

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO (Tribunale Ordinario di Cosenza Sez. Esecuzione Immobiliari)

Oggetto:

- Procedimento R.G. N. 300/2014; (188/2012)
- Attore principale: FONDO DI GARANZIA DEI DEPOSITANTI+1;
- Convenuto/Debitore [REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO (Tribunale Ordinario di Cosenza Sez. Esecuzione Immobiliari)



Zumpano, li 26 novembre 2018

IICT.U.
Ing. CARELLI Claudio



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

(Tribunale Ordinario di Cosenza Sez. Esecuzione Immobiliari)

Oggetto:

- Procedimento R.G. N. 300/2014; (188/2012)
- Attore principale: FONDO DI GARANZIA DEI DEPOSITANTI+1;
- Convenuto/Debitore: [REDACTED]

PREMESSA

Con ordinanza del 08/01/2018 l'ill.mo Giudice Esecutore Dott. Nunnari del Tribunale di Cosenza Sezione Esecuzioni Immobiliari, nominava lo scrivente ing. CARELLI Claudio con studio in Zumpano alla Via S. Pertini, 13, ingegnere iscritto all'Ordine professionale degli Ingegneri della provincia di Cosenza al n. 1882, consulente tecnico d'ufficio nel procedimento in oggetto.

Nel mandato affidatomi, prendeva nozione del mandato in cui venivano formulati i seguenti quesiti ed in particolare:

**1. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567 2°
COMMA**

Si proceda prima dell'inizio di ogni attività alla verifica della documentazione ipocatastale relativa all'immobile pignorato, effettuata nei venti anni anteriore alla trascrizione del pignoramento e la sua regolarità, e procedere alla loro stima. Mentre per quelli non regolari, restituire al G.E. la documentazione e non effettuare nessuna altra attività.

2. VERIFICA IPOTECARIA

Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento fondo patrimoniale).

3. VERIFICA MAPPE CATASTALI PER L'IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 dpr 6 giugno 2001, n.380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta.

4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via numero civico, scala, pian, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimali di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti tecnici, impianti elettrici) descriva le caratteristiche della zona, con riferimenti alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi della zona (centri commerciali,



farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio, alla distanza dal centro della città e dalle principali vi di comunicazioni verso l'esterno, (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroport) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città.

5. CONFORMITÀ FRA STATO DI FATTO E DESCRIZIONE CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziato, in caso di rilevata difformità:

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- c) se i dati indicati nel pignoramento pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

6. RILEVAZIONE DI EVENTUALI DIFFORMITÀ CATASTALI

Rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a decrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'acatstamento;

7. DESTINAZIONE URBANISTICA PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Indichi la destinazione urbanistica prevista dallo strumento urbanistico comunale.

8. VERIFICA CONFORMITÀ URBANISTICA E RELATIVA DOCUMENTAZIONE

Indichi la conformità o meno della costruzioe alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli articoli 46, quinto comma DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n.47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del Decreto del Pres. della Rep. del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'agiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Pres. Della Rep. del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento dl titolo in sanatoria.

9. DIVISIONE IN LOTTI DEL BENE



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

10. PIGNORAMENTO PRO QUOTA DEL BENE

Dica, in caso in cui l'immobile sia pignorato solo PRO QUOTA, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando il valore di ciascuno di essi, e tenendo conto di eventuali conguagli in denaro; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;

11. VERIFICARE SE L'IMMOBILE E' LIBERO O OCCUPATO

Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'Ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione;

12. VERIFICARE SE L'IMMOBILE E' OCCUPATO DAL CONIUGE SEPARATO

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

13. VERIFICA DI EVENTUALI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ecc.

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superfici o servitù pubbliche), o censi livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

13.Bis INDICARE L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE.

Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

14. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.

Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione



della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, in quest'ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà), Proceda, inoltre, all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni.

15. PROSPETTO RIASSUNTIVO DEL BENE

Riporti in apposito foglio riassuntivo a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita,:

- a) la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base;
- b) Per ciascun lotto la natura e latitolarità giuridica del diritto oggetto di pignoramento;
- c) Se il lotto è pignorato solo PRO QUOTA la consistenza della quota ed il suo prezzo base.

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

PREMESSA

All'atto dell'affidamento del mandato è stato consegnato allo scrivente copia del fascicolo, costituito da:

- **fascicolo d'Ufficio consistente in:**
 - copia dell'atto di pignoramento della società [REDACTED] Verbali di udienza del 14 giugno 2016 e del 11 ottobre 2016;
 - lettera di unificazione dei procedimenti 188/2012 e 300/2014.
- **fascicolo dello studio legale Avv. VIOTTI Santo relativo ai documenti prodotti per la [REDACTED] consistente in copia della seguente documentazione:**
 - 1 Atto di precetto;
 - 2 Copia conforme del contratto di mutuo fondiario notaio De Santis del 19/12/2005;
 - 3 Copia conforme del contratto di mutuo fondiario notaio De Santis del 09/06/2006;
 - 4 Copia conforme dell'atto di ricognizione del debito notaio Viggiani del 09/02/2009;
 - 5 Copia conforme dell'atto di ricognizione del debito notaio De Santis del 18/011/2008;;
- **fascicolo dello studio legale Avv. VIOTTI Santo relativo ai documenti prodotti per la BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO, consistente in copia della seguente documentazione:**



- certificazione notarile del notaio Luigi De Santis;
- nota trascrizione del 14/11/2014.

Per l'adempimento del mandato affidatomi successivamente alla nomina e precisamente in pari data presso lo studio dello scrivente si è proceduto in via preliminare all'esame degli atti consegnatimi al fine di poter rispondere in modo esaustivo ai quesiti postimi.

In data **15 gennaio 2018** è stata inviata alle parti per mezzo PEC e del servizio postale raccomandata A.R. la comunicazione di inizio delle operazioni peritali, per giorno **05/02/2018 alle ore 10:00**. Per come risulta dal verbale (**Allegato A2**), le operazioni peritali venivano rinviata al **28/02/2018** ore 15:15.

Successivamente, concordatamente con le parti, veniva chiesto un ulteriore rinvio dell'inizio delle stesse per il giorno **29/06/2018** alle ore 9:30. (**Allegato A1**)

Il sottoscritto in data **20 marzo 2018** alle **ore 15.30** si è recato presso lo stato dei luoghi e precisamente nel comune di Cosenza a Viale Giacomo Mancini, per iniziare le operazioni di rilievo interno di alcuni locali commerciali posti al piano terra. Le stesse vengono svolte alla presenza della parte conduttrice, sig. [REDACTED] (**Allegati Ab1 e Ab2**), per redigere le planimetrie dello stato di fatto si è proceduto ad effettuare un accurato rilievo di dettaglio degli immobili oggetto di causa al fine di accertare oltre la situazione planimetrica anche lo stato di manutenzione degli stessi, integrando il tutto di accurato rilievo fotografico. (**allegati E**).

Successivamente in data **22 giugno 2018** è stata inviata al signor [REDACTED] per mezzo raccomandata A.R. e all'avv.to Di Cianni Emilio Luigi per messo PEC (legale di parte) un'ulteriore comunicazione per le prosecuzione delle operazioni peritali da svolgere sugli immobili a loro intestati. (**allegato A1**)

In data **29 giugno 2018** alle **ore 9.30** il sottoscritto (**Allegato A2**), mi sono recato nuovamente presso lo stato dei luoghi ubicati nel comune di Cosenza a Viale Giacomo Mancini, dove alla presenza della sig.ra [REDACTED] figlia del sig. [REDACTED] per come indicato nel verbale di sopralluogo si è proceduto ad effettuare un accurato rilievo di dettaglio degli immobili oggetto di causa al fine di accertare oltre la situazione planimetrica anche lo stato di manutenzione degli stessi, integrando il tutto di accurato rilievo fotografico. (**vedi allegato E**)
Alle 11,00 vengono chiuse le operazioni peritali. (**vedi allegato A2**).

Successivamente ad integrazione di quanto in atti e di quanto acquisito durante le operazioni di sopralluogo, al fine di rispondere in modo esaustivo a tutti i quesiti posti, mi sono recato presso i seguenti **Uffici Pubblici** per per acquisire ulteriore la documentazione necessaria:

AGENZIA DELLE ENTRATE - Ufficio del Territorio Sportello provinciale di Cosenza Via Barrio-ViaPopilia, per acquisire tutta la documentazione IPO-CATASTALE, riguardante gli immobili interessati dalla seguente perizia; (Visure catastali, Estratto di mappa, Piante Immobili, Visure Ispezioni Ipotecarie)



COMUNE DI COSENZA - Ufficio Tecnico - Sezione Urbanistica, per acquisire gli elaborati tecnici e tutti i Titoli Edilizi e/o Provvedimenti emessi; (Concessioni edilizie, Concessioni in Sanatoria, Progetto, ecc.)

Acquisita la documentazione necessaria, esaminati gli atti ed i documenti di causa, sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi eseguiti sugli immobili e dopo aver reperito tutte le informazioni utili per rispondere alle richieste formulate dal G.E., presenta la propria relazione tecnica.

Cap 1 - RISPOSTA AI QUESITI POSTI DAL GIUDICE ESECUTORE

1. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567 2° COMMA

Il sottoscritto per come richiesto dal quesito n° 1 ha proceduto, prima dell'inizio di ogni attività, alla verifica della documentazione ipocatastale relativa all'immobile pignorato, il tutto verificando la completezza e la regolarità della documentazione ipotecaria allegata al fascicolo, che effettua la ricerca relativamente ai venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

2. VERIFICA IPOTECARIA

Sulla base dei documenti in atti, si evincono le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento fondo patrimoniale):

Per come riportato nella dichiarazione notarile del notaio Luigi De Santis, gli immobili oggetto della seguente perizia sono di proprietà esclusiva della [REDACTED], con sede in [REDACTED] sugli stessi risultano:

ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo tramite rogito del 19/12/2005 rep. 23341, a favore di Banca Popolare di Crotone SPA per la somma complessiva di € 2.500.000,00 (euro duemilioneicinquecentomila/00) capitale di euro 1.250.000,00 (euro un milione duecentocinquantamila/00) per gli immobili ubicati nel comune di Mendicino,

ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo tramite rogito del 09/06/2006 rep. 24953, a favore di Banca Popolare di Crotone SPA per la somma complessiva di € 3.600.000,00 (euro tremilioneiseicentomila/00) capitale di euro 1.800.000,00 (euro un milioneottocentomila/00) per gli immobili ubicati nel comune di Cosenza.

Sul terreno in cui insistono gli immobili oggetto di pignoramento, non risultano atti pregiudizievoli, ipoteche o altro.

ipoteca legale dell'08/06/2011, iscritta al n° 16455 RG e 3130 RPa favore di Equitalia ETR spa con sede in Cosenza, per una somma complessiva di € 1.042.642,22 (euro un milione quarantaduemilaseicentoquarantadue/22) capitale di euro 521.321,11 (euro cinquecento ventunomilatrecentoventuno/11)

Pignoramento immobiliare trascritto il 22/06/2012, ai n. 15957 RG e 13219 RP a favore della Banca dei due mari di Calabria Credito Cooperativo SCARL con sede in Terranova da Sibari.

Pignoramento immobiliare trascritto il 14/11/2014, ai n. 26268 RG e 21224 RP a favore di [REDACTED] Emesso dal tribunale di Cosenza

3. VERIFICA MAPPE CATASTALI PER L'IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 dpr 6 giugno 2001, n.380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta.

Presso la piattaforma telematica SISTER il sottoscritto ha acquisito le mappe catastali sulle quali sono riportati gli immobili oggetto di pignoramento e precisamente

- mappa catastale del comune di Cosenza Foglio 15 p.lla 756; (**Vedi allegati B1-B2**)
- mappa catastale del comune di Mendicino Foglio 11 p.lla 1053; (**vedi allegati B3**)

Per quanto riguarda i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 dpr 6 giugno 2001, n.380 non sono stati richiesti, in quanto i beni pignorati non riguardano terreni ma riguardano solo fabbricati.

