

**TRIBUNALE di COSENZA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione Immobiliare n°45/ [REDACTED] R.G.E.I.

[REDACTED]  
Stima Immobili siti in [REDACTED] alla Via T.  
Campanella [REDACTED]

**RAPPORTO PERITALE**

**II C.T.U.**

# Relazione

## ➤ Premessa

Il sottoscritto Ing. [REDACTED], in riferimento all'incarico di consulenza tecnica d'ufficio relativo all'esecuzione immobiliare n°45/[REDACTED] promossa dalla società [REDACTED] nei confronti della Sig.ra [REDACTED], conferito dal Giudice della Esecuzione del Tribunale di Cosenza Dott.ssa [REDACTED] in data 7.12.2021 con giuramento in forma telematica tenutosi il 9.12.2021, per la valutazione di due unità immobiliari ubicate in un fabbricato sito in Via Tommaso CAMPANELLA [REDACTED] nel comune di Zumpano (CS), ha proceduto al sopralluogo (All.1), previo avviso alle parti a mezzo PEC(All.2), rilievi e ricerche per dedurre tutti gli elementi che occorrono all'espletamento della consulenza.

Il sottoscritto, ad evasione dell'incarico ricevuto dalla Sig.ra Giudice, espone qui di seguito i risultati delle operazioni svolte rispondendo ai **quesiti** posti.

## ➤ Verifica documentazione in atti.

Lo scrivente ha verificato l'idoneità della documentazione presente in atti constatando che il creditore precedente ha depositato il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

La certificazione notarile presente in atti si estende per un periodo superiore a venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento.

## ➤ Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Da visure ipotecarie, dopo aver richiesto gli elenchi sintetici delle formalità (All.3), sugli immobili oggetto di stima ubicati nel Comune di [REDACTED] (CS), identificati al N.C.E.U. al [REDACTED], gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1. Ipoteca Volontaria a favore della società [REDACTED] con sede in Milano (MI) alla Via [REDACTED] con atto del 24.04.2009 per notaio Stefano [REDACTED], contro la Sig.ra [REDACTED], iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza in data 27.04.2009 ai numeri [REDACTED] R.P. e [REDACTED] R.G. (All.4);
2. Pignoramento immobiliare a favore della società [REDACTED] con sede in Milano (MI) alla Via [REDACTED], contro la Sig.ra [REDACTED], iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza in data 22.06.2018 ai numeri [REDACTED] R.P. e [REDACTED] R.G. (All.5);
3. Pignoramento immobiliare a favore della società [REDACTED] con sede in Milano (MI) alla [REDACTED], contro la Sig.ra [REDACTED], iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza in data 21.04.2021 ai numeri [REDACTED] R.P. e [REDACTED] R.G. (All.6);

Bisogna precisare che, da verifica effettuata presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del tribunale di Cosenza, la Proc. n°127/[REDACTED] R.G.E.I., relativa al pignoramento immobiliare identificato al n°2, risulta estinta (All.8).

### ➤ **Descrizione degli immobili pignorati**

Il giorno 21 Dicembre 2021 lo scrivente ha proceduto al rilievo architettonico e fotografico degli immobili (All.1) siti nel Comune di [REDACTED] (CS) alla Via Tommaso CAMPANELLA ai nn° [REDACTED], posti rispettivamente ai piani terra e primo di un fabbricato per civile abitazione (Foto n°1-2) realizzato con struttura in elevazione in travi e pilastri in c.a., solai del tipo latero-cementizio e copertura a falde con manto di tegole. L'edificio è stato realizzato tra il 1985-1990.

#### **1) Appartamento a Piano terra (NCEU [REDACTED])**

L'unità immobiliare oggetto di causa, all'atto del sopralluogo, è costituita dall'appartamento e dai locali deposito e cantine posti a piano terra e risulta occupata dai

genitori dell'esecutata ovvero il Sig. [REDACTED] e la Sig.ra [REDACTED].

