

STUDIO DI INGEGNERIA
Ing. Giovanni STRAFACE
Via Panoramica, 340 p.2
87055 – SAN GIOVANNI IN FIORE
(Provincia di Cosenza)

p. iva n. 02826170785 – tel. +39 328 3060830
mail: giovannistrafacer@inwind.it
pec: ing.giovanni.strafacer@pec.it

Tribunale di COSENZA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

All'Ill.mo Sig. Giudice Dott. GIORGIO PREVITE

Procedimento civile di cui al R.G.E. n. 108/2017

tra le parti

PRELIOS CREDIT SERVICING S.p.A. – Codice Fiscale 02473170153, parte attrice
contro

[REDACTED] – Codice Fiscale [REDACTED] parte convenuta

[REDACTED] – Codice Fiscale [REDACTED] parte convenuta

PERIZIA DI STIMA C.T.U.

PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Giovanni Straface, nato a Cosenza (CS) il 08.05.1975, C.F. STRGNN75E08D086Z, iscritto all'ordine degli Ingegneri di Cosenza con il n. 4470, nonché iscritto all'Albo C.T.U. del Tribunale di Cosenza dal 25.09.2015 (com. 1503/2015/VG), residente in San Giovanni in Fiore (CS), via Panoramica n.340, cell. 328.3060830 e partita IVA 02826170785, AVENDO RICEVUTO per il procedimento n.108/2017 R.G.E. in data 26.11.2018 nomina di Consulente Tecnico di Ufficio dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Cosenza Dott. Giorgio PREVITE, HA ELABORATO i quesiti contenuti nel Decreto di Fissazione di Udienza e nel Verbale di Giuramento in coerenza con l'attività di esperto per la stima di immobili, nonché alle disposizioni previste per C.T.U. dal codice civile e dal codice di procedura civile.

Il Tecnico Incaricato C.T.U.

Ing. Giovanni Straface

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

Il sottoscritto C.T.U., successivamente al conferimento dell'incarico, acquisiva ed analizzava la seguente documentazione in parte già presente agli Atti della Procedura esecutiva, in parte reperita dallo stesso C.T.U., quest'ultima riportata in allegato alla presente Perizia di Stima.

Documentazione presente in atti:

- Iscrizione a ruolo del 20.04.2017
 - Nota di iscrizione a ruolo – Tribunale Ordinario di Cosenza – Esecuzioni Civili
 - Atto di pignoramento immobiliare 03.04.2017;
 - Atto di precetto 03.02.2017;
 - Atto di accettazione di proposta contrattuale di mutuo fondiario e di costituzione di ipoteca – Mutuo Fondiario del 24.07.2007;
- Istanza di vendita del 16.05.2017:
 - F23 – Contributo unificato + imposta bollo 16.05.2017;
 - Istanza di vendita del 20.04.2017;
 - Procura generale alle liti di UBI Banca 16.02.2017;
 - Atto di fusione Banca Carime Spa 02.02.2017;
 - Comunicazioni per recupero crediti 31.10.2011;
 - Nota di iscrizione ipotecaria 01.08.2007;
- Emesso atto ipocatastale 12.07.2017;
 - Certificazione notarile attestante risultanze del catasto e dei pubblici registri – Visura ultraventennale 10.07.2017;
 - Nota di trascrizione del 04.05.2017;
- Fissata udienza ex art. 569 del c.p.c. :
 - Udienza per il 23.04.2019 ore 11.00;
- Nomina del CTU in data 26.11.2018:
 - Ordinanza del Giudice Esecutore di nomina Ing. Giovanni Straface quale CTU e giuramento in data 29.11.2018;
- Nomina del custode in data 26.11.2018:
 - Ordinanza del Giudice Esecutore di nomina Dott. Antonio Lavorato quale custode e accettazione in data 26.11.2018;
- Relazione di primo accesso da parte del custode nominato Dott. Antonio Lavorato in data 21.12.2018;
- Atto di istanza ex art. 560 in data 27.02.2019;
- Richiesta di accesso da parte del CTU al fascicolo n. 4135 di RG/anno 2008 in data 04.03.2019;
- Proroga ai termini di deposito perizia CTU in data 07.03.2019;
- Richieste direttive da parte del custode nominato Dott. Antonio Lavorato in data 19.03.2019;
- Annotazione con disposizioni al CTU del GE di depositare entro il 05.04.2019 nota di criticità, in data 23.03.2019;

- Comparsa di costituzione nuovo creditore in data 28.03.2019 quale “Prelios Credit Servicing S.p.A.” con sede legale in Via Valtellina, 15/17, 20159, Milano;
- Note di criticità depositate dal CTU in data 04.04.2019;
- Rinvio udienza per mancata comparizione delle parti al 28.05.2019, in data 23.04.2019;
- Rinvio udienza al 26.11.2019, in data 28.05.2019;
- Atto di mancato versamento canoni da parte del custode nominato in data 01.06.2019.

DOCUMENTAZIONE ORDINARIA ALLEGATA ALLA PERIZIA DI STIMA:

1. Lettera di convocazione per il sopralluogo presso l’immobile oggetto di perizia con relative ricevute raccomandate a mano e pec;
2. Verbale di sopralluogo del 12.02.2019;
3. Visura catastale, estratto di mappa e planimetria catastale;
4. Rilievo e repertorio fotografico dei beni pignorati effettuato in sede di sopralluogo del 12.02.2019;
5. Richiesta di accesso agli atti presso il comune di Marano Marchesato (CS);
6. Richiesta di accesso agli atti presso gli uffici dell’ex Genio Civile in Cosenza, Piazza 11 settembre;
7. Certificato di Stato Civile degli esecutati, dei componenti il nucleo familiare con certificato di residenza storico;
8. Certificato di destinazione urbanistica;
9. Compensi tecnici relativi ai costi descritti in Completamento Iter Amministrativo;
10. Stima costi spostamento opere sul confine.

DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALLA PRESENZA DELLA SENTENZA DI CAUSA CIVILE N.1975/2014 CUI AL PROC. 4135/2008 DI RG PRESSO IL TRIBUNALE DI COSENZA

- a) PQM Sentenza n. 1975/2014;
- b) Ispezione ipotecaria particella 533 foglio 3 nel comune di Marano Marchesato (CS);
- c) Elaborato grafico per esecuzione di della sentenza n. 1975/2014;
- d) Stima dei costi per esecuzione della sentenza n. 1975/2014;
- e) Compensi tecnici dei costi descritti in Spese per l’Esecuzione della Sentenza n.1975/2014.

