

TRIBUNALE DI COSENZA



Giudice dell'Esecuzione:

Dr. Giuseppe Greco

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 172/2012 R.G.

(CREDITO COOP. CENTRO CALABRIA* CONTRO

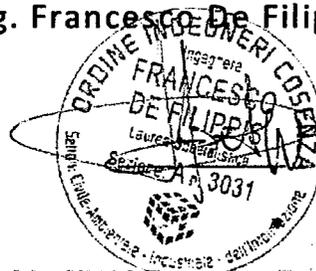
***Cessione credito alla “**

**PERIZIA DI STIMA
CON ALLEGATI**

Cosenza li 30/09/2014

Il C.T.U.

Ing. Francesco De Filippis



Studio Tecnico - Ing. Francesco De Filippis - Pio La Torre 34 - 87100 Cosenza - Tel. 0984/38158

Studio Tecnico FNL - Ing. Francesco De Filippis - Pio La Torre 34 - 87100 Cosenza - Tel. 0984/38158 -

**TRIBUNALE DI COSENZA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI
Depositato: 77 NOV. 2014
Cognome: *Greco***

INDICE

PREMESSA	2
0. STUDIO DEL FASCICOLO E INDIVIDUAZIONE BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO.....	3
1. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO	4
2. VERIFICA CONFORMITÀ DEGLI IMMOBILI AGLI ATTI COMUNALI AUTORIZZATIVI.....	6
3. VERIFICHE E RICERCHE IPOCATASTALI INERENTI GLI IMMOBILI PIGNORATI	8
4. VALORE DI MERCATO IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO – SCELTA DEL METODO	9
a. Metodo di stima per via sintetica e per coefficienti di merito	9
• Mercato immobiliare della zona	12
• Campione estimativo	12
<i>i. Unità immobiliare A</i>	12
b. Metodo di stima per capitalizzazione del reddito	14
5. PARERE TECNICO SULLA DIVISIBILITÀ DEL BENE IMMOBILE	16
6. REGIME FISCALE SULL’EVENTUALE TRASFERIMENTO DEL BENE OGGETTO DI STIMA	19
7. PROSPETTO RIASSUNTIVO DI STIMA E CONSISTENZA.....	21
8. SITI INTERNET CONSULTATI	22
9. ALLEGATI	22

PERIZIA DI STIMA

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

PREMESSA

Con ordinanza dell'11-11-2013, la S.V. nominava il sottoscritto Ing. Francesco De Filippis con Studio Tecnico in Via P. La Torre 34, 87100 Cosenza – iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza con n. 3031 – quale Consulente Tecnico d'Ufficio (CTU) nella Procedura di Esecuzione immobiliare n. 172/2012 (CREDITO COOPERATIVO CENTRO CALABRIA contro

con invito a comparire il giorno 11/03/2014 per il giuramento di rito ed il conferimento dell'incarico finalizzato alla determinazione del valore dell'immobile o degli immobili pignorato/i adempiendo a tutto quanto richiesto dalla S.V.I. nel verbale dello stesso giorno.

Nel giorno stabilito, dopo il conferimento dell'incarico, la S.V.I. autorizzava il sottoscritto al ritiro temporaneo del fascicolo per poterne fare copia, concedendo, per la consegna della perizia di stima, il termine di 60 gg a decorrere dall'assunzione dell'incarico e il rispetto dei termini di cui all'art. 173 bis del c.p.c..

Riguardo tali termini di consegna, il sottoscritto per motivi non dipendenti dal suo operato ha posto in risalto la necessità di deroga sul termine dei 60 gg. giusta comunicazione del 4/06/2014 inoltrata via fax alla cancelleria di pertinenza, nella quale si evidenziava peraltro l'acquisita notizia di cessione del credito transitante dal "Credito Cooperativo Centro Calabria" alla "

I riscontri necessari per poter procedere con l'attività peritale si sono avuti qualche settimana prima del mese di Agosto, che purtroppo è noto essere un mese critico per ogni attività che necessita di richiesta dati presso Uffici pubblici ed Enti Locali. Il 1° settembre, il sottoscritto ha prodotto richiesta formale di documenti (tramite PEC con Identificativo del messaggio: opec275.20140901124725.03530.09.3.15@pec.aruba.it) presso l'Ufficio tecnico di Figline Vegliaturo. Tali documenti sono stati forniti al sottoscritto solo in data 29 settembre, cioè dopo quasi un mese, in quanto il Comune si trova allo stato attuale sfornito (con posto vacante) di Responsabile dell'Ufficio Tecnico. Tenuto conto dei contrattamenti descritti, il sottoscritto CTU riesce a rispettare i termini ordinatori dettati dall'art. 173-bis c.p.c. con sfasamento di qualche giorno.

O. STUDIO DEL FASCICOLO E INDIVIDUAZIONE BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

La Banca "Credito Cooperativo Centro Calabria" rappresentata e difesa dall'avv.

ed elettivamente domiciliata c/o Studio Legale sito in via Cosenza (CS)

ottiene ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE presso il Tribunale Ordinario di Cosenza CONTRO
residenti entrambi a Figline Vegliaturo 87050 (CS) in via

Il bene immobile sottoposto a pignoramento, nella relativa nota di trascrizione del 2003, per come risulta dagli atti di causa, è:

- Unità immobiliare sita nel Comune di Figline Vegliaturo (CS), riportata in catasto fabbricati al foglio 3 p.lla 430 cat. A/4 classe 3, vani 7, rendita € 220,53.

In realtà, per successiva variazione del 27.10.2009 n. 40117.1/2009 (prot. n. 0418193), risultante nella Certificazione prodotta dal Notaio Leucio Gisonna in Atti di Causa, l'unità immobiliare sottoposta a pignoramento assume i seguenti identificativi catastali:

- Unità immobiliare sita nel Comune di Figline Vegliaturo (CS), riportata in catasto fabbricati al foglio 3 p.lla 430 sub. 1 cat. A/3 classe 1, vani 8,5, rendita € 377,53.

L'Atto di pignoramento – sopra specificato – viene trascritto presso l'Ufficio provinciale di COSENZA Servizio di Pubblicità Immobiliare al n. 13186 R.G. e n. 11042 R.P. dietro presentazione n. 68 del 22/05/2012. Successivamente a tale Atto di pignoramento immobiliare, il creditore procedente produce istanza di vendita presso il Tribunale di Cosenza in capo al Giudice dell'esecuzione immobiliare n. 172/09 RGE depositata in cancelleria in data 31.07.2012.

Per tutti gli aspetti giuridici, titoli esecutivi, valore del processo, motivi dell'instaurarsi dell'esecuzione immobiliare, ecc., il sottoscritto CTU rimanda agli Atti di causa.

Si informa infine l'Ill.mo G.E. che è agli Atti di Causa segnalazione di variazione del creditore procedente prodotta dal sottoscritto in data 04/06/2014, dietro comunicazione ricevuta a sua volta da secondo cui si apprende la cessione del credito transitante dal "Credito Cooperativo Centro Calabria" alla

1. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Seguendo l'elenco dei quesiti posti dalla S.V.Ill.ma nell'udienza del 11/03/2014 di conferimento dell'incarico, si evidenziano gli elementi basilari del bene pignorato:

a) Ubicazione e corrispondenza o meno con i dati catastali risultanti dalla trascrizione del pignoramento

L'immobile pignorato è ubicato nel Comune di Figline Vegliaturo nella parte di nucleo storico tra via Indipendenza e piazza Michele Bianchi.

I dati catastali risultanti dalla trascrizione del pignoramento non sono corrispondenti a quelli rilevati dal sottoscritto CTU sulle relative visure catastali attuali, ~~di cui se ne allega copia in calce alla presente perizia.~~ Ma come scritto al prf. precedente, tale differente identificazione è stata chiarita nelle osservazioni contenute nella Certificazione rilasciata dal Notaio Leucio Gissona datata 26 ottobre 2012 consultabile negli Atti di Causa. Si riassumono di seguito gli identificativi catastali p.c. risultano alla data odierna:

Unità immobiliare – catasto fabbricati Comune di Figline Vegliaturo – fgl. 3, p.lla 340 sub. 1, cat. A/3 classe 1, vani 8,5, rendita € 377,53.

~~Per ogni altro dato si può fare riferimento direttamente alla visura allegata.~~

b) Caratteri generali e tipologici

L'immobile oggetto di pignoramento è un fabbricato in muratura di epoca remota, sorto in aderenza ad altri fabbricati ovvero con altri fabbricati ad esso aderenti, condizione tipica dei nuclei storici di fine 1800 inizi 1900. Nello specifico, il fabbricato si presenta con un lato (ovest) completamente aderente ad altro fabbricato; al suo interno si sviluppa in senso verticale con un piano terra leggermente seminterrato sul lato nord, un piano 1° e un piano 2° mansardato.