4. DESCRIZIONE IMMOBILI

Il sottoscritto per come richiesto dal quesito 4 del GE descrive, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via numero civico, scala, pian, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimali di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti tecnici, impianti elettrici) descriva le caratteristiche della zona, con riferimenti alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi della zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio, alla distanza dal centro della città e dalle principali vi di comunicazioni verso l'esterno, (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroport) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città.

4.1 -Ubicazione Immobili

Le unità immobiliari oggetto di perizia sono complessivamente **diciannove** di cui :

- **sedici** quelli ubicati nel comune di Cosenza intestati al signor [REDACTED] di cui
 - 2 locali garage al piano interrato
 - 4 locali deposito al piano interrato
 - 2 locali commerciali al piano terra
 - 7 appartamenti disposti al piano primo e quinto
 - 1 studio privato al piano primo



- tre quelli intestati alla società ██████████ di cui:
 - 2 locali commerciali al piano terra ubicati nel comune di Cosenza
 - 1 appartamento destinato a civile abitazione ubicato al piano quarto nel comune di Mendicino

I diciotti immobili del comune di Cosenza si trovano tutti ubicati all'interno di un palazzo a sette piani fuori terra sito lungo Viale Parco, angolo via Giulia, in una zona con la presenza di numerosi fabbricati con destinazione ad uso residenziale.



STRALCIO TERRITORIALE



STRALCIO ORTOFOTO ZONA INTERESSATA





STRALCIO CATASTALE - FOGLIO 15 P.LLA 756

L'edificio in cui sono inserite le diciotto unità immobiliari è costituito complessivamente da 7 piani fuori terra, un piano interrato ed un piano terra destinato ad attività commerciale.

Le diciotto unità immobiliare hanno un ingresso autonomo, e precisamente:

- su area condominiale per quanto riguarda le sei unità poste al piano interrato;
 - su portico comune con affaccio su viale Giacomo Mancini per quanto riguarda i quattro locali commerciali;
 - su scala condominiale, per gli otto appartamenti;
- il tutto per come riportato negli elaborati planimetrici di accatastamento (vedi allegati "B1-B2").

Le unità immobiliari sopra citate sono tutti già catastalmente distinti in diciotto unità immobiliare distinti, e precisamente:

- **foglio 15 P.Illa 756 sub 14, l'immobile 1** - locale garage posto al piano interrato,
- **foglio 15 P.Illa 756 sub 15, l'immobile 2** - locale garage posto al piano interrato,
- **foglio 15 P.Illa 756 sub 49, l'immobile 3** - locale deposito posto al piano interrato,
- **foglio 15 P.Illa 756 sub 50, l'immobile 4** - locale deposito posto al piano interrato,
- **foglio 15 P.Illa 756 sub 51, l'immobile 5** - locale deposito posto al piano interrato,
- **foglio 15 P.Illa 756 sub 52, l'immobile 6** - locale deposito posto al piano interrato,
- **foglio 15 P.Illa 756 sub 16, l'immobile 7** - locale commerciale posto al piano terra,
- **foglio 15 P.Illa 756 sub 17, l'immobile 8** - locale commerciale posto al piano terra,
- **foglio 15 P.Illa 756 sub 18, l'immobile 9** - locale commerciale posto al piano terra,
- **foglio 15 P.Illa 756 sub 19, l'immobile 10** - locale commerciale posto al piano terra,
- **foglio 15 P.Illa 756 sub 22, l'immobile 11** - appartamento posto al primo piano,
- **foglio 15 P.Illa 756 sub 23, l'immobile 12** - appartamento posto al primo piano,
- **foglio 15 P.Illa 756 sub 24, l'immobile 13** - appartamento posto al primo piano,
- **foglio 15 P.Illa 756 sub 55, l'immobile 14** - studo privato posto al primo piano,
- **foglio 15 P.Illa 756 sub 38, l'immobile 15** - appartamento posto al quinto piano,
- **foglio 15 P.Illa 756 sub 39, l'immobile 16** - appartamento posto al quinto piano,
- **foglio 15 P.Illa 756 sub 40, l'immobile 17** - appartamento posto al quinto piano,
- **foglio 15 P.Illa 756 sub 41, l'immobile 18** - appartamento posto al quinto piano,

Mentre l'unico immobile ubicato nel comune di Mendicino si trova ubicato all'interno di una piccola palazzina composta da quattro piani fuori terra, posta all'interno di un piccolo complesso edilizio in località Tivolille, Via Martn Luther King, 22,



STRALCIO TERRITORIALE



STRALCIO ORTOFOTO ZONA INTERESSATA



STRALCIO CATASTALE - FOGLIO 11 P.LLA 1153



L'unità immobiliare ha un ingresso autonomo, con accesso collegato direttamente alla scala condominiale, mentre la cantinola di pertinenza ubicata al piano terra ha un ingresso su spazio condominiale; il tutto per come riportato negli elaborati planimetrici di accatastamento (**vedi allegati "B3"**).

L'unità immobiliare sopra citata risulta regolarmente censita catastalmente e distinta dai seguenti identificativi:

- **foglio 11 P.III 1053 sub 16, l'immobile 19** - appartamento posto al piano terra e quarto.

4.2 - Caratteri generali e tipologici

Gli immobili ubicati nel comune di Cosenza, fanno parte di un fabbricato multipiano realizzato con struttura portante in cemento armato, compagnatura esterna a cassetta in mattoni alveolari dello spessore di cm. 30 e pareti interne divisorie in mattoni forati dello spessore complessivo di cm. 10.

Gli immobili ubicati nel comune di Mendicino (CS), fanno parte di un fabbricato multipiano realizzato con struttura portante in cemento armato, compagnatura esterna a cassetta in mattoni alveolari dello spessore di cm. 30 e pareti interne divisorie in mattoni forati dello spessore complessivo di cm. 10.

La **tipologia del fabbricato** ubicato nel comune di Cosenza è del tipo "**Palazzo Plurifamiliare**" è costituito da un condominio aventi tre lati liberi, edificato in area PRU, composto da due scale con ubicati due appartamenti per piano.

La **tipologia del fabbricato** ubicato nel comune di Mendicino è del tipo "**Palazzo Plurifamiliare**" è costituito da un condominio aventi quattro lati liberi, composto da una scala con ubicati due appartamenti per piano. Edificato all'interno di un complesso immobiliare composto da villette a schiera.

La **tipologia base degli appartamenti**, sia per quelli ubicati in Cosenza e sia per quello ubicato in Mendicino, è quella diffusa nel periodo degli anni 2000 in poi, infatti la distribuzione interna degli ambienti e quella tipica usata in questi periodi, con la separazione tra zona giorno/notte, infatti troviamo nella zona giorno: un ingresso-soggiorno, cucina, bagno, nella zona notte un disimpegno le camere da letto ed un bagno.

4.3 - Estensione

I beni oggetto della presente perizia sono rappresentati dai seguenti immobili.

Immobili ubicati nel comune di Cosenza:

- due locali garage, posti al piano interrato;
- quattro locali deposito, posti al piano interrato;
- quattro locali commerciali, posti al piano terra;
- sette appartamenti, posti ai piani primo e quinto;
- uno studio privato, posto al piano primo,

E più precisamente in dettaglio:

Immobilabile 1 - Locale garage posto al piano interrato, distinto con i seguenti identificativi: *Foglio 15 P.lla 756 sub 14.*

La superficie commerciale dell'immobile, compreso i muri perimetrali è di mq 18,50.

La superficie utile interna dell'immobile, escluso i muri è di mq 15,00.

Il tutto viene meglio evidenziato nell'allegato elaborato grafico (allegato D1).

Immobilabile 2 - Locale garage posto al piano interrato, distinto con i seguenti identificativi: *Foglio 15 P.lla 756 sub 15.*

La superficie commerciale dell'immobile, compreso i muri perimetrali è di mq 19,90.

La superficie utile interna dell'immobile, escluso i muri è di mq 17,90.

Il tutto viene meglio evidenziato nell'allegato elaborato grafico (allegato D1).

Immobilabile 3 - Locale deposito posto al piano interrato, distinto con i seguenti identificativi: *Foglio 15 P.lla 756 sub 49.*

La superficie commerciale dell'immobile, compreso i muri perimetrali è di mq 15,95.

La superficie utile interna dell'immobile, escluso i muri è di mq 12,45.

Il tutto viene meglio evidenziato nell'allegato elaborato grafico (allegato D1).

Immobilabile 4 - Locale deposito posto al piano interrato, distinto con i seguenti identificativi: *Foglio 15 P.lla 756 sub 50.*

La superficie commerciale dell'immobile, compreso i muri perimetrali è di mq 16,80.

La superficie utile interna dell'immobile, escluso i muri è di mq 15,20.

Il tutto viene meglio evidenziato nell'allegato elaborato grafico (allegato D1).

Immobilabile 5 - Locale deposito posto al piano interrato, distinto con i seguenti identificativi: *Foglio 15 P.lla 756 sub 51.*

La superficie commerciale dell'immobile, compreso i muri perimetrali è di mq 16,80.

La superficie utile interna dell'immobile, escluso i muri è di mq 15,20.

Il tutto viene meglio evidenziato nell'allegato elaborato grafico (allegato D1).

Immobilabile 6 - Locale deposito posto al piano interrato, distinto con i seguenti identificativi: *Foglio 15 P.lla 756 sub 52.*

La superficie commerciale dell'immobile, compreso i muri perimetrali è di mq 19,60.

La superficie utile interna dell'immobile, escluso i muri è di mq 16,40.

Il tutto viene meglio evidenziato nell'allegato elaborato grafico (allegato D1).

Immobilabile 7 - Locale magazzino con destinazione commerciale posto al piano Terra, distinto con i seguenti identificativi: *Foglio 15 P.lla 756 sub 16.*

Risulta attualmente allo stato rustico, privo di rifiniture.

La superficie commerciale dell'immobile, compreso i muri perimetrali è di mq 43,10.

La superficie utile interna dell'immobile, escluso i muri è di mq 38,10.

Il tutto viene meglio evidenziato nell'allegato elaborato grafico (allegato D2).

Immobilabile 8 - Locale magazzino con destinazione commerciale posto al piano Terra, distinto con i seguenti identificativi: *Foglio 15 P.lla 756 sub 17.*

Risulta attualmente allo stato rustico, privo di rifiniture.

La superficie commerciale dell'immobile, compreso i muri perimetrali è di mq 42,85.

La superficie utile interna dell'immobile, escluso i muri è di mq 37,15.

Il tutto viene meglio evidenziato nell'allegato elaborato grafico (allegato D2).

Immobilabile 9 - Locale magazzino con destinazione commerciale posto al piano Terra, distinto con i seguenti identificativi: *Foglio 15 P.lla 756 sub 18.*



Risulta composto da un locale principale, adibito ad area ricettiva, un camera adibito a studio ed un locale WC.

La superficie commerciale dell'immobile, compreso i muri perimetrali è di mq 59,65.

La superficie utile interna dell'immobile, escluso i muri è di mq 53,65.

Il tutto viene meglio evidenziato nell'allegato elaborato grafico (allegato D3).

Immobilabile 10 - Locale magazzino con desinazione commerciale posto al piano Terra, distinto con i seguenti identificativi: *Foglio 15 P.lla 756 sub 19*.

Risulta composto da un unico locale adibito ad ufficio dotato di un locale WC.

La superficie commerciale dell'immobile, compreso i muri perimetrali è di mq 37,30.

La superficie utile interna dell'immobile, escluso i muri è di mq 32,70.

Il tutto viene meglio evidenziato nell'allegato elaborato grafico (allegato D3).

