

TRIBUNALE DI COSENZA



Giudice:

Dr. Giorgio PREVITE

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 208/2014 R.E.

(BANCA CARIME SPA \  

INTEGRAZIONI PERIZIA DI STIMA

Cosenza li 03/05/2019

Il C.T.U.

Ing. Francesco De Filippis



Studio Tecnico F&L – Ing. F. De Filippis – Pio La Torre 34 – 87100 Cosenza – Tel. 0984/38158

Studio Tecnico F&L – Ing. Francesco De Filippis – Pio La Torre 34 – 87100 Cosenza – Tel. 0984/38158 –

INDICE

PREMESSA	2
1. IMMOBILI RIMANENTI AI FINI DELLA STIMA.....	2
a.1 Appartamento destinazione d'uso Studio/Ufficio	2
a.2 Locale destinazione d'uso commerciale ex ristorante	3
a.5 Magazzino/deposito	3
a.6 Appezamento di terreno n. 327	4
a.8 Appezamento di terreno n. 845	4
2. VALORE DI MERCATO DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO.....	4
2.1. <i>Ipotesi e assunzioni</i>	4
2.2. <i>Restrizioni d'uso</i>	5
2.3. <i>Approccio di valutazione e di ragionamento</i>	5
2.4. <i>Importo delle valutazioni e vendita in lotti separati</i>	6
3. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI IMMOBILIARI	7
LOTTO 1 – APPARTAMENTO AL 1° PIANO DESTINAZIONE D'USO UFFICIO/STUDIO PIÙ PERTINENZE	8
LOTTO 2 – APPARTAMENTO AL 1° PIANO CON ANNESSA AREA DI CORTE.....	10
LOTTO 3 – APPARTAMENTO AL 2° PIANO MANSARDATO CON ANNESSA AREA DI CORTE.....	11
LOTTO 4 – LOCALE COMMERCIALE PIAN TERRENO CON ANNESSO LOCALE DEPOSITO E AREA DI CORTE ANTISTANTE.....	12
LOTTO 5 – LOCALE COMMERCIALE EX RISTORANTE CON ANNESSO LOCALE DEPOSITO E PERTINENZE.....	13

INTEGRAZIONI ALLA PERIZIA DI STIMA

Ill.mo Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Cosenza – Sez. Esecuzioni Immobiliari,

PREMESSA

In merito agli immobili rimasti fuori dalla stima, si richiama integralmente quanto contenuto nel provvedimento del 19-11-2018 a firma della S.V.Ill.ma, di cui se ne allega una copia (ALLEGATO: PROVVEDIMENTO DEL 28/11/2018 A FIRMA DEL G.E.). In particolare, in tale nota sono richiamati i seguenti immobili:

- Appartamento Studio/Ufficio privato censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Rende (CS) al foglio 5 particella 198 sub. 12.
- Locale ex-Ristorante censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Rende (CS) al foglio 5 particella 491 sub. 14.

Per quanto concerne l'appartamento studio/ufficio, il sottoscritto CTU fa presente che è riuscito a compiere un sopralluogo nell'immobile, che come è noto risulta essere occupato da persona posta in custodia cautelare, previa autorizzazione ottenuta dal Custode giudiziario della procedura in esame (ALLEGATO: Verbale di CTU del 15/02/2019).

1. IMMOBILI RIMANENTI AI FINI DELLA STIMA

Di seguito si riepilogano gli immobili per i quali era stata espressa riserva sulla loro valutazione. Vengono inoltre ripresi alcuni scampoli di terreno per essere meglio accorpati al fine della definizione dei "lotti" indipendenti di vendita. Il sottoscritto fa presente che la notazione alfanumerica dei paragrafi che seguono, richiama la nomenclatura utilizzata nell'atto esecutivo di pignoramento degli immobili.

a.1 Appartamento destinazione d'uso Studio/Ufficio

Per l'appartamento in questione si ripete brevemente quanto già scritto nella perizia di stima. Esso è accessibile dalla parte retrostante (rispetto la strada principale Via C. Colombo) ed è ubicato al piano primo di un fabbricato a due livelli (terra, primo e con tetto a due falde). La zona di accesso ricade sulla particella di terreno n. 327 del foglio di mappa n. 5 del Comune di Rende. Dal punto di vista catastale è stato necessario rendere la planimetria conforme allo stato dei luoghi attraverso una corretta rappresentazione grafica presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza¹ (ALLEGATO: DOC.FA.

¹ Si fa presente che nella Perizia di Stima già consegnata in data 23/12/2017 era stata ravvisata un'anomalia catastale, che però – rispetto ai maggiori approfondimenti fino ad oggi svolti – non può essere risolta dal futuro acquirente, ma deve essere corretta prima della vendita immobiliare.

N. 127802279 DEL 03/05/2019). In seguito all'aggiornamento catastale, resosi necessario per i motivi sopra detti, gli identificativi catastali dell'immobile pignorato sono:

FOGLIO DI MAPPA N. 5 DEL COMUNE DI RENDE P.LLA 198 SUB 12 E SUB 15

Attenzione! Riguardo gli identificativi catastali dell'immobile, risultanti agli Atti del Pignoramento, andrà annullato il subalterno n. 16, che era erroneamente rappresentato in planimetria.

a.2 Locale destinazione d'uso commerciale ex ristorante

Locale utilizzato in passato per ristorazione, attualmente non in uso, ubicato al piano terra del fabbricato di cui fa parte, in posizione retrostante rispetto alla strada principale (via C. Colombo), censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Rende (CS) al foglio 5 particella 491 subalterno n. 14.

La superficie catastale totale risultante da visura è 62 mq.

Durante i sopralluoghi di CTU, si è potuto constatare che vi è un corpo avanzato (portico chiuso) nella parte retrostante il fabbricato, che eccede rispetto alle superfici e ai volumi edilizi regolarmente concessi dal Comune di Rende. Tale aspetto è stato ampiamente approfondito nel paragrafo "Conformità urbanistica" della perizia di CTU. L'abuso edilizio è stato classificato come non sanabile.

