

TRIBUNALE DI COSENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 41/2015 R.G.E.

SOCIETA' PER LA GESTIONE DI ATTIVITA' - S.G.A. SPA
c/o

STIMA DI UNITA' IMMOBILIARI UBICATE
NEL COMUNE DI COSENZA ALLA C.DA PISCOPANI snc

CONSULENZA TECNICA

Il Tecnico

Arch. Francesco Gemelli

Cosenza 23/02/2018



CONSULENZA TECNICA

L'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni, con convocazione del 01/12/2017 e successivo verbale di accettazione incarico del 06/12/2016, nominava il sottoscritto **Arch. Francesco Gemelli**, nato a Cosenza il 02/01/1973, residente a Rovito (CS) in Via G. Garibaldi, 1 – C.F. GML FNC 73A02 D086H, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Cosenza al n. 1120 e presso il Tribunale di Cosenza nell'elenco dei CTU al n. 3151, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare N° **41/2015 R.G.E. – SOCIETA' PER LA GESTIONE DI ATTIVITA' – S.G.A. SPA c/o**

Per cui, dopo il giuramento di rito, Ella mi conferiva l'incarico che si articola nei seguenti quesiti:

- 1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. Civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi **tutti** i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.E. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi **solo alcuni** dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;
- 2) Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale);
- 3) Acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 4) Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche



della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

- 5) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo con quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 6) Rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie per l'accatastamento;
- 7) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 8) Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47.

In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

- 9) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;



- 10) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. Civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;
- 11) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente in giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene;
- 12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 13) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi rimarranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di vincoli demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 13 bis) indichi l'importo annuo delle spese di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 14) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data del provvedimento del pignoramento, non opponibile alla procedura



se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra gli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni.

15) **Riporti in apposito foglio “riassuntivo” a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare sull’ordinanza di vendita:** - la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto di pignoramento; se il lotto è pignorato solo *pro quota* la consistenza della quota ed il suo prezzo base.

Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14.

PREMESSA

Il sottoscritto CTU, dopo aver preso atto del fascicolo degli immobili pignorati, depositato presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari di codesto Spett.le Tribunale comunicava, alle parti in causa, la data del sopralluogo ai beni in oggetto.

La comunicazioni avvenivano tramite **Raccomandata A/R in data 27/12/2017**, indirizzate ai Sigg. nonché a **mezzo PEC in data 27/12/2017**, all'**Avv. Antonio Elia** (in qualità di procuratore della parte attrice) e all'**Avv. Franca Naccarato** (curatrice fallimentare nel Fallimento) nonché, **in data 29/12/2017**, al **Dott.** (per l'AGENZIA delle ENTRATE - RISCOSSIONE già EQUITALIA SUD SPA).

Come da comunicazioni, il **sopralluogo veniva effettuato in data 13/01/2018** alle ore 10.00 presso l'ubicazione dei beni oggetto di esecuzione siti in Cosenza alla contrada Piscopani snc.

A presenziare alle operazioni di rito partecipava la **Sig.ra** in qualità di esecutata, ed il **Sig.** proprietario della quota di 1/2 dei beni oggetto di perizia.

Le operazioni sono consistite nella documentazione fotografica dei luoghi e nel rilievo metrico delle quattro unità immobiliari oggetto dell'esecuzione immobiliare, ovvero i subalterni nn. 1 e 2 (box auto), il subalterno n. 3 (appartamento al piano terra) e subalterno n. 4 (appartamento al piano primo). Al termine delle suddette operazioni, avvenute lo stesso giorno alle ore 12.00, si è proceduto a redigere il verbale di sopralluogo, sottoscritto dai presenti.

Precedentemente al sopralluogo, è stata richiesta all'Agencia del Territorio dell'Ufficio Provinciale di Cosenza (**Catasto**), la documentazione catastale agli atti nonché sono state eseguite, presso la **Conservatoria dei Registri Immobiliari**, le ispezioni ipo-catastali, per soggetto ed immobili.



Inoltre, presso il **Comune di Cosenza**, è stata presentata istanza di accesso agli atti (richiesta protocollata in data 13/12/2017) per prendere visione ed estrarre copia della documentazione tecnica, depositata in archivio nonché gli estremi dei titoli autorizzativi, relativi agli immobili oggetto dell'esecuzione.

RISPOSTA AL QUESITO N. 1

Premesso che il **verbale di pignoramento degli immobili è avvenuto in data 18/02/2015**, Registro Particolare 3142 – Registro Generale 3746 con Repertorio n. 667 del 26/11/2014, il sottoscritto CTU ha proceduto alle ispezioni ipotecarie riferite al periodo informatizzato dal 18/12/1990 al 12/12/2017 nonché nel periodo, recuperato e validato, dal 1979 al 17/12/2017.

Si evidenzia che nel fascicolo di causa è presente una dichiarazione notarile sostitutiva della **certificazione storico-ipotecaria-catastale ventennale**, a firma del Dott. Matteo Mazzotta, in cui si attesta che:

- dalle risultanze catastali: le unità immobiliari oggetto in oggetto risultano intestate a
per 1/1 di proprietà;
- dalle risultanze ipotecarie: le unità immobiliari oggetto in oggetto appartengono e
per 1/2 (un mezzo) di proprietà ciascuno in regime di separazione dei beni;

Si precisa, inoltre, che nella succitata dichiarazione notarile sostitutiva della certificazione storico-ipotecaria-catastale ventennale a firma del Dott. Mazzotta, vengono indicati i seguenti Atti pregiudizievoli:

- **ipoteca volontaria** per lire 200.000.000 (duecentomilioni) iscritta a Cosenza il 5 febbraio 1988 ai numeri 3205 r.g. 12525 r.p., aventi ad oggetto, fra l'altro, le unità immobiliari nel **Comune di COSENZA – in Catasto Fabbricati al foglio 24 particella 360 subalterni 1, 2, 3 e 4** cui ha fatto seguito **ipoteca di rinnovazione** per euro 103.291,38 (centotremiladuecentovantuno virgola trentotto) iscritta a Cosenza il 4 febbraio 2008 ai numeri 4022 r.g. 511 r.p. a favore di SOCIETA' PER LA GESTIONE DI ATTIVITA' S.G.A. SPA contro aventi ad oggetto le unità immobiliari nel **Comune di COSENZA – in Catasto Fabbricati al foglio 24 particella 360 subalterni 1, 2, 3 e 4.**

RISPOSTA AL QUESITO N. 2

Il sottoscritto CTU ha effettuato le ispezioni ipotecarie per soggetto nonché per immobili (Comune di COSENZA – N.C.E.U. - Foglio 24 - P.Illa 360 – Subalterni nn. 1 – 2 – 3 – 4), di cui il seguente elenco:



ISPEZIONE SU

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/08/1985 – COMPRAVENDITA - SOGGETTO AQUIRENTE;
2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 26/10/1985 – COMPRAVENDITA - SOGGETTO AQUIRENTE;
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 22/11/1985 – COMPRAVENDITA - SOGGETTO VENDITORE;
4. TRASCRIZIONE CONTRO del 16/05/1986 – COMPRAVENDITA - SOGGETTO VENDITORE;
5. ISCRIZIONE CONTRO del 05/02/1988 – IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO – SOGGETTO DEBITORE;
6. ISCRIZIONE CONTRO del 30/08/1988 – IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO – SOGGETTO DEBITORE;
7. TRASCRIZIONE CONTRO del 04/10/1988 – COMPRAVENDITA - SOGGETTO VENDITORE;
8. ISCRIZIONE CONTRO del 17/10/1988 – IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO – SOGGETTO DEBITORE;
9. TRASCRIZIONE CONTRO del 11/01/1989 – COMPRAVENDITA - SOGGETTO VENDITORE;
10. TRASCRIZIONE CONTRO del 26/10/1990 – DONAZIONE ACCETTATA - SOGGETTO DONANTE;
11. TRASCRIZIONE CONTRO del 06/11/1990 – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
12. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/11/1990 – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
13. ISCRIZIONE CONTRO del 11/10/2006 – ESAZIONE TRIBUTI SPA – SOGGETTO DEBITORE;
14. ISCRIZIONE CONTRO del 04/02/2008 – IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO – SOGGETTO DEBITORE;

ISPEZIONE SU

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 26/10/1985 – COMPRAVENDITA - SOGGETTO AQUIRENTE;
2. TRASCRIZIONE CONTRO del 22/11/1985 – COMPRAVENDITA - SOGGETTO VENDITORE;
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 16/05/1986 – COMPRAVENDITA - SOGGETTO VENDITORE;
4. ISCRIZIONE CONTRO del 05/02/1988 – IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO – SOGGETTO DEBITORE;
5. ISCRIZIONE CONTRO del 17/10/1988 – IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO – SOGGETTO DEBITORE;
6. TRASCRIZIONE CONTRO del 11/01/1989 – COMPRAVENDITA - SOGGETTO VENDITORE;
7. TRASCRIZIONE CONTRO del 26/10/1990 – DONAZIONE ACCETTATA - SOGGETTO DONANTE;
8. TRASCRIZIONE CONTRO del 19/09/1991 – UFF. GIUD. TRIBUNALE – DOMANDA GIUDIZIALE - RESCISSIONE;
9. ISCRIZIONE CONTRO del 04/02/2008 – IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO – SOGGETTO DEBITORE;
10. TRASCRIZIONE CONTRO del 18/02/2015 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

• **ISPEZIONE SU IMMOBILI**

Comune di COSENZA – N.C.E.U. - Foglio 24 - P.lla 360 – Subalterni nn. 1 – 2 – 3 – 4



1. TRASCRIZIONE del 26/01/2006 – ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO;
2. ISCRIZIONE del 04/02/2008 – IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO;
3. TRASCRIZIONE del 18/02/2015 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

Il CTU evidenzia che i beni immobili in perizia sono stati oggetto di procedimento fallimentare nella procedura iscritta al n. 1380-91/92 R.F. contro

RISPOSTA AL QUESITO N. 3

Il sottoscritto CTU, ha provveduto ad acquisire la documentazione catastale, relativa ai beni oggetto di esecuzione immobiliare, presente in banca dati:

- visure storiche degli immobili;
- planimetrie catastali;
- elaborato planimetrico;
- elenco subalterni;
- visura storica terreni (P.IIa 360 Ente Urbano – P.IIa 818 Confinante) ;
- estratto di mappa catastale.

RISPOSTA AL QUESITO N. 4

Descrizione degli immobili oggetto di stima

I beni oggetto di causa consistono in quattro unità immobiliari di cui due ad uso residenziale e due ad uso box auto, ubicate rispettivamente al piano terra e piano primo (appartamenti) e piano terra (box auto) di un piccolo fabbricato residenziale.

La costruzione, di cui gli immobili oggetto di perizia fanno parte, è ubicata nel Comune di Cosenza, alla via Piscopani, snc ed è costituita da due piani fuori terra oltre corte comune circostante il fabbricato nonché vano sottotetto e terrazzo che coprono rispettivamente porzione dell'ingombro planimetrico della costruzione.

Da quanto si evince dal fascicolo agli atti, i suddetti immobili sono indicati come ubicati in Via Piscopani, 23 mentre, dal Certificato di residenza e dalle Visure catastali, viene indicato come indirizzo Contrada Pisconani, snc.

Proprietà e provenienza dell'immobile

La proprietà degli immobili, da quanto si evince dalla documentazione agli atti, risulta di proprietà dei Sigg. _____ per 1/2 (un mezzo) di proprietà ciascuno in regime di separazione dei beni.



Gli immobili risultano essere stati costruiti su terreno agricolo, identificato catastalmente al NCT del Comune di Cosenza – Foglio 24 – P.Illa 232, acquistato del Sig _____ (in regime di comunione legale dei beni) con atto di compravendita a firma del Notaio Nunzio Nappi del 06/07/1985 – Rep. 10.239, trascritto a Cosenza il 02/08/1985 – r.g. n. 15224 – r.p. n. 114113.

I beni immobili sono stati oggetto di pratica di condono edilizio con pratica inoltrata in data 12/12/1985 – Prot. Gen. n. 43499.

Successivamente, la P.Illa 232 è stata oggetto di frazionamento catastale del 03/03/1987 n. 461054 (in atti dal 13/12/2002) e con conseguente tipo mappale del 09/04/1987 prot. CS0074158 (in atti dal 17/03/2005) a creare la P.Illa 360, che attualmente identifica il lotto su cui insistono gli immobili oggetto di perizia.

Caratteristiche della zona

Gli immobili in oggetto sono ubicati in area periferica del Comune di Cosenza, in zona caratterizzata da scarso sviluppo edilizio. Sono presenti infatti, piccole costruzioni sporadiche e la zona risulta priva, nelle immediate vicinanze, di attività e servizi.

L'area si presenta poco urbanizzata, la viabilità comunale risulta poco agevole mentre le attività ed i servizi pubblici sono dislocati nel centro cittadino.

I beni in oggetto distano circa Km 2 dal centro cittadino raggiungibile attraverso viabilità comunale e attraverso Strada Statale n. 106 (Silana-Crotonese-Paolana).

Gli immobili sono ubicati ad est del territorio comunale, nei pressi del Cimitero su territorio collinare attraversato dalla Strada Statale n. 106.

Caratteristiche costruttive riferite all'intero fabbricato

Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante in muratura e solai in latero-cemento; la copertura del tipo a due falde è realizzata con struttura in legno (tronchi sbozzati in castagno) e manto in tegole di cemento.

E' presente un'area di corte destinata a parcheggi e verde privato e risulta per lo più pavimentata con lastre di marmo.

L'accesso al fabbricato, di cui gli immobili oggetto di perizia fanno parte, avviene attraverso un terreno di altra proprietà, indentificato con la P.Illa 818.

Sulla strada comunale è posto un cancello carraio che consente l'ingresso al predetto fondo.

Infatti, come si evince dall'estratto di mappa catastale, la P.Illa 360, che identifica il fabbricato in oggetto, risulta come fondo intercluso.

Relativamente agli immobili in perizia, un cancello carraio, prospiciente l'area di corte comune, conduce al portone d'ingresso dell'appartamento posto al piano terra (Sub 3) nonché ai due box auto (Sub 1 e Sub 2).



All'interno dell'area di corte sono presenti due scalinate che disimpegnano alla porzione di corte superiore.

L'appartamento posto al piano primo (Sub 4) presenta un ingresso indipendente attraverso una scala prospiciente il portone d'accesso all'unità immobiliare.

Un'ulteriore scala disimpegna al piano soprastante dove è presente un terrazzo da cui si accede, attraverso una piccola porta, al sottotetto.

L'immobile risulta allacciato alle reti di urbanizzazione primaria.

Le facciate esterne del fabbricato risultano in parte intonacate e tinteggiate ed in parte rivestite con piastrelle in ceramica.

Il fabbricato, esternamente si presenta in condizioni di conservazione sufficienti con la necessità di piccoli interventi riconducibili comunque a lavori di manutenzione ordinaria.

