

TRIBUNALE DI COSENZA
UFFICIO DELLE ESECUZIONI

=====

Giudice: Dott.ssa Francesca Goggiamani

Procedura: n. 143/2013 R.G.E.

Oggetto: Valutazione unità immobiliare residenziale in Bisignano (CS).

=====

RELAZIONE PERITALE

IL C.T.U.

Dott. Ing. Amleto M. Pastore



PREMESSA

Il sottoscritto Pastore Ing. Amleto Massimiliano venne nominato, dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Cosenza dott.ssa F. Goggiamani, esperto nella procedura n. 143/2013 R.G. Esecuzioni. Il giuramento di rito e la formulazione dei quesiti avvenne il 16/06/2015.

La procedura promossa dalla ITALFONDIARIO s.p.a, in qualità di procuratrice del Banco di Napoli s.p.a. facente parte del Gruppo "INTESA SAN PAOLO", per tramite del proprio procuratore Avv. _____ contro la _____ nata a _____

il _____ ha per oggetto l'esecuzione forzata per espropriazione sul seguente bene immobile:

1. in comune di Bisignano (CS) alla località Arena o Arenella, abitazione di tipo civile, con circostante corte di circa mq 700, l'unità immobiliare residenziale è censita al Catasto Fabbricati del comune di Bisignano (CS) al foglio 63, particella 741, Categoria A/2, Classe U, consistenza n. 8,5 vani, Rendita € 438,99, Piano: S1 - T-1.

Il C.T.U. ha ritirato copia degli atti e del fascicolo d'ufficio presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Cosenza e, dopo una attenta analisi degli stessi, ha fissato per il 16/07/2015, il sopralluogo agli immobili oggetto della procedura. Alle ore 9:30, stabilita per l'appuntamento presso l'ingresso principale del comune di Bisignano (CS), non ha trovato nessuno ad attenderlo, per cui alle ore 10:00 ha chiesto informazioni, presso il comando dei vigili urbani, sull'indirizzo della debitrice e si è recato in contrada Arena di Bisignano (CS). L'avviso per il sopralluogo il C.T.U. lo aveva comunicato alle parti con raccomandata indirizzata alla procuratrice della debitrice Avv. _____, indicata nel fascicolo dell'esecuzione. Nel frattempo la procuratrice aveva rinunciato all'incarico e, per disguidi postali, solo successivamente al 16/07/2015 aveva ricevuto la comunicazione del sopralluogo, così come ha comunicato al C.T.U. qualche giorno dopo. Per queste motivazioni il C.T.U. su richiesta della debitrice e del proprio coniuge, Sig. _____ ha rinviato il sopralluogo ad altra data da comunicare alle parti.

Successivamente, ha fissato per il 24/07/2015 il sopralluogo all'unità immobiliare residenziale oggetto dell'Esecuzione. Nel corso del sopralluogo ha redatto apposito verbale, allegato al presente lavoro peritale; ha effettuato scatti fotografici agli immobili oggetto dell'esecuzione; ha eseguito misurazioni degli ambienti degli immobili ed ha preso dettagliati appunti sulle caratteristiche costruttive, tipologiche, impiantistiche e di finitura dell'immobile visionato. Al sopralluogo ha presenziato esclusivamente il coniuge dell'esecutata Sig. _____.



Il C.T.U., nel seguito, così come disposto dal Giudice dell'esecuzione nel verbale d'udienza del 16/Giugno/2015, formula, con lo stesso ordine, compiuta risposta ai singoli quesiti postigli per l'assolvimento del suo mandato, anche qualora dovesse essere negativa.

PUNTO N. 1

Come già descritto precedentemente, la procedura promossa dalla ITALFONDIARIO s.p.a, in qualità di procuratrice del Banco di Napoli s.p.a. facente parte del Gruppo "INTESA SAN PAOLO", per tramite del proprio procuratore Avv. _____ contro la Sig.ra _____

_____, ha per oggetto l'esecuzione forzata per espropriazione sul seguente bene immobile:

1. in comune di Bisignano (CS) alla località Arena o Arenella, abitazione di tipo civile, con circostante corte di circa mq 700, l'unità immobiliare residenziale è censita al Catasto Fabbricati del comune di Bisignano (CS) al foglio 63, particella 741, Categoria A/2, Classe U, consistenza n. 8,5 vani, Rendita € 438,99, Piano: S1 - T-1.