Immobilabile 11 - l'appartamento posto al primo piano, distinto con i seguenti identificativi: *Foglio 15 P.lla 756 sub 22*.

Risulta composto da un ingresso-soggiorno, due camere, una cucina e due bagni, inoltre abbiamo un balcone a servizio del soggiorno e un grande terrazzo a servizio di una camera da letto.

La superficie commerciale dell'immobile, compreso i muri perimetrali è di mq 75,60.

La superficie utile interna dell'immobile, escluso i muri è di mq 63,13 .

La superficie non residenziale del balcone e del terrazzo è di mq 60,50.

Il tutto viene meglio evidenziato nell'allegato elaborato grafico (allegato D4).

Immobilabile 12 - l'appartamento posto al primo piano, distinto con i seguenti identificativi: *Foglio 15 P.lla 756 sub 23*

Risulta composto da un ingresso-soggiorno, due camere, una cucina e un bagno, inoltre abbiamo un balcone a servizio del soggiorno.

La superficie commerciale dell'immobile, compreso i muri perimetrali è di mq 77,90.

La superficie utile interna dell'immobile, escluso i muri è di mq 66,96.

La superficie non residenziale dei tre balconi è di mq 5,60.

Il tutto viene meglio evidenziato nell'allegato elaborato grafico (allegato D5).

Immobilabile 13 - l'appartamento posto al primo piano, distinto con i seguenti identificativi: *Foglio 15 P.lla 756 sub 24*

Risulta composto da un ingresso-soggiorno, due camere, una cucina e un bagno, inoltre abbiamo un balcone a servizio del soggiorno.

La superficie commerciale dell'immobile, compreso i muri perimetrali è di mq 79,15.

La superficie utile interna dell'immobile, escluso i muri è di mq 68,63.

La superficie non residenziale dei tre balconi è di mq 5,60.

Il tutto viene meglio evidenziato nell'allegato elaborato grafico (allegato D6).

Immobilabile 14 - lo studio privato (adibito attualmente a centro estetico) posto al primo piano, distinto con i seguenti identificativi: *Foglio 15 P.lla 756 sub 55*

Risulta composto da un ingresso con adiacente balcone, due bagni, una camera e due disimpegno che servono da collegamento a quattro camerette.

La superficie commerciale dell'immobile, compreso i muri perimetrali è di mq 88,75.

La superficie utile interna dell'immobile, escluso i muri è di mq 74,25.

La superficie non residenziale dei tre balconi è di mq 6,00.

Il tutto viene meglio evidenziato nell'allegato elaborato grafico (allegato D7).



Immobile 15 - l'appartamento posto al quinto piano, distinto con i seguenti identificativi:
Foglio 15 P.lla 756 sub 38

Risulta composto da un ingresso-soggiorno, due camere, una cucina e due bagni, inoltre abbiamo un balcone a servizio del soggiorno.

La superficie commerciale dell'immobile, compreso i muri perimetrali è di mq **75,80**.

La superficie utile interna dell'immobile, escluso i muri è di mq **63,13**.

La superficie non residenziale dei balconi è di mq **6,00**.

Il tutto viene meglio evidenziato nell'allegato elaborato grafico (**allegato D8**).

Immobile 16 - l'appartamento posto al quinto piano, distinto con i seguenti identificativi:
Foglio 15 P.lla 756 sub 39

Risulta composto da un ingresso-soggiorno, due camere, una cucina e un bagno, inoltre abbiamo un balcone a servizio del soggiorno.

La superficie commerciale dell'immobile, compreso i muri perimetrali è di mq **77,60**.

La superficie utile interna dell'immobile, escluso i muri è di mq **66,96**.

La superficie non residenziale dei tre balconi è di mq **5,60**.

Il tutto viene meglio evidenziato nell'allegato elaborato grafico (**allegato D9**).

Immobile 17 - l'appartamento posto al quinto piano, distinto con i seguenti identificativi:
Foglio 15 P.lla 756 sub 40

Risulta composto da un ingresso-soggiorno, due camere, una cucina e un bagno, inoltre abbiamo un balcone a servizio del soggiorno.

La superficie commerciale dell'immobile, compreso i muri perimetrali è di mq **79,40**.

La superficie utile interna dell'immobile, escluso i muri è di mq **68,63**.

La superficie non residenziale dei tre balconi è di mq **5,60**.

Il tutto viene meglio evidenziato nell'allegato elaborato grafico (**allegato D10**).

Immobile 18 - l'appartamento posto al quinto piano, distinto con i seguenti identificativi:
Foglio 15 P.lla 756 sub 41

Risulta composto da un ingresso-soggiorno, due camere, una cucina e due bagni, inoltre abbiamo un balcone a servizio del soggiorno.

La superficie commerciale dell'immobile, compreso i muri perimetrali è di mq **89,00**.

La superficie utile interna dell'immobile, escluso i muri è di mq **75,10**.

La superficie non residenziale dei tre balconi è di mq **6,00**.

Il tutto viene meglio evidenziato nell'allegato elaborato grafico (**allegato D11**).

Immobili ubicati nel comune di Mendicino:

- Appartamento posto al piano quarto, con annessa cantinola posta al piano terra, è più precisamente in dettaglio:

Immobile 19 - l'appartamento posto al quarto piano, distinto con i seguenti identificativi:
Foglio 11 P.lla 1053 sub 16

Risulta composto da un ingresso-soggiorno, una cucina con adiacente balcone, un disimpegno due camere da letto, di cui una con adiacente balcone ed un bagno.

La superficie commerciale dell'immobile, compreso i muri perimetrali è di mq **97,65**.

La superficie utile interna dell'immobile, escluso i muri è di mq **81,29**.

La superficie non residenziale dei tre balconi è di mq **12,15**.

La superficie non residenziale della cantinola è di mq **16,00**.



Il tutto viene meglio evidenziato nell'allegato elaborato grafico (allegato D12).

4.4 - Identificazione catastale

La presente perizia redatta dal sottoscritto riguardano immobili indicati nell'atto di pignoramento immobiliare presente in atti.

Alla data di notifica dell'atto di pignoramento, risultava proprietario dei seguenti immobili indicati in seguito, il signor [REDACTED] Codice Fiscale:

[REDACTED] Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni, e distinti con i seguenti dati identificativi:

- **L'Unità Immobiliare 1** sita nel Comune di Cosenza (CS) in Via Giulia, piano Interrato foglio 15, particella 756, **sub 14**, categoria C/6, classe 5, consistenza 17 mq, rendita Euro 101,85.
- **L'Unità Immobiliare 2** sita nel Comune di Cosenza (CS) in Via Giulia, piano interrato, foglio 15, particella 756, **sub 15**, categoria C/6, classe 5, consistenza 19 mq, rendita Euro 113,83.
- **L'Unità Immobiliare 3** sita nel Comune di Cosenza (CS) in Via Giulia, piano interrato, foglio 15, particella 756, **sub 49**, categoria C/2, classe 6, consistenza 15 mq, rendita Euro 102,26.
- **L'Unità Immobiliare 4** sita nel Comune di Cosenza (CS) in Via Giulia, piano interrato, foglio 15, particella 756, **sub 50**, categoria C/2, classe 6, consistenza 16 mq, rendita Euro 109,08.
- **L'Unità Immobiliare 5** sita nel Comune di Cosenza (CS) in Via Giulia, piano interrato, foglio 15, particella 756, **sub 51**, categoria C/2, classe 6, consistenza 18 mq, rendita Euro 122,71.
- **L'Unità Immobiliare 6** sita nel Comune di Cosenza (CS) in Via Giulia, piano interrato, foglio 15, particella 756, **sub 52**, categoria C/2, classe 6, consistenza 17 mq, rendita Euro 115,89.
- **L'Unità Immobiliare 7** sita nel Comune di Cosenza (CS) in Via Giulia, piano 5, foglio 15, particella 756, **sub 16**, categoria C/1, classe 9, consistenza 38 mq, rendita Euro 1259,95.
- **L'Unità Immobiliare 8** sita nel Comune di Cosenza (CS) in Via Giulia, piano 5, foglio 15, particella 756, **sub 17**, categoria C/1, classe 9, consistenza 37 mq, rendita Euro 1226,79.
- **L'Unità Immobiliare 11** sita nel Comune di Cosenza (CS) in Via Giulia, piano 1, foglio 15, particella 756, **sub 22**, categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita Euro 499,67.
- **L'Unità Immobiliare 12** sita nel Comune di Cosenza (CS) in Via Giulia, piano 1, foglio 15, particella 756, **sub 23**, categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita Euro 499,67.
- **L'Unità Immobiliare 13** sita nel Comune di Cosenza (CS) in Via Giulia, piano 1, foglio 15, particella 756, **sub 24**, categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita Euro 499,67.
- **L'Unità Immobiliare 14** sita nel Comune di Cosenza (CS) in Via Giulia, piano 1, foglio 15, particella 756, **sub 55**, categoria A/10, classe 1, consistenza 5 vani, rendita Euro 1278,23.
- **L'Unità Immobiliare 15** sita nel Comune di Cosenza (CS) in Via Giulia, piano 5, foglio 15, particella 756, **sub 38**, categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita Euro 499,67.



- **L'Unità Immobiliare 16** sita nel Comune di Cosenza (CS) in Via Giulia, piano 5, foglio 15, particella 756, **sub 39**, categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita Euro 499.67.
- **L'Unità Immobiliare 17** sita nel Comune di Cosenza (CS) in Via Giulia, piano 5, foglio 15, particella 756, **sub 40**, categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita Euro 499.67.
- **L'Unità Immobiliare 18** sita nel Comune di Cosenza (CS) in Via Giulia, piano 5, foglio 15, particella 756, **sub 41**, categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, rendita Euro 555.19.

Mentre alla data di notifica dell'atto di pignoramento, risultava proprietaria dei seguenti immobili indicati in seguito, la società [REDACTED] Codice Fiscale:

[REDACTED] Proprietà 1000/1000, e distinti con i seguenti dati identificativi:

- **L'Unità Immobiliare 9** sita nel Comune di Cosenza (CS) in Via Giulia, piano Terra foglio 15, particella 756, **sub 18**, categoria C/1, classe 9, consistenza 54 mq, rendita Euro 1790,45.
- **L'Unità Immobiliare 10** sita nel Comune di Cosenza (CS) in Via Giulia, piano Terra foglio 15, particella 756, **sub 19**, categoria C/1, classe 9, consistenza 32 mq, rendita Euro 1061,01.
- **L'Unità Immobiliare 19** sita nel Comune di Mendicino (CS) in c.da Tivolille snc, piano Terra - Quarto, foglio 11, particella 1053, **sub 16**, categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita Euro 426,08.

4.5 - Confini e descrizione immobili

Per quanto riguarda i confini degli immobili siti in Cosenza al Viale Giacomo Mancini, sono così distinti:

-i locali posti al piano interrato, distinti con i sub 14-15-49-50-51-52, confinano nel loro insieme: a NORD in parte con locale distinto al sub 14 ed in parte con spazio condominiale distinto con il sub 5;

ad EST, SUD ed OVEST con terrapieno.

-i locali posti al piano terra, distinti con i sub 16 e 17, confinano nel loro insieme:

a NORD con rampa di accesso al piano interrato sub 5 e con spazio condominiale sub 48;

ad EST con Via Luigi Nicoletti;

a SUD con immobile distinto con il sub 20;

ad OVEST con portico adiacente al viale Giacomo Mancini.

-i quattro appartamenti posti al piano primo, distinti con i sub 22, 23, 24 e 55, confinano nel loro insieme:

a NORD con affaccio su altro fabbricato e via Giulia;

ad EST con strada pubblica;

a SUD con fabbricato costruito in aderenza;

ad OVEST con Viale Giacomo Mancini.

