

TRIBUNALE DI COSENZA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Proc. Es. 118/2018 R.G.

.....
c/o
.....

Cosenza 27 dicembre 2019

Il Perito

.....)

PREMESSA

Il sottoscritto, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio in data 8 settembre 2019, a seguito delle indagini effettuate e dalle informazioni raccolte, redige la presente

Consulenza Tecnica d'Ufficio

allo scopo di far conoscere al giudice tutti i fatti che abbiano rilevanza nel corso della vertenza in oggetto.

L'immobile oggetto di perizia è sito in via Spezzanello n° 53 nel Comune di Spezzano della Sila (CS), (vedi allegato per copia titoli abilitativi).

Completezza della documentazione (art. 567 comma 2 C.P.C)

Il creditore procedente ha optato per il Deposito di Certificazione Notarile Sostitutiva, secondo quanto previsto al comma 2 dell'art. 567 del Codice di Procedura Civile.

L'atto di Pignoramento del 18 maggio 2018 è stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza Registro Particolare 11747 Registro Generale 15126, la Certificazione Notarile Sostitutiva è stata firmata dal Notaio Ambrogio Romano di Benevento in data 26 settembre 2018.

In tale Certificato, in riferimento all'immobile pignorato, risalgono atti trascritti in data antecedente venti anni la stessa trascrizione di pignoramento.

In particolare sono riportati:

- Atto di Pignoramento del 13 giugno 2018;
- Ipoteca Conc. Amministrativa / Riscossione del 6 febbraio 2017 derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo a favore di Equitalia contro
- Ipoteca volontaria del 17 settembre 2007 a garanzia di mutuo fondiario a favore di Banca Carime spa e [REDACTED].

Dal confronto del Certificato suddetto con l'ispezione ipotecaria, riferita all'immobile pignorato, emerge che non è stata riportata l'iscrizione del 15 settembre 2006 di Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Edilizio, con successivi documenti correlati: Annotazione di erogazione a saldo, Comunicazione di estinzione totale dell'obbligazione e cancellazione totale eseguita.

Deposito estratti catastali

Nella Certificazione Notarile Sostitutiva è allegata la Visura Catastale Storica dell'immobile pignorato con situazione al 17 settembre 2018.

Deposito Certificato Stato civile

Da un'analisi dei documenti all'interno del fascicolo telematico non risulta depositato il Certificato di Stato Civile dell'esecutato.

Il sottoscritto, recatosi all'Ufficio Anagrafe del Comune di residenza dell'esecutato [REDACTED], ha richiesto il rilascio del Certificato di Stato Civile, dal quale si certifica che l'esecutato [REDACTED] è di stato civile Coniugato.

Sempre in sede di controllo preliminare, per come richiesto dal Giudice esecutivo, il sottoscritto perito CTU ha richiesto sempre al Comune di [REDACTED] ed acquisito l'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio, sul quale è indicato che: " ... il 28 del mese di Giugno dell'anno 2001 alle ore 11:00 hanno contratto matrimonio in [REDACTED] (CS) ", inoltre è indicato : "NESSUNA ANNOTAZIONE"

IMMOBILE UNO

1) IDENTIFICAZIONE E RISULTANZE CATASTALI

L'immobile è censito all'Agenzia delle Entrate di Cosenza Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali Comune di Spezzano della Sila (CS) al Foglio 15, Particella 137, Subalterno 6, Zona Cens. 1, Categoria A/2 abitazioni di tipo civile, Classe U, Consistenza 8 vani, Superficie Catastale Totale 170 mq e Totale escluse aree scoperte 163 mq, Rendita Catastale euro 723,04.



L'immobile è al piano primo ed al piano sottotetto di un fabbricato sito in via Spezzanello al civico n° 53 di due piani fuori terra e di due piani seminterrati sottostrada.

L'immobile confina:

- a nord-ovest con altra proprietà Foglio 15 Particella 137 subalterno 5;
- a sud-ovest con via Spezzanello;
- a sud-est con via Spezzanello;
- a nord-est con via Spezzanello;

Al piano terra dell'edificio vi è altra proprietà Foglio 15 Particella 137 subalterno 1.

Risultano parti in comune, in particolare vano scala.

Dal rilievo eseguito, durante le operazioni peritali, la distribuzione degli interni allo stato rustico si sviluppa su due livelli e consta: al piano primo di un ingresso, di un disimpegno, di tre vani, di due bagni, di un vano piccolo alla cieca, di un balcone, di un vano scala; al piano sottotetto di tre vani, collegati tra loro di aperture molto ampie, di un bagno, di due vani non abitabili di altezza media 1,375 m, di un vano non abitabile di altezza media 1,85 m, di un terrazzo coperto, praticamente in continuità con il vano adiacente alla scala.

Rispetto alla planimetria catastale allo stato attuale non vi sono variazioni di partizioni interne. L'altezza utile al piano primo è pari a 3,00 metri ed al piano sottotetto l'altezza al colmo è pari a 2,70 m ed alla gronda a 1,15 m.

E' possibile suddividere l'immobile in due lotti; uno al piano primo e l'altro al piano sottotetto.

Per quel che riguarda la distribuzione e le dimensioni di ciascun ambiente si rimanda all'allegato elaborato grafico.

2) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile, oggetto del pignoramento, è un appartamento allo stato rustico in via di completamento. E' evidente una sospensione dei lavori, che risale da più tempo. Sono stati effettuati due sopralluoghi all'interno dell'immobile a distanza di oltre due mesi e mezzo e non sono stati evidenziati segnali di ripresa lavori.



