

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

**Esecuzione Immobiliare n°75/2023 R.G.E.I.**

**c/o**

**Stima Immobile sito in Mendicino (CS) in località  
Contrada Pasquali snc.**

**RAPPORTO PERITALE**

**II C.T.U.**

# Relazione

## ➤ Premessa

Il sottoscritto Ing. [REDACTED], in riferimento all'incarico di consulenza tecnica d'ufficio relativo all'esecuzione immobiliare n°75/2023 promossa dalla società [REDACTED] nei confronti della Sig.ra [REDACTED], conferito dalla Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Cosenza Dott.ssa [REDACTED] in data 4.8.2023 con giuramento in forma telematica tenutosi in data 7.8.2023, per la valutazione di un'unità immobiliare ubicata in un fabbricato sito in Contrada Pasquali nel Comune di Mendicino (CS), ha proceduto a sopralluoghi (All.1-1.1), previa comunicazione per le vie brevi con l'Avv. [REDACTED] custode nominata dalla G.E. e comunicazione via PEC al creditore procedente (All.2), rilievi e ricerche per dedurre tutti gli elementi che occorrono all'espletamento della consulenza.

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

## ➤ Verifica documentazione in atti.

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

La certificazione notarile presente in atti risale ad atto di donazione a titolo derivativo per un periodo superiore a venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e riporta i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato.

La visura catastale riporta una incongruenza in quanto, nonostante la risoluzione della compravendita con sentenza n° [REDACTED] del [REDACTED] del Tribunale di Cosenza (All.3),

riportata anche nelle certificazioni ipocatastali, l'immobile risulta intestato al Sig. [REDACTED]

L'incongruenza succitata può essere sanata con un'istanza di rettifica da presentare all'ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza.

Il creditore procedente ha depositato l'estratto catastale attuale e non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutata.

Lo scrivente ha richiesto l'estratto dell'atto di matrimonio (All.4) all'Ufficio Stato Civile del Comune di [REDACTED] dal quale si evince che l'esecutata è stata unita in matrimonio il giorno [REDACTED] in regime di separazione dei beni.

➤ **Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.**

Da visure ipotecarie, dopo aver richiesto l'elenco sintetico delle formalità (All.5), sull'immobile oggetto di stima ubicato nel Comune di Mendicino (CS), identificato al N.C.E.U. al Fg. [REDACTED] - P.lla [REDACTED] - Sub. [REDACTED], gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1. Ipoteca Volontaria a favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED] [REDACTED] snc., con atto del 21 Marzo 2008 per notaio Dott.ssa [REDACTED], contro la Sig.ra [REDACTED], iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza in data [REDACTED] ai numeri [REDACTED] R.P. e [REDACTED] R.G. (All.6);
2. Pignoramento immobiliare a favore della società [REDACTED] con sede in [REDACTED], contro la Sig.ra [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza in data [REDACTED] ai numeri [REDACTED] R.P. e [REDACTED] R.G. (All.7);

➤ **Identificazione Immobile oggetto di causa.**

Dai dati presenti in atti è stato possibile identificare il bene oggetto di causa che è sito in un immobile edificato in Contrada Pasquali snc. nel Comune di Mendicino (CS).

### ➤ Descrizione dell'immobile pignorato

Il giorno 5 Settembre 2023 (All.1) lo scrivente, con la presenza della custode nominata Avv. [REDACTED], si è recato sui luoghi di causa dove nessuno si è presentato per parte esecutata e, nonostante i tentativi da parte della custode di consentire l'accesso bussando diverse volte questi sono risultati vani e, pertanto, si rinviava a data da definire il nuovo sopralluogo.

Il giorno 14 Settembre 2023 (All.1.1) lo scrivente, con la presenza della custode nominata Avv. [REDACTED] si è recato sui luoghi di causa dove nuovamente nessuno si è presentato per parte esecutata ma, grazie alla presenza e alla collaborazione degli occupanti dell'immobile oggetto di causa, è stato possibile effettuare l'accesso.

All'atto del secondo sopralluogo l'immobile risulta occupato, senza alcun titolo così per come dichiarato dagli occupanti, dal Sig. [REDACTED] e dalla sua famiglia composta dalla moglie Sig.ra [REDACTED] e dalla figlia Sig.na [REDACTED].