Attraverso rilievi fotografici e metrici, condotti in fase di sopralluogo, il sottoscritto CTU ha potuto accertare una rispondenza delle aperture, dei prospetti e delle dimensioni volumetriche del fabbricato in rapporto agli elaborati di progetto richiesti e resi disponibili presso il Settore Urbanistico del Comune di Figline Vegliaturo oltre che agli elaborati catastali.

c) – d) estensione; identificazione catastale

Riepilogando, il sottoscritto CTU asserisce:

- L'unità immobiliare è censita coerentemente alla destinazione che se ne prevede nel catasto fabbricati del Comune di Figline Vegliaturo al fgl. 3 p.lla 430 sub. 1. Essa presenta una superficie catastale lorda di 177 mq (risultante dalla DOC.FA 04/10/2010 mod. 1NB – parte II, Quadro C/1) con verifica di riscontro di tale superficie in fase di sopralluogo. La verifica di riscontro è anche positiva tra pianta catastale e pianta di progetto.

e) confini

Su tre lati (nord, est, sud) il fabbricato confina con strada/vicolo/piazza pubbliche, mentre sul lato ovest confina con altro fabbricato ad esso contiguo.

f) Natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile

L'immobile oggetto di pignoramento e stima – per come sopra individuato – è stato realizzato in assenza di Concessione/ Permesso di Costruire in quanto – da notizie certe assunte presso il Comune di Figline Vegliaturo – la costruzione risale ad epoca remota. Dall'Attestazione consultabile negli Atti di Causa a firma del Notaio Leucio Gisonna risulta che l'immobile censito nel Comune di Figline Vegliaturo al Foglio di mappa n. 3 p.lla 430 sub. 1 è di proprietà dei coniugi

essendo loro pervenuto con atto di compravendita per Notar Leucio Gisonna del 9 settembre 2003 n. 264203 di rep. Trascritto a Cosenza il 10.9.2003 ai nn. 22720/RG e 16979/RP. Sulla base di quanto appena esplicitato, restano chiariti la natura del diritto in capo al debitore e la provenienza dell'immobile.

g) Vincoli locativi e di altra natura

Alla data del sopralluogo 16/06/2014 non è risultato che sull'immobile vi fossero vincoli locativi e altre situazioni di possesso differenti da quella sopra specificata. Risulta invece agli atti del Comune di Figline Vegliaturo la richiesta per il fabbricato in esame di "Straordinaria Manutenzione di un Edificio in Muratura per Civile Abitazione" così identificata: Comunicazione Inizio Attività (D.I.A. Prot. n. 2594 del 30/10/2003) e relativa variante (D.I.A. var. Prot. n. 266 del 3/02/2004) cui è legata richiesta di contributo regionale (Regione Calabria) con il vincolo temporale sulla locazione o alienazione dell'immobile (si veda ispezione ipotecaria allegata in calce alla presente perizia). L'atto di vincolo sull'immobile in oggetto è stato imposto dalla Regione Calabria in data 01/12/2009 e la relativa trascrizione presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare (Ufficio Provinciale di Cosenza) è stata presentata con il n. 137 del 3/12/2009. L'atto di vincolo è

relativo alla data di erogazione del contributo (non nota) e alla data di fine lavori. Quest'ultima risulta essere stata comunicata il 07/09/2006 a firma dell'ing. _____ progettista dell'intervento di Manutenzione sul fabbricato oggetto di stima.

h) Situazione urbanistica

Riguardo lo *status* urbanistico dell'immobile e della zona entro cui esso si colloca, il sottoscritto CTU dalla consultazione dello strumento urbanistico vigente al Comune di Figline Vegliaturo – P.D.F. “approvato con DGR n. 641 del 30/08/1995 e succ. variante DGR n. 556 del 28/01/2003” rileva che il Fabbricato ricade in Zona A – Centro Storico (si veda Allegato in calce).

2. VERIFICA CONFORMITÀ DEGLI IMMOBILI AGLI ATTI COMUNALI AUTORIZZATIVI

Il fabbricato (con struttura portante in muratura) è stato realizzato in assenza di Concessione edilizia in quanto la costruzione risale ad epoca remota, antecedente al 1967 (*dimostrato con sovrapposizione cartografia storica e cartografia recente, fig. 1*). Tutti gli atti autorizzativi afferiscono all'ultima ristrutturazione richiesta per il fabbricato in oggetto. Si può assumere come licenza edilizia, l'atto autorizzativo del Comune di Figline Vegliaturo scaturente dal “silenzio-assenso” su D.I.A. prot. n. 2594-30/10/2003 e relativa D.I.A. in variante prot. n. 266-3/02/2004. In base alla D.I.A. degli aventi titolo (Sigg. _____) il Comune di Figline Vegliaturo riconosce dal punto di vista urbanistico l'uso e la destinazione del fabbricato (uso: abitativo; destinazione: civile abitazione). In riferimento al progetto in variante “D.I.A. var. prot. n. 266-3/02/2004 Straordinaria Manutenzione di un Edificio in Muratura per Civile Abitazione” approvato dal Comune di Figline Vegliaturo per effetto del “silenzio-assenso” in data 03/03/2004 (ossia trascorsi 30 gg. dalla presentazione), il sottoscritto CTU compie le verifiche di conformità tra lo stato del fabbricato alla data del sopralluogo 16/06/2014 e le previsioni di progetto: la verifica è positiva ossia vi è conformità tra lo stato reale e quello di progetto. Si rileva infine, sempre presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Figline Vegliaturo, che per il fabbricato in esame non è mai stato richiesto dagli aventi titolo un certificato di Agibilità presso l'Ente, ma che però di fatto sono stati autorizzati ed eseguiti – come detto e come appurato – lavori di “Manutenzione Straordinaria di un Edificio in Muratura per Civile Abitazione”, riconoscendo in ciò la destinazione urbanistica del fabbricato e cioè “civile abitazione”. Ai fini della vendita occorre precisare che il D.L. 78/2010 impone ai venditori in sede di Rogito di dichiarare la perfetta rispondenza tra lo stato di fatto e la planimetria catastale.

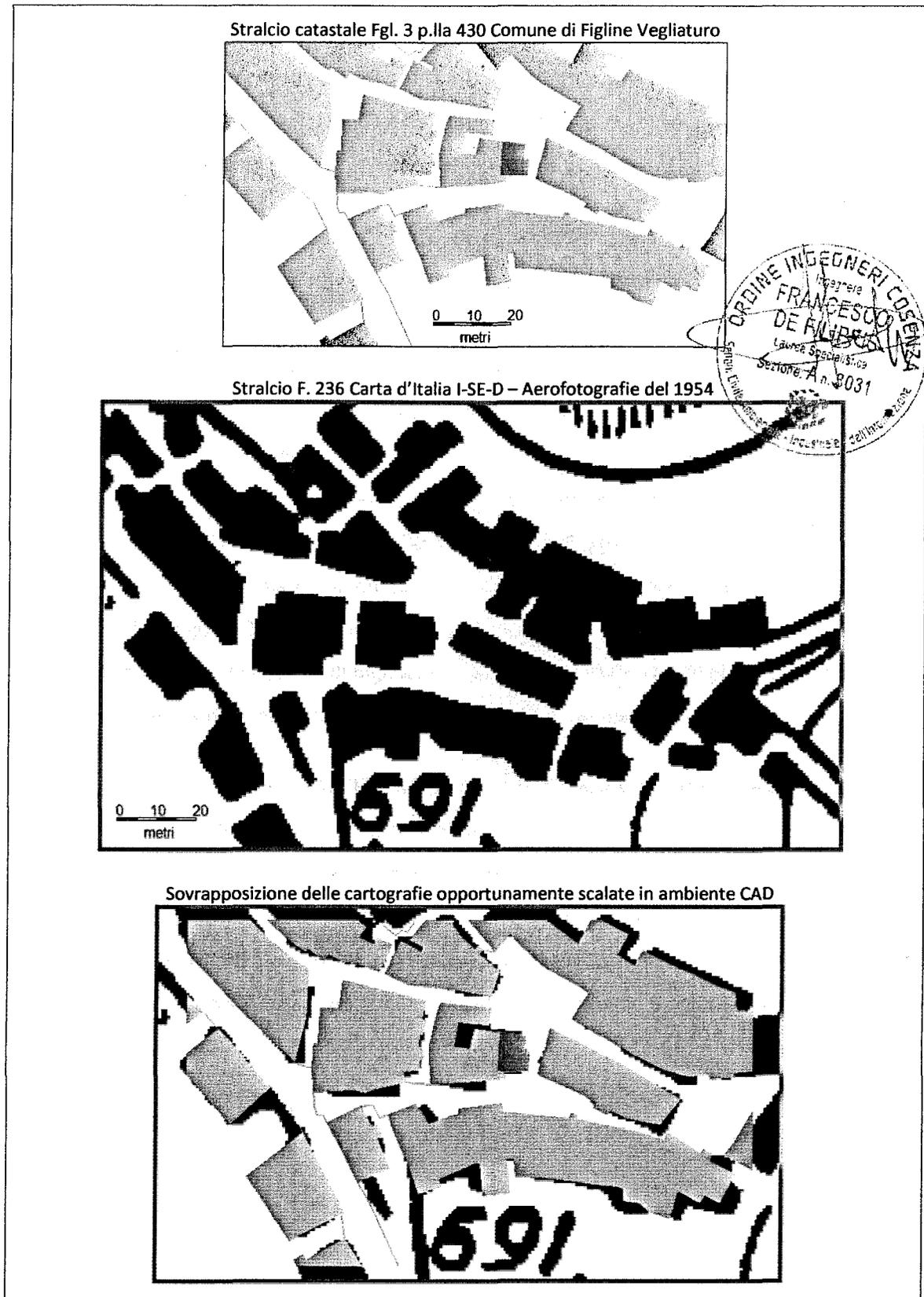


Figura 1 - Dimostrazione epoca di costruzione del fabbricato antecedente il 1967. La sovrapposizione dimostra che il fabbricato era già in essere nel 1954, epoca in cui non era richiesta concessione edilizia.
(elaborazione e studi – ing. Francesco De Filippis)