Identificazione catastale

I beni oggetti di perizia, per come indicati nell'atto di pignoramento immobiliare, sono identificati catastalmente come di seguito:

- **Comune di COSENZA – N.C.E.U. - Foglio 24 - P.IIa 360 – Subalterno 1**

Categoria C/6 – Classe 4 – Consistenza Mq 13 – Superficie catastale Mq 17 - Rendita € 63,11

Indirizzo: CONTRADA PISCOPANI – Piano T

In Ditta: _____ – Proprietà per 1000/1000

- **Comune di COSENZA – N.C.E.U. - Foglio 24 - P.IIa 360 – Subalterno 2**

Categoria C/6 – Classe 4 – Consistenza Mq 13 – Superficie catastale Mq 16 - Rendita € 63,11

Indirizzo: CONTRADA PISCOPANI – Piano T

In Ditta: _____ – Proprietà per 1000/1000

- **Comune di COSENZA – N.C.E.U. - Foglio 24 - P.IIa 360 – Subalterno 3**

Categoria A/2 – Classe 3 – Consistenza 5 vani – Superficie catastale Mq 95 – Rendita € 309,87

Indirizzo: CONTRADA PISCOPANI – Piano T; Interno 3; Scala U

In Ditta: _____ – Proprietà per 1000/1000

- **Comune di COSENZA – N.C.E.U. - Foglio 24 - P.IIa 360 – Subalterno 4**

Categoria A/2 – Classe 3 – Consistenza 13 vani – Superficie catastale Mq 158 – Rendita € 805,67

Indirizzo: CONTRADA PISCOPANI – Piano T; Interno 4; Scala U

In Ditta: _____ – Proprietà per 1000/1000

Si precisa che il fabbricato, di cui le unità immobiliari in perizia fanno parte, risulta inserito in mappa catastale ed è identificato con la P.IIa 360 a cui è graffiata un'area cortilizia circostante il fabbricato.



Confini catastali

Il lotto di terreno suddetto (P.lla 360) risulta confinare su tutti i lati con la P.lla 818 (derivante da frazionamenti della P.lla 232) in Ditta

Il Sub 1 (box auto) confina a nord con terrapieno, a sud e est con corte comune, ad ovest con Sub 2;

Il Sub 2 (box auto) confina a nord e sud con corte comune, ad est con Sub 1, ad ovest con Sub 3;

Il Sub 3 (Appartamento PT) confina a nord, ovest e sud con Corte comune, ad est con Sub 2;

Il Sub 4 (Appartamento P1) confina su tutti i lati con Corte comune;

Caratteristiche interne degli immobili

A seguito del sopralluogo effettuato sugli immobili oggetto di perizia si descrivono le caratteristiche interne delle singole unità immobiliari:

UNITA' IMMOBILIARE – SUB 1 – BOX AUTO – PIANO TERRA

L'unità immobiliare, ad uso box auto, si compone di un unico vano con la presenza di soppalco il cui accesso è garantito da una scala in ferro.

Da quanto osservato, le rifiniture generali dell'immobile sono del tipo economico, infatti si è riscontrato quanto segue:

la porta d'ingresso non è presente ma solo la serranda in ferro; il vano è pavimentato con segato di marmo; le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati ad eccezione di porzione di pareti rivestite in ceramica; è presente una finestra in legno con scuri; una scala in ferro disimpegna al piano ammezzato che copre la maggior parte della superficie del box auto.

Attualmente l'unità immobiliare è adibita a magazzino-deposito.

DETERMINAZIONE SUPERFICIE DELL'IMMOBILE

A seguito del rilievo metrico dei beni in perizia, si sono constatate le seguenti superfici:

SUPERFICIE LORDA: MQ 16,40

ALTEZZA NETTA: ML 3,45

Superfici nette dell'ambiente:

- Box auto = Mq 12,50

UNITA' IMMOBILIARE – SUB 2 – BOX AUTO – PIANO TERRA

L'unità immobiliare, ad uso box auto, si compone di un unico vano con la presenza di soppalco il cui accesso è garantito da una scala in ferro.



Da quanto osservato, le rifiniture generali dell'immobile sono del tipo economico, infatti si è riscontrato quanto segue:

l'ingresso è garantito da serranda in ferro e porta in alluminio e vetro; il vano è pavimentato con segato di marmo; le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati; è presente una finestra in metallo; una scala in ferro disimpegna al piano ammezzato che copre la maggior parte della superficie del box auto.

Attualmente l'unità immobiliare è adibita a magazzino-deposito.

DETERMINAZIONE SUPERFICIE DELL'IMMOBILE

A seguito del rilievo metrico dei beni in perizia, si sono constatate le seguenti superfici:

SUPERFICIE LORDA: MQ 15,50

ALTEZZA NETTA: ML 3,45

Superfici nette dell'ambiente:

- Box auto = Mq 12,80

UNITA' IMMOBILIARE - SUB 3 – APPARTAMENTO PIANO TERRA

L'unità immobiliare, ad uso residenziale, si compone di ingresso, soggiorno, cucina-pranzo, disimpegno, due camere da letto e bagno.

Si precisa che l'appartamento presenta la parete perimetrale lato nord-est, controterra.

Su quest'ultima, infatti, sono posizionate delle finestre alte, prospicienti la porzione di corte comune in corrispondenza della scaletta d'ingresso al piano soprastante.

Da quanto osservato, le rifiniture generali dell'immobile sono del tipo medio/superiore, infatti si è riscontrato quanto segue:

Il portoncino d'ingresso è del tipo in legno, gli infissi esterni sono in alluminio con persiane dello stesso materiale mentre le porte interne sono in legno tamburato.

I pavimenti in tutto l'appartamento sono in marmo ad esclusione del bagno che presenta un pavimento in ceramica così come i rivestimenti di cucina e bagno.

I soffitti e le pareti risultano tinteggiati con pittura lavabile ed in parte trattate con finitura a stucco.

Il bagno risulta completo degli apparecchi igienico-sanitari ed in sufficienti condizioni di manutenzione.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico sottotraccia e di impianto autonomo di riscaldamento con caldaia murale e radiatori a parete, climatizzatori "a split" con unità esterna oltre caminetto, rivestito in pietra naturale, nel vano cucina-pranzo.

DETERMINAZIONE SUPERFICIE DELL'IMMOBILE



A seguito del rilievo metrico dei beni in perizia, si sono constatate le seguenti superfici:

SUPERFICIE LORDA: MQ 101,70

ALTEZZA NETTA: ML 3,15

Superfici nette degli ambienti:

- Ingresso = Mq 4,30
- Soggiorno = Mq 11,00
- Cucina/Pranzo = Mq 20,40
- Disimpegno = Mq 7,10
- Camera 1 = Mq 11,70
- Camera 2 = Mq 15,60
- Bagno = Mq 6,00

SUPERFICIE COMPLESSIVA NETTA RESIDENZIALE = Mq 76,10

UNITA' IMMOBILIARE - SUB 4 – APPARTAMENTO PIANO PRIMO

L'unità immobiliare, ad uso residenziale, si compone di ingresso, soggiorno, cucina-pranzo, disimpegno, quattro camere da letto e due bagni.

Da quanto osservato, le rifiniture generali dell'immobile sono del tipo medio-economico, infatti si è riscontrato quanto segue:

Il portoncino d'ingresso è del tipo in legno, gli infissi esterni sono in alluminio con avvolgibili in PVC mentre le porte interne sono in legno tamburato.

I pavimenti in tutto l'appartamento sono in marmo ad esclusione dei bagni che presentano un pavimento in ceramica così come i rivestimenti di cucina e bagni.

I soffitti e le pareti risultano tinteggiati con pittura lavabile ed in parte trattate con finitura a stucco.

I bagni risultano completi degli apparecchi igienico-sanitari ed in sufficienti condizioni di manutenzione.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico sottotraccia e di impianto autonomo di riscaldamento con caldaia murale e radiatori a parete oltre caminetto, nel vano cucina-pranzo.

L'unità immobiliare presenta un balcone perimetrale pavimentato in marmo con ringhiera in ferro lavorato.

Sul balcone è presente un piccolo locale verandato, in alluminio e vetro, al cui interno trova ubicazione la caldaia.

DETERMINAZIONE SUPERFICIE DELL'IMMOBILE

A seguito del rilievo metrico dei beni in perizia, si sono constatate le seguenti superfici:

SUPERFICIE LORDA: MQ 147,40

ALTEZZA NETTA: ML 2,95

Superfici nette degli ambienti:



- Ingresso/Disimp. = Mq 19,50
- Soggiorno = Mq 13,30
- Cucina/Pranzo = Mq 21,30
- Ripostiglio = Mq 1,50
- Camera 1 = Mq 11,95
- Camera 2 = Mq 12,40
- Camera 3 = Mq 8,90
- Camera 4 = Mq 14,30
- Bagno 1 = Mq 6,80
- Bagno 2 = Mq 9,85
- Veranda = Mq 1,50

SUPERFICIE COMPLESSIVA NETTA RESIDENZIALE = Mq 121,30

- Balcone perimetrale = Mq 32,20

SUPERFICIE NON RESIDENZIALE = Mq 32,20

BENI COMUNI NON CENSIBILI

Il CTU fa presente che, superiormente all'appartamento identificato con il Sub 4, insistono un locale sottotetto ed un terrazzo (lastrico-solare).

il VANO SOTTOTETTO presenta i seguenti dati dimensionali:

SUPERFICIE LORDA: MQ 101,70

ALTEZZA MEDIA: ML 0,95 (altezza alla gronda: cm 10 – altezza al colmo: cm 180)

Superfici nette degli ambienti:

- Vano 1 = Mq 40,80
- Vano 2 = Mq 48,75

Prendendo in considerazione, ai fini commerciali, la sola porzione dei vani aventi altezza interna > di cm 150, si è calcolata una superficie pari a:

SUPERFICIE COMPLESSIVA NON RESIDENZIALE = Mq 21,80

IL TERRAZZO – LASTRICO SOLARE presenta i seguenti dati dimensionali:

SUPERFICIE NON RESIDENZIALE = Mq 71,20

Il CTU evidenzia, inoltre, che è presente un'area di corte comune circostante al fabbricato, destinata a viale di ingresso, parcheggio da cui si accede a gli immobili oggetto di perizia.

Da quanto si evince dalla rappresentazione grafica, riportata nell'estratto di mappa catastale, detta area di corte si sviluppa perimetralmente all'ingombro del fabbricato.

In fase di sopralluogo si è potuto constatare che l'attuale vialetto di ingresso alla corte, prospiciente il lato est, presenta una forma allungata non coincidente con quella di delimitazione della corte frazionata catastalmente (di forma rettangolare).



Dalla visura catastale della P.Ila 360 si evince che detta area (Ente urbano) presenta una superficie di Mq 384, comprendente la superficie dell'ingombro del fabbricato ivi insistente.

Cio' premesso, le dimensioni nette dell'area di corte comune è la seguente:

SUPERFICIE NETTA DELLA CORTE = MQ 236,60

RISPOSTA AL QUESITO N. 5

Il sottoscritto CTU ha accertato la conformità tra la descrizione attuale dei beni accertando che la descrizione contenuta nel pignoramento consente l'univoca identificazione dei Subalterni 1, 2, 3 e 4.

Si precisa che, reattivamente al SUB 4 (Appartamento), nella visura catastale l'altezza di piano viene riportata come Piano Terra mentre l'unità immobiliare è posta al Piano Primo del fabbricato.

Si evidenzia che in fase di sopralluogo si è constatata la presenza di un vano sottotetto e di un terrazzo - lastrico solare che, allo stato, non risultano censiti in catasto come si evince anche dall'elaborato planimetrico e dall'elenco subalterni.

RISPOSTA AL QUESITO N. 6

Il sottoscritto CTU, dal confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione presente nella banca dati catastale, ha potuto accertare le seguenti difformità:

ERRATA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA DELLE PLANIMETRIE CATASTALI

- **SUB 1 (Box auto)** = Presenza di ammezzato con scala interna.
- **SUB 2 (Box auto)** = Presenza di una finestra ubicata sulla parete est e prospiciente la scalinata presente sull'area di corte; Presenza di ammezzato con scala interna.
- **SUB 3 (Appartamento – Piano T)** = Chiusura di porta d'accesso alla cucina-pranzo, in corrispondenza del vano ingresso; Apertura di arco, quale accesso alla cucina-pranzo, in corrispondenza del vano soggiorno; Diversa ubicazione della parete divisoria tra il bagno e la camera da letto; Errata indicazione dell'altezza della u.i..
- **SUB 4 (Appartamento – Piano I°)** = Diversa ubicazione del vano cucina; Diversa ubicazione di finestra nell'attuale vano soggiorno; Assenza di apertura esterna nell'attuale vano cucina; Presenza di piccola veranda sul balcone; Presenza di due finestre rispettivamente nel bagno 2 e nella camera 4; Sbagliata rappresentazione grafica relativamente ad uno spazio esterno erroneamente inserito nell'ingombro della u.i.; Diversa dimensione del vano bagno 2; Assenza di piccolo vano rappresentato all'interno del bagno 2; Errata indicazione dell'altezza della u.i..

ERRATA INDICAZIONE DELL'ALTEZZA DI PIANO



- SUB 4 (Appartamento – Piano I°) = Nella visura catastale, l'altezza di piano viene riportata come Piano T; Nell'Elaborato planimetrico viene indicata come Piano I°.

ERRATA RAPPRESENTAZIONE DELL'ELABORATO PLANIMETRICO

Come precedentemente descritto, si è accertato la presenza di un vano sottotetto e di un lastrico solare non rappresentati nell'elaborato planimetrico.

Considerato le difformità catastali ravvisate, bisognerà predisporre le pratiche edilizie DOCFA per aggiornare le planimetrie catastali delle singole unità immobiliari.

Inoltre, si dovrà procedere alla denuncia di nuove unità immobiliari come beni comuni non censibili. Nel caso specifico, bisognerà procedere alla denuncia di accatastamento delle predette unità immobiliari a cui verrà attribuito un numero di subalterno che diventerà bcnc ai subalterni.

Le spese per gli aggiornamenti catastali (DOCFA) possono essere quantificate complessivamente in € 1.200,00 oltre oneri come per legge, comprensive dei versamenti all'Agenzia del Territorio (Catasto).

ERRATA INDICAZIONE DELLA PROPRIETA' E RELATIVA QUOTA

Inoltre, considerata che la proprietà dei beni in oggetto è in capo a _____ per la quota di 1/2 e _____ per la quota di 1/2, si dovrà provvedere alla Voltura catastale delle quattro unità immobiliari.

Le spese per le volture catastali possono essere quantificate complessivamente in € 800,00 oltre oneri come per legge, comprensive dei versamenti all'Agenzia del Territorio (Catasto).

RISPOSTA AL QUESITO N. 7

Destinazione Urbanistica

In base allo strumento urbanistico vigente nel Comune di Cosenza il terreno (P.lla 360), su cui insistono gli immobili in oggetto, risulta ricadere in **Zona E - Aree per attività agricole e simili**.

Detta area risulta altresì sottoposta a **Vincolo dei Beni Culturali e Paesaggistici** secondo l'**Art.136 -**

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico del Vincolo Beni Culturali e Paesaggistici:

“Sono soggetti alle disposizioni di questo Titolo per il loro notevole interesse pubblico: (comma così modificato dall'articolo 2 del d. lgs. n. 62 del 2008) a. le cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale, singolarità geologica o memoria storica, ivi compresi gli alberi monumentali; b. le ville, i giardini e i parchi, non tutelati dalle disposizioni della Parte seconda del presente codice, che si distinguono per la loro non comune bellezza; c. i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici; d. le bellezze panoramiche e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze.”

