

[Dott. Ing. Ernesto Infusino](#)  
Via R. Misasi (ex Via Roma) n°10  
87100 Cosenza - Tel 0984/24809  
email: [cavainfusino@alice.it](mailto:cavainfusino@alice.it)  
PEC: [ernesto.infusino.b833a@ingpec.eu](mailto:ernesto.infusino.b833a@ingpec.eu)

# Tribunale di Cosenza

## Ufficio Fallimenti

### Consulenza Tecnica d'Ufficio

**Fallimento** (n°5/2022),  
**soci**  
**illimitatamente responsabili**

**Giudice Delegato** Dott. Giorgio PREVITE  
**Curatore Fallimentare** Dott. Luciano LAURENZI

## RELAZIONE DI PERIZIA

*IL Tecnico*

*Dott. Ing. Ernesto Infusino*



# RELAZIONE

Oggetto: **Fallimento n°5/2022 -----**  
**-----soci illimitatamente**  
**responsabili**  
**Tribunale di Cosenza.**

Con istanza n°02/2022 del 23/03/2022 presso il Tribunale di Cosenza, Sezione Fallimentare, il Dott. Luciano Laurenzi, Curatore del Fallimento n°5/2022 R.F. pendente presso detto Tribunale, comunicava al Giudice Delegato, attesa la necessità di un consulente tecnico ai fini della vendita nella procedura fallimentare in oggetto, la nomina del sottoscritto Ing. Ernesto Infusino, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n°1594:

*“per la stima del patrimonio immobiliare intestato ai falliti” e al fine della determinazione del “valore di mercato dei suddetti beni”.*

Dopo aver eseguito le necessarie indagini, sono in grado di rispondere, al quesito posto, relativamente agli immobili di cui i falliti detenevano la proprietà nella misura del 100%. Per gli altri immobili si procederà alla stima a seguito dello scioglimento di divisione con gli altri cointestatari.

Il presente elaborato è stato diviso nei seguenti paragrafi:

**A - Premesse**

**B - Descrizione e consistenza dei beni**

**C - Verifica e destinazione urbanistica**

**D - Criteri di stima**

**E - Valore di mercato immobili**

**F - Formazione dei lotti**

**G - Conclusioni**



## A - Premesse

Il patrimonio immobiliare intestato per la quota del 100% alla Società -----  
 ----- nonché ai soci illimitatamente responsabili, -----,  
 consiste in:

1. fabbricato per civile abitazione, composto da due appartamenti al primo piano e 3 unità commerciali (negozi) al piano terra, completo di corte circostante, sito in

località Madonna delle Grazie del Comune di Montalto Uffugo (CS);

2. appezzamento di terreno di natura edificabile, sito in località Madonna delle Grazie del Comune di Montalto Uffugo (CS).

Gli immobili sono oggi così censiti in catasto del Comune di Montalto Uffugo:

**TABELLA 1**

CESPITI		Piano	Fg	Part.lla		cat.	cl.	Consistenza	
n	Immobili			n°	sub			vani	sup. mq
1	Appartamento	1	40	410	9	A/3	2	5	114
2	Appartamento	1	40	410	10	A/3	2	6	163
3	Negozi	T	40	410	6	C/1	1		111
4	Corte fabbricato	T	40	410	11	F/1			70
5	Corte fabbricato	T	40	410	12	F/1			76
6	Negozi	T	40	410	13	C/1	1		34
7	Negozi	T	40	410	14	C/1	1		54
8	Terreno (corte)		40	671					650
9	Terreno (corte)		40	672					490
10	Terreno edificabile		40	598					1.800

Attualmente i 2 appartamenti e il locale di cui al sub 14 a piano terra sono liberi, mentre nei due locali di cui al sub 6 e sub 13 insistono due attività commerciali, rispettivamente, bar e rivendita tabacchi.

### ***Sopralluoghi e documentazione***

Per rispondere al quesito posto sono stati eseguiti due sopralluoghi:

- ✓ in data **04/04/2022** presso le unità immobiliari in Montalto Uffugo località Madonna delle Grazie, alla presenza del Curatore Fallimentare Dott. Luciano Laurenzi, durante il quale sono state visionate le unità immobiliari dello stabile con relativa corte, traendone rilievo metrico e fotografico, nonché terreno edificabile limitrofo;
- ✓ in data **05/06/2023** sugli immobili in Montalto Uffugo per verificare lo stato di conservazione e manutenzione degli stessi, nonché lo stato del muro di confine della corte del fabbricato.

E' stata inoltre acquisita la seguente documentazione:

1. Visure catastali (**Allegato 1**);
2. Elaborato planimetrico e planimetrie catastali (**Allegato 2**);
3. Certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Settore Urbanistica del Comune di Montalto Uffugo in data 21/04/2023 prot. n°7184 (**Allegato 3**);
4. Concessione edilizia n°32/S del 04/12/2000 con elaborati planimetrici (**Allegato 4**);
5. DIA prot. n°874 del 15/01/2002 (**Allegato 5**);
6. Certificato di Agibilità n°1682/2002 (**Allegato 6**).

## B – Descrizione e consistenza dei beni

Il fabbricato, con struttura portante in muratura, è a due piani fuori terra ed è sito in località Madonna delle Grazie del Comune di Montalto U. Confina a Nord con la Via Cristoforo Colombo e sui restanti lati con due appezzamenti di terreno adibiti a corte esterna, destinati in parte a parcheggio e in parte a verde. Il fabbricato, realizzato negli anni '70, presenta una pianta regolare ad L ed è censito al Foglio 40 part.lla 410:

- sub 9 e sub 10, appartamenti al primo piano;
- sub 6-13-14 locali commerciali a piano terra, a cui è aggraffata l'area antistante pavimentata (sub 11-sub 12), limitrofa alla Via C. Colombo.

Completa l'immobile il terreno circostante (part.lle 671-672) di complessivi mq 1.140 adibito a parcheggio e a verde, a servizio delle unità immobiliari.



Ortofoto fabbricato. La corte esterna aggraffata è costituita dall'area pavimentata antistante la Via Cristoforo Colombo.





Foto 1-2-3 - Facciate Nord ed Ovest del fabbricato. Particolare della rampa di accesso carrabile pavimentata ricadente sulla part.lla 672.



Foto 4 - Facciate Est e Nord del fabbricato. Particolare della scala esterna di accesso all'appartamento al primo piano (sub 9) posto sul terreno di cui alla part.lla 671.

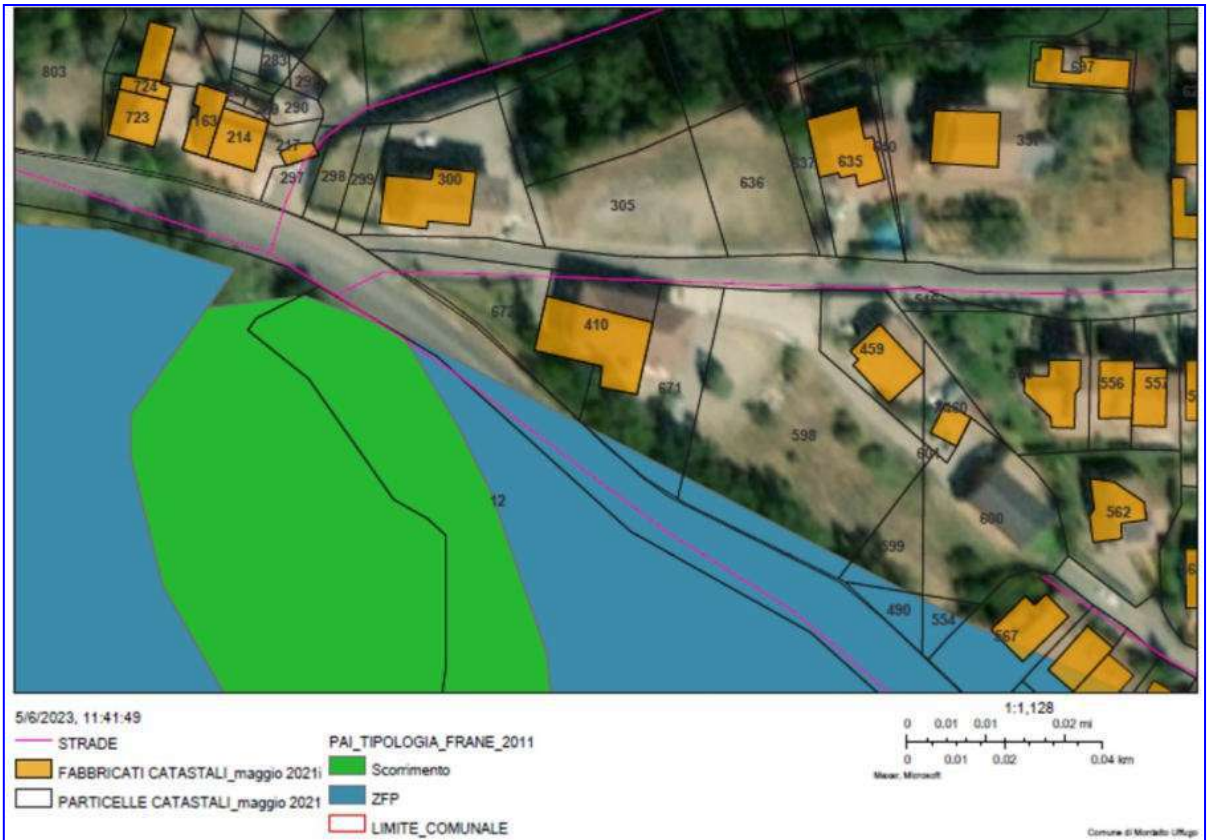
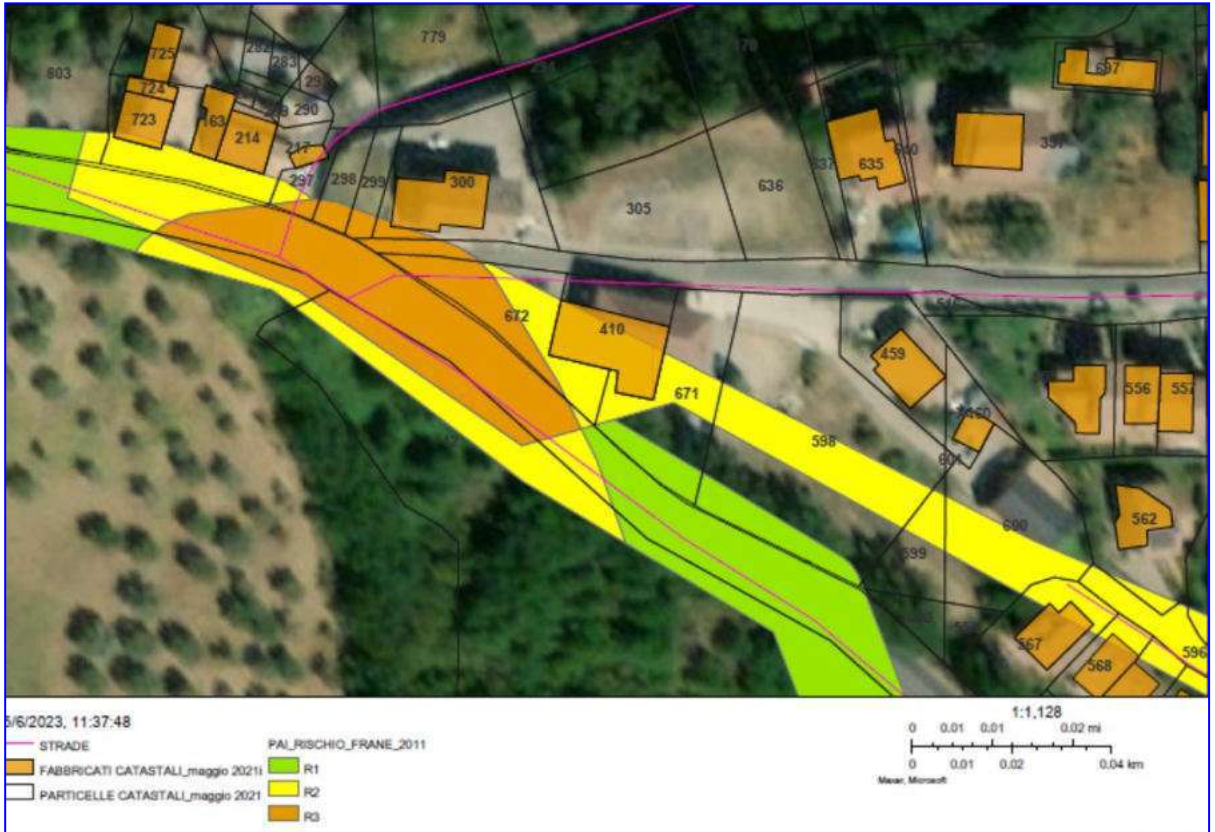


