

TRIBUNALE ORDINARIO
di COSENZA

Giudice dell'Esecuzione Dott. Giuseppe Greco
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedimenti Riuniti nn. **188/2013 e 283/2013** R.G.E.

Ad istanza di:

CENTRO LEASING S.p.A.

In danno di:

RELAZIONE di STIMA

Il C.T.U.
Arch. Sergio Cannataro

Tribunale di Cosenza
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott. Giuseppe Greco

PROCEDIMENTI nn. 188/2013 R.G.E. e 283/2013 R.G.E.
ad istanza del CENTRO LEASING S.p.A.
in danno di

Il sottoscritto Arch. Sergio Cannataro, con studio in Aprigliano CS, c.da S. Nicola n. 8, in data 14/10/2014 ha ricevuto l'incarico dall'Ill.mo Dott. Giuseppe Greco di redigere una relazione tecnica estimativa relativa agli immobili oggetto di pignoramento.

Per come preventivamente comunicato alle parti a mezzo Posta Elettronica Certificata (PEC), ovvero raccomandate A.R. spedite il 12/11/2014, fissava la data di inizio delle operazioni peritali e relativo sopralluogo per prendere visione dei beni pignorati al 25/11/2014 (all. A). Nel citato sopralluogo prendeva visione degli immobili e alla presenza del coniuge dell'esecutata e dell'Ing. quale collaboratore del CTU, eseguiva il rilievo fotografico e planimetrico delle unità pignorate site in Spezzano Piccolo CS, contrada Acqua Coperta n. 45, individuate catastalmente al foglio 4, particella 333, subb. 1 e 3, giusto verbale di accesso riportato nell'allegato B.

Il CTU ha, inoltre, eseguito una serie di accertamenti e verifiche, recandosi presso i seguenti Uffici Pubblici, acquisendo la documentazione necessaria:

- Ag. del Territorio di Cosenza – Ufficio del Catasto (All. C);
- Ag. del Territorio di Cosenza – Servizio Pubblicità Immobiliare (All. D);
- Ufficio Tecnico del Comune di Spezzano Piccolo CS (All. E);
- Ag. delle Entrate di Cosenza (All. G).

Dall'esame della documentazione presente in atti, si è provveduto a reperire presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Cosenza, le visure e i relativi elaborati planimetrici catastali dei beni oggetto del pignoramento. Presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Cosenza, è stata effettuata la ricerca relativa a iscrizioni e trascrizioni delle formalità relative ai venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

I. Identificazione e descrizione dell'immobile.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono costituiti, secondo quanto riportato nell'atto di pignoramento immobiliare, trascritto all'Agenzia del Territorio di Cosenza, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 18/07/2013 ai nn. 18414 R.G. e 12892 R.P., da una unità immobiliare "abitazione" (categoria catastale A3) e da una unità "magazzino - locale di deposito" (categoria catastale C2), site nel Comune di Spezzano Piccolo CS.

I.1 Ubicazione.

Le unità immobiliari sono site in Spezzano Piccolo CS, contrada Acqua Coperta n. 45, in zona periferica e decentrata a carattere prevalentemente residenziale.

I.2 Caratteri generali e tipologici.

Gli immobili, tra di loro contigui e collegati, sono inseriti in un fabbricato residenziale del tipo "bifamiliare", con piano terra/seminterrato adibito a magazzino/deposito (sub. 3) e i soprastanti due livelli ad abitazione (sub. 1). È costituito da un corpo di fabbrica in cemento armato che si eleva per tre livelli fuori terra, globalmente in discreto stato di manutenzione e conservazione.

La conformazione degli immobili è conforme a quella catastale cui si rimanda (all. C) per la disposizione planimetrica degli ambienti, anche se si rileva nell'abitazione (sub. 1), al livello intermedio, l'eliminazione di un vano ripostiglio avendo ampliato la zona di ingresso, mentre rispetto al progetto presentato ed approvato (si veda il successivo p.to 2) si rilevano difformità planimetriche e relativi aumenti di volume.

Il piano terra/seminterrato è adibito parzialmente a magazzino/deposito con ingresso attuato tramite serranda avvolgibile in ferro. Parte delle superficie è adibita a cucina/tinello, con annesso servizio igienico e locale lavanderia realizzati nel sottoscala, ed è collegata all'unità abitativa soprastante (sub. 1) tramite scala a due rampe in cemento armato.

L'abitazione (sub. 1), posta al piano terra/rialzato, è costituita da due livelli abitativi connessi da scala in cemento armato. Al piano terra trovano collocazione: l'ingresso con autonomo portoncino di accesso, un servizio igienico con antibagno, la cucina abitabile, un ampio soggiorno ed un balcone che lambisce il lato ovest dell'unità consentendo la fruizione dello stesso sia dal soggiorno, sia dalla cucina. Al piano superiore trovano collocazione tre camere da letto, un servizio igienico e un locale ripostiglio adibito a cabina armadio. Come per il livello inferiore è presente un balcone sul quale affacciano la camera da letto matrimoniale e la camera doppia.

Le finiture degli ambienti residenziali sono di buon livello qualitativo e in ottimo stato di conservazione (pavimenti e rivestimenti in ceramica, infissi esterni in legno con vetro camera e tapparelle avvolgibili).

L'unità immobiliare è dotata di impianto idrico, di illuminazione ed elettrico con riscaldamento autonomo e radiatori in alluminio. Le unità immobiliari sono corredate da un cortile anteriore (lato strada) con accesso carrabile e pedonale e da una ampia corte esclusiva posta sul fronte est. Trattandosi di struttura edificata su terreno in declivio, la parte posta ad est si trova ad una quota maggiore (dislivello di circa 3

metri) rispetto a quella prospiciente la strada comunale. La continuità degli spazi è garantita da un sistema di scale esterne.

Nelle vicinanze non sono presenti attività commerciali e le stesse sono localizzate in un raggio di circa 2+3 km (vendita alimenti, bar, tabaccherie e beni di prima necessità).

1.3 Estensione.

Dal rilievo eseguito gli immobili presentano le seguenti superfici.

Abitazione (sub. 1):

- superficie lorda commerciale pari a circa 177,00 mq (146,00 mq calpestabili) con altezza pari a 2,76 m al primo livello, mentre il piano superiore (sottofalda) presenta altezze variabili da un minimo di 2,70 m ad un massimo di 2,95 m;
- balconi pari a circa 22 mq;
- corte esclusiva pari a circa 190 mq.

Magazzino/deposito (sub. 3):

- superficie lorda commerciale pari a circa 92,00 mq (81,00 mq calpestabili) con altezza pari a 2,80 m;
- corte esclusiva pari a circa 120 mq.

1.4 Identificazione catastale e confini.

Le unità immobiliari sono identificate catastalmente con i seguenti parametri:

<i>foglio</i>	<i>particella</i>	<i>subalterno</i>	<i>categoria</i>	<i>consistenza</i>	<i>rendita</i>
4	333	1	A3	6,5 vani	€ 402,84
4	333	3	C2	89 mq	€ 197,65

Risultano intestati in piena proprietà, per la quota pari ad 1/1 a Sono intercluse nella particella 333 che ne costituisce corte esclusiva e, trattandosi di tipologia bifamiliare confinano sul lato nord con unità immobiliari di terzi.

1.5 Natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile.

Gli immobili sono in piena proprietà della Sig.ra come sopra generalizzata, mentre nel ventennio il terreno su cui oggi sorge il fabbricato venne venduto dapprima dalla Sig.ra ai Sigg. quindi al Sig. che, tramite la edificò lo stabile e vendette ai Sigg.

Questi nell'anno 2000 (atto di compravendita per Notaio Italo Trotta del 17/01/2000 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Cosenza il 21/01/2000 ai nn. 1407 R.G. e 1124 R.P.) cedettero all'attuale intestataria, come meglio dettagliato nel *Quadro sinottico della provenienza nel ventennio* a corredo della *Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale* del Notaio Luigi De Santis, in atti del procedimento.

1.6 Vincoli locativi e situazione di possesso.

Dalle ricerche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza non risultano registrati contratti locativi (all. H) e si rileva che le unità immobiliari in oggetto sono in possesso dell'attuale intestataria.

2. Situazione urbanistica e verifica della regolarità edilizia.

La particella 333 del foglio 4 ricade in zona CT1 (Zona di Espansione Turistica) nella quale sono comprese parti del territorio scarsamente edificate e urbanizzate e destinate alla realizzazione di ambiti residenziali. In esse sono possibili nuovi interventi destinati alla realizzazione di nuclei residenziali completi di servizi ed attrezzature pubbliche e private. In tali zone il piano regolatore generale si attua attraverso strumenti urbanistici di esecuzione quali: piani particolareggiati, piani di zona, piani di lottizzazione convenzionata (all. E).

Il fabbricato è stato edificato a seguito della Concessione Edilizia n. 15/1987 (prot. n. 02824 del 15/12/1986), successivamente prorogata e volturata (16/03/1994) e da successiva variante in corso d'opera n. 01/1995 (prot. n. 2604 del 02/01/1995). All'atto del sopralluogo, rispetto all'opera di cui alla summenzionata concessione edilizia, sono emerse alcune irregolarità, classificabili come *"Tipologie di abuso n. 2 - Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio, ma conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici"*, di seguito enumerate:

- diversa distribuzione interna degli ambienti sia al primo che al secondo livello abitativo con conseguenti variazioni dei prospetti e aumento di volume (circa 20 mq di superficie calpestabile);
- presenza della scala di collegamento abitazione/magazzino.

Il comma 6 dell'articolo 40 della Legge 47/85, letto alla luce della normativa sul condono, rende possibile la domanda di sanatoria purché la presentazione della stessa avvenga entro centoventi giorni dalla notifica dell'atto di trasferimento dell'immobile e le ragioni del credito siano sorte anteriormente alla data di entrata in vigore del D.L. 269/2003 fissata al 01/10/2003. Pertanto si può affermare che l'illecito edilizio commesso non è stato sanato, in quanto non risultano provvedimenti autorizzativi comunali in merito, e non è sanabile in base alle disposizioni dell'articolo 46, comma 5, del D.P.R. 380/2001 ed in base all'articolo 40, comma 6, della Legge 47/85, in quanto le ragioni del credito sono successive al 1° ottobre 2003.

Risulta però sanabile, attraverso il "Permesso di costruire in sanatoria" (art. 36, comma 1, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.) in quanto l'intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'opera, sia allo stato attuale. In tal caso il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164,00 euro e non inferiore a 516,00 euro (verosimilmente di € 4.000,00 secondo il calcolo eseguito su 20 mq di aumento di superficie con oneri pari a circa 200,00 €/mq), stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia del Territorio (art. 37, comma 4, del

D.P.R. 380/2001 e s.m.i.). Per tali ragioni non risulta richiesta, né rilasciata, la certificazione di Agibilità/Abitabilità.

3. Esistenza di vincoli, gravami, limitazioni e oneri di ogni genere e verifica della regolarità relativa alla documentazione di cui all'art. 567, comma 2, Cod. Proc. Civ.

Dalla disamina dei documenti in atti del procedimento e dagli accertamenti condotti presso gli uffici competenti, gli immobili sono oggetto delle formalità, ovvero vincoli, di seguito specificati come da trascrizioni reperite presso la ex Conservatoria dei RR. II. di Cosenza (all. D).

Appartamento (sub. 1):

- Compravendita. Trascrizione del 21/01/2000 ai nn. 1407 R.G. e 1124 R.P.;
- Ipoteca legale. Iscrizione E.T.R. del 09/11/2005 ai nn. 44256 R.G. e 16485 R.P. con relativa annotazione di cancellazione totale n. 1338 del 2/03/2006;
- Ipoteca volontaria. Iscrizione a garanzia di mutuo del 07/06/2006 ai nn. 18721 R.G. e 3468 R.P.
- Ipoteca giudiziale. Decreto ingiuntivo del Tribunale di Firenze rep. 105/2007 del 09/01/2007;
- Ipoteca legale. Iscrizione Equitalia E.T.R. del 13/03/2008 ai nn. 8069 R.G. e 1273 R.P.;
- Atto esecutivo – Pignoramento immobili. Trascrizione del 18/07/2013 ai nn. 18414 R.G. e 1892 R.P.

Magazzino (sub. 3):

- Compravendita. Trascrizione del 21/01/2000 ai nn. 1407 R.G. e 1124 R.P.;
- Ipoteca volontaria. Iscrizione a garanzia di mutuo del 07/06/2006 ai nn. 18721 R.G. e 3468 R.P.
- Ipoteca giudiziale. Decreto ingiuntivo del Tribunale di Firenze rep. 105/2007 del 09/01/2007;
- Ipoteca legale. Iscrizione Equitalia E.T.R. del 13/03/2008 ai nn. 8069 R.G. e 1273 R.P.;
- Atto esecutivo – Pignoramento immobili. Trascrizione del 18/07/2013 ai nn. 18414 R.G. e 1892 R.P.