-i quattro appartamenti posti al piano quinto, distinti con i sub 38, 39, 40 e 41, confinano nel loro insieme:

a NORD con affaccio su altro fabbricato e Via Giulia;

ad EST con strada pubblica;

a SUD con fabbricato costruito in aderenza;
ad OVEST con Viale Giacomo Mancini.

Tutti gli immobili sopra citati sono inseriti all'interno di una palazzina, formata da sette livelli, (un Piano Seminterrato, un Piano Terra, un Piano Primo, un Piano Secondo, un Piano Terzo, un Piano Quarto, un Piano Quinto, un Piano Sesto e un Piano Settimo).

Il Piano interrato ha accesso mediante una rampa direttamente dalla strada comunale pubblica denominata via Luigi Nicoletti, mentre gli ingressi ai magazzini posti al piano terra avviene direttamente dal porticato-marciapiede adiacente al Viale Giacomo Mancini.

L'ingresso principale che da accesso agli appartamenti posti ai piani primo e quinto, avviene direttamente dal porticato-marciapiede adiacente al Viale Giacomo Mancini, tramite un androne d'ingresso dotato di vano scala e ascensore.

Mentre per quanto riguarda i confini dell'unità immobiliare ubicata in agro di Mendicino (CS) alla c.da Tivolille snc, abbiamo:

a NORD con vano scala;

ad EST con affaccio su area comune;

a SUD e OVEST con area libera privata.

4.5.1 - Descrizione immobile Lotto 1 - F. 15 Plla 756 sub 14

Le finiture interne del locale garage, per come riferitoci dalla signora [REDACTED], sono buone, le pareti interne sono regolarmente rifinite con intonaco civile liscio, la porta d'ingresso è in lamiera zincata del tipo basculante e l'impianto elettrico risulta regolarmente ultimato con pavimentazione composta da mattonelle in gress.

Non sono state possibile effettuare fotografie nel loro interno, in quanto l'interno del locale, al momento del sopralluogo risultava completamente occupato da materiali vari, momentaneamente depositati dal signor [REDACTED] quindi era quasi impossibile accedervi. Per cui sono state effettuate delle foto solo sull'area condominiale che dà l'accesso ai su indicati locali. (vedi allegato E1)

Di seguito si riportano i dati metrici dell'unità:

LOTTO 1 composto da :

Locale Garage - destinato a posto auto coperto, avente la seguente superficie

- Superficie utile risulta pari a 15,00 m².
- Superficie (Commerciale) lorda pari a 18,50 m².

I dati sopra citati sono riportate sulla planimetria (allegato D1).

4.5.2 - Descrizione immobile Lotto 2 - F. 15 Plla 756 sub 15

L'area che identifica questo locale Garage, sul posto di fatto non è stata materialmente divisa, infatti le aree identificate dai subalterni 15, 49, 50, 51 e 52 riportati sull'elaborato planimetrico (vedi allegato B1), di fatto costituiscono un'unica area, la quale doveva essere divisa mediante delle tramezzature, ma non sono mai state realizzate.

Comunque catastalmente sono ben identificate, lo stesso vale per la pratica urbanistica, infatti i suindicati locali sono stati regolarmente dichiarati sugli elaborati grafici progettuali allegati alla DIA 268/2009. (vedi allegato C)

Le finiture interne del locale garage, per come riferitoci dalla signora ██████████ sono buone, le pareti interne sono regolarmente rifinite con intonaco civile liscio, la porta d'ingresso è in lamiera zincata del tipo basculante e l'impianto elettrico risulta regolarmente ultimato con pavimentazione composta da mattonelle in gress.

Non sono state possibile effettuare fotografie, in quanto l'interno del locale, al momento del sopralluogo risultava completamente occupato da materiali vari, momentaneamente depositati dal signo ██████████ quindi era quasi impossibile accedervi. Per cui sono state effettuate delle foto solo sull'area condominiale che dà l'accesso ai su indicati locali. (vedi allegato E1)

Di seguito si riportano i dati metrici dell'unità:

LOTTO 2 composto da :

Locale Garage - destinato a posto auto coperto, avente la seguente superficie

- Superficie utile risulta pari a 17,90 m².
- Superficie (Commerciale) lorda pari a 19,90 m².

I dati sopra citati sono riportate sulla planimetria (allegato D1).

4.5.3 - Descrizione immobile Lotto 3 - F. 15 Plla 756 sub 49

Lo stesso dicasi per tale immobile, infatti l'area che identifica questo locale deposito, sul posto di fatto non è stata materialmente mai divisa, infatti le aree identificate dai subalterni 15, 49, 50, 51 e 52 riportati sull'elaborato planimetrico (vedi allegato B1), di fatto costituiscono un'unica area, la quale doveva essere divisa mediante delle tramezzature, ma non sono mai state realizzate.

Comunque catastalmente sono ben identificate, lo stesso vale per la pratica urbanistica, infatti i su indicati locali sono stati regolarmente dichiarati sugli elaborati grafici progettuali allegati alla DIA 268/2009. (vedi allegato C)

Le finiture interne del locale garage, per come descritto dal signor ██████████ sono buone, le pareti interne, tranne quelle di separazione che non sono state realizzate, sono regolarmente rifinite con intonaco civile liscio, la porta d'ingresso che dà l'accesso ai quattro locali deposito, è in ferro, mentre la pavimentazione risulta composta da mattonelle in gress.

Non sono state prodotte fotografie, in quanto l'interno del locale, al momento del sopralluogo risultava completamente occupato da materiali vari, momentaneamente depositati dal signor ██████████ Per cui sono state effettuate delle foto solo sull'area condominiale che dà l'accesso ai su indicati locali. (vedi allegato E1)

Di seguito si riportano i dati metrici dell'unità:

LOTTO 3 composto da :

Locale Deposito - avente la seguente superficie

- Superficie utile risulta pari a 12,45 m².
- Superficie (Commerciale) lorda pari a 15,95 m².

I dati sopra citati sono riportate sulla planimetria (allegato D1).

4.5.4 - Descrizione immobile Lotto 4 - F. 15 Plla 756 sub 50

Lo stesso dicasi per tale immobile, infatti l'area che identifica questo locale deposito, sul posto di fatto non è stata materialmente mai divisa, infatti le aree identificate dai subalterni 15, 49, 50, 51 e 52 riportati sull'elaborato planimetrico (vedi allegato B1), di fatto costituiscono

un'unica area, la quale doveva essere divisa mediante delle tramezzature, ma non sono mai state realizzate.

Comunque catastalmente sono ben identificate, lo stesso vale per la pratica urbanistica, infatti i suindicati locali sono stati regolarmente dichiarati sugli elaborati grafici progettuali allegati alla DIA 268/2009. (vedi allegato C)

Le finiture interne del locale garage, per come descritto dal signor ██████ sono buone, le pareti interne, tranne quelle di separazione che non sono state realizzate, sono regolarmente rifinite con intonaco civile liscio, la porta d'ingresso che dà l'accesso ai quattro locali deposito, è in ferro, mentre la pavimentazione risulta composta da mattonelle in gress.

Non sono state prodotte fotografie, in quanto l'interno del locale, al momento del sopralluogo risultava completamente occupato da materiali vari, momentaneamente depositati dal signor ██████ per cui sono state effettuate delle foto solo sull'area condominiale che dà l'accesso ai su indicati locali. (vedi allegato E1)

Di seguito si riportano i dati metrici dell'unità:

LOTTO 4 composto da :

Locale Deposito - avente la seguente superficie

- Superficie utile risulta pari a 15,20 m².
- Superficie (Commerciale) lorda pari a 16,80 m².

I dati sopra citati sono riportate sulla planimetria (allegato D1).

4.5.5 - Descrizione immobile Lotto 5 - F. 15 Plla 756 sub 51

Lo stesso dicasi per tale immobile, infatti l'area che identifica questo locale deposito, sul posto di fatto non è stata materialmente mai divisa, infatti le aree identificate dai subalterni 15, 49, 50, 51 e 52 riportati sull'elaborato planimetrico (vedi allegato B1), di fatto costituiscono un'unica area, la quale doveva essere divisa mediante delle tramezzature, ma non sono mai state realizzate.

Comunque catastalmente sono ben identificate, lo stesso vale per la pratica urbanistica, infatti i suindicati locali sono stati regolarmente dichiarati sugli elaborati grafici progettuali allegati alla DIA 268/2009. (vedi allegato C)

Le finiture interne del locale garage, per come descritto dal signor ██████ sono buone, le pareti interne, tranne quelle di separazione che non sono state realizzate, sono regolarmente rifinite con intonaco civile liscio, la porta d'ingresso che dà l'accesso ai quattro locali deposito, è in ferro, mentre la pavimentazione risulta composta da mattonelle in gress.

Non sono state prodotte fotografie, in quanto l'interno del locale, al momento del sopralluogo risultava completamente occupato da materiali vari, momentaneamente depositati dal signor ██████ Per cui sono state effettuate delle foto solo sull'area condominiale che dà l'accesso ai su indicati locali. (vedi allegato E1)

Di seguito si riportano i dati metrici dell'unità:

LOTTO 5 composto da :

Locale Deposito - avente la seguente superficie

- Superficie utile risulta pari a 15,20 m².
- Superficie (Commerciale) lorda pari a 16,80 m².

I dati sopra citati sono riportate sulla planimetria (allegato D1).



4.5.6 - Descrizione immobile Lotto 6 - F. 15 Plla 756 sub 52

Lo stesso dicasi per tale immobile, infatti l'area che identifica questo locale deposito, sul posto di fatto non è stata materialmente mai divisa, infatti le aree identificate dai subalterni 15, 49, 50, 51 e 52 riportati sull'elaborato planimetrico (**vedi allegato B1**), di fatto costituiscono un'unica area, la quale doveva essere divisa mediante delle tramezzature, ma non sono mai state realizzate.

Comunque catastalmente sono ben identificate, lo stesso vale per la pratica urbanistica, infatti i suindicati locali sono stati regolarmente dichiarati sugli elaborati grafici progettuali allegati alla DIA 268/2009. (**vedi allegato C**)

Le finiture interne del locale garage, per come descritto dal signor ██████████, sono buone, le pareti interne, tranne quelle di separazione che non sono state realizzate, sono regolarmente rifinite con intonaco civile liscio, la porta d'ingresso che dà l'accesso ai quattro locali deposito, è in ferro, mentre la pavimentazione risulta composta da mattonelle in gress.

Non sono state prodotte fotografie, in quanto l'interno del locale, al momento del sopralluogo risultava completamente occupato da materiali vari, momentaneamente depositati dal signor

██████████ Per cui sono state effettuate delle foto solo sull'area condominiale che dà l'accesso ai su indicati locali. (**vedi allegato E1**)

Di seguito si riportano i dati metrici dell'unità:

LOTTO 6 composto da :

Locale Deposito - avente la seguente superficie

- **Superficie utile** risulta pari a **16,40 m²**.
- **Superficie (Commerciale) lorda** pari a **19,60 m²**.

I dati sopra citati sono riportate sulla planimetria (**allegato D1**).

4.5.7 - Descrizione immobile Lotto 7 - F. 15 Plla 756 sub 16

Le finiture interne del locale commerciale, sono ultimate, le pareti interne risultano rifinite con intonaco liscio, la pavimentazione è in gress, le aperture sono fornite da infissi in alluminio con vetro doppio, completi di saracinesca forata in lamiera zincata e di regolare impianto elettrico. (**vedi allegato E2**)

Di seguito si riportano i dati metrici dell'unità:

LOTTO 7 composto da :

Locale Magazzino - destinato a locale commerciale, avente la seguente superficie

- **Superficie utile** risulta pari a **38,10 m²**.
- **Superficie (Commerciale) lorda** pari a **43,10 m²**.

I dati sopra citati sono riportate sulla planimetria (**allegato D2**).

