

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

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

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

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

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

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

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

Premesso:

- che il G. E. Ill.ma Dott.ssa F. Goggiamani, con "Verbale di accettazione di incarico peritale d'estimo" sottoscritto in data 07/06/2016, dinanzi al Cancelliere presso la Cancelleria Esec. Imm. del Tribunale di Cosenza, previo giuramento di rito, ha conferito l'incarico di C.T.U. nella causa in oggetto, al sottoscritto arch. Francesco De Bartolo, nato in Cosenza il 22/12/1959 e residente in Acri (CS), Via R. Capalbo n. 143, con Studio Tecnico in stessa Via e civico, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Cosenza al n.780, nonché iscritto all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Cosenza al n. 2632;
- che a seguito dell'invio in data 29/03/2017, alle Parti interessate alla procedura in oggetto, tramite plico con Raccomandata A/R, di copia dell'Elaborato Peritale, in forma cartacea, composto dalla Relazione Tecnica di Stima, completa di tutti gli allegati e dal Foglio riassuntivo, assegnando alle stesse Parti un termine non superiore a 15 giorni prima dell'Udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, stabilita per il 02/05/2017, alle ore 09:00, presso il Tribunale di Cosenza, per far pervenire presso il sottoscritto C.T.U., eventuali note di osservazioni al medesimo Elaborato Peritale;
- che il giorno 19/04/2017 alle ore 22:09,16 e quindi 13 giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, stabilita per il 02/05/2017, alle ore 09:00, è stata notificata tramite PEC al sottoscritto C.T.U., nota dell' _____ in qualità di difensore dell'esecutata Sig.ra _____

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

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

Tutto ciò premesso

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- A pagina n. 10 della C.T.U., l'Arch. De Bartolo stima in € 2.000,00 la redazione delle schede di accatastamento, al fine di riportare correttamente lo stato dei luoghi; A tal fine si precisa che, al fine dell'aggiornamento delle planimetrie catastali dell'immobile in oggetto, sarà sufficiente presentare un documento DOGFA che avrà un costo pari ad € 100,00 (due unità immobiliari);

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

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

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

- € 100,00 DOCFA (Due unità immobiliare) - Aggiornamento planimetrie catastali;

- € 45,00 Ritiro EDM - Per accatastamento Legnaia;

- € 65,00 Deposito Tipo Mappale - Per accatastamento Legnaia;

- € 50,00 DOCFA (Una unità immobiliare) - Planimetria Legnaia;

- € 1.740,00 Spese Tecniche Iva inclusa e contributi previdenziali come per legge.

Per un importo complessivo di € 2.000,00.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(A)

- Acquisto Terreno di superficie uguale a quella dall'esecutata $2.772,00 \text{ Mq} \times € 60,00 \text{ al Mq} = € 166.000,00 \text{ Arr.}$

(B)

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

Sub Totale (B) = € 849.625,00.

Totale complessivo per la realizzare a nuovo delle opere pari a quelle oggetto di Pignoramento
 (A) + (B) = € 1.015.625,00 (€ un milione quindicimilaseicentoventicinque/00)

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

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

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

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

L'importo assunto dal C.T.U. come valore di riferimento, appare pertanto notevolmente sottostimato. Addirittura ridotto del 30 % è il valore attribuito dal C.T.U. al Piano Seminterrato, stimato in € 875,00 al mq; e del 50 % quello attribuito al locale garage, stimato in soli € 625,00 al mq.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- In merito a quanto osservato dal C.T.P., questo C.T.U., tiene a precisare che la volumetria realizzabile ancora a disposizione è intrinseca nel valore di circa la terza parte del totale di 2.772,00 Mq di terreno edificabile in Ditta all'esecutata. Difatti, l'intera superficie è costituita da tre Particelle, ovvero tre Lotti di 924,00 Mq ciascuno, dove ogni Lotto sviluppa (Indice di fabbricabilità della Zona 0,95 mc/mq) una volumetria di 877,80 Mc edificabili, per un totale dei tre Lotti di 2.633,40 Mc edificabili. Pertanto, visto che per la costruzione del Fabbricato oggetto di Stima, sono stati impegnati 1.771,50 Mc, restano ancora a disposizione 861,90 Mc, riconducibile ad una superficie di terreno di circa 907,00 Mq. Posto che la Corte del Fabbricato ed il Terreno confinante con la stessa Corte è pari ad una superficie complessiva di 2.250,00 Mq, valutati da questo C.T.U. in € 75,40 al Mq, paria a € 169.650,00 e posto altresì che ad oggi il valore del Terreno edificabile nella stessa Zona oscilla tra gli € 55,00/60,00 al Mq, per come già espresso da questo C.T.U., nella risposta correlata alla precedente Quinta osservazione fatta dal C.T.P., ne consegue che 907,00 Mq di Terreno edificabile sviluppino un valore di € 54.420,00 che sottratto a € 169.650,00 (Valore dato da questo C.T.U. alla Corte ed al Terreno confinante con la stessa Corte), si ha un avanzo di € 115.230,00 che diviso la superficie complessiva della Corte del Fabbricato ed il Terreno confinante con la stessa Corte, costituita dalla Recinzione, Giardino, Piscina e Legnaia, paria 2.250,00 Mq si ottiene un valore di € 51,20 al Mq, che questo C.T.U., ritiene sufficientemente congruo e ponderato. Occorre ribadire, che il valore di Stima espresso in € 115.230,00 per la Recinzione, Giardino, Piscina e Legnaia e da inquadrare sempre nell'ambito di tutte le considerazioni fatte da questo C.T.U. nella risposta correlata alla precedente Quinta osservazione fatta dal C.T.P., ed alla quale si rimanda per maggiori suffragazioni in merito.