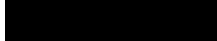
Durante il sopralluogo lo scrivente ha proceduto a rilievo diretto geometrico e fotografico dell'unità immobiliare oggetto di causa che è ubicata al primo piano di un edificio per civile abitazione sito in Contrada Pasquali snc (Foto n°1) che si sviluppa per tre piani complessivi di cui uno seminterrato, realizzato con strutture portanti in muratura di mattoni, solai del tipo latero-cementizio e copertura a padiglione con struttura in legno e manto di coperture in tegole.

Le unità immobiliare site nell'edificio non risultano costituite in condominio.

L'immobile è stato edificato tra il 1975 e il 1978 così per come riportato nella documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale (U.T.C.) del Comune di Mendicino (CS).

#### **1) Appartamento a Piano primo (N.C.E.U. Fg. [REDACTED] - P.Ila [REDACTED] - Sub. [REDACTED])**

L'unità immobiliare oggetto di causa, all'atto del sopralluogo, è costituita dall'appartamento a piano primo dell'edificio sito in Contrada Pasquali, snc. e risulta

occupato, senza alcun titolo, dalla famiglia del Sig. .

L'appartamento ha affacci sui lati Nord-Ovest, Nord-Est e Sud-Ovest e confina a Sud-Est con il vano scala comune e con altra proprietà.

Si accede da piano terra da una corte comune (Foto n°2-3), attraverso un portone in metallo (Foto n°4) che apre su di un vano scala comune (Foto n°5-6) che disimpegna i vari alloggi ai diversi piani dell'edificio.

All'interno dell'appartamento vi si accede attraverso un portoncino blindato (Foto n°7) che affaccia sul vano scala comune.

L'appartamento è costituito da un ingresso-corridoio (Foto n°8-9) che disimpegna un locale cucina (Foto n°10), un salone (Foto n°11-12), un locale bagno (Foto n°13) e due stanze da letto (Foto n°14-15) oltre alla presenza di due balconi (Foto n°16-17-18-19) e di un locale ripostiglio (Foto n°20) su uno di essi.

La pavimentazione di tutti i locali è in piastrelle ceramiche (Foto n°8-10-12-13-14-15), mentre la pavimentazione dei balconi è in piastrelle ceramiche antiscivolo (Foto n°16-19).

Le pareti sono intonacate e tinteggiate (Foto n°8-11-12-14-15), due pareti della cucina sono rivestite in parte con piastrelle ceramiche e in parte con pannelli in EPS per una altezza pari a circa 1,80 m (Foto n°10), le pareti del locale bagno sono rivestite con piastrelle ceramiche per una altezza pari a circa 2,10 m (Foto n°13).

Gli infissi esterni sono costituiti da finestre e porte-finestre in parte in legno con vetro singolo [Salone (Foto n°21) e locale bagno (Foto n°22)] e in parte con finestre in alluminio con vetrocamera (Foto n°23) con oscuramento costituito da tapparelle avvolgibili in pvc (Foto n°17) mentre gli infissi interni sono costituiti da porte in legno tamburato (Foto n°9).

L'appartamento è fornito di impianto idrico ed elettrico funzionanti ed è provvisto di impianto di riscaldamento con caldaia a gas e stufa a pellet installata dall'occupante.

La superficie calpestabile rilevata per l'appartamento è pari a circa 94,20 mq mentre la superficie lorda commerciale è pari a circa 112,25 mq oltre a circa 28,02 mq di superficie

dei balconi e di circa 3,10 mq di superficie lorda per il ripostiglio presente su uno dei balconi.

L'altezza utile interna è pari a circa 2,90 m.

Mediocre è lo stato di conservazione dell'immobile che necessita di alcuni interventi di manutenzione interna dovuti principalmente a delle infiltrazioni nel sottotetto con conseguente formazione di muffe nel locale bagno (Foto n°24-25-26) e in una delle stanze da letto (Foto n°27-28) oltre a distacco di intonaco dovuta a presunta perdita nel locale bagno (Foto n°29).