PARAMETRI URBANISTICI COMUNALI – art.20 - Zone E – (Aree Agricole)



Le zone E riguardano aree destinate prevalentemente alle attività agricole, agli incolti, al verde boschivo ed inoltre alle attività agricole per iniziative di cui alla legge n. 730 del 5.12.1985 "Disciplina dell'agriturismo". Per le prime, cioè le aree destinate prevalentemente all'attività agricola, agli incolti, al verde boschivo, è consentita l'edificazione in base ai seguenti dati:

1. per residenze e accessori rurali:

$$I_f = 0,03 \text{ mc./mq.}$$

$$H_m = m. 7,00$$

$$P_m = 2$$

$$D_c = m. 10,00$$

$$D_s = m. 10,00/20,00 \text{ (da stabilirsi secondo quanto disposto dagli artt. 26, 27, 28 del Regolamento per l'esecuzione del codice della strada)}$$

$$D_f = m. 10,00$$

$$L_m = m. 10.000$$

2. per attività complementari produttive, di conservazione e di trasformazione dei prodotti agro-silvo-pastorali:

$$I_f = 0,3 \text{ mc./mq.}$$

$$H_m = m. 9,00$$

$$D_c = m. 10,00$$

$$D_s = m. 10,00/20,00 \text{ (da stabilirsi secondo quanto disposto dagli artt. 26, 27, 28 del Regolamento per l'esecuzione del codice della strada)}$$

$$D_f = m. 10,00$$

$$L_m = m. 5.000$$

L'edificazione per attività complementari produttive, di conservazione e di trasformazione può essere consentita solo in presenza di qualificate attività in atto e con chiaro vincolo di immodificabilità delle destinazioni d'uso. Le seconde, di cui al precedente punto 2, sono da perimetrare in sede di redazione del programma di cui all'art. 10 della legge 730/1985 al fine di organizzare le attività "agroturistiche" previste dall'art. 2 della citata legge. Tali attività, complementari a quelle di coltivazione del fondo, alla silvicoltura, all'allevamento, e che comunque devono restare attività principali, le nuove edificazioni, le trasformazioni e gli ampliamenti sono consentiti in base ai seguenti dati:

$$I_f = 0,10 \text{ mc./mq.}$$

$$H_m = m. 7,00$$

$$D_c = m. 10,00$$

$$D_s = m. 10,00 \text{ (da stabilirsi secondo quanto disposto dagli artt. 26, 27, 28 del Regolamento per l'esecuzione del codice della strada)}$$

$$D_f = m. 10,00$$

$$L_m = m. 5.000$$

Il rilascio delle concessioni è subordinato alla sussistenza dei requisiti richiesti dalla richiamata legge n. 730 e delle disposizioni regionali. Tutti gli edifici, realizzabili mediante intervento diretto, debbono essere localizzati in aree incolte o scarsamente produttive, salvaguardando i boschi, i vigneti, gli uliveti, i frutteti e ogni coltura di pregio. Gli edifici destinati ad attività complementari produttive (detti al punto 2) debbono avere configurazione autonoma e sorgere isolati rispetto agli edifici residenziali. È vietata la realizzazione di volumetrie miste residenziali e produttive. L'edificazione può concentrarsi in appositi nuclei di non più di mc. 10.000 complessivi, mediante asservimento delle aree contigue che concorrono alla formazione delle volumetrie (con trascrizione presso la competente conservatoria immobiliare) e redazione di uno strumento urbanistico esecutivo d'iniziativa privata. La scelta della localizzazione deve essere sottoposta al parere preventivo dell'Amministrazione Comunale. Negli edifici per residenza è consentita, oltre ai 2 piani fuori terra, la realizzazione, anche parziale, di un piano interrato o seminterrato, da adibire a cantina (altezza netta mt. 2,50) non conteggiabile ai fini della volumetria. Tutti i fabbricati rurali, i loro accessori e quelli per attività complementari debbono rispettare le specifiche norme edilizie e igieniche previste in sede nazionale e regionale. Ove esistono concentrazioni edilizie (preesistenti alla entrata in vigore del presente Piano e di natura analoga a quelle perimetrare negli elaborati grafici di zonizzazione) è auspicabile la



redazione di piani di recupero d'iniziativa pubblica. Tali piani devono mirare a risolvere i problemi di igiene e funzionalità, compresi quelli dei servizi a rete, comprendere la possibilità di nuova edificazione a completamento dei lotti interclusi e comunque delle aree libere adiacenti e/o poste lungo la viabilità principale (strade provinciali) di collegamento tra i nuclei stessi. Gli interventi sono inoltre possibili mediante l'attuazione di programmi unitari di riqualificazione ed edificazione da attuarsi per iniziativa degli aventi causa e titolo e da sottoporsi all'esame preventivo ed adozione dell'Amministrazione Comunale, sulla scorta di uno studio planovolumetrico di dettaglio in cui siano evidenziati:

- o la consistenza plani volumetrica degli edifici esistenti e previsti, le destinazioni d'uso, le relative aree di pertinenza esistenti o previste, le previsioni di mantenimento, modifiche, demolizioni;
- o la consistenza e l'andamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie presenti nell'area ed eventuali modificazioni;
- o l'ubicazione delle essenze vegetali rilevanti esistenti e previste;
- o la definizione degli usi delle aree modificate suddivise in aree pubbliche, di uso pubblico, di uso collettivo od esclusivo.

Esaurita questa fase preliminare, per il rilascio delle concessioni relative ai singoli interventi, si eseguirà la procedura dell'intervento diretto. L'edificazione potrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici:

$I_f = 0,4 \text{ mc./mq.}$

$H_m = m. 7,00$

$P_m = 2$

$D_c = m. 10,00$

$D_s =$ (da stabilirsi secondo quanto disposto dagli artt. 26, 27 e 28 del Regolamento per l'esecuzione del codice della Strada).

$D_f = m. 10,00$

Almeno il 20% della superficie totale perimetrata deve essere riservato ad uso di interesse collettivo (viabilità locale, parcheggi pubblici, verde attrezzato).

L'attuazione deve avvenire, preferibilmente, in forme consortili, calibrando il più possibile vantaggi e svantaggi derivanti dall'intervento. Per i fabbricati esistenti al 23/10/1972 (data di approvazione del P.R.G.) sono consentiti:

- e. opere di restauro, di manutenzione ordinaria o straordinaria;
- f. lavori di ristrutturazione con ampliamenti relativi a comprovate necessità di carattere igienico- funzionali nel rispetto dei seguenti limiti:
 1. rispetto dei caratteri e delle tipologie rurali;
 2. uso di manufatti e di materiali adatti all'ambiente agricolo;
 3. aumento di volume non superiore a 150 mc. lordi per unità abitative attuali di superficie netta abitabile minore di 100 mq.;
 4. aumento di volume non superiore a 100 mc. lordi per unità abitative attuali di superficie netta abitabile compresa tra i 100 e 150 mq.;
 5. aumento di volume con un massimo di 50 mc. lordi di unità abitative attuali di superficie netta abitabile superiore a 150 mq.;
 6. in caso di edifici particolarmente fatiscenti per cui sia comprovatamente necessario l'abbattimento, è consentita la ricostruzione per un volume pari a quello che si otterrebbe applicando al fabbricato esistente gli incrementi di volumi previsti nei punti precedenti, fermo restando l'originaria destinazione;
 7. nel caso di edifici ricedenti nelle zone di rispetto delle strade, potranno essere autorizzati gli ampliamenti di cui ai punti precedenti purché esistenti verso il fronte stradale;
 8. in nessun caso potranno esser inglobati nei fabbricati volumi diversi da quelli strettamente residenziali; ovvero depositi, magazzini ed altro dovranno sorgere isolati rispetto alle abitazioni ed avere autonoma configurazione.

art.31 - Standard urbanistici integrativi

La disponibilità di spazi minimi per lo svolgimento delle attività di preminente interesse pubblico è integrata con spazi di interesse collettivo da reperire all'interno di altre singole zone:



- nelle zone C1 - C2 - C3, secondo quanto disposto dagli artt. 15, 16 e 17;
- nelle zone D1, secondo quanto disposto all'art. 18;
- nelle zone E, non meno di 5 mq per parcheggi di uso collettivo ogni 100 mc di edificazione (residenza, accessori e attività produttive complementari);
- nelle zone F3 almeno il 5% delle aree deve essere riservato a parcheggi pubblici di superficie;
- nelle zone F4 almeno il 5% delle aree deve essere riservato a parcheggi pubblici di superficie.

Nel caso si realizzino campeggi o centri di accoglienza per lavoratori o per nomadi, i parcheggi pubblici debbono impegnare almeno il 10% delle aree.

Inoltre, nelle zone F4 le utilizzazioni previste sono prevalentemente di interesse collettivo, anche se di carattere "speciale".

art.34 - Sistemazioni esterne e completamenti dei fabbricati

Ogni progetto presentato al Comune deve essere corredato da accurato studio delle sistemazioni esterne: pavimentazioni, opere di arredo, alberature, zone a prato ed a giardino (vedi anche artt. 35 e 36). Dovranno essere rispettate le alberature di alto fusto esistenti avendo cura di non compromettere gli apparati radicali. Le eventuali proposte di abbattimento di alberature di alto fusto, strettamente necessarie per la realizzazione delle opere, dovranno essere valutate dal Sindaco caso per caso; il permesso di abbattimento verrà notificato come allegato alla Concessione Edilizia. Per l'abbattimento di alberature di alto fusto deve essere sempre richiesta l'autorizzazione del Sindaco. Per quanto attiene alle coperture dei fabbricati sono da preferirsi le coperture a tetto, a falde semplici, con inclinazione di circa 30°. È vietata la realizzazione di mansarde. Gli spazi sottotetto non sono utilizzabili per usi abitativi, a meno di locali di servizio (cucine, bagni, ripostigli) tranne per quanto stabilito dal R.E.C.. Per quanto attiene agli esterni dei fabbricati sono da preferirsi le finiture ad intonaco ed in materiali lapidei, nonché l'uso del vetro e dei metalli. Per la colorazione delle superfici ad intonaco sono da preferirsi i colori tenui: grigio chiaro, grigio rosato, grigio verde, terra di Siena naturale e simili. I fabbricati debbono risultare sempre protetti perimetralmente da marciapiedi e intercapedini. Particolare attenzione deve essere riservata alla protezione delle murature dall'umidità ascendente e discendente.

art.35 - Nuovi impianti arborei

Per la realizzazione di nuovi impianti arborei e per il miglioramento di quelli esistenti, dovrà essere data preferenza alle associazioni vegetali originarie dei luoghi ed a quelle sicuramente acclimate, con particolare attenzione alle caratteristiche specifiche del terreno. Per la realizzazione di filari arborei in zone urbane si raccomanda l'uso di carpini, frassini, platani, cipressi, farnie, tigli. Nelle aree adiacenti ai corsi dei fiumi e dei torrenti si raccomanda l'uso di farnie, frassini, salici, olmi, pioppi bianchi e neri, tamerici, arbusti, lentischi, ginepri e di ogni altra essenza idonea all'ambiente fluviale. Le fasce di verde parallele a tratti di viabilità urbana ed extra urbana, presenti negli elaborati grafici di P.R.G., rappresentano percorsi pedonali con filari di alberature di alto fusto.

art.37 - Aree sottoposte a vincoli speciali

In tutte le aree sottoposte a vincolo storico, archeologico, monumentale è necessario acquisire, a fini edificatori, il parere preventivo della competente Soprintendenza. Nelle aree agricole sottoposte a vincolo idrogeologico è vietata ogni edificazione, a meno di eventuali possibilità di deroghe. Nelle aree sottoposte a vincolo cimiteriale sono consentiti solo gli interventi edilizi strettamente funzionali all'uso; nelle adiacenti aree di rispetto è vietato, a norma di legge, qualsiasi tipo di edificazione (vedi art. 28). In tutte le aree extra urbane devono essere rispettati i distacchi dalla viabilità carrabile imposte dalle norme nazionali e regionali. Sono aree extra urbane tutte quelle non comprese in zone A - B - C - D - F o strettamente adiacenti alle medesime. In tutte le aree extra urbane deve essere rispettato il distacco della edificazione di m. 150 dalle sponde dei fiumi e dai torrenti, in armonia con le prescrizioni della legge nr. 431/85. In armonia con le prescrizioni della medesima legge, vanno salvaguardate dall'edificazione le aree boschive. Le prescrizioni di legge inerenti la tutela antisismica prevalgono su qualsiasi altra prescrizione. In relazione allo studio geologico allegato al presente piano, si prescrive quanto segue:

- a. in aree del centro edificato è fatto obbligo di accompagnare ogni progetto edilizio (di nuova edificazione o di ristrutturazione integrale) con studio geologico-geotecnico di dettaglio



- inerente le caratteristiche fisico meccaniche del suolo e l'eventuale influenza del nuovo manufatto sull'edificazione e circostante;*
- b. in aree di possibile nuova urbanizzazione è fatto obbligo di accompagnare il progetto urbanistico esecutivo (Piano Particolareggiato, di lottizzazione o simile) con studio geologico-geotecnico dell'area in oggetto e di adattare le strutture edilizie alla natura ed alla morfologia dei terreni, prevedendo anche sistemi di fondazione adeguati alla fattibilità reale;*
 - c. in aree appartenenti a versanti con fenomeni di instabilità è fatto obbligo di accompagnare il progetto urbanistico con quanto detto al precedente punto B escludendo dall'edificazione le aree nelle quali il movimento franoso è accertato.*
 - d. in aree di piana alluvionale inondabili per deflussi di piena straordinaria, ogni progetto edilizio-urbanistico di nuova edificazione o di nuova ristrutturazione deve essere accompagnato da studio idrogeologico-idraulico e, se necessario, da adeguate opere di sistemazione idraulica, considerando abitabili solo i piani superiori alla sommità degli argini fluviali;*
 - e. in aree appartenenti al nucleo storico e nelle fasce a ridosso del medesimo è fatto obbligo di accompagnare ogni progetto edilizio con studio geologico-geotecnico di dettaglio inerente le caratteristiche fisico-meccaniche del suolo e l'influenza del manufatto sull'edificazione e circostante. Sono esclusi solo gli interventi di manutenzione ordinaria.*

Il Piano Particolareggiato del nucleo storico o gli eventuali Piani di recupero debbono essere accompagnati da studio generale di carattere geologico e da prescrizioni specifiche. Si prescrivono comunque, in via preliminare, solleciti interventi di razionalizzazione del sistema di raccolta e smaltimento delle acque piovane e del sistema fognario, nonché interventi di consolidamento delle parti più ad evidente rischio. È fatto obbligo di tener conto dei limiti di rispetto delle porzioni più incise delle valli fluviali in erosione e di prevedervi interventi di sistemazione idraulico-forestali.

Il sottoscritto CTU precisa che i dati urbanistici sopra indicati sono stati desunti dalla documentazione contenuta nel Geoportale Comunale a cui si accede alle principali informazioni che riguardano il territorio, le attività di programmazione e le banche dati geografiche.

RISPOSTA AL QUESITO N. 8

In data 13/12/2017 è stata presentata, presso il Comune di Cosenza, istanza di accesso agli atti (richiesta protocollata al n. 95122 del 18/12/2017) per prendere visione ed estrarre copia della documentazione tecnica depositata in archivio nonché gli estremi dei titoli autorizzativi, relativi agli immobili oggetto dell'esecuzione.