Si fa presente che durante i sopralluoghi di CTU si è riscontrata nel locale la presenza di mobilio e materiali vari semplicemente accantonati a mo' di deposito, non tutto facente parte dell'originario arredo del locale ex-ristorante.

a.5 Magazzino/deposito

Il Locale magazzino-deposito, individuato nella procedura esecutiva con la notazione alfanumerica "a.5", è ubicato al livello terra, in posizione retrostante rispetto alla strada principale, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Rende (CS) al foglio 5 particella 1041 subalterno n. 2. Nella perizia di CTU già consegnata, esso era stato associato all'appartamento mansarda, nelle more di decidere se il locale commerciale a piano terra ex-ristorante poteva essere posto in vendita o meno. Sciolta la riserva sulla vendita del locale commerciale ex-ristorante, il sottoscritto ritiene che nella formazione dei lotti sia più opportuno e funzionale associare il magazzino/deposito di cui si parla, al locale commerciale ex-ristorante, invece che all'appartamento mansarda. Si osserva che il magazzino deposito se preso a se stante, non ha un mercato cui far riferimento, piuttosto invece si

può considerare che esso vada ad incrementare il valore dell'immobile principale a cui è funzionalmente collegato.

a.6 Appezamento di terreno n. 327

I terreni interclusi negli spazi edificati e a servizio degli stessi, si ritiene che non abbiano un valore di per sé (ovvero non è riscontrabile in zona un mercato di beni con tali caratteristiche tipologiche), ma vanno piuttosto ad incrementare il valore degli immobili a cui necessitano per assicurare la funzionalità degli spazi (accessi pedonali e carrabili). È il caso della particella di terreno n. 327 che verrà associata all'appartamento uso studio/ufficio in quanto necessaria per l'accesso pedonale al livello di piano terra all'esterno.

a.8 Appezamento di terreno n. 845

Per stesse ragioni illustrate al paragrafo precedente, la particella di terreno n. 845 verrà associata al locale uso commerciale ex ristorante in quanto necessaria per l'accesso pedonale e carrabile al livello di piano terra all'esterno.

2. VALORE DI MERCATO DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

2.1. Ipotesi e assunzioni

Per tutte le considerazioni concernenti il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento si rimanda al paragrafo n. 5 della Perizia di Stima già consegnata in data 23/12/2017. Di seguito ci si limita a richiamare i prezzi di mercato unitari utilizzati nella stima oltre a fare le dovute considerazioni integrative con riguardo specifico ai beni immobili rimasti fuori dalla stima. Si ammette che non vi siano sostanziali differenze nel mercato delle compravendite immobiliari tra l'epoca di consegna della perizia di stima (fine 2017) e l'attualità (primi mesi del 2019).

- Per il locale ex-ristorante, con destinazione d'uso commerciale, si parte da un prezzo di mercato unitario derivante dalla media del prezzo di mercato unitario degli appartamenti e del locale commerciale a pian terreno lato strada principale (si veda la perizia di stima già consegnata).

PREZZO DI MERCATO UNITARIO DI BASE (al 2019) = 1.125,00 €/MQ

- Riguardo l'appartamento con destinazione studio/ufficio al piano primo di un fabbricato di antica costruzione, si parte da un prezzo di mercato unitario pari al valore più alto nel *range* di valori utilizzati per la stima degli appartamenti (si veda la perizia di stima già consegnata).

PREZZO DI MERCATO UNITARIO DI BASE (al 2019) = 1.100,00 €/MQ

- Per i terreni interclusi negli spazi edificati si considerano i seguenti coefficienti di ragguaglio, rispetto all'unità principale cui sono associati.

COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO P.LLA 327 = 0,05

COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO P.LLA 845 = 0,10

Il diverso valore attribuito ai coefficienti di ragguaglio tiene conto del fatto che sulla particella di terreno n. 327 vi sono servitù di passaggio consolidate necessarie per l'accesso ad altri immobili estranei alla procedura giudiziaria.

- Il magazzino/deposito (particella 1041 subalterno n. 2) si ribadisce essere funzionalmente collegato al locale commerciale ex-ristorante e non più alla Mansarda per i motivi sopra specificati.

COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO P.LLA 1041 sub 2 = 0,25

2.2. Restrizioni d'uso

Per tale aspetto il sottoscritto CTU rimanda all'attività del Custode giudiziario.

2.3. Approccio di valutazione e di ragionamento

Si rimanda a quanto già esplicitato nella propria perizia di CTU consegnata in data 23/12/2017. Nella definizione e particolareggiatura del prezzo unitario (€/mq) il sottoscritto tiene conto delle caratteristiche intrinseche assolute del bene immobile da stimare: rifiniture, manutenzione, sicurezza nei confronti di calamità naturali, posizione territoriale, caratteristiche energetiche, ecc.).

- Appartamento con destinazione studio/ufficio

PREZZO DI MERCATO UNITARIO (AL 2019) = 1.000,00 €/MQ

- Locale commerciale ex-ristorante

PREZZO DI MERCATO UNITARIO (AL 2019) = 800,00 €/MQ

L'appartamento con destinazione studio/ufficio si presenta allo stato attuale (data del sopralluogo) in condizioni di manutenzione degli interni discreta, mentre la manutenzione esterna del fabbricato è carente. Le finiture interne ed esterne sono dignitose. Non vi sono elementi di pregio. Gli impianti presenti sono quelli ordinari (idrico-sanitario, elettrico, termosifoni).

Il locale commerciale ex-ristorante, per la parte non abusiva, si presenta (alla data dei sopralluoghi di CTU) in condizioni di scarsa manutenzione sia interna che esterna, quest'ultima per quanto riguarda il fabbricato entro cui il locale si trova. L'impianto elettrico è sopra-traccia. Le finiture sono di tipo economico. Non vi sono elementi di pregio. È presente oltre l'impianto elettrico, quello idrico-sanitario.

2.4. Importo delle valutazioni e vendita in lotti separati

Il sottoscritto CTU conferma il proprio parere positivo sulla vendita in lotti separati. Di seguito si riporta la tabella definitiva delle valutazioni dei singoli cespiti.

Si consideri tale tabella sostitutiva di quella presentata con la perizia di stima consegnata in data 23/12/2017.

Tabella 1 – Calcolo delle valutazioni dei singoli cespiti.

IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO	MEMORIE PURA VOTO ESECUTIVO	PRZ. MED. MERCATO UNITARIO (€/M ²)	COEFF. RAGGUAGLIO	PRZ. MERCATO DI PROP. (€)
Appartamento uso Studio-ufficio 1° p. (*)	a1)	1 000	/	(*)140 000,00
Appartamento 1° p.	a2)	1 100	/	160 600,00
Appartamento 2° p. Mansarda	a3)	1 000	/	150 500,00
Locale Commerciale ex-Ristorante p.T. (**)	a4)	800	/	(**) 37 345,82
Magazzino a servizio di « a4) »	a5)	rif. a4)	0,25	5 200,00
Terreno p.lla n. 327 legato a « a1) »	a6)	rif. a1)	0,05	4 500,00
Terreni occupati da viabilità pubblica	a7)	<i>Ceduti a titolo gratuito per viabilità pubblica</i>		
Terreno p.lla n. 845 legato a « a4) »	a8)	rif. a4)	0,10	11 600,00
Locale Commerciale p.T. lato "strada principale" e corte pertinenziale	b1)	1 100		68 200,00
		//	0,05	4 593,60
Deposito a servizio di « b1) »	b2)	rif. b1)	0,15	2 206,40

(*) Ai fini del calcolo, si considera la superficie lorda interna comprensiva del vano scale (134), la superficie dei balconi (19+2,5) e della piccola corte all'ingresso (6) al piano terra ragguagliate alla superficie principale con un opportuno coefficiente.

$$\text{Superficie Studio/ufficio} = 134 + (19 + 2,5 + 6) \cdot 0,25 = 140 \text{ mq}$$

