Calabria), è pari a circa 9,7 Km.

La menzionata località è caratterizzata da diversi fabbricati ad uso prettamente residenziale ad eccezione di piccole e sporadiche attività commerciali dislocate lungo tutto il territorio comunale, in particolare nel centro urbano; sono altresì presenti e funzionanti le reti idrica e fognaria.



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



Dalla disamina della documentazione presente nel fascicolo di causa e da quella ulteriormente acquisita dallo scrivente, meglio specificata in premessa, nonché da quanto ravvisato durante le visite di sopralluogo *in situ*, si può ragionevolmente confermare che la descrizione attuale del bene, rispetto a quella riportata nel pignoramento, risulta conforme.

---

**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.**

Alla stregua della restituzione grafica dei rilievi architettonico-geometrici, eseguiti durante le visite di sopralluogo (All. 2 e 4), posti in raffronto con la documentazione acquisita presso l'Agenzia Entrate, Direzione provinciale di Cosenza – Territorio (visure e planimetrie catastali – Cfr. All. 5), lo scrivente c.t.u., ha riscontrato le seguenti difformità:

- la tettoia ubicata al piano seminterrato, in aderenza alla facciata Est, dovrà essere accatastata mediante Atto di aggiornamento catastale (Tipo mappale e Docfa);
- al piano seminterrato, oltre la diversa distribuzione degli spazi interni ed il ridimensionamento delle aperture esterne, si è accertato l'attuale uso residenziale anziché quello di deposito, come da catasto, pertanto sarà necessario eseguire giusta variazione catastale (cambio della destinazione d'uso e diversa distribuzione spazi interni);
- all'u.i.u. dislocata al piano terra e primo, Sub 2 (A/2), oltre la diversa distribuzione degli spazi interni ed il ridimensionamento delle aperture esterne, al piano terra dovrà essere accorpato il Sub 1 (catastalmente locale deposito C/2), in quanto adibito a bagno e ripostiglio dell'unito salone del piano terra. A tal uopo occorrerà redigere variazione catastale per fusione, cambio della destinazione d'uso e diversa distribuzione degli spazi interni.

Sulla scorta di quanto precede, occorre precisare che la redazione dei suesposti aggiornamenti, è subordinata alla sanatoria delle accertate difformità dal punto di vista urbanistico, tuttavia il costo sommario delle menzionate pratiche catastali ammonta a circa € 2.500,00.

---

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

Dalla consultazione degli elaborati di progetto (cfr. All. 8), nonché da quanto appreso durante l'esercitato accesso agli atti amministrativi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trenta (CS), l'area di ubicazione del compendio immobiliare dei beni di cui trattasi, malgrado la vicinanza all'agglomerato abitativo della Località Magli (centro abitato del Comune di Trenta), ricade in zona agricola "E" del vigente Programma di Fabbricazione.

---

**8) Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la**



**tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, 5 comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47.**

In esito all'esercitato accesso agli atti amministrativi presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Trenta (CS) (All. 8), eseguito sulla scorta della prodotta e pertinente istanza a mezzo PEC del 18.05.2017 (All. 7), lo scrivente c.t.u., ha acquisito la necessaria documentazione di progetto inerente il compendio immobiliare dei beni oggetto di pignoramento, appurando quanto segue:

- il fabbricato di cui trattasi è stato costruito con regolare *Concessione Edilizia n. 421 (pratica Ed. n.887/2003)*, rilasciata del Responsabile del Settore comunale in data 01.12.2003. Tale pratica ha autorizzato la costruzione di un fabbricato di piani n. 2 + seminterrato, vani n. 16, utili n. 9, accessori n. 7, destinazione civile abitazione e attrezzature/deposito agricoli.
- a seguito degli assentiti lavori, in data 23.07.2004 è stato rilasciato, da parte dell'Ente Provincia di Cosenza, Nulla Osta per la realizzazione dell'accesso al predetto stabile;
- non è stata accertata alcuna certificazione in riguardo all'agibilità dell'immobile in esame.

Sulla scorta dell'eseguito raffronto tra gli elaborati di progetto e lo stato di fatto, chi scrive ha riscontrato le seguenti e più rilevanti difformità edilizie:

- a) piano seminterrato: diversa destinazione dell'assentito uso di locali deposito mezzi - trasformazione prodotti agricoli e cantina, all'effettivo uso residenziale; diversa distribuzione degli spazi interni;
- b) piano terra: diversa destinazione d'uso dell'assentito locale deposito attrezzature agricole posto sul lato Ovest ad accessori diretti (bagno e ripostiglio), di pertinenza dell'annesso ampia zona giorno; diversa distribuzione degli spazi interni;
- c) piano primo: diversa distribuzione degli spazi interni;
- d) tettoia in legno posta in aderenza alla facciata del lato Est del piano seminterrato, realizzata in totale assenza di pertinente titolo edilizio, similmente alla limitrofa piscina in c.a.;
- e) muri di sostegno in c.a. posti lungo i confini dei tre lati Nord, Sud ed Ovest, realizzati in difformità dei semplici muretti di recinzione assentiti.