ORGANIZZAZIONI DELLE OPERAZIONI

Esaminati gli atti della procedura e la completezza della documentazione ai sensi del comma secondo del art. 567 del c.p.c., si precisa:

- Il creditore ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva;
- Sulla certificazione notarile, si rileva che l'immobile in oggetto individuato in catasto al foglio n.3 p.lla 533 del comune di Marano Marchesato (CS) proviene da atto di divisione a rogito del notaio A. De Rosa del 16.04.1980, precedente di ventisette anni dalla data di trascrizione del pignoramento del 01.08.2007;
- Alla certificazione notarile sostitutiva, sono stati allegati:
 - Estratto catastale attuale dal quale si evince la situazione al giorno del rilascio della stessa certificazione;
 - estratto catastale storico riportante trascrizioni per un periodo superiore a vent'anni;
 - i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono indicati nella certificazione notarile sostitutiva;
 - non è stato depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, ma sulla certificazione notarile sostitutiva è riportato lo stato di comunione dei beni dei coniugi esegutati, entrambi per il 50% della proprietà, in regime di comunione legale;
- In mancanza del certificato di stato civile dell'esecutato, sono stati prodotti e si allegano:
 - 1) Certificato di stato civile degli esegutati;
 - 2) Avendo gli esegutati rapporto di coniugio, certificato di matrimonio.
- Alla data di acquisto del bene gli esegutati risultano coniugati in regime di comunione legale; le notifiche e le trascrizioni del pignoramento sono state correttamente inviate al sig. ██████████ e sig.ra ██████████ in regime di comunione legale.

Acquisita e analizzata la documentazione sopra indicata, il C.T.U. procedeva a:

- identificare l'immobile pignorato oggetto della presente relazione, attraverso la consultazione delle visure catastali per immobile e gli estratti di mappa catastale del comune di Marano Marchesato (CS);
- convocare, a mezzo di raccomandata e/o PEC, tutte le parti interessate sul luogo dove insiste l'immobile da periziare, al fine di notificare l'andamento delle operazioni, di effettuare il sopralluogo e verificare la consistenza attuale mediante un rilievo fotografico e metrico dell'immobile oggetto di pignoramento;
- verificare se l'immobile è occupato da terzi o dagli stessi debitori;
- reperire gli atti relativi alle autorizzazioni edificatorie e certificati rilasciati dal comune competente (Comune di Marano Marchesato (CS)), al fine di verificare la corrispondenza con lo stato attuale di consistenza edilizia e la regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico;
- accesso alla documentazione depositata presso il Dipartimento Infrastrutture, Lavori Pubblici, Mobilità Settore tecnico Regionale, Ufficio di Cosenza (Ex Genio Civile);
- redigere una relazione di stima per l'immobile pignorato.

OPERAZIONI PERITALI

In ottemperanza ai quesiti contenuti nel decreto di fissazione di udienza ex art. 569 c.p.c. e nel verbale di accettazione di incarico peritale d'estimo ricevuti con giuramento in data 29.11.2018, il C.T.U. ha effettuato il controllo relativo alla completezza della documentazione ricevuta; in conseguenza di ciò ha proceduto all'inizio delle operazioni peritali effettuando in primo luogo una ricerca della documentazione catastale dell'immobile oggetto di pignoramento presso l'Agenzia del Territorio, da cui ha reperito le planimetria catastale dell'immobile pignorato come di seguito identificati:

- Comune di Marano Marchesato (CS) - Foglio 3 p.lla 533.

In forza alla sottoscrizione del Mutuo Fondiario per il quale è stato avviato il presente procedimento, nel quale gli esecutati hanno sottoscritto ipoteca su pertinenze, accessioni, eventuali nuove costruzioni, ampliamenti, di terreno censito in catasto al foglio n. 3, p.la 533 nel Comune di Marano Marchesato (CS), il CTU ha proceduto al reperimento della documentazione riguardante l'immobile pignorato e gli eventuali manufatti insistenti su detta proprietà.

In data 31.01.2019, si è proceduto ad effettuare accesso agli atti presso il comune di Marano Marchesato (CS), giusto prot. n. 740 del 01.02.2019, durante il quale è stata prelevata la documentazione riguardante i permessi a costruire dei manufatti in ditta agli esecutati che insistono sull'immobile oggetto di pignoramento.

Successivamente è stato fissato il sopralluogo per il giorno 12 febbraio 2019 alle ore 9.30, dandone notizia alle parti a mezzo lettera raccomandata a mano e PEC.

Nei termini fissati il C.T.U. si è recato presso l'immobile ubicato nel comune di Marano Marchesato (CS), con accesso nei pressi dell'incrocio tra via Piano e via Madonnella, in prossimità di via Galileo Galilei, sottoposto a pignoramento.

In occasione del sopralluogo è stato fatto un rilievo metrico di verifica dell'immobile, nonché un rilievo fotografico, al fine di verificarne la rispondenza con le planimetrie catastali e con gli atti amministrativi comunali.

In esito di un attento studio degli atti di Causa e dei documenti in essi riportati, tenuto altresì conto di quanto emerso sul luogo e nel corso delle operazioni peritali, in riferimento ai termini ed alle specifiche richieste dai quesiti formulati dal Giudice, lo scrivente si ritiene in grado di riassumere qui di seguito il risultato delle indagini allo scopo compiute.

RISPOSTE AI QUESITI:

Quesiti posti in Decreto di Fissazione Udienza ex art. 569 c.p.c.:

1. Il bene oggetto di pignoramento, è censito in catasto terreni al foglio n. 3 p.lla n. 533 nel comune di Marano Marchesato (CS) con consistenza 1095 mq; oltre al terreno indicato, è oggetto di pignoramento, il fabbricato realizzato in anzidetta particella, relativo ai permessi a costruire n. 47 del 14.12.2006 e n. 11 del 05.06.2008, costituito da tre piani di cui uno seminterrato. Il terreno anzidetto, confina a nord-est con strada comunale Via Galileo Galilei, a sud-est con la particella 550 del foglio n. 3, a nord-ovest con la particella n. 557 del foglio n. 3, a ovest e sud-ovest con le particelle n. 560 e 219 del foglio n.3.

All'interno del terreno, oltre al fabbricato principale è presente un casotto in legno realizzato quale locale di sgombero, con definizione di non abitabilità, incluso nei permessi a costruire anzidetti, il quale non è stato iscritto nella nota di iscrizione a ruolo, ma che di fatto rappresenta un bene a servizio dell'immobile principale.