(**) Al prezzo di mercato a base d'Asta del Locale commerciale ex-ristorante (PRZ_{LOC. EX-RIST.}) si giunge detraendo dal prezzo di stima della parte non abusiva, i costi occorrenti alla demolizione della porzione di immobile abusivo più i costi necessari al ripristino dei luoghi e quelli di progettazione e direzione dei lavori di demolizione.

$$\text{Prezzo di mercato parte non abusiva} = \text{PRZ}_{\text{PORZ. NON ABUSIVA}} = 45 600,00 \text{ €}$$

$$\text{Costi di demolizione porzione abusiva} = \text{CD} = 3 878,48 \text{ €}$$

$$\text{Costi di ripristino dello stato dei luoghi} = \text{CR} \approx 2 000,00 \text{ €}$$

$$\text{Costi di progettazione e direzione lavori} = \text{CPD} \approx 1 000,00 \text{ €}$$

$$\text{Costo complessivo della demolizione} = \text{CD}_{\text{TOT}} = \text{CD} + \text{CR} + \text{CPD} = 6 878,48 \text{ €}$$

Il valore complessivo della demolizione è al netto degli oneri dovuti per legge. In via del tutto esemplificativa, se ne tiene conto aumentando il valore di CD_{TOT} del 20 %. Si ottiene:

$$\text{PRZ}_{\text{LOC. EX-RIST.}} = \text{PRZ}_{\text{PORZ. NON ABUSIVA}} - \text{CD}_{\text{TOT}} = 37 345,82 \text{ €}$$

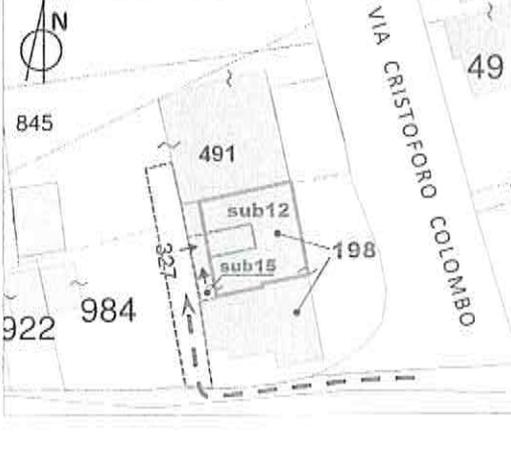
3. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI IMMOBILIARI

Il sottoscritto CTU, incaricato della stima dei beni immobili nell'esecuzione sopra specificata, individua in definitiva n. 5 parti immobiliari indipendenti denominate ciascuna con il termine "lotto".

- LOTTO 1 – Appartamento al 1° piano uso ufficio più pertinenze, corte e terreno.
- LOTTO 2 – Appartamento al 1° piano uso civile abitazione con annessa piccola area di corte.
- LOTTO 3 – Appartamento al 2° piano mansardato uso civile abitazione con annessa piccola area di corte.
- LOTTO 4 – Locale commerciale pian terreno con annesso locale deposito e area di corte.
- LOTTO 5 – Locale commerciale pian terreno (ex ristorante) affetto da abuso edilizio non sanabile, con annessi locale deposito, area di corte e terreno.

Si fa presente che relativamente al "LOTTO 3", si propone – con la presente integrazione – una diversa ipotesi di formazione del lotto rispetto a quanto riportato nella relazione di stima già depositata. Tale diversa ipotesi ha effetto sul valore di stima e si è resa necessaria per via delle nuove condizioni di vendibilità degli immobili che prima escludevano il locale commerciale ex-ristorante.

LOTTO 1 – APPARTAMENTO AL 1° PIANO DESTINAZIONE D'USO UFFICIO/STUDIO PIÙ PERTINENZE

<ul style="list-style-type: none"> • UNITÀ E UBICAZIONE: - APPARTAMENTO DESTINAZIONE USO UFFICIO/STUDIO SITO IN VIA C. COLOMBO, LOCALITÀ SETTIMO DI RENDE (CS), UBICATO AL PIANO PRIMO DI UN FABBRICATO DI MAGGIORI DIMENSIONI. L'INGRESSO È NELLA PARTE RETROSTANTE IL FABBRICATO, RISPETTO LA STRADA PRINCIPALE VIA C. COLOMBO. - TERRENO INTERCLUSO GRAVATO DA SERVITÙ DI PASSAGGIO PER L'ACCESSO AD ALTRI IMMOBILI NON OGGETTO DI STIMA. • TITOLO ABILITATIVO: IL FABBRICATO DI CUI FA PARTE L'UNITÀ IMMOBILIARE USO STUDIO/UFFICIO È STATO COSTRUITO PRIMA DEL 1967. • ACCESSO: L'INGRESSO È SITUATO NELLA PARTE OPPOSTA ALLA STRADA PRINCIPALE VIA C. COLOMBO. 	
<ul style="list-style-type: none"> • CATASTALMENTE IL LOTTO È COSÌ IDENTIFICATO: - STUDIO/UFFICIO FOGLIO DI MAPPA N. 5 COMUNE DI RENDE P.LLA 198 SUB. 23 (EX SUB. 12), PIÙ LA PARTE DI ACCESSO VANO SCALE UBICATA AL PIANO TERRA, SUB. 24 (EX SUB 15). - TERRENO INTERCLUSO FOGLIO DI MAPPA N. 5 DEL COMUNE DI RENDE P.LLA 327. - SOSTANZIALMENTE LA PLANIMETRIA CATASTALE RIFLETTE LO STATO DEI LUOGHI. • DIRITTO ACQUISITO ALLA MASSA: PROPRIETÀ 1/1 LA QUOTA DI PROPRIETÀ DI 1/1 SU TALI IMMOBILI È PERVENUTA ALLA [REDACTED] A CON SUCCESSIONE DI [REDACTED] COSENZA [REDACTED] -N. REP. [REDACTED] 	
<ul style="list-style-type: none"> • PREZZO DI MERCATO DA PORRE A BASE D'ASTA 	<p>144 500,00 €</p>
<ul style="list-style-type: none"> • NOTE: - LA P.LLA DI TERRENO N. 327 È STRETTAMENTE LEGATA ALL'IMMOBILE IN QUANTO NE PERMETTE L'ACCESSO. 	
<ul style="list-style-type: none"> • BREVE DESCRIZIONE: L'APPARTAMENTO È ALL'INTERNO DI UN FABBRICATO IN MURATURA. A PIAN TERRENO, LATO OPPOSTO STRADA PRINCIPALE, VI È L'ACCESSO DIRETTO ALLE SCALE, DA CUI SI RAGGIUNGE L'UNITÀ IMMOBILIARE AL PIANO PRIMO. ESSA È DISCRETAMENTE RIFINITA, POSSIEDE PORTONE D'INGRESSO BLINDATO, SI COMPONE DI N. 3 STANZE, N. 2 BAGNI E UNA CUCINA. UN BAGNO È DOTATO DI FINESTRA. GLI INFISSI E LE PORTE SONO DI TIPO ECONOMICO. L'APPARTAMENTO, PER METÀ DÀ SULLA VIABILITÀ PRINCIPALE (LATO EST), PER L'ALTRA METÀ (LATO OVEST) DÀ SULLA PARTE OPPOSTA. IL FABBRICATO È IN POSIZIONE ABBASTANZA ARRETRATA RISPETTO LA STRADA PRINCIPALE, VIA C. COLOMBO. RIGUARDO LA POSIZIONE TERRITORIALE ESSO È NELL'AREA UNIVERSITARIA DI MEDIA DISTANZA. 	
<ul style="list-style-type: none"> • CONFINI: L'UNITÀ PRINCIPALE, P.LLA 198 SUBALTERNO 23, CONFINA A SUD CON UNITÀ IMMOBILIARE DELLO STESSO FABBRICATO FGL. N. 5 P.LLA 198. A NORD CON UNITÀ IMMOBILIARE DEL FABBRICATO FGL. N. 5 P.LLA 491. A OVEST CON P.LLA DI TERRENO N. 327. A EST CON AREA DI CORTE. IL VANO SCALA È ESCLUSIVO. 	