4.5.8 - Descrizione immobile Lotto 8 - F. 15 Plla 756 sub 17

Le finiture interne del locale commerciale, sono ultimate, le pareti interne risultano rifinite con intonaco liscio, la pavimentazione è in gress, le aperture sono fornite da infissi in alluminio con vetro doppio, completi di saracinesca forata in lamiera zincata e di regolare impianto elettrico. (**vedi allegato E2**)



Di seguito si riportano i dati metrici dell'unità:

LOTTO 7 composto da :

Locale Magazzino - destinato a locale commerciale, avente la seguente superficie

- **Superficie utile** risulta pari a **37,15 m²**.
- **Superficie (Commerciale) lorda** pari a **42,85 m²**.

I dati sopra citati sono riportate sulla planimetria (**allegato D2**)

4.5.9 - Descrizione immobile Lotto 9 - F. 15 Plla 756 sub 18

Il locale commerciale nel suo insieme risulta ultimato, le pareti interne ed i soffitti sono rifinite con intonaco civile liscio. Nel complesso lo stato d'uso delle pareti è da ritenersi buono.

Gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono in alluminio con vetrina, il loro stato di manutenzione risulta buono.

La pavimentazione dell'intero locale è in gress porcellanato, mentre quella del bagno ed i rivestimenti sono in ceramica.

All'interno del locale Bagno troviamo i seguenti pezzi igienico-sanitari: Lavandino e Water.

Il locale commerciale risulta dotato di regolare impianto elettrico ed idrico realizzato secondo le ultime norme vigenti; inoltre risulta dotato anche di impianto di climatizzazione.

Attualmente il locale risulta collegato mediante una porta interna con il locale adiacente distinto con il sub 19.

Tale collegamento è stato realizzato perché attualmente all'interno dei due locali adiacenti, distinti con i sub 18 e 19, viene svolta un'unica attività.

Quindi per permettere momentaneamente il passaggio da un locale all'altro si è realizzata questa piccola apertura che, per non alterare lo stato di consistenza dei due locali e mantenere separata la loro distinzione catastale, non è stata ufficializzata né al comune e né al Catasto.

Ovviamente nel momento in cui si rendesse necessario ufficializzare tale situazione, bisognerà presentare una SCIA in sanatoria, con la quale si dichiarerà ai fini urbanistici tale stato di fatto, e successivamente presentare una pratica catastale Docfa di Fusione delle due unità.

Al momento del sopralluogo, lo stato d'uso del locale, complessivamente può ritenersi "buono". (**vedi allegato E3**)

Di seguito si riportano i dati metrici dell'unità:

LOTTO 9 composto da :

Locale Magazzino - destinato a locale commerciale, avente la seguente superficie

- **Superficie utile** risulta pari a **53,65 m²**.
- **Superficie (Commerciale) lorda** pari a **59,65 m²**.

I dati sopra citati sono riportate sulla planimetria (**allegato D3**).

4.5.10 - Descrizione immobile Lotto 10 - F. 15 Plla 756 sub 19

Il locale commerciale nel suo insieme risulta ultimato, le pareti interne ed i soffitti sono rifinite con intonaco civile liscio. Nel complesso lo stato d'uso delle pareti è da ritenersi buono.

Gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono in alluminio con vetrina, il loro stato di manutenzione risulta buono.

La pavimentazione dell'intero locale è in gress porcellanato, mentre quella del bagno ed i rivestimenti sono in ceramica.

All'interno del locale Bagno troviamo i seguenti pezzi igienico-sanitari: Lavandino e Water. Il locale commerciale risulta dotato di regolare impianto elettrico ed idrico realizzato secondo le ultime norme vigenti; inoltre risulta dotato anche di impianto di climatizzazione. Attualmente il locale risulta collegato mediante una porta interna con il locale adiacente distinto con il sub 18.

Tale collegamento è stato realizzato perché attualmente all'interno dei due locali adiacenti, distinti con i sub 19 e 18, viene svolta un'unica attività.

Quindi per permettere momentaneamente il passaggio da un locale all'altro si è realizzata questa piccola apertura che, per non alterare lo stato di consistenza dei due locali e mantenere separata la loro distinzione catastale, non è stata ufficializzata né al comune e né al Catasto. Ovviamente nel momento in cui si rendesse necessario ufficializzare tale situazione, bisognerà presentare una SCIA in sanatoria, con la quale si dichiarerà ai fini urbanistici tale stato di fatto, e successivamente presentare una pratica catastale Docfa di Fusione delle due unità.

Al momento del sopralluogo, lo stato d'uso del locale, complessivamente può ritenersi "buono". (vedi allegato E3)

Di seguito si riportano i dati metrici dell'unità:

LOTTO 10 composto da :

Locale Magazzino - destinato a locale commerciale, avente la seguente superficie

- Superficie utile risulta pari a **32,70 m²**.
- Superficie (Commerciale) lorda pari a **37,30 m²**.

I dati sopra citati sono riportate sulla planimetria (allegato D3).

4.5.11 - Descrizione immobile Lotto 11 - F. 15 Plla 756 sub 22

Il portoncino di ingresso principale è del tipo blindato con pannello tipo legno, con accesso direttamente sulla scala condominiale.

Le pareti interne ed i soffitti, sono rifinite con intonaco civile liscio.

Nel complesso lo stato d'uso delle pareti è da ritenersi buono.

Gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono in alluminio, il loro stato di manutenzione risulta buono.

La pavimentazione dell'intero appartamento è in gress porcellanato, mentre il rivestimento della cucina e quelli del bagno sono in ceramica.

All'interno del locale Bagno, troviamo presenti tutti i pezzi igienico-sanitari e precisamente:

Vasca da bagno o doccia, Lavandino, Bidet e Water, mentre il bagno di servizio risulta fornito da lavandino, water e doccia.

In particolare le finestre esterne sono in alluminio di colore chiaro, con vetrocamera, le persiane sono composte da tapparelle in plastica, le soglie che delimitano l'interno con l'esterno sono in marmo.

I battiscopa e la pavimentazione esterna dei balconi è costituita da piastrelle in gress antigelive dalla forma regolare.

I parapetti dei balconi sono composti da intelaiatura in alluminio anodizzato bianco lucido con interposti pannelli in vetro antisfondamento.

L'impianto di riscaldamento, composto da elementi scaldanti in alluminio leggero, è perfettamente funzionante regolarmente allacciato ad una caldaia esterna alimentata a metano,



posta sul balcone.

Lo stesso vale per gli impianti idrici, i quali essendo stati realizzati all'epoca della costruzione del fabbricato (anni 2008-2009), rispecchiano perfettamente le regole imposte dalle ultime normative vigenti in materia.

L'appartamento, da una verifica accurata, risulta fornito da un adeguato numero di punti luce e punto prese, con la presenza di regolare interruttore generale salvavita. L'impianto elettrico risulta rispettare la normativa vigente.

L'appartamento risulta privo di impianto di climatizzazione.

Le facciate esterne della palazzina sono rivestite in gran parte da piastrelle di colore grigio scuro tipo klinker opaco, mentre in corrispondenza dei balconi troviamo le pareti rifinite con intonaco liscio colorato. (vedi allegato E4)

Di seguito si riportano i dati metrici scaturiti dai rilievi:

LOTTO 11 composto da :

Appartamento - destinato a Civile Abitazione, composto da:

- Ingresso - Soggiorno Superficie utile = 20,50 m²
- Locale ad uso cucina Superficie utile = 7,68 m²
- Locale bagno Superficie utile = 7,53 m²
- Locale Wc Superficie utile = 4,85 m²
- Camera 1 Superficie utile = 11,82 m²
- Camera 2 Superficie utile = 9,25 m²
- Disimpegno Superficie utile = 1,50 m²
- Area scoperta distinta nel seguente modo:
 - Balcone Superficie circa = 6,00 m²
 - Terrazzo Superficie circa = 54,50 m²

La superficie utile dell'appartamento risulta pari a **63,13 m²**.

La Superficie (Commerciale) lorda pari a **75,60 m²**.

I dati sopra citati sono riportate sulla planimetria di rilievo (allegato D4).

Considerando lo stato in cui si trova l'immobile allo stato della verifica, il giudizio da dare sullo stato generale di manutenzione dell'appartamento è **Buono**

4.5.12 - Descrizione immobile Lotto 12 - F. 15 Plla 756 sub 23

Il portoncino di ingresso principale è del tipo blindato con pannello tipo legno, con accesso direttamente sulla scala condominiale.

Le pareti interne ed i soffitti, sono rifinite con intonaco civile liscio.

Nel complesso lo stato d'uso delle pareti è da ritenersi buono.

Gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono in alluminio, il loro stato di manutenzione risulta buono.

La pavimentazione dell'intero appartamento è in gress porcellanato, mentre il rivestimento della cucina e quelli del bagno sono in ceramica.

All'interno del locale Bagno, troviamo presenti tutti i pezzi igienico-sanitari e precisamente: Vasca da bagno o doccia, Lavandino, Bidet, e Water.

In particolare le finestre esterne sono in alluminio di colore chiaro, con vetrocamera, le persiane sono composte da tapparelle in plastica, le soglie che delimitano l'interno con l'esterno sono in marmo.

I battiscopa e la pavimentazione esterna dei balconi è costituita da piastrelle in gress antigelive dalla forma regolare.

I parapetti dei balconi sono composti da intelaiatura in alluminio anodizzato bianco lucido con interposti pannelli in vetro antisfondamento.

L'impianto di riscaldamento, composto da elementi scaldanti in alluminio leggero, è perfettamente funzionante regolarmente allacciato ad una caldaia esterna alimentata a metano, posta sul balcone.

Lo stesso vale per gli impinti idrici, i quali essendo stati realizzati all'epoca della costruzione del fabbricato (anni 2008-2009), rispecchiano perfettamente le regole imposte dalle ultime normative vigenti in materia.

L'appartamento, da una verifica accurata, risulta fornito da un adeguato numero di punti luce e punto prese, con la presenza di regolare interruttore generale salvavita. L'impianto elettrico risulta rispettare la normativa vigente.

L'appartamento risulta privo di impianto di climatizzazione.

Le facciate esterne della palazzina sono rivestite in gran parte da piastrelle di colore grigio scuro tipo klinker opaco, mentre in corrispondenza dei balconi troviamo le pareti rifinite con intonaco liscio colorato. (vedi allegato E5)

Di seguito si riportano i dati metrici scaturiti dai rilievi:

LOTTO 12 composto da :

Appartamento - destinato a Civile Abitazione, composto da:

- | | |
|----------------------------|---|
| • Ingresso - Soggiorno | Superficie utile = 19,00 m ² |
| • Locale ad uso cucina | Superficie utile = 10,70 m ² |
| • Locale bagno | Superficie utile = 7,05 m ² |
| • Camera 1 | Superficie utile = 15,11 m ² |
| • Camera 2 | Superficie utile = 14,10 m ² |
| • Disimpegno | Superficie utile = 1,00 m ² |
| • Area destinata a Balconi | Superficie circa = 5,60 m ² |

La superficie utile dell'appartamento risulta pari a **66,96 m²**.

La Superficie (Commerciale) lorda pari a **77,90 m²**.

I dati sopra citati sono riportate sulle planimetrie di rilievo (**allegato D5**).

Considerando lo stato in cui si trova l'immobile allo stato della verifica, il giudizio da dare sullo stato generale di manutenzione dell'appartamento è **Buono**

4.5.13 - Descrizione immobile Lotto 13 - F. 15 Plla 756 sub 24

Il portoncino di ingresso principale è del tipo blindato con pannello tipo legno, con accesso direttamente sulla scala condominiale.

Le pareti interne ed i soffitti, sono rifinite con intonaco civile liscio.

Nel complesso lo stato d'uso delle pareti è da ritenersi buono.

Gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono in alluminio, il loro stato di manutenzione risulta buono.

La pavimentazione dell'intero appartamento è in gress porcellanato, mentre il rivestimento

della cucina e quelli del bagno sono in ceramica.