Per come è collocata la struttura realizzata all'interno del terreno ed avendo la stessa tipologia monofamiliare, non è indicata la suddivisione in lotti dei beni pignorati.

2. I beni oggetto di stima, sono un fabbricato costituito da tre piani con annesso servitù ed un appezzamento di terreno intorno di circa 817 mq.

Trattasi di una villa monofamiliare, con giardino intorno recintato e con accesso sia carrabile che pedonale; le opere realizzate, possono essere raggruppate in:

- fabbricato di tre piani;
- opere di contenimento;
- sistemazione esterna;
- casotto in legno.

L'accesso alla proprietà avviene da una stradina a ridosso dell'incrocio tra via del Piano e via Madonnella.

Le opere realizzate hanno le seguenti caratteristiche costruttive, di completamento e finiture:

- Per il fabbricato di tre piani:
 - Il piano terra ed il piano primo risultato completamente rifiniti, mentre il piano seminterrato è internamente allo stato rustico;
 - L'unità abitativa è costituita da piano terra e piano primo collegati da una scala interna, mentre al piano seminterrato si accede da una scala con accesso dall'esterno;
 - La struttura portante è realizzata in cemento armato, solai in latero cemento e copertura in travi principali e secondarie in legno lamellare;
 - Il pacchetto di copertura comprende sia un sistema di aerazione e sia uno spessore di coibente con impermeabilizzazione con tegola tipo coppo;
 - Mura perimetrali di tamponamento in blocchi di laterizio e pannelli di materiale coibente, con aumento di spessore delle stesse mura di circa 12-15 cm esternamente alla struttura,

- completa di intonaco e pittura interna ed esterna per il piano terra e piano primo, solo esternamente per il piano seminterrato;
- Divisori interni del piano terra e piano primo in laterizio completi di intonaci e pittura;
 - Per i piani terra e primo, gli impianti idrici, elettrici e di riscaldamento sono completati;
 - L'unità abitativa, al piano terra è costituita da cucina, salone, bagno, studiolo e lavanderia, mentre al piano primo è presente la zona notte con tre camere da letto e bagno; il piano seminterrato è suddiviso in due ampi locali ed è allo stato di fatto da completare;
 - I livelli di rifinitura dell'unità abitativa è di alta qualità; la distribuzione degli spazi è ampia e i materiali utilizzati sono di prima scelta; le linee elettriche sono sottotraccia con scatole di derivazione, punti luce a soffitto ed a parete di tipo semplice, più punti presa e luce per ogni locale, citofono e telefono, l'impianto di riscaldamento è autonomo e sistema di diffusione con termoconvettori. Le pavimentazioni interne sono in grès colorato in ottime condizioni manutentive, le porte interne sono in legno massello, la porta d'ingresso è blindata. I serramenti esterni sono realizzati in legno con doppio vetro tipo 4+12+4 in ottimo stato manutentivo corredati da scuretto esterno sempre in legno, di tipo scorrevoli a piano terra. I sanitari dei bagni sono in porcellana bianca e in ottimo stato manutentivo, compresi anche vasca da bagno e idromassaggio a piano primo;
- Per le opere di contenimento:
 - A lato ovest, sud-ovest, è stato realizzato un muro di contenimento in c.a.;
 - A lato nord-est-est, prospiciente su via Galileo Galilei, è stata realizzata un'opera di contenimento costituita da terre rinforzate e da una palificata infissa nel terreno retrostante il muro comunale già esistente; dalla documentazione reperita presso l'ufficio dell'ex Genio Civile, si rileva che la palificata è costituita da n. 18 pali di diametro 80 cm, di lunghezza 9,00 m di cui 6,1 m infissi rispetto al piano stradale di via Galileo Galilei; sulla palificata è posto un muro in terre rinforzate mediante l'utilizzo di geogriglie con altezza scarpata 8,40 m;

Sul lato nord-est, dove sono posizionati i cancelli di accesso, la recinzione è stata realizzata invadendo la proprietà adiacente censita in catasto al foglio 3, p.lla 557 di proprietà della società [REDACTED] come da visura allegata;
 - Sistemazione esterna:
 - Esternamente l'immobile in oggetto presenta giardino di proprietà costituito da percorsi carrabili e pedonali realizzati con betonelle in cemento autobloccanti, aree inerbite con varietà floreali; sul confine è presente una ringhiera in ferro a muretti in muratura, per definire la proprietà e proteggere il fronte prospiciente su via Galileo Galilei; sono presenti due cancelli, uno carrabile motorizzato ed uno pedonale.
 - Casotto in legno:
 - Sul lato nord-ovest del lotto è presente un casotto in legno ad un piano fuori terra più sottotetto, a servizio del fabbricato principale. Il casotto è stato costruito con struttura

portante costituita da travi e pareti esterne in legno lamellare e in legno massiccio d'abete; solaio d'interpiano, al di sopra delle travi in legno, è composto da perlinatura in abete piallata, cartone catramato, listelli d'appoggio in abete, listoni d'abete piallati. La copertura è stata realizzata con travi in legno lamellare, perlinatura in abete piallata con maschio e femmina, tessuto protettivo in cartone catramato, manto di copertura. Allo stato di fatto, il manufatto è da completare.

Con riferimento a quanto sopra esposto, il CTU può asserire che all'atto della visita, **l'unità abitativa** presa in esame, non presenta vizi e/o difetti di particolare rilevanza e presenta un ottimo stato manutentivo e conservativo ivi compreso tutto il complesso immobiliare che si presenta curato e al momento risulta utilizzato e vi risiedono gli esegutati, i coniugi sig. [REDACTED] e Sig.ra [REDACTED] assieme ai loro figli.

Nel complesso la tipologia delle finiture risulta di "**ottima qualità**", e il loro stato di manutenzione e conservazione può essere definito nel complesso "**ottimo**", come pure gli impianti esistenti, i quali a rilievo visivo risultano essere di buona qualità, ma per i quali, essendo l'iter progettuale dal punto di vista amministrativo non completato, non si sono trovati i certificati di cui al DM 37/2008. L'immobile, oggetto di esecuzione, ai sensi dell'art. 10 del DPR 633/1972 non è soggetto ad I.V.A. in quanto la proprietà non è impresa costruttrice o società in possesso di partita I.V.A., inoltre non sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione I.V.A. per l'imponibilità I.V.A. essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione risalente all'anno 2011 (18.06.2011 è la data di scadenza del permesso a costruire di variante).