Il sottoscritto CTU fa presente che si è reso necessario procedere a una corretta rappresentazione grafica delle planimetrie catastali perché un'area di corte (subalterno n. 16, annesso all'immobile principale) non è fisicamente più esistente.

ATTENZIONE! RIGUARDO GLI IDENTIFICATIVI CATASTALI DELL'IMMOBILE, AGLI ATTI DEL PIGNORAMENTO, ANDRÀ ANNULLATO IL SUBALTERNO N. 16, IN QUANTO ERA ERRONEAMENTE RAPPRESENTATO IN PLANIMETRIA.

La stima di tale lotto è completa. Il lotto è vendibile.

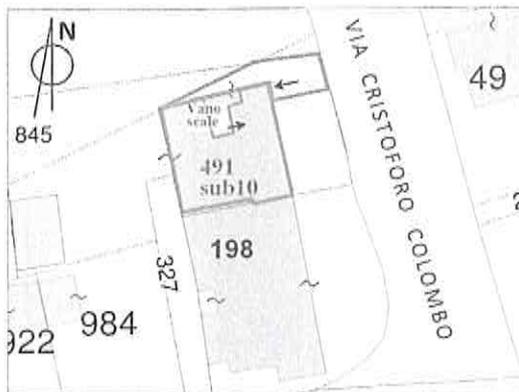


LOTTO 2 – APPARTAMENTO AL 1° PIANO CON ANNESSA AREA DI CORTE

- **UNITÀ E UBICAZIONE:** APPARTAMENTO A USO ABITAZIONE CIVILE SITO IN VIA C. COLOMBO, LOCALITÀ SETTIMO DI RENDE (CS), UBICATO AL PIANO PRIMO DI UN FABBRICATO DI MAGGIORI DIMENSIONI. AD ESSO SI ACCEDE DALLA PARTE LATO STRADA PRINCIPALE VIA C. COLOMBO.
- **TITOLO ABILITATIVO:** IL FABBRICATO, DI CUI FA PARTE L'UNITÀ IMMOBILIARE ADIBITA AD APPARTAMENTO, È STATO OGGETTO DI PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. 200/2006 ED È IN POSSESSO DI AGIBILITÀ RILASCIATA IL 14/12/2007.
- **ACCESSI:** AREE COMUNI A SERVIZIO DEL FABBRICATO FUNZIONALI PER CHI ABITA L'APPARTAMENTO.



- **CATASTALMENTE IL LOTTO È COSÌ IDENTIFICATO:**
 - APPARTAMENTO FOGLIO DI MAPPA N. 5 DEL COMUNE DI RENDE P.LLA 491 SUB. 10.
 - AREA DI CORTE GRAFFATA AL FABBRICATO, IN CUI È UBICATO L'APPARTAMENTO, SUL LATO EST (STRADA PRINCIPALE VIA C. COLOMBO) E SUL LATO NORD.
 - SOSTANZIALMENTE LA PLANIMETRIA CATASTALE RIFLETTE LO STATO DEI LUOGHI.



- **DIRITTO ACQUISITO ALLA MASSA:** PROPRIETÀ 1/1
LA QUOTA DI PROPRIETÀ DI 1/1 SU TALI IMMOBILI È Pervenuta ALLA [REDACTED] CON SUCCESSIONE DI [REDACTED] DEL [REDACTED] REGISTRAZIONE UR COSENZA [REDACTED] N. REP. [REDACTED] 1.

• **PREZZO DI MERCATO DA PORRE A BASE D'ASTA** **160.600,00 €**

- **BREVE DESCRIZIONE:** IL FABBRICATO ENTRO CUI SI COLLOCA L'APPARTAMENTO È UNA TIPOLOGIA COSTRUTTIVA MISTA (MURATURA - C.A.), COMPOSTO DA TRE LIVELLI FUORI TERRA. A PIAN TERRENO, LATO STRADA PRINCIPALE, VI È L'ACCESSO DIRETTO ALLE SCALE, DA CUI SI RAGGIUNGE L'UNITÀ IMMOBILIARE AL PIANO PRIMO. ESSA È BEN RIFINITA, POSSIEDE PORTONE D'INGRESSO BLINDATO, SI COMPONE DI N. 4 STANZE, N. 2 BAGNI E UNA CUCINA. I BAGNI SONO DOTATI DI FINESTRA. GLI INFISSI E LE PORTE SONO DI DISCRETO PREGIO. L'APPARTAMENTO, PER METÀ DÀ SULLA VIABILITÀ PRINCIPALE (ZONA GIORNO, EST), PER L'ALTRA METÀ (ZONA NOTTE, OVEST) DÀ SULLA PARTE OPPOSTA. IL FABBRICATO È IN POSIZIONE ABBASTANZA ARRETRATA RISPETTO LA STRADA PRINCIPALE, VIA C. COLOMBO. RIGUARDO LA POSIZIONE TERRITORIALE ESSO È NELL'AREA UNIVERSITARIA DI MEDIA DISTANZA.
- **CONFINI:** L'UNITÀ PRINCIPALE, P.LLA 491 SUBALTERNÒ 10, CONFINA A SUD CON ALTRO FABBRICATO ADIACENTE CENSITO AL FGL. N. 5 P.LLA 198. IL SOLAIO DELL'APPARTAMENTO È IN COMUNE, IN PARTE, CON LOCALE COMMERCIALE A PIANO TERRA FOGLIO DI MAPPA N. 5 P.LLA 491 SUB. 13 E IN PARTE CON LOCALE EX-RISTORANTE A PIANO TERRA FOGLIO DI MAPPA N. 5 P.LLA 491 SUB. 14. L'APPARTAMENTO CONFINA POI CON IL PIANO IMMEDIATAMENTE SUPERIORE IN CUI VI È UN APPARTAMENTO MANSARDATO FOGLIO DI MAPPA N. 5 P.LLA 491 SUB. 11. IL VANO SCALE È DA CONSIDERARSI COMUNE TRA IL PIANO TERRA DOVE È PRESENTE IL LOCALE EX-RISTORANTE, IL PIANO PRIMO DOVE È PRESENTE L'APPARTAMENTO DI CUI SI PARLA E IL PIANO SECONDO DOVE È PRESENTE L'APPARTAMENTO MANSARDATO.