Il C.T.U. in data 22/09/2015 ha effettuato Ispezione Ipotecaria telematica presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Cosenza, Servizio di Pubblicità Immobiliare, per la verifica della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma codice di procedura civile.

Da quanto contenuto nella visura ha potuto riscontrare una puntuale e precisa corrispondenza tra quanto trascritto nel certificato notarile, allegato agli atti del fascicolo dell'esecuzione, redatto dalla Dott. Stanislao Amato in data 06/06/2013, con le risultanze dell'Ispezione Telematica Immobiliare effettuata in data 22/06/2015 che si allaga al presente lavoro peritale. Ha effettuato, inoltre, le visure catastali attuali e storiche degli immobili oggetto della procedura esecutiva che, anche esse, allega alla presente.

PUNTO N. 2

Sulla base dei documenti in atti e quelli reperiti dal C.T.U., l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli possono così elencarsi in ordine cronologico:

1. ISCRIZIONE del 21/10/1997 - Registro Particolare 2409 Registro Generale 21937 Pubblico Ufficiale SERGIO CAPPELLI Repertorio 18060 del 16/10/1997. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.
2. ISCRIZIONE del 10/02/2003 - Registro Particolare 413 Registro Generale 3845 Pubblico Ufficiale GISONNA LEUCIO Repertorio 256404 del 07/02/2003. IPOTECA



VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO.

3. TRASCRIZIONE del 05/06/2008 - Registro Particolare 12901 Registro Generale 18286 Pubblico Ufficiale CAPPELLI SERGIO 37051/14580 del 29/04/2008 ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE.
4. TRASCRIZIONE del 06/06/2013 - Registro Particolare 10179 Registro Generale 14477 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE CIVILE PENALE DI COSENZA Repertorio 111/2013 del 07/05/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Il suddetto elenco è contenuto nella Ispezione Ipotecaria telematica dell'Agenda del Territorio, Ufficio Provinciale di Cosenza, Servizio di Pubblicità Immobiliare, effettuata dal C.T.U. che allega al presente lavoro peritale.

PUNTO N. 3

Il C.T.U., per meglio esporre il proprio lavoro peritale ha acquisito, presso gli uffici competenti le seguenti mappe:

- estratto della mappa catastale del foglio n. 63 del comune di Bisignano (CS);
- planimetria dell'unità immobiliare urbana (u.i.u.) in comune di Bisignano (CS) Contrada Arena foglio n. 63 particella n. 741;
- elaborati tecnico grafici allegati alla concessione edilizia, progetto originario e variante, con la quale è stata autorizzata la costruzione del fabbricato oggetto dell'esecuzione immobiliare.

L'estratto di mappa e la planimetria catastale allega alla presente relazione peritale, mentre gli elaborati tecnico grafici delle concessioni edilizie, vista la loro quantità e dimensione di formato, sono trattenuti dal C.T.U. nel proprio archivio di studio e, comunque, depositabili qualora gli venissero richiesti.

PUNTO N. 4

Il C.T.U., in data: 16/07/2015, 24/07/2015 e 08/10/2015 ha effettuato accurato sopralluogo all'immobile oggetto della procedura esecutiva. Il bene pignorato è una unità immobiliare residenziale ubicata nel comune di Bisignano (CS) in Contrada Arena n. 24/1, è costituita da un piano terra, un primo piano e un magazzino, seminterrato, aderente e adiacente, sul lato est, all'unità residenziale. Dalla strada comunale, dopo aver attraversato parte della particella n.