Con risposta formale (Prot. Gen. 635 del 5/2/2018 – Prot. d'Uscita n. 0013736 del 6/2/2018), a mezzo raccomandata A/R del 07/20/2018, a firma del Responsabile del Procedimento Geom. Giovanni Pellegrino (Istruttore Pratiche Condono Edilizio), veniva comunicato al sottoscritto CTU il reperimento di pratica di Condono in ditta

Da quanto riportato nella predetta comunicazione, la pratica di condono in oggetto è stata inoltrata in data 12/12/1985 – Prot. Gen. n. 43499 e viene fatto presente che è stato interamente versato l'importo relativo all'oblazione (Lire 7.212.000) e che per il completamento della pratica di condono e l'ottenimento del permesso di attività edilizia in sanatoria, si dovrà provvedere a fornire la seguente documentazione:



- **Piante, prospetti e sezioni dell'opera abusiva, quotate;**
- **Deposito dell'attestazione del certificato di idoneità statica.**

Si dovranno, inoltre, versare le seguenti somme:

- **Oneri concessori pari ad € 1.115,20**
 - **Oneri di urbanizzazione pari ad € 1.547,30**
 - **Marca da bollo da € 16,00** (da opporre sul permesso di attività edilizia in sanatoria)
- Totale ----- € 2.678,50**

Per il completamento della pratica necessita l'acquisizione del Nulla Osta Paesaggistico che prevede i seguenti versamenti:

- **Versamento pari ad € 600,00**

Nello stesso periodo è stata rilasciata al sottoscritto CTU, copia conforme dell'intera documentazione presente nella pratica di Condonò da cui si evince la presenza di una dichiarazione, a firma dell'Arch. _____ inerente l'idoneità statica della costruzione ma non depositata presso gli uffici competenti della Regione Calabria (ex Genio Civile).

Considerato quanto precedentemente indicato, per il conseguimento del titolo in sanatoria si dovranno sostenere le spese relative all'onorario del tecnico che dovrà predisporre la documentazione necessaria comprensiva della pratica per il Nulla Osta Paesaggistico.

Dette spese possono essere quantificate complessivamente in € 3.000,00 oltre oneri come per legge. Inoltre, bisognerà sostenere le spese tecniche per gli aggiornamenti catastali (DOCFA) e Volture catastali che ammontano complessivamente ad € 2.408,57 (spese ed onorario comprensivo di oneri)

RISPOSTA AL QUESITO N. 9

Gli immobili pignorati consistono in quattro unità immobiliari indipendenti ciascuna delle quali in possesso di univoco identificativo catastale.

Nel caso specifico si prevede la formazione di n. 4 lotti, come di seguito elencati:

LOTTO n. 1

<p style="text-align: center;">COMUNE DI COSENZA Contrada Piscopani, snc; <u>BOX AUTO POSTO AL PIANO TERRA – QUOTA DI 1/2</u> Identificato catastalmente: <u>NCEU del Comune di COSENZA - Foglio 24 - P.IIa 360 – Subalterno 1</u> Categoria C/6 – Classe 4 – Consistenza Mq 13 - Superficie catastale Mq 17 - Rendita € 63,11 Indirizzo: CONTRADA PISCOPANI – Piano T</p> <p>In Ditta: _____ – Proprietà per 1000/1000</p>



LOTTO n. 2

COMUNE DI COSENZA Contrada Piscopani, snc; <u>BOX AUTO POSTO AL PIANO TERRA – QUOTA DI 1/2</u> Identificato catastalmente: <u>NCEU del Comune di COSENZA - Foglio 24 - P.IIa 360 – Subalterno 2</u> Categoria C/6 – Classe 4 – Consistenza Mq 13 - Superficie catastale Mq 16 - Rendita € 63,11 Indirizzo: CONTRADA PISCOPANI – Piano T In Ditta: – Proprietà per 1000/1000	
---	--

LOTTO n. 3

COMUNE DI COSENZA Contrada Piscopani, snc; <u>APPARTAMENTO POSTO AL PIANO TERRA – QUOTA DI 1/2</u> Identificato catastalmente: NCEU del Comune di COSENZA Foglio 24 - P.IIa 360 – Subalterno 3 Categoria A/2 – Classe 3 – Consistenza 5 vani – Superficie catastale Mq 95 – Rendita € 309,87 Indirizzo: CONTRADA PISCOPANI – Piano T; Interno 3; Scala U In Ditta: – Proprietà per 1000/1000	
--	--

LOTTO n. 4

COMUNE DI COSENZA Contrada Piscopani, snc; <u>APPARTAMENTO POSTO AL PIANO PRIMO – QUOTA DI 1/2</u> Identificato catastalmente: NCEU del Comune di COSENZA Foglio 24 - P.IIa 360 – Subalterno 4 Categoria A/2 – Classe 3 – Consistenza 13 vani – Superficie catastale Mq 158 – Rendita € 805,67 Indirizzo: CONTRADA PISCOPANI – Piano T; Interno 4; Scala U In Ditta: – Proprietà per 1000/1000	
--	--

RISPOSTA AL QUESITO N. 10

Nel caso in esame, gli immobili oggetto di perizia sono stati pignorati per la quota di 1/2, per cui il sottoscritto CTU ha accertato, in considerazione delle caratteristiche costruttive, della dotazione



impiantistica e della disposizione planimetrica dei beni, la possibilità di una divisibilità dei beni.

Relativamente ai Subalterni 1 e 2 (Box auto) nonché al Subalterno 3 (Appartamento – Piano Terra), il CTU ravvisa che i predetti "**non sono comodamente divisibili**" in quanto la divisione comporterebbe sia problemi tecnici di dispendiosa soluzione o la menomazione della funzionalità o del valore economico, considerata anche la destinazione e l'utilizzo delle unità immobiliari.

Per ciò che attiene l'**appartamento posto al piano primo (Sub 4)** il CTU ha predisposto una ipotesi di divisione dell'unità immobiliare in modo da creare due immobili che continuino ad avere le caratteristiche urbanistiche e tecnologiche proprie degli immobili ad uso residenziale.

Considerato che attualmente, l'appartamento è dotato di un solo ingresso e che ai fini della divisione non è possibile creare un secondo accesso, il CTU ha previsto la creazione di un pianerottolo di distribuzione, interno all'ingombro dell'immobile, che diventerà parte comune agli stessi (bcnc ai subalterni da creare).

Le spese da sostenere per il frazionamento e la diversa distribuzione interna (demolizioni parziali di pareti divisorie, realizzazione di nuove tramezzature, creazione di un vano bagno, adeguamento dell'impianto elettrico, realizzazione di nuovo impianto idrico e scarico della cucina, risarciture di pavimenti e tinteggiature), possono essere quantificate sommariamente in € 15.000,00 oltre IVA.

Le spese tecniche di progettazione e D.L., per la redazione della pratica edilizia, per il frazionamento catastale e segnalazione certificata dell'agibilità nonché i versamenti comunali e catastali possono essere sommariamente quantificate in € 3.000,00 oltre oneri come per legge.

Il CTU precisa, inoltre, che l'area di corte, il vano sottotetto ed il terrazzo-lastrico solare rimangono comunque quali beni comuni non censibili anche alle unità immobiliari derivanti dal frazionamento.

IPOTESI DI DIVISIONE – APPARTAMENTO SUB 4

A seguito dell'ipotesi di frazionamento del bene in perizia, si riportano le superfici derivanti:

APPARTAMENTO "A"

SUPERFICIE LORDA: MQ 65,00

ALTEZZA NETTA: ML 2,95

Superfici nette degli ambienti:

- Ingresso/Disimp. = Mq 7,80
- Cucina/Pranzo = Mq 21,30
- Bagno = Mq 3,90
- Letto 1 = Mq 11,30
- Letto 2 = Mq 10,60
- Veranda = Mq 1,50

TOTALE SUPERFICIE NETTA: MQ 56,30

- Balcone = Mq 19,60



APPARTAMENTO "B"

SUPERFICIE LORDA: MQ 79,30

ALTEZZA NETTA: ML 2,95

Superfici nette degli ambienti:

- Ingresso/Disimp. = Mq 10,80
- Soggiorno/Pranzo = Mq 12,40
- Letto 1 = Mq 8,90
- Letto 2 = Mq 14,30
- Cucina = Mq 6,80
- Bagno = Mq 9,85

TOTALE SUPERFICIE NETTA: MQ 63,05

- Balcone = Mq 12,40

Il valore di mercato dei due beni, derivanti dall'ipotesi di frazionamento, è così determinato:

APPARTAMENTO "A"

- Superficie lorda = Mq 65,00 (coeff. 1)
- Balcone = Mq 19,60 (coeff. 0,3) = Mq 5,88
- Veranda = Mq 1,50 (coeff. 0,5) = Mq 0,75

Superficie commerciale complessiva = MQ 71,63

VALORE APPARTAMENTO "A" = MQ 71,63 x € 575,00 = € 41.187,25

APPARTAMENTO "B"

- Superficie lorda = Mq 79,30 (coeff. 1)
- Balcone = Mq 12,40 (coeff. 0,3) = Mq 3,72

Superficie commerciale complessiva = MQ 83,02

VALORE APPARTAMENTO "B" = MQ 83,02 x € 575,00 = € 47.736,50

Si precisa che la determinazione del valore/MQ delle unità immobiliari è meglio specificato nei quesiti successivi, ai quali si rimanda.

Consierate le spese da sostenere, come sopra quantificate in € **22.106,40** (spese ed onorario comprensivo di oneri), si provvede alla loro decurtazione dal valore di mercato stimato:

VALORE APPARTAMENTO "A" = € 41.187,25 - € 11.053,20 (50%) = € 30.100,00 in c.t.

VALORE APPARTAMENTO "B" = € 47.736,50 - € 11.053,20 (50%) = € 36.700,00 in c.t.

Il CTU evidenzia che, dalla verifica della somma del valore dei due lotti derivati dall'ipotesi di divisione (€ 66.800,00 in c.t.) rispetto al valore stimato del Sub 4 (€ 85.000,00 in c.t.), si avrà un sensibile deprezzamento (€ 18.200,00) conseguente alle spese da sostenere nonché alla riduzione della



superficie utile residenziale, per la creazione del disimpegno comune alle due unità residenziali derivate. Considerato che il bene è oggetto di pignoramento pro quota di 1/2, nel caso di divisione si dovrà provvedere al conguaglio in denaro per la somma di € 6.600,00;

RISPOSTA AL QUESITO N. 11

Disponibilità dell'immobile

Al momento del sopralluogo, risultava che l'unità immobiliare ad uso residenziale, posta al piano primo ed identificata con il Sub 4, era occupata dalla Sig.ra ; l'unità immobiliare ad uso residenziale, posta al piano terra ed identificata con il Sub 3, era occupata dalla Sig.ra e dal proprio nucleo familiare.

Da quanto dichiarato dalla Sig.ra nel verbale di sopralluogo, le due figlie sono residenti negli immobili oggetto dell'esecuzione con i rispettivi nuclei familiari.

Da richiesta effettuata presso l'ufficio del registro, con istanza prot. n. 0119143 del 28/12/2017, non risultano registrati atti privati e contratti di locazione sugli immobili oggetto di perizia, come da attestazione prot. n. 119143/1 del 29/12/2017.

RISPOSTA AL QUESITO N. 12

L'appartamento Sub 4 risulta occupato dall'esecutato Sig.ra e dalla figlia ; l'appartamento Sub 3 risulta occupato dalla Sig.ra (figlia della Sig.ra) e dal proprio nucleo familiare. Da ricerca effettuata presso l'Ufficio Anagrafe, risulta che il Sig. (proprietario di 1/2 degli immobili in oggetto) è residente nel Comune di Cosenza alla via Strada Statale Silana 107 n. 1/B.

Non risulta provvedimento di assegnazione della casa coniugale ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato;

RISPOSTA AL QUESITO N. 13

In base allo strumento urbanistico vigente nel Comune di Cosenza, il lotto di terreno (P.lla 360), su cui insistono gli immobili in oggetto, risulta sottoposto a **Vincolo dei Beni Culturali e Paesaggistici** secondo l'**Art.136 - Immobili ed aree di notevole interesse pubblico del Vincolo Beni Culturali e Paesaggistici:**

“Sono soggetti alle disposizioni di questo Titolo per il loro notevole interesse pubblico: (comma così modificato dall'articolo 2 del d.lgs. n. 62 del 2008) a. le cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale, singolarità geologica o memoria storica, ivi compresi gli alberi monumentali; b. le ville, i giardini e i parchi, non tutelati dalle disposizioni della Parte seconda del presente codice, che



si distinguono per la loro non comune bellezza; c. i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici; d. le bellezze panoramiche e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze.”

RISPOSTA AL QUESITO N. 13bis

Gli immobili oggetto di perizia (n. 4 unità immobiliari) sono ubicati all'interno di fabbricato, costituendone l'intera consistenza, non costituito in Condominio.

RISPOSTA AL QUESITO N. 14

Il criterio per pervenire alla stima del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari in perizia è quello della stima sintetico – comparativa.

Le offerte economiche degli immobili presi a confronto, derivano dalle indagini di mercato presso agenzie immobiliari e siti internet.

I valori determinati saranno mediati con i valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare – Agenzia dell'Entrate) della zona di appartenenza.

STIMA SINTETICO – COMPARATIVA

Dalla consultazione della banca dati OMI - Semestre 1 / Anno 2017, è risultato che, nel **Comune di Cosenza**, per la **Zona Extraurbana/ZONA RURALE - C.DA GUARASSANO, BADESSA, TIMPONE DEGLI ULIVI, TENIMENTO**, **non sono disponibili le Quotazioni.**

Considerato quanto anzidetto, si è proceduto alla ricerca su zone limitrofe a quella in oggetto, nel **Comune di Cosenza**, ovvero **Zona Periferica/PERIFERICA SUD - PORTAPIANA** (Codice zona: D2 - Microzona: 6 - Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico) in cui i valori, per mq, sono i seguenti:

Abitazioni civili Normale: € 680 / € 980

Abitazioni di tipo economico Normale: € 530 / € 780

Box Normale: € 390 / € 530

Tenuto conto che la zona di ubicazione degli immobili in perizia è limitrofa al **Comune di Rovito** ovvero alla Contrada Episcopani, si sono ricercati i valori OMI di predetta zona: **Zona Extraurbana/RURALE** (Codice zona: R1 - Microzona: 1) in cui i valori, per mq, sono i seguenti:

Abitazioni di tipo economico Normale: € 290 / € 435

Da ulteriore ricerca, effettuata sul Sito Internet “**Borsino Immobiliare.it**”, riferita alla aree comunali di **Cosenza** “Zona Rurale - Gramazio, Piscopani, Vallone Di Rovito, Vallone Rovella”, si evince che per **Abitazioni di tipo economico**, i valori degli immobili variano **da un minimo di € 351 ad un**



massimo di € 523 al mq. Inoltre, nel **Comune di Rovito**, riferita alla aree comunali “Zona Rurale”, si evince che per **Abitazioni di tipo economico**, i valori degli immobili variano **da un minimo di € 261 ad un massimo di € 394 al mq.**

Considerato che tutti i suddetti valori rilevati, sono riferiti ad un vasto paniere di immobili sia nuovi che usati, ubicati in una zona comunale vasta e aventi caratteristiche tipologiche e costruttive diverse, dovranno essere adeguati alle caratteristiche degli immobili oggetto di stima.

Nel caso specifico, non avendo riferimenti dei valori OMI per la zona di ubicazione in esame, il sottoscritto CTU ritiene opportuno mediare i valori OMI (considerando il valore minimo) della zona assimilabile (zona periferica D2) con quelli dettati dal Borsino Immobiliare (considerando il valore massimo in quanto riferito ad abitazioni economiche).

VALORI OMI	= € 680,00 / MQ
BORSINO IMMOBILIARE	= € 523,00 / MQ
<u>VALORE MEDIO OMI / BORSINO in c.t.</u>	= € 600,00 / MQ

Riferimenti del mercato immobiliare

Sulla base di informazioni assunte presso agenzie immobiliari, confrontato con annunci immobiliari proposti su internet, si è rilevato che il prezzo medio di mercato, praticato nel Comune di Cosenza, nelle zone limitrofe di ubicazione degli immobili in oggetto (per mancanza di offerte nella zona interessata), è mediamente di **€ 690,00** riferito a mq di superficie commerciale.