Si trova in:

- Comune: Spezzano della Sila
- via Spezzanello n° 53;
- Piano primo e piano sottotetto;

così composto:

- piano primo ingresso di 5,88 mq calpestabili;
- piano primo camera1 di 12,81 mq calpestabili;
- piano primo disimpegno di 3,46 mq calpestabili;
- piano primo camera 2 di 16,33 mq calpestabili;
- piano primo bagno 1 di 6,00 mq calpestabili;
- piano primo camera 3 di 14,76 mq calpestabili;
- piano primo bagno 2 di 4,50 mq calpestabili;
- piano primo ambiente ripostiglio senza luce di 4,72 mq calpestabili;
- piano primo balcone di 13,02 mq calpestabili;
- scala interna di 11,83 mq calpestabili;
- piano sottotetto area scala interna 9,12 mq calpestabili;
- piano sottotetto bagno di 3,04 mq calpestabili;
- piano sottotetto ambiente 1 con predisposizione impianti cucina di 11,25 mq calpestabili;
- piano sottotetto ambiente 2 di 19,10 mq calpestabili;
- piano sottotetto ambiente 3 di 30,53 mq calpestabili;
- piano sottotetto terrazzo parzialmente coperto di 4,56 mq calpestabili;
- piano sottotetto ambiente non abitabile e non praticabile 1 di 5,64 mq;
- piano sottotetto ambiente non abitabile e non praticabile 2 di 6,67 mq;
- piano sottotetto ambiente non abitabile e non praticabile 3 di 8,10 mq;

il tutto per una superficie lorda di mq 237,32 , escludendo gli ambienti non abitabili e non praticabili del sottotetto, pari a 20,41 mq, la superficie residenziale commerciabile è pari a 216,91 mq, di cui 183,53 mq abitabile, 17,58 mq non abitabile (balcone e terrazzo) e 15,80 mq parti in comune (vano scala condominiale).

Per un'ulteriore conoscenza dell'immobile oggetto di pignoramento ed anche in caso di suddivisione in lotti, la superficie al piano primo al lordo misura 123,71 mq, di cui non abitabile 13,02 mq (balcone) e 15,80 mq parti in comune (vano scala condominiale); la superficie al piano sottotetto al lordo misura 113,61 mq, di cui non abitabile 4,56 mq (terrazzo) e non abitabile e non praticabile 20,41 mq.

Il bene in oggetto, come detto, è posto al piano primo ed al piano sottotetto di un fabbricato di due piani fuori terra al lato nord-est e di due piani sottostrada al lato sud-ovest, sito in via Spezzano della Sila alla via Spezzanello n° 53, costruito in cemento armato in due fasi tra il 1972 ed il 1975.

Tale immobile presenta all'esterno un sufficiente stato di conservazione ed è situato all'interno di una zona della città a valle della S.S. 107.

La via Spezzanello è una strada in pendenza con particolare dislivello.



La zona è prevalentemente residenziale, un po' più a monte nella zona di via Roma sono presenti attività commerciali e di servizi.

L'immobile al suo interno, totalmente sgomero, è allo stato rustico, non pavimentato, non intonacato, non tinteggiato, senza porte interne, con infissi, laddove presenti, sistemati in maniera provvisoria, privo di impianti. E' evidente lo stato di abbandono delle lavorazioni di completamento. Infatti a giudicare dallo stato attuale, ma anche da documentazioni rinvenute presso l'ufficio tecnico ed urbanistico del Comune di Spezzano della Sila, sembrerebbe che siano stati iniziati lavori per la realizzazione di un appartamento residenziale, ma che gli stessi siano stati sospesi già da molto tempo.



Dal vano scala condominiale si accede attraverso una vecchia porta in legno sistemata provvisoriamente ed adattata. La superficie risulta priva di massetti, con le ripartizioni interne in tramezzature di mattoni forati, sulle quali è applicata una prima mano di rinzaffo di intonaco e le guide per l'intonaco grezzo, quest'ultimo non ancora realizzato, stessa applicazione sulle tamponature perimetrali. Gli infissi, non presenti su tutte le aperture esterne, sono in alluminio anodizzato senza taglio termico, senza cassonetti, senza vetro camera, con un solo vetro siliconato su entrambi i lati, gli avvolgibili, tra l'altro vecchi e fatiscenti, sono applicati soltanto in alcune aperture; non ci sono porte e neppure controtelai, ad eccezione di alcuni ambienti, dove sono stati posati in opera telai per eventuali porte scorrevoli. Per quanto riguarda gli

impianti sono stati realizzate le predisposizioni con le esecuzioni di tracce sulle pareti, l'applicazioni di tubi corrugati e di tubazioni metallici non coibentati, non ci sono cavi elettrici, cassette di scarico, sanitari, terminali di riscaldamento. I solai sia al piano primo, che al piano sottotetto, sono in latero-cemento; al piano sottotetto la parziale copertura del terrazzo è in legno lamellare. Anche il vano scala interno è allo stato rustico, ovvero non rivestito, non pavimentato, senza ringhiera di protezione.



Questo lo stato dei luoghi e lo stato attuale. Tuttavia con la ripresa ed il completamento dei lavori l'immobile può essere ben utilizzato per i suoi usi residenziali. Tra l'altro, considerata la possibilità di accedere in maniera indipendente al piano sottotetto, è possibile suddividere l'immobile in due appartamenti.