1132 di proprietà della Sig.ra sorella della debitrice, si accede nella corte esclusiva che circonda l'unità immobiliare residenziale oggetto della procedura esecutiva. L'ingresso avviene da un portoncino posto nel porticato situato sul lato ovest. Internamente a piano terra in un unico ambiente sono identificabili le funzioni di: ingresso - soggiorno, angolo cottura e pranzo, inoltre, nello stesso piano terra, sono presenti un WC, un disimpegno, una stanza e la scala per accedere al primo piano. Dalla scala si accede al primo piano costituito dai seguenti ambienti: disimpegno, tre stanze da letto e WC. Tutte le stanze si affacciano su delle terrazze. L'unità immobiliare ha una superficie calpestabile totale, tra i due piani su cui si sviluppa, di circa 150,70 mq oltre a: 12,60 mq di porticato, 10,70 mq di balconi, 22,00 mq di terrazza e 52,60 mq di magazzino. Mentre la sua superficie lorda, tra i due piani su cui si sviluppa, è pari a circa 182,00 mq oltre a: 12,60 mq di porticato, 10,70 mq di balconi, 22,00 di terrazza e 52,60 mq di magazzino. L'unità immobiliare residenziale confina su tutti i suoi lati con la propria corte di pertinenza estesa per circa 764 mq

Al nuovo catasto urbano l'unità immobiliare è così censita:

comune di Bisignano (CS) foglio 63, particella 741, Categoria A/2, Classe U, consistenza n. 8,5 vani, Rendita € 438,99, contrada Arena, Piano S1 – T – 1.

L'unità immobiliare residenziale è stata realizzata, alla fine degli anni novanta, in conglomerato cementizio armato, gli infissi esterni ed interni sono in legno. Le pavimentazioni degli ambienti sono in piastrelle di monocottura, mentre i servizi, angolo cottura e WC, sono rivestiti con piastrelle di ceramica. L'unità immobiliare residenziale è allacciata alle reti di distribuzione dell'energia elettrica, dell'acquedotto comunale e a quella di allontanamento delle acque reflue urbane, l'impianto di riscaldamento è alimentato da un termocamino, è presente anche una caldaia a gas GPL per la produzione dell'acqua calda sanitaria e per il riscaldamento, in alternanza con il termocamino. E' localizzata a valle del centro storico di Bisignano (CS) in una zona semi periferica raggiungibile da una strada comunale, questa zona urbana confina con le aree di nuova espansione urbanistica in cui, negli ultimi anni, sta avvenendo lo sviluppo urbanistico di Bisignano (CS), sono presenti, infatti, nelle vicinanze diversi interventi edilizi di recente realizzazione che caratterizzano questo aspetto. La zona, così come l'intero territorio comunale di Bisignano (CS), è dotato di sufficienti servizi primari e secondari, ha un buon collegamento con le principali vie di comunicazione, autostrada, strade statali e provinciali, dista circa 25 Km dalla città di Cosenza capoluogo di Provincia.



CORTE DI PERTINENZA

L'unità immobiliare residenziale, così come è rappresentato nell'estratto di mappa catastale allegato alla presente, è inserita in una corte di pertinenza esclusiva che forma una piacevole cornice di verde intorno ad essa per una estensione di circa 764 mq.

STATO DI CONSERVAZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

L'unità immobiliare residenziale, così come descritto precedentemente e come mostrano le immagini fotografiche, ha un grado di finitura accettabile, così non può dirsi del suo stato di conservazione e di manutenzione per alcuni ambienti interni, che necessitano di interventi manutentivi, in particolar modo di tinteggiatura.

PUNTO N. 5

L'unità immobiliare residenziale oggetto della procedura esecutiva **risulta conforme** alle descrizioni contenute negli atti e nel fascicolo della procedura.

PUNTO N. 6

L'unità immobiliare residenziale oggetto della procedura esecutiva è conforme alla documentazione catastale che il C.T.U. ha reperito presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cosenza – Territorio Servizi Catastali.

PUNTO N. 7

Da ricerche effettuate dal C.T.U. presso il comune di Bisignano (CS) nelle seguenti date: 31/08/2015, 15/09/2015 e 17/09/2015, ha potuto verificare che sul territorio comunale è attualmente vigente il P.R.G. approvato in data 26/10/1995 con D.P.G.R. della Calabria n. 759. In base allo strumento urbanistico vigente, l'unità immobiliare residenziale oggetto della esecuzione immobiliare, rientra in una zona urbanistica omogenea definita come: ***E "Zone agricole"***.