3. La costruzione del manufatto, è iniziata dopo il 2 settembre 1967.
4. L'immobile oggetto di esecuzione, è stato realizzato presentando due richieste di permesso a costruire, rispettivamente quella di progetto e quella di variante:
 - 4.1 Permesso a Costruire di Progetto n. 47 del 14.12.2006 con validità ai fini dell'inizio lavori fino al 14.12.2007:
 - A tale autorizzazione, sono allegati sia il nulla osta idrogeologico per i movimenti terra, rilasciato dal Corpo Forestale dello Stato in data 09.10.2006 con prot. 16607 e sia il deposito all'Ex Genio Civile, Dipartimento della Regione Calabria LL.PP. - Settore 20 – Servizio Tecnico Decentrato di Cosenza, pratica 2006/3297, prot. di uscita n. 7992 del 15.09.2006, che ha previsto i calcoli del Fabbricato di tre piani destinato a civile abitazione, delle opere di contenimento e del Casotto destinato a servizio della struttura principale;
 - Il collaudatore designato è l'Ing. [REDACTED] iscritto all'ordine degli ingegneri della provincia di Cosenza al n. 907;
 - Il deposito è valso anche ai sensi dell'art. 4 della legge 05.11.1971 n.1086, avendo comunicato in questa fase, il nominativo dell'impresa costruttrice quale [REDACTED]

- [REDACTED] nel comune di [REDACTED]
- Comunicazione di inizio lavori presentata al settore tecnico del comune di Marano Marchesato (CS) in data 02.02.2007 con prot. n. 818, con la quale si comunicava che l'inizio dei lavori avveniva il 05.02.2007, contestualmente al nominativo del direttore dei lavori nella persona dell'Ing. [REDACTED] iscritta all'ordine degli ingegneri della provincia di Cosenza al n. 1397 (Deceduta) e dell'impresa costruttrice [REDACTED]
 - Comunicazione di inizio lavori all'Ex Genio Civile, Dipartimento della Regione Calabria LL.PP. - Settore 20 – Servizio Tecnico Decentrato di Cosenza, prot. n.0806 del 26.01.2007;

4.2 Permesso a Costruire di Variante n. 11 del 05.06.2008:

- A tale autorizzazione è allegato il deposito all'Ex Genio Civile, Dipartimento della Regione Calabria LL.PP. - Settore 20 – Servizio Tecnico Decentrato di Cosenza, pratica 2006/3297 – prot. 8967, prot. di uscita n. 10402 del 05.06.2008, che ha previsto variante ai calcoli del Fabbricato di tre piani destinato a civile abitazione, delle opere di contenimento e del Casotto destinato a servizio della struttura principale;
- Il deposito è valso anche ai sensi dell'art. 4 della legge 05.11.1971 n.1086, avendo comunicato in questa fase, il nominativo dell'impresa costruttrice quale [REDACTED] nel comune di [REDACTED]
- Comunicazione di inizio lavori presentata al settore tecnico del comune di Marano Marchesato (CS) in data 18.06.2008 con prot. n. 4590, con la quale si comunicava che l'inizio dei lavori avveniva il 23.06.2008, contestualmente al nominativo del direttore dei lavori nella persona dell'Ing. [REDACTED] iscritta all'ordine degli ingegneri della provincia di Cosenza al n. 1397 (Deceduta) e al nominativo del collaudatore Ing. [REDACTED] iscritto all'ordine degli ingegneri della provincia di Cosenza al n. 907;
- La ricevuta di deposito presso l'Ex Genio Civile, Dipartimento della Regione Calabria LL.PP. - Settore 20 – Servizio Tecnico Decentrato di Cosenza, prot. di uscita n. 10402 del 05.06.2008, riporta l'obbligo della comunicazione di inizio lavori e la nomina del collaudatore;
- Comunicazione di inizio lavori all'Ex Genio Civile, Dipartimento della Regione Calabria LL.PP. - Settore 20 – Servizio Tecnico Decentrato di Cosenza, prot. n.14253 del 28.07.2008;

Dalla documentazione reperita presso il comune di Marano Marchesato (CS), si sono rilevati due distinti disaccordi formali sulla posizione delle opere di contenimento, una con il proprietario della

particella 389 lato nord-est e l'altra con il proprietario della particella 550 lato sud-est.

Il sottoscritto CTU in data 27.02.2019 si è recato presso il Tribunale di Cosenza ed ha accertato l'esistenza di una sentenza di causa civile, la n. 1975/2014 cui al proc. 4135/2008 di RG, promossa dal Sig. [REDACTED] contro il Sig. [REDACTED], relativo ad un contenzioso che riguarda le 'opere di contenimento', comproprietario della particella 389 lato nord-est come da visura allegata.

Si segnala che dall'ispezione effettuata presso l'Agenzia del Territorio, sulla particella n.533 foglio 3 in agro nel comune di Marano Marchesato (CS), la predetta sentenza non risulta essere trascritta.

4.3 Dal rilievo metrico effettuato durante la visita di sopralluogo per le operazioni peritali, si è rielaborato il dettaglio architettonico dello stato di fatto, il quale è stato messo a confronto con gli elaborati dei permessi a costruire rilasciati; da tale confronto, si riportano per le opere esistenti le seguenti notazioni:

FABBRICATO DI TRE PIANI

- L'apparato strutturale portante coincide con gli elaborati progettuali cui al permesso a costruire di variante;
- Le mura perimetrali esterne, risultano avere uno spessore maggiore rispetto a quelle rilevate sull'elaborato di variante 'piante - prospetti - sezioni' di circa cm 12; tale aumento di volumetria, nonostante possa essere difforme rispetto a quella concessa, può trovare giustificazione in sede di richiesta di ulteriore variante in sanatoria, ai sensi dell'art. 14 comma 6 del DL 04.07.2014 n. 102 e dell'art. 36 del DPR 380/2001 (efficientamento energetico);
- Il piano seminterrato è da completare rispetto al progetto di variante; sono state realizzate solo alcune pareti divisorie interne e non sono state eseguite le opere di finitura; inoltre presenta due altezze di piano, la prima nei pressi del vano scala di accesso risulta essere rispondente al progetto e la seconda risulta eccedere di cm 50 rispetto al progetto, quota che deve essere colmata con la posa in opera di materiale isolante posto su platea di fondazione, come descritto sull'elaborato progettuale di variante 'piante - prospetti - sezioni';
- Le pareti divisorie interne dell'unità abitativa costituita dal piano terra e piano primo, risultano essere conformi e completate rispetto a quelle di progetto;
- Le quote del piano terra e del piano primo risultano essere conformi con quelle descritte sull'elaborato progettuale di variante 'piante - prospetti - sezioni';
- Le quote di gronda e di colmo risultano rispecchiare quelle di progetto;

RECINZIONE

- Sul lato nord-est, dove sono posizionati i cancelli di accesso, la recinzione è stata realizzata invadendo la proprietà adiacente censita in catasto al foglio 3, p.lla 557 di proprietà della società [REDACTED] per cui va arretrato e posto sul confine.