Appurata la possibilità, dietro un più approfondito progetto esecutivo, di sanare le suesposte difformità mediante l'ottenimento del Permesso di Costruire in sanatoria, lo scrivente c.t.u., indica in maniera sommaria, i costi relativi a tale regolarizzazione, che ammontano a circa € 10.000,00, comprendenti delle spese professionali al lordo dei contributi previdenziali e degli accessori di legge e dei costi e delle sanzioni amministrative.

---

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

Poiché il compendio immobiliare dei beni di cui trattasi è costituito da un fabbricato del tipo monofamiliare a tre livelli, con annessa e pertinente area di corte, suddiviso dalla zona tavernetta e cucina al piano seminterrato, dalla zona giorno al piano terra e dalla zona notte al piano primo, sarà possibile provvedere alla vendita in un unico lotto.

---

**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 coproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'articolo 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940 n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa.**

I beni in esame, risultano pignorati in ragione dell'intera quota di proprietà, in capo alla debitrice Sig.ra

---

**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.**

Da quanto ravvisato in esito agli eseguiti sopralluoghi *in situ*, il fabbricato con annessa corte oggetto di pignoramento, all'attualità risulta goduto e occupato dalla debitrice, nonché unica proprietaria, Sig.ra \_\_\_\_\_ come la stessa ha dichiarato nel verbale di sopralluogo del 28.04.2017 (Cfr. All. 2).

---

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

Non sussiste tale condizione.

**13) Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri e di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincolo o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superfici o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.**

Sul compendio immobiliare in esame, non grava alcun vincolo artistico, storico, alberghiero e di inalienabilità o di indivisibilità. Come già specificato in premessa, sia l'ingresso che la relativa rampa di accesso, risultano gravati da servitù di passaggio a favore della Sig.ra germana della debitrice, per accedere alle limitrofe part.lla 92, 94 e 95, meglio rappresentato in rosso, nel sottostante stralcio dell'allegata mappa catastale dell'Atto di Compravendita del 21.05.2013 Rep. n. 119.317 a rogito del Notaio Dr. Stanislao AMATO (All. 9).



Altresì, lungo il piazzale del livello seminterrato lato Est, insiste una servitù pubblica, consistente in un tratto di condotta comunale per lo smaltimento delle acque reflue, come rappresentato nel relativo elaborato progettuale e relazione comunale, acquisiti in esito all'esercitato accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale (cfr. All. 8)

**“13 bis) indichi l'importo annuo delle spese di gestione o di 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”.**

Per il fabbricato in oggetto non risulta determinato alcun costo di gestione o di manutenzione in quanto di recente utilizzo da parte dell'unica proprietaria, altresì non sussistono spese condominiali in quanto trattasi di singola unità abitativa.

**14) Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della lettura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione ed i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di nove anni dalla del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma**



*anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in quest'ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni.*

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

L'analisi comparativa di mercato, desumibile dal raffronto con i prezzi di immobili analoghi, vicini e in tempi recenti, è il criterio, ricorrentemente, ritenuto più idoneo ai fini della determinazione di ciò che stabilisce, *nell'accezione più diffusa del comune commercio, il valore venale*, ovvero, usa definire, *economicamente, il valore di un bene in stato di efficienza*, in quanto adatto ed idoneo al proprio uso, o, ancora, che, *fiscalmente, definisce il valore normale*, sebbene, circa la perequata corrispondenza di quest'ultimo, si nutrano significative perplessità, precisando che anzidetta considerazione, si fonda sulla possibile inattendibilità che, ai fini estimativi, può fornire la sola consultazione degli atti di compravendita, analogamente all'esclusiva considerazione della rendita catastale, evidenziando la peculiarità fiscale di tali indicazioni valutative. Il sistema tributario permette di dichiarare prezzi accettati ai fini dell'imposta di registro, che, tuttavia, seppur dichiarati nel rogito, possono discostarsi da quelli realmente spuntati nel corso della trattativa di compravendita, rivelandosi evidentemente incongruenti con il più verosimile valore dell'immobile, nonostante la revisione degli estimi catastali e le pertinenti direttive. - E' opportuno che, anche secondo tale orientamento, si verifichi la congruenza del risultato. D'altronde, qualsivoglia procedura estimativa deve, comunque, affrontare la legge della domanda e dell'offerta, da cui poter desumere un determinato valore, intanto valido, in quanto corrispondente ad un prezzo realmente corrisposto.- Del che si deduce ciò che maggiormente risalta e, pur sempre, assume massima attendibilità estimativa di un qualsivoglia immobile: la differenza tra il valore calcolato ed il prezzo che, probabilmente, un ordinario compratore sarebbe disposto a corrispondere ad un ordinario venditore e, quindi, il più probabile valore di mercato, fondamento e risultato della stima.-