PUNTO N. 8

Il fabbricato dell'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva, è stato realizzato con la pratica edilizia n. 34 dell'anno 1993 protocollo n. 5544/93 del 05/07/1994 rilasciata, dal Sig. Sindaco pro tempore del Comune di Bisignano (CS), alle Sig.re _____, nata a _____ e _____ nata a _____. La concessione edilizia aveva per oggetto la: *Costruzione di n. 2 (due) fabbricati a due piani, muri di sostegno,*



da realizzarsi mediante struttura portante in cemento armato, così come riportato nell'atto di concessione. Nello stesso atto, inoltre, veniva specificata la destinazione d'uso degli ambienti dei due fabbricati: *piani seminterrati di entrambi i fabbricati parte a magazzini agricoli e parte a residenza e porticato piani terra residenza e terrazzo*. Con questa concessione edilizia si prefigurava la costruzione di due fabbricati distinti posizionati, planimetricamente, parallelamente alla strada comunale. Successivamente con la concessione edilizia n. 40 protocollo n. 2160/96 del 29/11/1996, veniva concesso il permesso di: *Progetto di variante planimetrica, relativa alla costruzione di due fabbricati mediante struttura portante in c.a. di cui alla concessione edilizia originaria n. 5544/93 del 05/07/1994*. Con il progetto di variante planimetrica veniva modificata esclusivamente la disposizione planimetrica sul terreno dei due fabbricati che, da una posizione parallela alla strada comunale del progetto originario, venivano posti affiancati uno di seguito all'altro, *per un migliore utilizzo del terreno circostante*, inoltre, *tale variazione non comporta modifiche alla progettazione architettonica, restano invariati i volumi e lo schema statico* così come ha riportato il Progettista e Direttore dei lavori nella relazione tecnica allegata alla variante. Il fabbricato oggetto della esecuzione immobiliare, di proprietà della debitrice Sig.ra _____ veniva individuato in quello più a sud, più interno al fondo di proprietà. Nella concessione edilizia di variante veniva mantenuta la destinazione d'uso dei fabbricati in costruzione così come prevista nel progetto originario, e cioè: *piani seminterrati di entrambi i fabbricati parte a magazzini agricoli e parte a residenza e porticato, piani terra residenza e terrazzo*. Veniva anche mantenuta la natura dell'intervento edilizio che, nella sua generalità, aveva come oggetto, contestualmente, la realizzazione di un manufatto a servizio dell'attività agricola del fondo, nonché per la residenza.

Il C.T.U. in data 15/09/2015 ha visionato, presso l'Ufficio Tecnico del comune di Bisignano (CS), le suddette concessioni edilizie e gli elaborati tecnico grafici ad esse allegati, ha inoltre, richiesto ed ottenuto la riproduzione degli elaborati tecnico grafici più importanti. Sulla scorta degli atti rilasciati dall'Ufficio Tecnico del comune di Bisignano (CS) ha potuto effettuare un confronto di quanto concesso con quanto effettivamente realizzato. Dal confronto, per quanto riguarda le dimensioni tra edificio concesso e edificio realizzato, non risultano apprezzabili difformità tali da essere menzionate. La stessa cosa non può affermare per:

- 1) la disposizione piano altimetrica dell'intero fabbricato;
- 2) la costruzione del magazzino adiacente al fabbricato sul suo lato esposto ad est;
- 3) la destinazione degli ambienti del fabbricato.



Per quanto riguarda la difformità del precedente punto n. 1 essa consiste nel fatto che il piano seminterrato, della concessione edilizia originaria, è diventato un piano terra, non più interrato su tre lati così come era stato concesso.

Con la difformità del punto due, il magazzino, a servizio dell'attività agricola, è stato realizzato con altro corpo di fabbrica, attaccato a quello residenziale sul suo lato est, in difformità della concessione edilizia originaria che individuava questo magazzino come una porzione del piano seminterrato. Il magazzino ha una altezza di circa 2,30 ml e una superficie di circa 52,57 mq.

La difformità del punto n. 3 consiste nell'aver trasformato una parte dell'originario piano seminterrato, nello stato attuale odierno piano terra, da magazzino a servizio dell'attività agricola a superficie residenziale. La superficie che ha subito questa trasformazione, da magazzino a residenza, il C.T.U. la stima a circa 58,00 mq.