3. VERIFICHE E RICERCHE IPOCATASTALI INERENTI GLI IMMOBILI PIGNORATI

Nei documenti prodotti in atti di causa vi è una “Dichiarazione Notarile Sostitutiva della Certificazione Storico – Ipotecaria e Catastale Ventennale” in cui il Notaio Leucio Gissona Attesta che a tutto il giorno 22 maggio 2012, l’immobile oggetto di stima:

«

nel ventennio in esame, è stato oggetto delle seguenti formalità:

- ipoteca volontaria di euro 90.000,00 iscritta il 10 settembre 2003 ai nn. 22721/RG e 3383/RP, a garanzia di una quota di mutuo di euro 45.000,00 concesso dalla BANCA DI CREDITO COOPERATIVO di Dipignano Società Cooperativa a Responsabilità Limitata ai Signori _____, che grava sulla particella 430 del foglio 3 del Comune di Figline Vegliaturo;
- pignoramento immobiliare trascritto il 22.5.2012 ai nn. 13186/RG e 11042/RP a favore della BANCA DI COSENZA CREDITO COOPERATIVO SOCIETÀ COOPERATIVA con sede in Cosenza e contro i signori _____ che grava sulla particella 430 del foglio 3 del Comune di Figline Vegliaturo; nella “Sezione D – Ulteriori Informazioni” trascrizione di pignoramento risulta indicato che “il pignoramento si estende ad ogni diritto concesso, accessioni, pertinenze, adiacenze, servitù, ecc.”.

»

Il sottoscritto CTU rileva che la “Dichiarazione Notarile Sostitutiva della Certificazione Storico Ipotecaria e Catastale Ventennale” sopra richiamata – eccetto il caso in cui vi siano altri documenti non in possesso del CTU – è manchevole della seguente formalità:

- atto d’obbligo trascritto il 3/12/2009 ai nn. 13186/RG e 11042/RP - Presentazione n. 137, a favore di REGIONE CALABRIA con sede in Catanzaro (CZ) contro i signori _____, gravante sulla particella 430 del foglio 3 subalterno 1 del Comune di Figline Vegliaturo.

nella “Sezione D – Ulteriori Informazioni” della suindicata trascrizione dell’atto d’obbligo risultano le condizioni di vincolo temporale di locazione o alienazione del fabbricato imposte dalla Regione Calabria.

Il sottoscritto CTU, attraverso “ispezione ipotecaria”, assolve dunque al compito di verifica della regolarità della documentazione in Atti, completandola nel periodo residuale da maggio 2012 ad oggi. Si allega in calce, riscontro della ricerca effettuata in ordine cronologico, in cui è presente il soggetto..... Per ogni altro approfondimento si rimanda alla documentazione prodotta e presente negli Atti di Causa.

4. VALORE DI MERCATO IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO – SCELTA DEL METODO

In generale, il valore di mercato di un immobile si consegue attraverso l'applicazione "contemporanea e non" di differenti metodi e metodologie: il metodo del Market Comparison Approach (MCA) con verifica del risultato, il procedimento di stima monoparametrica, stima per capitalizzazione del reddito, stima per via sintetica e per coefficienti di merito, ecc..

Ogni metodo esige però delle condizioni al contorno per poter essere applicato. Nel caso specifico, il mercato delle compravendite immobiliari riguardanti abitazioni ubicate nei nuclei storici di paesini caratteristici pre-silani (come Figline Vegliaturo) è praticamente bloccato da qualche anno. Testimonianza ne è che se si interrogano le Agenzie di vendita più note della Provincia di Cosenza non risultano annunci di tipo "vendesi/affittasi" relativi ad immobili per civile abitazione ubicati nel centro storico di Figline. Da ricerche effettuate presso l'Agenzia di pubblicità Immobiliare Ufficio Provinciale di Cosenza è risultata nel 2014 una sola compravendita di immobile simile a quello da stimare per caratteristiche tipologiche e posizionali.

Tenuto conto di quanto appena detto, il metodo che può essere applicato per la valutazione dell'immobile è senza dubbio quello della "stima per via sintetica e per coefficienti di merito" con riscontri e considerazioni critiche sul valore ottenuto in rapporto all'unica compravendita reale che si è riusciti a recuperare. Anche il metodo di stima per capitalizzazione del reddito si ritiene – con i dovuti aggiustamenti – idoneo alla determinazione di un possibile valore di mercato del bene in esame.

a. Metodo di stima per via sintetica e per coefficienti di merito

L'immobile oggetto di stima (in gergo estimativo: *subject*) è sito, come già più volte specificato, tra via Indipendenza e piazza Michele Bianchi nel nucleo storico più antico di Figline Vegliaturo (CS). La descrizione del Bene immobile viene illustrata in maniera schematica attraverso una serie di tabelle utilizzate per la raccolta dei dati.

Tabella 1

CARATTERI LOCAZIONALI - Localizzazione	
Comune di	FIGLINE VEGLIATURO
Zona	CENTRO
Servizi pubblici	ORDINARI DI TIPO LOCALE, MA NON SPECIFICI
Tipologia urbana	CENTRO STORICO
Infrastrutture	PRIMARIE, SECONDARIE

Tabella 2

CARATTERI POSIZIONALI E TEMPORALI	
Edificio	
Epoca di costruzione	REMOTA (anteriore 1967)
Epoca sopraelevazioni e ampliamenti	/
Epoca altri interventi	RISTRUTTURAZIONE 2003-2004
Numero piani (livelli)	3 (piano terra, piano primo, piano secondo) FUNZIONALI IN SENSO VERTICALE
Cortili, spazi esterni	NO (solo pubblici)
Caratteristiche tipologiche	FABBRICATO USO ABITATIVO TIPO ECONOMICO
Caratteristiche strutturali	IN MURATURA ANTICA
Impianti tecnologici	DOTAZIONE ORDINARIA
Stato di manutenzione	BUONO
Stile architettonico	GRADEVOLE/ MIGLIORABILE/ CONSONO AL CONTESTO

Tabella 3

CARATTERI TIPOLOGICI - Unità immobiliare			
Ubicazione e dati quali-quantitativi			
Via e n. civ.	VIA INDIPENDENZA – CENTRO STORICO DI FIGLINE		
Superficie commerciale (inclusi balconi)	177		
Superfici balconi	5,4 x 1,0 + 3,6 x 0,8 = 8,28		
Superfici esterne	/		
Cantine	/		
Soffitte	/		
Garage	box auto	/	posti auto SCOPERTI (area pubblica)
Vani e locali accessori	/		
Livello o piano f.t.	UNITÀ IMMOBILIARE ≡ EDIFICIO; 3 LIVELLI: P.T, P.1°, P. 2° MANSARDATO		
Esposizione prevalente	NORD e SUD		
Prospicenza	PIAZZA PUBBLICA		
Panoramicità	LIMITATA		
Luminosità	BUONA		
Stato di manutenzione	BUONO ALL'INTERNO, DISCRETO ALL'ESTERNO		
Scala colleg. piani (int./ester.)	INTERNA DI PREGIO IN LEGNO TRA P.T. E P.1°, DI MARMO TRA P.1° E P.2°		
Pavimenti	COTTO AL P.T., CERAMICA/GRES AI PIANI SUPERIORI		
Porte	ORDINARIE NON DI PREGIO		
Finestre	MISTE ALCUNE IN METALLO (ALLUM ANOD) ALTRE IN LEGNO		
Rivestimenti	CERAMICA BAGNO, MATTONI E PIETRA FACCIA VISTA AL P.T.		
Divisione interna	TRAMEZZATURA AI PIANI SUPERIORI E MURO DI SPINA AL P.T.		
Accessibilità	DALLE STRADE INTERNE PROSSIME ALLA VIABILITÀ PRINCIPALE		
Impianti			
Idrico	SI		
Elettrico	SI		
Termico	SI (TERMOSIFONI)		
Climatizzazione	NO		
Citofonico	NO		
Ascensore	NO		
Dati catastali			
Vani, superficie commerc., categoria	8,5 VANI	177 MQ	Categoria A/3
Particella, Foglio di Mappa, subalterno	p.la 430	Fgl. 3	Sub. 1
Rendita	€ 377,53		
Zona O.M.I.			
Denominazione	CENTRALE VIA ROMA, MAZZINI (ZONA B1)		
Val. di mercato (€/mq) ab. tipo econom.	MIN	435,00	MAX 630,00 med 532,50
Val. di mercato (€/mqx mese)	MIN	1,9	MAX 2,8 med 2,35

