

13/1/08

ORIGINALE

Consulente Tecnico di Ufficio
Ingegnere Roberta Maletta
Via P. Rossi, pal. Coscarella
87100 Cosenza
Cell. 328 4574169

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

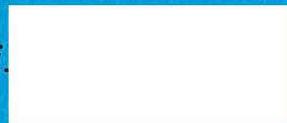
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE E.: Dott. Giuseppe GRECO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Proc. n. 260/1996

Promossa da: B.N.L. S.p.A. nei confronti di



TRIBUNALE DI COSENZA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

Depositato in Cancelleria

Oggi 8 SET. 2008

Il Cancelliere

IL CANCELLIERE B/3
Giovanni De Stefano

C.T.U.: Ing. Roberta MALETTA



INDICE:

PREMESSA E SINTESI DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	2
SVOLGIMENTO DELL'INCARICO	
1° QUESITO.....	2
2° QUESITO.....	7
3° QUESITO.....	7
4° QUESITO.....	8
5° QUESITO.....	14
6° QUESITO.....	14
7° QUESITO: PROSPETTO RIASSUNTIVO	14

ALLEGATI:

- A. Decreto di conferimento di incarico
- B. Verbale del primo sopralluogo
- C. Documentazione catastale: visure, planimetrie, frazionamenti e tipo mappale
- D. Certificato di destinazione Urbanistica, Concessioni Edilizie
- E. Rilievo fotografico dei beni
- F. Rilievo planimetrico dei beni
- G. Dati estimativi dell'OMI - Agenzia del Territorio - II semestre 2007



PREMESSA E SINTESI DELLE OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta Ing. Roberta Maletta, nata ad Isernia il 09/12/1976, iscritta all'ordine degli Ingegneri della provincia di Cosenza sez. A n. 3670 ed all'albo dei consulenti tecnici n. 3717 presso codesto Tribunale, il giorno 13.06.2007 veniva nominata dal Giudice Dott. G. Greco a svolgere attività di consulenza tecnica relativamente al Procedimento con numero di ruolo generale 260/1996, BNL spa // (All.to A). Con riferimento al giuramento di rito prestato all'udienza del 08.07.2008, in qualità di C.T.U., la sottoscritta accettava l'incarico conferitole ed i corrispondenti quesiti formulati dal G.E., di seguito riportati.

Al fine di acquisire elementi utili al giudizio ed alla redazione della consulenza tecnica di ufficio, è stato eseguito un sopralluogo presso gli immobili oggetto della perizia, nel Comune di Dipignano, località Santoianni (All.to B).

Successivamente sono stati eseguiti accertamenti presso gli Uffici del Catasto (All.to C), e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Dipignano (All.to D), provvedendo a reperire tutte le documentazioni necessarie alla risposta dei quesiti.

I sopralluoghi e gli accertamenti hanno avuto la seguente cronologia:

- 18/07/2008 primo sopralluogo, fissato nell'udienza di nomina CTU (in data 08/07/2008). Il sopralluogo si è svolto alla presenza del Sig. _____ delegato, nonché figlio del Sig. _____ (Esecutato).
- 15/07/08, 17/07/08, 22/07/2008 e 19/08/2008 accertamenti eseguiti presso gli Uffici del Catasto (Agenzia del Territorio).
- 18/07/08 e 25/08/08, accertamenti eseguiti presso gli Uffici Tecnici del Comune di Dipignano. Con nota n° 4034 di protocollo, è stata presentata, al Comune di Dipignano, la richiesta della documentazione relativa agli immobili oggetto di stima e necessaria per l'espletamento del mandato. Con riferimento alla suddetta richiesta, con nota prot. n° 4622 del 25/08/08, lo Sportello Unico dell'Ufficio Tecnico del sopraccitato Comune, ha rilasciato copia della documentazione riportata negli allegati.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

1° QUESITO [Descrivere sinteticamente i beni oggetto di pignoramento, corredandoli, se del caso, con rilievi fotografici e planimetrici, ed accertare la consistenza degli stessi, nonché la corrispondenza o meno con i dati catastali risultanti dalla trascrizione del pignoramento, dalle trascrizioni e iscrizioni anteriori; la descrizione dovrà contenere per ciascun bene pignorato, i seguenti elementi:ubicazione;caratteri generali e tipologici;estensione;identificazione catastale;confini; natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile;vincoli locativi (precisando la data del contratto e della registrazione) e situazione di possesso;situazione urbanistica, precisando gli estremi degli strumenti urbanistici in vigore, le destinazioni d'uso previste, le eventuali possibilità di edificazione, ampliamento, cambiamento di destinazione d'uso, ristrutturazione, ecc.;]

Gli immobili, oggetto del pignoramento, sono:

1. Appartamento al primo piano

a) Ubicazione: Comune Dipignano (CS), frazione di Laurignano, località Santoianni, primo piano.

b-c) Caratteri generali e tipologici- Estensione: Appartamento costituito da numero 4 vani ricavati dai lavori di ampliamento sul lato ovest dell'esistente fabbricato di civile abitazione, sito nella frazione di Laurignano. Tali lavori di ampliamento sono stati realizzati a seguito della seconda variante di concessione edilizia, ottenuta il 6 Marzo 1982

(ved. All.to D). Il fabbricato ultimato si compone di numero due piani, con la zona pianoterra destinata in parte a cantina ed in parte ad abitazione e di un piano copertura destinato a deposito. La struttura portante dell'edificio è realizzata in cemento armato; il solaio è di tipo misto di laterizio forato e c.a.; la copertura, del tipo non spingente, è realizzato a tetto con soprastante manto di tegole; i muri esterni sono costituiti da una doppia tramezzatura con interposta camera d'aria. I tramezzi interni sono in mattoni forati di 8 cm; il rivestimento esterno sono in intonaco tinteggiato; i balconi di tipo a sbalzo in c.a. presentano il prospetto in pittura ed il parapetto in ferro.

L'appartamento si sviluppa su una superficie commerciale di mq 95,00 circa al lordo delle murature e dei balconi, e risulta così composto: ingresso, disimpegno di circa 13,00 mq un vano cucina-soggiorno di 25,00 mq, locale deposito di 3,0 mq, due camere da letto di 10,00 e 16,00 mq ed un bagno di 4,40 mq. L'altezza media è di circa 2,90 m. Gli ambienti presentano finiture sufficienti con intonaco interno liscio tinteggiato e pavimenti in piastrelle. Gli infissi in legno, vetro ordinario e battenti esterni in legno si presentano in un buono stato di manutenzione. L'unità immobiliare è dotata di impianto autonomo di riscaldamento con diffusori in ghisa, di impianto idrico, elettrico e fognario. Lo stato di conservazione dell'immobile è complessivamente buono.

Negli allegati E-F, si riporta la documentazione fotografica (Foto nn E1-3) ed il rilievo planimetrico (Figura F-1) che identificano le caratteristiche del bene in argomento.

d) Identificazione catastale: Foglio 1, particella 135 sub 4, Cat. A/3, Classe 2, Consistenza 4 vani, Rendita euro 247,90.

e) Confini: Il complesso edilizio, di cui fa parte l'appartamento posto al primo piano, risulta collocato nella particella 135 confinante dalla parte Nord-Est con la particella 196 del foglio 1 e con la strada provinciale n.80, dalla parte Sud-Ovest con la particella 332 del foglio 1 mentre dalla parte Sud-Est risulta confinante con la particella 322 del foglio 1.

f) Natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile: Piena proprietà acquisita con atto a rogito del notaio Leucio Gissona, di Rende, in data 20 dicembre 1985 repertorio n. 26510/16846, con il quale i signori _____ si sono divisi i beni oggetto della procedura esecutiva.

g) Vincoli locativi e situazione di possesso: Sull'immobile non esistono vincoli di locazione. Proprietario: _____ (Esecutato), in comunione di beni con la signora _____

h) Situazione urbanistica: Il Corpo di fabbrica è stato ampliato mediante la Concessione Edilizia n.9 del 1980 e la Concessione Edilizia in variante n.11 del 1982 rilasciata a nome del Sig. _____ (Esecutato) e _____

2. Appartamento al secondo piano

a) Ubicazione: Comune Dipignano (CS), frazione di Laurignano, località Santoianni, posto al secondo piano.

b-c) Caratteri generali e tipologici- Estensione: Appartamento costituito da numero 4 vani ricavati dai lavori di ampliamento sul lato ovest dell'esistente fabbricato di civile abitazione, sito nella frazione di Laurignano. Tali lavori di ampliamento sono stati realizzati a seguito della seconda variante di concessione edilizia, ottenuta il 6 Marzo 1982 (ved. All.to D). Il fabbricato ultimato si compone di numero due piani, con la zona pianoterra destinata in parte a cantina ed in parte ad abitazione e di un piano copertura destinato a deposito. La struttura portante dell'edificio è realizzata in cemento armato; il solaio è di tipo misto di laterizio forato e c.a.; la copertura, del tipo non spingente, è realizzato a tetto con soprastante manto di tegole; i muri esterni sono costituiti da una doppia tramezzatura con interposta camera d'aria. I tramezzi interni sono in mattoni forati

di 8 cm; il rivestimento esterno sono in intonaco tinteggiato; i balconi di tipo a sbalzo in c.a. presentano il prospetto in pittura ed il parapetto in ferro.

L'appartamento si sviluppa su una superficie commerciale di mq 95,00 circa al lordo delle murature, e risulta così composto: ingresso, disimpegno di circa 13,30 mq un vano cucina-soggiorno di 27,00 mq, locale deposito di 3,6 mq, due camere da letto di 13,70 e 14,40 mq ed un bagno di 6,00 mq. L'altezza media è di circa 2,9 m.

Gli ambienti presentano finiture sufficienti con intonaco interno liscio tinteggiato con evidenti problemi di umidità e di muffa e pavimenti in piastrelle. Gli infissi in legno e in alluminio (nella stanza da letto), vetro ordinario con battenti esterni in legno, si presentano in un buono stato di manutenzione. L'unità immobiliare è dotata di impianto autonomo di riscaldamento con diffusori in ghisa, di impianto idrico, elettrico e fognario. Lo stato di conservazione dell'immobile è complessivamente discreto.

Negli allegati E-F, si riporta la documentazione fotografica (Foto nn E4-11) ed il rilievo planimetrico (Figura F-2) che identificano le caratteristiche del bene in argomento.

d) Identificazione catastale: Foglio 1, particella 135 sub 6, Cat. A/3, Classe 2, Consistenza 5 vani, Rendita euro 309,87

e) Confini: Il complesso edilizio, di cui fa parte l'appartamento posto al secondo piano, risulta collocato nella particella 135 confinante dalla parte Nord-Est con la particella 196 del foglio 1 e con la strada provinciale 80, dalla parte Sud-Ovest con la particella 332 del foglio 1 mentre dalla parte Sud-Est risulta confinante con la particella 322 del foglio 1.

f) Natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile: Piena proprietà acquisita con atto a rogito del notaio Leucio Gissona, di Rende, in data 20 dicembre 1985 repertorio n. 26510/16846, con il quale i signori si sono divisi i beni in comune di Dipignano.

g) Vincoli locativi e situazione di possesso: Sull'immobile non esistono vincoli di locazione. Proprietario: (Esecutato), in comunione di beni con la signora Scarcello Annina.

h) Situazione urbanistica: Il Corpo di fabbrica è stato ampliato mediante la Concessione Edilizia n.9 del 1980 e la Concessione Edilizia in variante n.11 del 1982 rilasciata a nome del Sig. (Esecutato) e

3. Locale cantina

a) Ubicazione: Comune Dipignano (CS), frazione di Laurignano, località Santoianni, posto al piano terra.

b-c) Caratteri generali e tipologici- Estensione: Locale facente parte di un fabbricato residenziale che si compone di numero due piani.