Infine, in riferimento alla documentazione di cui all'articolo 567, comma 2, del Codice di Procedura Civile, risultano in atti del procedimento la nota di trascrizione del pignoramento e la Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale.

4. Determinazione del valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento.

Alla stima del valore di mercato delle unità immobiliari in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione del procedimento estimativo detto sintetico-

comparativo basato sul raffronto tra il bene in questione ed una serie di beni simili nella medesima zona per i quali esistono quotazioni immobiliari desumibili da pubblicazioni di agenzie immobiliari ovvero osservatori immobiliari.

Con l'esecuzione dei necessari sopralluoghi, dell'analisi del mercato immobiliare locale, della consultazione di pubblicazioni di agenzie immobiliari e della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio per il periodo in cui viene eseguita la stima (Osservatorio Mercato Immobiliare O.M.I. – 1° semestre, anno 2014 riportato nell'allegato H) applicando al valore medio di mercato un coefficiente correttivo è possibile determinare in maniera più verosimile il valore di mercato che può raggiungersi in una normale compravendita. Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di unità immobiliari residenziali di tipo "ordinario", quindi facilmente comparabili tra loro.

Calcolo dei coefficienti globali di apprezzamento/deprezzamento:

Descrizione			Descrizione		
Localizzazione - Posizione			Immobile oggetto di stima		
Posizione	1,000	buona	1 livello di piano	1,000	p. t.
Collocazione	0,960	vicinale	Esposizione	1,000	Nord/Ovest
Coefficiente Complessivo	0,960		Valore ed affacci	1,000	quadr. stradale
Servizi - Infrastrutture			Ancora igiene	1,000	ottimo
Utiles pastorali	0,960	assenti	Impianti tecnologici	1,000	buoni
Uspedali e Cliniche	0,980	assenti	Pavimentazioni	1,000	buone
Panico pubblica	0,980	assenti	Ingressi	1,030	ottimo
Scuole	1,000	assenti	Escituri	1,030	ottimo
Banche	0,980	assenti	Manutenzioni	1,000	ottimo
Coefficiente Complessivo	0,904		Coefficiente Complessivo	1,126	
Edificato			Coefficiente globale di apprezzamento e/o deprezzamento		
Tipologia costruttiva	1,030	amento ott.	0,986		
Età della costruzione	0,980	< 20 anni			
Coefficiente Complessivo	1,009				

Determinazione del valore di mercato:

Descrizione	Superficie Lorda (mq)	Coefficiente di ponderazione	Superficie Lorda raggugliata (mq)
Abitazioni (non e accessori diretti)	177,00	1,00	177,00
Abitazioni (accessori)	22,00	0,30	6,60
Abitazioni (parte esclusiva)	190,00	0,05	9,50
Magazzini (non e accessori diretti)	92,00	0,60	55,20
Magazzini (parte esclusiva)	120,00	0,05	6,00
Superficie complessiva raggugliata mq			254,30
Valore di mercato medio unitario (€ al metroquadrato I.C.O.R.I.C.)			€ 600,00
Coefficiente di apprezzamento e/o deprezzamento			0,986
Valore di mercato medio unitario residenziale ponderato			€ 591,60
VALORE di MERCATO			€ 150.443,88

Si assume quale valore base di stima per l'immobile in oggetto la somma, in cifra tonda, pari ad € 150.500,00 (euro Centocinquantamilaacinquecento/00) al lordo degli oneri di sanatoria (circa € 4.000,00).

5. Determinazione dei lotti di vendita dei beni oggetto di pignoramento.

Trattandosi unità immobiliari contigue e connesse, sono convenientemente vendibili in unico lotto. Si evidenzia, altresì, che la conformazione planimetrica degli immobili potrebbe consentire la suddivisione in porzioni indipendenti (abitazione e magazzino) a fronte di lavori edili di separazione strutturale (chiusura scala, recinzione corte) e relativi lavori impiantistici (disgiunzione impianto elettrico e idrico).

6. Determinazione del regime fiscale del decreto di trasferimento dei beni oggetto di pignoramento.

Il regime fiscale, cui verrà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento dei beni oggetto della stima, è del tipo "imposta di registro" per come sottoscritto dalla parte in occasione del sopralluogo del 25/11/2014. Detta attestazione è allegata al verbale di sopralluogo riportato nell'allegato B.

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordata, si resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento dovesse necessitare.

Aprigliano, 29/12/2014

Il CTU
Arch. Sergio Cannataro

Alla relazione vengono inclusi:

- Allegato A - Trasmissione di comunicazioni alle parti
- Allegato B - Verbali delle operazioni peritali
- Allegato C - Documentazione catastale
- Allegato D - Ispezioni Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare
- Allegato E - Documentazione acquisita presso gli Uffici Comunali
- Allegato F - Documentazione fotografica
- Allegato G - Certificazione Agenzia delle Entrate
- Allegato H - Quotazioni immobiliari
- CD contenente perizia di stima e allegati digitalizzati

12.11.1994



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

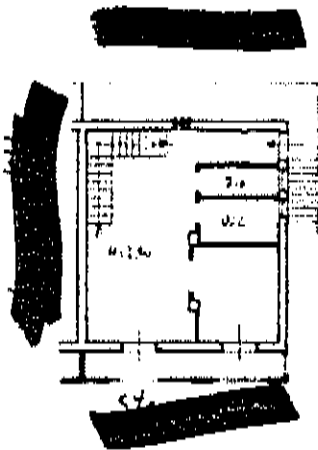
Lire 300

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

in accorto anno 2014 del 2.014

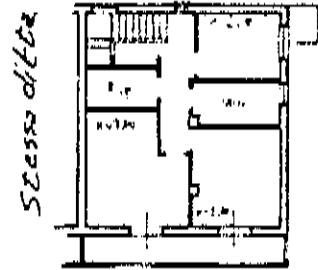
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SPEZZANO PICCOLO via l/da Acquacoperta
Ditta [REDACTED] (CS)

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di COSSENZA



Piano Terra Rialzato

Stessa ditta



Piano 1° Sottotetto

Stessa ditta

Stessa ditta

Stessa ditta

ORIENTAMENTO



Scala di 1:500

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI (ART. 10)

DATA	15/12/1994
PROF.	[REDACTED]
	Fin. 109 P. 1/3 353 Sub. 1

Completata dal [REDACTED]
Invece all'atto dei perimetri presso
della Provincia di COSSENZA

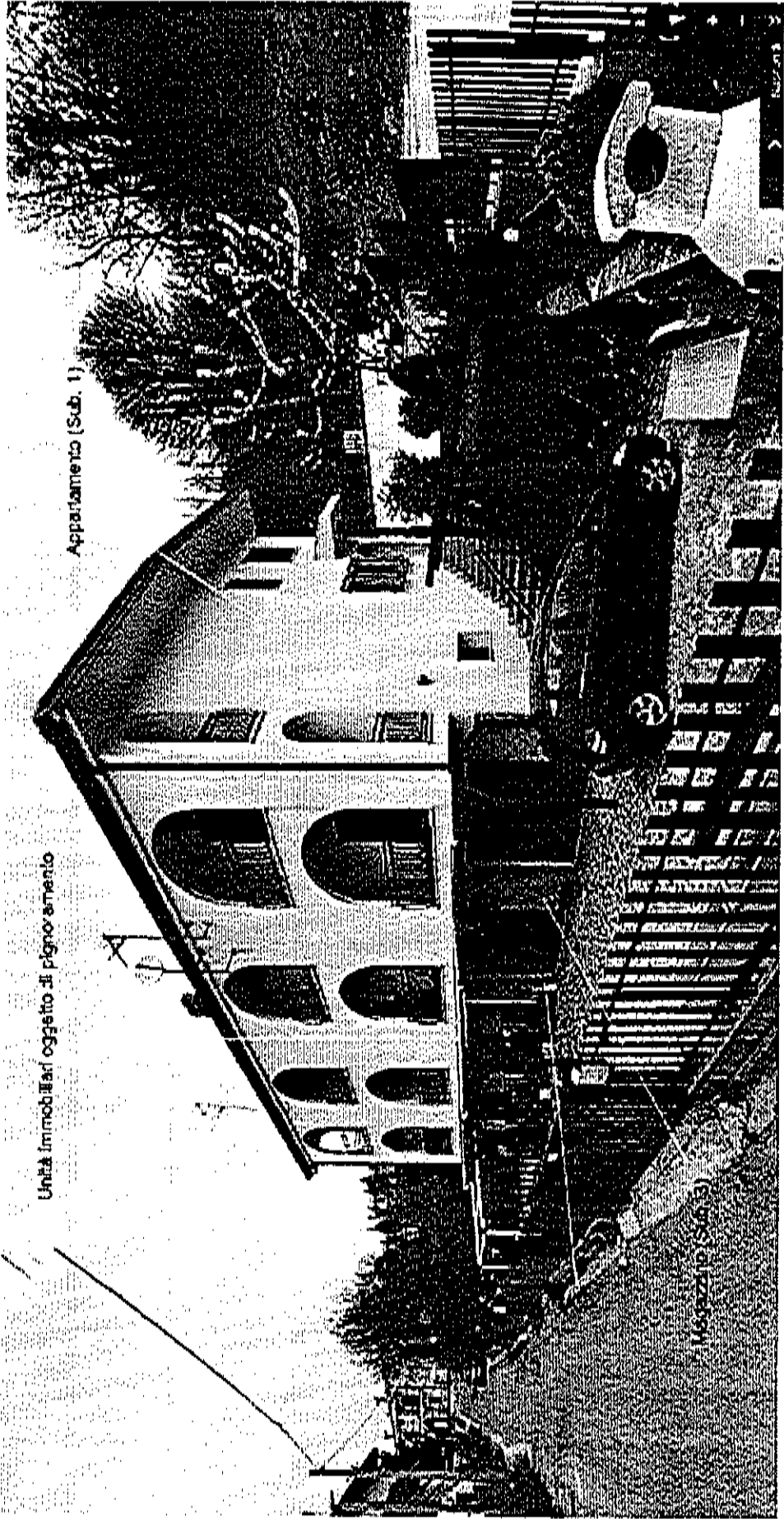
Catasto del Fabbricato - Situazione al 20/11/2014 - Comune di SPEZZANO PICCOLO (1898) - c. Eng. livo 4 - Particella 333 - Subalterno 12 - VIA ACQUA COPERTA piano: 1-1

10 metri

Vgn brtbojn fujbjobuj

E pub/qd f f oxb(j) pof ; 2602302 ; 5 ; IE tub ; 13102081251 ; w/U0096381 ; ISjd j f e f o f ; ITQDSDD691 36D ; 16F
Up t m i d f o f ; 12 ; IQsn bup e j ; b d r v i t f (j p o f ; 184) 3 ; 8 y 5 3 1 * ! ! ; IQsn bup / ubn q b l q d j f t u p ; 185) 3 0 1 y 3 ; 8 *