La stima di tale lotto è completa. Il lotto è vendibile.

LOTTO 3 – APPARTAMENTO AL 2° PIANO MANSARDATO CON ANNESSA AREA DI CORTE

• **UNITÀ E UBICAZIONE:**

- APPARTAMENTO MANSARDATO A USO ABITAZIONE CIVILE SITO IN VIA C. COLOMBO, LOCALITÀ SETTIMO DI RENDE (CS), UBICATO AL P. 2° DI UN FABBRICATO DI MAGGIORI DIMENSIONI. AD ESSO SI ACCEDE DALLA PARTE LATO STRADA PRINCIPALE, VIA C. COLOMBO.

• **TITOLO ABILITATIVO:**

- IL FABBRICATO, DI CUI FA PARTE L'UNITÀ IMMOBILIARE CONSISTENTE IN UN APPARTAMENTO MANSARDATO, È STATO OGGETTO DI PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. 200/2006 ED È IN POSSESSO DI AGIBILITÀ RILASCIATA IL 14/12/2007.

• **ACCESSI:** AREE COMUNI A SERVIZIO DEL FABBRICATO FUNZIONALI PER CHI ABITA L'APPARTAMENTO.

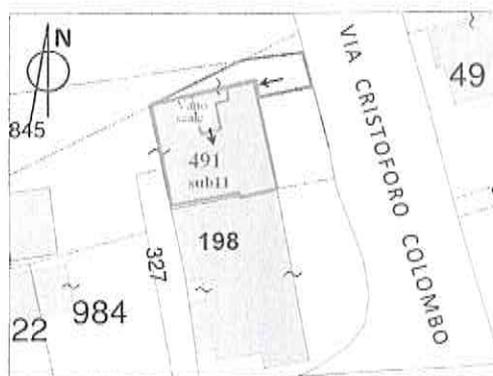
• **CATASTALMENTE IL LOTTO È COSÌ IDENTIFICATO:**

- APPARTAMENTO FGL. N. 5 COMUNE DI RENDE P.LLA 491 SUB. 11.
 - AREA DI CORTE GRAFFATA AL FABBRICATO, IN CUI È UBICATO L'APPARTAMENTO, SUL LATO EST (STRADA PRINCIPALE VIA C. COLOMBO) E SUL LATO NORD.

- SOSTANZIALMENTE LA PLANIMETRIA CATASTALE RIFLETTE LO STATO DEI LUOGHI.

• **DIRITTO ACQUISITO ALLA MASSA: PROPRIETÀ 1/1**

- LA QUOTA DI PROPRIETÀ DI 1/1 SU TALE IMMOBILE È PERVENUTA ALLA [REDACTED] CON SUCCESSIONE DI [REDACTED] [REDACTED] NA DEL [REDACTED], REGISTRAZIONE UR COSENZA [REDACTED] N. REP. [REDACTED]



• **PREZZO DI MERCATO DA PORRE A BASE D'ASTA**

150 500,00 €

• **BREVE DESCRIZIONE:** IL FABBRICATO ENTRO CUI SI COLLOCA L'APPARTAMENTO È UNA TIPOLOGIA COSTRUTTIVA MISTA (MURATURA - C.A.). A PIAN TERRENO, LATO STRADA PRINCIPALE, VI È L'ACCESSO DIRETTO AL VANO SCALE, DA CUI SI RAGGIUNGE L'UNITÀ IMMOBILIARE AL PIANO SECONDO MANSARDATO. L'UNITÀ È BEN RIFINITA, SI COMPONE DI N. 4 STANZE, N. 2 BAGNI E UNA CUCINA. GLI INFISSI E LE PORTE SONO DI DISCRETO PREGIO. RIGUARDO LA POSIZIONE TERRITORIALE, L'IMMOBILE È NELL'AREA UNIVERSITARIA DI MEDIA DISTANZA.

• **CONFINI:** IL SOLAIO DELL'APPARTAMENTO È IN COMUNE CON APPARTAMENTO A PIANO PRIMO FOGLIO DI MAPPA N. 5 DEL COMUNE DI RENDE P.LLA 491 SUB. 10. IL VANO SCALE È DA CONSIDERARSI COMUNE TRA IL PIANO TERRA DOVE È PRESENTE LOCALE EX-RISTORANTE, IL PIANO PRIMO DOVE È PRESENTE APPARTAMENTO 491 SUB. 10 E IL PIANO SECONDO MANSARDATO DI CUI SI PARLA.

La stima di tale lotto è completa. Il lotto è vendibile.

LOTTO 4 – LOCALE COMMERCIALE PIAN TERRENO CON ANNESSO LOCALE DEPOSITO E AREA DI CORTE ANTISTANTE

• **UNITÀ E UBICAZIONE:**

- LOCALE COMMERCIALE SITO IN VIA C. COLOMBO, LOCALITÀ SETTIMO DI RENDE (CS), UBICATO AL PIANO TERRA DI UN FABBRICATO DI MAGGIORI DIMENSIONI. AD ESSO SI ACCEDE DALLA PARTE LATO STRADA PRINCIPALE VIA C. COLOMBO, DOVE È PRESENTE PIAZZALE DI SEPARAZIONE TRA IMMOBILE E DETTA STRADA.
- LOCALE MAGAZZINO/DEPOSITO UBICATO IN POSIZIONE RETROSTANTE IL FABBRICATO, RISPETTO LA STRADA PRINCIPALE DI VIA C. COLOMBO. AD ESSO SI ACCEDE ATTRAVERSANDO LE AREE A SERVIZIO DEL FABBRICATO.
- AREA URBANA (DI CORTE) ANTISTANTE IL LOCALE COMMERCIALE.



• **TITOLO ABILITATIVO:**

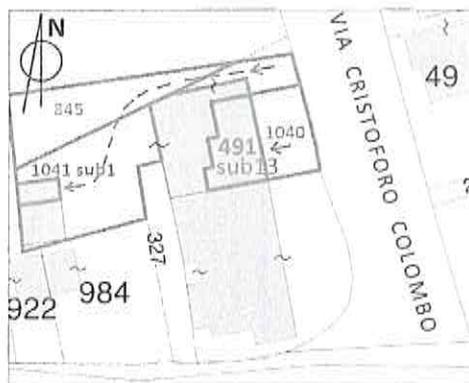
- IL FABBRICATO, DI CUI FA PARTE L'UNITÀ IMMOBILIARE A USO COMMERCIALE, È STATO OGGETTO DI PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. 200/2006 ED È IN POSSESSO DI AGIBILITÀ RILASCIATA IL 14/12/2007.
- IL LOCALE MAGAZZINO-DEPOSITO È STATO COSTRUITO PRIMA DEL 1967.