Il locale, di superficie totale pari a circa 50,00 mq al lordo delle murature, risulta diviso nei seguenti ambienti: ingresso, un vano soggiorno di 12,00 mq, una camera da letto di 13,35 mq ed un bagno di 3 mq. L'altezza media degli ambienti è di circa 2,9 m. E' altresì presente un vano cucina, che risulta realizzato esternamente al corpo di fabbrica principale per una superficie di circa 8,5 mq.

Il locale è caratterizzato da un sufficiente stato di manutenzione e conservazione.

Le pareti ed il soffitto sono rifinite con intonaco civile, pavimento piastrellato. L'unità accessoriata di camino è servita da un impianto idrico ed elettrico.

d) Identificazione catastale: Foglio 1, particella 135 sub 2, Cat. C/6, Classe 1, Consistenza 46 mq, Rendita euro 71,27.

e) Confini: Il complesso edilizio, di cui fa parte la zona cantina, risulta collocato nella particella 135 confinante dalla parte Nord-Est con la particella 196 del foglio 1 e con la strada provinciale 80, dalla parte Sud-Ovest con la particella 332 del foglio 1 mentre dalla parte Sud-Est risulta confinante con la particella 322 del foglio 1.

f) Natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile: Piena proprietà acquisita con atto a rogito del notaio Leucio Gissona, di Rende, in data 20 dicembre 1985 repertorio n. 26510/16846, con il quale i signori _____ si sono divisi i beni in comune di Dipignano.

g) Vincoli locativi e situazione di possesso: Sull'immobile non esistono vincoli di locazione. Proprietario: _____ (Esecutato), in comunione di beni con la signora _____

h) Situazione urbanistica: Il Corpo di fabbrica è stato ampliato mediante la Concessione Edilizia n.9 del 1980 e la Concessione Edilizia in variante n.11 del 1982 rilasciata a nome del Sig. _____ (Esecutato) e

4. Locale soffitta

a) Ubicazione: Comune Dipignano (CS), frazione di Laurignano, località Santoianni, posto al piano di sottotetto.

b-c) Caratteri generali e tipologici- Estensione: Locale con superficie totale di circa 63,00 mq, al lordo, destinato a deposito e dotato di bagno facente parte di un fabbricato residenziale che si compone di numero due piani. Il locale è caratterizzato da un discreto stato di manutenzione e conservazione.

Le pareti del locale principale, sono rifinite con intonaco civile, il soffitto con perline in legno mentre il pavimento risulta piastrellato. L'altezza media è di circa 2,5 m. L'unità è servita da un impianto idrico ed elettrico.

d) Identificazione catastale: Foglio 1, particella 135 sub 8, Cat. C/2, Classe 1, Consistenza 42 mq, Rendita euro 93,27.

e) Confini: Il complesso edilizio, di cui fa parte il locale soffitta, risulta collocato nella particella 135 confinante dalla parte Nord-Est con la particella 196 del foglio 1 e con la strada provinciale 80, dalla parte Sud-Ovest con la particella 332 del foglio 1 mentre dalla parte Sud-Est risulta confinante con la particella 322 del foglio 1.

f) Natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile: Piena proprietà acquisita con atto a rogito del notaio Leucio Gissona, di Rende, in data 20 dicembre 1985 repertorio n. 26510/16846, con il quale i signori _____ si sono divisi i beni in comune di Dipignano.

g) Vincoli locativi e situazione di possesso: Sull'immobile non esistono vincoli di locazione. Proprietario: _____ (Esecutato), in comunione di beni con la signora _____

h) Situazione urbanistica: Il Corpo di fabbrica è stato ampliato mediante la Concessione Edilizia n.9 del 1980 e la Concessione Edilizia in variante n.11 del 1982 rilasciata a nome del Sig _____ (Esecutato) e

5. Quota parte pari a ½ del terreno nel Comune di Dipignano p.lla 511 (ex.322/B), Foglio 1

a) Ubicazione: Comune Dipignano (CS), frazione di Laurignano, località Santoianni.

b-c) Caratteri generali e tipologici- Estensione: La superficie del terreno risulta pari a 3 mq ed è esclusivamente destinata a terreno di corte interna del fabbricato.

d) Identificazione catastale: Foglio 1, particella 511, Qualità Uliveto Classe 2, superficie di ettari 00.00.03, Reddito Dominicale 0,01 euro, Reddito Agrario 0,01 euro (mutazione, particella 322 Foglio 1, ex particella 322/B).

e) Confini: Il terreno confina a N-E e N-O con la particella 135 del Foglio 1, mentre a Sud con particelle di diverso proprietario.

f) Natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile: Piena proprietà acquisita con atto a rogito del notaio Leucio Gissona, di Rende, in data 20 dicembre 1985

repertorio n. 26510/16846, con il quale i signori _____, hanno ceduto e venduto in favore di _____ la proprietà di cui in oggetto.

g) Vincoli locativi e situazione di possesso: Sull'immobile non esistono vincoli di alcuna natura. Proprietario: _____ (Esecutato), in comunione di beni con la signora _____

h) Situazione urbanistica: Il terreno ricade in zona RB/3 "Zona di Completamento Rada" (Allegato D). Il bene è vincolato dalla Concessione Edilizia n.9 del 1980 e dalla Concessione Edilizia in variante n.11 del 1982 rilasciata a nome del Sig. _____ (Esecutato) e _____

6. Quota parte pari a ½ del terreno nel Comune di Dipignano p.lla 333 del Foglio 1

a) Ubicazione: Comune Dipignano (CS), frazione di Laurignano, località Santoianni.

b-c) Caratteri generali e tipologici- Estensione: Il terreno presenta una superficie totale pari a 40 mq ed è utilizzato esclusivamente per l'accesso al corpo di fabbrica identificato catastalmente alla particella 135 del Foglio 1.

d) Identificazione catastale: Foglio 1, particella 333, Qualità Uliveto, Classe 2, Superficie 00.00.40 ha, Reddito Dominicale € 0,11, Reddito Agrario € 0,11.

e) Confini: Il terreno confina a Nord-Ovest con la strada provinciale 80, a Nord-Est con le particelle 44 e 196 mentre a Sud con la particella 332 del Foglio 1.

f) Natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile: Proprietà acquisita con atto a rogito del notaio Leucio Gissona, di Rende, in data 20 dicembre 1985 repertorio n. 26510/16846, con il quale i signori _____ si sono divisi beni in comune di Dipignano.

g) Vincoli locativi e situazione di possesso: Sull'immobile non esistono vincoli di locazione. Proprietari: _____ (Esecutato) e _____ Quotaparte: 500/1000 ciascuno.

h) Situazione urbanistica: Il terreno ricade in zona RB/3 "Zona di Completamento Rada" (Allegato D). Il bene è vincolato dalla Concessione Edilizia n.9 del 1980 e dalla Concessione Edilizia in variante n.11 del 1982 rilasciata a nome del Sig. _____ (Esecutato) e _____

7. Terreno nel Comune di Dipignano p.lla 332 del Foglio 1

a) Ubicazione: Comune Dipignano (CS), frazione di Laurignano, località Santoianni.

b-c) Caratteri generali e tipologici- Estensione: Il terreno presenta una superficie totale pari a 305 mq ed è utilizzato come corte esterna e spazio destinato a verde.

d) Identificazione catastale: Foglio 1, particella 332, Qualità Uliveto, Classe 2, Superficie 00.03.05 ha, Reddito Dominicale € 0,87, Reddito Agrario € 0,87.

e) Confini: Il terreno confina a Nord-Ovest con la strada provinciale 80 e con la particella 333 del Foglio 1, a Nord-Est con le particelle 135 del Foglio 1 e 196 del Foglio 1 ed a Sud con particelle appartenenti a differenti proprietari.

f) Natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile: Piena proprietà acquisita con atto a rogito del notaio Leucio Gissona, di Rende, in data 20 dicembre 1985 repertorio n. 26510/16846, con il quale i signori _____ si sono divisi i beni in comune di Dipignano.

g) Vincoli locativi e situazione di possesso: Sull'immobile non esistono vincoli di locazione. Proprietario: _____ (Esecutato), in comunione di beni con la signora _____

h) Situazione urbanistica: Il terreno ricade in zona RB/3 "Zona di Completamento Rada" (Allegato D). Il bene è vincolato dalla Concessione Edilizia n.9 del 1980 e dalla _____

Concessione Edilizia in variante n.11 del 1982 rilasciata a nome del Sig.
(Esecutato) e

Si precisa che nell'atto di pignoramento si fa riferimento alle particelle n. 331 e 334 del Foglio 1, soppresse per mezzo del Tipo Mappale del 25/10/2006 n. 817 .1/1985 (vedi All.to C)per generare la particella 135 del Foglio 1.

2° QUESITO [Accertare se i fabbricati siano conformi o meno alla concessione edilizia (e, ove possibile, precisare il costo dell'eventuale condono edilizio)]

I beni immobili nn.1-4 di cui al precedente elenco ed oggetto della procedura esecutiva ricadono all'interno del corpo di fabbrica identificato alla part. n.135 del Foglio 1 del Comune di Dipignano (CS). L'organismo strutturale è stato realizzato mediante successivi interventi edilizi. In particolare, da quanto risulta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Dipignano (CS), la porzione di immobile prospiciente la Strada Provinciale (Posizione EST) è stato realizzato prima del 1967, data di entrata in vigore della L.N. n.765 del 6/1/1967 (Modifiche alla Legge Fondamentale n.1150 del 17/08/1942) e di conseguenza non è disponibile né la concessione edilizia né il certificato di abitabilità. La struttura di ampliamento, invece, orientata sulla zona di ingresso (OVEST) è stata edificata mediante la Concessione Edilizia n.9 del 1980 e la Concessione Edilizia in variante n.11 del 1982 rilasciata a nome del Sig.] (Esecutato) e (Allegato D).

Con riferimento agli elaborati tecnici acclusi ai Permessi di Costruire, si ritiene che il corpo di fabbrica è consistente con le prescrizioni di progetto ad eccezione del locale cantina (i.e. Bene n.3), in cui è presente un ambiente di circa 8,50 mq edificato in modo abusivo. Per quanto è stato possibile appurare, le opere abusive sono riconducibili ad interventi subordinati a permesso a costruire, sanabili mediante richiesta di accertamento di conformità e quindi di una concessione edilizia in "sanatoria" di cui all'art. 36 del D.P.R. n.380 del 6 Giugno 2001. I costi di sanatoria (Oblazione ed Oneri di Concessione) sono stimati in 1.200,00 Euro, comprensive delle spese tecniche. Inoltre, allo stato attuale non è stata fatta alcuna richiesta di abitabilità dei locali, il cui rilascio si ritiene possibile in relazione all'uso ed alle condizioni attuali degli immobili. La stima dei costi totali di tali procedure prevede una somma pari ad Euro 1.660,00 per l'intero fabbricato, comprensiva dei compensi tecnici per effettuare il collaudo, revisione dei calcoli statici e delle spese di istruttoria. Tali costi saranno ripartiti fra gli immobili oggetto della procedura esecutiva (Beni n.1-4) in modo proporzionale al valore dell'immobile ed alle caratteristiche dei locali.

Per quanto concerne i terreni, i.e. beni nn.5,6,7, è stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica (Allegato D). E' importante notare che i terreni afferenti alla procedura esecutiva, i.e. part. n.511 (Ex 322/b), 332,333 del Foglio 1, sono vincolati dalle precedenti Concessione Edilizie (n.9/1990 e n.11/1982) per la costruzione del Fabbricato ricadente sulla particella n.135.