Il valore sopra indicato è riferito a comparabili presenti sul libero mercato che, in fase di contrattazione, subirà certamente un ribasso medio del 10% in considerazione dell’andamento del mercato immobiliare (in fase di contrazione) per lo specifico segmento in cui si posiziona il bene oggetto di perizia.

VALORE MEDIO AGENZIE IMMOBILIARI : € 690,00 x 0,90 (ribasso 10%) = € 621,00 / MQ

Dalla media dei valori suddetti (OMI/BORSINO e AGENZIE IMOBILIARI) si ottiene il parametro di **€ 610,00**, riferito al metro quadrato di superficie commerciale, che verrà calibrato in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei soli beni ad uso residenziale, applicando i seguenti coefficienti correttivi:

DETERMINAZIONE DEI VALORI UNITARI

Caratteristiche posizionali medie	Coefficiente
Zona centrale	1.05
Zona semicentrale	1.00
Zona periferica	0.95
Zona centro storico	0.90
Zona degradata – agricola	0.85



Caratteristiche espositive	
	Coefficiente
Ottime – quattro affacci	1.05
Buone – tre affacci	1.00
Sufficienti – due affacci	0.95
Mediocri – un affaccio	0.80
Scadenti – senza affacci	0.70

Caratteristiche tecniche e funzionali	
	Coefficiente
Ottime	1.05
Buone	1.00
Sufficienti	0.90
Mediocri	0.85
Scadenti	0.80

Caratteristiche tipologiche	
	Coefficiente
Abitazione di tipo signorile	1.10
Fabbricato tipo civile	1.00
Fabbricato tipo economico	0.95
Fabbricato tipo popolare	0.90
Fabbricato tipo ultrapopolare	0.85
Fabbricato tipo rurale	0.75
Fabbricato tipo ville e villini	1.05
Abitazioni tipiche dei luoghi	0.80
Uffici	1.50

Stato di conservazione e manutenzione	
	Coefficiente
Ottimo	1.05
Buono	1.00
Sufficiente	0.95
Mediocre	0.90
Scadente	0.85

Vetustà fisica	
	Coefficiente
Fabbricato < anni 10	1.05
Fabbricato 11 ≤ anni ≤ 30	1.00
Fabbricato 31 ≤ anni ≤ 50	0.95
Fabbricato 51 ≤ anni ≤ 70	0.85
Fabbricato >71	0.75

Caratteristiche dimensionali	
	Coefficiente
Inferiori a mq 45	1.15
Tra mq 46 e mq 60	1.10
Tra mq 61 e mq 120	1.00
Tra mq 121 e mq 180	0.95
Superiore a mq 180	0.90



DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Dal rilievo metrico delle unità immobiliari oggetto di perizia, si sono determinate le relative superfici commerciali a cui si sono applicati i coefficienti di ragguglio contenuti nel **DPR 138/1998** (Tabella Allegato C) per il calcolo della superficie commerciale degli immobili:

SUPERFICIE COMMERCIALE – BOX AUTO – SUB 1

- Superficie lorda = Mq 16,40 (coeff. 0,5)

Superficie commerciale = MQ 8,20**SUPERFICIE COMMERCIALE – BOX AUTO – SUB 2**

- Superficie lorda = Mq 15,50 (coeff. 0,5)

Superficie commerciale = MQ 7,75**SUPERFICIE COMMERCIALE – APPARTAMENTO – SUB 3**

- Superficie lorda = Mq 101,70 (coeff. 1)

Superficie commerciale = MQ 101,70**SUPERFICIE COMMERCIALE – APPARTAMENTO – SUB 4**

- Superficie lorda = Mq 145,90 (coeff. 1)
- Balcone perimetrale (Mq 32,20) = Mq 25,00 (coeff. 0,3) = Mq 7,50
= Mq 7,20 (coeff. 0,1) = Mq 0,72
- Veranda = Mq 1,50 (coeff. 0,5) = Mq 0,75

Superficie commerciale complessiva = MQ 154,87**SUPERFICIE COMMERCIALE – BENI COMUNI NON CENSIBILI**

- Sottotetto (Mq 21,80) = Mq 5,45 (coeff. 0,25)
- Terrazzo-lastrico solare (Mq 71,20) = Mq 6,25 (coeff. 0,25 x Mq 25,00)
= Mq 2,31 (coeff. 0,05 x Mq 46,20)
- Area di Corte (Mq 236,60) = Mq 26,36 (coeff. 0,10)

Superficie commerciale complessiva dei b.c.n.c = MQ 40,37

COEFFICIENTI CORRETTIVI – SUB 3
--

Attribuendo al valore i coefficienti correttivi, si avrà:

Valore di Rif. €/mq	<u>Appartamento - Sub 3</u>	Media dei Coefficienti	Parametro valutativo
---------------------	-----------------------------	------------------------	----------------------



								in c.t. €/mq	
	Caratteristiche posizionali medie	Caratteristiche espositive	Caratteristiche tecniche e funzionali	Caratteristiche tipologiche	Stato di conservazione e manutenzione	Vetustà fisica	Caratteristiche dimensionali		
610,00	0.85	0.95	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	0.964	588,04

VALORE DI RIFERIMENTO = € 590,00/mq (in cifra tonda)

COEFFICIENTI CORRETTIVI – SUB 4

Attribuendo al valore i coefficienti correttivi, si avrà:

Valore di Rif. €/mq	<u>Appartamento – Sub 4</u>							Media dei Coefficienti	Parametro valutativo in c.t. €/mq
	Caratteristiche posizionali medie	Caratteristiche espositive	Caratteristiche tecniche e funzionali	Caratteristiche tipologiche	Stato di conservazione e manutenzione	Vetustà fisica	Caratteristiche dimensionali		
610,00	0.85	1.05	1.00	1.00	0.95	0.95	0.95	0.964	588,04

VALORE DI RIFERIMENTO = € 590,00/mq (in cifra tonda)

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Moltiplicando il valore di riferimento, come sopra determinato, per la superficie commerciale della singola unità immobiliare, si ottiene:

BOX AUTO – SUB 1

Valore di stima = (MQ 8,20 x € 590,00) = € 4.838,00

BOX AUTO – SUB 2

Valore di stima = (MQ 7,75 x € 590,00) = € 4.572,50

APPARTAMENTO – SUB 3

Valore di stima = (MQ 101,75 x € 590,00) = € 60.032,25

APPARTAMENTO – SUB 4



Valore di stima = (MQ 154,87 x € 590,00) = € 91.373,30

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA DEI BENI COMUNI

Moltiplicando il valore di riferimento, come sopra determinato, per la superficie commerciale dei beni comuni non censibili, si ottiene:

Valore di stima = (MQ 40,37 x € 590,00) = MQ 23.818,30

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

L'ammontare del valore di stima del compendio, dato dalla somma del valore delle singole unità immobiliari e dei beni comuni non censibili, è il seguente:

Valore di stima complessivo delle u.i. = € 160.816,05

Valore di stima complessivo dei b.c.n.c = € 23.818,30

VALORE DI STIMA COMPLESSIVO :

€ 184.634,35 (Euro centoottaquattromilaseicentotrentaquattro/35)

OSSERVAZIONI TECNICHE AI FINI DELLA STIMA

Considerate le difformità catastali riscontrate, per come sopra meglio descritte, e della risposta dell'UTC di Cosenza per la conclusione della pratica di Condono, il sottoscritto CTU provvede a detrarre i costi necessari per la regolarizzazione urbanistica e catastale degli immobili in perizia, quantificate in (€ 2.678,50 + € 600,00 + € 3.806,40 + € 2.408,57) **€ 9.493,47.**

Al fine di attribuire le spese pro-quota alle sole unità immobiliari, il CTU ha determinato la ripartizione in funzione del parametro economico del valore di stima:

BOX AUTO – SUB 1

Incidenza Costi regolarizzazione = € 285,60

BOX AUTO – SUB 2

Incidenza Costi regolarizzazione = € 270,00

APPARTAMENTO – SUB 3

Incidenza Costi regolarizzazione = € 3.543,87

APPARTAMENTO – SUB 4

Incidenza Costi regolarizzazione = € 5.394,00

VALORE DI MERCATO DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Detraendo dal valore di stima delle singole unità immobiliari, per come sopra determinato, l'incidenza dei costi della regolarizzazione urbanistica e catastale si ottiene:



BOX AUTO – SUB 1

Valore di stima = (€ 4.838,00 - € 285,60) = € 4.500,00 in c.t.

BOX AUTO – SUB 2

Valore di stima = (€ 4.572,50 - € 270,00) = € 4.300,00 in c.t.

APPARTAMENTO – SUB 3

Valore di stima = (€ 60.032,25 - € 3.543,87) = € 56.500,00 in c.t.

APPARTAMENTO – SUB 4

Valore di stima = (€ 91.373,30 - € 5.394,00) = € 86.000,00 in c.t.

Procedendo all'abbattimento forfetario pari al 15%, il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni risulta essere il seguente:

BOX AUTO – SUB 1

Valore di stima = € 4.500,00 x 0,85 = € 3.800,00 in c.t.

BOX AUTO – SUB 2

Valore di stima = € 4.300,00 x 0,85 = € 3.650,00 in c.t.

APPARTAMENTO – SUB 3

Valore di stima = € 56.500,00 x 0,85 = € 48.000,00 in c.t.

APPARTAMENTO – SUB 4

Valore di stima = € 86.000,00 x 0,85 = € 73.100,00 in c.t.

CONSIDERAZIONI TECNICHE AI FINI DELLA STIMA

Nel caso in esame, i beni immobili sono stati pignorati per la sola quota di 1/2 in capo alla Sig.ra
, per cui il valore della quota è la seguente:

BOX AUTO – SUB 1

Valore di stima pro quota di 1/2 = € 1.900,00

BOX AUTO – SUB 2

Valore di stima pro quota di 1/2 = € 1.825,00

APPARTAMENTO – SUB 3

Valore di stima pro quota di 1/2 = € 24.000,00

APPARTAMENTO – SUB 4

Valore di stima pro quota di 1/2 = € 36.550,00



DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI LOTTI

LOTTO n. 1

COMUNE DI COSENZA - Contrada Piscopani, snc;

▪ **BOX AUTO POSTO AL PIANO TERRA - QUOTA DI 1/2**

Identificato catastalmente: NCEU del Comune di COSENZA - **Foglio 24 - P.IIa 360 – Subalterno 1**

Categoria C/6 – Classe 4 – Consistenza Mq 13 - Superficie catastale Mq 17 - Rendita € 63,11

Indirizzo: CONTRADA PISCOPANI – Piano T

In Ditta: – Proprietà per 1000/1000

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 1 = € 1.900,00 (Euro millenovecento/00)

LOTTO n. 2

COMUNE DI COSENZA - Contrada Piscopani, snc;

▪ **BOX AUTO POSTO AL PIANO TERRA - QUOTA DI 1/2**

Identificato catastalmente: NCEU del Comune di COSENZA - **Foglio 24 - P.IIa 360 – Subalterno 2**

Categoria C/6 – Classe 4 – Consistenza Mq 13 - Superficie catastale Mq 16 - Rendita € 63,11

Indirizzo: CONTRADA PISCOPANI – Piano T

In Ditta: – Proprietà per 1000/1000

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 2 = € 1.825,00 (Euro milleottocentoventicinque/00)

LOTTO n. 3

COMUNE DI COSENZA - Contrada Piscopani, snc;

▪ **APPARTAMENTO POSTO AL PIANO TERRA – QUOTA DI 1/2**

Identificato catastalmente: NCEU del Comune di COSENZA - **Foglio 24 - P.IIa 360 – Subalterno 3**

Categoria A/2 – Classe 3 – Consistenza 5 vani – Superficie catastale Mq 95 – Rendita € 309,87

Indirizzo: CONTRADA PISCOPANI – Piano T; Interno 3; Scala U

In Ditta: – Proprietà per 1000/1000

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 3 = € 24.000,00 (Euro ventiquattromila/00)

LOTTO n. 4

COMUNE DI COSENZA - Contrada Piscopani, snc;

▪ **APPARTAMENTO POSTO AL PIANO PRIMO - QUOTA DI 1/2**

Identificato catastalmente: NCEU del Comune di COSENZA - **Foglio 24 - P.IIa 360 – Subalterno 4**

Categoria A/2 – Classe 3 – Consistenza 13 vani – Superficie catastale Mq 158 – Rendita € 805,67

Indirizzo: CONTRADA PISCOPANI – Piano T; Interno 4; Scala U

In Ditta: – Proprietà per 1000/1000

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 4 = € 36.550,00 (Euro trentaseimilacinquecentocinquanta/00)



CONCLUSIONI

Il CTU evidenzia che i beni immobili in perizia sono stati oggetto di procedimento fallimentare, nella procedura iscritta al n. 1380-91/92 R.F. contro _____, e che la restante quota di 1/2 dei suddetti, non oggetto della procedura esecutiva immobiliare, risultano di proprietà del predetto Sig.

Si precisa, inoltre, che a seguito delle difficoltà riscontrate nel reperire la documentazione urbanistica presso l'archivio del Comune di Cosenza, il CTU ha dovuto presentare istanza indirizzata al Giudice Delegato della Sezione Fallimentare per la visione del fascicolo del FALLIMENTO _____ al fine di accertare la presenza della documentazione presente, con esplicito riferimento alla Pratica di Condonò edilizio.

Nel consegnare la presente, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami ritenendo di aver risposto a quanto richiesto ed agito con scrupolo ed obiettività, resto a disposizione per eventuali delucidazioni.

Sono allegati alla presente relazione i seguenti elaborati, costituendone parte integrante :

▪ All. 1 (Verbale di Sopralluogo)
▪ All. 2 (Documentazione Fotografica)
▪ All. 3 (Ortofoto – Inquadramenti - Stralcio Piano urbanistico – Destinazione urbanistica)
▪ All. 4 (Estratto del Foglio di Mappa – Visure Catastali – Planimetrie – Elaborato planimetrico)
▪ All. 5 (Documentazione urbanistica – Condonò edilizio - depositata presso l'UTC di Cosenza)
▪ All. 6 (Planimetrie di rilievo - Disegni esplicativi – Ipotesi di frazionamento)
▪ All. 7 (Valori OMI Agenzia Entrate - Tabella C del DPR 138/98 - Comparabili annunci immobiliari)
▪ All. 8 (Ispezioni ipotecarie Conservatoria RR.II – Relazione notarile ipocatastale ventennale)
▪ All. 9 (Risposta UTC Cosenza - Calcolo oneri comunali ed integrazione documentazione)
▪ All. 10 (Certificati di residenza)
▪ All. 11 (Comunicazioni ed Istanze)
▪ All. 12 (Descrizione riassuntiva per l'ordinanza di vendita)

Cosenza li 23/02/2018

Il C.T.U.