Il Sig. [REDACTED], all'atto del sopralluogo, ha mostrato il contratto di comodato registrato presso l'Agenzia delle Entrate il [REDACTED] al n° [REDACTED] relativo all'immobile identificato al Sub.2. Nonostante la richiesta dello scrivente (All.9) l'Agenzia delle Entrate non è riuscita a fornire la copia del contratto richiesto in tempi utili al procedimento.

L'appartamento ha affacci sui lati Nord, Est ed Ovest e confina con altre proprietà su tutti i lati.

Si accede da piano terra da una corte pavimentata di altra proprietà, che ha concesso la servitù di passaggio (All.7), con accesso carrabile (Foto n°3) che porta al vano scala comune che disimpegna i vari alloggi ai diversi piani dell'edificio (Foto n°1).

All'interno dell'appartamento vi si accede attraverso un portoncino in legno (Foto n°4) che affaccia sul vano scala.

L'appartamento è costituito da un grande ingresso-salone (Foto n°5-6) e da un disimpegno (Foto n°7-8) che porta ai locali cucina con annesso ripostiglio (Foto n°9-10-11), una camera da letto (Foto n°12), un bagno (Foto n°13), uno studio (Foto n°14), una lavanderia (Foto n°15) oltre ad una corte ad uso esclusivo (Foto n°16-17) che permette l'accesso a dei locali deposito e cantine (Foto n°18-19-20) all'interno dei quali si accede attraverso una porta in metallo (Foto n°21).

E' presente, non comunicante con l'appartamento, un locale ripostiglio all'interno del quale si accede attraverso una porta in metallo (Foto n°22) che apre sulla corte di altra proprietà.

La pavimentazione dell'ingresso-salone, del disimpegno, della cucina con ripostiglio, della camera da letto dello studio e della lavanderia è in piastrelle ceramiche (Foto n°5-7-9-11-12-14-15) mentre quella del bagno è in piastrelle ceramiche smaltate (Foto n°13). La pavimentazione del locale deposito è in piastrelle ceramiche (Foto n°18) mentre le cantine e il ripostiglio esterno hanno una pavimentazione in calcestruzzo (Foto n°19-20).

Le pareti sono intonacate e tinteggiate, ad esclusione di quelle dei locali deposito-cantine e ripostiglio esterno (Foto n°23), due pareti della cucina e il bagno sono rivestite per tutta l'altezza con piastrelle di ceramica smaltate (Foto n°9-13) mentre le pareti della lavanderia sono rivestite per circa 2,50 m (Foto n°15).

Gli infissi esterni sono costituiti da finestre e porte-finestre in alluminio con chiusura con persiane in alluminio (Foto n°1-2) mentre gli infissi interni sono costituiti da porte in legno tamburato (Foto n°7-8).

L'appartamento è fornito di impianto elettrico e idrico funzionanti, l'impianto di riscaldamento è autonomo con stufa a pellet mentre non vi è presenza di impianti di raffrescamento.

La superficie calpestabile rilevata è pari a circa 129,08 mq per l'appartamento, circa 25,26 mq per il locale deposito, circa 32,45 mq per i locali cantine e circa 6,23 mq per il ripostiglio esterno oltre ai circa 206,60 mq di corte esclusiva. Le altezze utili interne sono pari a circa 2,90 m per l'appartamento e circa 2,50 m per i locali deposito-cantine e ripostiglio esterno.

Sufficiente è lo stato di conservazione dell'immobile.

## **2) Appartamento a Piano primo (NCEU XXXXXXXXXX)**

L'appartamento ha affacci su tutti i lati e confina con altre proprietà su tutti i lati.

L'accesso è garantito da piano terra attraverso una corte di altra proprietà, che ha concesso la servitù di passaggio (All.7), con accesso carrabile (Foto n°3) che porta al vano scala comune che disimpegna i vari alloggi ai diversi piani dell'edificio (Foto n°1), oppure si può accedere da piano primo attraverso una corte ad uso esclusivo con accesso sia carrabile che pedonale (Foto n°2-24).

All'interno dell'appartamento vi si accede, da piano terra, attraverso un portoncino in legno (Foto n°25) che affaccia sul vano scala mentre, da piano primo, attraverso un portoncino blindato (Foto n°2).