Tabella 4

CARATTERI ECONOMICI	
Situazione locativa	
Locali liberi	SI (Per come accertato in fase di sopralluogo 16.06.2014)
Locali affittati (a uso)	/
Canone di affitto	/
Periodicità	/
Deposito cauzionale	/
Altre condizioni	/
Servitù reali dell'edificio	
/	
Servitù reali dell'unità	
/	

Tabella 5

CARATTERI SOGGETTIVI	
Venditore	
Modalità di possesso	ACQUISTO MEDIANTE REGOLARE COMPRAVENDITA
Causa di vendita	FORZATA: ESECUZIONE IMMOBILIARE
Altro	/
Acquirente	
Causa di acquisto	RIENTRO DEL CREDITO
Altro	/
Possessore (affitto, usufrutto, diritto di superficie)	
Motivi del possesso	/

L'unità immobiliare oggetto di stima alla data del sopralluogo 16/06/2014 si presenta ben rifinita al suo interno. All'esterno invece lo stato manutentivo è scadente. La tabella riepilogativa del *Subject* ai fini della stima è la seguente:

Tabella 6

SUBJECT - uso abitativo	
Data di compravendita	/
Superficie commerciale mq	177 (COMPRESA DI BALCONI RAGGUAGLIATI CON COEF. 0,25)
Superfici balconi mq	8,28
Superficie garage	/
Posto auto (coperto/scoperto)	SCOPERTO IN AREA PUBBLICA
Numero servizi	1 SERVIZIO AL P.T.; 1 BAGNO ZONA NOTTE AL P.2°
Livello piano	3 LIVELLI COLLEGATI IN SENSO VERTICALE
Superfici uso comune	/
Impianti edificio	ORDINARI
Stato manutentivo Edificio	MEDIOCRE
Stato manutentivo interno	OTTIMO
Affacci	NORD (PIAZZA PUBBLICA); EST (VICOLO); SUD (AREA PUBBL.)
Esposizione prevalente	SUD e NORD
Panorama	LIMITATO
Forme inquinamento	NESSUNA

- Mercato immobiliare della zona

La zona in cui è ubicato il fabbricato sottoposto a pignoramento è il nucleo più antico di Figline Vegliaturo. In generale, da qualche anno a questa parte, è in atto una politica regionale che tende a contrastare l'abbandono dei centri storici incentivando interventi di recupero e riqualificazione di vecchie abitazioni sia a livello privato che a livello pubblico. Però è ancora presto per poter riscontrare elementi di stimolo sul territorio tali da lasciare alle spalle la crisi sociale e la congiuntura economica odierna. Il mercato immobiliare di fatto è bloccato sia nelle compravendite che nelle locazioni.

- Campione estimativo

(¹) composto da una sola compravendita e quindi insufficiente per l'applicazione del metodo cosiddetto del MCA

i. Unità immobiliare A

L'unità immobiliare A presa a riferimento per una verifica a posteriori del metodo di stima utilizzato, è ubicata approssimativamente nella stessa zona (nucleo storico) del *Subject*. Per essa sono noti i seguenti dati raccolti in tabella:

Tabella 7

COMPRAVENDITA	N. 31323 REP – N. 14305 RAC
DATA	07/04/2014
IDENTIFICATIVI CATASTALI	COMUNE DI FIGLINE VEGLIATURO FGL. 3 P.LLE 376 SUB.3 E 377 SUB.1 CAT. A/3, CL. 1 VANI 7,5, SUP. COMMERC. 59 + 103 = 162 MQ, R.C. 155,45 + 177,66 = 333,11 €
INDIRIZZO	VIA PARISIO
PIANI	TERRA, PRIMO E SECONDO (COLLEGATI VERTICALMENTE)
PREZZO	24.836,00 €
PRZ UNIT	153,31 €/MQ

I dati di sintesi dell'immobile preso a riferimento sono riportati nella tabella a seguire:

Tabella 8

UNITA' A - uso abitativo	
Data di compravendita	aprile 2014
Superficie commerciale mq	162
Superfici balconi, terrazzi	/
Superficie garage	/
Posto auto (coperto/scoperto)	SCOPERTO IN AREA PUBBLICA
Numero servizi	1 BAGNO
Livello piano	SU TRE LIVELLI COLLEGATI VERTICALMENTE
Superfici uso comune	/
Impianti edificio	ORDINARI
Stato manutentivo Edificio	SCADENTE
Stato manutentivo interno	VEROSIMILMENTE SCADENTE
Panorama	LIMITATO
Forme inquinamento	NESSUNA

¹ I dati sono stati rilevati da sopralluoghi svolti di persona, oltre che dalla consultazione delle planimetrie e degli atti di compravendita ispezionati c/o Agenzia delle Entrate Area Territorio CS.

Rispetto all'indagine sopra espletata e sulla base di informazioni ricavate tramite indagini direttamente condotte anche in sito, da ritenere tecnicamente attendibili, si è rilevato che il prezzo medio di mercato, riferito a mq e all'anno 2014 praticato per compravendite di immobili abitativi di tipo civile in condizioni ordinarie, in posizione centrale, può essere fissato a 550,00 €/mq (zona centrale di Figline Vegliaturo).

Tenendo come base tale prezzo unitario, si sono eseguite le comparazioni del caso col bene in esame:

- diverso valore posizionale;
- diverse caratteristiche tecnico costruttive;
- grado di obsolescenza tecnologica e funzionale del bene da valutare;
- epoca della costruzione e grado di vetustà del bene oggetto di stima;
- stato di conservazione e manutenzione;
- caratteristiche ambientali e di comodità.

Sulla base di tali differenziazioni si sono determinati, per l'immobile in esame, i coefficienti di merito di seguito illustrati² che vanno moltiplicati per il prezzo di mercato preso come termine di paragone ed assunto, su basi certe, paria a 550,00 €/mq:

- per diversa ubicazione: *coeff. 1,10* (Il bene da valutare è nel centro storico leggermente decentrato rispetto alla viabilità principale);
- per caratteristiche proprie: *coeff. 0,90* (l'immobile oggetto di valutazione è da considerare un fabbricato di tipo economico);
- per obsolescenza tecnologica funzionale: *coeff. 1,00* (Il fabbricato è stato ristrutturato da poco tempo);
- per vetustà fisica: *coeff. 0,70* (fabbricato con età > 50 anni).
- per manutenzione: *coeff. 0,90* (manutenzione buona soprattutto all'interno)
- per ambiente/agi/comodità: *coeff. 1,02* (clima buono, presenza di area di esterne relativamente ampie anche se pubbliche).

Sulla base di tali coefficienti il probabile valore di mercato del bene da stimare, riferito a metro quadrato, viene così determinato:

PRZ' unitario per la stima = 349,90 €/mq

² Rif. Libro di testo: "Sintesi operativa di estimo urbano, industriale, locativo e fiscale con perizie e atti di consulenza" di Faust Romano, Maggioli Editore, rist. 2006.

Verifica: Il prezzo unitario trovato è circa doppio del prezzo unitario riscontrato nella compravendita presa a riferimento (Unità A), ma perché verosimilmente hanno pesato molto le condizioni di scarsa manutenzione dell'immobile compravenduto rispetto a quello oggetto di stima, oltre anche ad una inadeguata funzionalità degli ambienti interni dell'Unità A (rilevati da una consultazione a video della planimetria catastale) con stanze compenstrate una nell'altra poco fruibili e tutt'altro che indipendenti. La verifica si può assumere positiva in quanto l'immobile compravenduto (Unità A) è stato penalizzato nella vendita per le condizioni manutentive scadenti che lo caratterizzano oltre che per l'inadeguatezza delle divisioni interne.

Elementi di valutazione:

Superficie com/le lorda comprensiva dei balconi opportunamente ragguagliati = 177,00 mq

Valore del compendio = 61.931,54 €

V₁ arrotondato = 61.950,00 € (diconsi euro sessantunomilanovecentocinquanta/00)

b. Metodo di stima per capitalizzazione del reddito

Il procedimento si fonda sulla capitalizzazione del reddito³ di un definito bene immobile, e trova ben espresso il proprio fondamento nella massima dell'estimo razionale che recita che "un bene vale per ciò che rende".

Il semplice principio da cui esso muove, è l'assunzione che vi sia equivalenza tra il valore di mercato di un bene e la somma dei suoi redditi scontati all'attualità.

Il reddito e il saggio possono essere considerati al netto o al lordo delle spese di pertinenza della proprietà immobiliare; possono inoltre riferirsi oltre che al reddito effettivo generato dall'immobile, anche a redditi ordinari di mercato.