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

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

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

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

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

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

valore di stima della piscina, né della legnaia, facendo ricadere quest'ultimi due elementi, all'interno della Corte Esterna, valutata circa 75.00 € al mq (compresa la volumetria residua I).

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

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

Conclusioni

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

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

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

IMPORTANTE

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

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

Acri (CS) 22/05/2017

Il C.T.U.

arch. Francesco De Bartolo

ELENCO ALLEGATI

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

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

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

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

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

Allegato F -Foto del Lotto di Terreno edificabile.

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

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

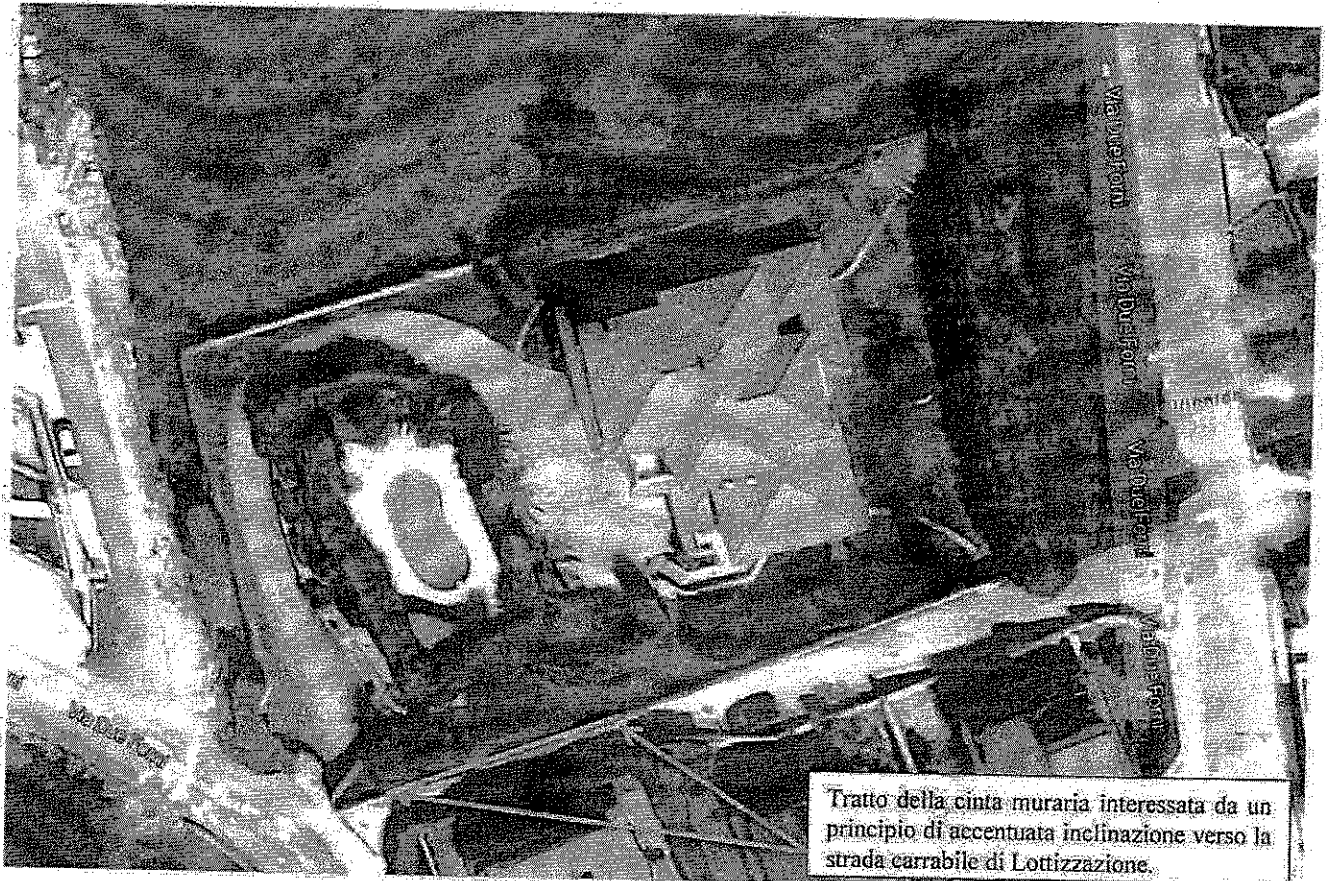


Foto 1 -Tratto della cinta muraria, evidenziato dalla linea arancione, del lato posto a confine della strada carrabile di Lottizzazione, interessato da un principio di accentuata inclinazione/ribaltamento verso la stessa strada, nonché segni di lesione strutturale, tanto che lo stesso tratto di strada,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

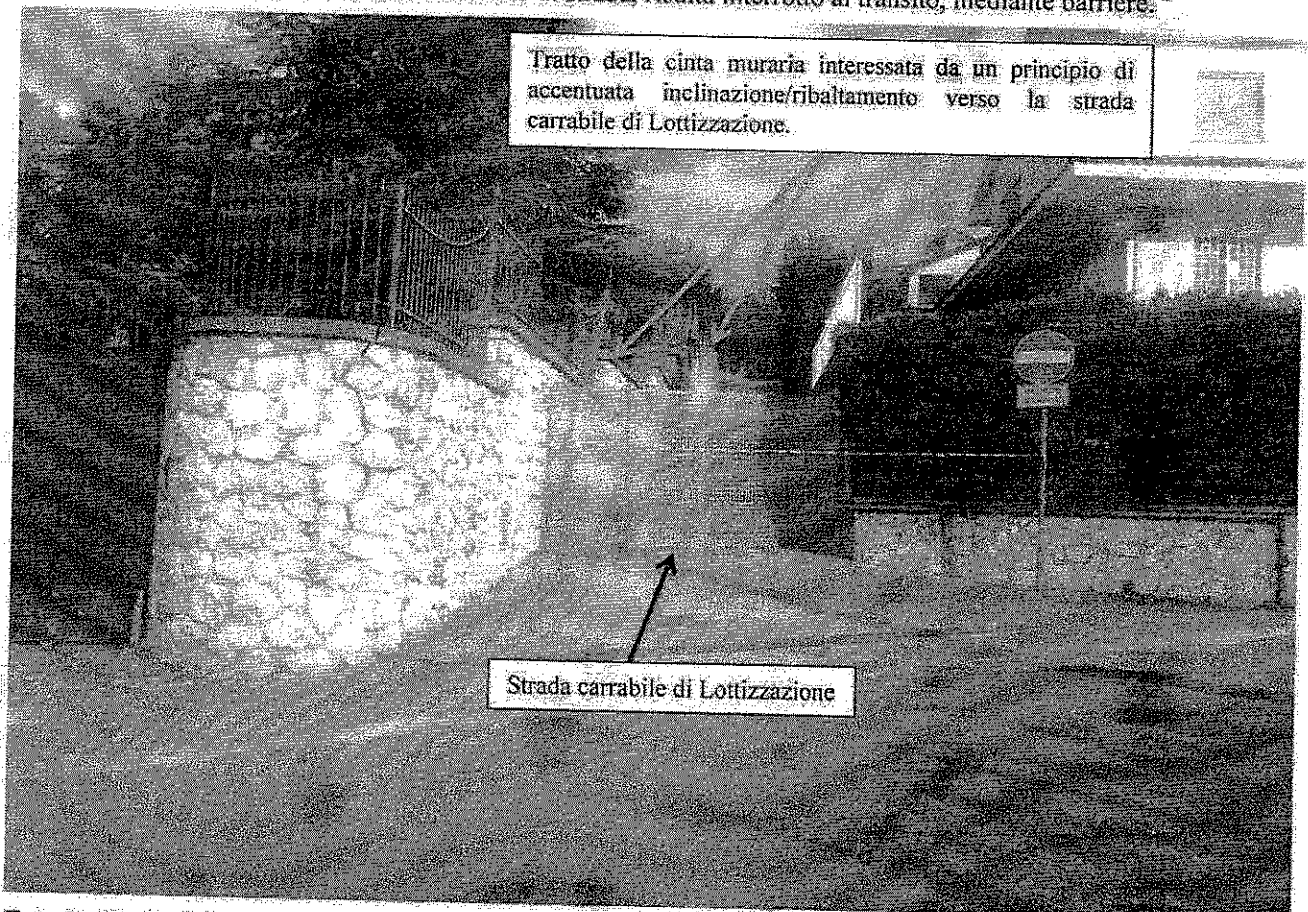
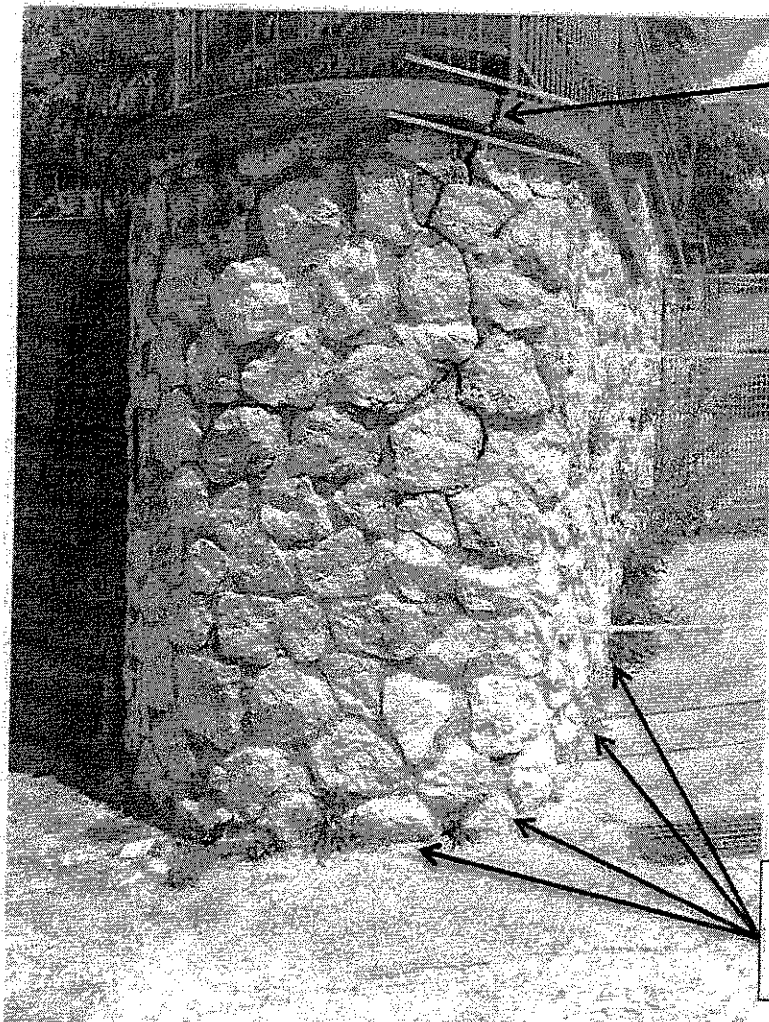