3° QUESITO [Stabilire, sulla scorta dei documenti prodotti, se l'immobile sia soggetto a limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù o vincoli reali di ogni genere e verificare la regolarità della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cod. proc. civ. eventualmente completandola (in particolare ricostruendo la continuità, per un periodo non inferiore al ventennio, dei passaggi di proprietà relativi al bene)]

Sulla base delle indagini effettuate si è potuto accertare che sugli immobili non esistono vincoli di alcuna natura.

La documentazione acclusa nell'atto di pignoramento contiene una certificazione delle trascrizioni e delle iscrizioni relative agli immobili oggetto della procedura esecutiva.

I documenti a corredo dell'esecuzione immobiliare si ritengono IDONEI e COMPLETI nei riguardi dell'art. 567 comma 2 c.p.c.

4° QUESITO [Determinare il valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento; nell'ipotesi di bene indiviso, precisare se l'immobile stesso sia divisibile e, in caso contrario, determinare il valore della quota pignorata]

Il valore commerciale degli immobili afferenti alla procedura esecutiva in oggetto è stato determinato facendo riferimento ai seguenti metodi di valutazione:

- 1) "Metodo comparativo diretto", basato sul confronto tra il bene in oggetto ed altri beni simili, recentemente interessati da operazioni di compravendita o attualmente offerti sul mercato;
- 2) "Metodo reddituale" di tipo indiretto basato sul valore attuale dei redditi prodotti nel futuro dal bene, ottenuto capitalizzando il reddito attuale con un tasso corrente di mercato.

Per una valutazione quanto più attendibile del bene da stimare, in questa sede si procede alla determinazione del valore dell'immobile separatamente con ciascun metodo, per poi pervenire ad una valutazione finale calcolata come media aritmetica dei risultati forniti dai singoli metodi estimativi.

Si precisa che la stima viene effettuata, in entrambi i casi, partendo dalle seguenti ipotesi:

- gli immobili si considerano nella loro totalità;
- le indagini sul mercato immobiliare locale sono rappresentative della situazione esistente alla data odierna, non potendosi comunque escludere che particolari eventi futuri, non valutabili né prevedibili allo stato attuale, possano modificare anche sensibilmente i parametri di riferimento utilizzati e, di conseguenza, determinare un differente valore complessivo del compendio.

Per una corretta determinazione del valore del bene inoltre, è necessario effettuare alcune considerazioni preliminari sul mercato immobiliare locale.

I beni oggetto della procedura esecutiva sono ubicati nella località Santoianni del Comune di Dipignano (CS). La zona oggetto di valutazione presenta un crescente interesse in relazione alle numerose attività commerciali e residenziali presenti nella zona ed alla possibilità di accogliere numerose richieste di affitto e di vendita.

Per tali motivi il mercato della zona in oggetto risulta vivace e quindi caratterizzato da una domanda crescente di acquisto o di affitto con numerose immobiliari.

Per analizzare il mercato immobiliare della zona in argomento sono state utilizzate le seguenti fonti:

- Agenzia del Territorio, ente pubblico che gestisce l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), per i dati relativi al Comune di Dipignano (CS) riferiti al II semestre 2007 (Allegato G);
- Annunci pubblicati dalle locali Agenzie immobiliari con particolare attenzione agli avvisi relativi agli immobili siti nel comune in esame;
- Indagini condotte direttamente in sito.

1) Metodo di stima comparativo diretto

Alla stima del valore di mercato dell'immobile in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "comparativo diretto", basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di immobili di tipo "ordinario", quindi facilmente comparabili tra loro.

Vengono introdotti specifici coefficienti correttivi che tengono conto delle variazioni dei fattori "premianti" o "penalizzanti" dell'immobile oggetto di stima rispetto ai dati derivanti dalle compravendite di indagine. Nel caso in esame, con riferimento ai lotti precedentemente identificati tra fattori "premianti" o "penalizzanti" sono stati considerati le seguenti caratteristiche:

Bene n.1: Appartamento al I° piano- Foglio 1, part. n.135 sub 4 - Dipignano (CS)

Fattori premiati: Posizione centrale e buona conservazione del locale.

Fattori penalizzanti: obsolescenza del corpo di fabbrica, distribuzione degli ambienti.

Bene n.2: Appartamento al II° piano- Foglio 1, part. n.135 sub 6 - Dipignano (CS)

Fattori premiati: Posizione centrale

Fattori penalizzanti: obsolescenza del corpo di fabbrica, distribuzione degli ambienti, deterioramento dei locali a causa dell'umidità .

Bene n.3: Locale cantina- Foglio 1, part. n.135 sub 2 - Dipignano (CS)

Fattori premiati: Posizione centrale.

Fattori penalizzanti: obsolescenza del corpo di fabbrica, conservazione dei locali, distribuzione dei locali.

Bene n.4: Locale soffitta - Foglio 1, part. n.135 sub 8 - Dipignano (CS)

Fattori premiati: Posizione centrale.

Fattori penalizzanti: obsolescenza del corpo di fabbrica, conservazione dei locali, piano sottotetto lasciati a rustico.

Bene n.5 Terreno nel Comune di Dipignano p.lla 511(ex.322/B), Foglio 1

Fattori premiati: Spazio destinato a verde.

Fattori penalizzanti: limitata estensione.

Bene n.6 Terreno nel Comune di Dipignano p.lla 333, Foglio 1

Fattori premiati: Spazio destinato a verde.

Fattori penalizzanti: limitata estensione, proprietà del bene per 1/2.

Bene n.7 Terreno nel Comune di Dipignano p.lla 332

Fattori premiati: Spazio destinato a verde.

Fattori penalizzanti: distribuzione plano-altimetrica

A seguito delle analisi condotte sulle quotazioni correnti del locale mercato immobiliare, per unità abitative affini a quelle in oggetto, nonché delle opportune considerazioni sui fattori premiati e penalizzanti sopra citati, si individuano gli intervalli di valore che caratterizzano il mercato locale:

Tipologia	Stato Conservativo		Valore di Mercato (Euro/mq)	Valori di Locazione (Euro/mq/mese)
Magazzini, box auto	Normale	Min	300	1,5
		Max	400	2,0
Negozi	Normale	Min	700	4,7
		Max	1100	7,3
Terreni	-----	Min	2.8	-

		Max	10.0	-
Abitazioni	Normale	Min	650	2,7
		Max	950	4,5

Tali valori vanno applicati ad una superficie convenzionale che viene ottenuta come somma delle superfici dei vari ambienti, ridotte secondo opportuni coefficienti correttivi, che tengono conto della destinazione d'uso e dell'effettiva praticabilità delle stesse. La superficie lorda vendibile dell'unità immobiliare viene qui determinata alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale.

Il criterio di stima dei terreni è basato su parametri caratterizzanti la natura, l'esposizione, l'estensione e la destinazione urbanistica del bene. Per poter effettuare una comparazione statisticamente valida e quindi ottenere un valore più attendibile, si è cercato di rilevare la casistica di alcune compravendite di immobili con tipologie e caratteristiche similari ubicate nello stesso sito. A tal fine, sono state consultate anche alcune agenzie immobiliari, dalle quali si è anche avuta conferma sulla attuale richiesta nel mercato edilizio, nonché si è fatto riferimento al Quadro d'insieme formulato dall'Agenzia del Territorio pubblicati sulla Banca Dati dalle quotazioni immobiliari.

Si riporta di seguito per le diverse unità immobiliari in esame, la superficie vendibile lorda e la conseguente derivazione del valore di mercato.

Bene n.1: Appartamento al I° piano- Foglio 1, part. n.135 sub 4 , Dipignano (CS).

Determinazione della superficie lorda vendibile:

<i>descrizione</i>	<i>superficie (mq)</i>	<i>coeff. Ponderazione</i>	<i>superficie vendibile (mq)</i>
Vani e accessori diretti	95,00	1,00	95,00

Valore di mercato

valore di mercato medio unitario commerciale rilevato per immobili simili nella zona in cui è collocata la U.I. (euro/mq)	900,00
coefficiente di apprezzamento o deprezzamento in relazione alla dotazioni dell'immobile ed alla vetustà dell'immobile.	0,80
valore di mercato medio unitario commerciale ponderato (euro/mq)	720,00
Riepilogo superficie complessiva (mq)	95,00
VALORE DI MERCATO metodo comparativo (Vmc)	EURO 68.400,00

Bene n.2: Appartamento al II° piano- Foglio 1, part. n.135 sub 6 - Dipignano (CS).

<i>descrizione</i>	<i>superficie (mq)</i>	<i>coeff. Ponderazione</i>	<i>superficie vendibile (mq)</i>
Vani e accessori diretti	95,00	1,00	95,00

Valore di mercato

valore di mercato medio unitario commerciale rilevato per immobili simili nella zona in cui è collocata la U.I. (euro/mq)	900,00
coefficiente di apprezzamento o deprezzamento in relazione alla dotazioni dell'immobile ed alla vetustà dell'immobile.	0,75
valore di mercato medio unitario commerciale ponderato (euro/mq)	675,00
Riepilogo superficie complessiva (mq)	95,00

VALORE DI MERCATO metodo comparativo (Vmc)	EURO 64.125,00
--	----------------

Bene n.3: Locale cantina- Foglio 1, part. n.135 sub 2 - Dipignano (CS).

<i>descrizione</i>	<i>Superficie (mq)</i>	<i>coeff. Ponderazione</i>	<i>superficie vendibile (mq)</i>
Vani e accessori diretti	50,00	1,00	50,00

Valore di mercato

valore di mercato medio unitario rilevato per immobili simili nella zona in cui è collocata la U.I. (euro/mq)	500,00
coefficiente di apprezzamento o deprezzamento in relazione alla dotazioni dell'immobile ed alla vetustà del Corpo di Fabbrica.	0,8
valore di mercato medio unitario RESIDENZIALE ponderato (euro/mq)	400,00
Riepilogo superficie complessiva (mq)	50,00
VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO metodo comparativo (Vmc)	EURO 20.000,00

Bene n.4: Locale soffitta - Foglio 1, part. n.135 sub 8 - Dipignano (CS)

<i>descrizione</i>	<i>Superficie (mq)</i>	<i>coeff. Ponderazione</i>	<i>superficie vendibile (mq)</i>
Vani e accessori diretti	63,00	1,00	63,00

Valore di mercato

valore di mercato medio unitario rilevato per immobili simili nella zona in cui è collocata la U.I. (euro/mq)	450,00
coefficiente di apprezzamento o deprezzamento in relazione alla dotazioni dell'immobile ed alla vetustà del Corpo di Fabbrica.	0,8
valore di mercato medio unitario RESIDENZIALE ponderato (euro/mq)	360,00
Riepilogo superficie complessiva (mq)	63,00
VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO metodo comparativo (Vmc)	EURO 22.680,00

Bene nn. 5,6: Terreno nel Comune di Dipignano p.lla 511(ex.322/B), Foglio 1 + Terreno nel Comune di Dipignano p.lla 333, Foglio 1

<i>descrizione</i>	<i>Superficie (mq)</i>	<i>coeff. Ponderazione</i>	<i>superficie vendibile (mq)</i>
Superficie utilizzabile	43,00	1,00	43,00

Valore di mercato

valore di mercato medio unitario rilevato per immobili simili nella zona in cui è collocata la U.I. (euro/mq)	5,00
Coefficiente di apprezzamento o deprezzamento in relazione alle caratteristiche del terreno	1,0
valore di mercato medio unitario dell'U.I ponderato (euro/mq)	5,00
riepilogo superficie complessiva (mq)	43,00
VALORE DI MERCATO metodo comparativo (Vmc)	EURO 215,00

Bene n.7: Terreno nel Comune di Dipignano p.lla 332, Foglio 1

<i>descrizione</i>	<i>Superficie (mq)</i>	<i>coeff. Ponderazione</i>	<i>superficie vendibile (mq)</i>
Superficie utilizzabile	305,00	1,00	305,00

Valore di mercato

valore di mercato medio unitario rilevato per immobili simili nella zona in cui è collocata la U.I. (euro/mq)	5,00
Coefficiente di apprezzamento o deprezzamento in relazione alle caratteristiche del terreno	0,9
valore di mercato medio unitario dell'U.I. ponderato (euro/mq)	4,50
riepilogo superficie complessiva (mq)	305,00
VALORE DI MERCATO metodo comparativo (Vmc)	EURO 1.372,00

2) Metodo di stima per capitalizzazione dei redditi

Il procedimento di stima per capitalizzazione del reddito si fonda sulla capitalizzazione del reddito di un definito bene immobiliare. Tale procedura di stima di tipo indiretto si elabora mediante l'attualizzazione della redditività netta, futura, ordinaria e prevedibile, calcolata in ragione di un numero di anni sufficientemente esteso o illimitato ad un saggio di capitalizzazione ragionevolmente indicato dal mercato o desunto da analisi economiche. In particolare, si applicano alle consistenze locabili i valori unitari di locazione riscontrati sul mercato, anch'essi opportunamente rettificati come esposto in precedenza per il metodo comparativo, capitalizzando il valore complessivo risultante con il tasso di redditività ritenuto remunerativo per la particolare destinazione d'uso del bene. La valutazione del saggio di capitalizzazione risulta, secondo i più qualificati autori, contenuta in un intervallo tra 2-6% (Stima e Rating Immobiliare, Flavio Paglia, EPC, pag.90).