La zona in cui si trova il bene succitato è servita da infrastrutture, reti e servizi di vario genere e risulta edificata con tipologia prevalentemente residenziale; detta area sorge nella zona denominata Pasquali del Comune di Mendicino (CS) a circa 3,4 km dal Centro Storico del Comune succitato, a circa 8 km dal centro della città di Cosenza, a circa 6,4 km dall'Ospedale Civile dell'Annunziata e a circa 7 km dallo svincolo autostradale Cosenza Sud della E 45.

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

➤ **Legittimità della costruzione.**

Il fabbricato sito in Contrada Pasquali snc. nel Comune di Mendicino (CS) è stato autorizzato con Licenza Edilizia n° [REDACTED] del [REDACTED] (All.8) rilasciata dal Comune stesso al Sig. [REDACTED] per i lavori di **“COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE”**.

Successivamente è stata presentata dallo stesso Sig. [REDACTED] la richiesta di rilascio del Certificato di abitabilità prot.n° [REDACTED] del [REDACTED] (All.9) senza che questi sia stato rilasciato così per come attesta il Certificato dell'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Mendicino (CS) (All.10)

Dal confronto tra la planimetria da progetto autorizzato e la planimetria da rilievo sono emerse difformità rispetto a quanto autorizzato e successivamente realizzato infatti:

- l'appartamento a piano primo, identificato al Fg. [REDACTED] – P.lla [REDACTED] – Sub. [REDACTED] del NCEU del comune di Mendicino (CS), da un confronto tra la planimetria approvata (All.11) e la planimetria da rilievo (All.12), risulta difforme per una diversa distribuzione degli spazi interni e una diversa estensione di uno dei due balconi oltre alla presenza di un ripostiglio su uno di essi.

Le difformità relative alla diversa distribuzione degli spazi interni e alla diversa estensione di uno dei due balconi possono essere sanate attraverso la presentazione di una SCIA in sanatoria dal costo di €.516,00 oltre le spese tecniche pari a €.1.000,00.

La difformità relativa al ripostiglio sul balcone non può essere sanata essendo in abuso volumetrico e, pertanto, lo stesso deve essere rimosso.

Inoltre l'immobile necessita di interventi di manutenzione interna (riparazione perdita locale bagno, spicconatura e rifacimento intonaco parete stanza da letto e tinteggiature soffitti locale bagno e stanza da letto) dal costo di circa €.2.000,00 per un totale, comprensivo delle spese per la sanatoria, di circa €.3.516,00.

#### ➤ **Dati Catastali Immobili**

L'unità immobiliare è censita al N.C.E.U. del Comune di Mendicino (CS) alla Contrada Pasquali, Piano Primo in Ditta: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.

[REDACTED] diritto di proprietà pari a 1/1 con i seguenti dati identificativi:

1) Fg. [REDACTED] - P.lla [REDACTED] - Sub. [REDACTED] - Cat. A/3 - Cl. 1 - Cons. 5 vani - Superficie Catastale Totale 122 mq - Superficie Totale Escluse aree scoperte 114 mq - Rendita €.232,41;

Si allega estratto del foglio di mappa (All.13), elaborato planimetrico (All.14), planimetria catastale (All.15) e visura catastale storica (All.16).

Dal confronto tra la planimetria catastale (All.15) e le misure reali, rilievo (All.12), non emergono delle discordanze.

E' presente un'incongruenza relativa alla ditta intestataria nella visura catastale che può essere sanata presentando una istanza di rettifica all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di

Cosenza.

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

Per come si evidenzia nello stralcio del P.S.C. del Comune di Mendicino (All.17) il fabbricato, all'interno del quale si trova il bene per cui è causa, risulta ricadere nell'Ambito Territoriale Urbano (ATU):

- “ATU PASQUALI 1” secondo l'art.189 e "Città consolidata a densità medio-bassa" secondo l'art.179.

ATU PASQUALI 1

1. L'ambito comprende l'omonima contrada, caratterizzata da un tessuto consolidato prevalentemente residenziale.
2. Dovrà essere garantita la seguente dotazione minima di servizi e attrezzature pubbliche e, preferibilmente, le seguenti tipologie di servizi:

ATU	Standard esistenti	Standard previsti dal PSC	Standard previsti dal PSC – Parco lineare attrezzato	Standard previsti dal PSC nei TdU	Standard totali	Tipologie di servizi
<b>Pasquali 1</b>	7.814	80.924	0	3.701	<b>92.439</b>	Impianti sportivi, verde pubblico, servizi generali, edifici di culto

3. In quest'ambito il PSC prescrive, nel TU Territorio Urbanizzato, il sottoambito “Città consolidata” (art. 172), e nel TdU Territorio da Urbanizzare, il sottoambito “Tessuti di margine” (art. 173).