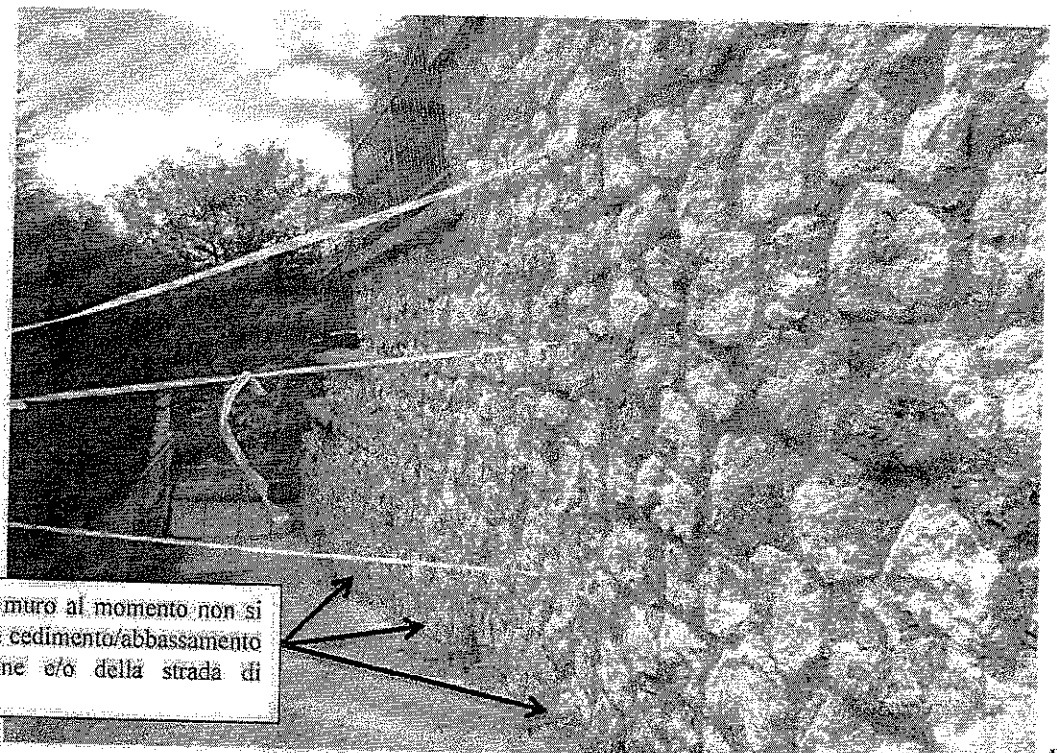
Foto 2 -Tratto della cinta muraria, del lato posto a confine della strada carrabile di Lottizzazione, interessato da un accentuato principio di inclinazione/ribaltamento verso la stessa strada.