L'appartamento è costituito da un grande ingresso-salone (Foto n°26-27) che disimpegna il locale cucina con annesso ripostiglio (Foto n°28-29-30), un bagno (Foto n°31) e una stanza (Foto n°32) che costituiscono la zona giorno. La zona notte è costituita da un disimpegno (Foto n°33-34) che porta a tre stanze da letto (Foto n°35-36-37), di cui una con cabina armadio (Foto n°39), oltre ad un locale bagno (Foto n°40). E' presente un ripostiglio esterno, non comunicante con l'appartamento, che affaccia sulla corte ad uso esclusivo (Foto n°41).

La pavimentazione dell'ingresso-salone, della cucina con ripostiglio, del disimpegno, delle tre camere da letto, della stanza e del ripostiglio esterno è in gres porcellanato (Foto n°27-28-30-33-35-36-37-32-42) mentre quelle dei bagni sono in piastrelle ceramiche smaltate (Foto n°31-40).

La corte ad uso esclusivo è pavimentata con piastrelle ceramiche (Foto n°43)

Le pareti sono intonacate e tinteggiate, la parete dove è presente la cucina è rivestita per una altezza media pari a circa 1,50 m (Foto n°29) mentre le pareti dei bagni sono rivestite per tutta l'altezza con piastrelle di ceramica smaltate (Foto n°31-40).

Gli infissi esterni sono costituiti da finestre e porte-finestre in alluminio con chiusura con persiane in alluminio (Foto n°2) mentre gli infissi interni sono costituiti da porte in legno tamburato (Foto n°33-34).

L'appartamento è fornito di impianto elettrico e idrico funzionanti, l'impianto di riscaldamento è autonomo ed è costituito da termoconvettori alimentati da pannelli fotovoltaici che fungono anche da impianto di raffrescamento.

La superficie calpestabile rilevata è pari a circa 169,51 mq per l'appartamento oltre ai circa 150,16 mq di corte esclusiva.

Le altezze utili interne sono pari a circa 2,90 m per i locali ingresso soggiorno, cucina con annesso ripostiglio, disimpegno zona notte, camere da letto e bagno zona notte mentre il bagno e la stanza della zona giorno presentano una altezza media utile pari a circa 2,68 m.

Sufficiente è lo stato di conservazione dell'immobile.

La zona in cui si trovano i beni succitati è servita da infrastrutture, reti e servizi di vario genere e risulta edificata con tipologia esclusivamente residenziale; detta area sorge nella zona collinare denominata [REDACTED] del Comune di [REDACTED] (CS) nelle immediate vicinanze della zona industriale del comune succitato a circa 5 km dal centro della città di Cosenza, a 7 km dall'Ospedale Civile dell'Annunziata e a 6 km dallo svincolo autostradale Cosenza Sud della E 45.

La vendita immobiliare del bene per cui è causa non è soggetta ad I.V.A.

➤ **Accertamento conformità tra descrizione attuale dei beni e quella contenuta in pignoramento.**

I dati indicati nell'atto di pignoramento risultano conformi rispetto ai dati reali degli immobili per cui è causa e ne consentono l'univoca identificazione dei beni.

Da controlli tramite visure ipotecarie eseguite all'Agenzia delle Entrate (All.3) è stata verificata la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutata e precisamente:

- Diritto di piena proprietà dei locali identificati al N.C.E.U. del Comune di [REDACTED], [REDACTED], siti in un fabbricato ubicato nel comune succitato in Via Tommaso CAMPANELLA n° [REDACTED] tramite atto per notaio [REDACTED] di Cosenza (CS) del 16 Giugno 2008, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza il giorno 1 Luglio 2008 ai nn. [REDACTED] RP e [REDACTED] RG (All.7) con atto di divisione ricevendo dal Sig. [REDACTED], fratello dell'esecutata, la piena proprietà degli immobili succitati.