I redditi futuri sono, di norma, considerati costanti e illimitati: in tal caso la stima del valore V del bene coincide con il rapporto fra il suo reddito R e il tasso di sconto i, secondo la classica formulazione:

$$V = R / i$$

La ricerca di mercato da porre in atto ai fini della sua applicazione è mirata alla preliminare stima della redditività di beni immobili quanto più possibile simili al bene oggetto di stima e del saggio di capitalizzazione.

La ricerca del saggio di capitalizzazione medio è molto complessa.

³ La stima immobiliare di Marco Simonotti; Torino UTET 1997.

Il valore di partenza può essere ragionevolmente quello rilevabile dalle banche dati OMI. Tale valore assunto come “medio” risente naturalmente delle influenze ascendenti e discendenti che riflettono tutte quelle circostanze attuali e future riguardanti l’immobile oggetto di stima (interventi presumibili di manutenzione ordinaria e straordinaria, probabilità di perequazioni fiscali, destinazione particolare dell’immobile che conferisce sicurezza di locazione, etc.) per cui un affinamento del valore medio deve tener conto dei fattori che in qualche misura condizionano i redditi del particolare immobile che si considera.

Tenuto conto che nel centro storico del Comune di Figline il mercato delle locazione è praticamente assente in termini di dinamicità, si assume come prezzo di locazione quello medio rilevabile dall’osservatorio OMI per la zona di interesse e per la tipologia abitativa (2,35 €/mq x mese); si considera poi la superficie commerciale dell’immobile (177 mq) e così si ottiene una previsione di canone lordo mensile per il fabbricato oggetto di stima:

canone lordo mensile = 413,95 €

Da cui:

canone lordo annuo = 4.991,40 €

Il saggio di capitalizzazione medio (netto) viene fissato a 5,5% risultante dalla media aritmetica nel range di valori 3,5%÷7,5% per Fabbricato urbano⁴. Le *influenze ascendenti* e *discendenti* su tale valore sono di seguito valutate in base a quanto riscontrabile in letteratura tecnica⁵:

- *Influenze ascendenti*

Interventi presumibili di manutenzione ordinaria e straordinaria sulle parti esterne a scadenza non immediata (0,10), alee di inesigibilità (0,10), probabilità di perequazioni fiscali (0,05), notevole età dell’edificio (0,10):

+ 0,35.

Difficoltà di locazioni con conseguenti alee di sfritto (0,10), ubicazione dell’immobile in un piccolo centro urbano con mercato poco vivace (0,10), dimensioni subordinate degli spazi scoperti-balconi (0,05):

+ 0,25.

- *Influenze discendenti*

Disponibilità di spazi pubblici per parcheggi:

– 0,05.

⁴ Letteratura tecnica: Orefice M., 1995, Estimo, UTET, Torino.

⁵ Forte C., 1968, Elementi di Estimo Urbano, Etas Libri Milano.

L'applicazione di tali aggiustamenti porta ad un valore del saggio di capitalizzazione pari a:
saggio di capitalizzazione = 6,05 %

Ai fini della stima occorre passare dal canone annuo lordo a quello al netto delle spese sostenute dal proprietario dell'immobile che si ritiene possano incidere nella misura del 27%. Per cui il possibile valore di mercato che si ottiene adottando tale metodo di stima è:

Valore del compendio = 60.226,81 €

V₂ arrotondato = 60.200,00 € (diconsi euro sessantamiladuecento/00)

Il più probabile valore di mercato del bene immobile oggetto di stima si ricava dalla media aritmetica dei due valori ottenuti con i metodi sopra descritti:

V = 61.050,00 € (diconsi euro sessantunomilaecinquanta/00)

5. PARERE TECNICO SULLA DIVISIBILITÀ DEL BENE IMMOBILE

In generale le unità abitative che funzionalmente si svolgono in senso verticale, soprattutto se di epoca passata con struttura portante in muratura, difficilmente sono divisibili ovvero possono anche essere divise in teoria (sulla carta) ma poi trovano in pratica ostacoli autorizzativi non di poco conto oltre ai costi occorrenti per realizzare di fatto la divisione mediante lavori di muratura e impiantistica.

L'immobile in questione, anche se di epoca passata, si presterebbe ad essere diviso in 2 unità autonome in quanto possiede già di per sé due ingressi indipendenti: uno di essi serve il piano terra, l'altro il piano primo del fabbricato. Il parere tecnico è dunque sicuramente di separabilità del bene immobile oggetto di stima. In questa ipotesi, però è anche necessario mettere bene in evidenza tutte le attività operative da porre in atto:

- a) Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) con allegato progetto di divisione a firma di tecnico abilitato all'esercizio della libera professione, da presentare al Comune di Figline Vegliaturo.
- b) Presentazione di frazionamento DOC.FA presso l'Agenzia delle Entrate Area Territorio Ufficio Provinciale di Cosenza.
- c) Affidamento dei lavori di muratura e impiantistica ad impresa edile regolarmente iscritta alla Camera di Commercio e in regola con i contributi (DURC).

Il progetto di cui al punto a) deve prevedere due nuove unità immobiliari ad uso abitativo.

Il piano terra può essere reso completamente indipendente dal resto del fabbricato eliminando l'attuale scala in legno (di collegamento con il piano primo) e chiudendo la parte di solaio in corrispondenza della scala stessa. Tale operazione non esclude la risistemazione dell'attuale bagno sottoscala al pian terreno. Con tale modifica interna, il piano terra diventa un monolocale, composto da cucina rustica/ soggiorno e bagno, la cui superficie commerciale (al lordo dei muri) è pari a 58 mq. La restante parte del fabbricato (piano primo e secondo) con accesso indipendente sul lato nord da piazza Michele Bianchi, si compone in sostanza da una zona giorno (con cucina e soggiorno/salotto) e una zona notte al piano soprastante, la cui superficie commerciale complessiva assomma a $177 - 58 = 119$ mq. Per l'immobile così diviso è ancora possibile adottare il prezzo di stima di cui al prf. precedente $PRZ' = 349,90$ €/mq solo per la parte di maggiore consistenza, che si indicherà d'ora in poi come LOTTO 1, comprendente il piano primo e secondo fruibili funzionalmente in senso verticale. Per la parte invece di immobile di minore consistenza, che si indicherà come LOTTO 2, non può essere applicato il prezzo di stima derivante dalle considerazioni svolte al prf. precedente; in realtà si tratta di una piccola porzione dell'intero fabbricato molto singolare dal punto di vista del mercato immobiliare che, come più volte ribadito, risulta già di per sé bloccato. Sulla base delle indagini svolte e tenuto conto che il locale a pian terreno è ben rifinito (di recente ristrutturazione) anche se con altezza di interpiano sotto la norma (condizione però tipica e ricorrente nei centri storici antichi) il sottoscritto CTU ritiene che si possa assumere un prezzo di stima unitario pari a 400,00 €/mq. Tali valori, in questa fase di ipotetica divisibilità, sono ovviamente da prendere con il beneficio dell'inventario.

Nell'ipotesi di prospettata divisibilità dell'intero fabbricato e nelle more di accettazione di tale ipotesi, si rappresentano in termini provvisori le seguenti possibili consistenze:

LOTTO 1

Catasto fabbricati Comune di Figline Vegliaturo (CS):

Fgl. 3 p.la n. / sub / – cat. A/3 – cl. / – sup. com.le 119 mq – rendita Euro /

Unità abitativa interna al Fabbricato di antica costruzione, composta da due piani (primo e secondo) collegati da una scala interna che consente di spostarsi tra zona giorno e zona notte. Al piano primo si accede da un ingresso indipendente posto sul lato nord servito da rampa di scale esterne, ed è composto da un salotto/ soggiorno e cucina con rifiniture tradizionali; il piano soprastante si compone di bagno e camere da letto con opportuno disimpegno.

LOTTO 2

Catasto fabbricati Comune di Figline Vegliaturo (CS):

Fgl. 3 p.lla n. / sub / – cat. / – cl. 1 – sup. com.le 58 mq – rendita Euro /

Unità abitativa interna al Fabbricato di antica costruzione, ubicata al piano terra (leggermente interrato sul lato nord) con ingresso indipendente, composta da una cucina rustica e ingresso/soggiorno più un servizio igienico.

N.B.:

Per i nuovi identificativi catastali occorre presentare richiesta di divisione dell'intero fabbricato presso l'Agenzia delle Entrate Area Territorio Ufficio Provinciale di Cosenza. La quantificazione dei costi di tale pratica, unitamente ai lavori che necessitano per rendere le due unità abitative fisicamente indipendenti previa richiesta autorizzativa c/o il Comune di Figline, è naturalmente legata all'accettazione o meno della divisione prospettata.

6. REGIME FISCALE SULL'EVENTUALE TRASFERIMENTO DEL BENE OGGETTO DI STIMA

In base all'art. 10 primo comma, n. 8-bis), del d.P.R. n. 633 del 1972, come modificato dal decreto-legge n. 3 del 2012, le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato diversi da quelli strumentali sono soggette al regime "naturale" di esenzione da IVA, ad eccezione delle seguenti ipotesi:

1) cessioni effettuate dalle imprese costruttrici o di ripristino degli stessi entro 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento;

2) cessioni poste in essere dalle stesse imprese anche successivamente, nel caso in cui nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione;

3) cessioni di fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali per le quali nel relativo atto il cedente abbia manifestato espressamente l'opzione per l'imposizione.