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

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

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



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

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

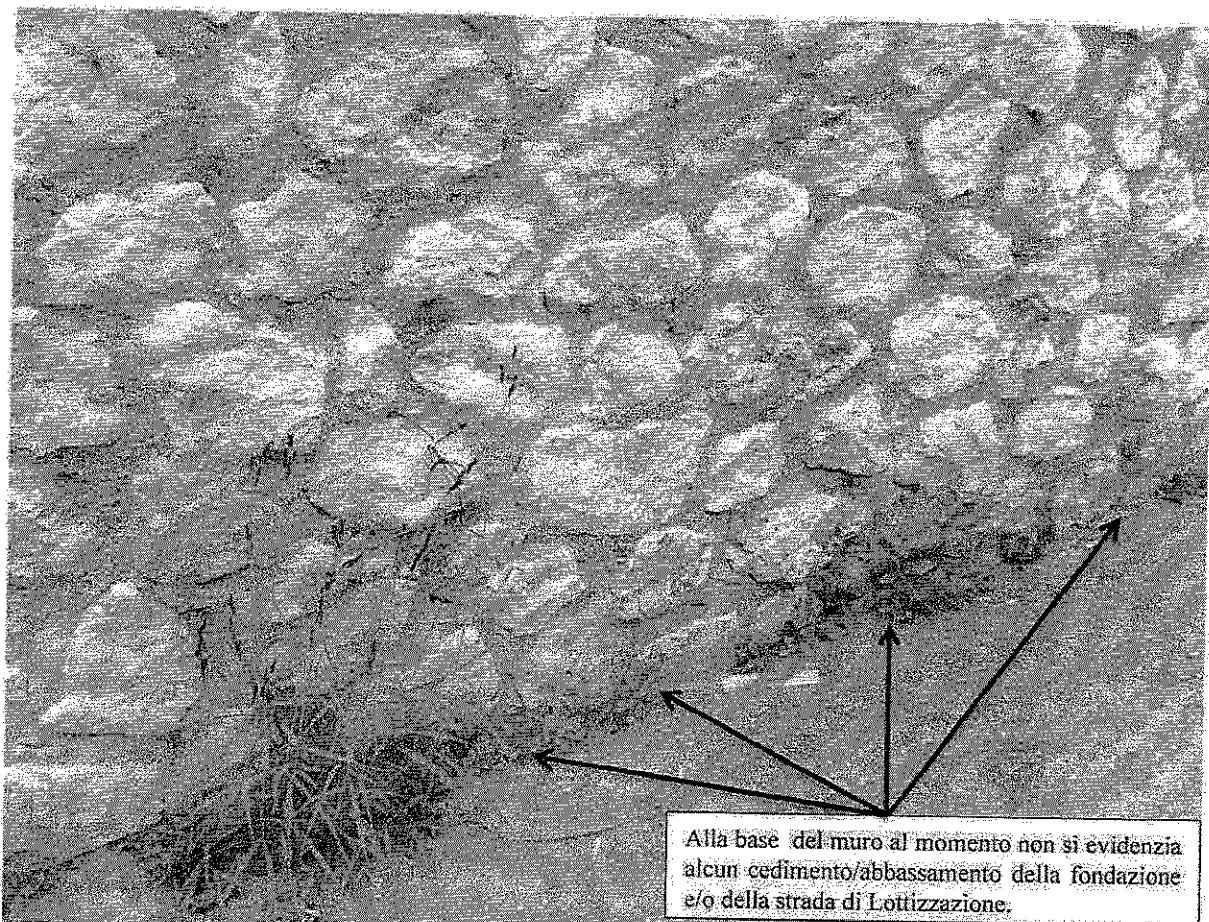


Foto 5 -Particolare della base del tratto della cinta muraria, del lato posto a confine della strada carrabile di Lottizzazione, dalla quale si evidenzia che al momento non si evidenzia alcun cedimento/abbassamento della fondazione e/o della strada di Lottizzazione.