Foto 5-6 - Facciata Est del fabbricato. Particolare del corpo di fabbrica ad un piano a Sud-Est (foto a sinistra), annesso funzionalmente all'unità commerciale censita alla part.Illa 410 sub 6.

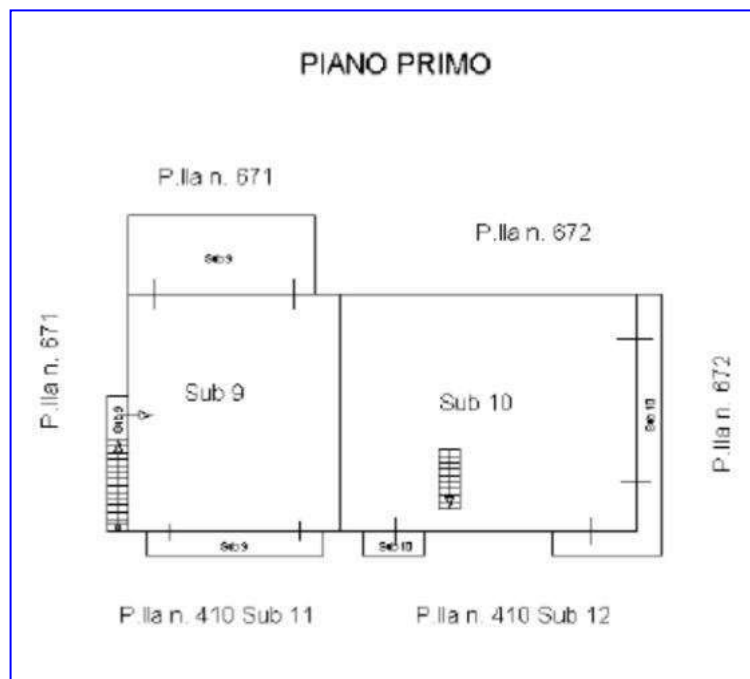
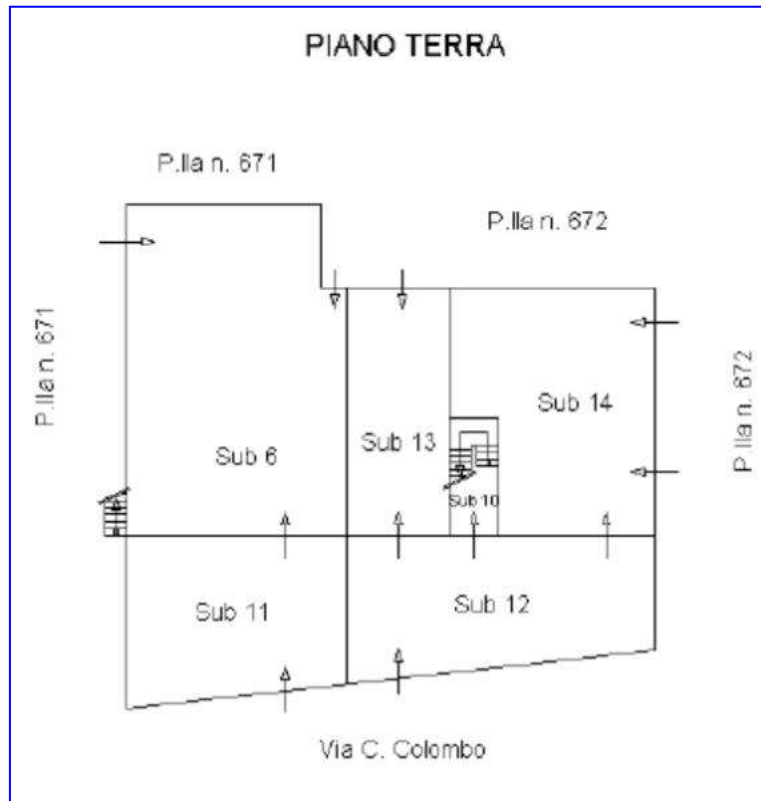


Foto 7-8 - Facciata Sud del fabbricato. L'area esterna che circonda su tre lati il fabbricato, a verde e a parcheggio, è censita alla part.Illa 672 (area Ovest e Sud-Ovest) e alla part.Illa 671 (area Est e Sud-Est).

La corte del fabbricato ricade nella zona R2 del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) a rischio medio per frana da scorrimento, come riportano i seguenti stralci tratti dal geoportale webgis (<https://webgismontalto.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/>) del Comune di Montalto Uffugo:



E' di seguito riportato l'elaborato planimetrico del fabbricato con l'indicazione delle varie unità presenti.





### B.1 Appartamento primo piano part.lla 410 sub 10

L'appartamento è censito nell'NCEU del Comune di Montalto U. al Foglio 40 part.lla 410 sub 10, cat. A/3, cl 2, vani 6, sup.cat. mq 163 (sup. escluse aree scoperte mq 156), rendita C 309,87; è posto al primo piano del fabbricato e presenta un ingresso indipendente dalla Via Cristoforo Colombo al piano terra, mediante portoncino e vano scale con doppia rampa che serve esclusivamente detta unità, che occupa l'ala Ovest del fabbricato.

Confina a Nord con la Via Cristoforo Colombo, sui lati Sud ed Ovest con la part.lla 672, ad Est con l'appartamento di cui alla part.lla 410 sub 9.

E' composto da un ingresso-disimpegno da cui si accede alla zona giorno, costituita da salone-sala da pranzo con cucina a vista, e zona notte con due camere da letto, oltre ripostiglio e due bagni. Completano l'unità due balconi, di cui uno sulla Via C. Colombo, a servizio di una camera da letto, e l'altro lungo tutto il lato Ovest che prosegue anche su parte del lato Nord, a servizio della cucina e del salone. Sono presenti due colonne di abbellimento che separano la cucina dalla restante zona living-soggiorno.

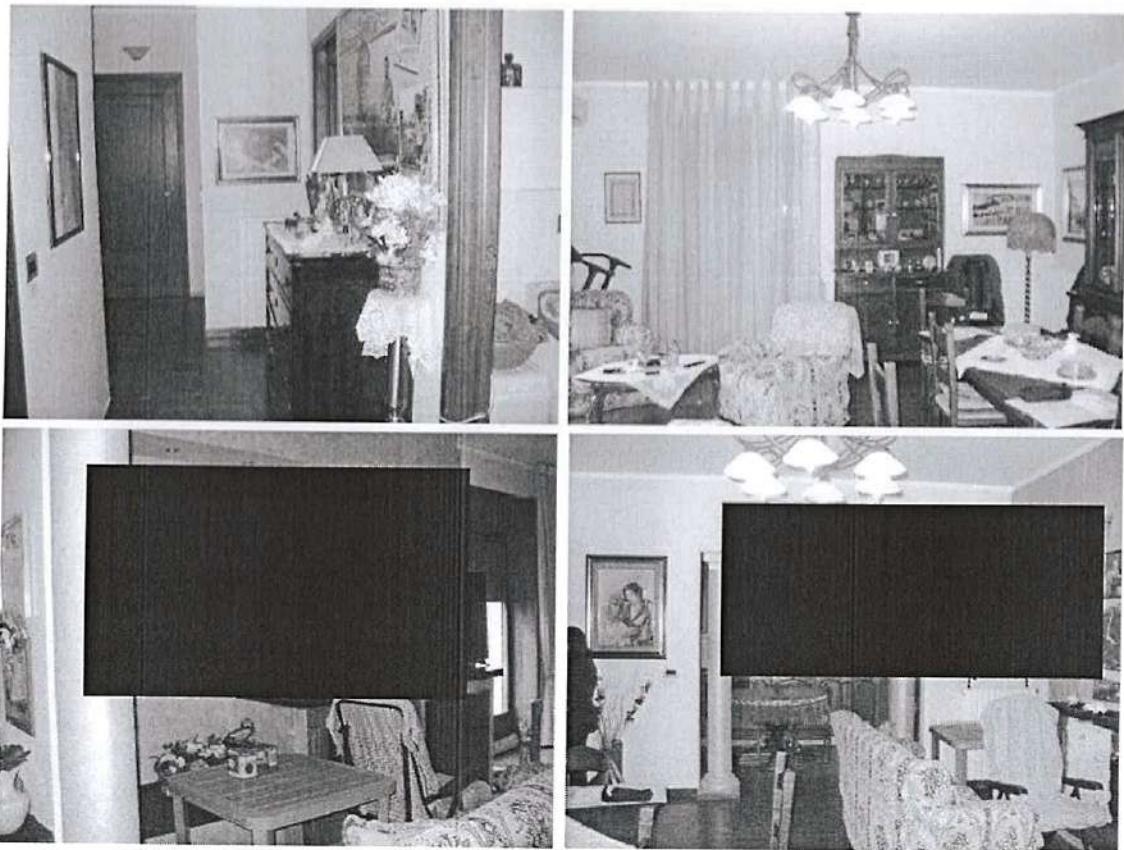


Foto da 9 a 12- Ingresso, salone con zona living e vano cucina a vista.



Foto 13-14 - Cucina



Foto 15-16 - Particolare delle colonne poste all'ingresso della cucina. Balcone su tutto il lato Ovest.

Le rifiniture sono medie, tipiche degli anni '70: i pavimenti sono in monocottura, rivestimenti dei bagni in ceramica; le porte interne sono tamburate in legno, il portoncino di ingresso è in legno non blindato, gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice e tapparelle esterne in pvc. Le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile, ad eccezione di una parete nel salone che è tinteggiata con stucco veneziano.