All'interno del locale Bagno, troviamo presenti tutti i pezzi igienico-sanitari e precisamente:

Vasca da bagno o doccia, Lavandino, Bidet, e Water.

In particolare le finestre esterne sono in alluminio di colore chiaro, con vetrocamera, le persiane sono composte da tapparelle in plastica, le soglie che delimitano l'interno con l'esterno sono in marmo.

I battiscopa e la pavimentazione esterna dei balconi è costituita da piastrelle in gress antigelive dalla forma regolare.

I parapetti dei balconi sono composti da intelaiatura in alluminio anodizzato bianco lucido con interposti pannelli in vetro antisfondamento.

L'impianto di riscaldamento, composto da elementi scaldanti in alluminio leggero, è perfettamente funzionante regolarmente allacciato ad una caldaia esterna alimentata a metano, posta sul balcone.

Lo stesso vale per gli impinti idrici, i quali essendo stati realizzati all'epoca della costruzione del fabbricato (anni 2008-2009), rispecchiano perfettamente le regole imposte dalle ultime normative vigenti in materia.

L'appartamento, da una verifica accurata, risulta fornito da un adeguato numero di punti luce e punto prese, con la presenza di regolare interruttore generale salvavita. L'impianto elettrico risulta rispettare la normativa vigente.

L'appartamento risulta privo di impianto di climatizzazione.

Le facciate esterne della palazzina sono rivestite in gran parte da piastrelle di colore grigio scuro tipo klinker opaco, mentre in corrispondenza dei balconi troviamo le pareti rifinite con intonaco liscio colorato. (vedi allegato E6)

Di seguito si riportano i dati metrici scaturiti dai rilievi:

LOTTO 13 composto da :

Appartamento - destinato a Civile Abitazione, composto da:

- Ingresso - Soggiorno Superficie utile = 21,40 m²
- Locale ad uso cucina Superficie utile = 8,83 m²
- Locale bagno Superficie utile = 8,80 m²
- Camera 1 Superficie utile = 15,20 m²
- Camera 2 Superficie utile = 11,00 m²
- Disimpegno Superficie utile = 3,40 m²
- Area destinata a Balconi Superficie circa = 5,60 m²

La superficie utile dell'appartamento risulta pari a **68,63 m²**.

La Superficie (Commerciale) lorda pari a **79,15 m²**.

I dati sopra citati sono riportate sulle planimetrie di rilievo (allegato D6).

Considerando lo stato in cui si trova l'immobile allo stato della verifica, il giudizio da dare sullo stato generale di manutenzione dell'appartamento è **Buono**

4.5.14 - Descrizione immobile Lotto 14 - F. 15 Plla 756 sub 55 (ex25)

Il portoncino di ingresso principale è del tipo blindato con pannello tipo legno, con accesso direttamente sulla scala condominiale.



Le pareti interne ed i soffitti, sono rifinite con intonaco civile liscio.

Nel complesso lo stato d'uso delle pareti è da ritenersi buono.

Gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono in alluminio, il loro stato di manutenzione risulta buono.

La pavimentazione dell'intero appartamento, destinato a centro estetico e massaggi, è in gress porcellanato, mentre quelli del bagno sono in ceramica.

All'interno del locale Bagno, troviamo presenti tutti i pezzi igienico-sanitari e precisamente: Vasca da bagno o doccia, Lavandino, Bidet, e Water; il bagno di servizio risulta fornito solo da lavandino e water.

In particolare le finestre esterne sono in alluminio di colore chiaro, con vetrocamera, le persiane sono composte da tapparelle in plastica, le soglie che delimitano l'interno con l'esterno sono in marmo.

I battiscopa e la pavimentazione esterna dei balconi è costituita da piastrelle in gress antigelive dalla forma regolare.

I parapetti dei balconi sono composti da intelaiatura in alluminio anodizzato bianco lucido con interposti pannelli in vetro antisfondamento.

L'impianto di riscaldamento, composto da elementi scaldanti in alluminio leggero, è perfettamente funzionante regolarmente allacciato ad una caldaia esterna alimentata a metano, posta sul balcone.

Lo stesso vale per gli impianti idrici, i quali essendo stati realizzati all'epoca della costruzione del fabbricato (anni 2008-2009), rispecchiano perfettamente le regole imposte dalle ultime normative vigenti in materia.

L'appartamento, da una verifica accurata, risulta fornito da un adeguato numero di punti luce e punto prese, con la presenza di regolare interruttore generale salvavita. L'impianto elettrico risulta rispettare la normativa vigente.

Le facciate esterne della palazzina sono rivestite in gran parte da piastrelle di colore grigio scuro tipo klinker opaco, mentre in corrispondenza dei balconi troviamo le pareti rifinite con intonaco liscio colorato. (vedi allegato E7)

Di seguito si riportano i dati metrici scaturiti dai rilievi:

LOTTO 14 composto da :

Appartamento, Studio Privato - destinato a "Centro Estetico-Massaggi" composto da:

- | | |
|----------------------------|---|
| • Ingresso - Soggiorno | Superficie utile = 17,50 m ² |
| • Locale bagno | Superficie utile = 6,63 m ² |
| • Locale Wc | Superficie utile = 6,56 m ² |
| • Stanza 1 | Superficie utile = 8,50 m ² |
| • Stanza 2 | Superficie utile = 9,00 m ² |
| • Stanza 3 | Superficie utile = 5,83 m ² |
| • Stanza 4 | Superficie utile = 4,83 m ² |
| • Stanza 5 | Superficie utile = 7,70 m ² |
| • Disimpegno 1 | Superficie utile = 2,20 m ² |
| • Disimpegno 2 | Superficie utile = 4,00 m ² |
| • Disimpegno 3 | Superficie utile = 1,50 m ² |
| • Area destinata a Balconi | Superficie circa = 6,00 m ² |



La superficie utile dell'appartamento risulta pari a **74,25 m²**.

La Superficie (Commerciale) lorda pari a **88,75 m²**.

I dati sopra citati sono riportate sulle planimetrie di rilievo (**allegato D7**).

Considerando lo stato in cui si trova l'immobile allo stato della verifica, il giudizio da dare sullo stato generale di manutenzione dell'appartamento è **Buono**

4.5.15 - Descrizione immobile Lotto 15 - F. 15 Plla 756 sub 38

Il portoncino di ingresso principale è del tipo blindato con pannello tipo legno, con accesso direttamente sulla scala condominiale.

Le pareti interne ed i soffitti, sono rifinite con intonaco civile liscio.

Nel complesso lo stato d'uso delle pareti è da ritenersi buono.

Gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono in alluminio, il loro stato di manutenzione risulta buono.

La pavimentazione dell'intero appartamento è in gress porcellanato, mentre il rivestimento della cucina e quelli del bagno sono in ceramica.

All'interno del locale Bagno, troviamo presenti tutti i pezzi igienico-sanitari e precisamente: Vasca da bagno o doccia, Lavandino, Bidet, e Water; il bagno di servizio risulta fornito solo da lavandino, water e doccia.

In particolare le finestre esterne sono in alluminio di colore chiaro, con vetrocamera, le persiane sono composte da tapparelle in plastica, le soglie che delimitano l'interno con l'esterno sono in marmo.

I battiscopa e la pavimentazione esterna dei balconi è costituita da piastrelle in gress antigelive dalla forma regolare.

I parapetti dei balconi sono composti da intelaiatura in alluminio anodizzato bianco lucido con interposti pannelli in vetro antisfondamento.

L'impianto di riscaldamento, composto da elementi scaldanti in alluminio leggero, è perfettamente funzionante regolarmente allacciato ad una caldaia esterna alimentata a metano, posta sul balcone.

Lo stesso vale per gli impinti idrici, i quali essendo stati realizzati all'epoca della costruzione del fabbricato (anni 2008-2009), rispecchiano perfettamente le regole imposte dalle ultime normative vigenti in materia.

L'appartamento, da una verifica accurata, risulta fornito da un adeguato numero di punti luce e punto prese, con la presenza di regolare interruttore generale salvavita. L'impianto elettrico risulta rispettare la normativa vigente.

L'appartamento risulta privo di impianto di climatizzazione.

Le facciate esterne della palazzina sono rivestite in gran parte da piastrelle di colore grigio scuro tipo klinker opaco, mentre in corrispondenza dei balconi troviamo le pareti rifinite con intonaco liscio colorato. (**vedi allegato E8**)

Di seguito si riportano i dati metrici scaturiti dai rilievi:

LOTTO 15 composto da :

Appartamento - destinato a Civile Abitazione, composto da:

- Ingresso - Soggiorno Superficie utile = 20,50 m²



- Locale ad uso cucina Superficie utile = 7,68 m²
- Locale bagno Superficie utile = 7,53 m²
- Locale Wc Superficie utile = 4,85 m²
- Camera 1 Superficie utile = 11,82 m²
- Camera 2 Superficie utile = 9,25 m²
- Disimpegno Superficie utile = 1,50 m²
- Area destinata a Balcone Superficie circa = 6,00 m²

La superficie utile dell'appartamento risulta pari a **63,13 m²**.

La Superficie (Commerciale) lorda pari a **75,80 m²**.

I dati sopra citati sono riportate sulle planimetrie di rilievo (**allegato D8**).

Considerando lo stato in cui si trova l'immobile allo stato della verifica, il giudizio da dare sullo stato generale di manutenzione dell'appartamento è **Buono**

4.5.16 - Descrizione immobile Lotto 16 - F. 15 Plla 756 sub 39

Il portoncino di ingresso principale è del tipo blindato con pannello tipo legno, con accesso direttamente sulla scala condominiale.

Le pareti interne ed i soffitti, sono rifinite con intonaco civile liscio.

Nel complesso lo stato d'uso delle pareti è da ritenersi buono.

Gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono in alluminio, il loro stato di manutenzione risulta buono.

La pavimentazione dell'intero appartamento è in gress porcellanato, mentre il rivestimento della cucina e quelli del bagno sono in ceramica.

All'interno del locale Bagno, troviamo presenti tutti i pezzi igienico-sanitari e precisamente: Vasca da bagno o doccia, Lavandino, Bidet, e Water.

In particolare le finestre esterne sono in alluminio di colore chiaro, con vetrocamera, le persiane sono composte da tapparelle in plastica, le soglie che delimitano l'interno con l'esterno sono in marmo.

I battiscopa e la pavimentazione esterna dei balconi è costituita da piastrelle in gress antigelive dalla forma regolare.

I parapetti dei balconi sono composti da intelaiatura in alluminio anodizzato bianco lucido con interposti pannelli in vetro antisfondamento.

L'impianto di riscaldamento, composto da elementi scaldanti in alluminio leggero, è perfettamente funzionante regolarmente allacciato ad una caldaia esterna alimentata a metano, posta sul balcone.

Lo stesso vale per gli impianti idrici, i quali essendo stati realizzati all'epoca della costruzione del fabbricato (anni 2008-2009), rispecchiano perfettamente le regole imposte dalle ultime normative vigenti in materia.

L'appartamento, da una verifica accurata, risulta fornito da un adeguato numero di punti luce e punto prese, con la presenza di regolare interruttore generale salvavita. L'impianto elettrico risulta rispettare la normativa vigente.

L'appartamento risulta privo di impianto di climatizzazione.

Le facciate esterne della palazzina sono rivestite in gran parte da piastrelle di colore grigio scuro tipo klinker opaco, mentre in corrispondenza dei balconi troviamo le pareti rifinite con intonaco



liscio colorato.

Di seguito si riportano i dati metrici scaturiti dai rilievi:

LOTTO 16 composto da :

Appartamento - destinato a Civile Abitazione, composto da:

- Ingresso - Soggiorno Superficie utile = 19,00 m²
- Locale ad uso cucina Superficie utile = 10,70 m²
- Locale bagno Superficie utile = 7,05 m²
- Camera 1 Superficie utile = 15,11 m²
- Camera 2 Superficie utile = 14,10 m²
- Disimpegno Superficie utile = 1,00 m²
- Area destinata a Balconi Superficie circa = 5,60 m²

La superficie utile dell'appartamento risulta pari a **66,96 m²**.