Da informazioni raccolte presso l'Ufficio Tecnico del comune di Bisignano (CS) al C.T.U. non risulta che le suddette difformità siano state sanate e non risulta che siano presenti in corso delle pratiche edilizie di concessione in sanatoria, inoltre, per il fabbricato oggetto della procedura esecutiva non risulta che sia stata rilasciata la dichiarazione di agibilità.

Le difformità eseguite nella costruzione del fabbricato oggetto della Esecuzione Immobiliare, a parere del C.T.U., sono sanabili nella misura in cui l'esecutata debitrice sia in possesso di terreno, a destinazione agricola, su cui dovrà gravare, con il vincolo alla non edificazione, la superficie e volumetria eseguita in difformità della concessione edilizia originaria.

PUNTO N. 9

L'immobile oggetto della procedura esecutiva per la sua natura e singolarità va venduto in un unico lotto.

PUNTO N. 10

L'immobile oggetto della procedura esecutiva non è stato pignorato in *pro quota*.

PUNTO N. 11

L'unità immobiliare residenziale, oggetto della procedura esecutiva, è attualmente occupato dalla esecutata e debitrice:

- Sig.ra

Esso è destinato quale abitazione della stessa e del proprio nucleo familiare.



PUNTO N. 12

L'immobile oggetto della procedura esecutiva non è occupato da coniugi separati o ex coniugi dei debitori.

PUNTO N. 13

Sull'immobile pignorato al C.T.U. non risulta che vi gravino vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e non esistono vincoli e/o oneri di natura condominiale.

PUNTO N. 14

Al C.T.U., prima di procedere alla trattazione della valutazione del bene pignorato, preme effettuare una breve premessa sulle dinamiche attuali del mercato immobiliare residenziale in generale e su quello della zona in cui è localizzato il bene oggetto del pignoramento.

Le cronache degli ultimi anni, in un periodo congiunturale come quello che stiamo vivendo, mostrano il settore dell'edilizia in generale, e quello residenziale in particolare, alle strette con la crisi economica, tanto che la diminuzione delle nuove costruzioni viene stimato al 30% sul territorio nazionale che, a parere degli esperti, influisce con maggiore intensità, anche sul mercato dell'usato. Nell'ultimo semestre è stata registrata una lieve inversione di marcia che induce a pensare positivamente per il futuro di questo settore, ma che non basta per affermare che la sua crisi sia definitivamente superata.

Questa situazione di crisi si aggrava quando i dati statistici del settore immobiliare riguardano le regioni e le zone più depresse come quelle meridionali e le loro zone come quelle in cui ricade l'immobile oggetto della procedura esecutiva.

Procedere, pertanto, alla determinazione della valutazione di qualsivoglia immobile residenziale ubicato a Bisignano (CS), senza avere un termine di paragone concreto in riferimento al mercato, rischia di far commettere degli errori oggettivi che possono essere superati, a parere del C.T.U., solo con il buon senso, e cioè che, comunque, un bene ha un suo valore intrinseco ed estrinseco a prescindere dell'andamento dell'economia dei mercati e delle nuove e vecchie imposizione fiscale su di essi.

Per queste ragioni il C.T.U., nel determinare il valore del bene oggetto del pignoramento adotterà una metodologia che, da un lato, si baserà sulla personale esperienza e dall'altro andrà a ricercarne il confronto con la stima per capitalizzazione dei redditi, che nella fattispecie sembra essere quella che più si presta ad un concreto confronto.



In base alla personale esperienza, suffragata anche da indagini condotte presso Agenzie immobiliari della zona e del capoluogo di Provincia, nonché dalla consultazione della "Banca dati delle quotazioni immobiliari", redatte ogni semestre dal MEF - Agenzia del Territorio della Provincia di Cosenza, in considerazione delle caratteristiche specifiche dell'immobile, dell'ubicazione, dei collegamenti, del grado di manutenzione, delle finiture, degli impianti tecnologici, di tutte le peculiarità intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto della perizia, in relazione a quanto espresso nella precedente premessa, apportati gli appropriati correttivi, il C.T.U. ritiene adeguato attribuire all'unità immobiliare oggetto di stima, un valore pari a circa 900,00 €/mq. Avendo l'unità residenziale immobiliare una superficie commerciale di circa mq 182,00 mq oltre a: 12,60 mq di porticato, 10,70 mq di balconi, 22,00 di terrazzo coperto e 52,60 mq di magazzino. Di seguito, il CTU ha determinato la Superficie Commerciale Vendibile (SCV), superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile e che rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali che, per l'immobile oggetto della procedura esecutiva, ha una estensione pari a circa 228,465 mq. Per la determinazione della SCV, ha utilizzato il documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate). Effettuando le moltiplicazioni del caso ha ottenuto i seguenti valori:

superficie residenziale commerciale mq $182,00 * € 900,00 = € 163.800,00$

porticato mq $12,60 * € 900,00 * 35,00\% = € 3.969,00$

balconi mq $10,70 * € 900,00 * 25,00\% = € 2.407,50$

terrazze mq $22,00 * € 900,00 * 35,00\% = € 6.930,00$

magazzino mq $52,60 * € 900,00 * 25,00\% = € 11.835,00$

corte di pertinenza mq $25,00 * € 900,00 * 15,00\% = € 3.375,00$

corte di pertinenza mq $739,00 * € 900,00 * 2,00\% = € 13.302,00$

dalla somma, delle singole voci, ha ottenuto il più probabile valore di stima dell'unità immobiliare residenziale oggetto dell'esecuzione immobiliare pari a:

€ 205.618,50

che, in cifra tonda è possibile arrotondare a

€ 206.000,00

(Euro duecentoseimila/00)

Per ottenere una valutazione più congrua e più certa, il C.T.U. ritiene giusto confrontare questo valore con quello derivante da una valutazione per capitalizzazione di reddito. A tal proposito, con buona approssimazione, può attribuire, al bene oggetto di stima un reddito annuo lordo,



ovvero la somma degli affitti mensili, pari a ad € 12.000,00. Da ciò scaturisce che il valore dell'immobile è dato dalla seguente espressione:

$$V_m = \frac{\text{Reddito normale}}{r}$$

dove:

Reddito normale = Reddito annuo lordo - Spese;

Spese = somma di tutte le spese dirette ed indirette medie annue, normalmente a carico del proprietario;

r = saggio di capitalizzazione.

Considerando che, per l'immobile oggetto di stima, le spese possono commisurarsi a circa il 20% del reddito lordo annuo, si ottiene:

Reddito normale = € (12.000 - 2.400) = € 9.600

Adottando un saggio di capitalizzazione **r** pari al 4%, si avrà:

$$V_m = \frac{\text{Reddito normale}}{r} = \frac{9.600}{0,04} = 240.000,00$$

Questa stima rappresenta il più probabile valore di mercato di una nuova unità immobiliare simile a quella oggetto della procedura esecutiva, pertanto, a questo valore di stima va applicato un coefficiente riduttivo che tenga conto della vetustà dell'unità immobiliare residenziale. Facendo fede, come termine di ultimazione dei lavori del fabbricato, quello fissato nella concessione edilizia, cioè il 1997, risulta che il fabbricato ha una vecchiaia costruttiva di circa 18 anni, pertanto, secondo la letteratura più accreditata in materia, si può adottare un coefficiente riduttivo pari a circa il 18 % che, applicandolo, conduce al seguente valore di stima:

$$€ 240.000,00 - 18\% = € 196.800,00$$

(Euro centonovantaseimilaottocento/00)

Il confronto dei due metodi utilizzati, quello sintetico e quello analitico per capitalizzazione di reddito, induce ad individuare, nella media aritmetica dei due valori, quello più congruo per stabilire il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, e cioè:

$$€ 201.400,00$$

(Euro duecentounomilaquattrocento/00)

Il suddetto valore di stima si intende comprensivo di tutte le caratteristiche del bene che gli attribuisce una stima complessiva di circa € 881,54 per mq.



CONCLUSIONI

La procedura esecutiva n. 143/2013 R.G.E., come più volte menzionato, ha per oggetto l'esecuzione forzata per espropriazione del seguente bene immobile:

1. in comune di Bisignano (CS) alla località Arena o Arenella, abitazione di tipo civile, con circostante corte di circa mq 700, l'unità immobiliare residenziale è censita al Catasto Fabbricati del comune di Bisignano (CS) al foglio 63, particella 741, Categoria A/2, Classe U, consistenza n. 8,5 vani, Rendita € 438,99, Piano: S1 - T-

a cui, con la presente relazione, il C.T.U., attribuisce la seguente valutazione di stima complessiva, pari a:

€ 201.400,00

(Euro duecentounomilaquattrocento/00)

Avendo adempiuto bene e fedelmente all'incarico conferitogli

Il C.T.U.