#### **CRITERIO DI STIMA ADOTTATO**

Nel seguito risultano precisati i criteri metodologici adottati per determinare il più probabile valore di mercato del fabbricato di civile abitazione, del tipo monofamiliare, dislocato su tre livelli il tutto



con annessa corte, catastalmente censito sulla part.lla 885 del foglio di mappa n. 6 del Comune Trenta (CS), Sub 1, 2, 3 e 4 (corte).

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

Per la ricerca dei dati di riferimento, oltre alla Banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia Entrate - Territorio), sono state apprese informazioni di mercato sia presso le società di intermediazione immobiliare che operano nel Comune di Trenta (CS), sia presso operatori che lavorano nel settore edilizio nella zona oggetto di interesse; ma la fonte utilizzata e più opportuna per il bene in questione, è la precitata banca dati fornita dell'O.M.I. dell'Agenzia Entrate (*All.11*) che per la zona in esame e per la similare tipologia di ville e villine, fornisce i seguenti prezzi di mercato: max € 740,00 e min. € 540,00. In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche meglio descritte nella risposta ai pertinenti quesiti riportati nella parte che precede, si ritiene congruo utilizzare come parametro unitario, il prezzo massimo pari a € 740,00, il cui conseguente valore di mercato sarà adeguatamente corretto e rivalutato secondo l'applicazione di opportuni e specifici coefficienti di differenziazione nel seguito elencati.

Pertanto il probabile valore della stima dell'immobile in oggetto si ottiene dal prodotto della Superficie Lorda convenzionale (Sup. Commerciale) e del prezzo unitario medio, opportunamente corretto mediante l'applicazione di coefficienti di differenziazione.

**Superfici Commerciali:** la superficie considerata nella stima è la cosiddetta "Superficie Commerciale" con questa accezione si intende non solo la superficie utile netta (calpestabile) degli immobili, ma anche quella porzione su cui insistono i muri perimetrali, le tramezzature e la metà dei muri confinanti, il 25% dei balconi e simili scoperti, il 35% di quelli coperti ed il 50% dei locali seminterrati, ecc..

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

- Piano seminterrato .....	= mq 103,35;
- Piano terra .....	= mq 132,66;
- Piano primo .....	= mq 114,86;
- Corte esterna attrezzata (mq 796,81 x 15%) + restante parte costituita da terreno incolto (mq 635,00 x 5%) .....	= mq 151,27 <sup>1</sup> ;
<b>Superficie commerciale complessiva .....</b>	<b><u>mq 502,14</u></b>

<sup>1</sup> Tali superfici sono state ulteriormente corrette in considerazione della costituita servitù di passaggio.

## CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE MEDIO DI MERCATO:

Valore del fabbricato con annessa corte oggetto di pignoramento:

$$V = \text{Sup. comm.le} \times V_u \text{ (valore unitario)}$$

$$V = \text{mq } 502,14 \times 740,00 \text{ €/mq} = \underline{\underline{\text{€ } 371.583,60}}$$

(diconsi Euro Trecentosettant'unomilacinquecent'ottantatre/60)

### COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE:

I coefficienti di differenziazione sono numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipicamente ordinarie. Qualsiasi coefficiente minore di 1 produce un ribasso della quotazione media. Contrariamente, qualsiasi coefficiente maggiore di 1 produce un aumento di tale quotazione. Il coefficiente 1 non va considerato, significando uguaglianza rispetto alla quotazione media di riferimento.

Di regola, quando è necessario applicare più di un coefficiente di differenziazione, si stabilisce un *coefficiente globale unico*, moltiplicando tra loro tutti i coefficienti, e applicando, quindi, tale coefficiente globale al valore oggetto di stima.

Di seguito lo scrivente perito, in estrema sintesi elenca i principali coefficienti da utilizzare nella stima degli immobili in oggetto, meglio particolareggiati nell'apposita tabella (All. 9).