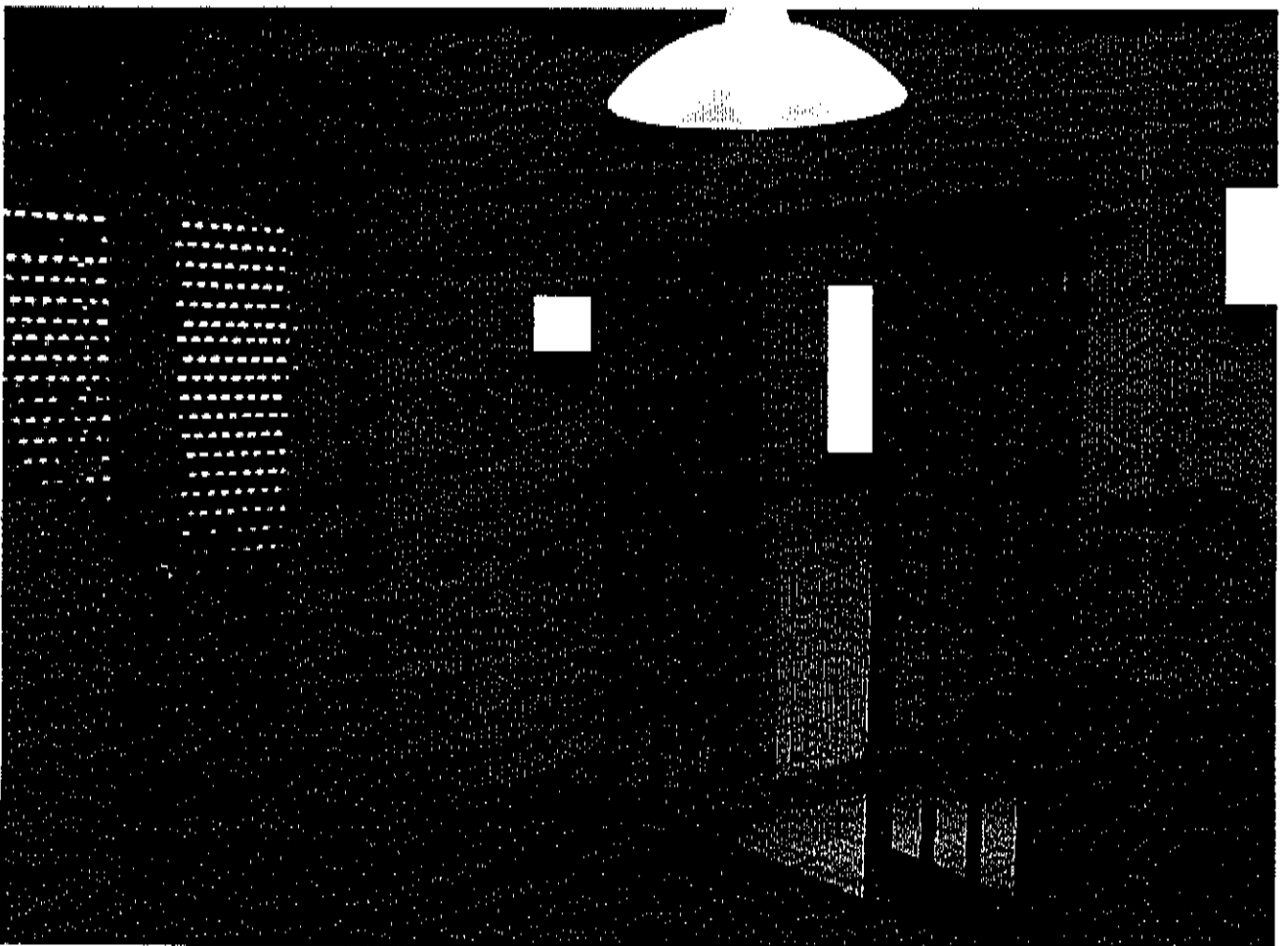


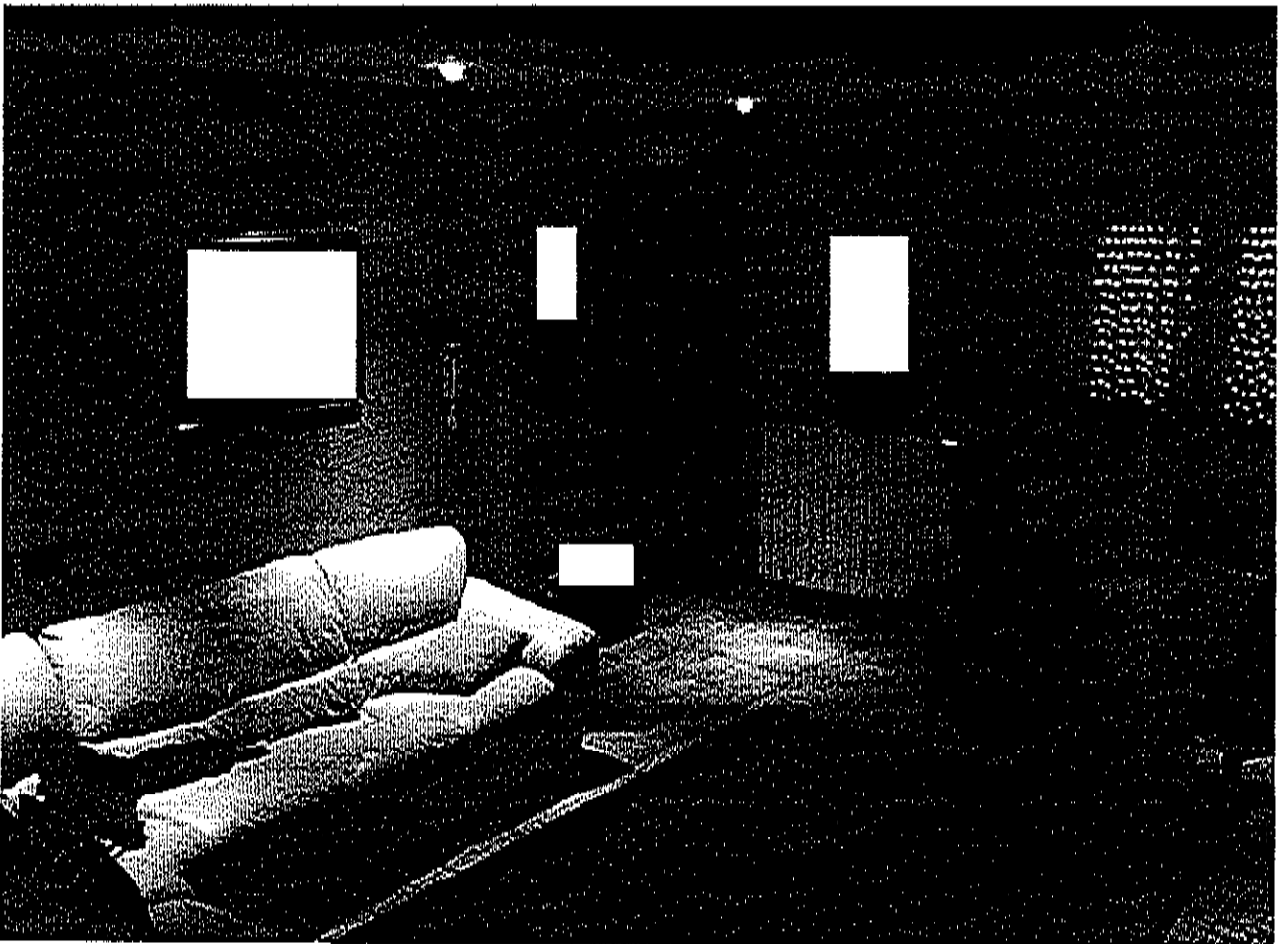


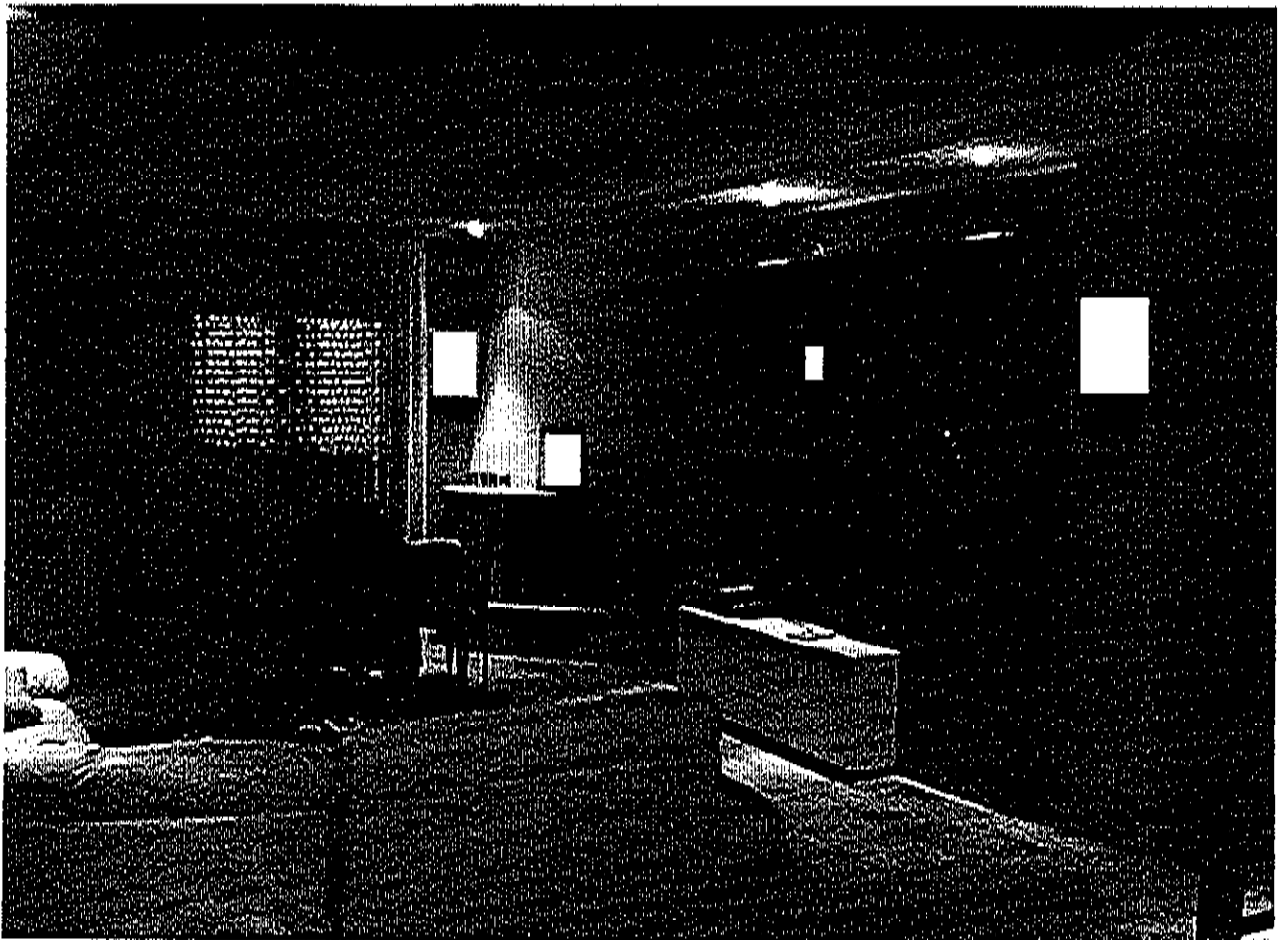
Unità immobiliare oggetto di pignoramento