L'immobile è intestato a persona fisica, pertanto non è soggetto ad IVA; inoltre i lavori non stati ancora ultimati.

3) DATA INIZIO COSTRUZIONE

Il bene oggetto del pignoramento è all'interno di un fabbricato, di cui è stato rilasciato Nulla Osta del Genio Civile il 26 febbraio 1972 e Licenza di Costruzione il 13 ottobre 1973.

Successivamente è stato redatto progetto di realizzazione di un piano sopraelevato, di cui è stato rilasciato Nulla Osta Genio Civile il 30 gennaio 1975 e Licenza di Costruzione il 5 marzo 1975.

4) NOTIZIE RELATIVE ALLA SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA

Dai registri dell'Ufficio Urbanistico del Comune risulta:

- Nulla Osta Genio Civile n° 36539 del 26 febbraio 1972, così come indicato sui successivi elaborati tecnici e documentazione che si allega;
- Licenza di Costruzione n° 24 del 13 ottobre 1973, così come da copia che si allega;
- Deposito Progetto del 12 luglio 1974, di cui si allega copia di stralcio di piante, sezione e prospetti;
- Nulla Osta Genio Civile n° 814 del 30 gennaio 1975, così come da copia che si allega;
- Licenza di Costruzione n° 6 del 5 marzo 1975, così come da copia che si allega;
- Deposito di Progetto di Variante del 15 settembre 1975, di cui si allega copia di stralcio di piante, sezione e prospetti;
- Licenza di Costruzione n° 44 del 20 novembre 1975, così come da copia che si allega;
- Certificato di Conformità del fabbricato del 5 novembre 1976, così come da copia che si allega;
- Certificato di Collaudo del 28 ottobre 1976, così come da copia che si allega;
- Certificato di Agibilità del 10 giugno 1977, così come da copia che si allega;
- Deposito del Progetto del 10 luglio 2006, di cui si allega copia di relazione tecnica, piante, sezione e dichiarazione copertura terrazzo;
- Richiesta di Permesso di Costruire del 10 luglio 2006, così come da copia che si allega;
- Permesso di Costruire n° 31 del 14 luglio 2006, così come da copia che si allega;
- Diffida a richiedere il Certificato di Agibilità Pratica 28/06 n° di protocollo 7306 del 13 settembre 2011, così come da copia che si allega.

A seguito di visione e studio dei documenti reperiti, di cui sopra, ad oggi la situazione urbanistica ed edilizia dell'immobile oggetto di pignoramento è di una richiesta a regolarizzare, attraverso documentazione e versamenti di rito secondo Legge 380/2001, al fine di ottenere il Certificato di agibilità, in quanto dopo il rilascio di Permesso di Costruire il Comune non ha avuto più alcuna informazione sull'immobile.

5) CONFORMITA' O DIFFORMITA' ALLA CONCESSIONE EDILIZIA, AI DATI CATASTALI. EVENTUALI ATTIVITÀ DI CONDONO EDILIZIO, DI ACCATASTAMENTO, DI VARIAZIONE, DI AGGIORNAMENTO O DI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE. EVENTUALI ATTIVITA' SVOLTE DAL CONSULENTE.

A seguito di rilascio di Permesso di Costruire dai documenti rinvenuti presso l'ufficio tecnico ed urbanistico non risulta la comunicazione di inizio lavori.

Dai rilievi effettuati allo stato attuale non risultano difformità rispetto al progetto, di cui è stato rilasciato l'ultimo Permesso di Costruire.

L'immobile presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza Ufficio Territorio Servizi Catastali risulta accatastato e non sono presenti difformità di ripartizioni interne rispetto ai dati ed alle planimetrie catastali.

Nessuna attività è stata svolta dal consulente.

6) DATI RELATIVI ALLA PROPRIETA'

Il debitore è il proprietario dell'immobile in misura rispettivamente di 1/1 in forza del seguente titoli di donazione:

Atto tra vivi – Donazione Accettata pubblico ufficiale De Santis Luigi Repertorio 1193 del 27 maggio 1997, trascritto l' 11 giugno 1997 ai numeri Registro Particolare 10115 Registro Generale 12355. Per ispezione meccanografica.

L'esecutato all'atto di notifica del pignoramento avvenuto il 18 maggio 2018 era proprietario esclusivo dell'immobile.

7) VERIFICA DELLA RISPONDENZA DEI DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO CON QUELLI RISULTANTI DAGLI ATTI E INDICAZIONE DEI VINCOLI PREGIUDIZIEVOLI CHE GRAVANO SULL'IMMOBILE

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi.

Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile:

tipo: ATTO TRA VIVI – ATTO DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE;

trascritto in data: 26 luglio 1993;

pubblico ufficiale: Gissona Leucio Repertorio 138612 del 25 giugno 1993;

al Registro Particolare: 14803;

al Registro Generale 17365;

tipo: ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA

trascritto in data: 11 giugno 1997;

pubblico ufficiale: De Santis Luigi Repertorio 1193 del 27 maggio 1997;

al Registro Particolare: 10115;

al Registro Generale: 12355;

tipo: IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n° 1741 del 16 aprile 2007 (EROGAZIONE A SALDO);
2. Comunicazione n° 1019 del 6 novembre 2007 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 8 ottobre 2007.