Si riporta in seguito per i diversi lotti in esame la superficie vendibile lorda e la conseguente derivazione del valore di mercato.

Seguendo specifiche tabelle che analizzano fattori ascendenti e discendenti per la particolare zona si è valutato un valore del saggio di capitalizzazione pari a 5,5% per la zona in esame. Inoltre, con riferimento ai seguenti prospetti si riporta il calcolo assumendo per i beni in esame canone locativo medio e coefficienti di deprezzamento in relazione alle caratteristiche fisiche.

Bene n.1: Appartamento al I° piano- Foglio 1, part. n.135 sub 4, Dipignano (CS).

canone locativo medio annuo unitario rilevato per immobili simili siti nella zona in cui è collocato l'immobile oggetto di stima (euro Anno/mq)	48,00
coefficiente di apprezzamento o deprezzamento (base 1)	0,80
riepilogo superficie netta complessiva (mq)	95,00
saggio di capitalizzazione per immobili (porzione principale) - %	5,5
VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO metodo per cap. redditi (Vcr)	66.327,00

Bene n.2: Appartamento al II° piano- Foglio 1, part. n.135 sub 6 - Dipignano (CS).

canone locativo medio annuo unitario rilevato per immobili simili siti nella zona in cui è collocato l'immobile oggetto di stima (euro Anno/mq)	48,00
coefficiente di apprezzamento o deprezzamento (base 1)	0,75
riepilogo superficie netta complessiva (mq)	95,00
saggio di capitalizzazione per immobili (porzione principale) - %	5,5
VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO metodo per cap. redditi (Vcr)	62.182,00

Bene n.3: Locale cantina- Foglio 1, part. n.135 sub 2 - Dipignano (CS).

canone locativo medio annuo unitario rilevato per immobili simili siti nella zona in cui è collocato l'immobile oggetto di stima (euro Anno/mq)	18,00
coefficiente di apprezzamento o deprezzamento (base 1)	0,80
riepilogo superficie netta complessiva (mq)	50,00
saggio di capitalizzazione per immobili (porzione principale) - %	5,5
VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO metodo per cap. redditi (Vcr)	13.091,00

Bene n.4: Locale soffitta - Foglio 1, part. n.135 sub 8 - Dipignano (CS)

canone locativo medio annuo unitario rilevato per immobili simili siti nella zona in cui è collocato l'immobile oggetto di stima (euro Anno/mq)	18,00
coefficiente di apprezzamento o deprezzamento (base 1)	0,80
riepilogo superficie netta complessiva (mq)	63,00
saggio di capitalizzazione per immobili (porzione principale) - %	5,5
VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO metodo per cap. redditi (Vcr)	16.494,00

Determinazione valore di stima

Per i beni nn.1-4, la stima del valore dei beni si ottiene dalla media aritmetica tra i due valori ottenuti in precedenza mediante il Metodo di stima "per capitalizzazione dei redditi" (V_{cr}) ed Metodo di stima "comparativo diretto" (V_{mc}). Per i restanti, il valore più probabile di stima è ottenuto mediante il solo metodo comparativo (V_{mc}).

Bene n.1: Appartamento al I° piano- Foglio 1, part. n.135 sub 4 Dipignano (CS).

$$V_t = (V_{mc} + V_{cr}) / 2 = (68.400,00 + 66.327,00) / 2 \approx 67.363,00 \text{ Euro}$$

Bene n.2: Appartamento al II° piano- Foglio 1, part. n.135 sub 6 - Dipignano (CS).

$$V_t = (V_{mc} + V_{cr}) / 2 = (64.125,00 + 62.182,00) / 2 \approx 63.153,00 \text{ Euro}$$

Bene n.3: Locale cantina- Foglio 1, part. n.135 sub 2 - Dipignano (CS).

$$V_t = (V_{mc} + V_{cr}) / 2 = (20.000,00 + 13.091,00) / 2 \approx 16.545,00 \text{ Euro}$$

Bene n.4: Locale soffitta - Foglio 1, part. n.135 sub 8 - Dipignano (CS)

$$V_t = (V_{mc} + V_{cr}) / 2 = (22.680,00 + 16.494,00) / 2 \approx 19.587,00 \text{ Euro}$$

**Bene nn.5,6: Terreno nel Comune di Dipignano p.lla 511(ex.322/B), Foglio 1 +
Terreno nel Comune di Dipignano p.lla 333, Foglio 1**
Vt= (V_{mc}) = 215,00 Euro

Bene n.7: Terreno nel Comune di Dipignano p.lla 332, Foglio 1
Vt= (V_{mc}) = 1.372,00 Euro

5° QUESITO [Suggerire l'opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati indicandone i motivi]

Dall'analisi dello stato di fatto degli immobili acquisiti dalla procedura esecutiva, è emersa la possibilità di vendita nei seguenti lotti :

Lotto n.1: Appartamento al I° piano- Foglio 1, part. n.135 sub 4, Dipignano (CS).

Lotto n.2: Appartamento al II° piano- Foglio 1, part. n.135 sub 6 - Dipignano (CS).

Lotto n.3: Locale cantina- Foglio 1, part. n.135 sub 2 - Dipignano (CS).

Lotto n.4: Locale soffitta - Foglio 1, part. n.135 sub 8 - Dipignano (CS).

Lotto n.5: Quota parte di ½ del Terreno nel Comune di Dipignano p.lla 511(ex.322/B), Foglio 1 + Quota parte di ½ del Terreno nel Comune di Dipignano p.lla 333, Foglio 1 + Terreno nel Comune di Dipignano p.lla 332, Foglio 1.

6° QUESITO [Indicare il regime fiscale cui verrà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento dei beni oggetto della stima (imposta di registro o I.V.A.) allegando certificazione rilasciata dall'esecutato]

Il CTU ha fatto richiesta all'esecutato di opportuna documentazione riguardante il regime fiscale cui verranno assoggettati i beni oggetto della procedura esecutiva inerente un eventuale trasferimento, ma a tutt'oggi non è pervenuta alcuna nota scritta. Tuttavia, da un esame della massa attiva del pignoramento, si ritiene che le procedure di trasferimento faranno riferimento ad "imposta di registro"

7° QUESITO: PROSPETTO RIASSUNTIVO [Redigere un prospetto riassuntivo nel quale riporti:la descrizione dei beni pignorati, evidenziando quale sia l'attuale identificazione catastale e le eventuali differenze con gli identificativi catastali risultanti dal pignoramento;le limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù, vincoli reali di ogni genere e vincoli locativi insistenti sui beni pignorati]

Si riportano di seguito i prospetti riassuntivi dei beni oggetto della procedura esecutiva.



TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Proc. N. 260/96: B.N.L. S.p.A. ,

G.E.: Dott. G. GRECO

DESCRIZIONE DEL LOTTO

LOTTO n.1:

“Appartamento posto al primo piano, ubicato in Via Santoianni nel Comune di Dipignano (CS) di superficie pari a circa 95 mq così composto: ingresso, cucina-soggiorno, locale deposito, due camere da letto, bagno”.

Identificazione Catastale:

Foglio 1, part. n.135 sub 4- Dipignano (CS).

Quotaparte e Natura del diritto:

Piena Proprietà, comunione di beni con la signora _____ (moglie dell'Esecutato).

Condizione:

Occupato.

Limitazioni e vincoli:

L'immobile è privo di abitabilità. Tuttavia, le procedure di rilascio si ritengono coerenti con lo stato attuale e l'uso dell'immobile. Gli oneri derivanti dal rilascio del certificato di abitabilità sono stati stimati in 630 Euro.

Valore di stima: Euro 67.363,00

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Proc. N. 260/96: B.N.L. S.p.A.

G.E.: Dott. G. Greco

DESCRIZIONE DEL LOTTO

LOTTO n.2:

“Appartamento posto al II° piano ubicato in Via Santoianni nel Comune di Dipignano (CS) di superficie pari a circa 95 mq così composto: ingresso, cucina-soggiorno, locale deposito, due camere da letto e bagno”.

Identificazione Catastale:

Foglio 1, particella 135 sub 6 – Comune di Dipignano (CS).

Quotaparte e Natura del diritto:

Piena Proprietà, comunione di beni con la signora (moglie dell'Esecutato).

Condizione:

Occupato.

Limitazioni e vincoli:

L'immobile è privo di abitabilità. Tuttavia, le procedure di rilascio si ritengono coerenti con lo stato attuale e l'uso dell'immobile. Gli oneri derivanti dal rilascio del certificato di abitabilità sono stati stimati in 630 Euro.

Valore di stima: Euro 63.153,00

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Proc. N. 260/96: B.N.L. S.p.A.

G.E.: Dott. G. Greco

DESCRIZIONE DEL LOTTO

LOTTO n.3:

“Locale cantina ubicato in Via Santoianni nel Comune di Dipignano (CS) di superficie pari a circa 50,00 mq, composto da 3 stanze ed un bagno”.

Identificazione Catastale:

Foglio 1, particella 135 sub 2 – Comune di Dipignano (CS).

Quotaparte e Natura del diritto:

Piena Proprietà, comunione di beni con la signora (moglie dell'Esecutato).

Condizione:

Occupato.

Limitazioni e vincoli:

Una parte dell'immobile è priva di Concessioni Edilizie o Permessi di Costruire. Inoltre, l'immobile è sprovvisto del Certificato di Abitabilità. Tuttavia, le procedure di rilascio dei permessi urbanistici si ritengono coerenti con lo stato attuale e l'uso dell'immobile. Gli oneri derivanti dal rilascio del certificato di abitabilità e della regolarizzazione urbanistica sono stimati in 1.350,00 Euro.

Valore di stima: Euro 16.545,00

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Proc. N. 260/96: B.N.L. S.p.A. /

G.E.: Dott. G. Greco

DESCRIZIONE DEL LOTTO

LOTTO n.4:

“Locale soffitta ubicato in Via Santoianni nel Comune di Dipignano (CS) di circa 63,00 mq, composto da una Stanza principale ed un bagno”.

Identificazione Catastale:

Foglio 1, particella 135 sub 8 – Comune di Dipignano (CS).

Quotaparte e Natura del diritto:

Piena Proprietà, comunione di beni con la signora (moglie dell'Esecutato).

Condizione:

Occupato.