Gli impianti sono a norma. Tutti i vani sono dotati di climatizzatori (split con unità interna ed esterna). Nel salone è presente un termocamino e radiatori in ghisa in tutti i vani.

L'unità si trova internamente in buono stato e le condizioni di manutenzione e conservazione sono normali. Necessitano di manutenzione ordinaria, invece, gli esterni ed in particolare i frontalini dei balconi che si presentano deteriorati, con l'intonaco ammalorato e senza copriferro.



Foto 17-18 - Zona notte. Camera da letto matrimoniale.



Foto 19-20 - Camera da letto singola. Bagno.



Foto 21-22 - Particolare del ripostiglio e della pavimentazione.

La rampa di scale di accesso all'unità conduce poi al piano sottotetto praticabile, ma non abitabile, non rifinito con le travi e travicelli in legno di copertura a vista, poggianti su quinte in muratura mista (mattoni pieni, mattoni forati e blocchi in calcestruzzo) e sormontati da tegole alla marsigliese.



Foto da 23 a 26 - Particolare del sottotetto praticabile ma non abitabile, accessibile dal vano scale.

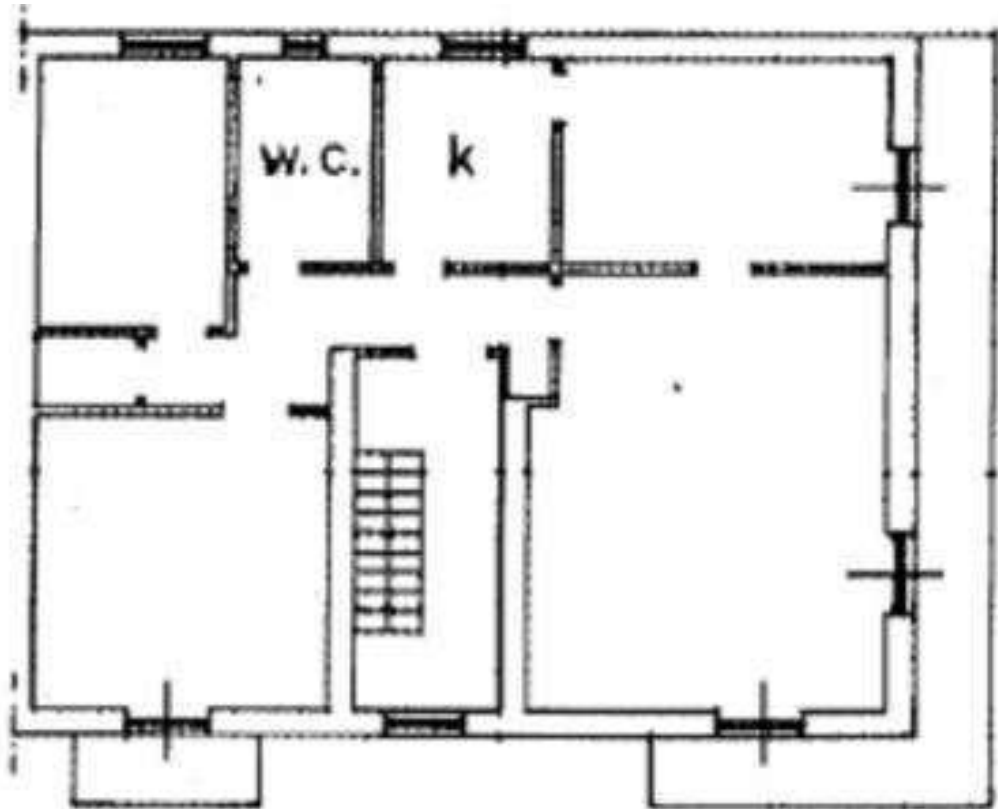
La planimetria catastale rispecchia lo stato dei luoghi, salvo che nel vano catastale cucina è stato realizzato un secondo bagno, mentre la cucina è stata ricavata in un vano a fianco del salone ed è a vista.

La superficie lorda dell'appartamento è pari a **mq 156**; i due balconi sono di superficie pari a mq 3,0 e mq 17,0, per una superficie complessiva di **mq 20**.

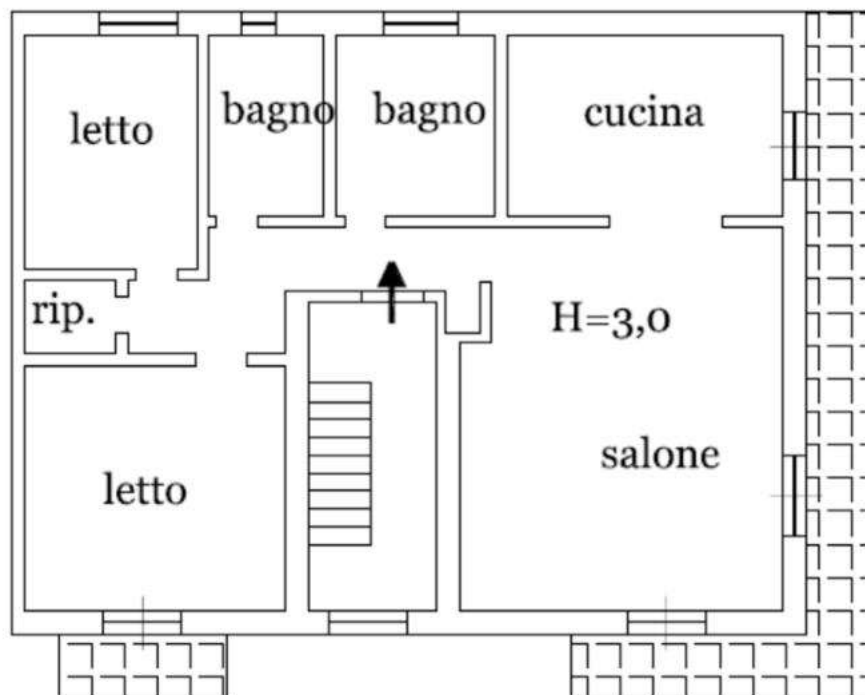
La superficie commerciale dell'appartamento è pari a:

$$\text{Sup. unità} = \text{mq } 156 + 30\% (20) = \mathbf{\text{mq } 163}$$

Planimetria catastale



Planimetria stato attuale



## B.2 Appartamento primo piano part.lla 410 sub 9

Il secondo appartamento è censito nell'NCEU del Comune di Montalto U. al Foglio 40 part.lla 410 sub 9, cat. A/3, cl 2, vani 5, sup.cat. mq 114 (escluse aree esterne mq 105), rendita € 258,23; occupa l'ala Est del primo piano del fabbricato e presenta un ingresso indipendente dalla corte mediante rampa esterna con pianerottolo di accesso, sulla part.lla 671. Confina a Nord con la Via Cristoforo Colombo, sui lati Sud ed Est con la part.lla 671 e ad Ovest con l'appartamento di cui alla part.lla 410 sub 10.

E' composto da un corridoio con accesso al salone-living, cucina con caminetto, due camere da letto, oltre bagno e ripostiglio. In quest'ultimo è stato ricavato un secondo bagno di servizio con lavatoio e lavatrice. Completa l'unità un balcone sulla via Colombo a servizio del salone e di una camera da letto, nonché un ampio terrazzo quale lastrico solare del corpo di fabbrica sul lato Sud-Est.

Le rifiniture sono buone, con pavimentazione della zona giorno (corridoio+salone+cucina) a tappeto unico di granito, mentre i pavimenti delle camere da letto sono in monocottura e pavimenti e rivestimenti del bagno in ceramica. Le porte sono in legno e nel caso della cucina e del salone sono scorrevoli.



Foto 27-28-29 - Corridoio di ingresso e vano cucina. Particolare della pavimentazione della zona giorno a tappeto unico in granito.

Il portoncino di ingresso è in legno non blindato, gli infissi esterni sono in legno con vetro

semplice e tapparelle in pvc. Le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile.

Gli impianti sono a norma. L'impianto di riscaldamento, autonomo, a metano, con caldaia esterna e radiatori in ghisa in tutti i vani. Alcuni vani sono dotati anche di climatizzatori.

In cucina è presente un caminetto.

L'unità si trova in buono stato e le condizioni di manutenzione e conservazione sono buone, ad eccezione della pavimentazione del terrazzo/lastrico solare che necessita il rifacimento a causa delle infiltrazioni nel locale sottostante.



Foto 30-31 – Camere da letto, matrimoniale e singola.



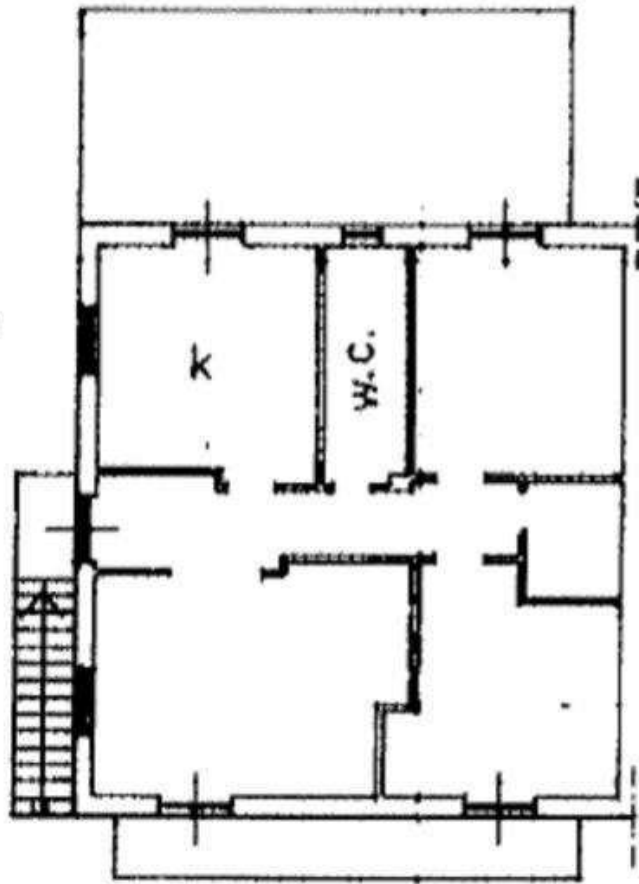
Foto 32-33 – Bagno principale e ripostiglio adibito a bagno di servizio.

La superficie lorda dell'appartamento è pari a **mq 105**; i due balconi sono di superficie pari a mq 8,0 e mq 32,0, per una superficie complessiva di **mq 40**.