Dall'analisi dell'atto di pignoramento risulta verificata la corrispondenza tra i diritti di spettanza degli esecutati ed il diritto oggetto di pignoramento.

➤ **Dati Catastali Immobili**

Le unità immobiliare sono censite al NCEU del Comune di [REDACTED] alla Via

Tommaso CAMPANELLA nn. [REDACTED] in Ditta: [REDACTED] nata a Cosenza il [REDACTED] con i seguenti dati identificativi:

- 1) [REDACTED] -Cl. U-Cons.8,5 vani- Superficie Catastale Totale 191 mq, Totale escluse aree scoperte 175 mq- Rendita €.636,53;
- 2) [REDACTED] . U-Cons.8 vani- Superficie Catastale Totale 168 mq, Totale escluse aree scoperte 151 mq- Rendita €.599,09;

Si allega estratto del foglio di mappa (All.10), elaborato planimetrico (All.11), planimetrie catastali (All.12-13) e visure catastali storiche (All.14-15).

Dal confronto tra la planimetria catastale e le misure reali, rilievo, emergono delle discordanze:

- I locali al piano primo, identificati come sub. 2, risultano diversamente distribuiti (All.17) rispetto alla planimetria catastale (All.13);

Per sanare tali difformità basterà presentare una variazione catastale dal costo di circa €.300,00.

➤ **Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.**

Per come si evidenzia nello stralcio del relativo Programma di Fabbricazione del Comune di [REDACTED] (All.18) il fabbricato, all'interno del quale si trovano i beni per cui è causa, risulta edificato nella zona:

- "C1" zone di espansione;

Le zone C1 sono aree residenziali destinate alle abitazioni ed ai servizi connessi, sono consentiti negozi, studi professionali, commerciali, magazzini, alberghi, ristoranti, teatri e cliniche.

Da tali zone sono esclusi: le industrie, laboratori artigianali con macchine che producono rumore o odore molesto, i macelli, le stalle, le scuderie, le porcilaie, e tutte quelle attività che risultino in contrasto con il carattere residenziale della zona.

In tale zona il P. di F. si attua attraverso strumenti urbanistici di esecuzione

(lottizzazione), rispettando i seguenti indici:

- $I_t$  = indice di fabbricabilità territoriale = 1,00 mc/mq;
- $H$  = altezza massima del fabbricato=9,50 ml;
- $Q$  = rapporto massimo di copertura=50%;
- $N_p$  = numero dei piani= 3;
- $D_c$  = distanza dai confini= m. 5,00;
- $D_f$  = distacco fra i fabbricati= m. 10,00;
- $D_s$  = distanza dalla strada=secondo le norme citate nell'art. 9 del D.M. 2/4/1968; in ogni caso m. 5,00, m. 7,50, m. 10,00;
- $S$  = standards urbanistici=aree per urbanizzazione pari a 18 mq/abitanti di cui all'art. 3 del D.M. 2/4/968, più 5 mq./100 mc. per parcheggi.

➤ **Legittimità della costruzione.**

Il fabbricato sito in Via Tommaso CAMPANELLA nn° [redacted] nel Comune di [redacted] è stato autorizzato con Concessione Edilizia n°15 del [redacted] (All.19) rilasciata dal comune stesso alla Sig.ra [redacted] per i lavori di“  
**COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE**  
[redacted]”.

Dall'esame dell'intera pratica presso l'Ufficio Tecnico Comunale - Sezione Urbanistica l'immobile non risulta avere il Certificato di Agibilità (All.20).

Dal confronto tra le planimetrie da progetto autorizzato (All.21a-21b) e le planimetrie da rilievo (All.16-17) sono emerse delle difformità rispetto a quanto autorizzato e successivamente realizzato, infatti:

- l'appartamento a piano terra, identificato al Fg.1 – P.la 476 – Sub. 1 del NCEU del Comune di [redacted] da un confronto tra la planimetria approvata (All.21a) e la planimetria da rilievo (All.16), risulta difforme perché facente parte di un'unica unità immobiliare per come autorizzato, difforme per diversa destinazione d'uso, difforme per

diversa distribuzione interna, difforme perchè da progetto approvato doveva essere seminterrato è in realtà è un normale piano terra e difforme per realizzazione di opere con abuso volumetrico.