Arch. Francesco Gemelli



Viste esterne del fabbricato





Viste interne
Box auto – Sub 1







Viste interne
Box auto – Sub 2



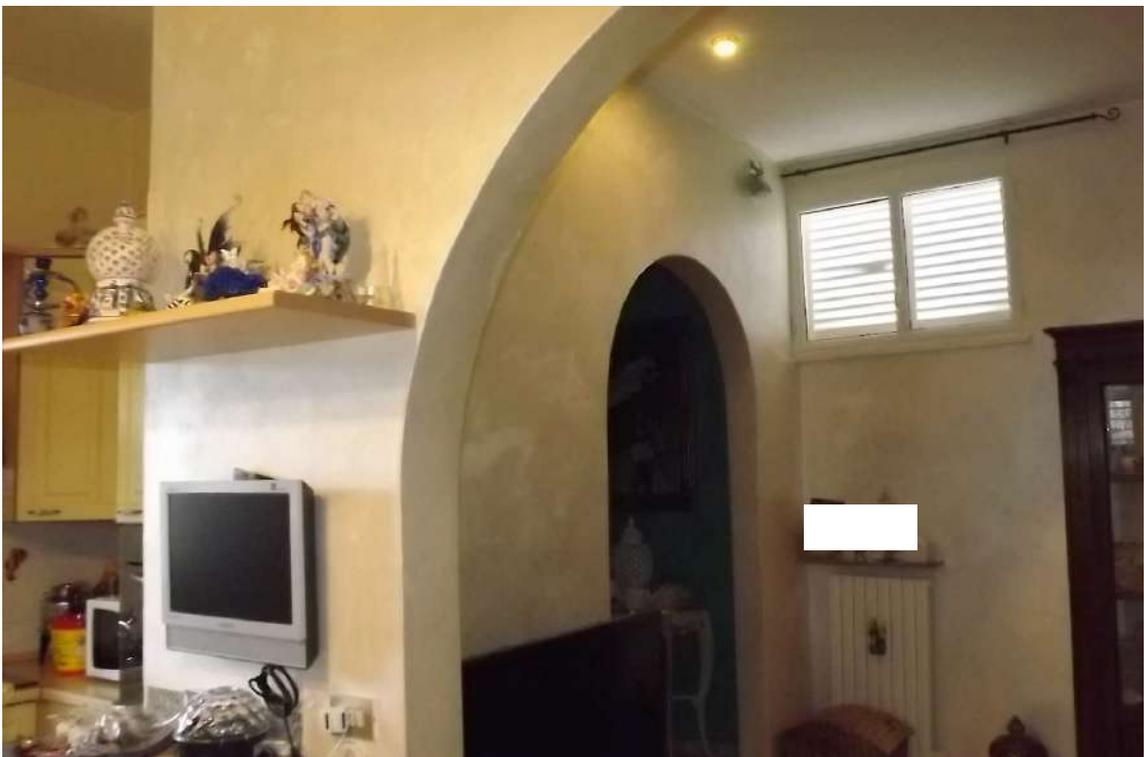




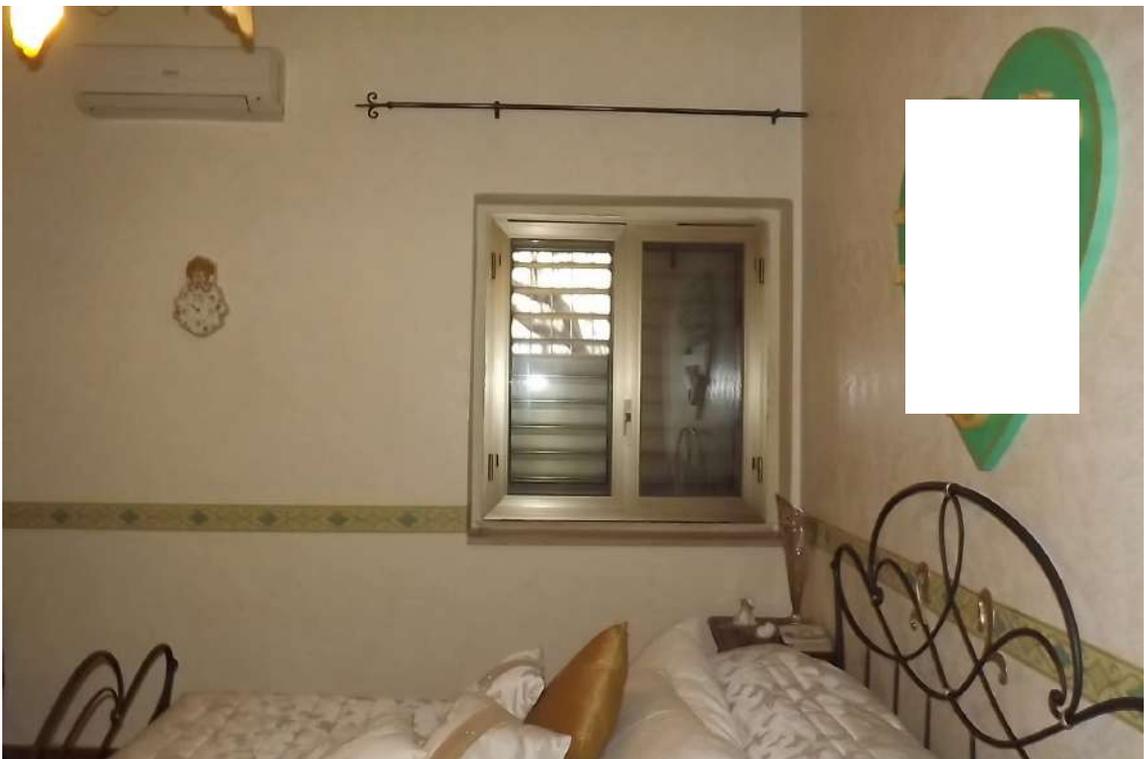
Viste interne
Appartamento – Sub 3

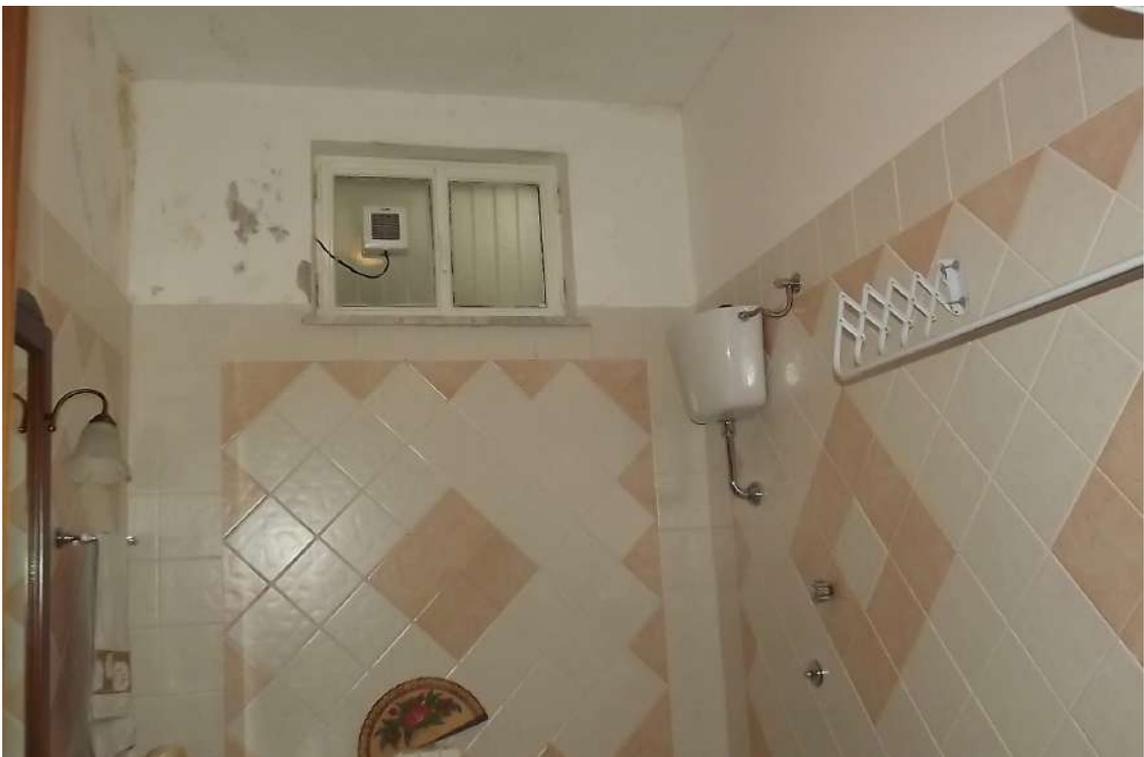












Viste interne
Appartamento – Sub 4









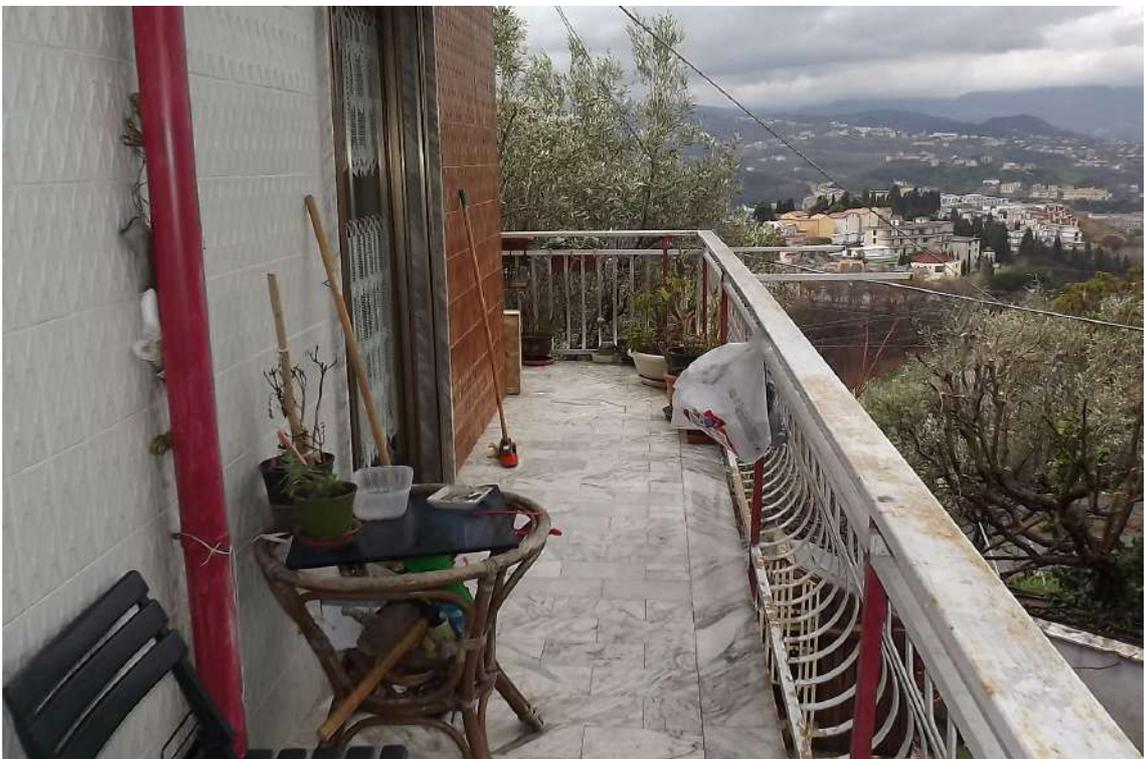






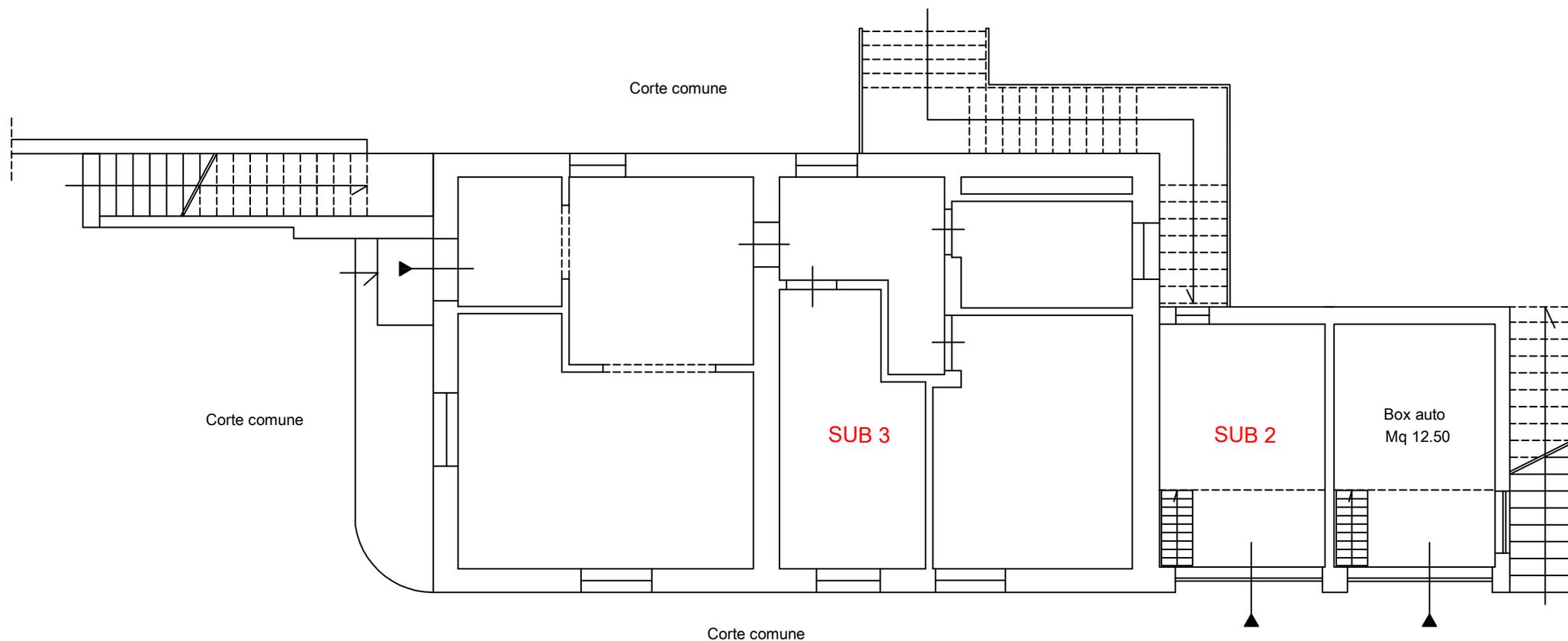






All. n° 6
Planimetrie di rilievo
Disegni esplicativi
Ipotesi di frazionamento

PLANIMETRIA STATO ATTUALE - Scala 1/100
BOX AUTO - PIANO TERRA
U.I. - NCEU - COSENZA - FOGLIO 24 - P.LLA 360 - SUB 1

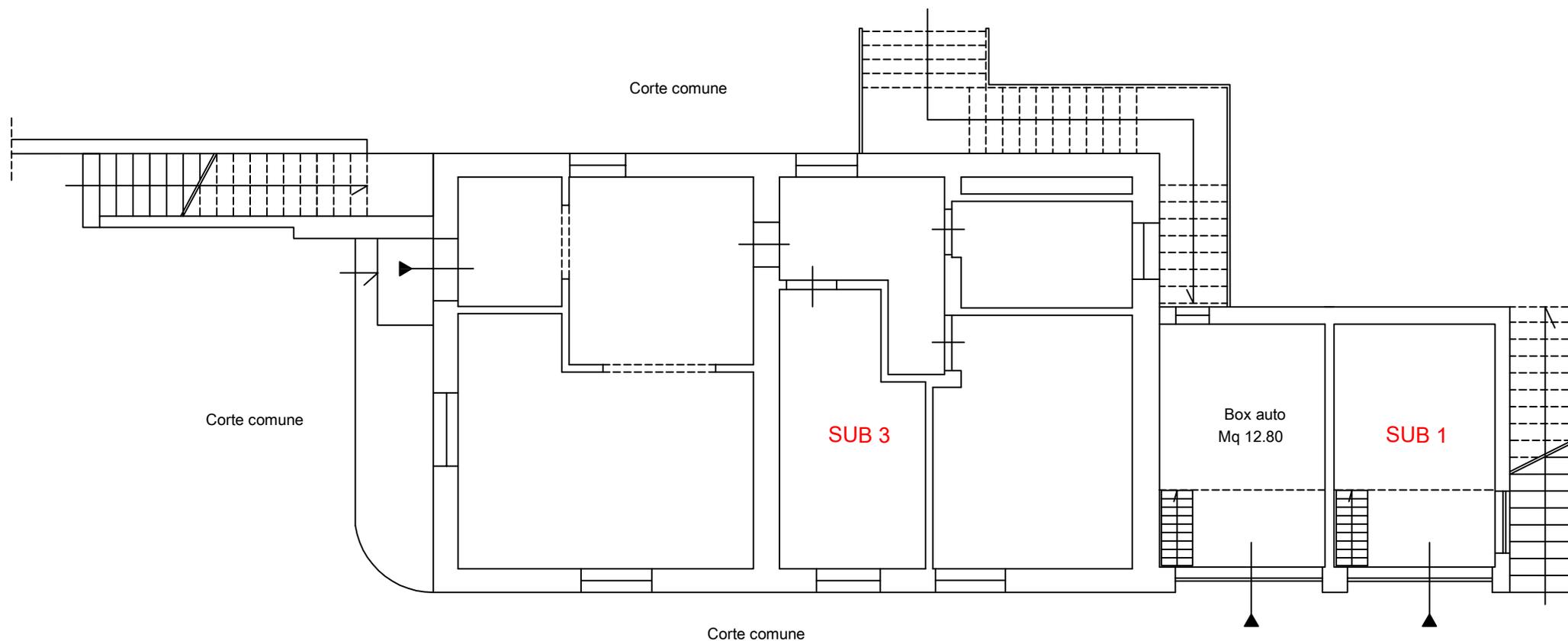


SUPERFICIE LORDA = MQ 16.40

ALTEZZA = 3.45

SUPERFICIE NETTA = MQ 12.50

PLANIMETRIA STATO ATTUALE - Scala 1/100
BOX AUTO - PIANO TERRA
U.I. - NCEU - COSENZA - FOGLIO 24 - P.LLA 360 - SUB 2

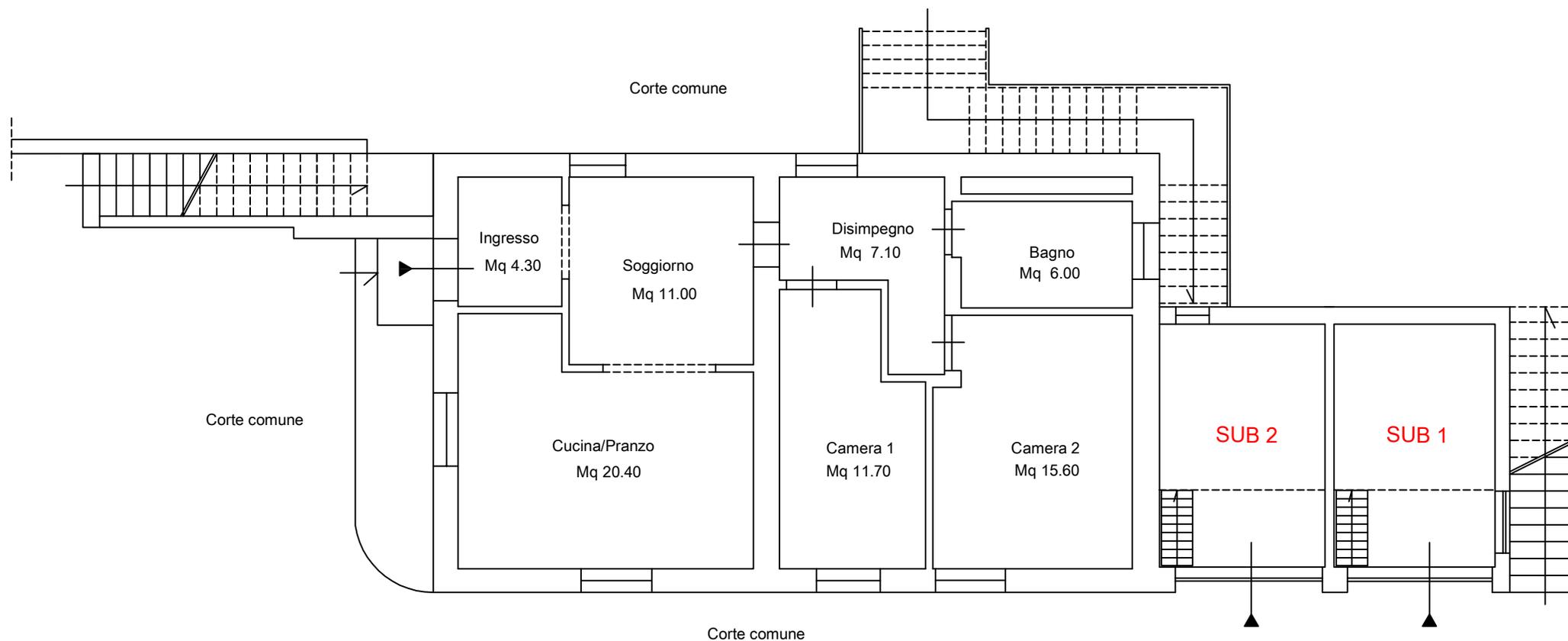


SUPERFICIE LORDA = MQ 15.50

ALTEZZA = 3.45

SUPERFICIE NETTA = MQ 12.80

PLANIMETRIA STATO ATTUALE - Scala 1/100
APPARTAMENTO - PIANO TERRA
U.I. - NCEU - COSENZA - FOGLIO 24 - P.LLA 360 - SUB 3

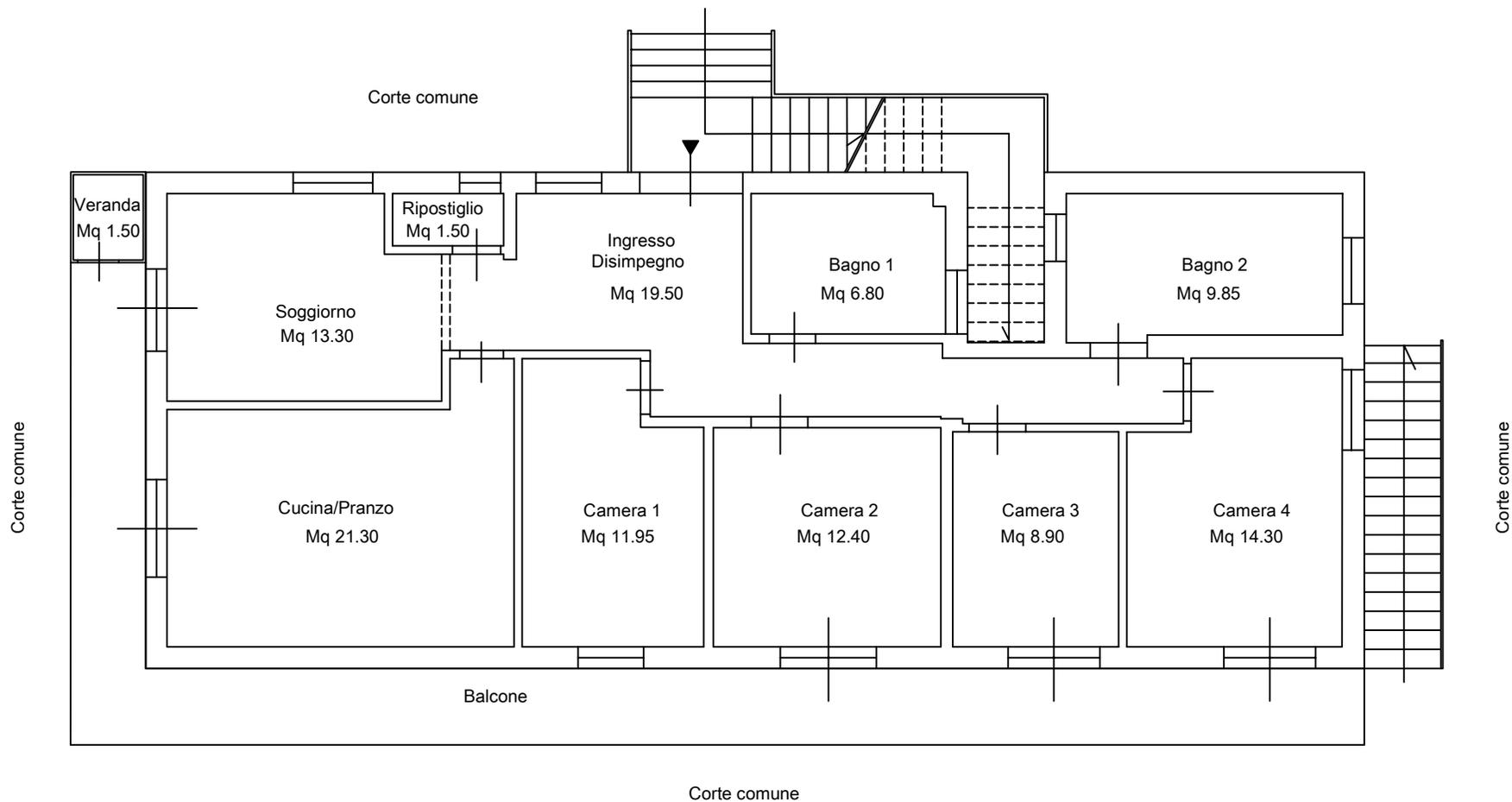


SUPERFICIE LORDA = MQ 101.70

ALTEZZA = 3.15

SUPERFICIE NETTA = MQ 76.10

PLANIMETRIA STATO ATTUALE - Scala 1/100
APPARTAMENTO - PIANO PRIMO
U.I. - NCEU - COSENZA - FOGLIO 24 - P.LLA 360 - SUB 4



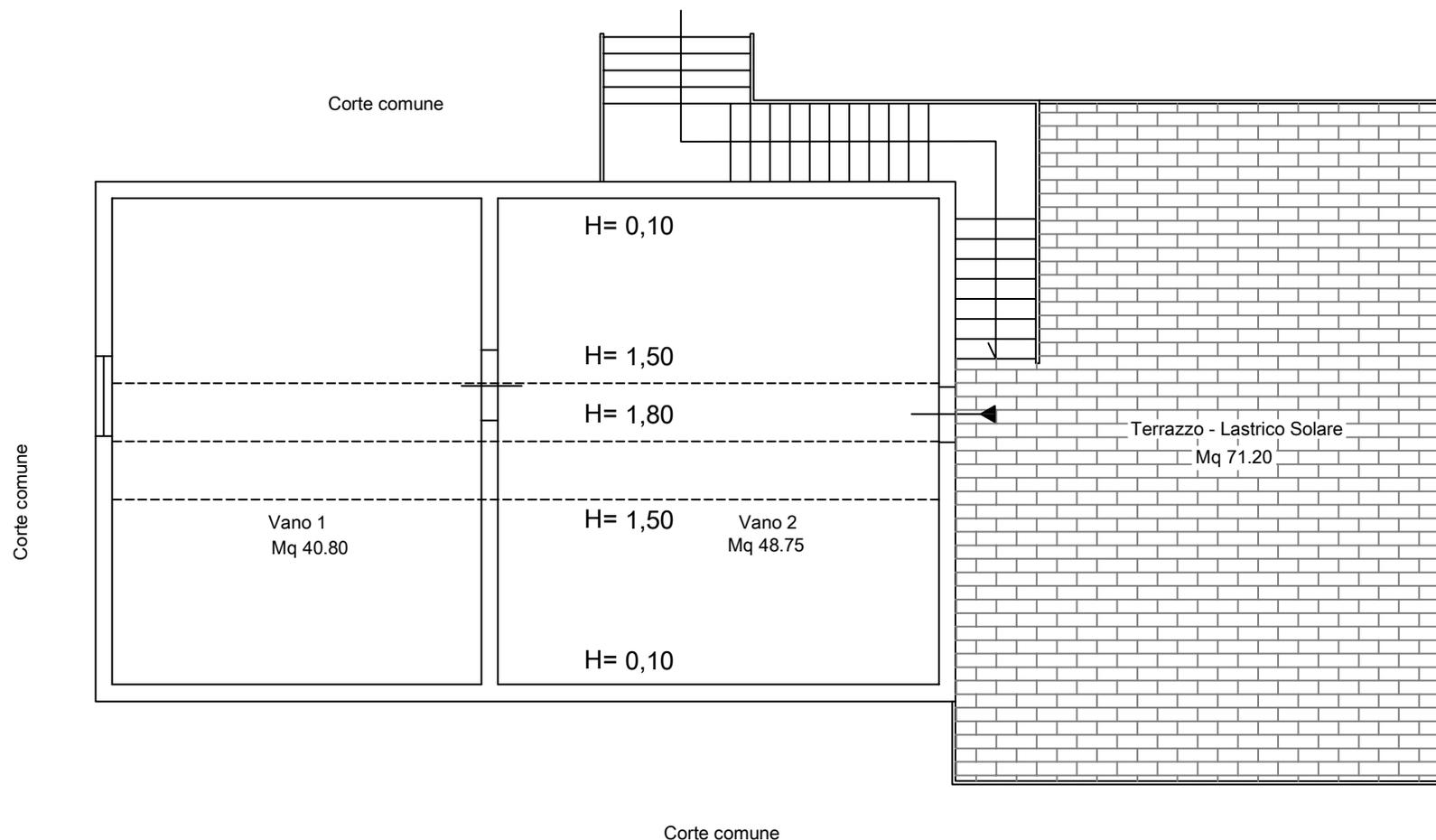
SUPERFICIE LORDA = MQ 147.40

ALTEZZA = 2.95

SUPERFICIE NETTA = MQ 121.30

SUPERFICIE BALCONE = MQ 32.20

PLANIMETRIA STATO ATTUALE - Scala 1/100
SOTTOTETTO - PIANO SECONDO



SUPERFICIE LORDA = MQ 101.70

ALTEZZA MEDIA = 0.95

SUPERFICIE NETTA(CON H >1.50) = MQ 21.80

SUPERFICIE TERRAZZO = MQ 71.20

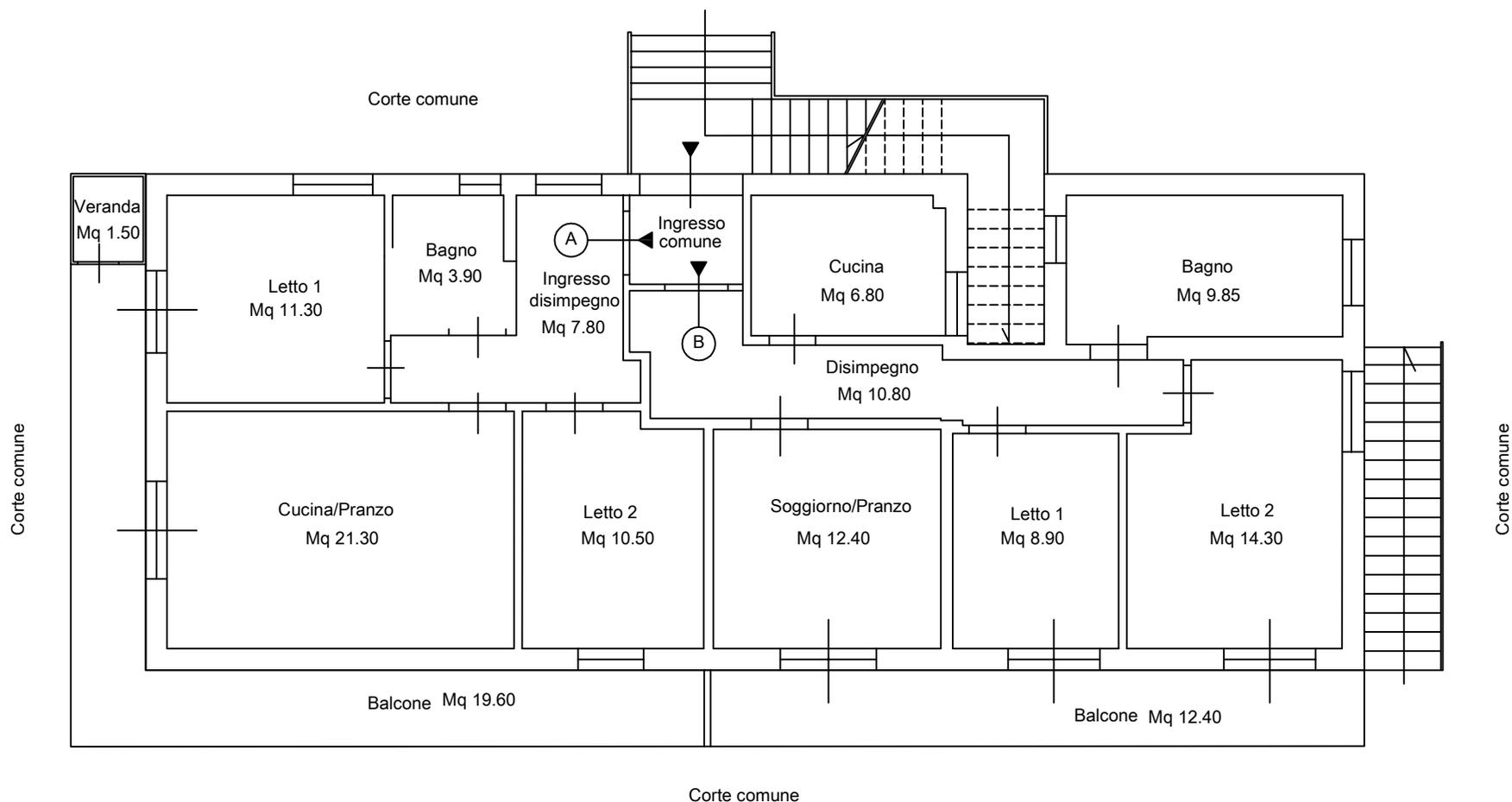


Limite attuale dell'area di corte

IPOSTESI DI FRAZIONAMENTO - Scala 1/100

APPARTAMENTO - PIANO PRIMO

U.I. - NCEU - COSENZA - FOGLIO 24 - P.LLA 360 - SUB 4



APPARTAMENTO "A"

SUPERFICIE LORDA = MQ 65.00
SUPERFICIE NETTA = MQ 56.30
SUPERFICIE VERANDA = MQ 1.50
SUPERFICIE BALCONE = MQ 19.60

APPARTAMENTO "B"

SUPERFICIE LORDA = MQ 79.30
SUPERFICIE NETTA = MQ 63.05
SUPERFICIE BALCONE = MQ 12.40

DESCRIZIONE RIASSUNTIVA PER L'ORDINANZA DI VENDITA

Si riporta di seguito la descrizione sintetica dei lotti:

LOTTO n. 1

Trattasi di immobile ad uso box auto ubicato al Piano Terra, posto all'interno di un piccolo fabbricato residenziale, realizzato nei primi anni '80 con struttura portante in muratura e solai in latero-cemento, situato nel Comune di Cosenza alla Contrada Piscopani snc. L'accesso al fabbricato avviene attraverso un cancello carraio da cui si accede all'area di corte comune dove è ubicato l'ingresso al box auto. L'unità immobiliare in oggetto si compone di un unico vano con la presenza di soppalco il cui accesso è garantito da una scala in ferro. Le rifiniture generali dell'immobile sono del tipo economico, infatti si è riscontrato quanto segue: la porta d'ingresso non è presente ma solo la serranda in ferro; il vano è pavimentato con segato di marmo; le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati ad eccezione di porzione di pareti rivestite in ceramica; è presente una finestra in legno con scuri; una scala in ferro disimpegna al piano ammezzato che copre la maggior parte della superficie del box auto. Attualmente l'unità immobiliare è adibita a magazzino-deposito e presenta le seguenti superfici:

SUPERFICIE LORDA: MQ 16,40

ALTEZZA NETTA: ML 3,45

SUPERFICIE NETTA = Mq 12,50

L'immobile risulta identificato catastalmente come di seguito:

NCEU del Comune di COSENZA - **Foglio 24 - P.IIa 360 – Subalterno 1**

Categoria C/6 – Classe 4 – Consistenza Mq 13 - Superficie catastale Mq 17 - Rendita € 63,11

Indirizzo: CONTRADA PISCOPANI – Piano T

In Ditta: – Proprietà per 1000/1000

Il Sub 1 (box auto) confina a nord con terrapieno, a sud e est con corte comune, ad ovest con Sub 2;

L'immobile risulta di piena proprietà dei Sigg. _____ per la quota di 1/2 ciascuno.

Il lotto è stato pignorato per la quota di 1/2

Sono state riscontrate difformità catastali che presuppongono l'aggiornamento della planimetria catastale nonché di voltura dell'intestazione e quote di proprietà.

Il fabbricato nella sua interezza è stato oggetto di Condono Edilizio e necessita la presentazione di ulteriore documentazione tecnica e versamenti comunali per la conclusione dell'iter ed il rilascio del Permesso Edilizio in Sanatoria.