Cancellazione totale eseguita in data 15 novembre 2007 (art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – art. 40 bis D.Lgs 385/1993)

iscritta in data: 15 settembre 2006;

pubblico ufficiale: De Santis Luigi Repertorio 25636/10237 del 13 settembre 2006;

al Registro Particolare: 6137;

al Registro Generale 31453;

tipo: IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

iscritta in data: 17 settembre 2007;

pubblico ufficiale: De Santis Luigi Repertorio 27812/11812 del 12 settembre 2007;

al Registro Particolare: 8363;

al Registro Generale 33927;

tipo: IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

iscritta in data: 6 febbraio 2017;

pubblico ufficiale: Equitalia Servizi di Riscossione spa Repertorio 2239/3417 del 3 febbraio 2017;

al Registro Particolare: 310;

al Registro Generale 3194;

tipo: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

trascritto in data: 13 giugno 2018;

pubblico ufficiale: Uff. Giud. Unep Tribunale di Cosenza Repertorio 1224 del 21 maggio 2018;

al Registro Particolare: 11747;

al Registro Generale 15126;

8) DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

L'immobile viene valutato con il metodo della stima sintetica, prendendo in considerazione come parametro tecnico la superficie lorda dell'immobile. Da indagini di mercato effettuate dal sottoscritto e tenendo conto dei valori indicati sul sito dell'Agenzia delle Entrate, si è valutato che i prezzi di vendita unitari di immobili in quella zona del comune di Spezzano della Sila (prevalentemente residenziale), aventi proprietà intrinseche ed estrinseche simili a quello oggetto di stima, oscillano fra i 670,00 €/mq e gli 870,00 €/mq. La forbice così ampia è

giustificata dall'attuale mercato immobiliare. Tuttavia si ritiene giusto considerare il valore medio, visto lo stato cui versa l'appartamento e vista anche la zona in cui ricade l'immobile, come descritto sopra. Pertanto il valore equo è di 770,00 euro/mq per le superfici abitabili al piano primo, il 70% di tale importo, quindi 539,00 euro/mq, per le superfici abitabili al piano sottotetto, mentre per le superfici non abitabili come balconi e terrazzi e per le parti in comune, come quote condominiali, si considera il 30% del valore di cui sopra, ovvero 231,00 euro/mq; infine per le superfici non abitabili e non praticabili si considera un valore minimo pari al 10% del prezzo ritenuto equo e cioè 77,00 euro/mq.

VALORE DELL'IMMOBILE

Dai valori ottenuti e dalle superfici commerciali si ricava il seguente valore venale dell'immobile:

96,55 x 770,00 =	Euro 74.343,50
90,29 x 539,00 =	Euro 48.666,31
(12,49/2) x 231,00 =	Euro 1.442,59
17,58 x 231,00 =	Euro 4.060,98
<u>20,41 x 77,00 =</u>	<u>Euro 1.571,57</u>

TOTALE Euro 130.053,95

Il bene è indiviso quindi il valore della quota pignorata è pari a: 130.053,95 x 1/1 = Euro 130.053,95

PROSPETTO RIASSUNTIVO - ADEGUAMENTO E CORREZIONI DI STIMA

COMUNE	Spezzano della Sila (CS)
INDIRIZZO	via Spezzanello n° 53
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Foglio 15 Particella 137 Subalterno 6
DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI	Appartamento su due livelli (piano primo e piano sottotetto)
EVENTUALI DIFFERENZE CON GLI IDENTIFICATIVI CATASTALI	Nessuna differenza
LIMITAZIONI LEGALI, ENFIUTESI, IPOTECHE, PRIVILEGI, SERVITÙ, VINCOLI REALI DI OGNI GENERE, VINCOLI LOCATIVI INSISTENTI SUI BENI PIGNORATI	Non esiste alcuno dei vincoli previsti dal presente quesito.

RIDUZIONE DEL VALORE DEL MERCATO PRATICATA PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO: riduzione del 5%	- € 6.502,70
ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	nessuno adeguamento dei costi
STATO D'USO E DI MANUTENZIONE: Immobile allo stato rustico, che necessita del completamento dei lavori, riduzione del 40%	- € 52.021,58
STATO DI POSSESSO	Immobile libero e non locato
SPESE CONDOMINIALI	Nessuna spesa condominiale
PREZZO DI STIMA ADEGUATO E CORRETTO	€ 71.529,67

9) FORMAZIONE DEI LOTTI

Considerato i due livelli dell'immobile ed il vano scala situato a lato dell'appartamento, questo, attraverso una leggera modifica dell'ingresso al piano primo, per come nelle piante allegate, può essere suddiviso e quindi frazionato e venduto in due lotti, previo nuovi accatastamenti, il cui costo è di € 1.500,00 ciascuno. Si tenga conto che le lavorazioni necessarie per la suddivisione in due lotti, previa presentazione di Variante al Permesso di Costruire al Comune, sono la demolizione di una porzione di tramezzature e la realizzazione di una nuova tramezzatura, due porte di ingresso, compreso i telai e le relative rifiniture.

Con tale suddivisione si ottengono:

- LOTTO 1: appartamento al piano primo di 92,85 mq residenziali commerciali, di cui 79,84 mq abitabili, 13,01 mq non abitabile (balcone); le parti in comune (vano scala condominiale) sono pari a $12,49+3,05 = 15,54$ mq.