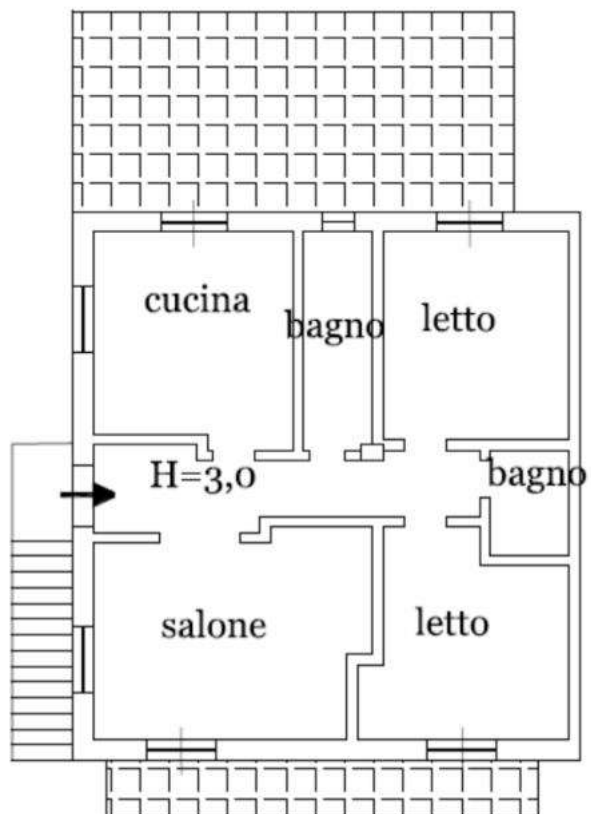
La superficie commerciale dell'appartamento è pari a:

$$\text{Sup. unità} = \text{mq } 105 + 30\% \times 25 + 10\% \times 15 = \mathbf{\text{mq } 114}$$

Planimetria catastale



Planimetria stato attuale





### B.3 Unità commerciale piano terra part.lla 410 sub 6

L'unità commerciale è censita nell'NCEU del Comune di Montalto U. al Foglio 40 part.lla 410 sub 6, cat. C/1, cl 1, consistenza mq 111, sup. mq 138, rendita € 1.610,88. L'unità, attualmente adibita a bar/pasticceria, occupa l'ala Est del piano terra del fabbricato e presenta due porte di ingresso sulla Via Cristoforo Colombo, da cui ha accesso, nonché una ulteriore porta sul retro, a cui si accede dalla part.lla 671, in corrispondenza del corpo di fabbrica ad un piano.



Foto da 34 a 37 - Particolare degli esterni dell'unità commerciale che presenta due saracinesche sulla strada principale ed una posteriore.

Confina a Nord con la Via Cristoforo Colombo, sui lati Sud ed Est con la part.lla 671 e ad Ovest con l'unità commerciale di cui alla part.lla 410 sub 14, sede della rivendita tabacchi.

E' composto da un vano principale dove è alloggiato il bancone bar e tavolini; il locale sul retro è adibito a laboratorio e servizi igienici, nonché piccolo ripostiglio con porta di accesso alla corte retrostante di cui alla part.lla 671.

Le rifiniture del locale principale sono buone, con pavimentazione in granito ed infissi in alluminio, mentre quelle del locale sul retro e dei servizi igienici sono piuttosto scadenti. Le condizioni di manutenzione del locale principale sono discrete, salvo localizzate macchie di risalita capillare su alcuni tratti delle pareti esterne. Il laboratorio retrostante e i servizi igienici, posizionati sotto il lastrico solare, si presentano invece in scadenti condizioni di

conservazione e manutenzione, per infiltrazioni sul soffitto e pareti.



Foto da 38 a 41 – Locale principale antistante adibito a bar e pasticceria.



Foto 42-43 – Locale sul retro adibito a cucina industriale. Particolare dell'estradosso del lastrico solare superiore da cui risultano i segni di infiltrazioni di acqua. La foto a destra è relativa al piccolo ripostiglio ricavato a fianco del bagno.



Foto 44-45 – Servizi igienici a servizio dell'attività commerciale. Particolare delle condizioni mediocri in cui versano i servizi igienici.



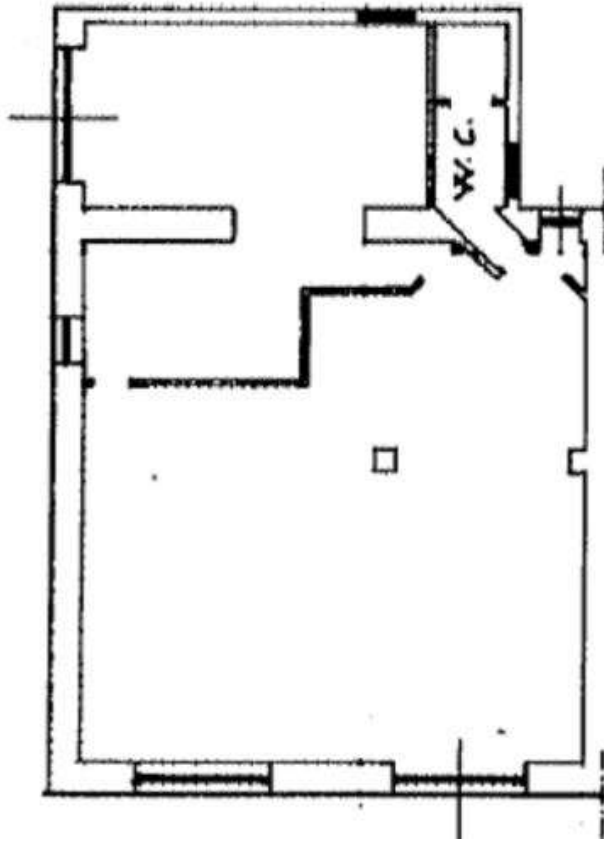
Foto 46-47 – Manifestazioni di risalita capillare lungo le pareti esterne del vano principale dell'unità.

La superficie lorda complessiva dell'unità è pari a mq 138, di cui mq 85 del vano principale antistante e mq 53 del retro e dei servizi.

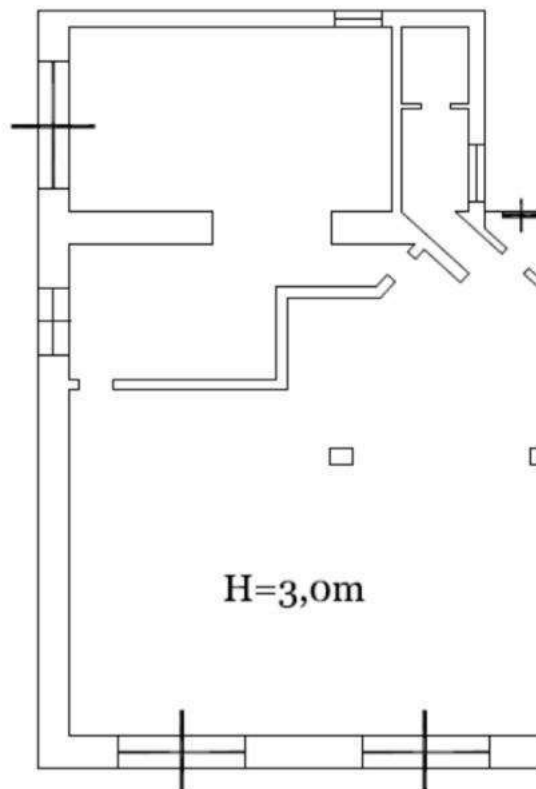
La superficie commerciale è quindi pari a:

$$\text{mq } 85 + 0,50 \times 53 = \mathbf{\text{mq } 111}$$

Planimetria catastale



Planimetria stato attuale



#### B.4 Unità commerciale a piano terra part.lla 410 sub 13

L'unità commerciale è censita nell'NCEU del Comune di Montalto U. al Foglio 40 part.lla 410 sub 13, cat. C/1, cl 1, consistenza mq 34, sup. mq 40, rendita € 493,42. Confina a Nord con la Via Colombo, ad Ovest in parte con vano scale part.lla 410 sub 10 e in parte con locale di cui al sub 14, a Sud con part.lla 672 e ad Est con l'unità commerciale sub 6. Il negozio è attualmente adibito a rivendita di tabacchi e presenta la porta di ingresso principale sulla Via Cristoforo Colombo; nel retro, dove è stato ricavato un piccolo ufficio, è presente una porta di accesso alla corte retrostante.



Foto da 48 a 51 – Interni e finiture del locale adibita a rivendita di tabacchi.  
Foto 52-53 – Parte retrostante del locale adibita ad ufficio, con porta sul retro.





Foto 54-55 – Bagno a servizio dell'attività commerciale.  
Saracinesca di ingresso dalla Via Colombo.

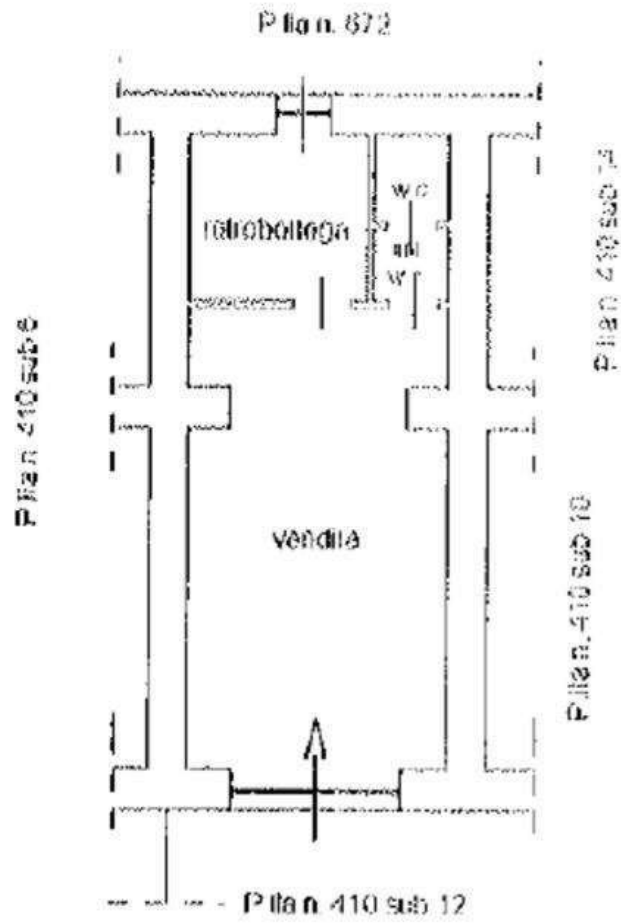
Si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione, con rifiniture medio/alte; il pavimento è in cotto, quello del bagno di servizio è in monocottura.

Ha una superficie lorda di mq 40 di cui mq 28 del vano principale antistante e mq 12 del retro e dei servizi.

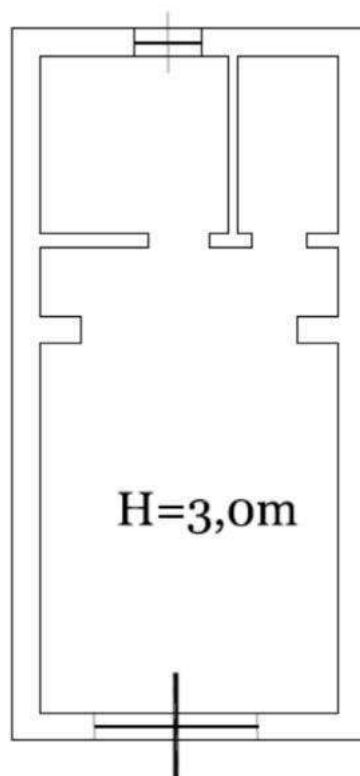
La superficie commerciale è quindi pari a:

$$\text{mq } 28 + 0,50 \times 12 = \mathbf{\text{mq } 34}$$

Planimetria catastale



Planimetria stato attuale



### B.5 Unità commerciale piano terra part.lla 410 sub 14

L'unità commerciale è censita nell'NCEU del Comune di Montalto U. al Foglio 40 part.lla 410 sub 14, cat. C/1, cl 1, consistenza mq 54, sup. mq 70, rendita € 783,67. Confina a Nord con la Via Colombo, ad Ovest e Sud con la part.lla 672 e ad Est con vano scale di cui alla part.lla 410 sub 10 e con locale di cui al sub13. L'unità è attualmente sfitta ed adibita a deposito. Occupa l'ala Est a piano terra del fabbricato e presenta tre porte di accesso con saracinesca: una sulla Via Cristoforo Colombo e due sulla facciata Est prospiciente la rampa di accesso pavimentata della corte.