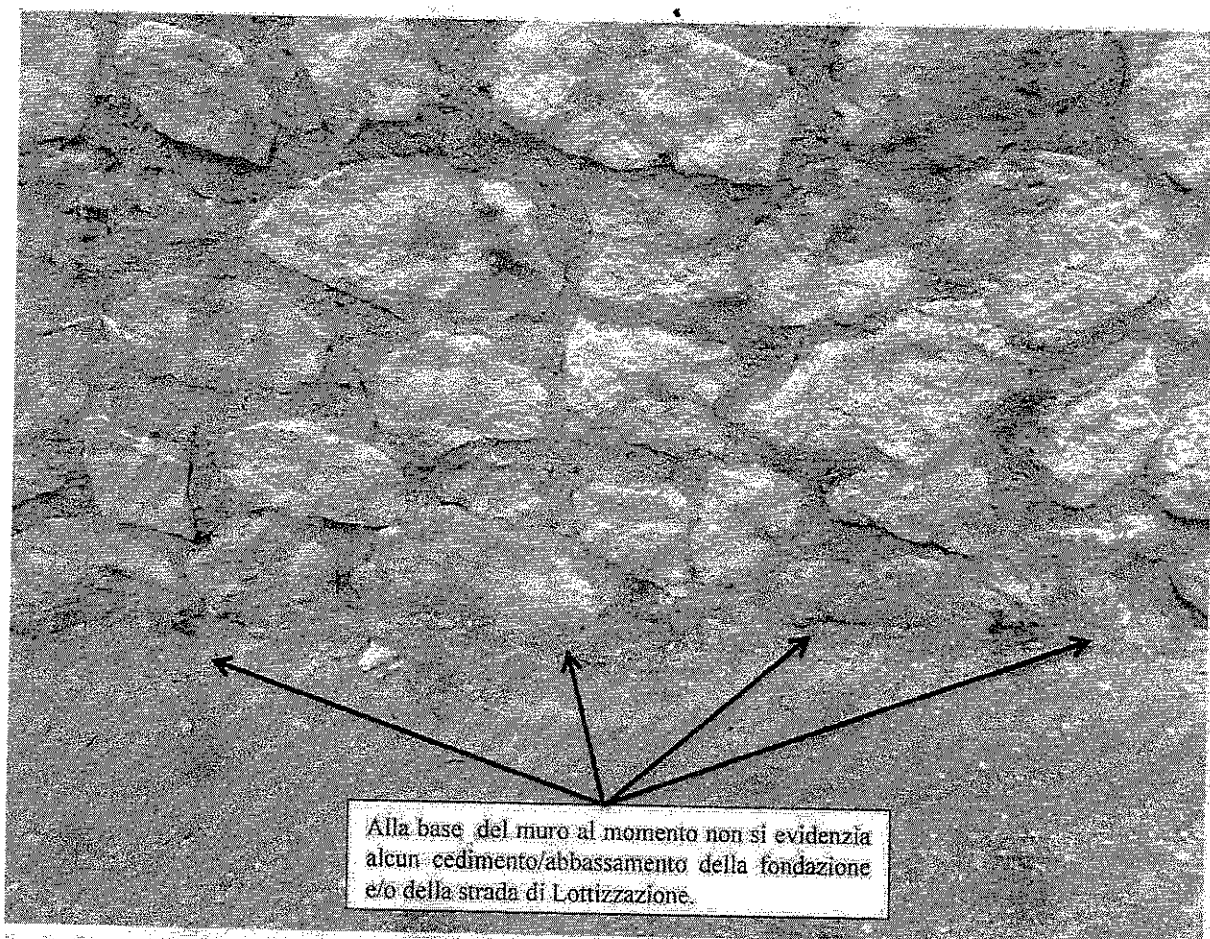
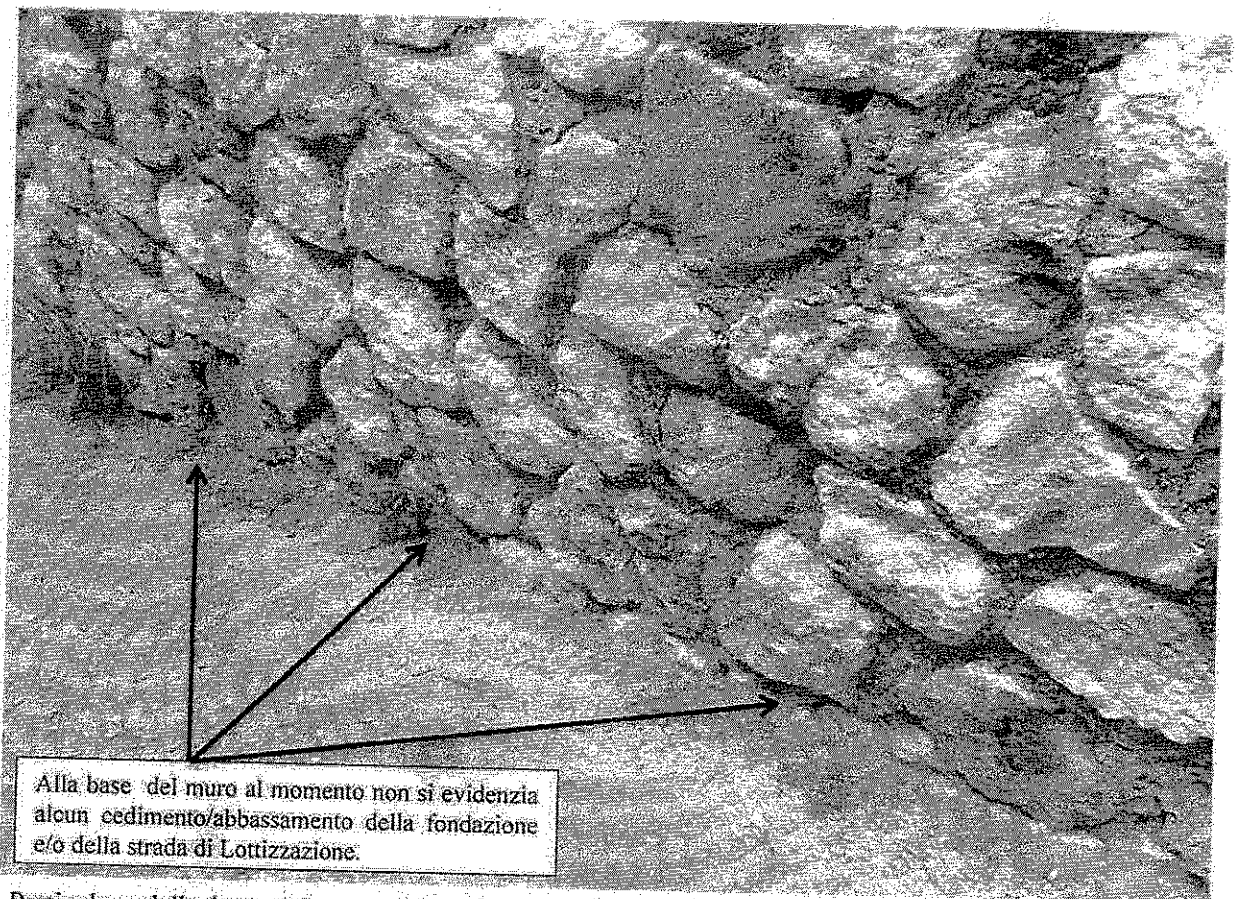