In particolare, nulla è mutato per le cessioni infraquinquennali effettuate dalle imprese costruttrici o di ripristino del fabbricato ceduto che restano imponibili per obbligo di legge. È, invece, mutato il regime IVA delle cessioni realizzate oltre il quinquennio, le quali sono soggette al regime "naturale" di esenzione, salva l'opzione per l'applicazione dell'imposta espressa dalle imprese costruttrici o di ripristino all'atto della cessione.

L'opzione per l'imponibilità è, quindi, soggettivamente limitata alle sole imprese costruttrici o attuatrici degli interventi di recupero specificamente richiamati dalla disposizione. Pertanto, le cessioni di fabbricati abitativi effettuate da operatori economici diversi restano come nella precedente disciplina: Esenti da IVA / Fuori campo IVA; Imposta Registro 2% (prima casa) 9% (abitazione secondaria); Imposta Ipotecaria 50 €; Imposta di Registro 50 €.

Per quanto riguarda le cessioni aventi ad oggetto fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali, l'imponibilità ad IVA su opzione di tali operazioni – ammessa a prescindere dalle caratteristiche soggettive del cedente (che, quindi, può essere un soggetto diverso dall'impresa costruttrice o di ripristino) – è stata introdotta inizialmente con il decreto-legge n. 1 del 2012. A decorrere dal 26 giugno 2012, il decreto-legge n. 83 del 2012 ha eliminato tale deroga al regime di esenzione successivamente reintrodotta nell'art. 10, primo comma, n. 8-bis), del d.P.R. n. 633 del 1972, a decorrere dal 12 agosto 2012, in sede di conversione del decreto-legge n. 83 del 2012, con la legge n. 134 del 2012. Tale categoria ha sostanzialmente assorbito quella dell'edilizia convenzionata. Per quanto riguarda la misura dell'aliquota IVA, in base al n. 127-undecies) della Tabella A, parte III, allegata al d.P.R. n. 633 del 1972, le cessioni di fabbricati abitativi (non aventi le caratteristiche di abitazioni di lusso secondo i criteri stabiliti dal decreto del Ministro dei lavori

pubblici 2 agosto 1969) effettuate dalle imprese costruttrici sono assoggettate ad IVA con applicazione dell'aliquota del 10 per cento, salvo la riduzione dell'aliquota al 4 per cento qualora il cessionario sia in possesso dei requisiti "prima casa" di cui alla nota II-bis) all'art. 1 della tariffa, parte prima, allegata al d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131. La cessione avente ad oggetto un fabbricato abitativo avente le caratteristiche di abitazione di lusso è, invece, soggetta ad IVA con applicazione dell'aliquota ordinaria.

Per ogni altra delucidazione sul regime fiscale, il sottoscritto CTU, rimanda responsabilmente a consulenza più specifica di tipo economico-commerciale.

7. PROSPETTO RIASSUNTIVO DI STIMA E CONSISTENZA

Intero Fabbricato

Catasto fabbricati Comune di Figline Vegliaturo (CS):

Fgl. 3 p.lla n. 430 sub 1 – cat. A/3 – cl. 1 – 8,5 vani – rendita Euro 377,53

Trattasi di Fabbricato di antica costruzione ad uso abitativo, ben rifinito al suo interno, fruibile in senso verticale. Si compone di: Un pian terreno (leggermente interrato sul lato nord) con ingresso indipendente dove vi è una cucina rustica e un servizio igienico sottoscala. Un piano primo raggiungibile sia dal piano terra (attraverso scala in legno interna) ma anche da un ingresso indipendente posto sul lato nord servito da rampa di scale esterne, composto da un salotto/ soggiorno e cucina con rifiniture tradizionali. Un piano secondo mansardato collegato al piano sottostante attraverso scala in muratura, composto da bagno e camere da letto con opportuno disimpegno. Il fabbricato è in posizione “tranquilla” nel nucleo storico più antico di Figline Vegliaturo, vicino alla viabilità principale con spazi pubblici relativamente ampi e fruibili per parcheggio all’aperto.

Diritto acquisito alla massa: proprietà.

La quota di proprietà di 1/1 su tale immobile è pervenuta al Sig.

con atto di compravendita per notar Leucio Gissona del 9 settembre 2003 n. 264203 di rep. Trascritto a Cosenza il 10.9.2003 ai nn. 22720/RG e 16979/RP.

Nel vigente strumento urbanistico P.D.F. il fabbricato ricade in zona A-Centro Storico.

Il fabbricato non è dotato di permesso/concessione edilizia in quanto costruito in epoca remota antecedente il 1967. Tutti gli atti autorizzativi afferiscono all’ultima ristrutturazione richiesta per il fabbricato in oggetto: “D.I.A. var. prot. n. 266-3/02/2004 Straordinaria Manutenzione di un Edificio in Muratura per Civile Abitazione” approvata dal Comune di Figline Vegliaturo per effetto del “silenzio-assenso” in data 03/03/2004 (ossia trascorsi 30 gg. dalla presentazione).

Si rileva, presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Figline Vegliaturo, che per il fabbricato in esame non è mai stato richiesto dagli aventi titolo un certificato di Agibilità, anche se a parere del sottoscritto CTU è implicitamente riconosciuta la destinazione d’uso del fabbricato per i motivi meglio esplicitati al § 2; ragion per cui l’ottenimento del detto certificato non dovrebbe costituire problemi.

Si segnala l’esistenza a tutt’oggi di VINCOLO temporale sulla locazione o alienazione dell’immobile imposto dalla Regione Calabria in seguito a contributo di cui hanno beneficiato gli esecutati. Per le condizioni di vincolo si rimanda direttamente alla “Sezione D – Ulteriori informazioni” della trascrizione dell’Atto d’Obbligo allegata in calce alla presente perizia di stima.

I metodi di stima utilizzati per la valutazione monetaria del bene immobile sono: stima per via sintetica con applicazione coefficienti di merito”, “stima per capitalizzazione del reddito”. Le fonti ufficiali dei dati utilizzati nel calcolo sono: Osservatorio O.M.I. e Atti di compravendita.

$V_{(INTERO FABBRICATO)} = 61.050,00 \text{ €}$

quota di proprietà: di , 1/2 di 1/2

$V_{1/1} = 61.050,00 \text{ €}$

8. SITI INTERNET CONSULTATI

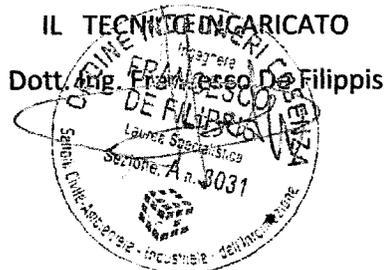
- www.istat.it
- www.agenziaentrate.it → consultazione banche dati OMI
- <http://www.avvocato.it/servizi/calcolo-imposte-compravendita-immobiliare.php>
- <http://webgis.it/sit/figlinevegliaturo/>

9. ALLEGATI

- A1 Verbale avvio operazioni peritali
- A2 Documentazione fotografica
- A3 Richiesta documenti Comune di Figline Vegliaturo e Attestazione riscontri
- A4 Stralcio dello strumento urbanistico Piano di Fabbricazione PDF
- A5 Elaborati di progetto rilasciati dal Comune di Figline Vegliaturo
- A6 Visura catastale, pianta catastale
- A7 Ispezione ipotecaria

Nel rassegnare la presente relazione ringrazio l'Ill.mo Giudice per la fiducia accordatami.

Cosenza, lì 30/09/2014



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Cosenza**

Dichiarazione protocollo n. CS0418193 del 27/10/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Figline Vegliaturo

Via Indipendenza

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 3
Particella: 430
Subalterno: 1

Compilata da:

Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Cosenza

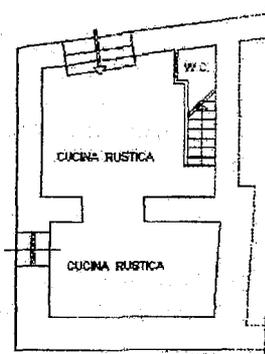
N. 1828

Scheda n. 1

Scala 1:200

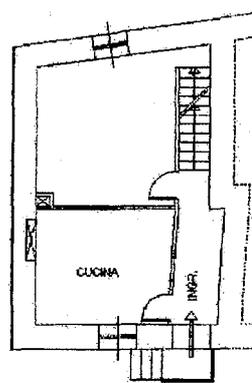
PIANO TERRA

H = 2.20 m.

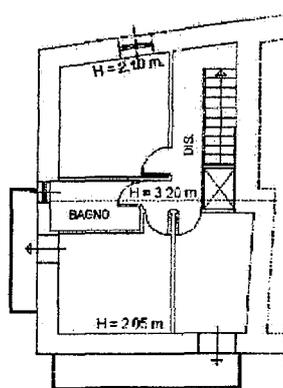


PIANO PRIMO

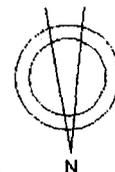
H = 2.35 m.