Foto 56-57 - Porte di accesso esterne al locale. Particolare del vano principale fronte strada.



Foto 58-59 - Particolare della scala in ferro di accesso a locale seminterrato, ricavato nel retro.

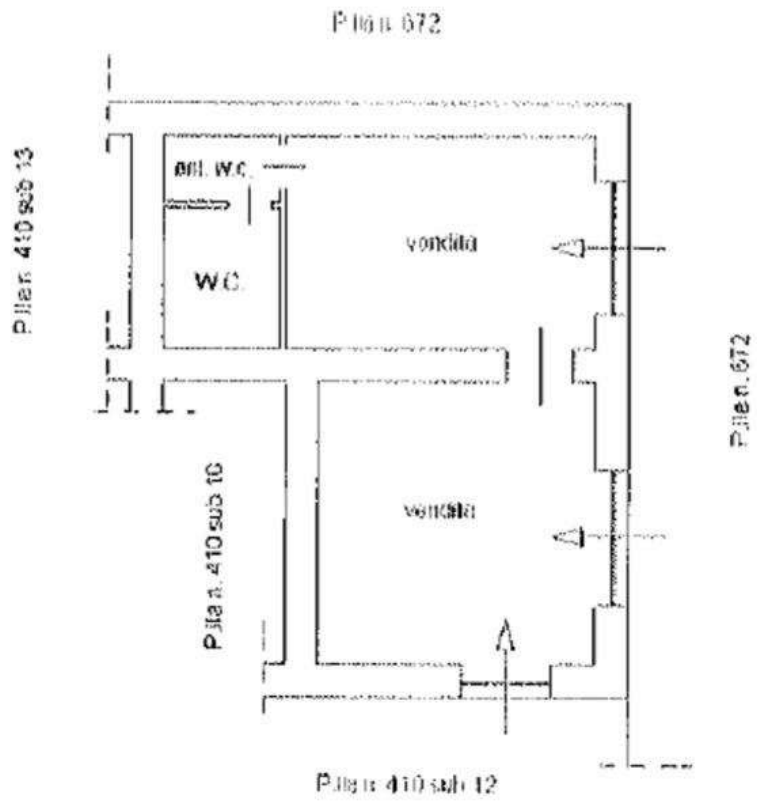
L'unità si compone di un locale antistante con due porte di ingresso e un locale retrostante, con porta di ingresso e bagno di servizio con antibagno nonché un locale seminterrato, accessibile tramite rampa in ferro, non censito catastalmente ma assentito. I locali retrostanti si presentano allo stato rustico.

Ha una superficie lorda di mq 70 di cui mq 38 del vano principale antistante e mq 32 del retro. La superficie commerciale è quindi pari a:

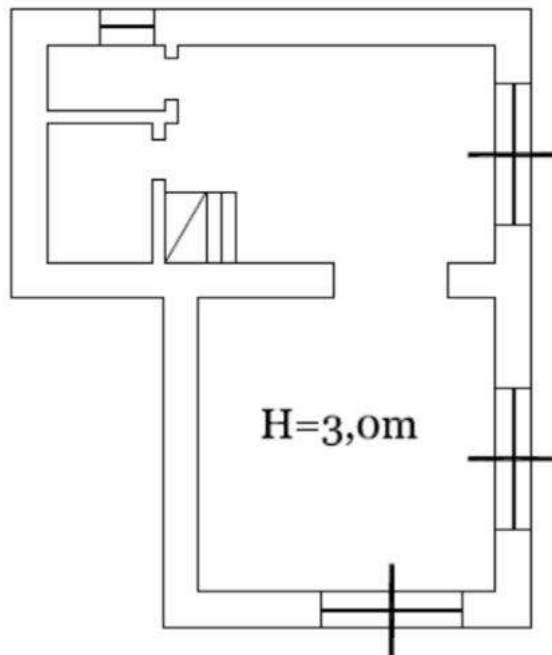
$$\text{mq } 38 + 0,50 \times 32 = \text{mq } 54$$



Planimetria catastale



Planimetria stato attuale



## B.6 Corte esterna fabbricato part.lla 410 sub 11 – sub 12

L'area esterna, aggraffata alla part.lla 410, adiacente alla Via Colombo, è censita nell'NCEU del Comune di Montalto U. al Foglio 40:

- ✓ part.lla 410 sub 11, cat. F/1 di mq 70, corte antistante il locale commerciale sub 6;
- ✓ part.lla 410 sub 12, cat. F/1 di mq 76, corte antistante i locali commerciali sub 13 e sub 14.

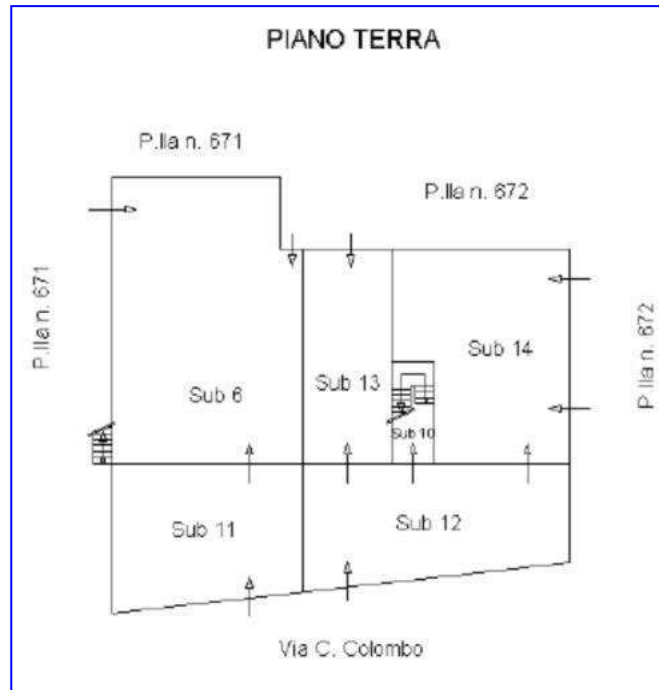




Foto 60-61 – Particolare della corte esterna aggraffata alla part.lla 410, consistente nel marciapiede antistante la Via Cristoforo Colombo.

### B.7 Terreni part.lla 671 e 672 (verde e parcheggio fabbricato)

Si tratta di due appezzamenti di terreno circostanti il fabbricato, censiti al Foglio 40 del Comune di Montalto Uffugo:

- ✓ part.lla 671, uliveto cl 3, di **mq 650**
- ✓ part.lla 672, uliveto cl 3, di **mq 490**

per complessivi **mq 1.140**, in parte a verde, in parte a parcheggio. La part.lla 671 confina ad Est con l'appezzamento edificabile di cui alla part.lla 598. Tali terreni confinano a Nord con la Via Colombo, rispetto alla quale sono posti alla stessa quota, mentre a Sud presentano, rispetto alla limitrofa Via Madonna delle Grazie, un dislivello mediamente di circa m 2,00-2,50 al di sopra del piano viario, contenuto da un muro di sostegno in blocchi, in vari punti dissestato, essendo la tipologia inadeguata a sopportare le azioni di scorrimento superficiale in atto sul versante, per come risulta dal PAI. Atteso l'attuale dissesto del muro, questo necessita del rifacimento, previa demolizione, con la realizzazione di muro in c.a. con soletta di fondazione ed eventuale dente.



Foto 62-63 – Part.lla 672 nel tratto Ovest, compreso tra Via Colombo e Via Madonna delle Grazie.



Foto 64-65 – Particolare del muro in blocchi presente sul confine Sud della corte del fabbricato.



Foto 66-67-68-69 – Particolare del terreno circostante il fabbricato (part. lle 672 ad Ovest e Sud-Ovest e 671 ad Est e Sud-est), in parte a verde e in parte pavimentata.

La part.lla 671 è occupata per una superficie di **mq 20** dal tratto iniziale della rampa di accesso al fabbricato di cui alla part.lla 495 (area contornata in rosso nella seguente planimetria), di terzi, realizzata precedentemente al 2003 (per come risulta dalle ortofoto storiche di Google Earth), per cui esiste di fatto una servitù di passaggio sulla zona adiacente la Via Colombo.



Sovrapposizione catastale su ortofoto. In rosso area occupata dal tratto iniziale della rampa di accesso al fabbricato ad Est (part.lla 459).

## B.8 Terreno edificabile part.lla 598

Il terreno è censito al Foglio 40 del Comune di Montalto Uffugo part.lla 598, uliveto cl 3, di **mq 1.800**. Dal Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Montalto Uffugo il 21/04/2023 prot. n°7184, in base alla Variante Generale al P.R.G. (approvata con D.D.G. del Dipartimento Urbanistico della Regione Calabria n°15261 del 28/10/2003) e alla Variante alle N.T.A. ed al Regolamento Edilizio (approvata con Decreto D.G. Dip. Urb. della Regione Calabria n°5099 del 08/05/2006), il terreno ricade in “Zona di completamento e ristrutturazione B/1”. Nella zona B/1 gli indici edilizi massimi per l’edificazione previsti dalle N.T.A. (validi fino all’approvazione del PSC, in itinere) sono:

Superficie Minima del lotto = 600 mq.  
 Indice di Fabbricabilità Fondiaria = 1,5 mc/mq  
 Rapporto di Copertura = 0,25  
 H (altezza) max = 9,50 mt., 12,00 mt. per le zone vallive;  
 DI distanza minima dai confini = 5,00 mt.  
 Distanza Stradale = 5,00 mt.  
 RI rapporto altezza/distanza  $\leq 1,20$   
 Distanza Fabbricati = pari all’altezza del fabbricato più alto e, comunque, in nessun caso inferiore a mt. 10

La part.lla ricade in parte in zona a rischio frane con livello medio-basso (R2 ed R1) del PAI ed è interessata dal vincolo idrogeologico, ai sensi dell’art.1 del R.D. n°3267/1923.



Sovrapposizione catastale su ortofoto.