- **ACCESSI:** ESISTE SERVITÙ DI PASSAGGIO NECESSARIA PER GIUNGERE AL LOCALE MAGAZZINO/DEPOSITO.

• **CATASTALMENTE IL LOTTO È COSÌ IDENTIFICATO:**

- LOCALE COMMERCIALE FGL. 5 COMUNE DI RENDE P. 491 SUB. 13.
- LOCALE DEPOSITO FGL. 5 COMUNE DI RENDE P. 1041 SUB. 1.
- AREA URBANA FGL. 5 DEL COMUNE DI RENDE P. 1040.
- SERVITÙ DI PASSAGGIO SU TERRENO FGL. 5 COMUNE DI RENDE P. 845 E SU AREA DI CORTE GRAFFATA AL FABBRICATO IN CUI È UBICATO IL LOCALE COMMERCIALE.



• **DIRITTO ACQUISITO ALLA MASSA:** PROPRIETÀ 1/1

LA QUOTA DI PROPRIETÀ DI 1/1 SUL LOCALE COMMERCIALE, SUL LOCALE-DEPOSITO E SULL'AREA DI CORTE URBANA, È PERVENUTA AI SIG.RI [REDACTED] O CON ATTO DI COMPRAVENDITA DEL [REDACTED], NOTAIO ALESSI, N. REP. [REDACTED] REGISTRATO A COSENZA, COMPRAVENDITA N. [REDACTED]

• **PREZZO DI MERCATO DA PORRE A BASE D'ASTA**

75.000,00 €

- **BREVE DESCRIZIONE:** IL FABBRICATO ENTRO CUI SI COLLOCA IL LOCALE COMMERCIALE APPARTIENE AD UNA TIPOLOGIA COSTRUTTIVA MISTA (MURATURA-C.A.). IL LOCALE COMMERCIALE È A P.T., LATO STRADA PRINCIPALE, CON POSSIBILITÀ DI PARCHEGGIO TEMPORANEO PER I CLIENTI. ALL'INTERNO APPARE BEN RIFINITO. È PROVVISORIO DI SERVIZI IGIENICI E LOCALE RIPOSTIGLIO. INOLTRE POSSIEDE ALL'ESTERNO COMODA TETTOIA APERTA IN ADERENZA AL FABBRICATO. RIGUARDO LA POSIZIONE TERRITORIALE ESSO È NELL'AREA UNIVERSITARIA DI MEDIA DISTANZA.

- **CONFINI:** L'UNITÀ PRINCIPALE, P.LLA 491 SUBALTERNÒ 13, CONFINA A SUD CON FABBRICATO ADIACENTE CENSITO AL FGL. N. 5 P.LLA 198. AD OVEST CONFINA CON LOCALE EX-RISTORANTE A PIANO TERRA FOGLIO DI MAPPA N. 5 P.LLA 491 SUB. 14. AD EST CON AREA DI CORTE DI PROPRIA PERTINENZA. IN SENSO VERTICALE, CONFINA CON IL PIANO IMMEDIATAMENTE SUPERIORE IN CUI VI È UN APPARTAMENTO FOGLIO DI MAPPA N. 5 P.LLA 491 SUB. 10.

La stima di tale lotto è completa. Il lotto è vendibile.

LOTTO 5 – LOCALE COMMERCIALE EX RISTORANTE CON ANNESSO LOCALE DEPOSITO E PERTINENZE

• **UNITÀ E UBICAZIONE:**

- LOCALE A USO COMMERCIALE SITO IN VIA C. COLOMBO, LOCALITÀ SETTIMO DI RENDE (CS), UBICATO AL P.T. DI UN FABBRICATO DI MAGGIORI DIMENSIONI. AD ESSO SI ACCEDE DALLA PARTE LATO STRADA PRINCIPALE (INGRESSO RISERVATO) E DALLA PARTE RETROSTANTE (INGRESSO DIRETTO).
- LOCALE MAGAZZINO-DEPOSITO UBICATO IN POSIZIONE RETROSTANTE IL FABBRICATO. AD ESSO SI ACCEDE ATTRAVERSANDO LA CORTE DEL FABBRICATO E IL TERRENO AD ESSA ADIACENTE.
- TERRENO ADIACENTE ALL'AREA DI CORTE DEL FABBRICATO FUNZIONALE PER L'ACCESSO AI LOCALI, DI CUI AI PUNTI PRECEDENTI.



• **TITOLO ABILITATIVO:**

- IL FABBRICATO, DI CUI FA PARTE L'UNITÀ IMMOBILIARE A USO COMMERCIALE, È STATO OGGETTO DI PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. 200/2006 ED È IN POSSESSO DI AGIBILITÀ RILASCIATA IL 14/12/2007.
- IL LOCALE MAGAZZINO-DEPOSITO È STATO COSTRUITO PRIMA DEL 1967.



• **CATASTALMENTE IL LOTTO È COSÌ IDENTIFICATO:**

- LOCALE COMMERCIALE FGL. N. 5 P.LLA 491 SUB. 14.
- LOCALE DEPOSITO FGL. N. 5 P.LLA 1041 SUB. 2.
- TERRENO FOGLIO DI MAPPA N. 5 P.LLA 845.
- AREE DI ACCESSO COMUNI GRAFFATE AL FABBRICATO IN CUI È UBICATO IL LOCALE COMMERCIALE, CONSISTENTI IN PICCOLA AREA DI CORTE PROSPICIENTE LA STRADA PRINCIPALE VIA C. COLOMBO E AREA DI CORTE DI MAGGIORE ESTENSIONE SUL LATO OVEST.

• **DIRITTO ACQUISITO ALLA MASSA: PROPRIETÀ 1/1**

- LA QUOTA DI PROPRIETÀ DI 1/1 SU TALI IMMOBILI È PERVENUTA ALLA [REDACTED] CON SUCCESSIONE DI [REDACTED], REGISTRAZIONE UR COSENZA [REDACTED] N. REP. [REDACTED]

• **PREZZO DI MERCATO DA PORRE A BASE D'ASTA** **54 145,00 €**

• **BREVE DESCRIZIONE:** IL LOCALE COMMERCIALE È UBICATO AL P.T. DI UN FABBRICATO CON STRUTTURA PORTANTE MISTA (MURATURA E C.A.). L'IMMOBILE È DOTATO DI UN ACCESSO PIÙ RISERVATO (LATO STRADA PRINCIPALE) CHE SI RAGGIUNGE DAL PORTONE D'INGRESSO AL "VANO-SCALA" IN COMUNE CON GLI ALTRI DUE APPARTAMENTI DEL FABBRICATO; DA QUI SI ENTRA NEL LOCALE PERCORRENDO POCHE GRADINI (IN DISCESA). IL LOCALE È DOTATO DI BAGNETTO NELLE VICINANZE DELL'INGRESSO PIÙ RISERVATO. LA CUCINA E LA SALA RISTORANTE SONO ACCESSIBILI DAL LATO OPPOSTO ALLA STRADA PRINCIPALE. SONO PRESENTI N. 2 BAGNI A SERVIZIO DELL'ATTIVITÀ COMMERCIALE. AL SERVIZIO DEL LOCALE È FUNZIONALMENTE COLLEGATO UN LOCALE MAGAZZINO-DEPOSITO UBICATO IN POSIZIONE RETROSTANTE IL FABBRICATO. RIGUARDO LA POSIZIONE TERRITORIALE ESSO È NELL'AREA UNIVERSITARIA DI MEDIA DISTANZA.