VALORE DELL'IMMOBILE LOTTO 1

Dai valori ottenuti e dalle superfici commerciali si ricava il seguente valore venale dell'immobile lotto1:

79,84 x 770,00 = Euro 61.476,80
13,01 x 231,00 = Euro 3.005,31
(12,49/3) x 231,00 = Euro 961,73
3,05/2 x 231,00 = Euro 352,57

TOTALE Euro 65.796,41

Il bene è indiviso quindi il valore della quota pignorata è pari a: 65.796,41 x 1/1 = Euro 65.796,41

PROSPETTO RIASSUNTIVO - ADEGUAMENTO E CORREZIONI DI STIMA

COMUNE	Spezzano della Sila (CS)
INDIRIZZO	via Spezzanello n° 53
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Foglio 15 Particella 137 Subalterno 6
DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI	Appartamento su due livelli (piano primo e piano sottotetto)
EVENTUALI DIFFERENZE CON GLI IDENTIFICATIVI CATASTALI	- € 1.500,00
LIMITAZIONI LEGALI, ENFIUTESI, IPOTECHE, PRIVILEGI, SERVITÙ, VINCOLI REALI DI OGNI GENERE, VINCOLI LOCATIVI INSISTENTI SUI BENI PIGNORATI	Non esiste alcuno dei vincoli previsti dal presente quesito.
RIDUZIONE DEL VALORE DEL MERCATO PRATICATA PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO: riduzione del 5%	- € 3.289,84
ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	Da definire
COSTI PER LAVORAZIONI PER SUDDIVISIONI	Da definire
STATO D'USO E DI MANUTENZIONE: Immobile allo stato rustico, che necessita del completamento dei lavori, riduzione del 40%	- € 26.318,56
STATO DI POSSESSO	Immobile libero e non locato
SPESE CONDOMINIALI	Nessuna spesa condominiale
PREZZO DI STIMA ADEGUATO E CORRETTO	€ 34.688,01

- LOTTO 2: appartamento al piano sottotetto di 128,93 mq residenziali commerciali, di cui 103,96 abitabile, 4,56 non abitabile (terrazzo), 20,41 mq non abitabile e non

praticabile; le parti in comune (vano scala condominiale) sono pari a $12,49+3,05 = 15,54$ mq.

VALORE DELL'IMMOBILE LOTTO 2

Dai valori ottenuti e dalle superfici commerciali si ricava il seguente valore venale dell'immobile lotto1:

$103,96 \times 539,00 =$ Euro 56.034,44

$4,56 \times 231,00 =$ Euro 1.053,36

$20,41 \times 77,00 =$ Euro 1.571,57

$(12,49/3) \times 231,00 =$ Euro 961,73

$3,05/2 \times 231,00 =$ Euro 352,57

TOTALE Euro 59.973,67

Il bene è indiviso quindi il valore della quota pignorata è pari a: $59.973,67 \times 1/1 =$ Euro 59.973,67

PROSPETTO RIASSUNTIVO - ADEGUAMENTO E CORREZIONI DI STIMA

COMUNE	Spezzano della Sila (CS)
INDIRIZZO	via Spezzanello n° 53
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Foglio 15 Particella 137 Subalterno 6
DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI	Appartamento su due livelli (piano primo e piano sottotetto)
EVENTUALI DIFFERENZE CON GLI IDENTIFICATIVI CATASTALI	- € 1.500,00
LIMITAZIONI LEGALI, ENFIUTESI, IPOTECHE, PRIVILEGI, SERVITÙ, VINCOLI REALI DI OGNI GENERE, VINCOLI LOCATIVI INSISTENTI SUI BENI PIGNORATI	Non esiste alcuno dei vincoli previsti dal presente quesito.
RIDUZIONE DEL VALORE DEL MERCATO PRATICATA PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO: riduzione del 5%	- € 2.998,68
ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	Da definire
COSTI PER LAVORAZIONI PER SUDDIVISIONI	Da definire

STATO D'USO E DI MANUTENZIONE: Immobile allo stato rustico, che necessita del completamento dei lavori, riduzione del 40%	- € 23.989,47
STATO DI POSSESSO	Immobile libero e non locato
SPESE CONDOMINIALI	Nessuna spesa condominiale
PREZZO DI STIMA ADEGUATO E CORRETTO	€ 31.485,52

10) NOTIZIE RELATIVE ALLO STATO DI POSSESSO DEL BENE, STATO DI
OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE E EVENTUALI VICOLI E CANONI LOCATIVI

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità dell' esecutato.

11) NOTIZIE RELATIVE ALL'ESISTENZA SUI BENI PIGNORATI DI EVENTUALI
VINCOLI ARTISTICI, STORICI O ALBERGHIERI, NONCHÉ L'EVENTUALE
ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI (DIRITTI DI SUPERFICIE O SERVITÙ
PUBBLICHE) O DI USI CIVICI E L'ASSEGNAZIONE DELL'ABITAZIONE
LIMITAZIONI LEGALI, VINCOLI INIBITORI TUTORI O REALI DI OGNI GENERE

Non esiste alcuno dei vincoli previsti dal presente quesito, in particolare vincoli inibitori e tutori a norma di Legge, così come da titoli urbanistici, che si allegano.

12) EVENTUALE PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITA' SUI BENI
PIGNORATI

Non esiste procedura espropriativa per pubblica utilità sul bene pignorato.

13) REGIME FISCALE CUI VERRA' ASSOGGETTATO L' EVENTUALE DECRETO DI
TRASFERIMENTO DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA

Il bene è soggetto a imposta di registro, in quanto proprietà di persone fisiche.