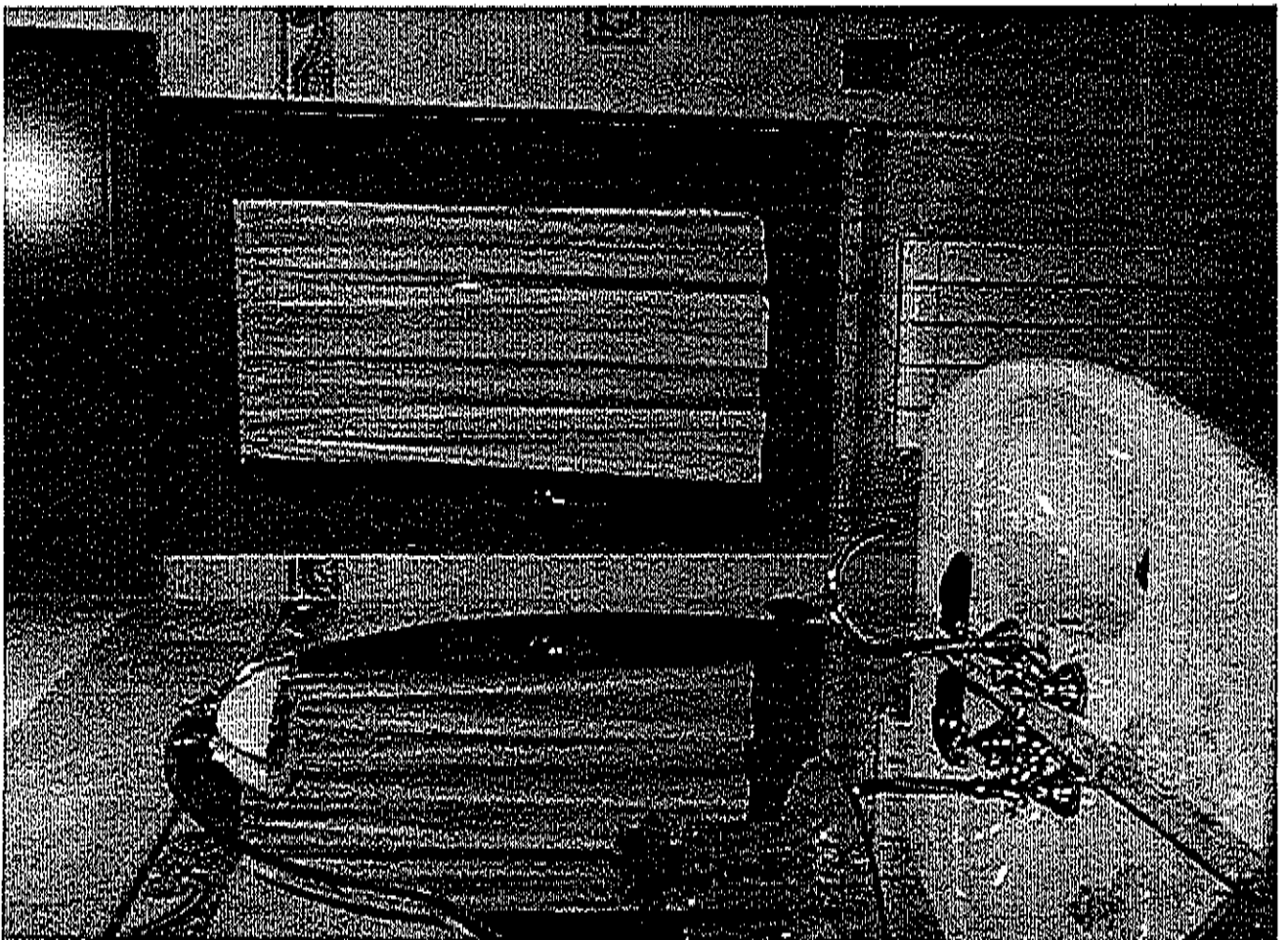
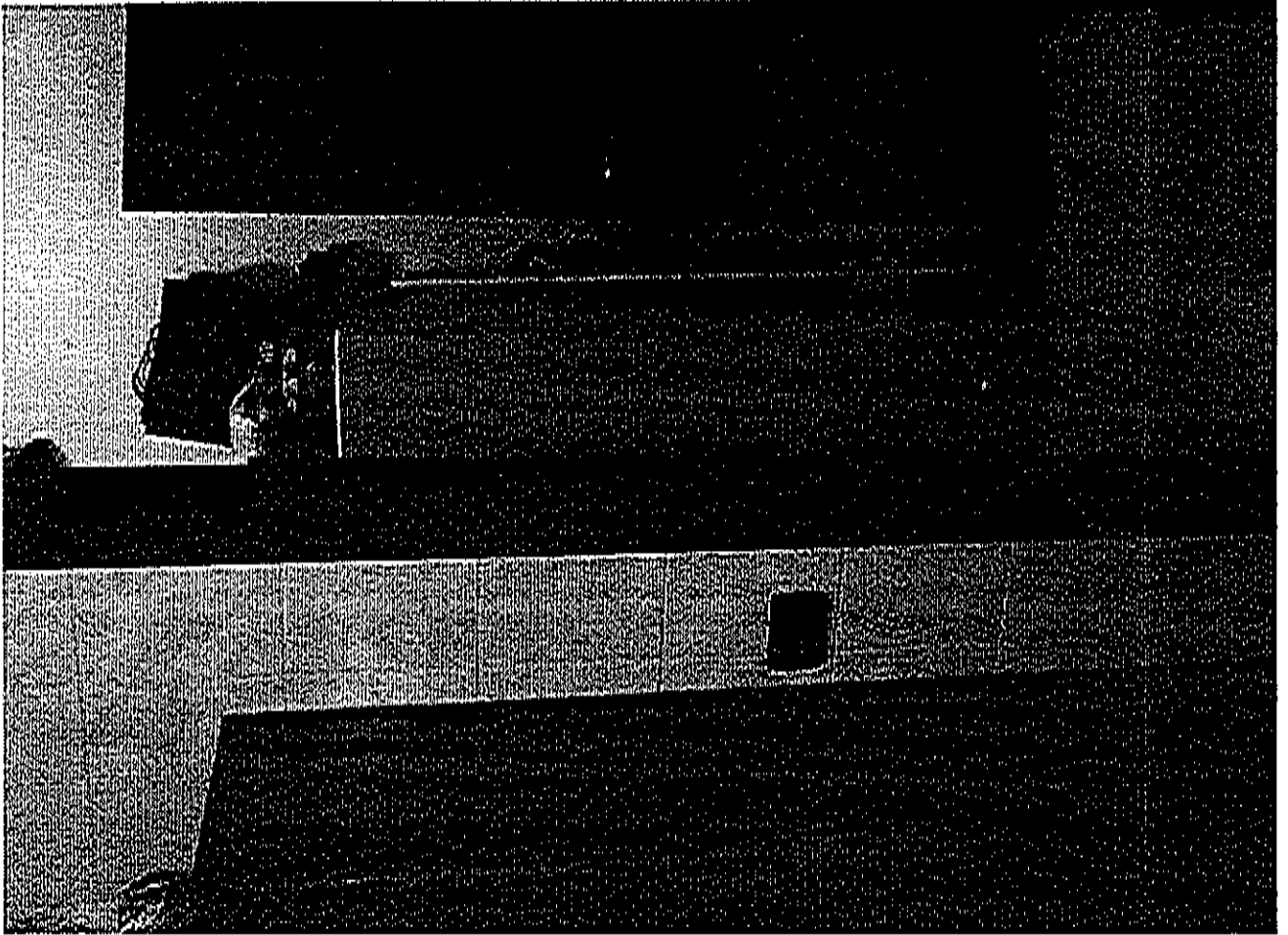
Appartamento (Sub. 1)

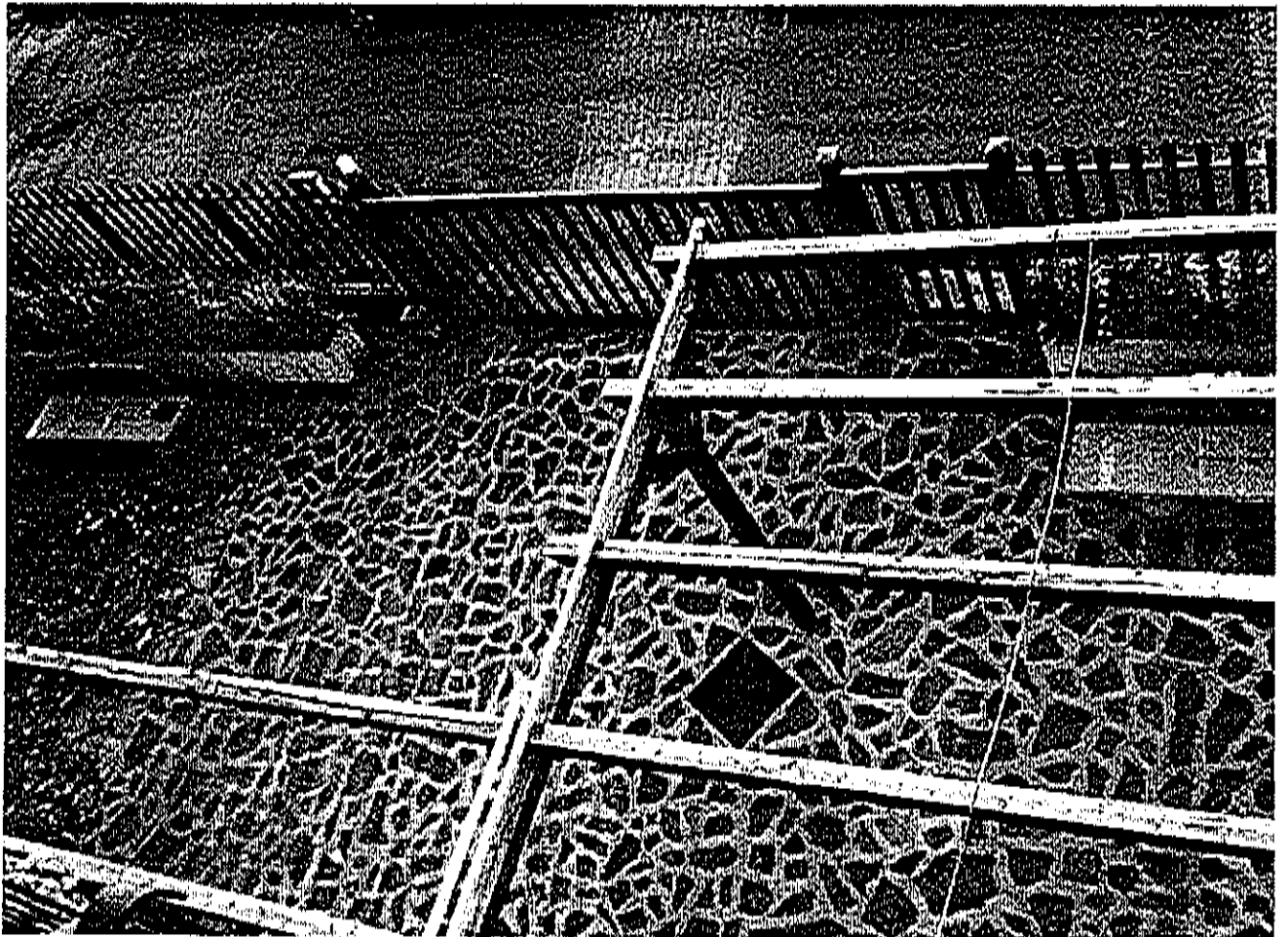
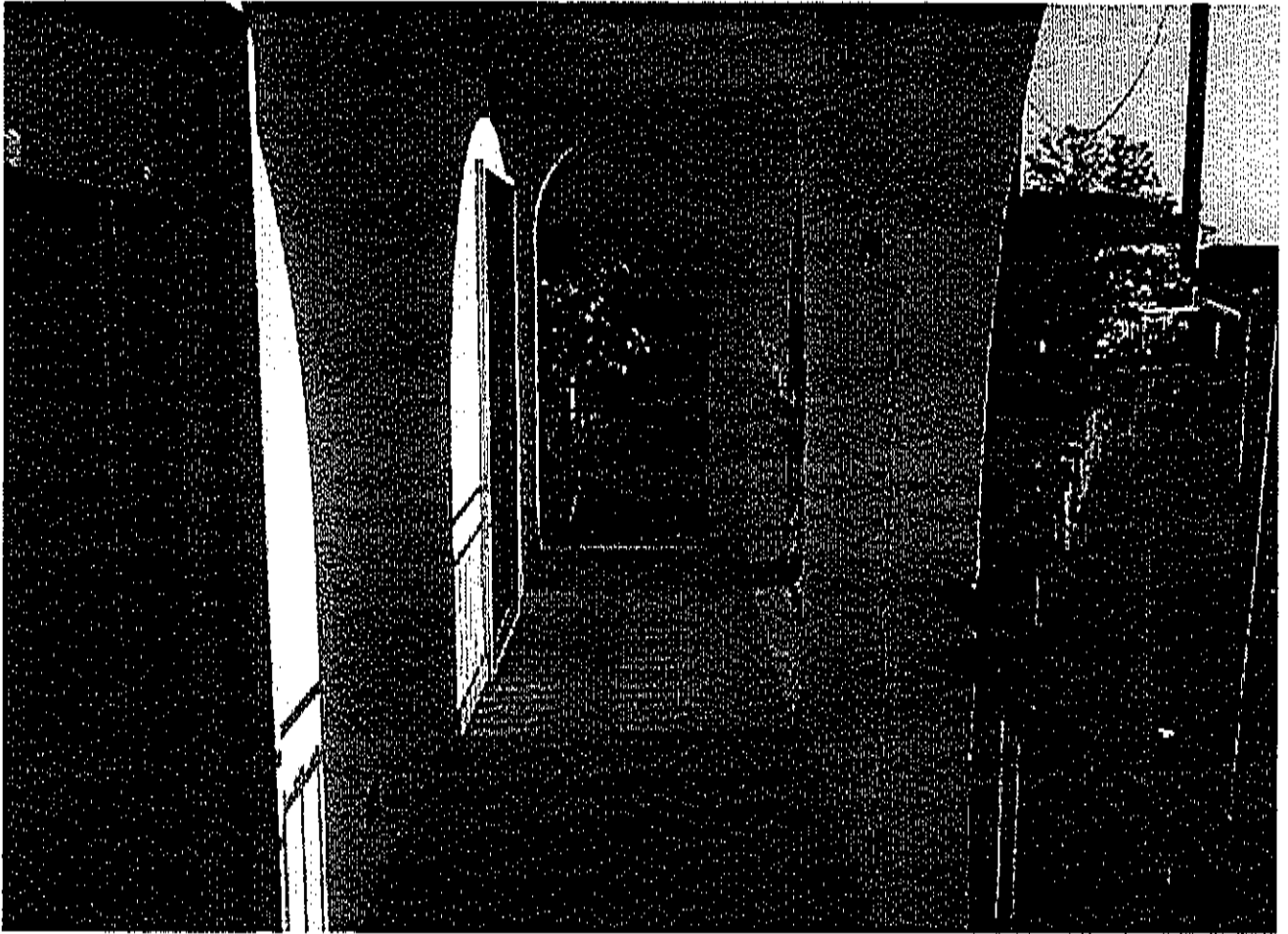
IMMOBILIARE S.p.A.