Vengono trasferiti proporzionalmente i diritti di proprietà sui beni comuni non censibili ed indivisi sull'ambiente sottotetto, il terrazzo – lastrico solare e sull'area di corte comune.

Considerate le spese da sostenere:

Il prezzo base è pari ad € 1.900,00 (Euro millenovecento/00)

LOTTO n. 2

Trattasi di immobile ad uso box auto ubicato al Piano Terra, posto all'interno di un piccolo fabbricato residenziale, realizzato nei primi anni '80 con struttura portante in muratura e solai in latero-cemento, Situato nel Comune di Cosenza alla Contrada Piscopani snc. L'accesso al fabbricato avviene attraverso un cancello carraio da cui si accede all'area di corte comune dove è ubicato l'ingresso al box auto. L'unità immobiliare in oggetto si compone di un unico vano con la presenza di soppalco il cui accesso è garantito da una scala in ferro. Le rifiniture generali dell'immobile sono del tipo economico, infatti si è riscontrato quanto segue: l'ingresso è garantito da serranda in ferro e porta in alluminio e vetro; il vano è pavimentato con segato di marmo; le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati; è presente una finestra in metallo; una scala in ferro disimpegna al piano ammezzato che copre la maggior parte della superficie del box auto. Attualmente l'unità immobiliare è adibita a magazzino-deposito e presenta le seguenti superfici:

SUPERFICIE LORDA: MQ 15,50

ALTEZZA NETTA: ML 3,45

SUPERFICIE NETTA = Mq 12,80

L'immobile risulta identificato catastalmente come di seguito:

NCEU del Comune di COSENZA - **Foglio 24 - P.IIa 360 – Subalterno 2**

Categoria C/6 – Classe 4 – Consistenza Mq 13 - Superficie catastale Mq 16 - Rendita € 63,11

Indirizzo: CONTRADA PISCOPANI – Piano T

In Ditta: – Proprietà per 1000/1000

Il Sub 2 (box auto) confina a nord e sud con corte comune, ad est con Sub 1, ad ovest con Sub 3;

L'immobile risulta di piena proprietà dei Sigg.] per la quota di 1/2 ciascuno.

Il lotto è stato pignorato per la quota di 1/2

Sono state riscontrate difformità catastali che presuppongono l'aggiornamento della planimetria catastale nonché di voltura dell'intestazione e quote di proprietà.

Il fabbricato nella sua interezza è stato oggetto di Condono Edilizio e necessita la presentazione di ulteriore documentazione tecnica e versamenti comunali per la conclusione dell'iter ed il rilascio del Permesso Edilizio in Sanatoria.

Vengono trasferiti proporzionalmente i diritti di proprietà sui beni comuni non censibili ed indivisi sull'ambiente sottotetto, il terrazzo – lastrico solare e sull'area di corte comune.

Considerate le spese da sostenere:

Il prezzo base è pari ad € 1.825,00 (Euro milleottocentoventicinque/00)

LOTTO n. 3

Trattasi di appartamento ubicato al Piano Terra, posto all'interno di un piccolo fabbricato residenziale, realizzato nei primi anni '80 con struttura portante in muratura e solai in latero-cemento, situato nel Comune di Cosenza alla Contrada Piscopani snc.

L'accesso al fabbricato avviene attraverso un cancello carraio da cui si accede all'area di corte comune dove è ubicato l'ingresso all'appartamento.

L'unità immobiliare, ad uso residenziale, si compone di ingresso, soggiorno, cucina-pranzo, disimpegno, due camere da letto e bagno. Si precisa che l'appartamento presenta la parete perimetrale lato nord-est, controterra. Su quest'ultima, infatti, sono posizionate delle finestre alte, prospicienti la porzione di corte comune in corrispondenza della scaletta d'ingresso al piano soprastante. Le rifiniture generali dell'immobile sono del tipo medio/superiore, infatti si è riscontrato quanto segue: Il portoncino d'ingresso è del tipo in legno, gli infissi esterni sono in alluminio con persiane dello stesso materiale mentre le porte interne sono in legno tamburato. I pavimenti in tutto l'appartamento sono in marmo ad esclusione del bagno che presenta un pavimento in ceramica così come i rivestimenti di cucina e bagno. I soffitti e le pareti risultano tinteggiati con pittura lavabile ed in parte trattate con finitura a stucco. Il bagno risulta completo degli apparecchi igienico-sanitari ed in sufficienti condizioni di manutenzione. L'appartamento è dotato di impianto elettrico sottotraccia e di impianto autonomo di riscaldamento con caldaia murale e radiatori a parete, climatizzatori "a split" con unità esterna oltre caminetto, rivestito in pietra naturale, nel vano cucina-pranzo. L'appartamento risulta occupato da soggetti estranei al procedimento ma senza titolo e contratto di locazione registrati.

L'unità immobiliare presenta le seguenti superfici:

SUPERFICIE LORDA: MQ 101,70