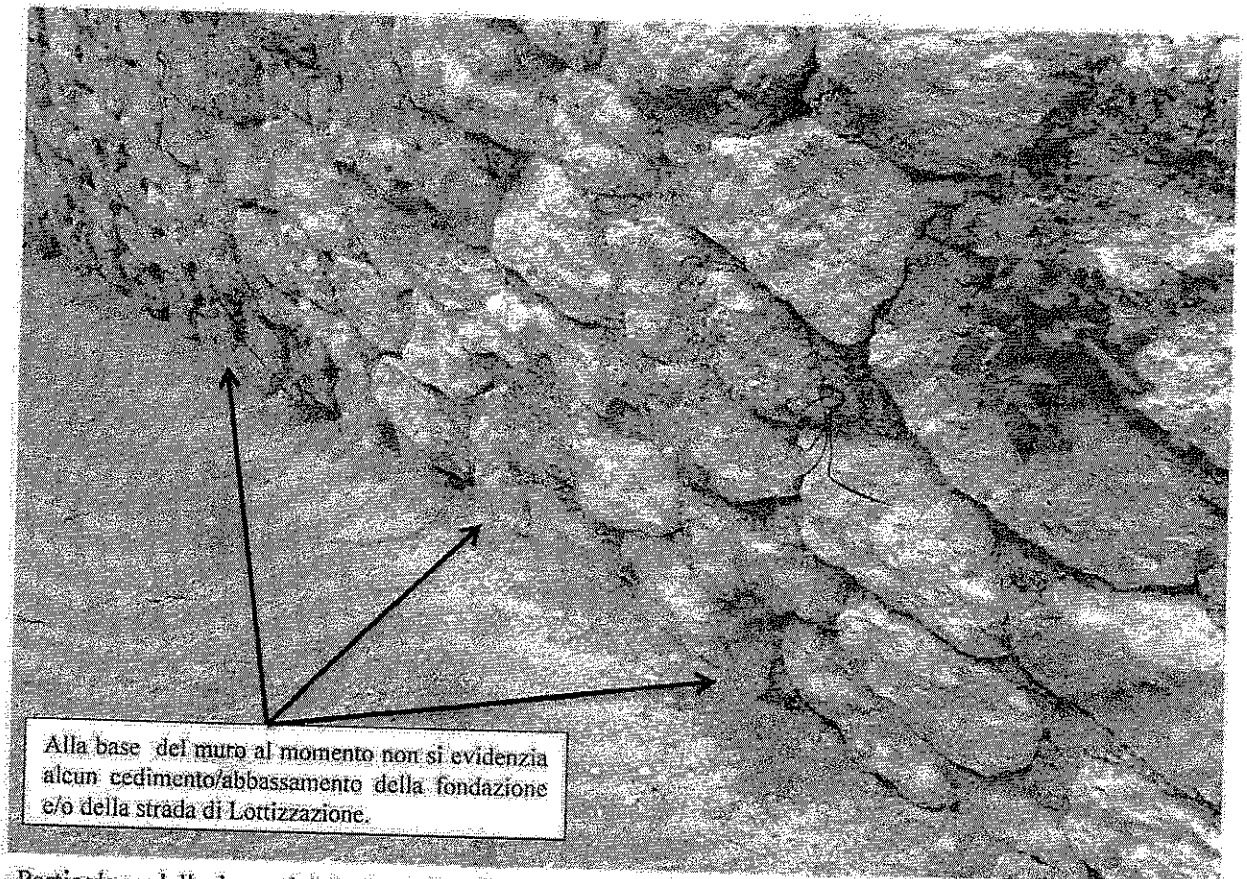