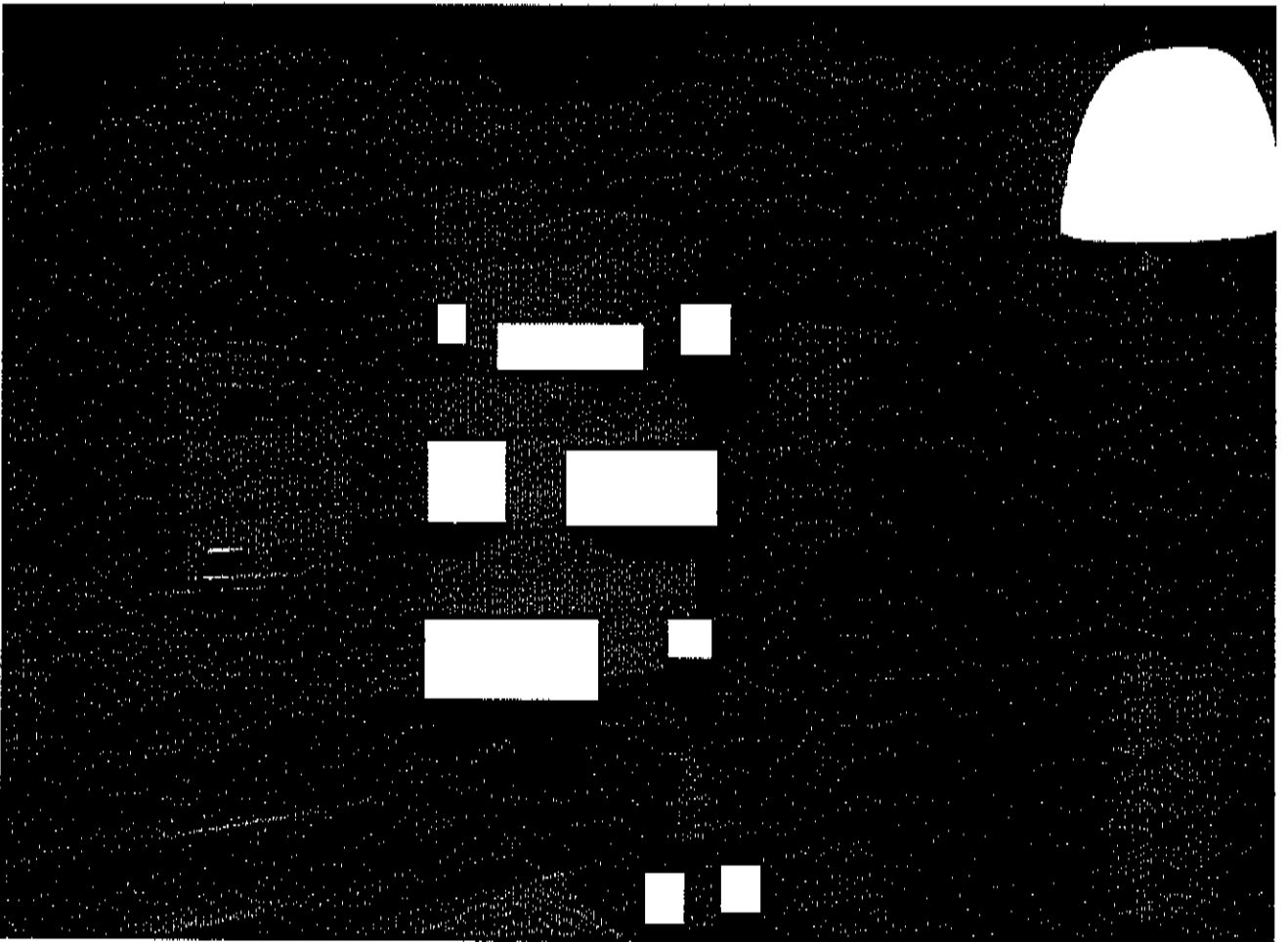
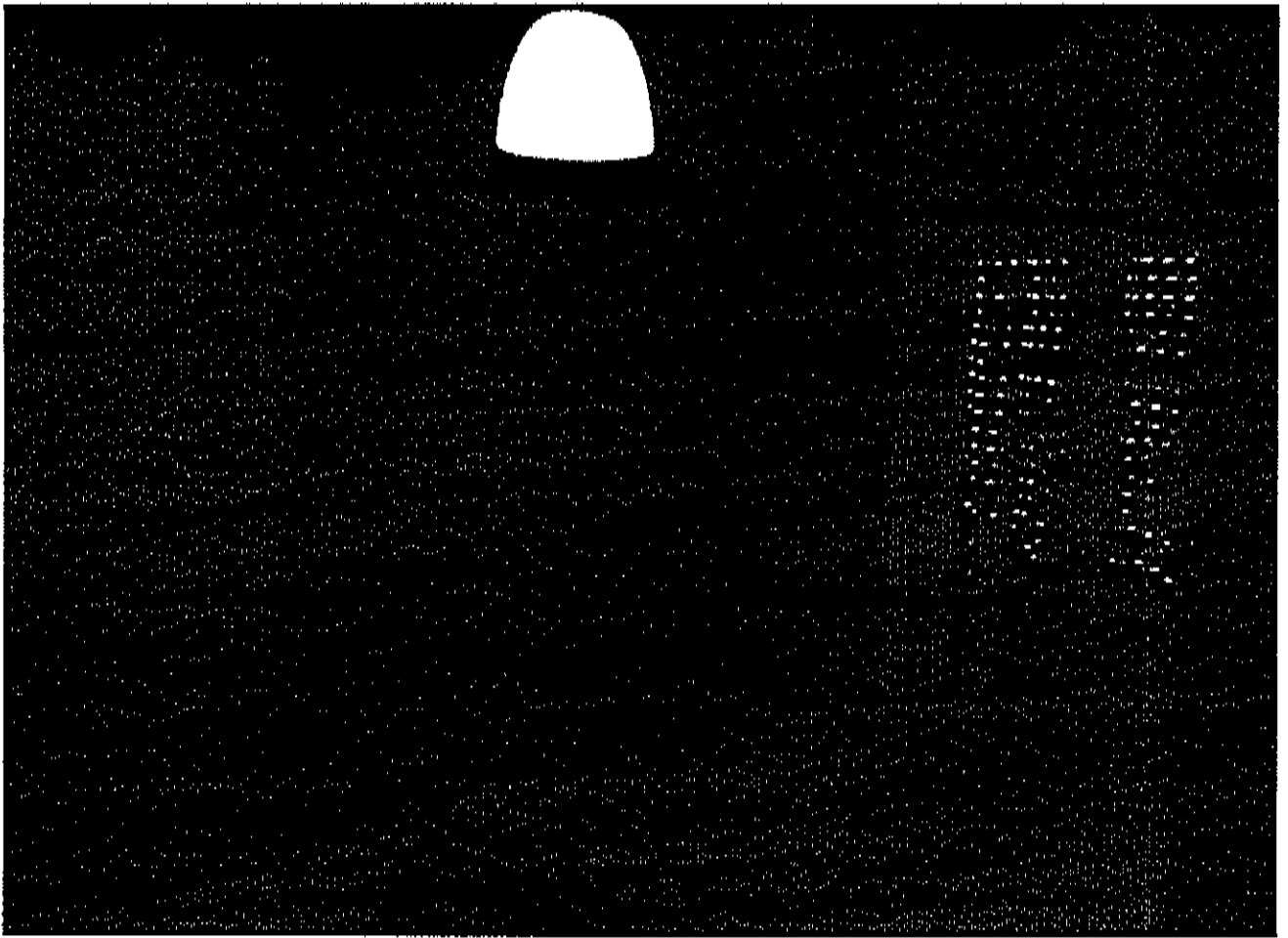