OPERE DI CONTENIMENTO

- Dalla documentazione esaminata presso l'ufficio dell'ex Genio Civile e dai rilievi eseguiti, si rileva che sono state realizzati due elementi di contenimento, uno posto a monte del fabbricato, a confine con le particelle n. 219 e 560 realizzato in cemento armato e l'altro posto sul confine con Via Galileo Galilei;

L'opera a confine con Via Galileo Galilei è costituita da tre elementi realizzati in successione:

- Il primo elemento è costituito da n. 18 pali di diametro cm. 80, infissi nel terreno e posti in aderenza in intradosso del muro comunale posto su via Galileo Galilei; l'opera è collegata in sommità con un cordolo in cemento armato, il quale supera la sommità del muro comunale di circa 50-60 cm;
- Il secondo elemento è costituito da terreno rinforzato per un'altezza di circa 3,50 – 4,00 metri;
- Il terzo elemento è costituito da elementi prefabbricati in calcestruzzo in modo che si realizzi un muro alveolare vegetale per un'altezza di circa 2,50 – 3,00 metri;

Il muro così composto, misura un'altezza dalla sommità del muro comunale di circa 6,50 – 7,60 metri, mentre dal piano stradale circa 9,40 – 10,50 metri;

La sentenza n. 1975/2014 al procedimento n.4135 di RG / anno 2008, relativamente all'opera di contenimento posta a confine su via Galileo Galilei, ordina il convenuto all'arretramento del manufatto.

L'atto di inizio lavori è quello relativo al permesso a costruire di variante, con conseguente termine ultimo di fine lavori il 23.06.2011, per come dettato dall'art. 15, comma 2 del DPR 380/2001;

4.4 ANALISI DEI COSTI DA SOSTENERE

Dalla documentazione esaminata presso l'ufficio tecnico del comune di Marano Marchesato (CS), si rileva che la comunicazione di fine lavori non è stata effettuata e la pratica di progetto nel suo insieme non è stata espletata in tutti i suoi passaggi, mancando allo stato di fatto la figura di direttore dei lavori.

Nello specifico, va depositato presso l'Ex Genio Civile, Dipartimento della Regione Calabria LL.PP. - Settore 20 – Servizio Tecnico Decentrato di Cosenza, relazione a struttura ultimata ai sensi dell'art. 6 della legge n. 1086/71 completo di prove sui materiali utilizzati ed inoltre va depositata relazione di collaudo ai sensi dell'art. 7 della legge 1086/71.

In sede di visita di sopralluogo delle operazioni peritali, il sottoscritto CTU ha trovato all'interno del piano seminterrato n. 12 cubetti in calcestruzzo di dimensione 15x15x15 cm e n. 28 barre di acciaio di vari diametri, di lunghezza tra 100 e 120 cm;

Per le prove dei materiali relativi alla realizzazione del fabbricato in cemento armato, vista la quantità di calcestruzzo posato in opera, ci sarà necessità di effettuare n. 14 schiacciamenti di provini di calcestruzzo e n. 12 prove su acciaio utilizzato ed in particolare 3 prove su diametro

8 mm, 3 prove su diametro 10 mm, 3 prove su diametro 14 mm, 3 prove su diametro 16 mm, il tutto presso laboratori abilitati ai sensi dell'art. 59 del DPR 380/2001;

Per il fabbricato di tre piani, anche se nella struttura sono stati reperiti sia dei provini in calcestruzzo che di acciaio, essendo passati circa 8 anni dal tempo utile di fine lavori, ai sensi del par. 11.2.5.3. del D.M. 17.01.2018 le prove di compressione vanno integrate da quelle riferite al controllo della resistenza del calcestruzzo in opera, per cui si applicano le "Linee guida per la valutazione delle caratteristiche del calcestruzzo in opera emanate dal Servizio Tecnico Centrale", cui al Parere n. 80/2016, espresso dalla Prima Sezione del Consiglio Superiore dei LL.PP. nella adunanza del 30 marzo 2017.

Andranno eseguiti oltre alle prove sui campioni ritrovati, i seguenti controlli di resistenza:

- n. 1 carotaggio per il calcestruzzo della palificata;
- n. 3 carotaggi per il calcestruzzo del fabbricato di tre piani di cui uno in fondazione, uno ad un pilastro tipo ed un altro ad una trave tipo e n. 1 prova su travi lamellari;
- n. 1 prova di infissione su palificata esistente.

In conclusione, nonostante l'ottimo stato di conservazione delle opere e la rispondenza ai progetti presentati, dato che allo stato di fatto i provvedimenti contenuti nella sentenza n.1975/2014 pubblicata il 18.11.2014, RG n. 4135/2008 Repertorio n. 2690/2014 del 18.11.2014 – Tribunale di Cosenza, non sono stati espletati, visto:

- a. L'art. 2 comma 2 del DM 17.01.2018 (NTC2018) indica che le opere private per le quali sia stato depositato progetto esecutivo ai sensi delle NTC2008 presso gli uffici dei Servizi Tecnici, possono essere conclusi continuando ad applicare le norme precedenti;
- b. La tavola n. 3 Planimetria Generale – Piano quotato – profili terreno, nella quale si descrive in dettaglio la posizione del fabbricato rispetto alle opere di contenimento;
- c. Il paragrafo 9.1 della CIRCOLARE 2 febbraio 2009, n. 617 - Istruzioni per l'applicazione delle "Nuove norme tecniche per le costruzioni" di cui al D.M. 14 gennaio 2008, che riportato testualmente
 - Il collaudo statico comprende i seguenti adempimenti:
 1. Tecnici: volti alla formazione del giudizio del Collaudatore sulla sicurezza e stabilità dell'opera nel suo complesso, includendo il volume significativo del terreno, le strutture di fondazione e gli elementi strutturali in elevazione, nonché sulla rispondenza ai requisiti prestazionali indicati in progetto con particolare riferimento alla vita nominale, alle classi d'uso, ai periodi di riferimento e alle azioni sulle costruzioni;
 2. Amministrativi: volti ad accertare l'avvenuto rispetto delle prescrizioni tecniche necessarie ad assicurare la pubblica incolumità e delle procedure previste dalle normative vigenti in materia di strutture."