Foto 6 -Particolare della base del tratto della cinta muraria, del lato posto a confine della strada carrabile di Lottizzazione, dalla quale si evidenzia che al momento non si evidenzia alcun cedimento/abbassamento della fondazione e/o della strada di Lottizzazione.



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

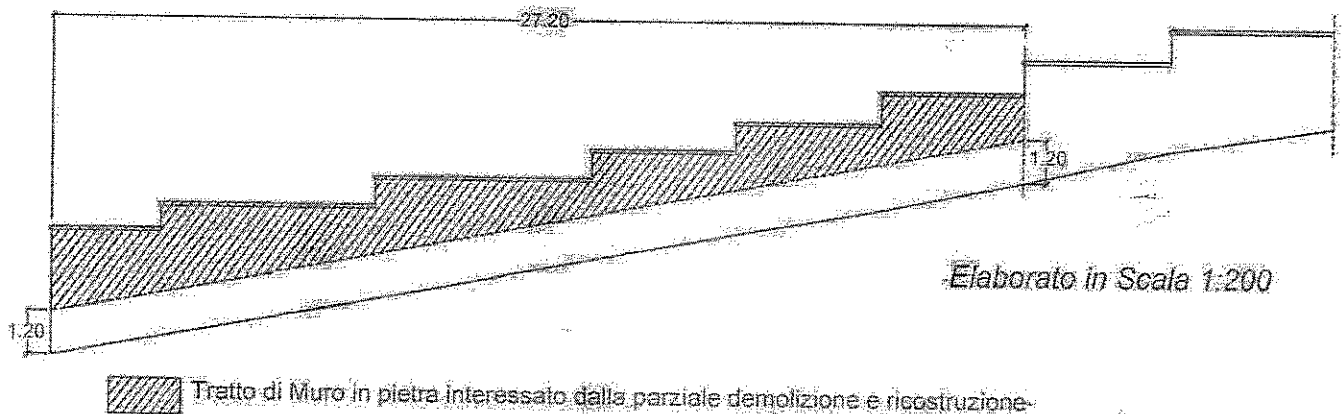
Foto 7 -Particolare della base del tratto della cinta muraria, del lato posto a confine della strada carrabile di Lottizzazione, dalla quale si evidenzia che al momento non si evidenzia alcun cedimento/abbassamento della fondazione e/o della strada di Lottizzazione.



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

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

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



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

- Demolizione parziale del Muro e sgravo del terreno di riporto retrostante compreso recupero delle pietre:
 Superf. 44,00 Mq x 0,50 Spes. = 22,00 Mc x € 30,00 al Mc = € 660,00

- Ricostruzione del Muro con uso delle stesse pietre recuperate dalla demolizione:
 Superf. 44,00 Mq x 0,50 Spes. = 22,00 Mc x € 250,00 al Mc = € 5.500,00

- Riempimento Muro con materiale derivato dallo scavo di demolizione:
 29,00 Mc x € 15,00 al Mc = € 435,00

- Ricollocazione ringhiera metallica sul Muro:
 27,00 MI x € 15,00 al MI = € 405,00
 Sub totale = € 7.000,00

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Lotto Unico

Descrizione sintetica degli immobili pignorati.

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

Identificazione Catastale degli immobili pignorati.

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

Natura e titolarità giuridica degli immobili pignorati.

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

Problematiche riscontrate relative agli immobili pignorati.

Il Fabbricato, risulta privo del Certificato di Agibilità.

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

Acri (CS) Maggio 2017

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