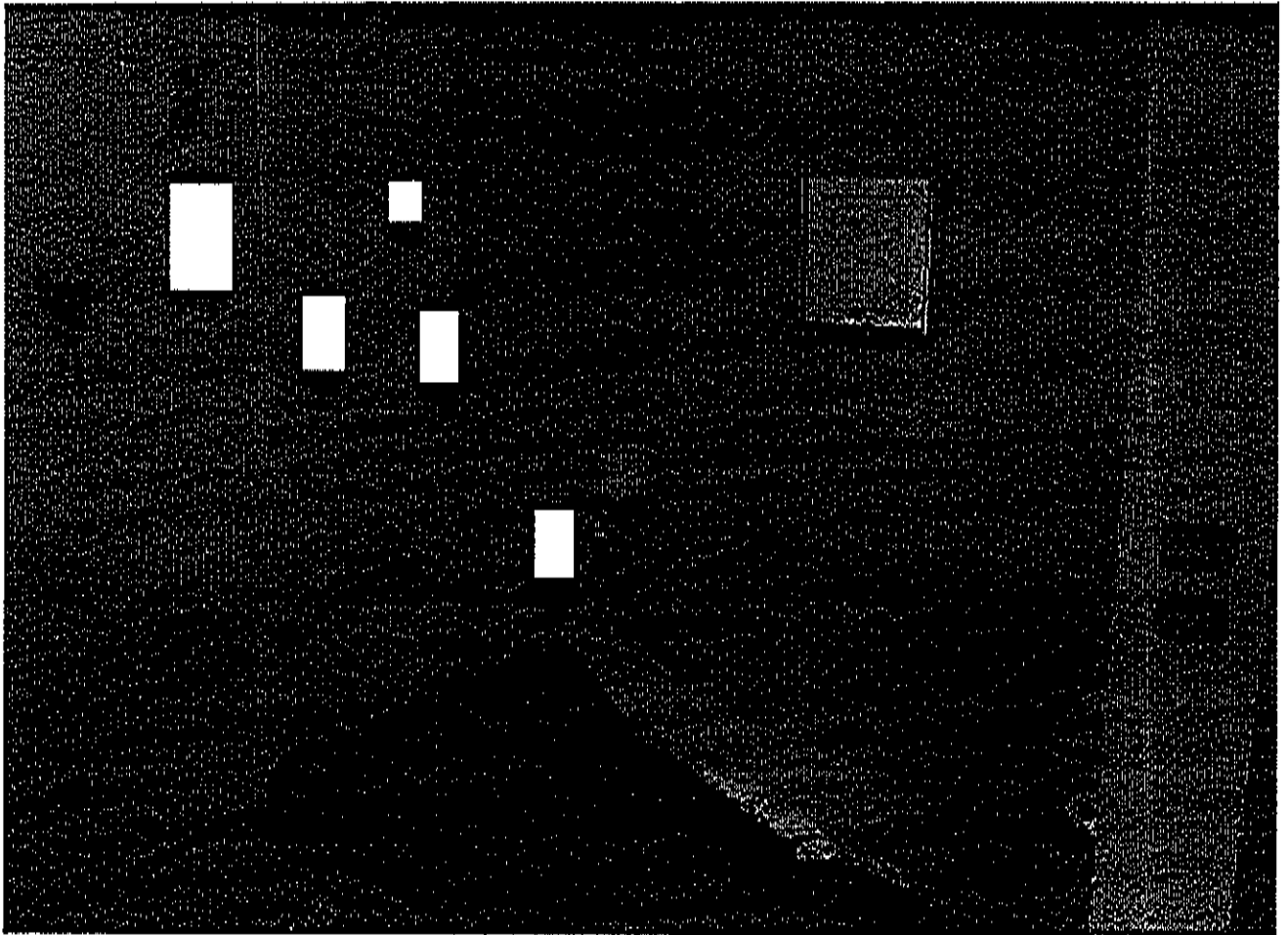


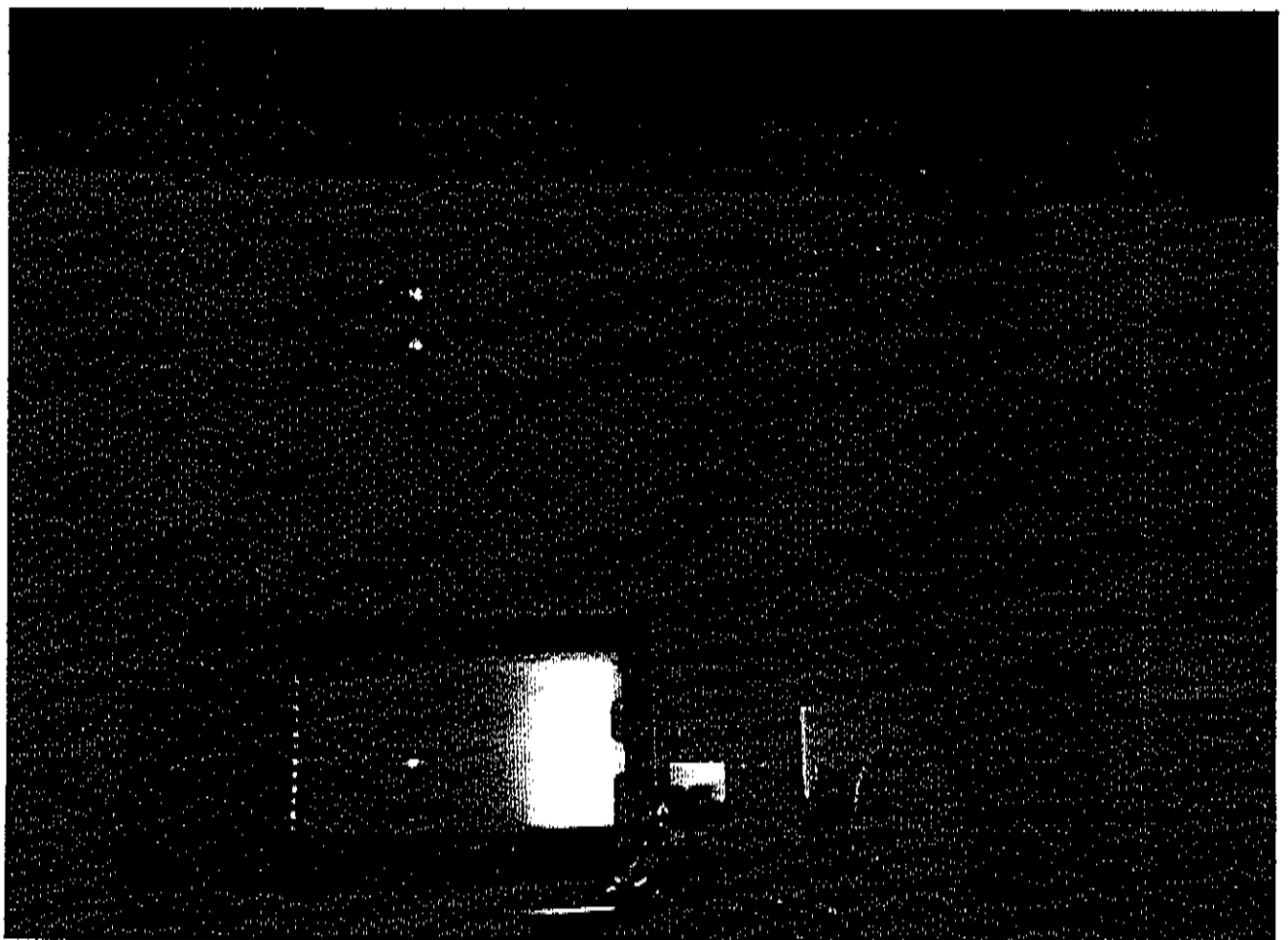


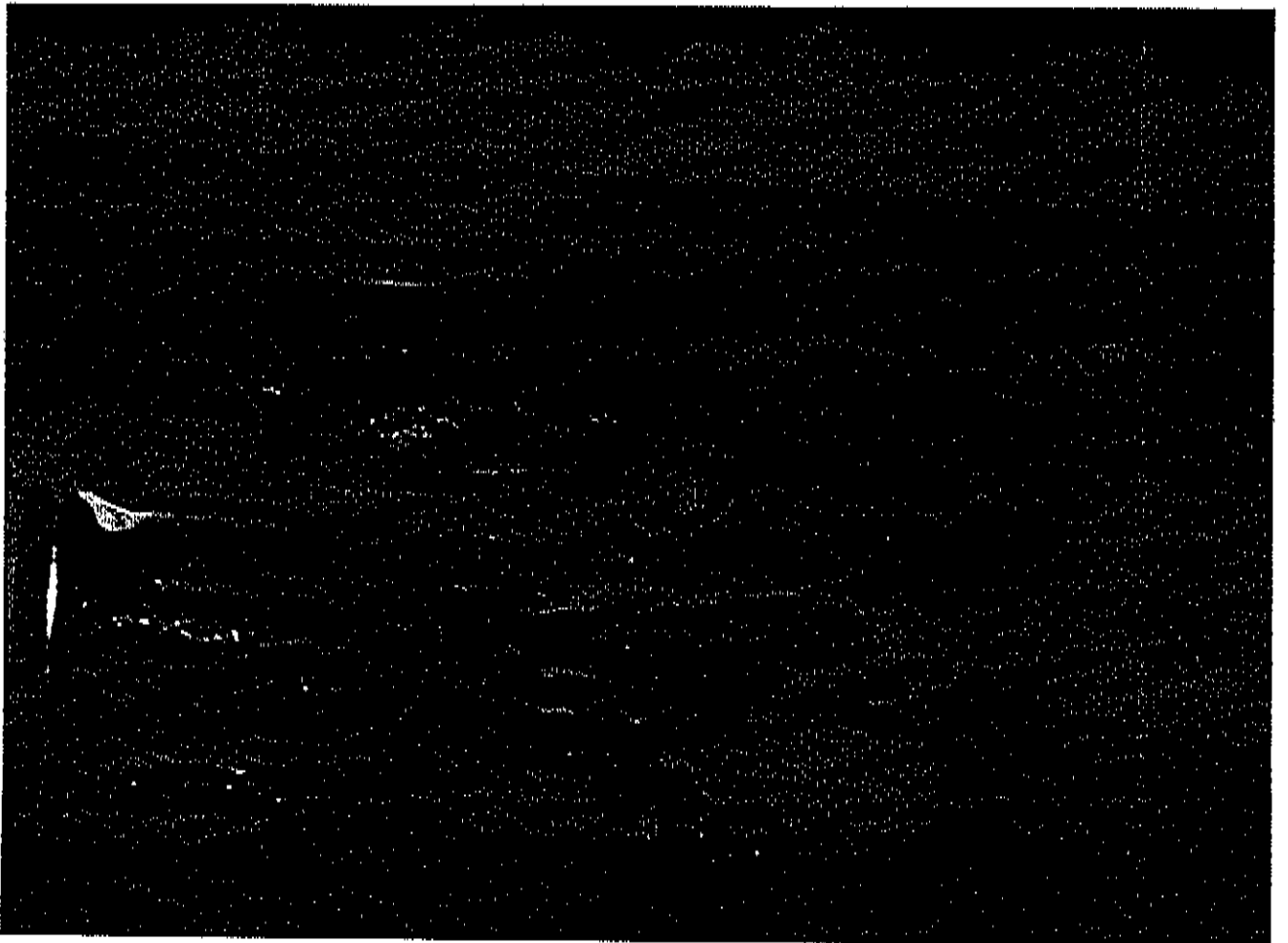


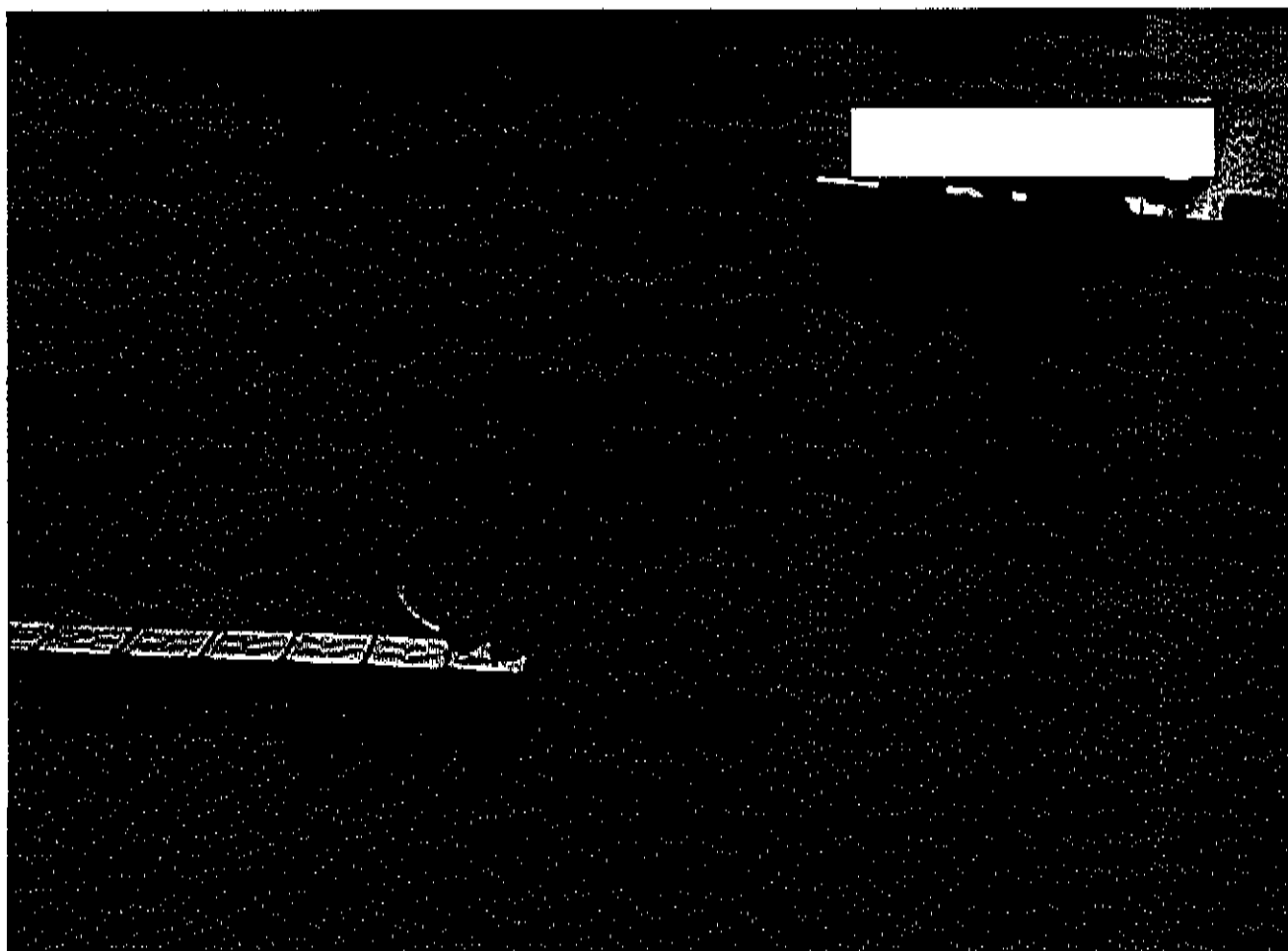
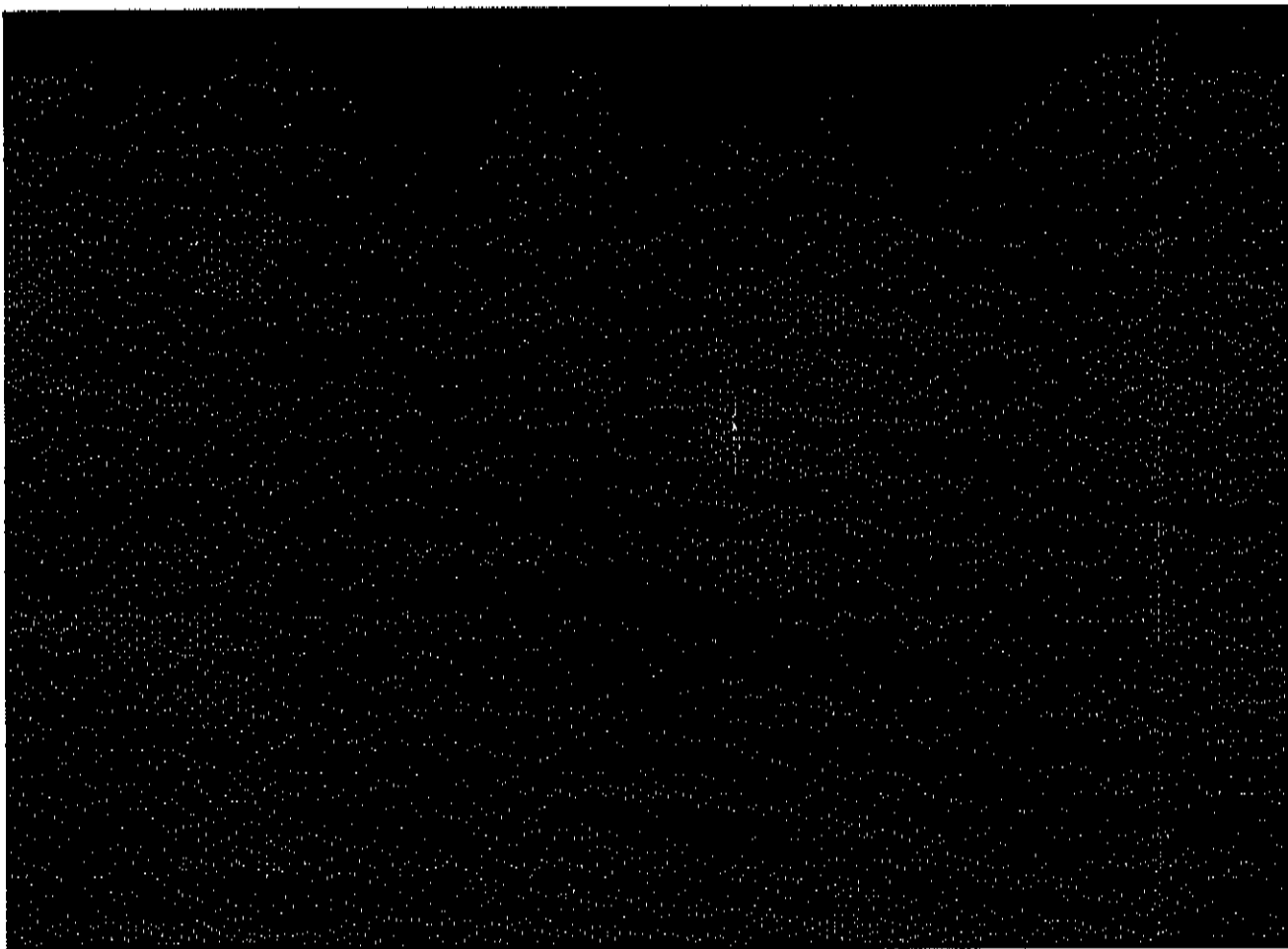