L'appezzamento di terreno confina:

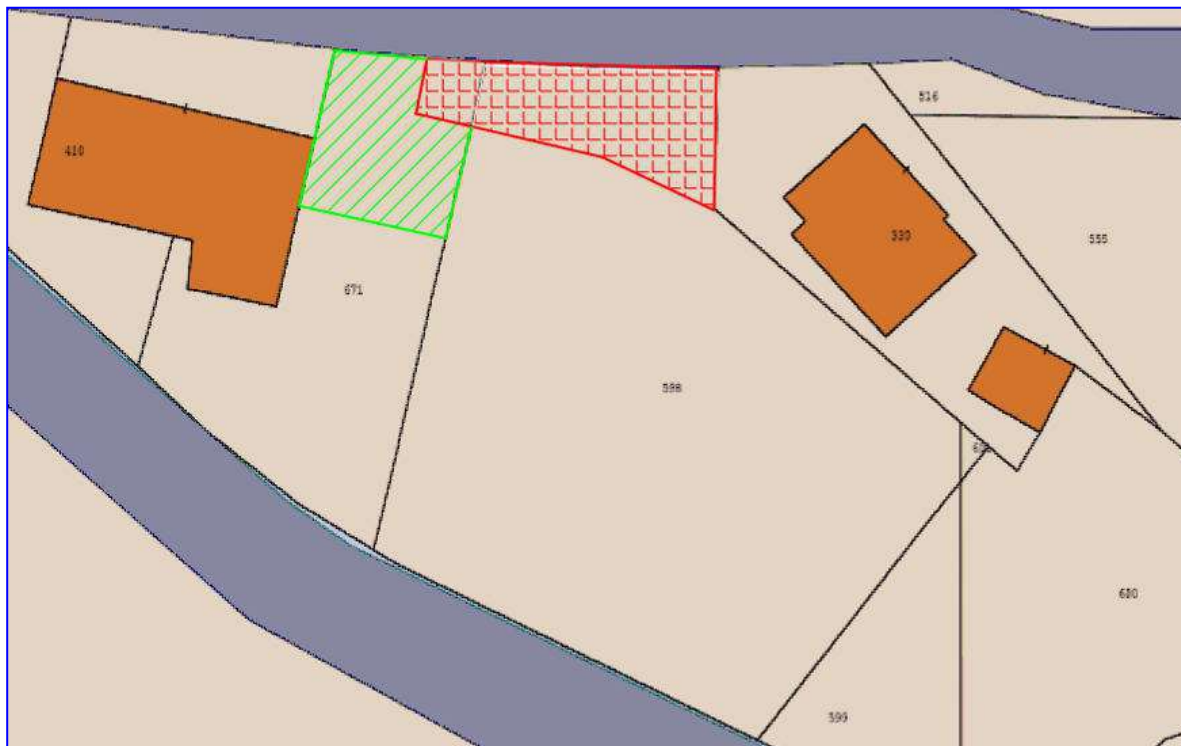
- ✓ a Nord con il muro di sostegno della rampa di accesso al fabbricato di cui alla part.lla 459 di terzi, che attualmente impedisce l'accesso diretto dalla Via C. Colombo;
- ✓ a Sud con la Via Madonna delle Grazie, posta altimetricamente a circa m 2,50-3,0 più in basso;
- ✓ a Ovest con la part.lla 671;
- ✓ ad Est con proprietà di terzi.



Foto 70-71 - Particolare del muro di sostegno della rampa di accesso al fabbricato di altra proprietà (non oggetto della presente relazione) che impedisce l'accesso diretto al lotto dalla strada comunale.

Foto 72 - Particolare del tratto antistante la Via Colombo di cui alla part.lla 671, sul quale deve essere imposta servitù di passaggio.

Come è evidente dalla sovrapposizione del catastale sull'ortofoto, di seguito riportata, un'area di circa **mq 170** della part.lla (zona retinata in rosso) è interessata dalla già citata rampa di accesso: pertanto la vendita del terreno è subordinata alla istituzione di una servitù di passaggio sulla limitrofa part.lla 671 per una striscia di terreno di circa **mq 165**, confinante con la strada comunale (area tratteggiata in verde).



Particolare della zona occupata dalla rampa (tratteggio rosso) e dell'area della part.lla 671 (tratteggio verde) sulla quale istituire una servitù di passaggio.



## C – Verifica e destinazione urbanistica

Il fabbricato è stato realizzato su terreno in località Madonna delle Grazie, acquistato dal Sig. -----con atto rep.n°25772 racc. n°1222 del 02/02/1966 per Notar -----in Montalto Uffugo, originariamente censito al Foglio 40 part.lla 25, sem.arb., di Ha 0.40.10 e part.lla 199, uliveto, di Ha 0.51.80.

Risulta realizzato con:

1. Licenza edilizia n°67 del 19/08/1968 per la realizzazione di “*un fabbricato di civile abitazione a due piani in muratura di mattoni e malta cementizia*”, con Nulla Osta del Genio Civile di Cosenza n°21293 del 24/07/1968;
2. Concessione Edilizia in sanatoria n°32/S del 04/12/2000, su progetto a firma dell'Ing. -----;
3. Certificato di idoneità statica, a firma dell'Ing. -----, depositato presso l'ex Ufficio del Genio Civile di Cosenza con prot. n°85826 del 17/10/2000.

Per l'unità part.lla 410 sub 6, negozio a piano terra, è stata presentata DIA prot. n°874 del 15/01/2002. Il Comune di Montalto Uffugo, Ufficio Gestione Attività Edilizie, ha poi rilasciato per tale unità, con prot. n°1682 del 28/06/2002, Certificato di Agibilità, sulla base di:



1. Certificato del 10/02/2001, a firma dell'Ing. -----, di conformità dell'immobile agli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia n°32/S/2000;
2. Certificato di conformità impianto elettrico del 14/07/1994, rilasciato dalla Ditta Impianti Elettrici -----;
3. Relazione di sopralluogo dell'Ufficio Tecnico Comunale del 27/06/2002.

Le planimetrie assentite rispecchiano lo stato attuale dei luoghi, anche quelle catastali, ad eccezione del locale seminterrato della part.lla 410 sub 14, che non risulta censito.



## D - Criteri di stima

### D.1 Appartamenti e negozi

Per le unità abitative e i negozi si applica il metodo sintetico comparativo per coefficienti di merito (Faust Romano in *"Sintesi operativa di estimo urbano, industriale, locativo e fiscale"*, Maggioli Editore), a partire dalla rilevazione dei prezzi di mercato unitari, comparando le caratteristiche di merito del bene da valutare con quelle del bene di prezzo noto.

### Consistenza

Ai fini del calcolo della consistenza, alla superficie lorda dell'immobile (considerando i muri interni e quelli perimetrali esterni per intero fino ad uno spessore massimo di cm 50) deve essere aggiunta quella delle superfici delle pertinenze ponderate secondo i criteri di cui all'Allegato C del D.P.R. n°138 del 23/03/1998 (GU n°108 del 12/05/1998) e precisamente

- per terrazze e balconi a diretto servizio dell'unità immobiliare la superficie va computata pari al 30% fino a mq 25 e del 10% per la quota eccedente.

Nel caso di negozi si considera la superficie lorda dei locali principali e quella dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali, computati nella misura del 50%.

La corte esclusiva delle unità ad uso abitativo ha un peso del 10% fino alla concorrenza della superficie abitabile e del 2% per superfici eccedenti detto limite, mentre per i negozi la corte di pertinenza ha un'incidenza del 20%.

### Valori unitari

Per la rilevazione dei prezzi di mercato si fa riferimento a:

- a) **banca dati dell'OMI** pubblicata dall'Agenzia delle Entrate, i cui dati e informazioni derivano da indagini di mercato svolte nell'espletamento degli incarichi d'istituto; le fonti sono costituite da prezzi effettivi di compravendite e locazioni, per cui l'utilizzo di tale banca dati, insieme alle ricerche di mercato della zona, consente un riferimento affidabile del mercato immobiliare;
- b) **ricerche di mercato** effettuate presso gli operatori del settore, rilevando le offerte di unità abitative e negozi in vendita nella stessa zona e/o nella stessa area censuaria

di quella dei beni da stimare, con caratteristiche di finiture e posizionali analoghe.

### **Banca dati OMI**

I valori unitari pubblicati dall'OMI per il 2° semestre del 2022 (ultima pubblicazione) nel Comune di Montalto Uffugo (zona D1 periferica Madonna delle Grazie) sono:

	<b>Montalto U. €/mq</b>
Abitazioni civili	460-640
Abitazioni di tipo economico	380-510
Negozi	590-840

### **Indagine di mercato**

L'indagine di mercato effettuata presso gli operatori del settore è riassunta nelle tabelle che seguono.

### **Unità abitative**

Gli immobili in vendita reperiti sul mercato locale sono di tipo civile e risultano:

Agenzia	Immobile a uso residenziale Montalto U.					Prezzo €	Valore un. €/mq
	Via	sup. (mq)	locali	bagni	piano		
Gallo Case	Via S. Pietro	190	4	2	1	€ 125.000,00	€ 657,89
Falcone	Via Duomo	134	3	2	1	€ 75.000,00	€ 559,70
Tecnorete	c/da Lucchetta	104	3	2	T-1	€ 50.000,00	€ 480,77
<b>Valore medio</b>							<b>€ 566,12</b>

Per il raffronto con le unità in oggetto, abitazioni di tipo economico, si può applicare, in analogia a quanto previsto dall'art.16 della L. n°392/1978, un coefficiente di omogeneizzazione pari a  $1,05/1,25=0,84$ , per cui si ricava un valore medio di:

$$V_{\text{Montalto U.}} = \text{€/mq } 475,54$$

### **Unità commerciali**

Non vi sono attualmente in vendita unità ad uso commerciale nella zona in oggetto. Le offerte reperibili sul mercato immobiliare si riferiscono ad altre zone, più centrali (Settimo, Taverna, ecc.), di Montalto Uffugo:

Agenzia	Immobile a uso commerciale			Prezzo €	Valore un. €/mq
	Via	sup. (mq)	bagni		
Piazza Navona	Pianette	110	1	€ 133.000,00	€ 1.209,09
Frimm	Santa Maria	200	1	€ 140.000,00	€ 700,00
Di Più Immobiliare	Taverna	150	1	€ 260.000,00	€ 1.733,33
Piazza Navona	Via B. Croce	130	1	€ 200.000,00	€ 1.538,46
<b>Valore medio</b>					<b>€ 1.295,22</b>

Per il raffronto con le unità in oggetto, che sono posizionate in zona più decentrata e con finiture di minor pregio rispetto a quelle attualmente in vendita, si può applicare, in analogia agli artt.16 e 18 della L. n°392/1978, un coefficiente di omogeneizzazione pari a  $(1,05/1,25) \times (0,85/1,10) = 0,65$ , per cui si ricava un valore medio pari a:

$$V_{\text{Montalto U.}} = \text{€/mq } 841,89$$

Considerando il valore medio tra quello dell'OMI e quello della ricerca di mercato si ha:

	Valore un. Montalto U.	
	Abitazione	Commerciale
	€/mq	€/mq
OMI	€ 445,00	€ 715,00
Ricerca immobiliare	€ 475,54	€ 841,89
<b>Valore medio Vm</b>	<b>€ 460,27</b>	<b>€ 778,45</b>

Tali valori unitari si riferiscono a “*condizioni normali*” di conservazione e manutenzione e per fabbricati di recente costruzione e/o di recente completa ristrutturazione.