Limitazioni e vincoli:

L'immobile è privo di abitabilità. Tuttavia, le procedure di rilascio si ritengono coerenti con lo stato attuale e l'uso dell'immobile. Gli oneri derivanti dal rilascio del certificato di abitabilità sono stati stimati in 250,00 Euro

Valore di stima: Euro 19.587,00

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Proc. N. 260/96: B.N.L. S.p.A. //

G.E.: Dott. G. Greco

DESCRIZIONE DEL LOTTO

LOTTO n.5:

“Terreno adibito a corte interna ubicato in Via Santoianni nel Comune di Dipignano (CS) di circa 348,00 mq”.

Identificazione Catastale:

Foglio 1, part. n.511 (ex 322/B)– Comune di Dipignano (CS).

Foglio 1, part. n.333 - Comune di Dipignano (CS).

Foglio 1, part. n.332– Comune di Dipignano (CS).

Quotaparte e Natura del diritto:

500/1000, Piena Proprietà -Foglio 1, part. n.333-

1000/1000, Piena Proprietà -Foglio 1, part. n.332, n. 511-

Condizione:

Occupato.

Limitazioni e vincoli:

L’immobile è vincolato da precedenti Concessioni Edilizia, i.e. n.9/1980 e 11/1982.

Valore di stima:

Quota parte per ½ dei terreni Foglio 1, part. nn.333, 511⇒ Euro107,5

Quota del terreno Foglio 1, part. n.332 ⇒ Euro 1.372,00

Valore di stima totale ⇒1.479,50

Ritenuto di aver assolto l'incarico ricevuto, ringrazio la S.V. per la fiducia accordata e rassegna la presente relazione di consulenza tecnica, con relativi allegati, rimanendo a sua completa disposizione per eventuali chiarimenti.

Con osservanza

Cosenza, li 05.09.2008

(Il C.T.U. Ing. Roberta MALETTA)

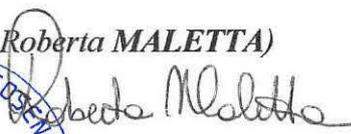




Foto Aerea panoramica

Il riquadro in rosso rappresenta il complesso edilizio al quale appartengono alcuni beni immobiliari, oggetto della perizia.



UNITA' IMMOBILIARE 1: APPARTAMENTO POSTO AL 1° PIANO

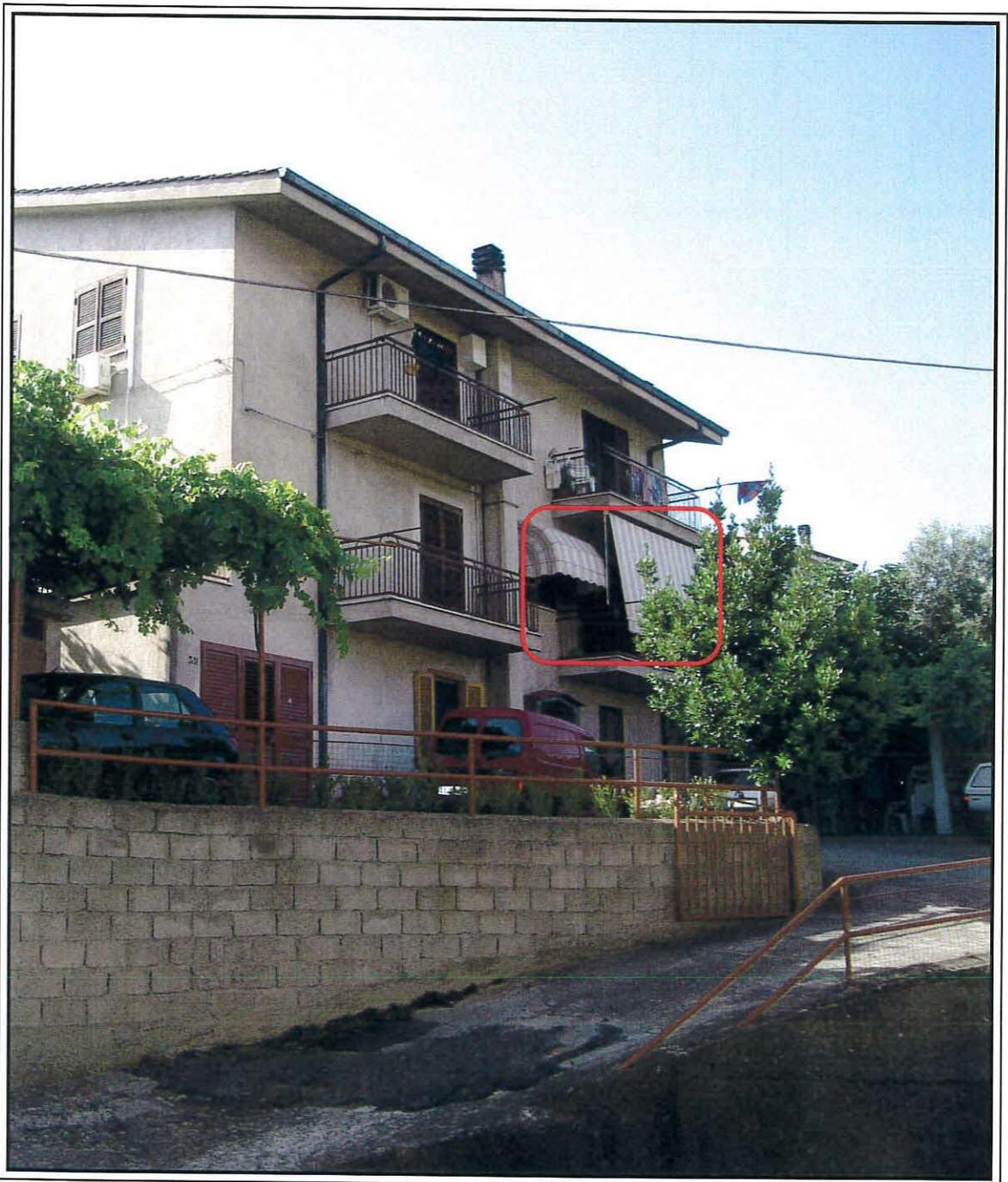
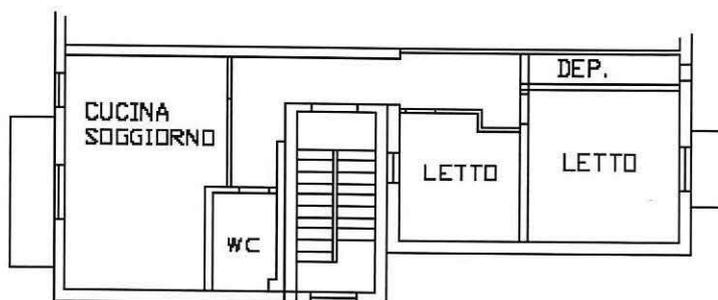


Foto n E-1: Prospetto generale dell'abitazione, con specifica collocazione dell'app. posto al primo piano nel corpo di fabbrica.



Pianta Appartamento primo piano





Foto n E-2: Ingresso.



Foto n E-3: Soggiorno.



UNITA' IMMOBILIARE 2: APPARTAMENTO POSTO AL 2° PIANO

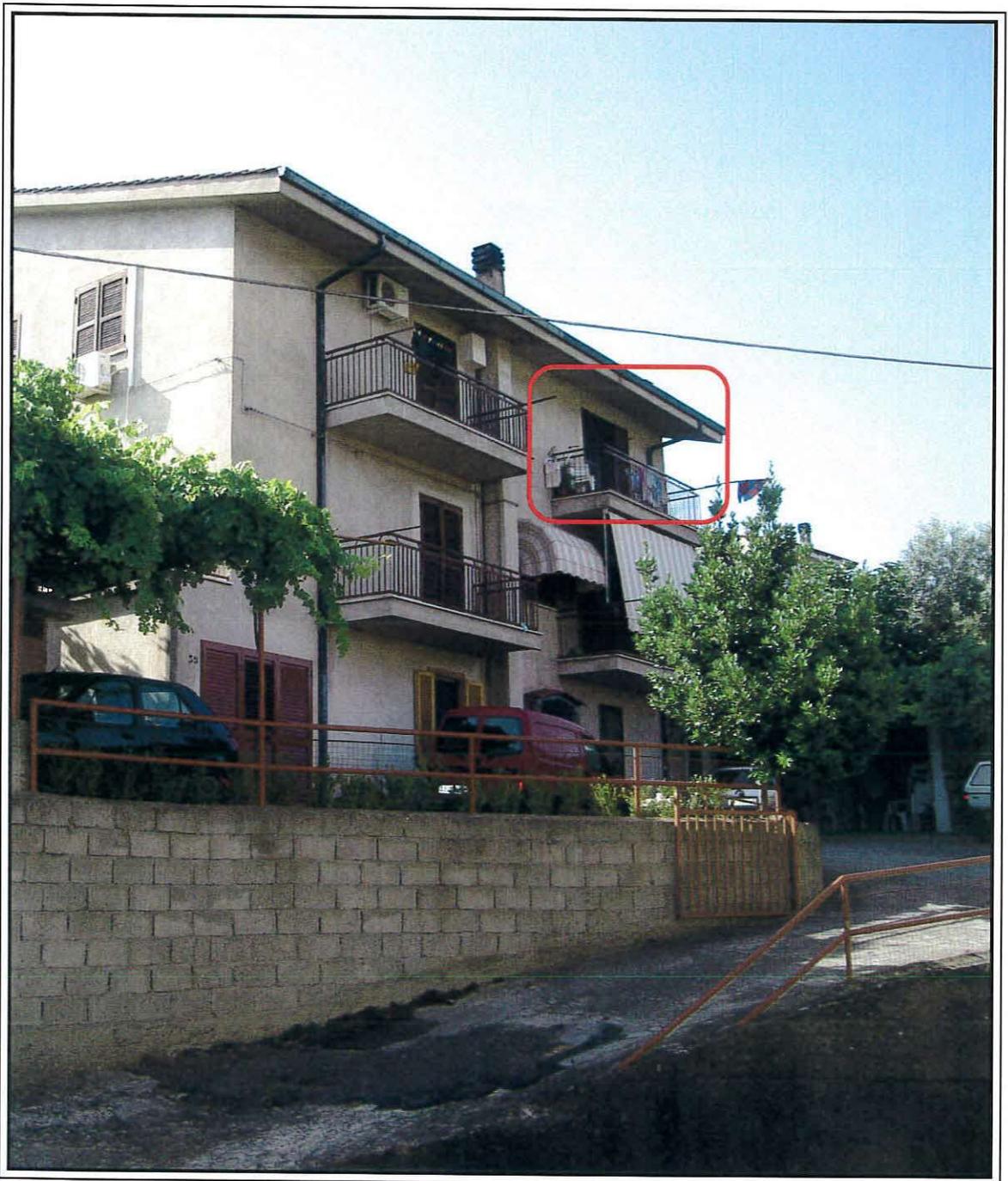
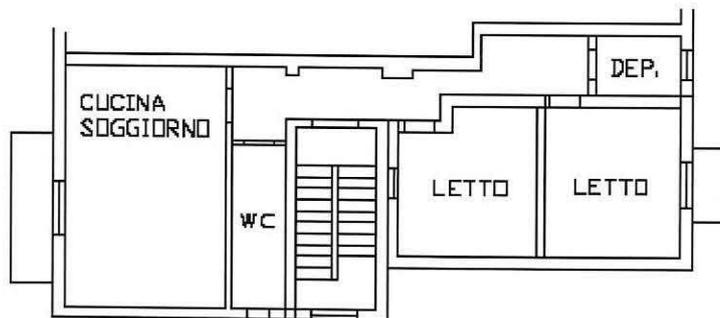


Foto n E-4: Prospetto generale dell'abitazione, con specifica collocazione dell'app. posto al secondo piano nel corpo di fabbrica.



Pianta Appartamento Secondo Piano





Foto n E-5: Ingresso.