PIANO SECONDO



ORIENTAMENTO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/09/2014 - Comune di FIGLINE VEGLIATURO (DS82) - Foglio: 3 Particella: 430 - Subalterno 1 - VIA INDIPENDENZA SNC piano: T-1-2;

Ultima Planimetria in atti

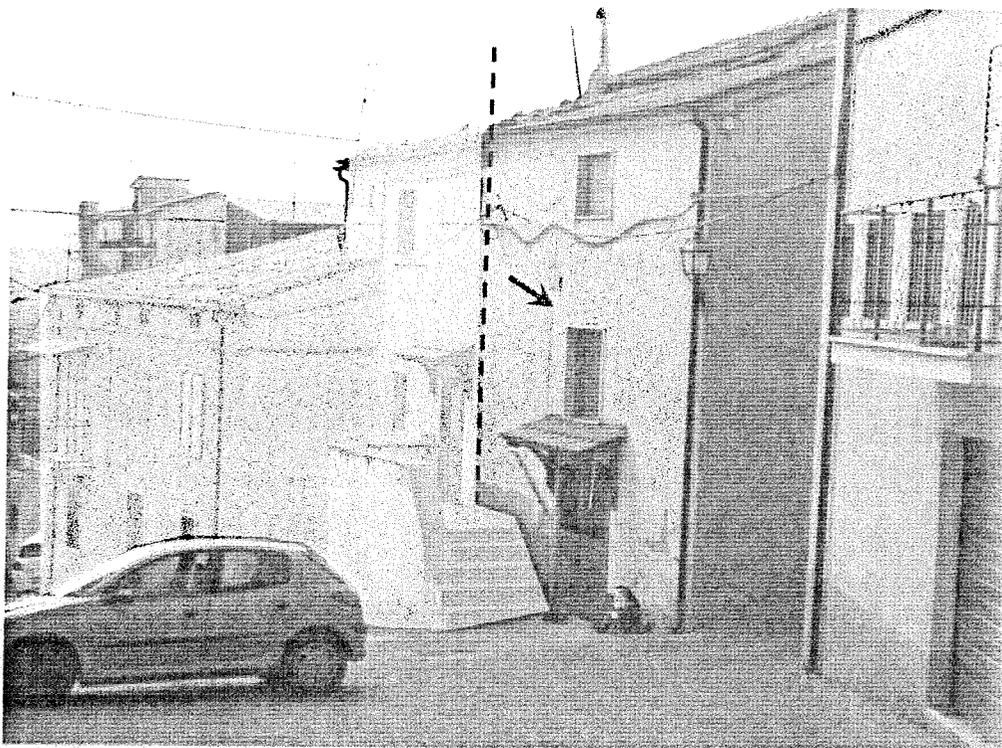


FOTO 1 – Fabbricato oggetto di causa. Ingresso lato sud cucina rustica al pian terreno su via indipendenza.

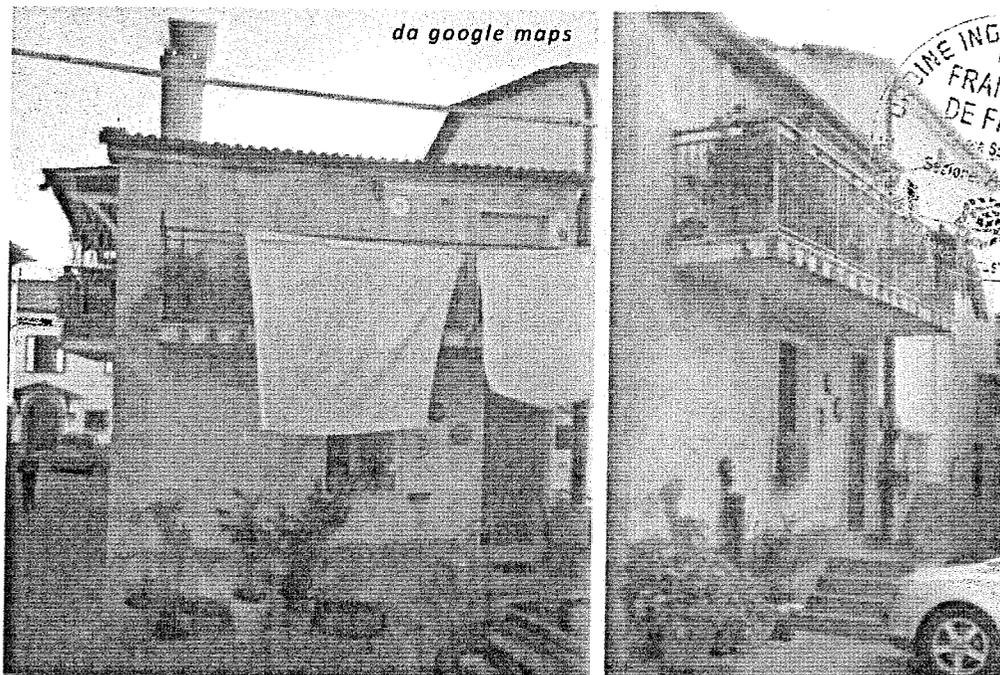


FOTO 2 – Ingresso lato sud da Piazza Michele Bianchi. Il piano terra da questo lato è leggermente interrato per cui il piano primo soprastante è facilmente raggiungibile con poche alzate di scala.

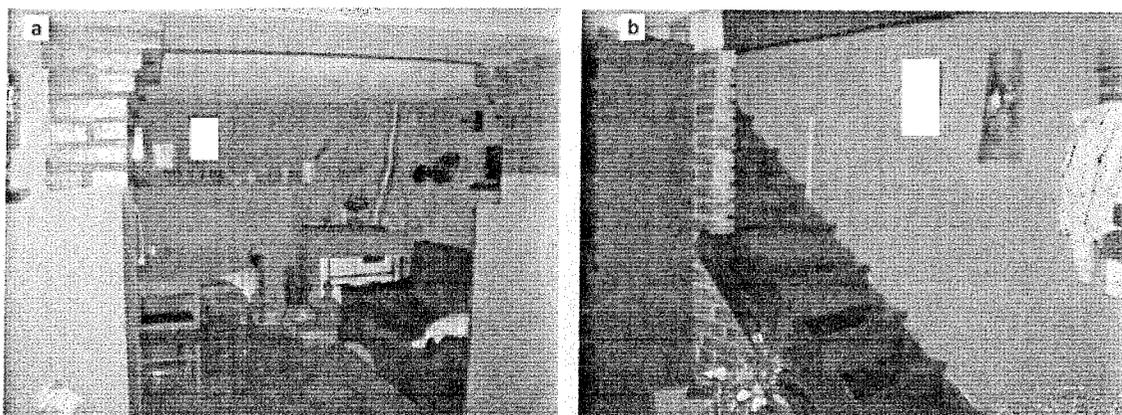


FOTO 3 – Piano terra. a) In evidenza cucina rustica; b) Scale interne di collegamento con il piano primo.

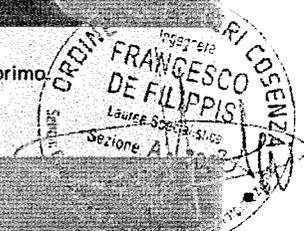


FOTO 4 – Piano terra locale cucina rustica.



FOTO 5 – Piano primo. Corridoio d'ingresso e stanza salotto-studio.

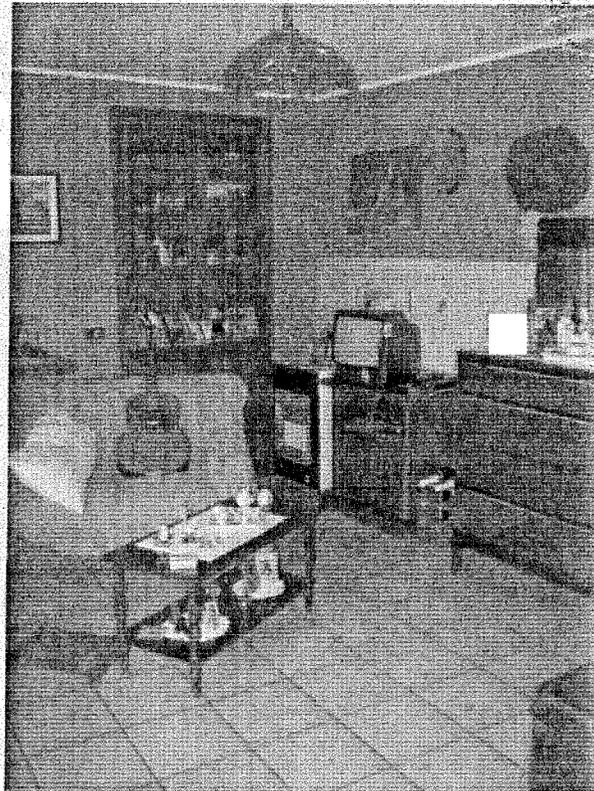


FOTO 6 – Piano primo. Stanza soggiorno.