Pertanto a tali valori “normali” vanno applicati i coefficienti di cui agli Artt. 20 e 21 della Legge 392/78 relativi alla vetustà e allo stato di conservazione dell’immobile da stimare: l’applicazione di tali coefficienti permette di deprezzare l’immobile oggetto di stima dallo stato “normale” allo stato di fatto (manutenzione, conservazione e vetustà) in cui versa. Per la vetustà si applica un abbattimento, a partire dal sesto anno successivo alla costruzione, pari all’1% per i successivi 15 anni e allo 0,5% per gli ulteriori trenta anni. Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione, si applicano i seguenti coefficienti:

- 1,0 per lo stato normale,
- 0,80 per uno stato mediocre
- 0,60 per uno stato scadente.

Ai fini della determinazione dello stato di conservazione e manutenzione si considerano elementi propri dell’immobile quali pavimenti, pareti, infissi, impianto elettrico, impianto idrico-sanitario, impianto di riscaldamento, esterni. Lo stato dell’immobile si considera mediocre quando sono in mediocri condizioni quattro elementi mentre è scadente quando

sono scadenti più di quattro elementi, per come stabilito al comma 2 dell'Art.21 della Legge n°392/1978.

Considerando che il fabbricato risale agli anni '70, va applicato ai valori unitari un coefficiente di vetustà pari a 0,70, per cui si stimano i seguenti valori unitari in c.t.:

<p><b>Valore u.appartamenti = €/mq 320,00</b></p> <p><b>Valore u.negozi = €/mq 540,00</b></p>
---

Per quanto riguarda la corte e il terreno circostante, applicando i criteri detti per le pertinenze degli immobili, si ricava un valore unitario della corte antistante i negozi (part.lle 410 sub 11 e 12) pari a:

$$V_{un.} = 20\% \times \text{€/mq } 540 = \text{€/mq } 108,00$$

Per la corte delle unità abitative (terreno di cui alle part.lle 671 e 672 di complessivi mq 1.140), si ricava il seguente valore:

$$V_{corte} = 10\% \times \text{€/mq } 320 \times (\text{mq } 163+114) + 2\% \times \text{€/mq } 320 \times (\text{mq } 1.140-277) = \text{€ } 14.387,00$$

da cui si ricava un valore unitario in c.t. di:

$$\text{€ } 14.387,00 / 1.140 = \text{€/mq } 13,00$$

## D.2 Terreno edificabile

Per la determinazione del valore venale si può applicare il metodo analitico determinando il valore dell'area  $V_a$  come aliquota percentuale del valore di mercato del fabbricato ivi realizzabile  $V_f$  in base alla volumetria consentita dallo strumento urbanistico, secondo la seguente formula:

$$V_a = V_f \times K$$

dove  $K$  è un'aliquota di permuta, sul valore commerciale complessivo della superficie realizzabile, variabile dal 10 al 30%, che è funzione di vari fattori, tra cui l'importanza del centro urbano, il valore posizionale dell'area, le caratteristiche proprie del lotto (natura fisica, configurazione planimetrica, larghezza e lunghezza fronte strada, ecc.).

Per il lotto di terreno ricadente in zona B1 di complessivi **mq 1.800** con indice di fabbricabilità fondiaria di 1,5 mc/mq (l'occupazione di mq 170 circa della rampa non incide nello sfruttamento dell'indice di fabbricabilità dell'intero lotto) si ricava una volumetria realizzabile pari a:

$$\text{mq } 1.800 \times 1,5 \text{ mc/mq} = \text{mc } 2.700$$

L'altezza dei vani realizzabili, in base all'art.5 delle Norme tecniche del P.R.G. del Comune di Montalto Uffugo è quella "misurata dal piano di calpestio all'estradosso del solaio" ed è

quindi pari a m 2,90 (2,70+,020), per cui la superficie realizzabile vendibile è di:

$$mc \ 2.700 / 2,90 \ m = \mathbf{mq \ 931}$$

Applicando come valore unitario delle unità quello del range OMI (**€/mq 445**) si ricava col metodo analitico:

	U.M.	B/1
Superficie realizzabile	mq	931
Valore unitario	€/mq	445,00
Valore fabbricati	€	414.295,00
Aliquota	%	12
Valore terreno	€	49.715,40
Superficie lotto	mq	1.800
Valore unitario	€/mq	<b>27,62</b>

Dalla ricerca di mercato su Montalto U. risultano in vendita i seguenti terreni con analogo indice:

Agenzia	Via	Sup.	Indice	Prezzo €	Valore un. €/mq
Tecnocase	S.Maria Settimo	2060	1,5	€ 55.000,00	€ 26,70
Tecnorete	Via dei Ciclamini	2500	1,5	€ 100.000,00	€ 40,00
Piazza Navona	Torrione	2600	1,5	€ 80.000,00	€ 30,77
Privato	Monaco	1450	1,5	€ 55.000,00	€ 37,93
Piazza Navona	S.Maria Settimo	2100	1,5	€ 55.000,00	€ 26,19
<b>Valore medio</b>					<b>€ 32,32</b>

Tale campione è rappresentato da terreni:

- ✓ situati in posizione centrale;
- ✓ non ricadenti in zone a rischio frana;
- ✓ con giacitura pressoché pianeggiante.

Per riportare tale campione al terreno in oggetto, si stima per ognuna delle caratteristiche anzidette un'incidenza del 5%, per cui va applicato al valore medio un coefficiente di omogeneizzazione pari a 0,85 ricavando un valore di  $0,85 \times 32,32 \text{ €/mq} = \text{€/mq } 27,47$ , valore che conferma quanto ottenuto per via analitica.

Il valore unitario in c.t. è quindi stimabile in:

<b>Valore u.terreno edificabile = €/mq 27,00</b>
--



## E - Valore di mercato immobili

Applicando i valori unitari prima stimati si ricava un valore complessivo pari a

**€ 275.288,00**

così ripartito:

CESPITI		Piano	Fg	Part.lla		cat.	Sup	Valore un.	Valore	
n	Immobili			n°	sub		comm.	€/mq	Parziale	Totale
							mq			
1	Appartamento	1	40	410	9	A/3	163	€ 320,00	€ 52.160,00	
2	Appartamento	1	40	410	10	A/3	114	€ 320,00	€ 36.480,00	
3	Negozi	T	40	410	6	C/1	111	€ 540,00	€ 59.940,00	
4	Corte fabbricato	T	40	410	11	F/1	70	€ 108,00	€ 7.560,00	
6	Negozi	T	40	410	13	C/1	34	€ 540,00	€ 18.360,00	
7	Negozi	T	40	410	14	C/1	54	€ 540,00	€ 29.160,00	
5	Corte fabbricato	T	40	410	12	F/1	76	€ 108,00	€ 8.208,00	
8	Corte		40	671-672			1140	€ 13,00	€ 14.820,00	
	<b>TOTALE</b>									<b>€ 226.688,00</b>
9	Terreno edificabile		40	598			1800	€ 27,00	€ 48.600,00	<b>€ 48.600,00</b>
	<b>TOTALE</b>									<b>€ 275.288,00</b>

### E.1 Detrazioni e valore finale

Ai valori stimati del fabbricato vanno effettuate le seguenti detrazioni:

- costo del muro di sostegno da realizzare sul confine Sud, al posto di quello in dissesto ivi presente;
- manutenzione straordinaria per il rifacimento della terrazza/lastrico solare dell'unità sub 9, a causa delle infiltrazioni di acqua sul sottostante negozio;
- manutenzione ordinaria delle gronde del fabbricato e ripristino intonaco/copriferro dei balconi, oltre a piccoli interventi di ripresa intonaci esterni;
- variazione catastale part.lla 410 sub 14;
- incidenza sul terreno part.lla 671 della servitù di passaggio per l'accesso al lotto edificabile (part.lla 598).

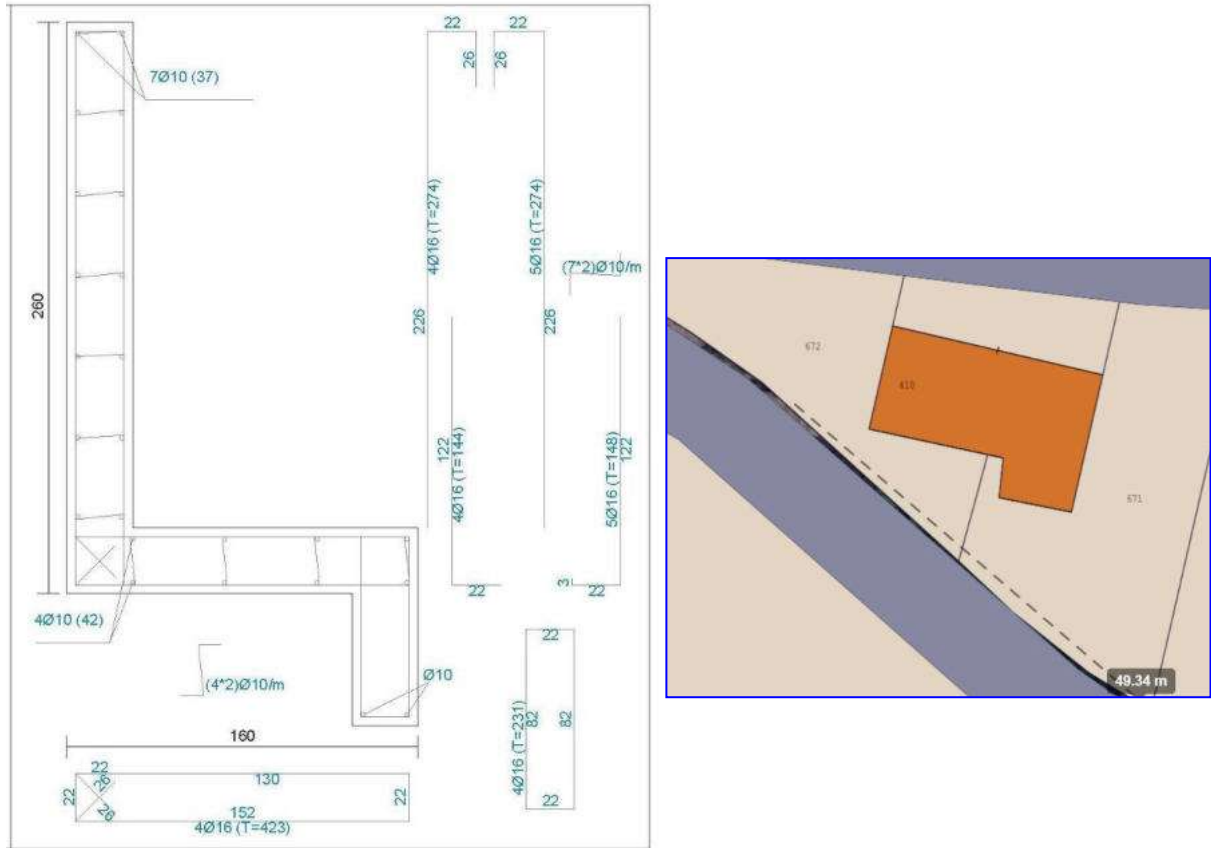
### Muro di sostegno

Prevedendo di realizzare un muro di sostegno in c.a. con mensola e dente di base come nella sezione di seguito riportata, relativa alla massima altezza, con tali caratteristiche geometriche e di armatura, si ricava un costo unitario di €/ml 1.100, per un'altezza di m 2,60, comprensivo degli oneri di smaltimento del materiale di risulta dell'attuale muro, degli oneri tecnici della pratica da presentare agli Enti (Comune, ex Ufficio del Genio Civile, ecc), comprese prove geologiche.