### COEFFICIENTI UNICO DI ETA', QUALITA' E STATO D'USO

Età: recentissimo con età inferiore a 10 anni – qualità: medio-signorile - stato: ottimo = **0.90**.

In aggiunta ai suddetti coefficienti principali, saranno altresì utilizzati i seguenti parametri correttivi:

- immobile ubicato in zona edificata periferica = 1.00;
- serramenti esterni in metallo = 1.00;
- **serramenti esterni in legno = 1.02;**
- **pavimentazione prevalente: piastrelle in cotto, gres o simili = 1.00;**
- Pavimentazione prevalente in parquet = 1.04;
- privo di riscaldamento = 0.96;
- **riscaldamento autonomo = 1.01;**
- privo di impianto di acqua calda = 0.96;
- **con impianto di acqua calda autonomo = 0.99;**
- unità immobiliare con superficie coperta lorda da mq. 71 a mq. 150 = 1.00;
- **0,95 per la superficie eccedente i mq. 150**
- affaccio su un solo lato = 0.95;
- **affaccio su due lati = 0.98;**
- affaccio su più di due lati = 1.00.

### COEFFICIENTE GLOBALE UNITA' IMMOBILIARE IN OGGETTO (CGU):

- età: recentissimo con età inferiore a 10 anni – qualità: medio-signorile - stato: buono = **0.90;**

- immobile ubicato in zona edificata periferica = **1.00**;
- pavimentazione prevalente: piastrelle in cotto, gres o simili = **1.00**;
- serramenti esterni in legno = **1.02**;
- riscaldamento autonomo = **1.01**;
- con impianto di acqua calda autonomo = **0.99**;
- unità immobiliare con superficie eccedente i mq. 150 = **0.95**;
- affaccio minimo su due lati = **0.98**.

$$CGU = 0.90 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.02 \times 1.01 \times 0.99 \times 0.95 \times 0.98 = \mathbf{0.85.}$$

Pertanto applicando al menzionato valore di mercato del compendio immobiliare in esame, si otterrà la seguente rivalutazione:

$$V \text{ (rivalutato e corretto)} = V \times CUG$$

$$V \text{ (rivalutato e corretto)} = \text{€ } 371.583,60 \times 0,85 = \text{in c.t. } \mathbf{\text{€ } 315.845,00}$$

*(diconsi Euro Trecentoquindicimilaottocentoquarantacinque/00)*

Inoltre, ai fini della differenza tra gli oneri tributari, calcolati sul prezzo pieno anziché sul valore catastale, nonché per l'assenza di garanzia per vizi occulti, verrà applicata alla precitata stima, un abbattimento forfettario pari al 15%, con un nuovo valore stimato finale, in c.t. pari a **€ 274.650,00** *(diconsi Euro Duecentosettantaquattromilaseicentocinquanta/00)*.

#### **VALORE FINALE AL NETTO DI OGNI DECURTAZIONE E DEI COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA E CATASTALE:**

$$\text{€ } 274.650,00 - \text{€ } 12.500,00 \text{ (costi di regolarizzazione edilizio-catastale)} =$$
$$\mathbf{\text{€ } 262.150,00} \text{ (Euro Duecentosessantaduemilacentocinquanta/00)}$$

#### **CONCLUSIONI**

Sulla scorta di quanto precede, chi scrive, rappresenta all'Ill.mo Signor Giudice del Tribunale di Cosenza, Dr.ssa Stefania ANTICO, di non aver riscontrato alcuna difficoltà e/o problematiche nel fornire le risposte ai summenzionati quesiti. Pertanto, con riserva di integrare e replicare, ritiene di avere assolto compiutamente al conferito mandato, manifestando, tuttavia, la più ampia disponibilità per qualsivoglia chiarimento o delucidazione ulteriore.

Luzzi (CS), 14/10/2017

#### **ALLEGATI:**

1. Comunicazione primo sopralluogo;
2. Verbale di sopralluogo del 28.04.2017;
3. Comunicazione secondo sopralluogo;
4. Verbale di sopralluogo del 19.05.2017;
5. Documentazione catastale;
6. Visura ipotecaria;
7. Accesso agli atti amm.vi;
8. Documentazione di progetto acquisita;
9. Atto di compravendita con servitù di passaggio;
10. Restituzione grafica dei rilievi eseguiti;
11. Scheda O.M.I.;
12. Dichiarazione della debitrice;
13. Documentazione fotografica.

con Osservanza  
il c.t.u.

Ing. **FRANCESCO GIORNO**  