La Superficie (Commerciale) lorda pari a **77,60 m²**.

I dati sopra citati sono riportate sulle planimetrie di rilievo (**allegato D9**).

Considerando lo stato in cui si trova l'immobile allo stato della verifica, il giudizio da dare sullo stato generale di manutenzione dell'appartamento è **Buono**

4.5.17 - Descrizione immobile Lotto 17 - F. 15 Plla 756 sub 40

Il portoncino di ingresso principale è del tipo blindato con pannello tipo legno, con accesso direttamente sulla scala condominiale.

Le pareti interne ed i soffitti, sono rifinite con intonaco civile liscio.

Nel complesso lo stato d'uso delle pareti è da ritenersi buono.

Gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono in alluminio, il loro stato di manutenzione risulta buono.

La pavimentazione dell'intero appartamento è in gress porcellanato, mentre il rivestimento della cucina e quelli del bagno sono in ceramica.

All'interno del locale Bagno, troviamo presenti tutti i pezzi igienico-sanitari e precisamente: Vasca da bagno o doccia, Lavandino, Bidet, e Water.

In particolare le finestre esterne sono in alluminio di colore chiaro, con vetrocamera, le persiane sono composte da tapparelle in plastica, le soglie che delimitano l'interno con l'esterno sono in marmo.

I battiscopa e la pavimentazione esterna dei balconi è costituita da piastrelle in gress antigelive dalla forma regolare.

I parapetti dei balconi sono composti da intelaiatura in alluminio anodizzato bianco lucido con interposti pannelli in vetro antisfondamento.

L'impianto di riscaldamento, composto da elementi scaldanti in alluminio leggero, è perfettamente funzionante regolarmente allacciato ad una caldaia esterna alimentata a metano, posta sul balcone.

Lo stesso vale per gli impinti idrici, i quali essendo stati realizzati all'epoca della costruzione del fabbricato (anni 2008-2009), rispecchiano perfettamente le regole imposte dalle ultime normative vigenti in materia.

L'appartamento, da una verifica accurata, risulta fornito da un adeguato numero di punti luce e punto prese, con la presenza di regolare interruttore generale salvavita. L'impianto elettrico



risulta rispettare la normativa vigente.

L'appartamento risulta privo di impianto di climatizzazione.

Le facciate esterne della palazzina sono rivestite in gran parte da piastrelle di colore grigio scuro tipo klinker opaco, mentre in corrispondenza dei balconi troviamo le pareti rifinite con intonaco liscio colorato. (vedi allegato E9)

Di seguito si riportano i dati metrici scaturiti dai rilievi:

LOTTO 17 composto da :

Appartamento - destinato a Civile Abitazione, composto da:

- Ingresso - Soggiorno Superficie utile = 21,40 m²
- Locale ad uso cucina Superficie utile = 8,83 m²
- Locale bagno Superficie utile = 8,80 m²
- Camera 1 Superficie utile = 15,20 m²
- Camera 2 Superficie utile = 11,00 m²
- Disimpegno Superficie utile = 3,40 m²
- Area destinata a Balconi Superficie circa = 5,60 m²

La superficie utile dell'appartamento risulta pari a 68,63 m².

La Superficie (Commerciale) lorda pari a 79,40 m².

I dati sopra citati sono riportate sulle planimetrie di rilievo (allegato D10).

Considerando lo stato in cui si trova l'immobile allo stato della verifica, il giudizio da dare sullo stato generale di manutenzione dell'appartamento è **Buono**

4.5.18 - Descrizione immobile Lotto 18 - F. 15 Plla 756 sub 41

Il portoncino di ingresso principale è del tipo blindato con pannello tipo legno, con accesso direttamente sulla scala condominiale.

Le pareti interne ed i soffitti, sono rifinite con intonaco civile liscio.

Nel complesso lo stato d'uso delle pareti è da ritenersi buono.

Gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono in alluminio, il loro stato di manutenzione risulta buono.

La pavimentazione dell'intero appartamento è in gress porcellanato, mentre il rivestimento della cucina e quelli del bagno sono in ceramica.

All'interno del locale Bagno, troviamo presenti tutti i pezzi igienico-sanitari e precisamente:

Vasca da bagno o doccia, Lavandino, Bidet, e Water; il bagno di servizio risulta fornito solo da lavandino e water.

In particolare le finestre esterne sono in alluminio di colore chiaro, con vetrocamera, le persiane sono composte da tapparelle in plastica, le soglie che delimitano l'interno con l'esterno sono in marmo.

I battiscopa e la pavimentazione esterna dei balconi è costituita da piastrelle in gress antigelive dalla forma regolare.

I parapetti dei balconi sono composti da intelaiatura in alluminio anodizzato bianco lucido con interposti pannelli in vetro antifondamento.

L'impianto di riscaldamento, composto da elementi scaldanti in alluminio leggero, è perfettamente funzionante regolarmente allacciato ad una caldaia esterna alimentata a metano,



posta sul balcone.

Lo stesso vale per gli impianti idrici, i quali essendo stati realizzati all'epoca della costruzione del fabbricato (anni 2008-2009), rispecchiano perfettamente le regole imposte dalle ultime normative vigenti in materia.

L'appartamento, da una verifica accurata, risulta fornito da un adeguato numero di punti luce e punto prese, con la presenza di regolare interruttore generale salvavita. L'impianto elettrico risulta rispettare la normativa vigente.

L'appartamento risulta privo di impianto di climatizzazione.

Le facciate esterne della palazzina sono rivestite in gran parte da piastrelle di colore grigio scuro tipo klinker opaco, mentre in corrispondenza dei balconi troviamo le pareti rifinite con intonaco liscio colorato.

Di seguito si riportano i dati metrici scaturiti dai rilievi:

LOTTO 18 composto da :

Appartamento - destinato a Civile Abitazione, composto da:

- Ingresso - Soggiorno Superficie utile = 17,50 m²
- Locale ad uso cucina Superficie utile = 8,50 m²
- Locale bagno 1 Superficie utile = 6,63 m²
- Locale bagno 2 Superficie utile = 6,56 m²
- Camera 1 Superficie utile = 16,80 m²
- Camera 2 Superficie utile = 16,91 m²
- Disimpegno Superficie utile = 2,20 m²
- Area destinata a Balconi Superficie circa = 6,00 m²

La superficie utile dell'appartamento risulta pari a **75,10 m²**.

La Superficie (Commerciale) lorda pari a **89,00 m²**.

I dati sopra citati sono riportate sulle planimetrie di rilievo (**allegato D11**).

Considerando lo stato in cui si trova l'immobile allo stato della verifica, il giudizio da dare sullo stato generale di manutenzione dell'appartamento è **Buono**

4.5.19 - Descrizione immobile Lotto 19 - F. 11 Plla 1053 sub 16

Il portoncino di ingresso principale è del tipo blindato con pannello tipo legno, con accesso direttamente sulla scala condominiale.

Le pareti interne ed i soffitti, sono rifinite con intonaco civile liscio.

Nel complesso lo stato d'uso delle pareti è da ritenersi buono.

Gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono in alluminio color legno, il loro stato di manutenzione risulta buono.

La pavimentazione dell'intero appartamento è in gress porcellanato, mentre il rivestimento della cucina e quelli del bagno sono in ceramica.

All'interno del locale Bagno, troviamo presenti tutti i pezzi igienico-sanitari e precisamente:

Vasca da bagno, Lavandino, Bidet, e Water; il bagno di servizio risulta fornito solo da lavandino doccia e water.

In particolare le finestre esterne sono in alluminio di colore chiaro, con vetrocamera, le persiane sono composte da tapparelle in plastica, le soglie che delimitano l'interno con l'esterno sono in



marmo.

I battiscopa e la pavimentazione esterna dei balconi è costituita da piastrelle in gress antigelive dalla forma regolare.

I parapetti dei balconi sono composti da parapetti in muratura con interposte ribghiere in ferro battuto.

L'impianto di riscaldamento, composto da elementi scaldanti in alluminio leggero, è perfettamente funzionante regolarmente allacciato ad una caldaia esterna alimentata a metano, posta sul balcone.

Lo stesso vale per gli impinti idrici, i quali essendo stati realizzati all'epoca della costruzione del fabbricato, rispecchiano perfettamente le regole imposte dalle ultime normative vigenti in materia.

L'appartamento, da una verifica accurata, risulta fornito da un adeguato numero di punti luce e punto prese, con la presenza di regolare interruttore generale salvavita. L'impianto elettrico risulta rispettare la normativa vigente.

L'appartamento risulta privo di impianto di climatizzazione.

Le facciate esterne della palazzina sono tinteggiate di colore giallo, mentre in parapetti dei balconi sono rivestiti in pietra. (vedi allegato E10)

Di seguito si riportano i dati metrici scaturiti dai rilievi:

LOTTO 19 composto da:

Appartamento - destinato a Civile Abitazione, composto da:

- Ingresso - Soggiorno Superficie utile = 29,70 m²
- Locale cucina Superficie utile = 9,97 m²
- Locale bagno Superficie utile = 6,02 m²
- Locale WC di servizio Superficie utile = 4,95 m²
- Camera letto Superficie utile = 14,75 m²
- Camera singola Superficie utile = 12,95 m²
- Disimpegno Superficie utile = 2,95 m²
- Area destinata a Balconi Superficie circa = 12,15 m²
- Area destinata a Cantinola Superficie circa = 16,00 m²

La superficie utile dell'appartamento risulta pari a **81,29 m²**.

La Superficie (Commerciale) lorda pari a **93,44 m²**.

I dati sopra citati sono riportate sulle planimetrie di rilievo (allegato D12).

Considerando lo stato in cui si trova l'immobile allo stato della verifica, il giudizio da dare sullo stato generale di manutenzione dell'appartamento è **Buono**

5. CONFORMITÀ FRA STATO DI FATTO E DESCRIZIONE CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

Si è proceduto ad accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziato. Dalla verifica è emerso che i dati catastali degli immobili pignorati corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.



C'è da premettere che i riferimenti catastali degli immobili sono perfettamente collegati in maniera univoca fra di loro, sin dall'atto di provenienza e della data di accatastamento. Il tutto lo si può riscontrare dalle planimetrie catastali allegate (**vedi allegato B1**)

6. RILEVAZIONE DI EVENTUALI DIFFORMITA' CATASTALI

A seguito dei sopralluoghi effettuati in sito, per quanto riguarda alcuni immobili, ubicati nel comune di Cosenza alla via Giulia, piano interrato, e precisamente l'**Unità 2**, foglio 15 particella 756, **sub 15**; **Unità 3** foglio 15 particella 756 **sub 49**; **Unità 4**, foglio 15 particella 756 **sub 50**; **Unità 5**, foglio 15 particella 756 **sub 51**; **Unità 6** foglio 15 particella 756 **sub 52**; si sono riscontrate delle incongruenze catastali e precisamente, tra di loro non sono state edificate materialmente le pareti divisorie che identificano l'esatta consistenza degli stessi, ma tutti e 5 le unità nello stato di fatto risultano come un unico locale. Tutto questo non rappresenta una grave difformità, ma per rettificare tutto ciò sotto il profilo catastale non bisogna effettuare nessun aggiornamento, ma bisogna intervenire solo mediante la edificazione delle pareti non realizzate, presentando presso il comune una pratica edilizia CILA, con la quale si procederà all'edificazione delle pareti sin d'ora non realizzate. Facendo ciò non si dovrà fare nessun aggiornamento catastale e urbanistico, in quanto la consistenza degli stessi sono stati regolarmente già dichiarati e approvati sia urbanisticamente che catastalmente.