4. In particolare, nell'ATU Pasquali 1, il PSC ammette anche l'individuazione di ambiti di riqualificazione urbana (equivalenti alle Zone di Recupero di cui alla Legge 457/78) che potranno essere oggetto di programmi di riqualificazione o recupero urbano e ai relativi piani attuativi, di iniziativa pubblica o privata, che potranno prevedere forme di premialità edilizia con un IF massimo di 1,8 mc/mq.



Città consolidata a densità medio-bassa

1. L'ambito dei tessuti consolidati comprende le espansioni urbane sorte a ridosso o a breve distanza dai centri storici del PSC, con caratteri di compattezza e ormai sostanzialmente sature.

2. In tale ambito il PSC si attua per intervento diretto e sono consentiti le seguenti categorie di intervento:

- MO – manutenzione ordinaria
- MS – manutenzione straordinaria
- RE – ristrutturazione edilizia semplice
- RE/V - ristrutturazione edilizia con miglioramento efficienza energetica (con incremento volumetrico del 20%)
- D/R – demolizione e ricostruzione (con incremento volumetrico del 35%)
- D/R.c – demolizione e ricostruzione con completamento (con incremento volumetrico)
- NE - nuova edificazione

3. In tale ambito sono consentiti i seguenti usi:

- **Res** 1-2-3-4 = Civile abitazione; Residenza collettiva (residenza per anziani, residenza protetta, residenza per studenti, collegio, convitto, convento, etc.); Annessi alla residenza (cantine, magazzini); Box e autorimesse provati a servizio della residenza.
- **Alb** 1-2 = Alberghi dotati di strutture, attrezzature e servizi specializzati per l'organizzazione di manifestazioni congressuali e convegni o anche dotati di impianti e attrezzature per fornire servizi specializzati per il relax ed il benessere psicofisico compresi spazi di servizio; Attività legate alla congressualità (centri congressi, sale convegni, etc.).
- **NrC** 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 = Esercizi di vicinato e medie strutture di vendita e relativi depositi e magazzini; Grandi strutture di vendita e relativi depositi e magazzini; Magazzini e depositi per attività commerciali; Saloni espositivi (autosaloni e show-room) e relativi depositi e magazzini; Tabaccai, Farmacie, Edicole, Ricevitorie, etc.; Pubblici esercizi

e relativi depositi e magazzini; Esercizi di ristorazione, per la somministrazione di pasti, bevande e di latte (ristoranti, trattorie, tavole calde, pizzerie, birrerie ed esercizi similari); esercizi per la somministrazione di bevande, di latte, di dolci e di prodotti di gastronomia (bar, caffè, gelaterie, pasticcerie ed esercizi similari); Esercizi in cui la somministrazione di alimenti e bevande viene effettuata congiuntamente ad attività di intrattenimento e svago (sale da ballo, sale da gioco, locali notturni ed attività similari); Magazzinaggio per pubblici esercizi e/o di ristoro; Uffici privati (anche aperti al pubblico), studi professionali, studi medici, ambulatori privati, etc.; Attività terziarie a carattere concentrato (banche, finanziarie, agenzie di servizio, etc.).

- **AeP** 1, 2, 3, 4 = Artigianato di servizio compatibile con la residenza (laboratori produttivi, piccole attività artigianali, laboratori di assistenza e riparazioni, etc.); Magazzinaggio per attività artigianali, produttive, artistiche, di servizio, etc.; Attività artistiche (laboratori e studi d'arte, etc.); Piccola industria, artigianato industriale e relativi depositi e magazzini.

