

**TRIBUNALE DI COSENZA**  
**SEZIONE PRIMA CIVILE**  
**UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE POST LEGGE 80**  
**Numero di Ruolo Generale: 207/2016**  
**Giudice Istruttore: Dott.ssa GIUSI IANNI**

**Creditore:**

**PENELOPE SPV SRL**  
**STUDIO LEGALE Avv.Daniela Ponzo**  
**Pec: avvdanielaponzo@pecstudio.it**

**Debitori:**

██  
**Studio legale Avv.Pierpaolo Rodighiero**  
**Pec:avv.pierpaolorodighiero@pec.giuffre.it**

**RELAZIONE TECNICA-INTEGRAZIONE**

La sottoscritta Arch.Virginia Oriolo nata a Cosenza il 26/11/1966 con residenza e Studio Tecnico in Rende Via Torino n.6, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Cosenza con il n° 1720, incluso nell'elenco dell'Albo del Tribunale di Cosenza come Consulente Tecnico d'Ufficio del Giudice con il n° 1210, nominata C.T.U. nella procedura n.207/2016 dal G.E. Dott. Giusi Ianni per l'esecuzione immobiliare dei beni immobili individuati nel Comune di Mendicino (CS) Contrada Pasquali n.19 e catastalmente individuati al F 7 part.300 sub 5 riguardante n.1 unità immobiliare sita al piano secondo, a seguito comunicazione del 21/01/2020 (ricevuta via pec) in cui viene richiesto alla sottoscritta CTU *“il deposito di relazione integrata con l'indicazione specifica dei costi occorrenti per la Sanatoria e per la parziale demolizione dell'immobile pignorato, di cui si terrà conto nella rideterminazione del prezzo base di vendita”*

**DICHIARA**

-che il costo occorrente per la presentazione di SCIA in Sanatoria per opere abusive (quali verande su terrazzi) è indicato al punto 6 pag.13 della Perizia depositata pct:

**“SCIA in Sanatoria ai sensi dell'art.37 del DPR 380/2001 che consente la regolarizzazione di abusi edilizi per interventi realizzati in assenza di SCIA purchè conformi alla disciplina edilizia e urbanistica vigente. Successivamente sarà necessario procedere con variazione catastale DOCFI da trasmettere all'Agenzia delle Entrate per aggiornamento catastale. Il costo complessivo per tale attività professionale ammonta a circa € 1.500,00 (al netto di oneri accessori).**



-che il costo occorrente per la demolizione delle verande abusive (comprese la copertura in metacrilato e lamiera coibentata) ammonta a circa **€ 1.200,00.**

Inoltre è previsto il ripristino e/o ricostruzione del parapetto metallico (circa ml.30,00) per un costo complessivo di **€ 1.000,00.**

Pertanto, alla luce di tali ulteriori costi il prezzo di vendita sarà:

**VALORE DI STIMA** - dell'Unità Immobiliare individuata al **sub.5**

mq. 139,00 x 952,00 €/mq. =	€ 132.328,00
abbattimento forfettario 15% =	<u>€ 19.849,20</u>
<b><u>VALORE DI STIMA</u></b>	€ 112.478,80
A dedurre	
- coeff. di vetustà pari a 0.95	€ 112.478,80 x 0,95 = € 106.854,86
- coeff. di obsolescenza pari a 0.90	€ 106.854,86 x 0,90 = € 96.169,37
<b><u>VALORE A BASE D'ASTA</u></b>	€ 96.169,37 arrotondato a € <b>96.200,00 (in Perizia)</b>
A dedurre costi per Sanatoria € 1.500,00	
A dedurre costi per demolizioni e ricostruzioni <u>€ 2.200,00</u>	
Totale costi	€ 3.700,00
<b><u>VALORE A BASE D'ASTA</u></b>	€ 96.200,00 - € 3.700,00 = € <b>92.500,00</b> <b>(euro novantaduemilacinquecento/00)</b>

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordata, si rassegna la presente integrazione, con la più serena coscienza e assoluta obiettività, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento che dovesse essere necessario.

Distinti saluti.

Cosenza, li 06/02/2020

**IL CTU:**