ALTEZZA NETTA: ML 3,15

SUPERFICIE COMPLESSIVA NETTA RESIDENZIALE = Mq 76,10

L'immobile risulta identificato catastalmente come di seguito:

NCEU del Comune di COSENZA - Foglio 24 - P.IIa 360 – Subalterno 3

Categoria A/2 – Classe 3 – Consistenza 5 vani – Superficie catastale Mq 95 – Rendita € 309,87

Indirizzo: CONTRADA PISCOPANI – Piano T; Interno 3; Scala U

In Ditta: – Proprietà per 1000/1000

Il Sub 3 (Appartamento) confina a nord, ovest e sud con Corte comune, ad est con Sub 2;

L'immobile risulta di piena proprietà dei Sigg. _____ per la quota di 1/2 ciascuno.

Il lotto è stato pignorato per la quota di 1/2

Sono state riscontrate difformità catastali che presuppongono l'aggiornamento della planimetria catastale nonché di voltura dell'intestazione e quote di proprietà.

Il fabbricato nella sua interezza è stato oggetto di Condono Edilizio e necessita la presentazione di ulteriore documentazione tecnica e versamenti comunali per la conclusione dell'iter ed il rilascio del Permesso Edilizio in Sanatoria.

Vengono trasferiti proporzionalmente i diritti di proprietà sui beni comuni non censibili ed indivisi sull'ambiente sottotetto, il terrazzo – lastrico solare e sull'area di corte comune.

Considerate le spese da sostenere:

Il prezzo base è pari ad € 24.000,00 (Euro ventiquattromila/00)

LOTTO n. 4

Trattasi di appartamento ubicato al Piano Primo, posto all'interno di un piccolo fabbricato residenziale, realizzato nei primi anni '80 con struttura portante in muratura e solai in latero-cemento, situato nel Comune di Cosenza alla Contrada Piscopani snc.

L'accesso al fabbricato avviene attraverso una scaletta esterna che disimpegna ad un pianerottolo, posto sull'area di corte - lato nord, dove è ubicato l'ingresso all'appartamento.

L'unità immobiliare, ad uso residenziale, si compone di ingresso, soggiorno, cucina-pranzo, disimpegno, quattro camere da letto e due bagni. Le rifiniture generali dell'immobile sono del tipo medio-economico, infatti si è riscontrato quanto segue: Il portoncino d'ingresso è del tipo in legno, gli infissi esterni sono in alluminio con avvolgibili in PVC mentre le porte interne sono in legno tamburato. I pavimenti in tutto l'appartamento sono in marmo ad esclusione dei bagni che presentano un pavimento in ceramica così come i rivestimenti di cucina e bagni. I soffitti e le pareti risultano tinteggiati con pittura lavabile ed in parte trattate con finitura a stucco. I bagni risultano completi degli apparecchi igienico-sanitari ed in sufficienti condizioni di manutenzione. L'appartamento è dotato di impianto elettrico sottotraccia e di impianto autonomo di riscaldamento con caldaia murale e radiatori a parete oltre caminetto, nel vano cucina-pranzo. L'unità immobiliare presenta un balcone perimetrale pavimentato in marmo con ringhiera in ferro lavorato. Sul balcone è presente un piccolo locale verandato, in alluminio e vetro, al cui interno trova ubicazione la caldaia. L'appartamento risulta occupato dall'esecutato.

L'unità immobiliare presenta le seguenti superfici:

SUPERFICIE LORDA: MQ 147,40

ALTEZZA NETTA: ML 2,95

SUPERFICIE COMPLESSIVA NETTA RESIDENZIALE = Mq 121,30

SUPERFICIE BALCONE = Mq 32,20

L'immobile risulta identificato catastalmente come di seguito:

NCEU del Comune di COSENZA - Foglio 24 - P.IIa 360 – Subalterno 4

Categoria A/2 – Classe 3 – Consistenza 13 vani – Superficie catastale Mq 158 – Rendita € 805,67

Indirizzo: CONTRADA PISCOPANI – Piano T; Interno 4; Scala U

In Ditta:

– Proprietà per 1000/1000

Il Sub 4 (Appartamento P1) confina su tutti i lati con Corte comune.

L'immobile risulta di **piena proprietà** dei Sigg. ciascuno.

per la **quota di 1/2**

Il lotto è stato pignorato per la quota di 1/2

Sono state riscontrate difformità catastali che presuppongono l'aggiornamento della planimetria catastale nonché di voltura dell'intestazione e quote di proprietà.

Il fabbricato nella sua interezza è stato oggetto di Condono Edilizio e necessita la presentazione di ulteriore documentazione tecnica e versamenti comunali per la conclusione dell'iter ed il rilascio del Permesso Edilizio in Sanatoria.

Vengono trasferiti proporzionalmente i diritti di proprietà sui beni comuni non censibili ed indivisi sull'ambiente sottotetto, il terrazzo – lastrico solare e sull'area di corte comune.

Considerate le spese da sostenere:

Il prezzo base è pari ad € 36.550,00 (Euro trentaseimilacinquecentocinquanta/00)

Cosenza li 22/02/2018

Il C.T.U.

Arch. Francesco Gemelli