- **SeP** 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9,10 (ad esclusione di quelle destinazioni con Cu\_E) = Servizi di interesse generale (ufficio postale, centro civico, sportello esattoriale, info-point, etc.) e aree cimiteriali; Attività culturali: multisala cinematografica, cinema, teatro, sala concerto, museo, sala polifunzionale, biblioteca; Servizi socio-sanitari e di assistenza: ospedale, clinica privata, ambulatorio, ASL, veterinario, cliniche veterinarie, chiesa e relativi uffici, residenza sanitaria assistenziale, casa-albergo, centro anziani e centro sociale; Amministrazione pubblica: uffici comunali, uffici provinciali, uffici regionali, rappresentanza di governo, etc.; Servizi per l'Istruzione dell'obbligo e superiore, pubblica o paritaria; Scuola dell'infanzia e asili nido, Università e centri di ricerca; Impianti coperti per lo sport, impianti scoperti per lo sport, etc.; Parcheggi privati; Distributori di carburante comprese aree per servizi e attrezzature accessorie.

**4.** La città consolidata si articola in:

- città consolidata a densità medio – bassa;

- città consolidata a densità bassa.

#### 5. Parametri urbanistici ed edilizi:

- città consolidata a densità medio - bassa:

- IF = **0,80** mc/mq

- Hmax = m. **12,00** (< Hmax edifici circostanti)

- NL = **4**

- DS = allineamento al filo degli edifici circostanti (minimo m. **6,00**).

- De = m. **10,00** (fra pareti finestrate, la metà della somma delle altezze dei due edifici, minimo m. 10,00)

- Dc = **Hmax/2** (minimo m. **5**). E' ammessa la costruzione in aderenza nel caso di preesistente costruzione del vicino sul confine, ovvero nel caso di presentazione di progetto unitario)

- RC = **1/4**

- Ip = **> 50%** .

6. In tale sottoambito non sono mai ammessi usi con carico urbanistico elevato (Cu\_E).

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

I dati indicati nell'atto di pignoramento risultano conformi rispetto ai dati reali dell'immobile per cui è causa e ne consentono l'univoca identificazione del bene.

Da controlli tramite visure ipotecarie eseguite all'Agenzia delle Entrate (All.5) è stata verificata la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutata e precisamente:

- Diritto di piena proprietà dei locali identificati al N.C.E.U. del Comune di Mendicino (CS), foglio [redacted] particella [redacted] sub. [redacted], siti in un fabbricato ubicato nel comune succitato in Contrada Pasquali tramite atto per notaio [redacted] del 21 Marzo 2008, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza il giorno

[REDACTED] (All.18) con atto di compravendita ricevendo dalla Sig.ra [REDACTED] la piena proprietà dell'immobile succitato.

Alla Sig.ra [REDACTED] l'immobile suindicato è pervenuto in virtù di atto per notaio [REDACTED] del 6 Giugno 1995, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza il giorno [REDACTED]

[REDACTED] (All.19) con atto di donazione accettata ricevendo dal Sig. [REDACTED] la nuda proprietà dell'immobile succitato.

E' necessario fare presente che l'esecutata successivamente ha ceduto l'immobile tramite atto per notaio [REDACTED] del 26 Febbraio 2009, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza il giorno [REDACTED]

[REDACTED] (All.20) con atto di compravendita cedendo al Sig. [REDACTED] la piena proprietà dell'immobile succitato.

Successivamente l'esecutata Sig.ra [REDACTED] ha presentato Domanda Giudiziale per Risoluzione del Contratto di Compravendita succitato presso il Tribunale di Cosenza

[REDACTED], trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza il giorno [REDACTED] (All.21).

Con sentenza n° [REDACTED] del [REDACTED] (All.3) e successiva annotazione a trascrizione-risoluzione del [REDACTED], trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza il giorno [REDACTED] (All.22) l'esecutata ha riacquisito la piena proprietà dell'immobile per cui è causa.

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

Il giorno 14 Settembre 2023 lo scrivente, all'atto del secondo sopralluogo (All.1.1), ha potuto accertare che l'immobile sito nel Comune di Mendicino (CS) e identificato al N.C.E.U. del Comune succitato come:

- 1) Piano Primo - Fg. [REDACTED] - P.IIa [REDACTED] - Sub. [REDACTED] - Cat. A/3 - Cl. 1 - Cons. 5 vani - Superficie Totale 122 mq - Superficie Totale escluse aree scoperte 114 mq - Rendita €.232,40;

Risulta occupato, senza alcun titolo, dalla famiglia del Sig. [REDACTED].