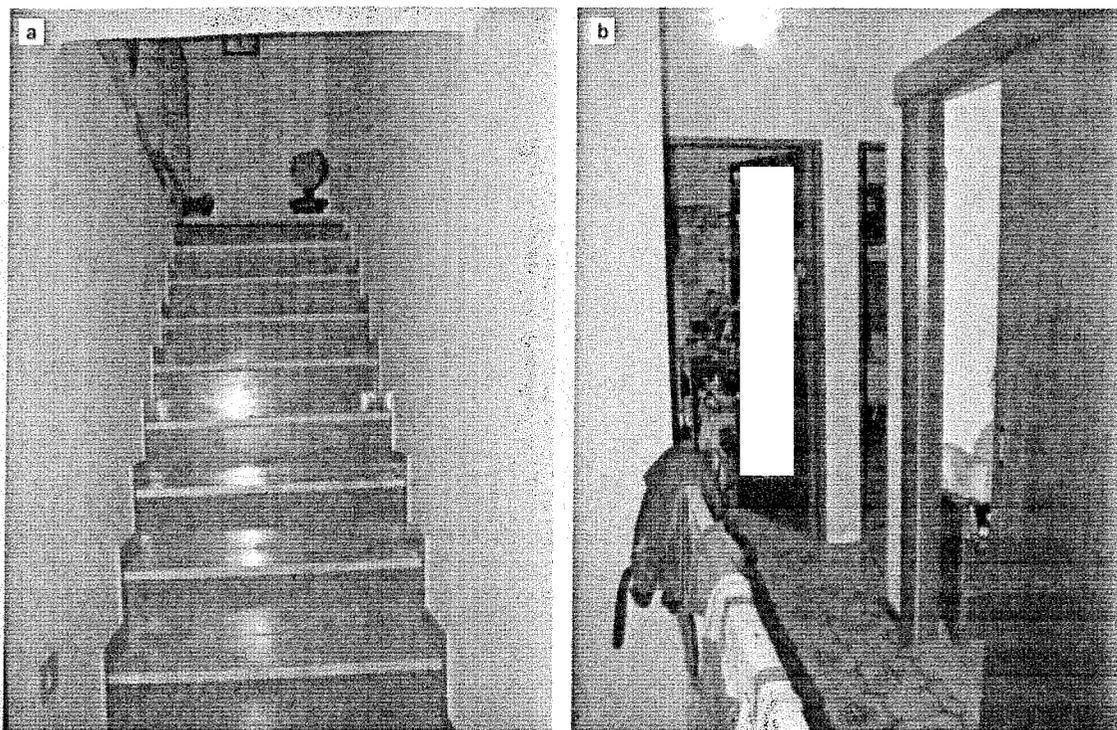


FOTO 7 – a) Scala di collegamento interna tra piano primo e piano secondo; b) Disimpegno al piano secondo.

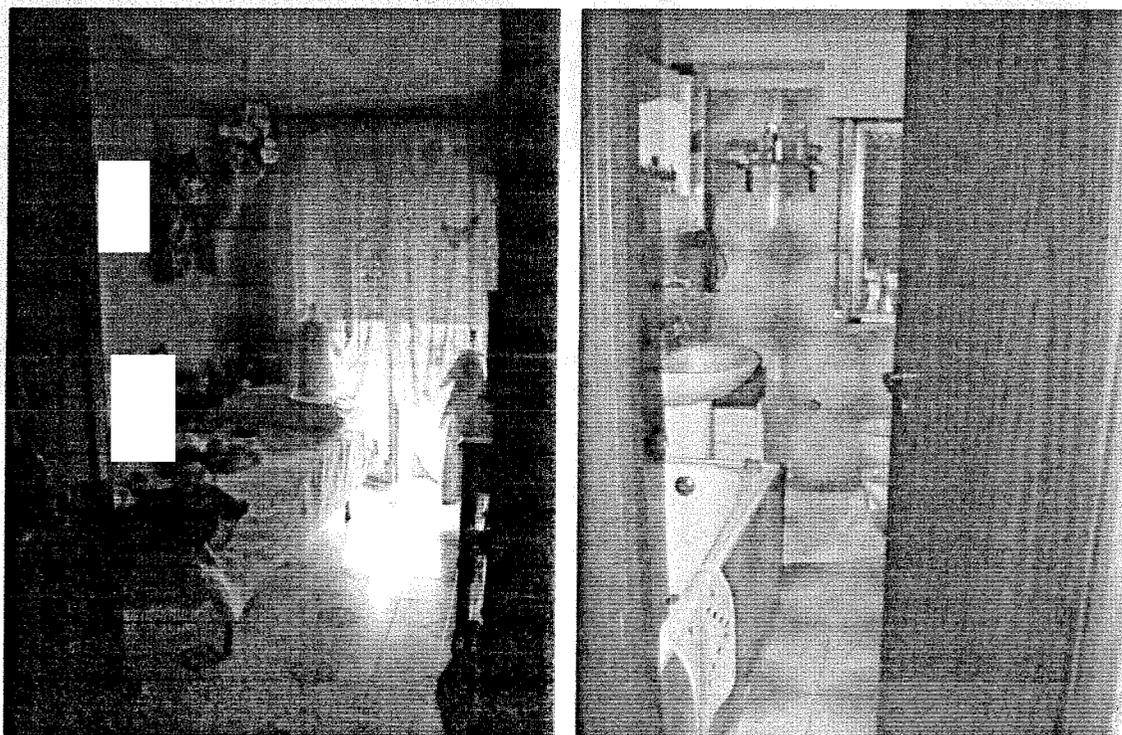


FOTO 8 – Piano secondo. Stanza da letto e bagno.

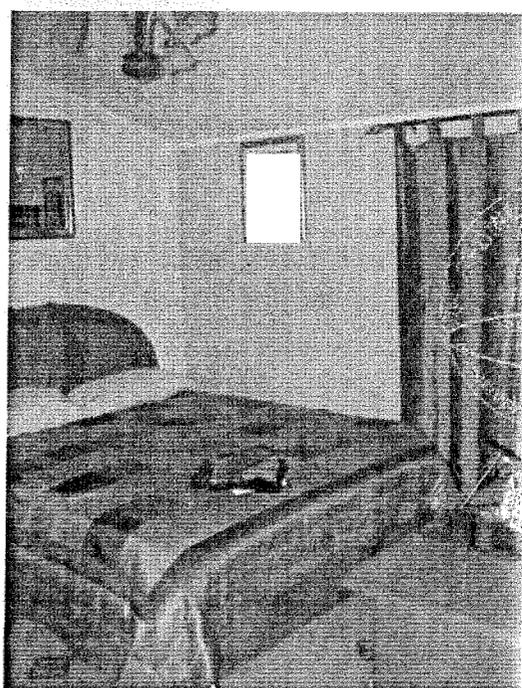
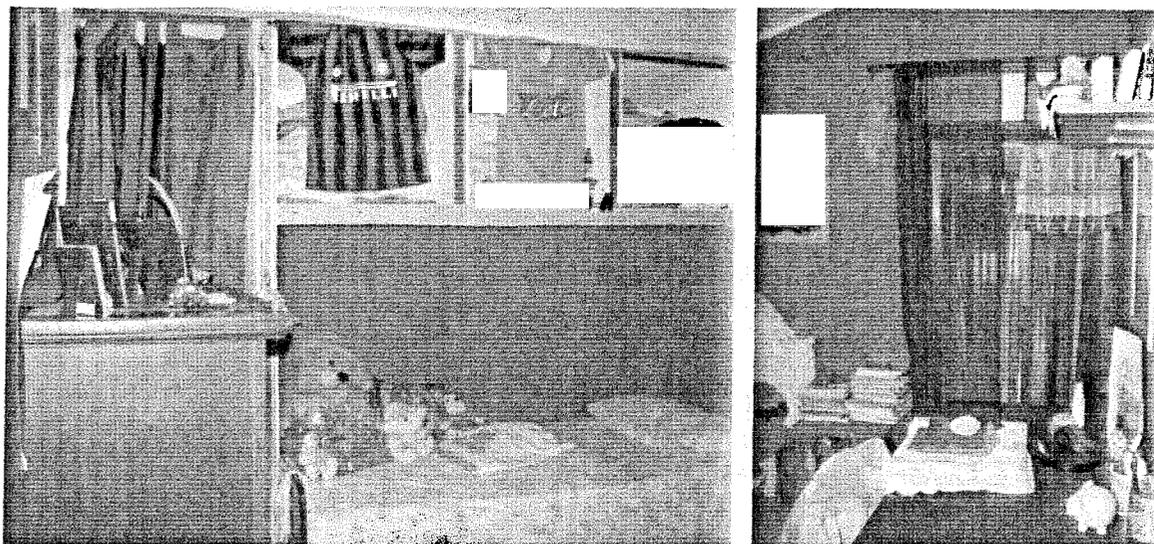


FOTO 9 – Piano secondo. Stanze da letto.

