

*Alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari
Del Tribunale Civile e Penale di Castrovillari*

PROC. N° 104/2015 R.G.E.

G.E. Dott.ssa Elvezia Antonella CORDASCO

PROCEDENTE: **B.C.C. Gestione Crediti S.P.A.** con sede in ROMA alla Piazza Beata Vergine del Carmelo n. 4/5- rappresentata e difesa con delega dall'Avv.to **Francesco PERRI del Foro di Castrovillari**, con domicilio eletto in Corigliano Calabro (CS) Via Nazionale 172.

E

EQUITALIA Servizi di Riscossione S.p.a.- con sede in Roma Viale Giuseppe Grezar 14, domiciliata per il provvedimento c/o la Direzione Regionale di Cosenza Via Paul Harris 28.

Contro

ESECUTATI: **OMISSIS**

OGGETTO: RELAZIONE INTEGRATIVA

L'Esperto

Geom. Ottavio LEONE

Con riferimento al Verbale di udienza del 19/05/2020 nel quale viene disposto chel'Esperto depositi un'integrazione della perizia nella quale indichi il valore dei beni di cui alle lettere B+C e separatamente i valori degli altri beni A), D), E)....., il sottoscritto rimette la sottostante relazione.

Come giustificato a pag. 5 della precedente Relazione, si fa presente che il fabbricato, se pur suddiviso in più Unità Immobiliari Urbane, costituisce un Manufatto che: per le sue caratteristiche di piano, per la sua distribuzione, nonché per la sua composizione con la presenza di parti comuni quali scala, tetto, accessori diretti ed indiretti ecc..., rappresenta una tipica Abitazione a sé completa delle superfici necessarie ad essere abitata in modo più che discreto.

Pertanto al fine di garantire una corretta ed autonoma funzionalità dell'immobile a chiunque sarebbe stato interessato all'acquisto, nella precedente Relazione il sottoscritto ha ritenuto procedere ad effettuare una valutazione del fabbricato in unico blocco e non separatamente per singola Unità Immobiliare; inoltre era stato altresì abbinato il terreno circostante, (Bene di cui alla "**Lettera E**" valutato comunque Autonomamente), in quanto: per raggiungere il fabbricato si deve transitare all'interno del terreno; bisognava inoltre stralciare dal terreno stesso, una sufficiente superficie lungo il perimetro del fabbricato al fine di permettere il transito di mezzi meccanici e garantire di poter effettuare lavori di manutenzione dello stesso immobile.

Per cui, si decise di raggruppare fabbricato e terreno all'interno del costituito **Lotto 1)** ed i singoli valori erano stati attribuiti per come segue:

- a)** nella prima tabella: Valore dell'Intero Fabbricato **(A+B+C+D)**
- b)** nella seconda tabella: Valore del Terreno circostante **(E)**.

A seguito della richiesta di cui al **Verbale di Udienza** suddetto, comunque il sottoscritto ha provveduto a scindere le singole Unità Immobiliari cui è composto il fabbricato ed attribuire singolarmente il proprio probabile valore per come illustrato in appresso.

Fa però notare (così come già attenzionato nella Relazione precedente) che il Bene contraddistinto con la **Lettera D)**, il quale catastalmente rappresenta un "Lastrico Solare" (tetto piano), di fatto già all'epoca del sopralluogo effettuato **non lo è più**. Infatti detta superficie è stata sostituita da un vero e proprio **Tetto di Copertura a Falde Inclinate** (sottotetto non praticabile) che ha sostituito il Lastrico Solare (Come visibile nell'Allegato B -Doc. Fotografica).

Per i motivi suddetti il Bene di cui alla **Lettera D)** non ha più una funzione autonoma proprio per effetto dei lavori di costruzione del tetto, quindi è necessario fonderlo con i Beni di cui alle **Lettere B) e C)**, determinandone un unico valore.

Per quanto sopra si ripropongono i Valori dei beni per come segue e comunque per come richiesto con il Verbale di Udienza suddetto:

- 1) **Immobilie di cui alla Lettera A)= -----€. 10.000,00**
- 2) **Immobili di cui alle Lettere B)+C)+D)= -----€. 45.500,00**
- 3) **Immobilie di cui alla Lettera E)= -----€. 61.628,00**

GIUDIZI DI CONFORMITÀ

1) **CONFORMITÀ EDILIZIA:** SI RICONFERMA QUANTO RIPORTATO NELLA RELAZIONE PRECEDENTE.

2) **CONFORMITÀ CATASTALE:** CRITICITÀ

Per effetto della costruzione del tetto è stata di fatto soppressa l'Unità Immobiliare distinta con la lettera **D)**.

La suddetta difformità è regolarizzabile con una Variazione Catastale mediante: Pratica DOCFA con Causale "Fusione di UU.II."

Tanto si doveva.

Mormanno, lì 29 Giugno 2020

L'esperto

Geom. Ottavio LEONE