14) PLANIMETRIA DELL' IMMOBILE E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

SI ALLEGANO:

1. Visura storica catastale per attualità;
2. Ispezione ipotecaria;

CONCLUSIONI

Le parti sono state ufficialmente convocate una prima volta per il 4 ottobre 2019 ed una seconda volta, al fine di completare le operazioni peritali, per il 12 dicembre 2019. In data 20 novembre 2019 tramite PEC è stata fatta richiesta di accesso agli atti di titoli abilitativi al Dirigente del Settore Urbanistica ed Edilizia del Comune di Spezzano della Sila; non avendo ricevuto alcuna comunicazione la stessa richiesta è stata direttamente protocollata presso gli uffici del Comune il 12 dicembre 2019. Il giorno 18 dicembre 2019, dopo essere stato convocato dagli uffici urbanistici del Comune, è stato possibile accedere agli atti e visionare i documenti inerenti i titoli abilitativi del bene oggetto di pignoramento e richiederne copie. Queste ultime sono state ritirate presso il Comune in data 23 dicembre 2019. Al I sopralluogo erano presenti, oltre al sottoscritto Perito CTU, il Custode dott. Natale Viteritti, l'esecutato e l'avv. difensore per la parte debitrice. Al II sopralluogo, oltre al sottoscritto Perito CTU, era presente l'avv.

Durante l'espletamento dell'incarico è stata, inoltre, reperita la seguente documentazione:

- Certificato Stato Civile;
- Estratto per riassunto dell'atto di Matrimonio;
- Ispezioni ipotecarie e note di trascrizione;
- Visure e planimetrie catastali;
- Attestazione Edilizia per l'immobile.

Tanto riferisce il sottoscritto in ordine all'incarico ricevuto.

Il CTU

ing. Francesco Naccarato

(firma autografa omessa ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs 39/1993)

ALLEGATI

- I Convocazione inizio operazioni peritali;
- I Verbale di Sopralluogo;

- Richiesta di accesso agli atti di titoli abilitativi(ricevuta pec del 20-11-2019);
- Ispezione Ipotecaria Foglio 15 Particella 137 Subalterno 6;
- Visura Storica Catastale;
- Il Convocazione operazioni peritali;
- Ricevuta di raccomandata A/R di Il Convocazione operazioni peritali;
- Prova di consegna raccomandata A/R di Il Convocazione operazioni peritali;
- Planimetrie Catastali;
- Il Verbale di Sopralluogo;
- Richiesta di accesso agli atti di titoli abilitativi (protocollata a mano il 12-12-2019);
- Richiesta rilascio Certificato Stato Civile dell'esecutato (protocollata a mano il 12-12-2019);
- Richiesta rilascio estratto di matrimonio dell'esecutato (protocollata a mano il 12-12-2019) ;
- Certificato Stato Civile dell'esecutato;
- Estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio dell'esecutato;
- Richiesta copia di documenti e titoli abilitativi (protocollata a mano il 18-12-2019);
- Ricevuta di rilascio copie di documenti e titoli abilitativi (ritirata a mano il 23-12-2019)
- Copie di Documenti e Titoli Abilitativi (ritirati a mano il 23-12-20019);
- Rilievo Stato attuale;
- Suddivisione Lotti: pianta LOTTO 1;
- Suddivisione Lotti: pianta LOTTO 2;
- Conferimento Incarico.



TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

Sezioni Esecuzioni Immobiliari G.E. Dott.ssa 118/2018

Custode Giudiziario Dott. Natale Viteritti- Gi Giorgio Previte

Procedura di espropriazione immobiliare iscritta al n. 118/2018 Reg. Esec

Verbale di sopralluogo del 04.10.2019 ore 15, / 10

Sono presenti

1)il Professionista delegato – Custode , **dott. Natale Viteritti** nato ad Acri il 01.08.1972 con studio in Acri Via Madonna della Catena 90, tel 338-2929037 0984-942937;

2)Il debitore

mail _____

3)l'Avv.to

4) l'ing. **FRANCESCO NACCARATO** nato il 02.10.1971 ad Rossano (CS) con studio in Rossano Via Napoli 20 contatti telefonici cell. 333-2245896 e mail studionaccarato.f@gmail.com

Al fine di effettuare il primo accesso presso il compendio pignorato e per consentire le operazioni all'esperto stimatore.

Il Custode Dott. Natale Viteritti comunica, al debitore esecutato, che lo stesso è stato nominato custode in virtù dell'ordinanza numero proc. 118/2018 Tribunale di Cosenza GE Giorgio Previte, come già trasmessa con raccomandata n.

_____ DEL 23.09.2019 e ricevuta il 02.10.2019

1) il signor [REDACTED] dichiara di essere coniugata con SEBASTIANO CONSONTEMA 28.06.2018 in regime di

2) che nell'immobile oggetto della procedura esecutiva hanno la residenza oltre al sottoscritto i seguenti :

AL PIANO TERRA ACCOSSO DAL CIVICO 53 DI VIA SPETTACOLO SANO PULIDA

3) che alla data dell'accesso sono stati rinvenuti presenti nell'immobile le seguenti persone :

LE PERSONE SOPRA DESCRITTE

4) che gli immobili pignorati, necessitano dei seguenti ed urgenti interventi di manutenzione:

ALL'LO STATO ATTUALE E DALL'ESAME VISIVO NON SEMBRA CHE
VI SIANO INTERVENTI NECESSARI

5) altre situazioni rilevate e/o dichiarate al custode

L'IMMOBILE VISIONATO E POSTO SU 5 LIVELLI - 2 LIVELLI SEMINTERRATI (INTERRATI
LA TO EST) - 3 LIVELLI FUORI TERRA, A QUESTI SI ACCEDIE DA UN UNICO
ACCESSO DAL CIVICO 53 DI VIA SPETTACOLO. L'IMMOBILE VISIONATO ED
OGGETTO DELLA PROCEDURA, PER COME INDICATO DALL'AVVOCATO CI TRENTA, RISULTA
ESSERE AL PENULTIMO ED ULTIMO LIVELLO DEL FABBRICATO. GLI STESSI RISULTANO
ESSERE ALLO STATO IN CORSO DI COSTRUZIONE E FINITO DI TRATTAMENTO.