➤ **Vincoli**

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

➤ **Stima**

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

Dalle indagini effettuate, considerando l'ubicazione, l'estensione, l'età, la qualità delle rifiniture, lo stato di conservazione e manutenzione, i prezzi medi correnti per le vendite di costruzioni analoghe e della zona (ricavati presso studi notarili, studi commerciali, studi tecnici), le possibilità commerciali, e tutte le altre caratteristiche, confrontate anche con i dati dei maggiori operatori del settore della zona, sono emersi valori, per i locali situati nel Comune di Mendicino alla Contrada Pasquali snc, tra 450 e 650 €/mq. per costruzioni simili a quella in esame, omogeneizzati con adeguati coefficienti dovendo tener conto delle mediocri condizioni di conservazione e della presenza di finestre in legno con vetro singolo (0.90) e delle superfici dei balconi e del ripostiglio in abuso presente sul balcone (0.35).

Si ritiene, pertanto, di poter applicare il valore di 550,00 €/mq. quale prezzo base alle superfici virtuali ottenute applicando i suddetti coefficienti alle superfici reali commerciali.

Si riporta, qui di seguito, tabella dettagliata della stima della singola unità immobiliare identificata con i dati catastali:

Comune	Piano	Dati Catastali	Sup. Virtuale (mq.)	Valore (€/mq.)	Stima (€.)
Mendicino	P.1	[REDACTED]	$112,25*(0.90)+(4,30+23,72+3,10)*(0.35)=$ $= 111,92$	550,00	61.556,00
<b>Totale Complessivo Unità Immobiliare in Mendicino (CS)</b>					<b>61.556,00</b>

Tenendo in considerazione le spese dovute per sanare l'immobile, quelle necessarie per la manutenzione ordinaria e la riduzione del valore di mercato pari al 15% praticata per l'assenza della garanzia per vizi sul bene oggetto di pignoramento il valore di stima dell'immobile oggetto di causa sarà il seguente:

1) Fg. ■ - P.lla ■ - Sub. ■ - Piano Primo - €. 61.556,00 - €. 1.516,00 - €. 2.000,00 -  
(€.61.556,00 x 0.15) = **€. 48.806,60.**

➤ **Formazione dei Lotti**

Qui di seguito viene riportata la formazione del lotto di vendita relativo all'immobile per cui è causa.

**- LOTTO N° 1**

E' costituito dall'appartamento al piano primo sito nell'edificio realizzato in Contrada Pasquali snc. nel Comune di Mendicino (CS).

Il prezzo base di vendita è pari a **48.806,60 €.** al netto delle detrazioni effettuate nella misura di:

- €. 3.516,00 quali costi per sanare e ristrutturare l'immobile.

➤ Descrizione: **Piena Proprietà del 100/100** – Appartamento posto a piano primo, situato in un fabbricato in muratura portante edificato in Contrada Pasquali snc. nel Comune di Mendicino (CS), composto distintamente da un ingresso-corridoio che disimpegna un locale cucina, un locale bagno, un ampio salone e due camere da letto il tutto servito da un ingresso pedonale da vano scala comune a piano terra per una superficie complessiva lorda di mq. 112,25 circa oltre alla superficie dei balconi pari a circa 31,12 mq.

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

Rifiniture mediocri.

L'immobile è sprovvisto di certificato di agibilità e necessita di alcuni interventi

di manutenzione ordinaria (riparazione perdita nel locale bagno, spicconatura intonaco in una camera da letto, raschiatura tinteggiatura locale bagno e camera da letto causa formazione di muffe, preparazione fondo per tinteggiatura, realizzazione intonaco e tinteggiatura soffitti e parete interna, sostituzione n°2 infissi esterni in legno con vetro singolo).

L'immobile è identificato al N.C.E.U. del Comune di Mendicino, Contrada Pasuali snc., piano primo, in Ditta [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] con i seguenti dati catastali:

Fg. [REDACTED] - P.IIa [REDACTED] - Sub. [REDACTED] - Cat. A/3 - Cl. 1 - Cons. 5 vani - Superficie Totale 122 mq - Superficie Totale escluse aree scoperte 114 mq - Rendita €.232,41.

➤ Prezzo Base: **€.48.806,60**

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

Si allega documentazione fotografica di n°29 pose (All.23).

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

Il C.t.u.

Castrolibero, li 29.9.2023