• **PRECISAZIONE:** ALLO STATO ATTUALE L'IMMOBILE È GRAVATO DA UN ABUSO EDILIZIO NON SANABILE. TRATTASI DI CORPO AVANZATO IN ADERENZA ALLA PARTE D'IMMOBILE REGOLARE, CONSISTENTE IN UNA TETTOIA CHIUSA CON STRUTTURA MISTA MURATURA-LEGNO. SI PREVEDE LA DEMOLIZIONE DI TALE STRUTTURA A CARICO DELL'ACQUIRENTE.

• **CONFINI:** NON CONSIDERANDO LA PARTE ABUSIVA CHE VERRÀ DEMOLITA, L'UNITÀ IMMOBILIARE P.LLA 491 SUB 14 REGOLARMENTE CONCESSA, CONFINA A SUD CON ALTRO FABBRICATO ADIACENTE CENSITO AL FGL. N. 5 P.LLA 198. A

EST CON IL LOCALE COMMERCIALE FOGLIO DI MAPPA N. 5 P.LLA 491 SUB. 13. A OVEST E A NORD CON AREA DI CORTE DEL FABBRICATO. L'UNITÀ CONFINA POI CON IL PIANO IMMEDIATAMENTE SUPERIORE IN CUI VI È UN APPARTAMENTO FOGLIO DI MAPPA N. 5 P.LLA 491 SUB. 10. IL VANO-SCALA È DA CONSIDERARSI COMUNE.

- **NOTA:** IL BENE SOTTOPOSTO A PIGNORAMENTO PUÒ ESSERE VENDUTO IN VIA FORZATA (IN DEROGA ALLE PROCEDURE ORDINARIE) ANCHE NEL CASO IN CUI SIA INTERESSATO DA ABUSO EDILIZIO NON SANABILE, A CONDIZIONE PERÒ CHE TALE STATO DI FATTO DELL'IMMOBILE VENGA POSTO IN EVIDENZA NEL BANDO DI PUBBLICAZIONE.

La stima di tale lotto è completa. Il lotto è vendibile.

Il sottoscritto CTU fa presente che si è resa necessaria la stima dei costi per la demolizione della porzione d'immobile gravata da abuso edilizio non sanabile, così come richiesto dalla S.V. Ill.ma nel verbale di udienza del 19/11/2018. Per tale stima si fatto uso del prezzario regionale vigente alla data di redazione della presente integrazione.

----- ○ -----

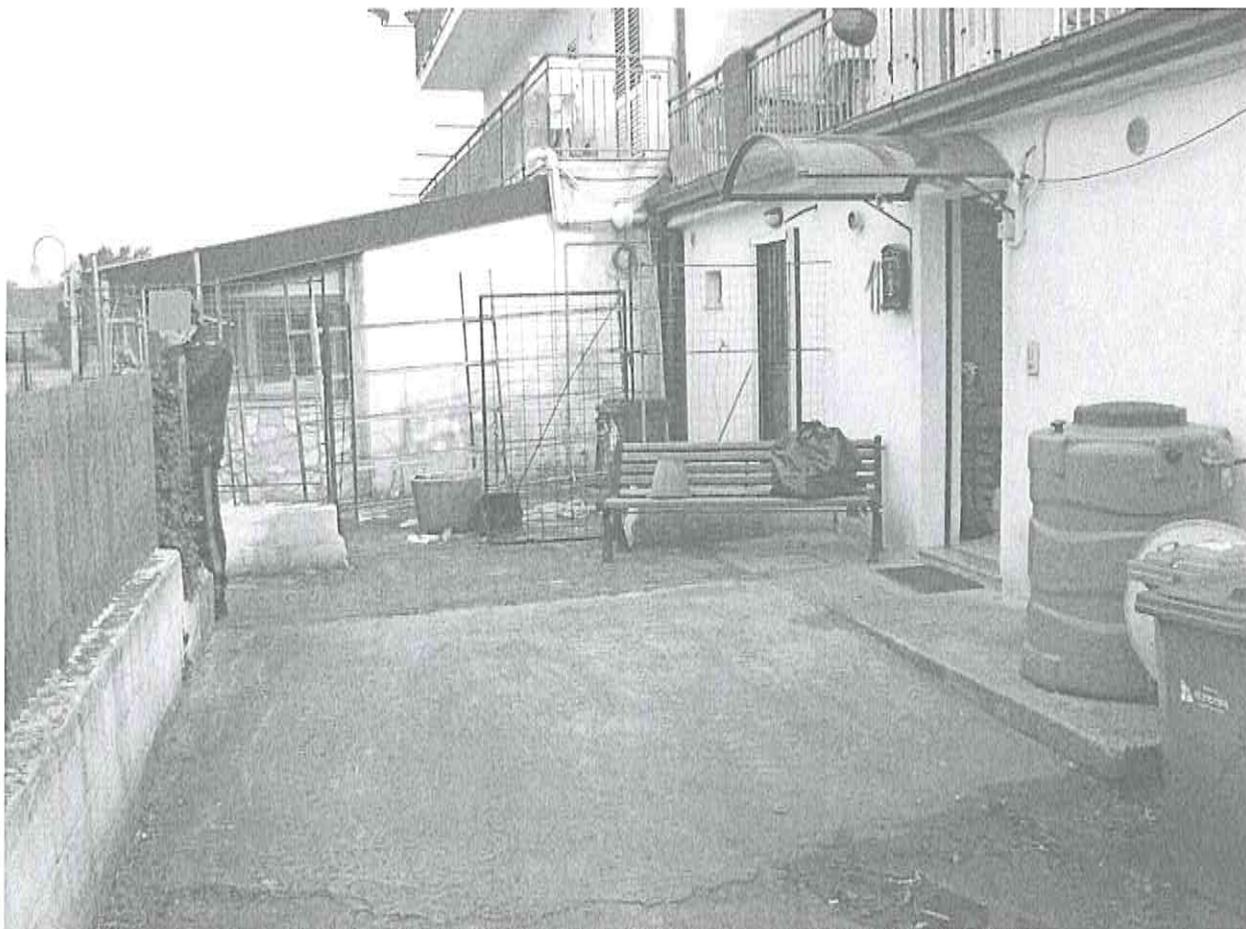
Cosenza, 03/05/2019

Con osservanza



Allegati:

- *PROVVEDIMENTO DEL 28/11/2018 A FIRMA DEL G.E.*
- *VERBALE DI CTU DEL 15/02/2019*
- *DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA*
- *COMPUTO METRICO DEMOLIZIONE CORPO AVANZATO ABUSIVO*
- *VISURA CATASTALE STORICA IMMOBILE STUDIO/UFFICIO*
- *RICEVUTA DI PRESENTAZIONE DOC.FA.*