La lunghezza complessiva del confine con dislivello è di circa ml 50 e il muro di sostegno da realizzare avrà una sezione variabile di m 1,0÷2,60 circa, per cui si ricava un costo medio

unitario di €/ml 760 e quindi un costo complessivo di:

$$\text{ml } 50 \times \text{€}/\text{ml } 760 = \text{€ } 38.000,00$$



### Manutenzione ordinaria e straordinaria

Il costo del rifacimento della pavimentazione del lastrico solare, compresa impermeabilizzazione sottostante, è stimabile, con riferimento ai prezzi unitari del Prezziario Regionale 2022, in €/mq 100,00 per cui si ricava un costo complessivo di:

$$\text{€}/\text{mq } 100,00 \times 32 \text{ mq} = \text{€ } 3.200,00$$

Per la manutenzione ordinaria relativamente a gronde e solaio balconi, comprensivo del nolo del cestello da utilizzare per lavori in quota, si può stimare a corpo un importo pari a:

$$\text{€ } 3.000,00$$

### Variazione catastale

Per la pratica catastale relativa alla variazione della part.Illa 410 sub 14 si stima un costo di:

$$\text{€ } 500,00$$

### Servitù di passaggio

La servitù di passaggio sull'area di **mq 165** della part.lla 671 determina un deprezzamento che può stimarsi nel 50% del suo valore, per cui si ricava:

$$50\% \text{ mq } 165 \times \text{€}/\text{mq } 13,00 = \text{in c.t. } \text{€ } \mathbf{1.100,00}$$

Le detrazioni ammontano quindi complessivamente a:

$$\text{€ } 38.000 + 3.200 + 3.000 + 1.100 + 500 = \text{€ } \mathbf{45.800,00}$$

Va poi applicato un abbattimento per l'assenza di garanzia per vizi, per stato d'uso e di manutenzione e per stato di possesso così ripartito:

	%	
	Fabbricato	Terreno
Assenza di garanzia del bene venduto (C1)	0,95	0,95
Stato d'uso e manutenzione (C2)	0,95	1,00
Stato di possesso (C3)	1,00	1,00
Coeff. complessivo C1xC2xC3	<b>0,90</b>	<b>0,95</b>

Il valore finale è quindi di:

	Importo
Valore di mercato fabbricato+corte	<b>€ 226.688,00</b>
Detrazione per muro di sostegno	€ 38.000,00
Detrazione per lavori manutenzione straordinaria	€ 3.200,00
Detrazione per lavori manutenzione ordinaria	€ 3.000,00
Detrazione variazione catastale	€ 500,00
Detrazione per servitù di passaggio	€ 1.100,00
Valore netto	<b>€ 180.888,00</b>
A detrarre per assenza di garanzia bene venduto, stato d'uso e manutenzione e stato di possesso	€ 18.088,80
<b>Valore finale fabbricato+corte</b>	<b>€ 162.799,20</b>
Valore di mercato terreno edificabile	<b>€ 48.600,00</b>
A detrarre per assenza di garanzia bene venduto	€ 2.430,00
<b>Valore finale terreno edificabile</b>	<b>€ 46.170,00</b>
<b>VALORE FINALE TOTALE</b>	<b>€ 208.969,20</b>





## F – Formazione dei lotti

In relazione al mercato immobiliare della zona ed atteso che il fabbricato e il terreno di pertinenza necessitano di opere di ripristino e messa in sicurezza (lastrico solare, muro di sostegno, ecc.), nonché l'imposizione di servitù di passaggio, è opportuno, in prima istanza, procedere alla vendita dei seguenti due lotti:

### 1°LOTTO

Fabbricato in muratura per civile abitazione a due piani, risalente agli anni '70, sito in Via C. Colombo, in discrete condizioni, composto da tre negozi a piano terra, 2 appartamenti al primo piano e corte esterna circostante di mq 146 nella parte antistante, a servizio delle attività commerciali, e di mq 1.140 sui restanti tre lati, a verde e a parcheggio.

L'unità è censita al Foglio 40 del Comune di Montalto Uffugo **part.lla 410 sub 9-10** (appartamenti) **sub 6-13-14** (negozi), **sub 11-12** (corte antistante), **part.lle 671 e 672** terreno circostante.

Sarà istituita su un'area di mq 165 circa della part.lla 671 una servitù di passaggio per l'accesso dalla Via Colombo alla limitrofa part.lla 598 di cui al 2°LOTTO.

Il prezzo base del lotto in cifre tonde è pari a:

<b>V<sub>1°LOTTO</sub> = € 163.000,00</b>
---

### 2°LOTTO

Terreno edificabile di **mq 1.800** sito in Località Madonna delle Grazie di Montalto Uffugo, confinante a Nord con la Via C. Colombo, a Sud con Via Madonna delle Grazie, a Ovest con part.lla 671 di pertinenza del fabbricato di cui al 1°LOTTO, ad Est con proprietà di terzi.

Il lotto è censito in catasto al Foglio n°40 **part.lla 598** e ricade in zona B2 del vigente P.R.G. del Comune di Montalto Uffugo, con indice di fabbricabilità pari a 1,5 mc/mq.

Un'area di mq 170 limitrofa alla Via Colombo è occupata da una servitù di fatto, costituita da una rampa di accesso a fabbricato di proprietà di terzi, che però non comporta pregiudizi all'indice di fabbricabilità.

L'accesso carrabile al terreno dalla Via Colombo sarà garantito da servitù di passaggio su una striscia di terreno di mq 165 da istituire sulla part.lla 671 di cui al 1°LOTTO.

Il prezzo base del lotto in cifre tonde è pari a:

<b>V<sub>2°LOTTO</sub> = € 46.000,00</b>
--



## G – Conclusioni

Gli immobili oggetto di stima sono siti in Montalto Uffugo località Madonna delle Grazie e consistono in:

**1°LOTTO:** Piena proprietà di fabbricato composto da tre negozi a piano terra, 2 appartamenti al primo piano e corte esterna antistante di mq 146, a servizio delle attività commerciali, e di mq 1.140 sui restanti tre lati. Confina a Nord con la Via C. Colombo, a Sud ed Ovest con la Via Madonna delle Grazie e a Est con terreno di cui al 2°LOTTO.

Estremi catastali e superfici sono le seguenti:

	IDENTIFICATIVI			CLASSAMENTO				
	Foglio	Part.Illa	Sub	Cat.	Cl.	Vani	Sup mq	Rendita
<b>Appartamento 1 piano</b>	40	410	10	A/3	2	6	163	€ 309,87
<b>Appartamento 1 piano</b>	40	410	9	A/3	2	5	114	€ 258,23
<b>Negozio piano terra</b>	40	410	6	C/1	1		111	€ 1.610,88
<b>Negozio piano terra</b>	40	410	13	C/1	1		34	€ 493,42
<b>Negozio piano terra</b>	40	410	14	C/1	1		54	€ 783,67
<b>Corte antistante</b>	40	410	11	F/1			70	
<b>Corte antistante</b>	40	410	12	F/1			76	
<b>Terreno corte</b>	40	671		uliveto	3		650	
<b>Terreno corte</b>	40	672		uliveto	3		490	

I due appartamenti e il negozio sub 14 sono attualmente liberi, mentre il negozio sub 6 è fittato a bar e il negozio sub 13 a rivendita tabacchi.

Sul terreno di cui alla part.Illa 671 sarà istituita una servitù di passaggio di una superficie di mq 165 per l'accesso carrabile dalla Via C. Colombo al terreno di cui al 2°LOTTO.

**Prezzo base 1°LOTTO:**

<b>V<sub>1°LOTTO</sub> = € 163.000,00</b>
---

**2°LOTTO:** Piena proprietà di terreno edificabile di **mq 1.800**, ricadente in zona B2 del vigente P.R.G. del Comune di Montalto Uffugo, censito in catasto al Foglio n°40 **part.Illa 598**.

Il terreno confina a Nord con la Via C. Colombo, a Sud con la Via Madonna delle Grazie, ad Ovest con il terreno di cui alla part.Illa 671 del 1°LOTTO e a Est con terreno di terzi.

Sull'area antistante la Via Colombo vi è una servitù di fatto per l'occupazione di mq 170 con rampa di accesso a fabbricato di proprietà di terzi. L'accesso al lotto dalla Via Colombo sarà garantito dalla servitù di passaggio da istituire su una fascia di terreno di mq 165 della limitrofa part.Illa 671, di cui al LOTTO n°1.

**Prezzo base 2°LOTTO:**

<b>V<sub>2°LOTTO</sub> = € 46.000,00</b>
--

Pertanto ho espletato l'incarico affidatomi.

Cosenza li 16/06/2023

Il CTU

*Dott. Ing. Ernesto Infusino*



## ALLEGATI

<b>Allegato A</b>	Foto
<b>Allegato 1</b>	Visure catastali
<b>Allegato 2</b>	Elaborato Planimetrico Planimetrie catastali
<b>Allegato 3</b>	Certificato destinazione urbanistica
<b>Allegato 4</b>	Concessione Edilizia n°32/S del 04/12/2000
<b>Allegato 5</b>	DIA prot. n°874 del 15/01/2002
<b>Allegato 6</b>	Certificato di agibilità n°1682/2002
<b>Allegato 7</b>	Planimetrie stato attuale unità immobiliari

[Dott. Ing. Ernesto Infusino](#)  
Via R. Misasi (ex Via Roma) n°10  
87100 Cosenza - Tel 0984/24809  
email: [cavainfusino@alice.it](mailto:cavainfusino@alice.it)  
PEC: [ernesto.infusino.b833a@ingpec.eu](mailto:ernesto.infusino.b833a@ingpec.eu)

# Tribunale di Cosenza

## Ufficio Fallimenti

### Consulenza Tecnica d'Ufficio

Fallimento ----- (n°5/2022),  
-----, soci  
illimitatamente responsabili

Giudice Delegato            Dott. Giorgio PREVITE  
Curatore Fallimentare    Dott. Luciano LAURENZI

## ALLEGATO A FOTO

*IL Tecnico*

*Dott. Ing. Ernesto Infusino*



## FABBRICATO (LOTTO n°1)





**Appartamento 1°piano (part.IIa 410 sub 10)**









**Appartamento 1° piano (part.lla 410 sub 9)**





**Negozi piano terra (part.lla 410 sub 6)**





## Negozi piano terra (part.lla 410 sub 13)







**Negozio piano terra (part.lla 410 sub 14)**



**Corte antistante (part.lla 410 sub 11-12)**



**Terreno circostante (part.lle 671-672)**







**TERRENO EDIFICABILE (LOTTO n°2)**







Il CTU

*Dott. Ing. Ernesto Infusino*