Le difformità relative all'essere parte di un'unica unità immobiliare, alla diversa destinazione d'uso e alla diversa distribuzione interna possono essere sanate con una SCIA in sanatoria secondo l'art. 36 del D.P.R. 6 Giugno 2001, n°380 con la quale si procede al frazionamento dell'intero edificio.

La destinazione d'uso può essere sanata secondo la *Legge regionale n°7 del 10 Febbraio 2012 e s.m.i. art. 6 comma 6 d)*..... ***"Nell'ambito delle variazioni delle destinazioni d'uso di vani destinati a garage è comunque prescritto l'obbligo di individuare all'interno delle pertinenze dell'edificio idonei spazi con la medesima finalità in conformità alla normativa vigente, nonché ai parametri definiti nei REU"*** e in questo caso è possibile destinare ad area parcheggio la superficie destinata a corte ad uso esclusivo (All.16).

La mancata realizzazione del piano seminterrato non è sanabile, in quanto comporta un aumento della volumetria realizzata e autorizzata, pertanto sarà necessario riportare l'unità immobiliare allo stato da progetto autorizzato con la realizzazione di muri in c.a. e rinterri per una cifra pari a €. 20.000,00.

Per gli abusi di tipo volumetrico relativi alla realizzazione di parte della stanza da letto, cucina con annesso ripostiglio, la totalità dei locali deposito-cantine e del ripostiglio esterno (All.16) non è possibile effettuare alcuna sanatoria essendo stata utilizzata tutta la volumetria possibile. Le parti in abuso volumetrico dovranno essere demolite per ripristinare lo stato dei luoghi a quelli da progetto autorizzato. I costi relativi alla sanatoria sono pari a €. 516,00 per la SCIA in sanatoria, €. 300,00 per la variazione catastale, €. 20.000,00 per demolizione e ripristino dello stato dei luoghi per abusività parziale dell'unità immobiliare, per un totale pari a 40.816,00 €. ai quali vanno aggiunte le spese tecniche.

- l'appartamento a piano primo, identificato al Fig.1 – P.lla 476 – Sub. 2 del NCEU del

comune di Zumpano, da un confronto tra la planimetria approvata (All.21b) e la planimetria da rilievo (All.17), risulta difforme perchè facente parte di un'unica unità immobiliare per come autorizzato, difforme per diversa distribuzione interna e per realizzazione di opere con abuso volumetrico.

Le difformità relative all'essere parte di un'unica unità immobiliare e alla diversa distribuzione interna possono essere sanate con una SCIA in sanatoria secondo l'art. 36 del D.P.R. 6 Giugno 2001, n°380 con la quale si procede al frazionamento dell'intero edificio.

Per gli abusi di tipo volumetrico relativi alla realizzazione di parte della stanza da letto, cucina con annesso ripostiglio, la totalità dei locali bagno, stanza e del ripostiglio esterno, così per come riportato in planimetria da rilievo (All.17), non è possibile effettuare alcuna sanatoria essendo stata utilizzata tutta la volumetria possibile. Le parti in abuso volumetrico dovranno essere demolite per ripristinare lo stato dei luoghi a quelli da progetto autorizzato. I costi relativi alla sanatoria sono pari a €. 516,00 per la SCIA in sanatoria, €. 300,00 per la variazione catastale, €. 10.000,00 per demolizione e ripristino dello stato dei luoghi per abusività parziale dell'unità immobiliare per un totale pari a 10.816,00 €. oltre le spese tecniche.

➤ **Accertamento stato di occupazione dell'immobile.**

Il giorno 21 Dicembre 2021 lo scrivente, all'atto del sopralluogo (All.1), ha potuto accertare che gli immobili siti nel Comune di [REDACTED] e identificati al NCEU del comune succitato rispettivamente come:

- 1) [REDACTED] U-Cons.8,5 vani- Superficie Catastale Totale 191 mq,Totale escluse aree scoperte 175 mq- Rendita €.636,53;
- 2) [REDACTED] U-Cons.8 vani- Superficie Catastale Totale 168 mq,Totale escluse aree scoperte 151 mq- Rendita €.599,09;

Risultano di proprietà dell'esecutata.