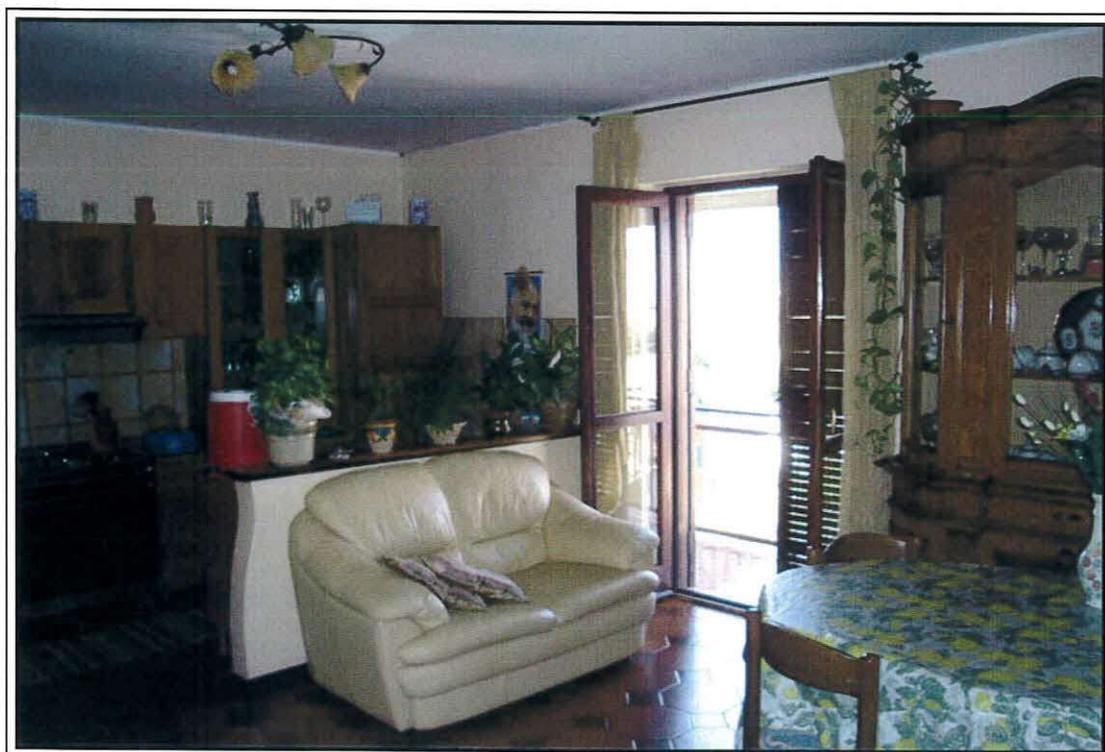


Foto n E-6: Soggiorno.



Foto n E-7: Disimpegno.



Foto n E-8: Disimpegno.



Foto n E-9: Bagno.

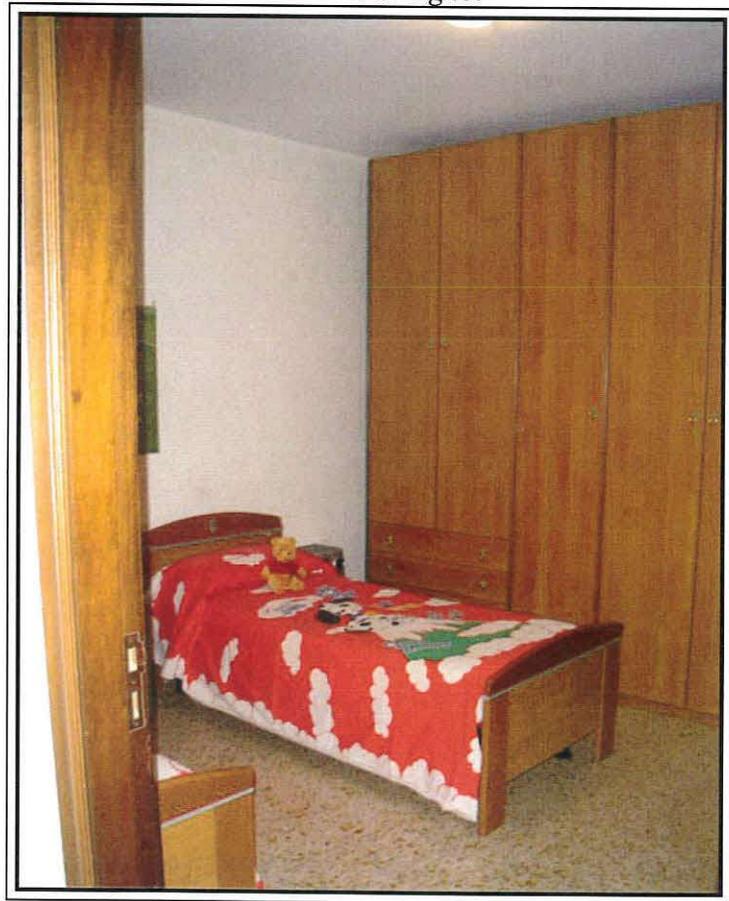


Foto n E-10: Camera da letto.



Foto n E-11: Camera da letto.



UNITA' IMMOBILIARE 3: LOCALE CANTINA



Foto n E-12: Ingresso.



DM





Foto n E-13: Soggiorno.



Foto n E-14: Camera da letto..



UNITA' IMMOBILIARE 4: LOCALE SOFFITTA

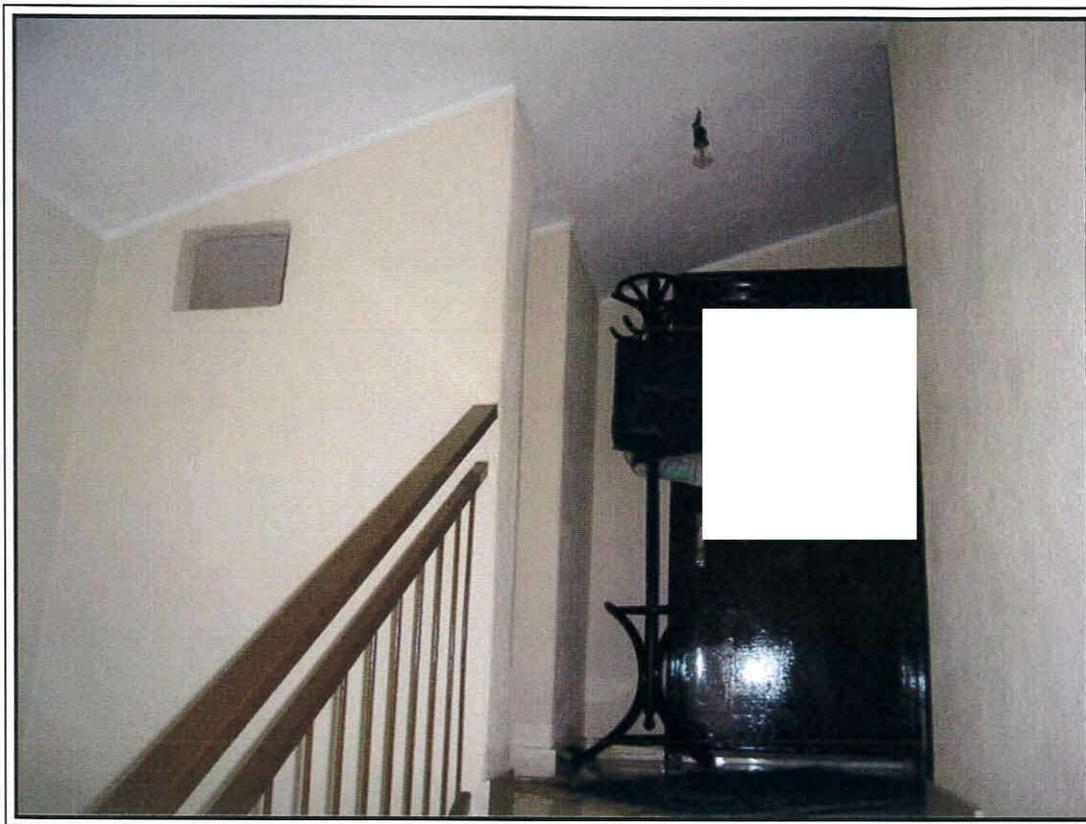


Foto n E-15: Corpo scala.

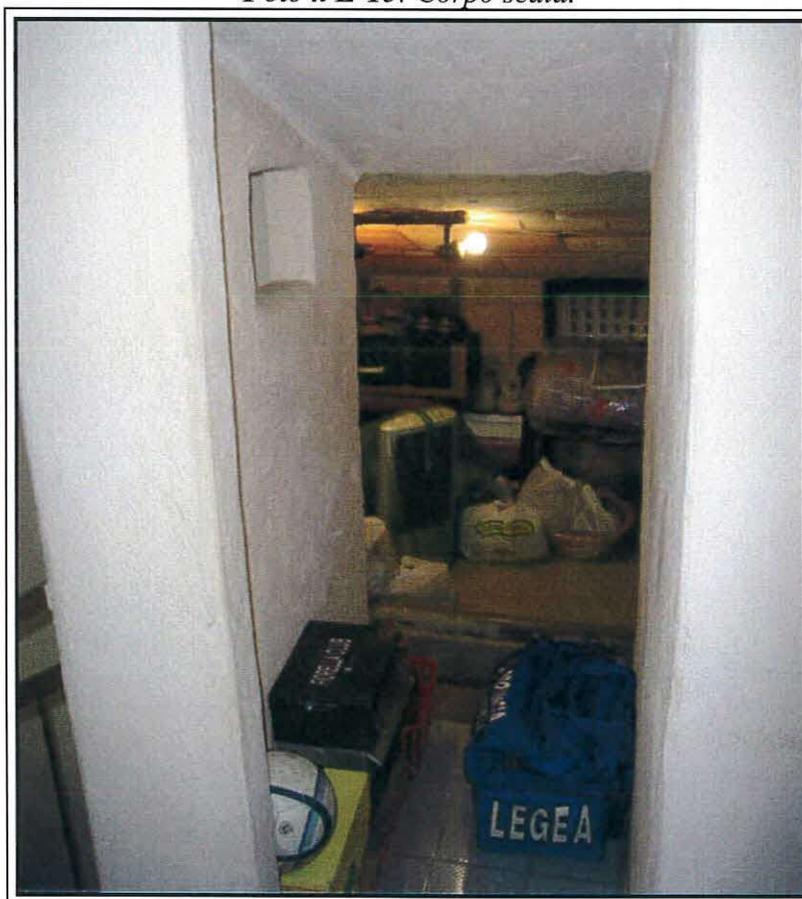


Foto n E-16: Piano Sottotetto.

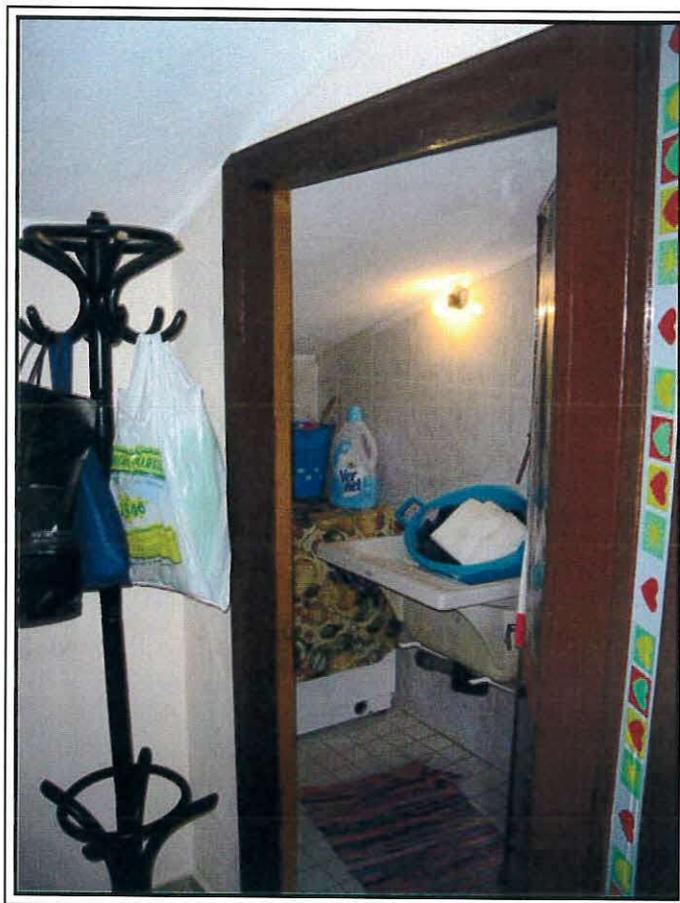


Foto n E-17: Bagno.