SI ASSERTISCE CHE LE OPERE FACENTI CAPO AI PERMESSI A COSTRUIRE N.47 DEL 14.12.2006 E N.11 DEL 05.06.2008 RILASCIATI DAL COMUNE DI MARANO MARCHESATO (CS) NON SONO COLLAUDABILI.

D'intesa con il custode nominato Dott. Antonio Lavorato si esprime il parere che il bene, anche in presenza della predetta sentenza È VENDIBILE.

Il sottoscritto CTU descrive i costi che la parte acquirente deve sostenere per completare l'iter amministrativo presso l'ex ufficio del genio civile ed inoltre computa le spese relative all'esecuzione della sentenza n. 1975/2014.

4.4.1 SPESE PER COMPLETAMENTO ITER AMMINISTRATIVO

Come prima analisi, vengono descritti i soli costi da sostenere per il completamento dell'iter amministrativo della pratica edilizia che allo stato di fatto risulta incompleta, senza tener conto dell'operatività della sentenza predetta:

- 1) Elenco dei costi da sostenere per le prove sui materiali esistenti:
 - a. Schiacciamento di n. 16 (14 fabbricato – 2 palificata) provini in cls (Euro 22,00 cad) = Euro 352,00;
 - b. Prove su barre acciaio 3 barre x 4 tipi (Euro 60,00 cad) = Euro 720,00;
 - c. Prelievo carote di cls – n. 4 (Euro 260,00 cad) = Euro 1 040,00;
 - d. Schiacciamento carote di cls – n. 4 (Euro 28,00 cad) = Euro 112,00;
 - e. Prova su legno lamellare – n. 1 (Euro 400,00) = Euro 400,00;
 - f. Prova su palo compreso la demolizione e ricostruzione del cordolo in sommità – n. 1 = Euro 2 500,00;

Totale costo delle prove sui materiali: Euro 5 124,00;
- 2) Costi per incarico di Direzione Lavori e Collaudo compresa la sanatoria dello spessore dei tompani del fabbricato (efficientamento energetico) come da parcella allegata

Euro 7 869,06;
- 3) Costo per spostamento opere di confine lato nord

Euro 6 345,83;

Il costo complessivo da sostenere secondo la presente analisi sono:

- **EURO 19 338,89 (Euro Diciannovemilatrecentotrentotto/89).**

4.4.2 SPESE PER ESECUZIONE DELLA SENTENZA N.1975/2014

Si analizzano, i costi da sostenere per realizzare i provvedimenti imposti dalla sentenza 1975/2014:

- 1) L'arretramento del manufatto relativo alle opere di contenimento, si produce con la demolizione da effettuare con la tecnica del cuci e scuci al fine di evitare condizioni di rischio al pendio e di conseguenza danni al fabbricato sostenuto da tali opere (vedasi Allegato Elaborato grafico).

Vanno effettuate le seguenti lavorazioni:

- Demolizione del cordolo realizzato in sommità ai pali perché eccedono metri 3,00 dal piano stradale di via Galileo Galilei;
- Demolizione della parte in sommità ai n.18 pali al fine di incastrare il nuovo cordolo da posizionare ad una quota di max metri 3,00;
- Realizzazione di cordolo in sommità ai pali;
- Realizzazione di nuova opera di contenimento contestualmente alla demolizione della precedente, con un arretramento di circa metri 2,00, distante dal fabbricato di rispetto su via Galileo Galilei metri 10,00;
- L'analisi dei costi da sostenere viene realizzata considerando la demolizione e la ricostruzione dell'opera di contenimento così come è stata presentata in fase di progetto, precisando che allo stato di fatto, per poter progettare tale opera, vanno effettuati nuovi studi geologici del sito, essendo stato modificato dalle opere realizzate, sottolineando la possibilità che vi sia bisogno di ulteriori opere di consolidamento del versante che farebbero lievitare i costi;

I costi per la realizzazione delle opere descritte come da computo metrico allegato ammontano a Euro 121 813,25.

- 2) Redazione di Progetto Esecutivo di Variante per l'applicazione della sentenza n.1975/2014 al procedimento n.4135 di RG / anno 2008 e Direzione Lavori, come da parcella allegata, al costo di **Euro 15 737,84**;

Il costo complessivo da sostenere secondo la presente analisi sono:

- **EURO 137 551,09 —**

(Euro Centotrentasettemilacinquecentocinquantuno/09).

- 5 Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica per il terreno censito in catasto al foglio n.3, particella n. 533 del comune di Marano Marchesato (CS).

- 6 Le opere descritte allo stato di fatto non risultano accatastate, per cui descrivendo le operazioni e i relativi costi da sostenere per le operazioni da effettuare presso il catasto, si ottiene:

- Esecuzione tipo mappale	Euro 65,00
- Estratto di mappa	Euro 44,00
- Spese docfa per tre unità immobiliari così composte + spese carta:	Euro 155,00
1) Piano seminterrato;	
2) Piano terra e piano primo in unica particella;	
3) Casotto in legno in unica particella	
Il giardino è bene comune non censibile;	
- Spese di deposito presso gli Uffici Comunali	Euro 100,00
- Spese tecniche	Euro 2.000,00

il tutto per un totale di Euro 2.364,00;

- 7 Così come rilevato dalla visura storica, si asserisce che alla data della notifica del pignoramento, i coniugi esecutati [redacted] e [redacted] in regime di comunione dei beni con proprietà di ½ ciascuno, erano già intestatari dell'immobile trascritto e censito in catasto al foglio n. 3, p.lla n. 533 nel comune di Marano Marchesato, dal 08.12.2006 con atto di compravendita a rogito del notaio Fabio Posteraro del 08.12.2006 rep. 54746/17828 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza ai nn.31270/47590 del 22.12.2006.
- 8 Schema relativo alle trascrizioni ed iscrizioni ipotecaria dell'immobile trascritto e censito in catasto al foglio n. 3, p.lla n. 533 nel comune di Marano Marchesato nel ventennio precedente alla data di notifica del pignoramento:
- Data notifica di pignoramento 05.04.2017;
 - Trascrizioni:
 1. Terreno di [redacted] (sopra generalizzati) per 1/2 ciascuno della proprietà in regime di comunione legale, pervenuto con atto di compravendita a rogito del notaio F. Posteraro del 08.12.2006 rep.54746/17828, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza ai NN.31270/47590 del 22.12.2006, da [redacted] e [redacted] [redacted]
 2. Ai predetti [redacted] era pervenuto con atto di compravendita a rogito del notaio F. Giglio del 27.09.2000, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza ai NN.15765/20999 del 27.10.2000, da [redacted] [redacted]
 3. A [redacted] era pervenuto con atto di divisione a rogito del notaio A. De Rosa del 16.04.1980, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza ai NN.190845/10289 del 15.05.1980.
 - Iscrizioni ipotecarie:
 1. Ipoteca Volontaria NN.7707/29391 del 01.08.2007 di euro 300.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario di euro 200.000,00 - notaio S. Lanzillotti del 24.07.2007 – durata anni 20.
9. Per l'individuazione del più probabile valore di mercato, si è proceduto ad una stima analitica ponendo a comparazione una stima per confronto diretto con valore medio di mercato ed una stima per comparazione con il Metodo MCA (Market Comparison Approach), conformi alla norma UNI 11612:2015.