Il Custode Dott. Viteritti Natale rende edotto l'occupante che :

1) in virtù della procedura esecutiva è divenuto "mero detentore" dell'unità

immobiliare pignorata;

2) se non consentirà il regolare svolgimento della procedura esecutiva, con particolare riferimento ai sopralluoghi dell'esperto estimatore ed alle visite di coloro che sono interessati a partecipare alla vendita coattiva, potrà essere revocata la sua autorizzazione ad occupare il bene e disposto il rilascio forzoso

Inoltre l'occupante è reso edotto che:

- non dovrà in alcun modo ostacolare o comunque rendere difficoltosa l'attività del custode;
- che nei giorni preventivamente concordati con il custode l'occupante deve farsi trovare in casa (o presso il bene in vendita) per consentirne la visita;
- che deve provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali, ove previste, nelle more della procedura;
- che, in caso di mancata collaborazione o di mancato pagamento delle spese condominiali, qualora presenti o di inadeguata conservazione del bene pignorato, il giudice può disporre l'immediata liberazione dell'immobile.

il presente verbale si chiude alla ore 16,10. dopo la sottoscrizione del presente verbale

Spezzano Sila.04.10.2019


Dott. Natale Viteritti



Avv.

Sig

Ing. Francesco Naccarto



Direzione Provinciale di COSENZA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 27/11/2019 Ora 12:01:33
Pag. 1 - Segue

Ispezione ordinaria a pagamento
per immobile

Protocollo di richiesta CS 108124 del 2019
Ricevuta di cassa n. 27273
Ispezione n. CS 108125/3 del 2019
Inizio ispezione 27/11/2019 12:01:24

Richiedente NACCARATO FRANCE

Dati della richiesta

Immobile : Comune di SPEZZANO DELLA SILA (CS)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 15 - Particella 137 - Subalterno 6

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 18/12/1990 al 26/11/2019

Elenco immobili

Comune di SPEZZANO DELLA SILA (CS) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 15 Particella 137 Subalterno 6

Elenco sintetico delle formalità

-
1. TRASCRIZIONE del 26/07/1993 - Registro Particolare 14803 Registro Generale 17365
Pubblico ufficiale GISONNA LEUCIO Repertorio 138612 del 25/06/1993
ATTO TRA VIVI - ATTO DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE
Nota disponibile in formato immagine
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 144389 del 1978
 2. TRASCRIZIONE del 11/06/1997 - Registro Particolare 10115 Registro Generale 12355
Pubblico ufficiale DE SANTIS LUIGI Repertorio 1193 del 27/05/1997
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
Nota disponibile in formato elettronico
 3. ISCRIZIONE del 15/09/2006 - Registro Particolare 6137 Registro Generale 31453
Pubblico ufficiale DE SANTIS LUIGI Repertorio 25636/10237 del 13/09/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 1741 del 16/04/2007 (EROGAZIONE A SALDO)
 2. Comunicazione n. 1019 del 06/11/2007 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 08/10/2007.
Cancellazione totale eseguita in data 15/11/2007 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

Direzione Provinciale di COSENZA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 27/11/2019 Ora 12:01:33
Pag. 2 - Fine

Ispezione ordinaria a pagamento
per immobile

Protocollo di richiesta CS 108124 del 2019
Ricevuta di cassa n. 27273
Ispezione n. CS 108125/3 del 2019
Inizio ispezione 27/11/2019 12:01:24

Richiedente NACCARATO FRANCE

-
4. ISCRIZIONE del 17/09/2007 - Registro Particolare 8363 Registro Generale 33927
Pubblico ufficiale DE SANTIS LUIGI Repertorio 27812/11812 del 12/09/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico

 5. ISCRIZIONE del 06/02/2017 - Registro Particolare 310 Registro Generale 3194
Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 2239/3417 del 03/02/2017
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO
ESECUTIVO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

 6. TRASCRIZIONE del 13/06/2018 - Registro Particolare 11747 Registro Generale 15126
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 1224 del 21/05/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/11/2019

Data: 27/11/2019 - Ora: 12.16.16 Segue

Visura n.: CS0139115 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SPEZZANO DELLA SILA (Codice: I896)
	Provincia di COSENZA
Catasto Fabbricati	Foglio: 15 Particella: 137 Sub.: 6

INTESTATO

1			(1) Proprieta' per 1/1
---	--	--	------------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		15	137	6	1		A/2	U	8 vani	Totale: 170 m ² Totale escluse aree scoperte**: 163 m ²	Euro 723,04	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		VIA SPEZZANELLO piano: 1-2; in corso con prot. CS0144733/2013 del 11/07/2013											
Notifica									Partita	-	Mod.58	-	
Annotazioni		di stadio: g.a.f verifica fabbricato-rettifica classamento incoerente efficace dalla data di notificazione ai sensi della legge 21 novembre 2000 n 342 art 74											

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I896 - Sezione - Foglio 15 - Particella 137