ZONA ANTISTANTE L'INGRESSO ALL'APPARTAMENTO





SCALE DI ACCESSO ALL'APPARTAMENTO E CORRIDOIO INTERNO



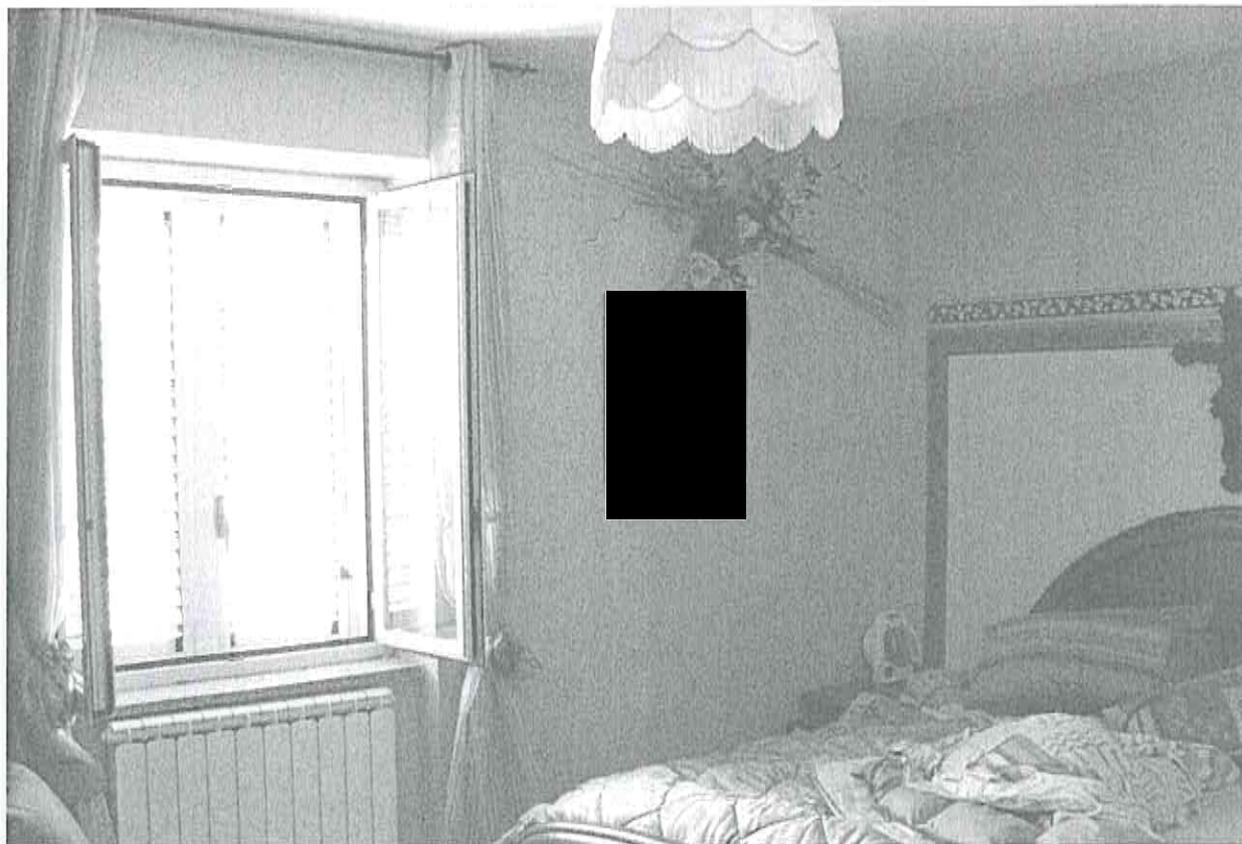
STANZA LATO OVEST



BAGNI PRINCIPALE E DI SERVIZIO

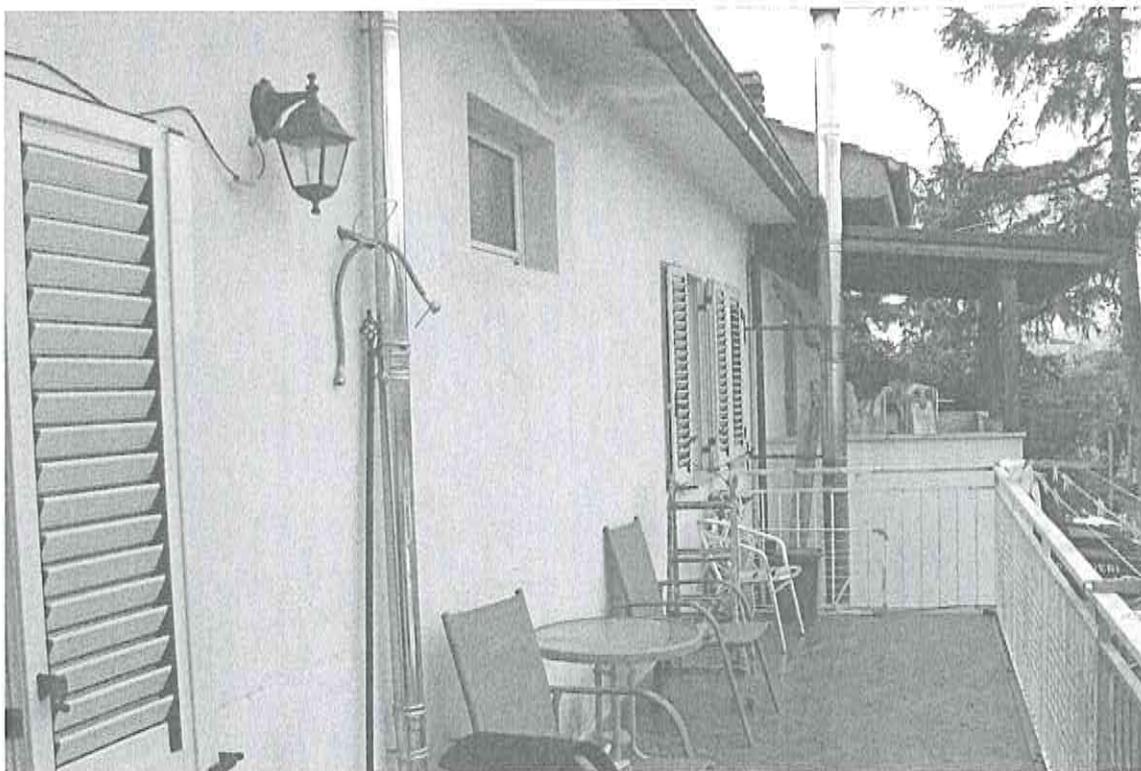


CUCINA



STANZE LATO EST





BALCONE-TERRAZZO A SERVIZIO DELLA CUCINA



APPARTAMENTO AL 1° PIANO VISTO DALLA STRADA PRINCIPALE

Cosenza, 15/02/2019
Con osservanza