Dott. Ing. Amleto M. Pastore

Allega alla presente relazione:

- Verbale di sopralluogo;
- Ispezioni Ipotecarie;
- Visura catastale attuale comune di Bisignano (CS) Foglio 63 u.i.u. n. 741;
- Visura catastale attuale e storica dell'u.i. comune di Bisignano (CS) Foglio 63 n. 741 (corte);
- Estratto di mappa del foglio n. 63 del comune di Bisignano (CS) particella n. 741;
- Planimetria catastale comune di Bisignano (CS) Foglio 63 u.i.u. n. 741;
- Pratica edilizia n. 34/1993 Prot. n. 5544/93 rilasciata dal Sindaco protempore di Bisignano (CS) (progetto originario);
- Pratica edilizia n. 34/1993 Prot. n. 2160/96 rilasciata dal Sindaco protempore di Bisignano (CS) (progetto di variante);
- Distinta dell'onorario e delle spese.



SOGLIARIO
F. rig. rend. 407

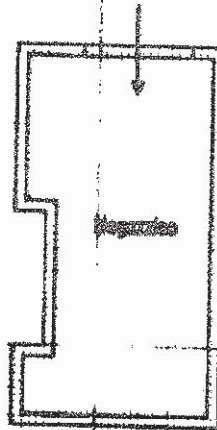


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

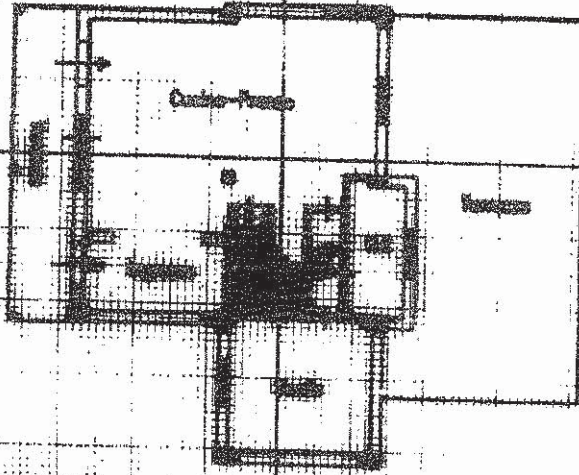
MOD. EN (CEU)

LIRE
980

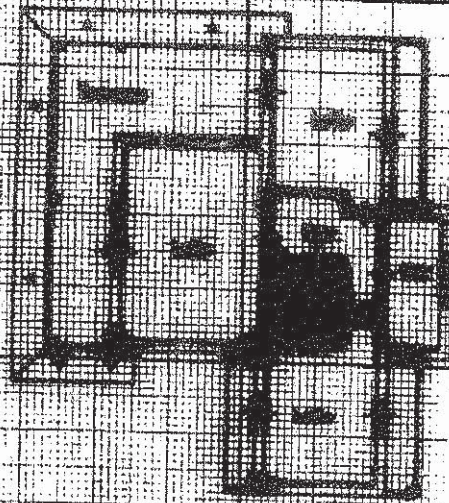
Planimetria di u.i.u. in Comune di BISIGNANO via dda Arena civ.



Piano Seminterrato
h = 2.80



Piano Terra
h = 2.80



SCALATI 1/2000

Chiarazione di N.C.
Denuncia di variazioni
Cambio di destinazione

Completata dal Arch. Silvana Maiuri
(Titolo, cognome e nome)

RESERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 04/09/1997
Tot. schede: 4 - Formato di acq: A4 (210x297)
n. Sub.

Isolta il 28/07/2015 da Arch. Silvana Maiuri - Richiedente CTU PASTORE
della provincia di CS n.
data C.



Firmato Da: PASTORE AMLETO MASSIMILIANO EMISSE DEL: ARCHITETTO SI. PASTORE AMLETO MASSIMILIANO