Calcolo della Superficie commerciale ai sensi della norma UNI 11612:2015:

Superfici lorde

Superficie seminterrato	mq.	224,00
Superficie casotto	mq.	30,71
TOTALE mq.		254,71

Superficie piano terra	mq.	206,74
Superficie piano primo	mq.	137,54
TOTALE mq.		344,28
Superficie veranda piano terra	mq.	39,93
Superficie veranda piano primo	mq.	6,51
TOTALE mq.		46,44
Giardino 1095,00-(206,74+39,93+30,71)	mq.	817,62
Superficie (particella 533 foglio 3)	mq.	1095,00

Comune: MARANO MARCHESATO (CS)

Dati catastali: Fg. 3, sub. 533

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Balconi coperti	39,93	30%	11,98
Balconi coperti	6,51	30%	1,95
Cantine collegate ai vani principali	224,00	35%	78,40
Taverne	30,71	60%	18,43
Giardini esclusivi di ville e villini	817,62	5%	40,88
Unità principale	344,28	100%	344,28
Superficie commerciale totale, m²			495,92

VALORI DI STIMA PER CONFRONTO DIRETTO E PER COMPARAZIONE

a) La stima per confronto diretto, è stata effettuata partendo dai valori della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio:

- Provincia: COSENZA

Comune: Marano Marchesato (CS)

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE - VIA MAZZINI, GARIBALDI, DE GASPERI

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Abitazioni Civili – Valore di mercato minimo Euro/mq 530,00 --

Valore di mercato massimo Euro/mq 740,00 --

Il valore considerato per confronto diretto con valore medio di mercato è il seguente, ossia:

$(530 + 740) / 2 = \text{Euro/mq } 635,00;$

La tabella successiva, estratta da manuale d'estimo, evidenzia i valori dei coefficienti di differenziazione applicati per le varie caratteristiche dell'immobile oggetto di stima:

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Villa unifamiliare	1,04
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Signorile	1,05
LIVELLO DI PIANO - EDIFICI CON ASCENSORE - Primo piano	0,98
VETUSTÀ - Età da 0 a 9 anni	1,00
ESPOSIZIONE - Vedute panoramiche	1,20
ORIENTAMENTO PREVALENTE - Nord-Est	0,93

LUMINOSITÀ - Nella norma	1,00
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto autonomo	1,05
IMPIANTO CITOFONICO - Videocitofono	1,01
IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA - Impianto autonomo parziale	1,01
FINISTRATURA - Con vetri a tenuta termica	1,00
PARCHEGGI COMUNI - Posti auto pari al numero delle unità immobiliari	1,05
ARREDAMENTO - Buono	1,08
Coefficiente globale	1,45

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore OMI Medio	€ 635,00
Valore medio di mercato unitario (635,00 x 1,45) al m²	€ 920,75

- Valore medio di mercato a): $635,00 \times 1,45 \times 495,92 = \text{Euro } 456.618,34$ ---

(Diconsi EuroQuattrocentocinquantaseimilaseicentodiciotto/34)

- b) La stima per comparazione con il Metodo MCA (Market Comparison Approach) è stata effettuata ponendo a confronto l'offerta di tre immobili di simili caratteristiche, individuati sulla piattaforma di vendita immobiliare www.immobiliare.it :



Villa bifamiliare via Malvitani, 80, Marano Marchesato

€ 360.000 | 5+ locali | 350 m² superficie | 3+ bagni

In contrada Malvitani di Marano Marchesato porzione di villa bifamiliare con ottime rifiniture, buona esposizione e giardino di oltre 500 mq ben curato. La villa si dispone su più livelli. Un portico caratterizza l'ingresso della tavernetta dove troviamo la cucina a vista, il camino, un bagno con doccia e un'ampia lavanderia. Un'entrata separata po..



Appartamento in villa via Giuseppe Mazzini 14, Marano Marchesato

€ 105.000 | 5 locali | 125 m² superficie | 2 bagni | immobile garantito

Casa indipendente a marano

Proponiamo in vendita appartamento indipendente di nuova costruzione a Marano Marchesato. L'immobile è distribuito su due livelli ed ha l'ingresso con scala che collega il giardino privato di 150 mq (in parte pavimentato) al portone al primo..



Villa a schiera via Don Giovanni Minzoni, -1, Marano Marchesato

€ 195.000 | 4 locali | 178 m² superficie | 3 bagni

In residence a pochi passi da Rende porzione angolare di villa a schiera ottimamente rifinita e con ampio e ben curato giardino privato, provvisto di portico in legno lamellare e cancello carrabile con spazio pavimentato per il parcheggio delle auto. L'immobile è disposto su 3 livelli. Il primo livello presenta un ampio e comodo salone con camino, ...