L'immobile, identificato al n°1, è occupato dai genitori dell'esecutata il Sig. [REDACTED]

[REDACTED]

L'immobile, identificato al n°2, è occupato dall'esecutata Sig.ra [REDACTED] e dai suoi figli.

All'atto del sopralluogo il Sig. [REDACTED] esibiva contratto di comodato registrato il [REDACTED] presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza con il quale otteneva l'uso dell'immobile identificato al sub. 2 (All.9-Richiesta copia atto).

➤ **Vincoli**

Dalla documentazione presente in atti e da ricerche effettuate, non risultano esserci vincoli di alcuna natura sui beni oggetto di pignoramento.

➤ **Stima**

Si determina, qui di seguito, il valore delle unità immobiliari mediante il criterio di stima comparativo, prendendo in esame i prezzi commerciali praticati nella zona per immobili simili nonché l'andamento del mercato immobiliare.

Dalle indagini effettuate, considerando l'ubicazione, l'estensione, l'età, la qualità delle rifiniture, lo stato di conservazione e manutenzione, i prezzi medi correnti per le vendite di costruzioni analoghe e della zona (ricavati presso studi notarili, studi commerciali, studi tecnici), le possibilità commerciali, e tutte le altre caratteristiche, confrontate anche con i dati dei maggiori operatori del settore della zona, sono emersi valori, per i locali situati nel comune di [REDACTED] in Via Tommaso CAMPANELLA nn. [REDACTED], tra 700 e 1.000 €/mq. per costruzioni simili a quella in esame, omogeneizzati con adeguati coefficienti dovendo tener conto dello stato in cui si trovano gli immobili (sprovvisti di agibilità) (0.80), delle superfici delle opere abusive in luogo di porticati da progetto autorizzato (0.35), delle superfici delle opere abusive in luogo di corti (0.02), delle superfici delle corti (0.10 fino alla superficie lorda degli immobili e 0.02 per la superficie eccedente).

Si ritiene, pertanto, di poter applicare il valore di 850 €/mq. quale prezzo base alle superfici virtuali ottenute applicando i succitati coefficienti alle superfici reali commerciali.

Si riporta, qui di seguito, tabella dettagliata della stima delle singole unità immobiliari identificate con i dati catastali:

Comune	Piano	Dati Catastali	Sup. Virtuale (mq.)	Valore (€/mq.)	Stima (€.)
██████████	P. T.	(Fg. ██████████)	$110,66*0.8+110,66*0.10+ (95,94+116,91)*0.02 =$ <b>103,85</b>	850,00	88.272,50
██████████	P. 1	(Fg. ██████████)	$117,13*0.80+117,13*0.10+ (33,03+20,47)*0.02+ (13,70+20,91)*0.30=$ <b>118,60</b>	850,00	100.810,00
<b>Totale Complessivo Unità Immobiliari in ██████████</b>					<b>189.082,50</b>

Tenendo in considerazione le spese necessarie per sanare gli immobili per cui è causa il loro valore di stima sarà il seguente:

- 1) ██████████ - Piano Terra - €. 88.272,50-€. 40.816,00= **€. 47.456,50**
- 2) ██████████ - Piano Primo - €. 100.810,00-€. 10.816,00= **€. 89.994,00**

Per un totale del compendio pignorato pari a:

Totale = €. 47.456,50+ €. 89.994,00 = **€. 137.450,50.**

➤ **Formazione dei Lotti**

Qui di seguito viene riportata la formazione dei lotto di vendita relativo agli immobili per cui è causa che possono essere venduti separatamente.

**- LOTTO N° 1**

E' costituito dall' appartamento a piano terra sito nell'edificio posto alla Via Tommaso Campanella n° ██████████

Il bene succitato è vendibile separatamente.