Foto n E-18: Sottotetto.

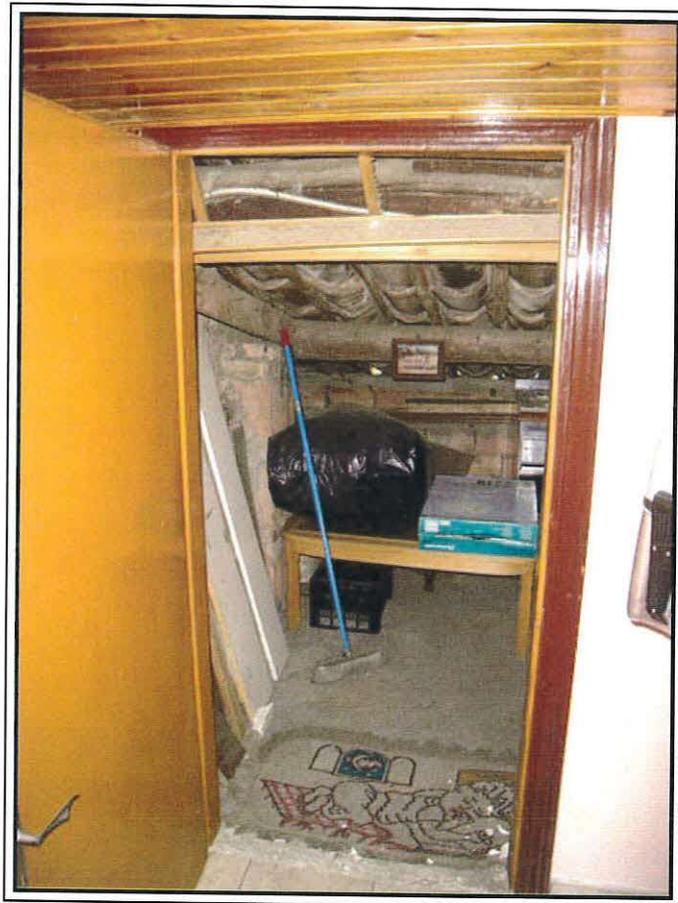


Foto n E-19: Sottotetto.

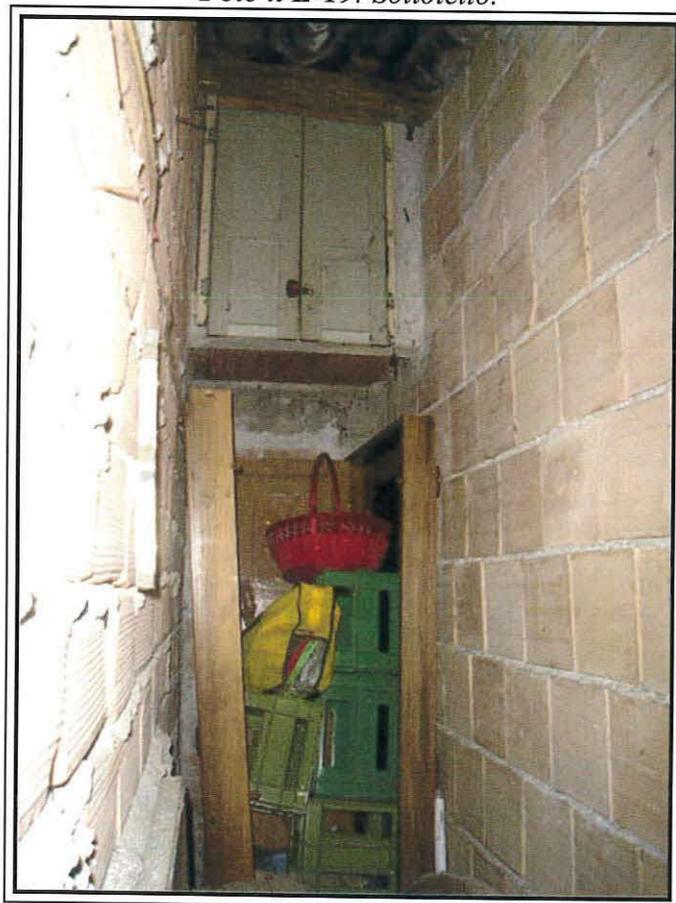


Foto n E-20: Sottotetto.



Foto n E-21: Strada di accesso all'abitazione



Foto n E-22: Strada di accesso all'abitazione





Foto n E-23: Corte esterna.

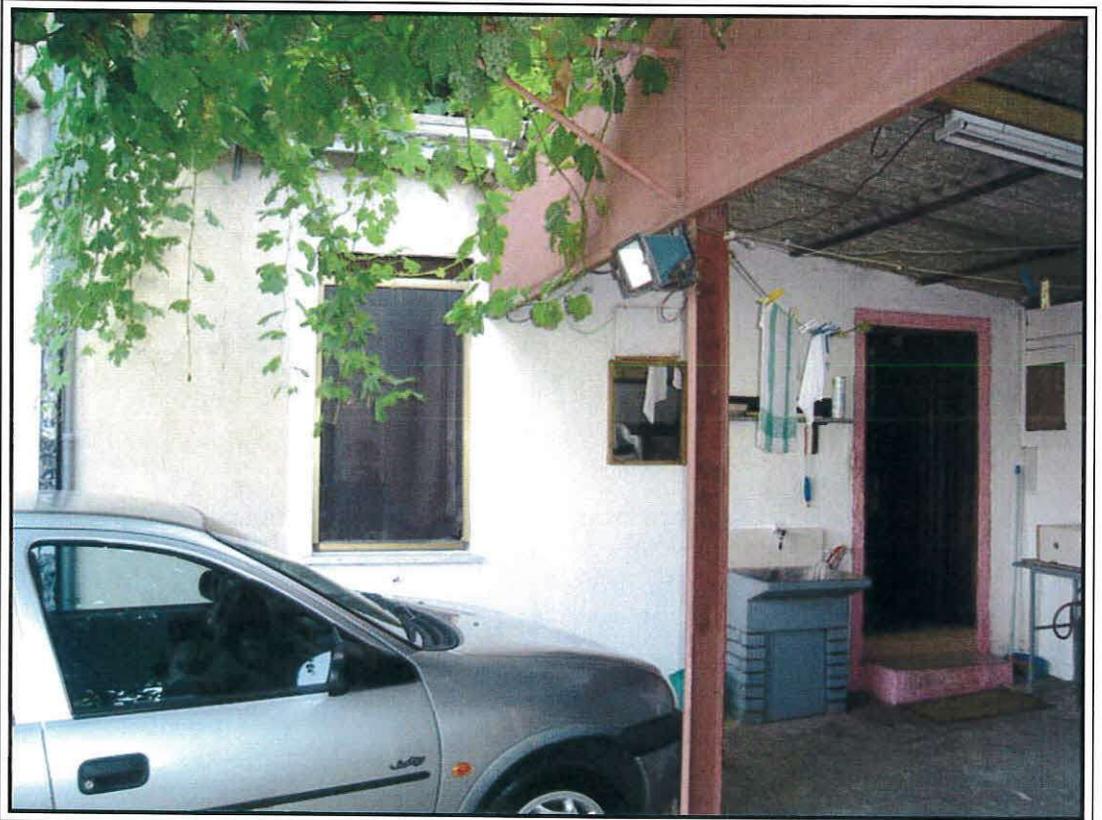


Foto n E-24: Corte esterna.



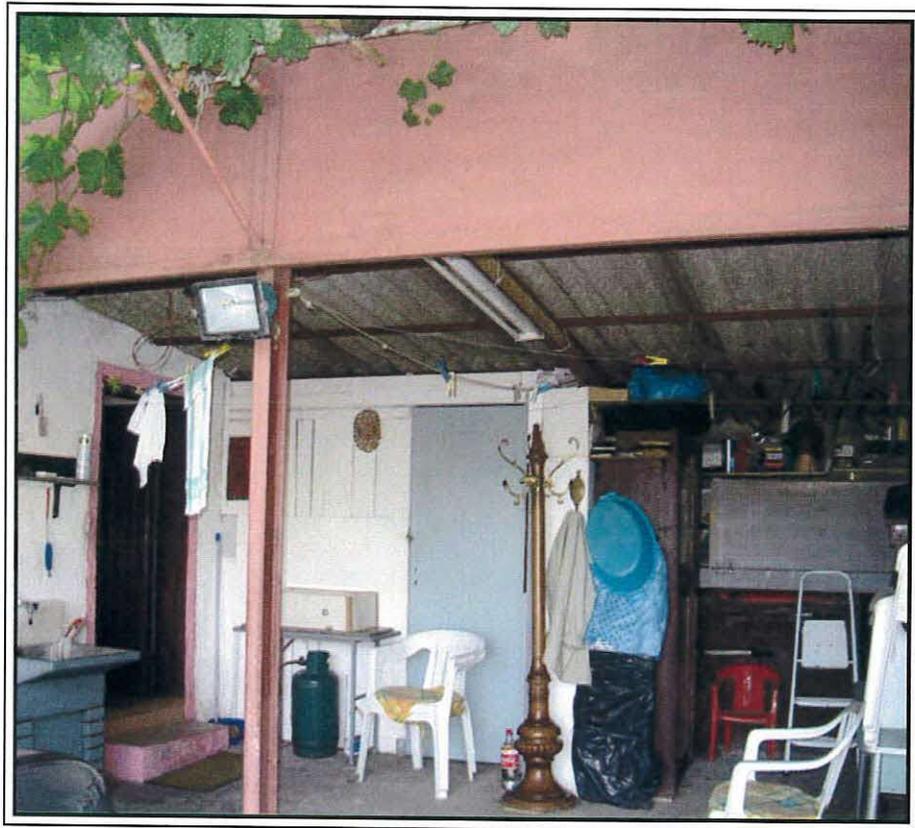


Foto n E-25: Corte esterna.