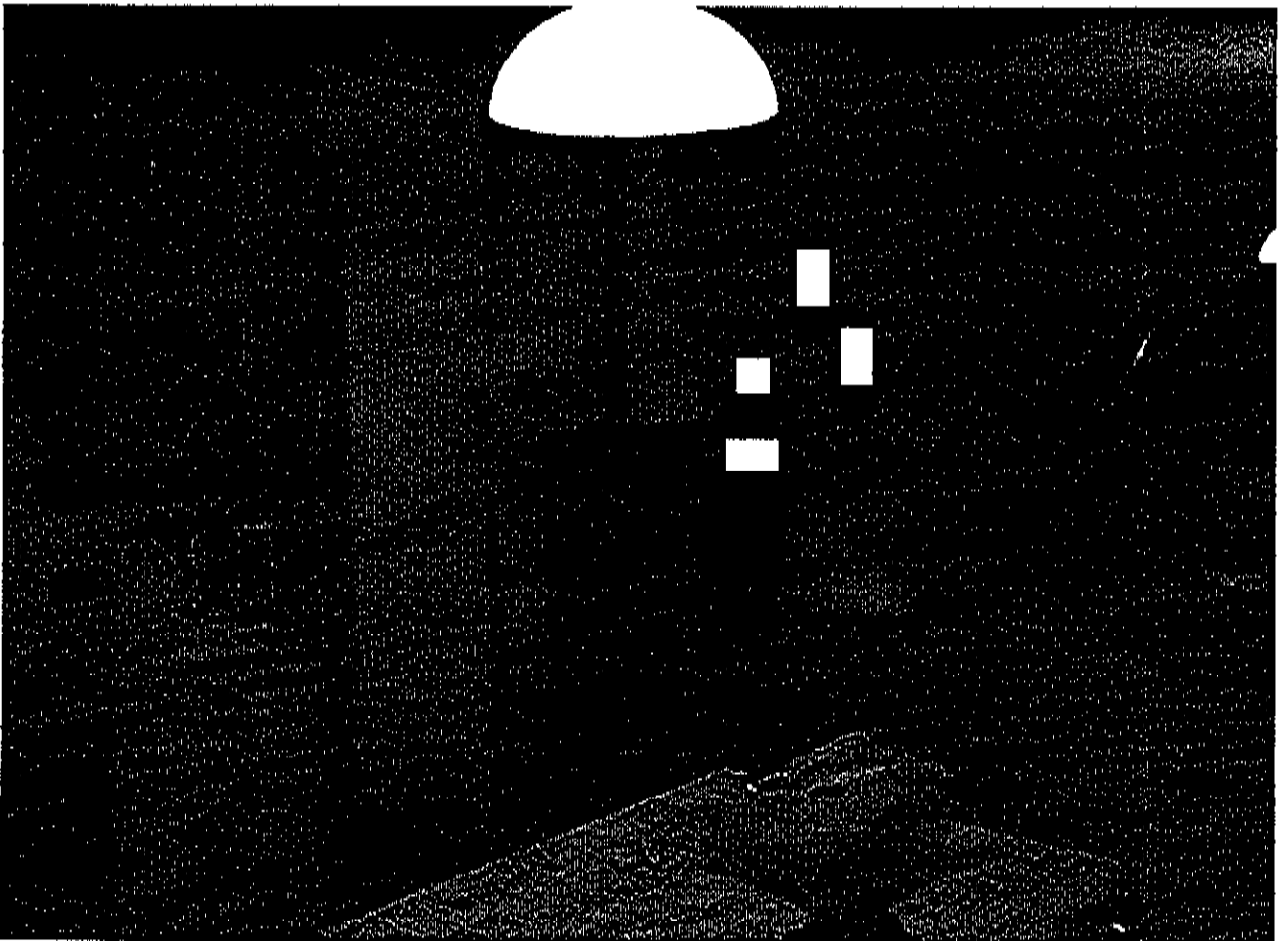
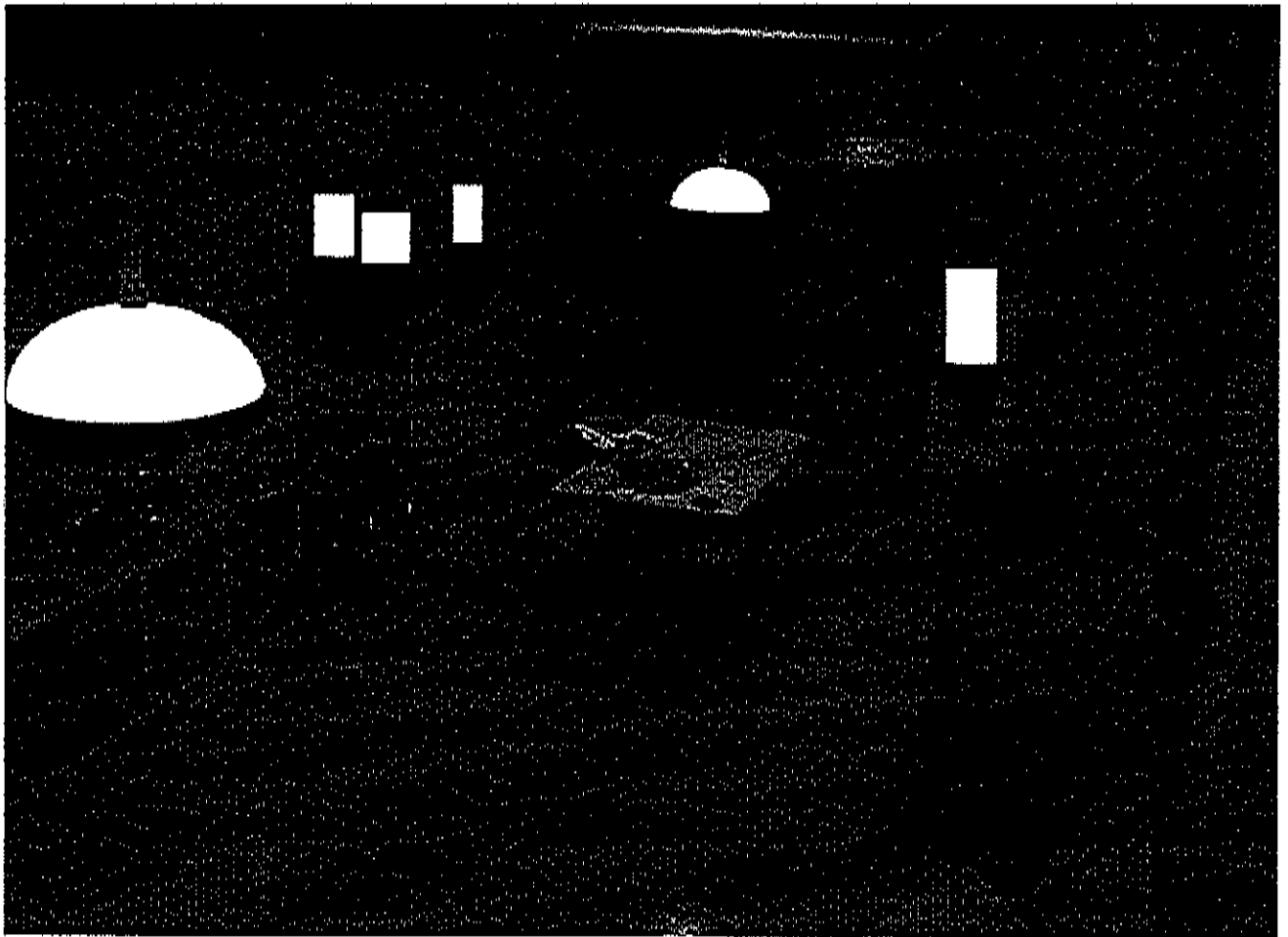


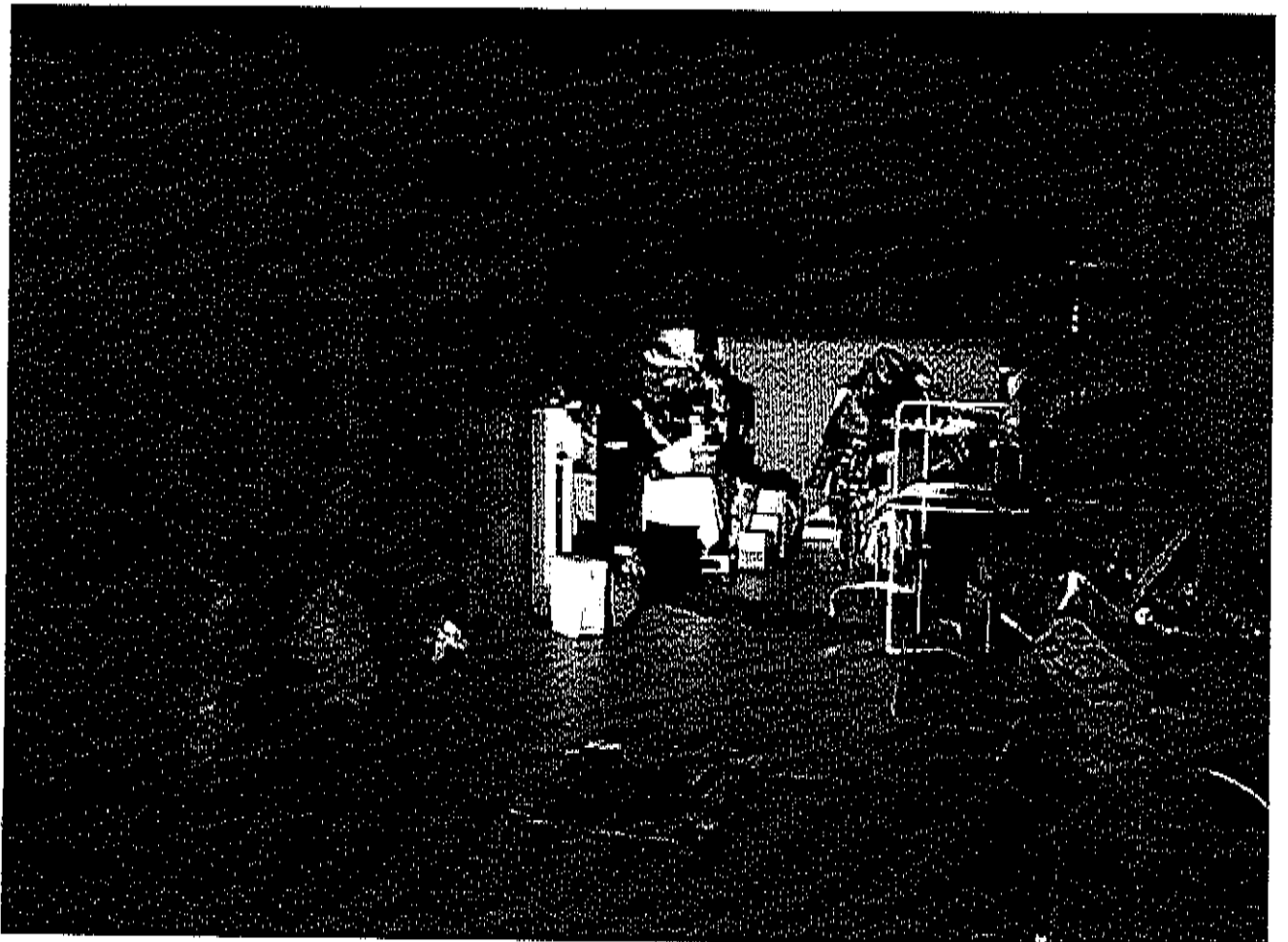
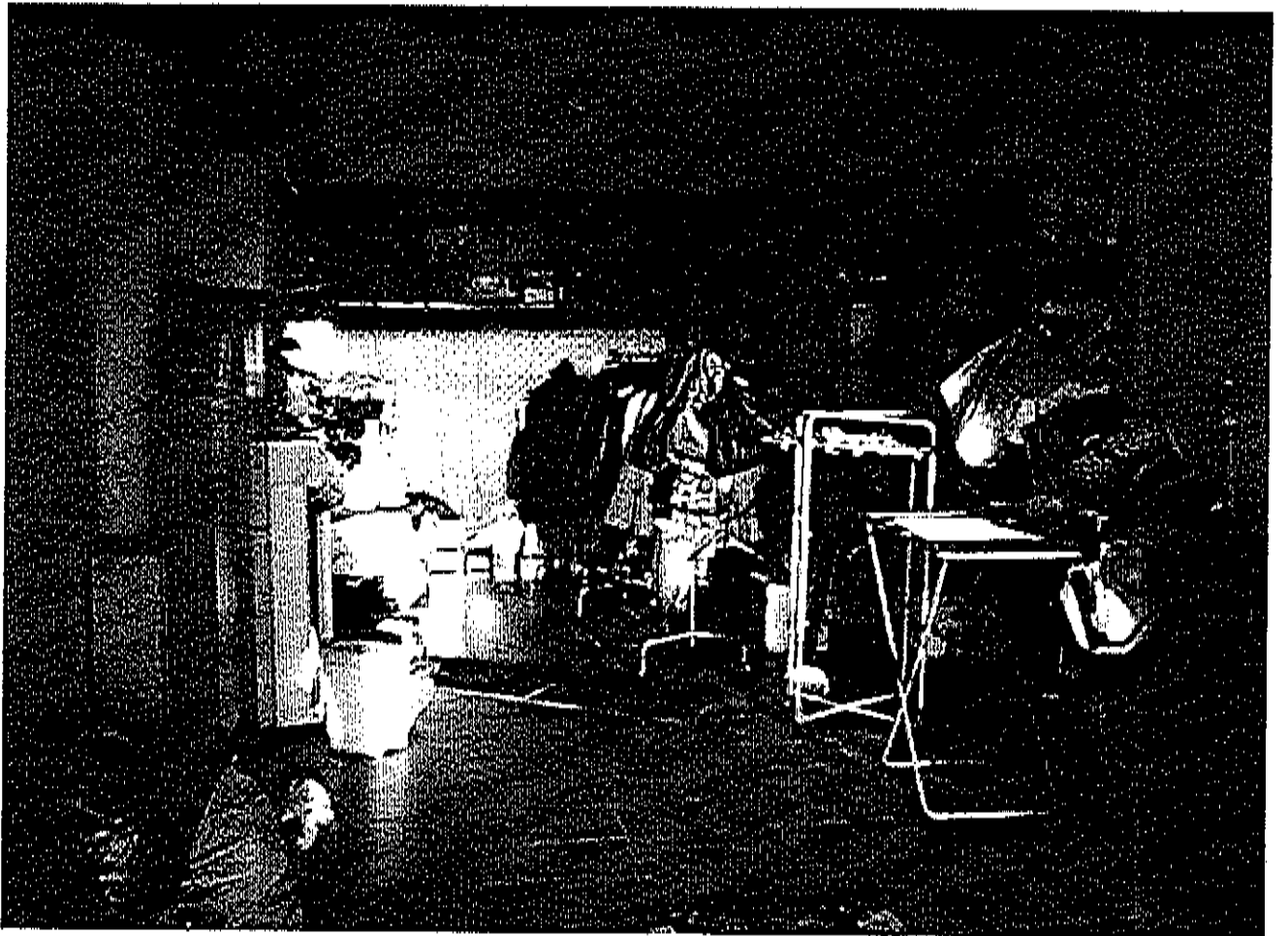