Il prezzo base di vendita è pari a **47.456,50 €.** al netto delle detrazioni effettuate nella misura di:

- € 40.816,00 quali costi per sanare l'immobile.
- Descrizione: Piena Proprietà del 100/100 – Appartamento posto a piano terra, situato in un fabbricato in c.a., sito in Via Tommaso Campanella, [REDACTED], [REDACTED], dopo la sanatoria e la relativa ristrutturazione sarà composto distintamente da un ampio ingresso-soggiorno-cucina oltre ad un disimpegno che porterà ad un bagno, ad un locale lavanderia e ad una stanza da letto il tutto servito da un ingresso carrabile da corte di altra proprietà a piano terra, per una superficie complessiva lorda di mq. 110,66 circa oltre ad una corte ad uso esclusivo di circa 206,60 mq.

L'altezza utile interna dell'appartamento è pari a mt. 2,90.

Rifiniture correnti.

L'immobile è sprovvisto di certificato di agibilità e necessita di importanti interventi di manutenzione straordinaria per essere sanato (Realizzazione di muro in c.a. con successivo rinterro per rendere l'unità seminterrato come da progetto approvato, lavori di demolizione opere abusive e successive ricostruzioni).

L'immobile è identificato al NCEU del Comune di [REDACTED], Via Tommaso CAMPANELLA [REDACTED], piano terra, in Ditta [REDACTED] nata a Cosenza il [REDACTED] con i seguenti dati catastali:

[REDACTED] Cl. U-Cons.8,5 vani- Superficie Catastale Totale 191 mq, Totale escluse aree scoperte 175 mq- Rendita € 636,53.

➤ Prezzo Base: **€ 47.456,50**

➤ Titolarità giuridica del diritto oggetto di pignoramento: **Sig.ra [REDACTED]**.

- LOTTO N° 2

E' costituito dall'appartamento a piano primo sito nell'edificio posto alla Via Tommaso Campanella n° [REDACTED]

Il bene succitato è vendibile separatamente.

Il prezzo base di vendita è pari a **89.994,00 €**. al netto delle detrazioni effettuate nella misura di:

- € 10.816,00 quali costi per sanare l'immobile.

➤ Descrizione: Piena Proprietà del 100/100 – Appartamento posto a piano primo, situato in un fabbricato in c.a., sito in Via Tommaso Campanella, [REDACTED], dopo la sanatoria e la relativa ristrutturazione sarà composto distintamente da un ampio ingresso-soggiorno oltre ad una cucina e ad un disimpegno che porta ad un locale bagno e a due stanze da letto di cui una con cabina armadio oltre a due porticati.

Il tutto servito da un ingresso carrabile da corte di altra proprietà a piano terra e da ingresso sia carrabile che pedonale al piano primo da corte ad uso esclusivo, per una superficie complessiva lorda di mq. 117,16 circa oltre a due porticati di superficie pari a circa 13,70 mq e 20,91 mq oltre ad una corte ad uso esclusivo di circa 170,63 mq.

L'altezza utile interna dell'appartamento è pari a mt. 2,90.

Rifiniture correnti.

L'immobile è sprovvisto di certificato di agibilità e necessita di importanti interventi di manutenzione straordinaria per essere sanato (lavori di demolizione opere abusive e successive ricostruzioni).

L'immobile è identificato al NCEU del Comune di [REDACTED], Via Tommaso CAMPANELLA [REDACTED], piano primo, in Ditta [REDACTED] nata a Cosenza il [REDACTED] con i seguenti dati catastali:

[REDACTED]-Cl. U-Cons.8 vani- Superficie Catastale Totale 168 mq, Totale escluse aree scoperte 151 mq- Rendita € 599,09.

➤ Prezzo Base: € 89.994,00

➤ Titolarità giuridica del diritto oggetto di pignoramento: **Sig.ra** .

Si allega documentazione fotografica di n°43 pose (All.22).

Ritenendo di aver adempiuto all'incarico affidatomi rassegno la presente perizia di stima.-

Il C.t.u.

Castrolibero, li 14.1.2022