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/11/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		15	137	6	1		A/2	U	8 vani		Euro 723,04	VARIAZIONE del 27/11/2012 protocollo n. CS0293396 in atti dal 27/11/2012 G. A. F CLASSAMENTO INCOERENTE (n. 35682.1/2012)	
Indirizzo		, VIA SPEZZANELLO piano: 1-2; in corso con prot. CS0144733/2013 del 11/07/2013											
Notifica									Partita	-	Mod.58	-	
Annotazioni		di stadio: g.a.f verifica fabbricato-rettifica classamento incoerente efficace dalla data di notificazione ai sensi della legge 21 novembre 2000 n 342 art 74											

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/11/2019

Data: 27/11/2019 - Ora: 12.16.17 Segue

Visura n.: CS0139115 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 25/06/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		15	137	6	1		A/3	2	8 vani		Euro 495,80	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/06/2011 protocollo n. CS0191197 in atti dal 25/06/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 22815.1/2011)
Indirizzo				, VIA SPEZZANELLO piano: 1-2;								
Annotazioni				classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)								

Situazione dell'unità immobiliare dal 25/06/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		15	137	6	1		A/3	2	8 vani		Euro 495,80	ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 25/06/2010 protocollo n. CS0191841 in atti dal 25/06/2010 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 11529.1/2010)
Indirizzo				, VIA SPEZZANELLO piano: 1-2;								
Annotazioni				classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)								

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/09/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		15	137	6			in corso di definiz.					VARIAZIONE del 17/09/2009 protocollo n. CS0357182 in atti dal 17/09/2009 VERIFICA STATO ATTUALE U. I. (n. 35547.1/2009)
Indirizzo				, VIA SPEZZANELLO SNC piano: 1-2;								
Annotazioni				di stadio: stato dell'unita' confermato a seguito di verifica dell'ufficio del 12/08/2009								

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/11/2019

Data: 27/11/2019 - Ora: 12.16.17 Segue

Visura n.: CS0139115 Pag: 3

Situazione dell'unità immobiliare dal 21/01/1997

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		15	137	6			in corso di definiz.					VARIAZIONE del 21/01/1997 in atti dal 22/01/1997 RETTIFICA DI PIANO PER ERRORE COMMESSO NELLA COMPILAZIONE DEL MOD. D IMPUTABILE ALLA PARTE (n. 42/1997)
Indirizzo		, VIA SPEZZANELLO SNC piano: 1-2;										
Notifica		-		Partita		1819		Mod.58		-		

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/01/1997

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		15	137	6			in corso di definiz.					VARIAZIONE del 09/01/1997 in atti dal 09/01/1997 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. B00116.1/1997)
Indirizzo		, VIA SPEZZANELLO SNC piano: 2;										
Notifica		-		Partita		1819		Mod.58		-		

Situazione degli intestati dal 27/05/1997

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/05/1997 protocollo n. CS0156899 Voltura in atti dal 01/08/2006 Repertorio n.: 1193 Rogante: DE SANTIS Sede: COSENZA Registrazione: Sede: (n. 6302.1/1997)	

Situazione degli intestati dal 09/01/1997

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			fino al 25/06/1993
2			fino al 25/06/1993
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 09/01/1997 in atti dal 09/01/1997 Registrazione: UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. B00116.1/1997)	

VERBALE II SOPRALUOGO

Il giorno 12 dicembre 2019, dopo adeguato preavviso, alle 10:30 si iniziano le operazioni peritali per ciò che riguarda la data odierna.

Sono presenti l'avv. [REDACTED] ed il sottoscritto.

Si effettua il sopralluogo all'interno dell'immobile suddiviso in due livelli.

Al piano primo (I livello) si confronta la conformità della planimetria catastale, ritirata all'Agenzia delle Entrate in precedenza, con lo stato attuale. Nulla si rileva di difforme.

Anche al piano sottotetto (II livello) si rileva lo stato attuale, effettuando misurazioni di dettaglio, (così come è stato fatto al I livello) e non si riscontrano differenze tra

partizioni e le opere dei
servizi.

Successivamente si, analizza
la consistenza dell'immobile,
analizzando in dettaglio lo
stato di fatto, l'andamento
dei lavori, le condizioni dei
materiali utilizzati, le lavorazioni
fino ad oggi realizzate, sia al
I livello, che al II livello.

Si, conclude il sopralluogo con
il rilievo fotografico, corrispon-
dentemente a quanto richiesto
planimetricamente, alle 13:00.

Il CTU



PER LA PARTE DEBITRICE



Si allegano appunti annotati durante
le operazioni peritali e di rilievo.

12-12
2018

- PIANO SOTTOTETTO:

- spazio rustico
- ripartizioni in laccato
- salotto laccato
- predisposizione impianti con corropati e riveste, no fili
- terrazzo coperto con lamellare
- no intonaco (anche a si muri e perche)
- no infissi

- VANO SCALA:

- spazio rustico
- no infissi

- PIANO PRIMO:

- spazio rustico
- infissi in alluminio anodizzato, no taglio termico
un solo vetro silicizzato di lato, senza vetro calandrato
- ^{senza moquette (parquet)} predisposizione impianto elettrico come sopra
- no porte (anche sottotetto)
- no controsoffitti, ad eccezione di un bagno scorrevole
di cabina doccia, studio scorrevole
- no moquette (anche sottotetto)
- ~~no~~ predisposizione impianto ^{idrico-sanitario} ~~termico~~ a tubazioni (no caviatura), no cassette sedine
- no impianto termico
- porte di ingresso in legno massiccio, adatte
- no cassette