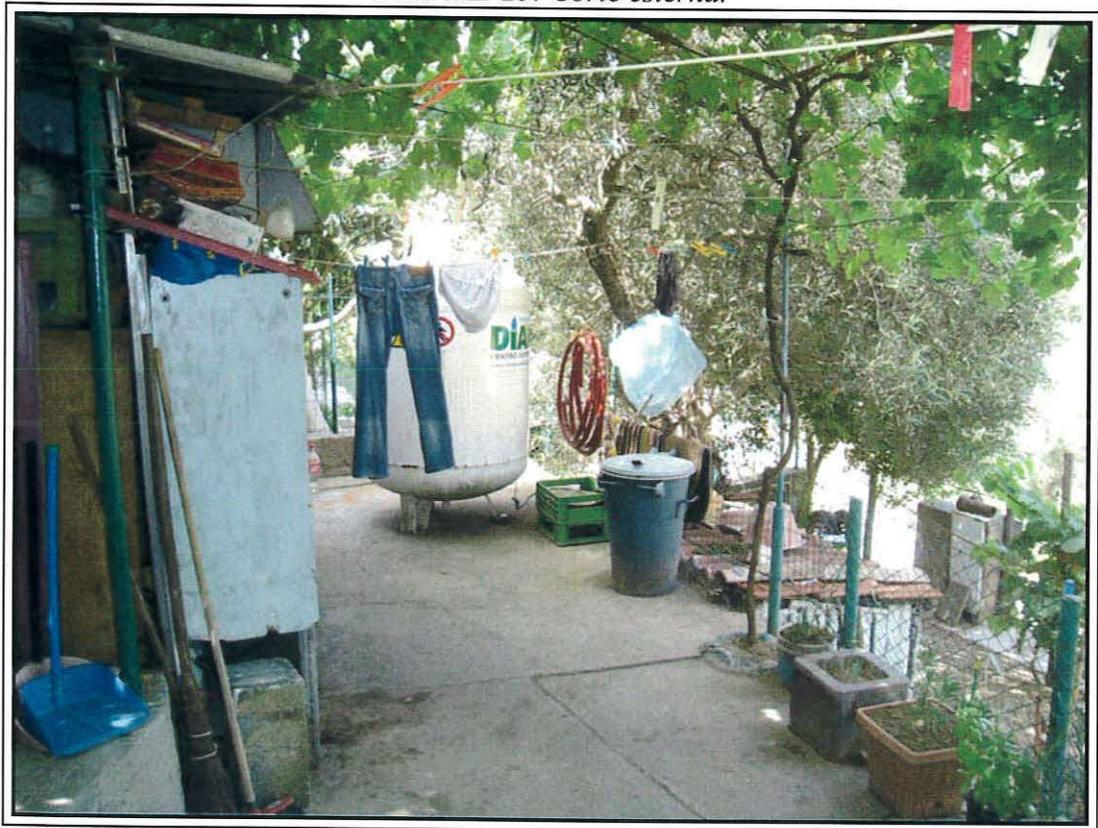


Foto n E-26: Corte esterna.



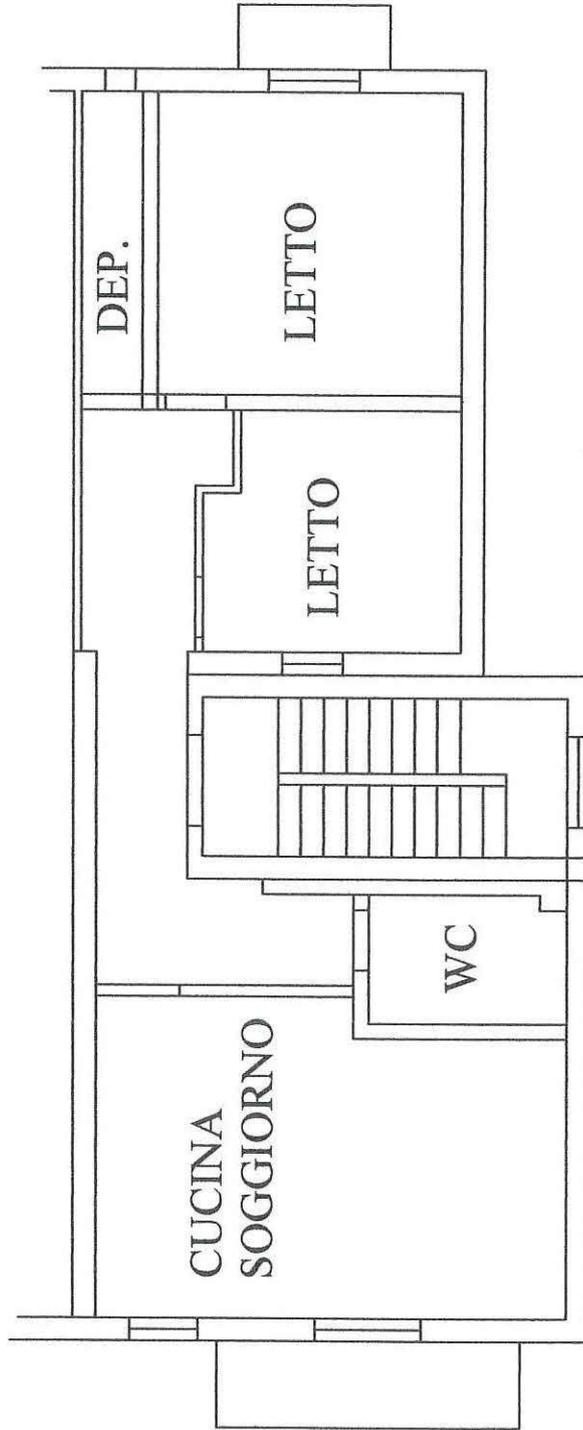


Foto n E-27: Corte esterna.



Foto n E-28: Terreno, oggetto del pignoramento .

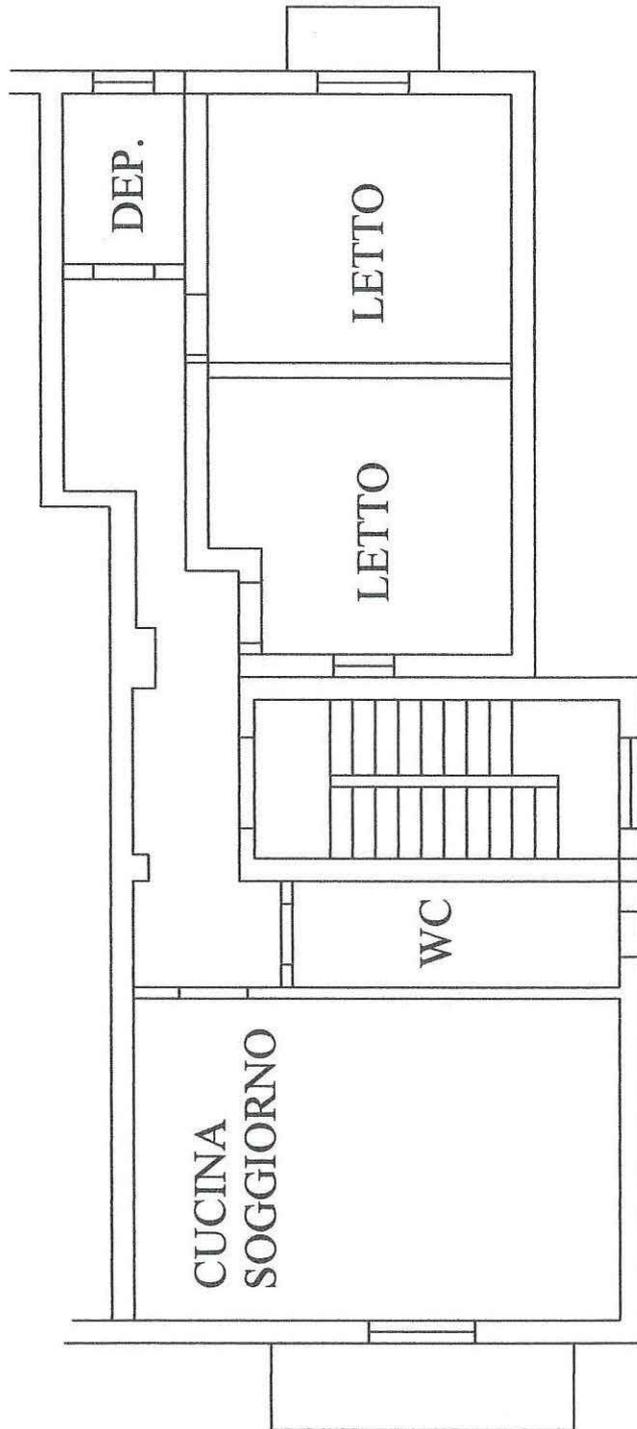
APPARTAMENTO PRIMO PIANO



SCALA 1:100



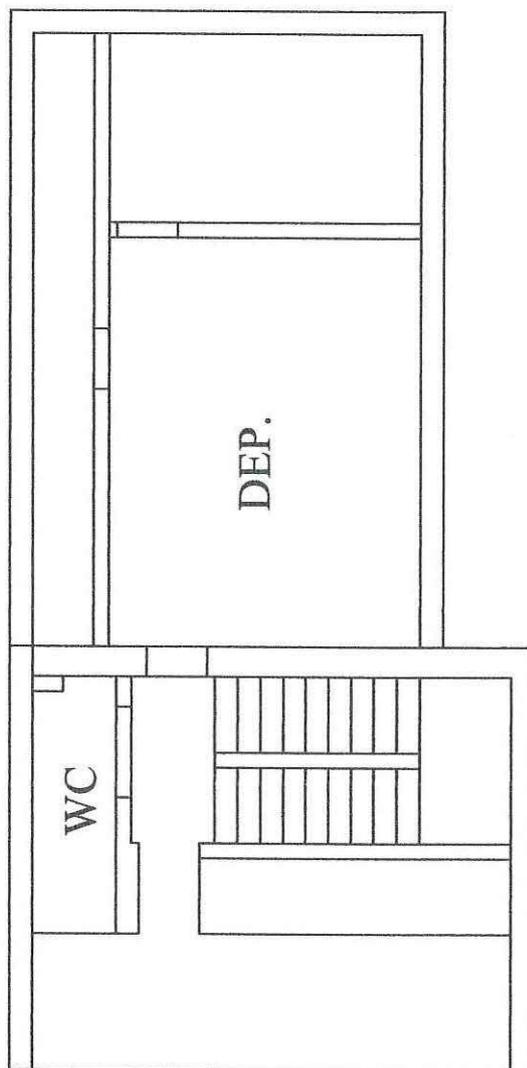
APPARTAMENTO SECONDO PIANO



SCALA 1:100



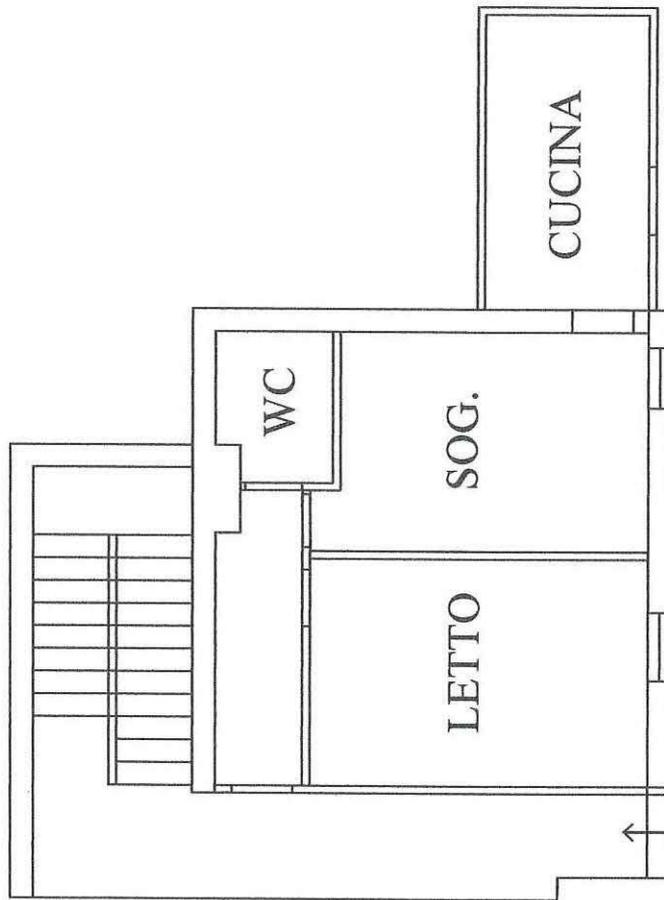
LOCALE SOFFITTA



SCALA 1:100



LOCALE CANTINA



SCALA 1:100

ingresso
principale