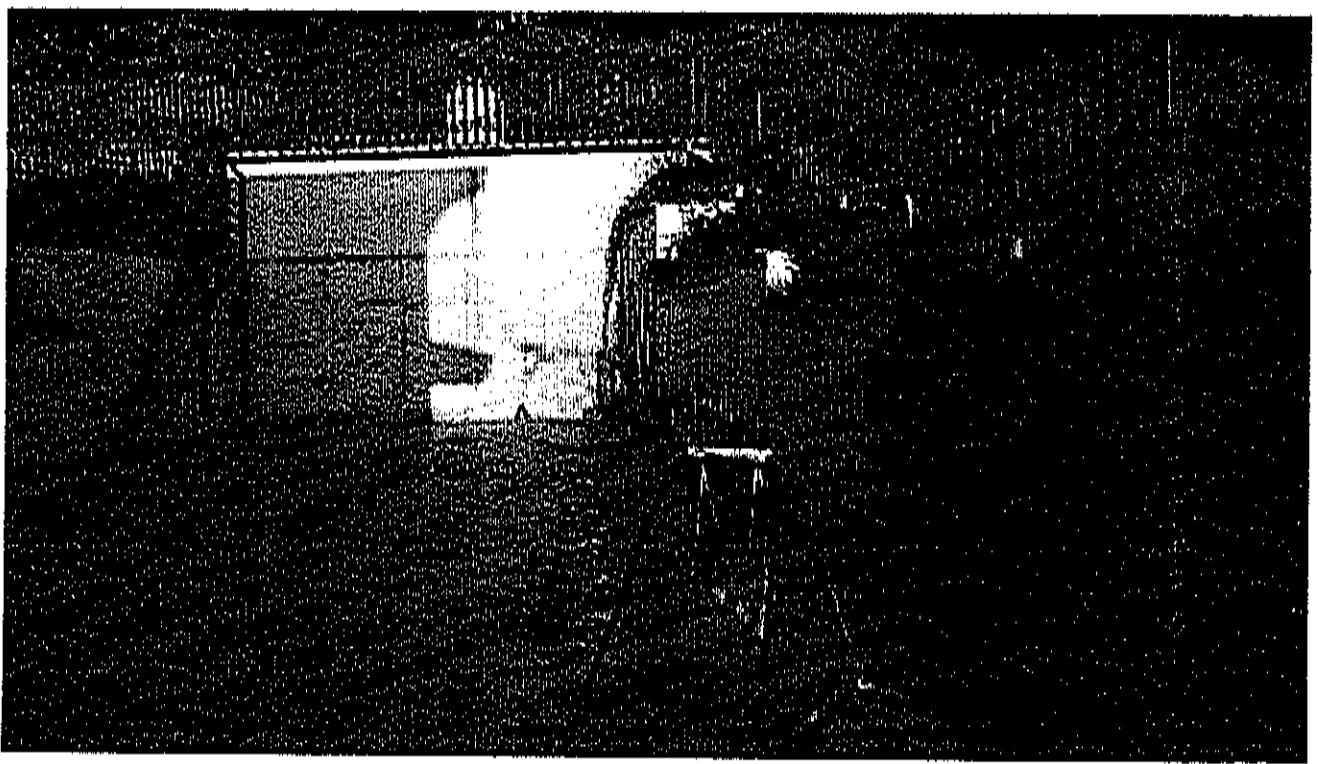












Tribunale di Cosenza
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott. Giuseppe Greco

PROCEDIMENTI nn. 188/2013 R.G.E. e 283/2013 R.G.E.
ad istanza del CENTRO LEASING S.p.A.
in danno di

Prospetto riassuntivo dei beni oggetto di pignoramento. Descrizione e identificazione catastale. Limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù, vincoli reali di ogni genere e vincoli locativi insistenti sui beni pignorati.

Lotto Unico – Immobili in Spezzano Piccolo CS

Piena proprietà della quota pari a 1/1 di due immobili a destinazione residenziale (A/3) e magazzino/deposito (C/2) siti in Spezzano Piccolo CS, via Acqua Coperta n. 45, in zona periferica e decentrata a carattere prevalentemente residenziale.

Gli immobili, tra di loro contigui e collegati, sono inseriti in un fabbricato residenziale del tipo "bifamiliare", con piano terra/seminterrato adibito a magazzino/deposito (sub. 3) e i soprastanti due livelli ad abitazione (sub. 1). È costituito da un corpo di fabbrica in cemento armato che si eleva per tre livelli fuori terra, globalmente in discreto stato di manutenzione e conservazione. La conformazione degli immobili è conforme a quella catastale cui si rimanda per la disposizione planimetrica degli ambienti, mentre rispetto al progetto presentato ed approvato si rilevano difformità planimetriche e relativi aumenti di volume. Il piano terra/seminterrato è adibito parzialmente a magazzino/deposito con ingresso attuato tramite serranda avvolgibile in ferro. Parte della superficie è adibita a cucina/tinello, con annesso servizio igienico e locale lavanderia realizzati nel sottoscala, ed è collegata all'unità abitativa soprastante (sub. 1) tramite scala a due rampe in cemento armato. L'abitazione (sub. 1), posta al piano terra/rialzato, è costituita da due livelli abitativi connessi da scala in cemento armato. Al piano terra trovano collocazione: l'ingresso con autonomo portoncino di accesso, un servizio igienico con antibagno, la cucina abitabile, un ampio soggiorno ed un balcone che lambisce il lato ovest dell'unità consentendo la fruizione dello stesso sia dal soggiorno, sia dalla cucina. Al piano superiore trovano collocazione tre camere da letto, un servizio igienico e un locale ripostiglio adibito a cabina armadio. Come per il livello inferiore è presente un balcone sul quale affacciano la camera da letto matrimoniale e la camera doppia. Le finiture degli ambienti residenziali sono di buon livello qualitativo e in ottimo stato di conservazione (pavimenti e rivestimenti in ceramica, infissi esterni in legno con vetro camera e tapparelle avvolgibili). L'unità immobiliare è dotata di impianto idrico, di illuminazione ed elettrico con riscaldamento autonomo e radiatori in alluminio. Le unità immobiliari sono corredate da un cortile anteriore (lato strada) con accesso carrabile e pedonale e da una ampia corte esclusiva posta sul fronte est. Trattandosi di struttura edificata su terreno in declivio, la parte posta ad est si trova ad una quota maggiore (dislivello di circa 3 metri) rispetto a quella prospiciente la strada comunale. La continuità degli spazi è garantita da un sistema di scale

esterne. Nelle vicinanze non sono presenti attività commerciali e le stesse sono localizzate in un raggio di circa 2÷3 km (vendita alimenti, bar, tabaccherie e beni di prima necessità).

Dal rilievo eseguito gli immobili presentano le seguenti superfici.

Abitazione (sub. 1):

- superficie lorda commerciale pari a circa 177.00 mq (146,00 mq calpestabili) con altezza pari a 2.76 m al primo livello, mentre il piano superiore (sottofalda) presenta altezze variabili da un minimo di 2.70 m ad un massimo di 2.95 m;
- balconi pari a circa 22 mq;
- corte esclusiva pari a circa 190 mq.

Magazzino/deposito (sub. 3):

- superficie lorda commerciale pari a circa 92.00 mq (81.00 mq calpestabili) con altezza pari a 2.80 m;
- corte esclusiva pari a circa 120 mq.

Le unità immobiliari sono identificate catastalmente con i seguenti parametri:

<i>foglio</i>	<i>particella</i>	<i>subalterno</i>	<i>categoria</i>	<i>consistenza</i>	<i>rendita</i>
4	333	1	A3	6,5 vani	€ 402,84
4	333	3	C2	89 mq	€ 197,65

Risultano intestati in piena proprietà, per la quota pari ad 1/1 a e sono ad essa pervenuti per atto di compravendita per Notaio Italo Trotta del 17/01/2000 trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Cosenza il 21/01/2000 ai nn. 1407 R.G. e 1124 R.P.

Gli immobili sono oggetto delle formalità di seguito specificate:

Appartamento (sub. 1):

- Compravendita. Trascrizione del 21/01/2000 ai nn. 1407 R.G. e 1124 R.P.;
- Ipoteca legale. Iscrizione E.T.R. del 09/11/2005 ai nn. 44256 R.G. e 16485 R.P. con relativa annotazione di cancellazione totale n. 1338 del 2/03/2006;
- Ipoteca volontaria. Iscrizione a garanzia di mutuo del 07/06/2006 ai nn. 18721 R.G. e 3468 R.P.
- Ipoteca giudiziale. Decreto ingiuntivo del Tribunale di Firenze rep. 105/2007 del 09/01/2007;
- Ipoteca legale. Iscrizione Equitalia E.T.R. del 13/03/2008 ai nn. 8069 R.G. e 1273 R.P.;
- Atto esecutivo – Pignoramento immobili. Trascrizione del 18/07/2013 ai nn. 18414 R.G. e 1892 R.P.

Magazzino (sub. 3):

- Compravendita. Trascrizione del 21/01/2000 ai nn. 1407 R.G. e 1124 R.P.;
- Ipoteca volontaria. Iscrizione a garanzia di mutuo del 07/06/2006 ai nn. 18721 R.G. e 3468 R.P.
- Ipoteca giudiziale. Decreto ingiuntivo del Tribunale di Firenze rep. 105/2007 del 09/01/2007;

- Ipoteca legale. Iscrizione Equitalia E.T.R. del 13/03/2008 ai nn. 8069 R.G. e 1273 R.P.;
- Atto esecutivo – Pignoramento immobili. Trascrizione del 18/07/2013 ai nn. 18414 R.G. e 1892 R.P.

Si assume quale valore base di stima per l'immobile in oggetto la somma, in cifra tonda, pari ad € **150.500,00** (euro Centocinquantamilacinquecento/00) al lordo degli oneri di sanatoria (circa € 4.000,00).

Aprigliano, 29/12/2014

Il CTU

Arch. Sergio Cannataro