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)

	comparable 1	comparable 2	comparable 3	subject
Prezzo di vendita	€ 360 000	€ 105 000	€ 195 000	
SUPERFICIE				
Superficie commerciale m ²	350,00	125,00	178,00	495,92
Prezzo unitario a m ²	€ 1 029	€ 840	€ 1 096	
Differenziale	145,92	370,92	317,92	
Prezzo marginale	€ 840	€ 840	€ 840	
Prezzo della caratteristica	€ 122 573	€ 311 573	€ 267 053	

LIVELLO DI PIANO				
Piano	Rialzato	Primo	Rialzato	Terreno
Valore numerico	0,5	1,0	0,5	
Differenziale	-0,5	-1,0	-0,5	
Rapporto mercantile	-0,47351	-0,47351	-0,47351	
Prezzo marginale	€ -170 462	€ -49 718	€ -92 334	
Prezzo della caratteristica	€ 85 231	€ 49 718	€ 46 167	
Stato Di Manutenzione Generale				
Stato di manutenzione	Normale	Buono	Normale	Buono
Valore numerico	2	3	2	3
Differenziale	1	0	1	
Rapporto mercantile	-0,23675	-0,23675	-0,23675	
Prezzo marginale	€ -85 231	€ -24 859	€ -46 167	
Prezzo della caratteristica	€ -85 231		€ -46 167	
ORIENTAMENTO PREVALENTE				
Orientamento prevalente				Nord-Est
Valore numerico	0	0	0	1
Differenziale	1	1	1	
AFFACCI				
Affacci	2	3	3	4
Valore numerico	2	3	3	4
Differenziale	2	1	1	
Rapporto mercantile	-0,23675	-0,23675	-0,23675	
RISULTATI				
Prezzo corretto	€ 482 573	€ 466 291	€ 462 053	
Prezzo corretto unitario al m ²	€ 1 379	€ 3 730	€ 2 596	
Prezzo corretto medio	€ 470 306	€ 470 306	€ 470 306	
Scarto %	2,61%	-0,85%	-1,75%	
Scarto assoluto	€ 12 267	€ -4 015	€ -8 253	

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 948,35
---------------------------------------	-----------------

- Valore stimato b): $948,35 \times 495,92 = \text{Euro } 470.306,00$ ----

(Diconsi EuroQuattrosettantamilatrecentosei/00)

VALORE DI STIMA

c) Il valore più probabile di stima, è stato ricavato dal valore medio tra le due stime calcolate, con la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia da vizi:

- **VALORE DI STIMA** = (Valore medio di mercato a) + Valore stimato b)) / 2 =

Euro (456.618,34 + 470.306,00) / 2 = Euro 463.462,17;

Al netto della Riduzione del 15% = Euro 393 942,84;

Arrotondato Euro 394.000,00 (Diconsi Eurotrecentonovantaquattromila/00)

10 Le autorizzazioni edificatorie rilasciate sulla particella oggetto della presente, comprendono:

- Immobile costituito da n.1 piano seminterrato e da n. 2 piani rialzati
- Casotto in legno a servizio del fabbricato principale;
- Opere accessorie geotecniche e di sistemazione esterna.

Il piano seminterrato è allo stato di fatto rustico, con la presenza di porzioni di pareti divisorie allo stato rustico accessibile da una scala che da' all'esterno.

Il piano terra ed il piano primo allo stato di fatto completati in ogni sua parte con alto livello di rifinitura, costituiscono un'unità abitativa unica in quanto sul piano terra è stata collocata la zona giorno e sul piano primo la zona notte; gli ambienti sono difficilmente modificabili senza un investimento corposo.

La presente premessa è essenziale per definire il lotto indivisibile e considerare senza dubbi alcuni l'impianto delle opere in essere come villa unifamiliare con l'unità abitativa posta sul piano terra e piano primo e i locali piano seminterrato e casotto in legno a servizio dell'unità principale. Stessa cosa vale per il giardino posto attorno alla struttura, che rimane a servizio dell'unità abitativa, poiché l'ipotesi di realizzazione di più lotti sono di difficile adattamento allo stato di fatto.

11. I beni pignorati, allo stato di fatto non risultano gravati da censo, livello o uso civico e il diritto sul bene dei pignorati non deriva dai suddetti titoli;

Il bene pignorato è occupato dai coniugi esecutati che dimorano nel bene, col proprio nucleo familiare e specificatamente:

- [REDACTED] (esecutato – marito);
- [REDACTED] (esecutato – moglie);
- [REDACTED] (figlia);
- [REDACTED] (figlio);

Così come specificato dal custode nominato Dott. Antonio Lavorato con segnalazione di omesso pagamento canone locazione, gli esecutati dimoranti nel bene pignorato, non hanno dato riscontro sul pagamento della quota mensile di Euro 200,00 fissata provvisoriamente dal custode nominato.

Alla presente relazione di perizia, così come richiesto nel verbale di causa del 28.05.2019, si aggiunge stima del canone di locazione mensile, che verrà valutato secondo il criterio di stima per capitalizzazione del reddito ottenuto con saggio di capitalizzazione di 3,50% applicato al valore di stima al netto delle spese da sostenere sull'arretramento delle opere di contenimento:

- Euro 235.000,00 x 3,50 = Euro 8.225,00;

Ricavato il reddito lordo annuale si calcola il seguente canone di locazione mensile per l'utilizzo del bene pignorato e tutte le opere accessorie annesse che lo configurano come lotto:

- Euro 8.225,00 / 12 mensilità = Euro 685,41

Arrotondato Euro/mese 685,00 (Diconsi EuroSeicentottantacinque/00)-----

12. I beni pignorati non sono oggetto di procedure espropriative per pubblica utilità;

CONCLUSIONI

Al valore di stima dell'immobile come calcolato al punto 9) vanno decurtate le spese per il completamento dell'iter amministrativo presso l'ufficio dell'ex genio civile come calcolate al punto 4.4.1) e le spese per l'iscrizione in catasto come calcolate al punto 6) della presente perizia, ottenendo:

- $394.000,00 - 19.338,89 - 2.364,00 = \text{Euro } 372.297,11$ ----

Arrotondato **EURO 372.300,00** ----

(Diconsi Trecentosettantaduemilatrecento/00)

Questo è il valore netto che si ottiene tenendo conto delle spese che l'acquirente deve sostenere indipendentemente dalla presenza della sentenza di causa n.1975/2014.

Si ribadisce la condizione che allo stato di fatto, per la presenza della suddetta sentenza di causa, le opere non sono collaudabili.

Analizziamo adesso l'importo di stima, al netto delle spese da sostenere in ottemperanza all'esecuzione della sentenza n.1975/2014 cui al procedimento n.4135 di RG/anno 2008 presso il Tribunale di Cosenza:

- All'importo di stima cui sopra, di Euro 372.300,00 vanno decurtate le spese per l'esecuzione della sentenza n. 1975/2014 come calcolate al punto 4.4.2) della presente perizia, ottenendo $372.300,00 - 137.551,09 = \text{Euro } 234.748,91$ ----

Arrotondato **EURO 235.000,00** ----

(Diconsi Duecentotrentacinquemila/00).

San Giovanni in Fiore, lì 19.10.2019.

Il CTU

Ing. Giovanni Straface