Per quanto riguarda l'**Unità 14** sita nel Comune di Cosenza (CS) in Via Giulia, piano 1, foglio 15, particella 756, **sub 55**, categoria A/10, tra lo stato di fatto e lo stato catastale, vi è una difformità planimetrica, in quanto dallo stato di fatto emergono delle pareti divisorie non presenti sulla pianta catastale, tutto ciò è sanabile mediante la presentazione di una variazione catastale planimetrica del costo sommario di circa € 500,00 compreso spese per diritti di registrazione.

Mentre per quanto riguarda l'**Unità 18** sita nel Comune di Cosenza (CS) in Via Giulia, piano 5, foglio 15, particella 756, **sub 41**, categoria A/2, tra lo stato di fatto e lo stato catastale, vi è una leggera difformità, in quanto la parete divisoria tra la cucina e la zona soggiorno, di fatto non esiste, ma sulla pianta catastale risulta regolarmente riportata, tutto ciò comporterebbe la presentazione di una variazione catastale per aggiornamento planimetrico del costo sommario di circa € 500,00 compreso spese per diritti di registrazione.

7. DESTINAZIONE URBANISTICA PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Di seguito indichiamo la destinazione urbanistica prevista dallo strumento urbanistico comunale.

L'edificio nel quale si trovano ubicati gli immobili ubicati nel comune di Cosenza, è stato costruito all'interno di un'area interessata da un piano PRU (Piano di Recupero Urbano). Mentre l'edificio nel quale si trova ubicato l'immobile ubicato nel comune di Mendicino, è stato costruito all'interno di un'area urbanisticamente identificata come Zona C.

Quanto sopra citato lo troviamo dettagliatamente riportato nella documentazione urbanistica inserita nell'**allegato C**.

8. VERIFICA CONFORMITA' URBANISTICA E RELATIVA DOCUMENTAZIONE

Di seguito viene indicata la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli articoli 46, quinto comma DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n.47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del Decreto del Pres. della Rep. del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Pres. della Rep. del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

A risposta di quanto chiesto dal quesito sopra esposto elenchiamo

8.1 - Concessioni e/o licenze edilizie - Immobili siti in Cosenza

Per quanto riguarda gli immobili ubicati a Cosenza al Viale Giacomo Mancini (già Via Giulia), i titoli edilizi rilasciati per la sua edificazione dall'Ufficio tecnico del Comune di Cosenza sono:

-Permesso edilizio a Costruire n° 6/A del 16/09/2005

-Permesso edilizio a Costruire in Variante n° 22 del 03/03/2008

-DIA (Denuncia D'Inizio Attività edilizia) n° 268 del 25/05/2009 ad integrazione della variante sopra citata

L'edificazione dell'immobile in epigrafe risale fra gli anni 2005-2008, a seguito di rilascio di un regolare Permesso Edilizio di Costruzione n° 6/A, rilasciata dal comune di Cosenza in data 16-09-2005, chiesta con domanda presentata dall'allora Amministratore della società [REDACTED] ing. Attilio De Rango. (allegato C)

Successivamente in data 03-03-2008, veniva rilasciata la Variante n° 22 al Permesso a costruire sopra citato, mediante la presentazione di una pratica edilizia DIA n° 268 del 25-05-2008, con la quale veniva richiesto, è regolarmente concesso, la modifica di alcune divisioni interne, rispetto al progetto originario. (allegato C)

In data 23 maggio 2008 con p.llo 2442 veniva trasmessa la chiusura dei lavori che avvenivano il giorno 15/05/2008. (allegato C)

In data 16-05-2008, veniva chiesto dall'amministratore della società [REDACTED], il rilascio del certificato di Agibilità, tale istanza veniva protocollata all'Ufficio Tecnico del comune di Cosenza in data 22/05/2008 al n° 2425. (allegato C)



Per quanto riguarda le unità interessate dal pignoramento, ad oggi non risulta rilasciato il CERTIFICATO DI AGIBILITÀ'.

8.2 - Concessioni e/o licenze edilizie - Immobile sito in Mendicino

Per quanto riguarda l'immobile ubicato a Mendicino alla località Tivolille via Martin Luther King, i titoli edilizi rilasciati per la sua edificazione dall'Ufficio tecnico del Comune di Mendicino sono:

- Permesso edilizio a Costruire n° 16 del 2005 ;
- 1° Variante n° 43 del 29/09/2005;
- 2° Variante n° 38 del 26/09/2006;

All'amministratore della società ██████████ nel 2008 dal comune di Mendicino, veniva rilasciato il CERTIFICATO DI AGIBILITÀ' N° 33/2008 per l'intero fabbricato.

Dai sopralluoghi e rilievi in loco è emerso che **NON SONO CONFORMI URBANISTICAMENTE rispetto alla piante di progetto** le seguenti unità immobiliari:

Per quanto riguarda alcuni immobili, ubicati nel comune di Cosenza alla via Giulia, piano interrato, e precisamente l'Unità 2, foglio 15 particella 756, sub 15; Unità 3 foglio 15 particella 756 sub 49; Unità 4, foglio 15 particella 756 sub 50; Unità 5, foglio 15 particella 756 sub 51; Unità 6 foglio 15 particella 756 sub 52; si sono riscontrate delle incongruenze planimetriche e precisamente, tra di loro non sono state edificate materialmente le pareti divisorie che identificano l'esatta consistenza degli stessi, ma tutti e 5 le unità nello stato di fatto risultano come un unico locale.

Tutto questo non rappresenta una difformità urbanistica, ma per sanare tutto ciò non bisogna presentare nessuna sanatoria urbanistica, ma bisogna intervenire solo mediante la edificazione delle pareti non realizzate, presentando presso il comune una pratica edilizia CILA, con la quale si procederà all'edificazione delle pareti sin d'ora non realizzate. A seguito di tutto ciò non si dovrà fare nessun aggiornamento catastale, in quanto la consistenza degli stessi risultano già dichiarati e approvati catastalmente divisi.

Per quanto riguarda l'Unità 14 sita nel Comune di Cosenza (CS) in Via Giulia, piano 1, foglio 15, particella 756, sub 55, categoria A/10, tra lo stato di fatto e lo di progetto, vi è una difformità planimetrica, in quanto dallo stato di fatto emergono delle pareti divisorie non presenti sul progetto, tutto ciò è sanabile mediante la presentazione di una pratica urbanistica in sanatoria. Nello specifico la pratica da presentare è costituita da una SCIA IN SANATORIA, dove a seguito del pagamento di una sanzione amministrativa di € 516,00 e diritti di segreteria pari ad € 100,00, si procede a regolarizzare urbanisticamente le difformità riscontrate. Infine l'onorario per il compenso della prestazione tecnica ammonta a circa € 1.000,00.

9. DIVISIONE IN LOTTI DEL BENE

Per rispondere al seguente quesito:

“Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del G.E.) all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento; in questa

ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla redazione estimativa i tipi debitamente approvati dal'Ufficio Tecnico Erariale;"

Proprio per la caratteristica che ogni immobile è distinto catastalmente da un singolo e preciso identificativo catastale, le unità immobiliari vengono distinte in **diciannove singoli lotti**, pertanto possono essere venduti e gestiti separatamente secondo la seguente proposta:

LOTTO 1: che comprende l'immobile 1 - locale garage posto al primo interrato, distinto con i seguenti identificativi: *Comune di Cosenza Foglio 15 P.IIa 756 sub 14*

LOTTO 2: che comprende l'immobile 2 - locale garage posto al primo interrato, distinto con i seguenti identificativi: *Comune di Cosenza Foglio 15 P.IIa 756 sub 15*

LOTTO 3: che comprende l'immobile 3 - locale deposito posto al primo interrato, distinto con i seguenti identificativi: *Comune di Cosenza Foglio 15 P.IIa 756 sub 49*

LOTTO 4: che comprende l'immobile 4 - locale deposito posto al primo interrato, distinto con i seguenti identificativi: *Comune di Cosenza Foglio 15 P.IIa 756 sub 50*

LOTTO 5: che comprende l'immobile 5 - locale deposito posto al primo interrato, distinto con i seguenti identificativi: *Comune di Cosenza Foglio 15 P.IIa 756 sub 51*

LOTTO 6: che comprende l'immobile 6 - locale deposito posto al primo interrato, distinto con i seguenti identificativi: *Comune di Cosenza Foglio 15 P.IIa 756 sub 52*

LOTTO 7: che comprende l'immobile 7 - locale commerciale posto al terra, distinto con i seguenti identificativi: *Comune di Cosenza Foglio 15 P.IIa 756 sub 16*

LOTTO 8: che comprende l'immobile 8 - locale commerciale posto al terra, distinto con i seguenti identificativi: *Comune di Cosenza Foglio 15 P.IIa 756 sub 17*

LOTTO 9: che comprende l'immobile 9 - locale commerciale posto al terra, distinto con i seguenti identificativi: *Comune di Cosenza Foglio 15 P.IIa 756 sub 18*

LOTTO 10: che comprende l'immobile 10 - locale commerciale posto al terra, distinto con i seguenti identificativi: *Comune di Cosenza Foglio 15 P.IIa 756 sub 19*

LOTTO 11: che comprende l'immobile 11 - appartamento posto al primo piano, distinto con i seguenti identificativi: *Comune di Cosenza Foglio 15 P.IIa 756 sub 22*

LOTTO 12: che comprende l'immobile 12 - appartamento posto al primo piano, distinto con i seguenti identificativi: *Comune di Cosenza Foglio 15 P.IIa 756 sub 23*



LOTTO 13: che comprende l'immobile 13 - appartamento posto al primo piano, distinto con i seguenti identificativi: *Comune di Cosenza Foglio 15 P.IIa 756 sub 24*

LOTTO 14: che comprende l'immobile 14 - appartamento posto al primo piano, distinto con i seguenti identificativi: *Comune di Cosenza Foglio 15 P.IIa 756 sub 55*

LOTTO 15: che comprende l'immobile 15 - appartamento posto al quinto piano, distinto con i seguenti identificativi: *Comune di Cosenza Foglio 15 P.IIa 756 sub 38*

LOTTO 16: che comprende l'immobile 16 - appartamento posto al quinto piano, distinto con i seguenti identificativi: *Comune di Cosenza Foglio 15 P.IIa 756 sub 39*

LOTTO 17: che comprende l'immobile 17 - appartamento posto al quinto piano, distinto con i seguenti identificativi: *Comune di Cosenza Foglio 15 P.IIa 756 sub 40*

LOTTO 18: che comprende l'immobile 18 - appartamento posto al quinto piano, distinto con i seguenti identificativi: *Comune di Cosenza Foglio 15 P.IIa 756 sub 41*

LOTTO 19: che comprende l'immobile 19 - appartamento posto al piano terra e quarto, distinto con i seguenti identificativi: *Comune di Mendicino Foglio 15 P.IIa 1053 sub 16*

10. PIGNORAMENTO PRO QUOTA DEL BENE

In merito al presente quesito possiamo liberamente affermare che nessun immobile risulta pignorato PRO QUOTA.

11. VERIFICARE SE L'IMMOBILE E' LIBERO O OCCUPATO

In merito al seguente quesito:

“Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'Ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione;”

Possiamo affermare che i sedici immobili, di proprietà esclusiva del signor Fuoco Francesco, nello specifico ed a seguito di quanto verificato direttamente mediante visita di sopralluogo, sono stati trovati nel seguente stato:

Lotto 1 - locale garage posto al piano interrato, distinto al Catasto Fabbricato al Foglio 15, particella 756, sub 14;

Lotto 2 - locale garage posto al piano interrato, distinto al Catasto Fabbricato al Foglio 15, particella 756, sub 15;

Lotto 3 - locale deposito posto al piano interrato, distinto al Catasto Fabbricato al Foglio 15, particella 756, sub 49;

Lotto 4 - locale deposito posto al piano interrato, distinto al Catasto Fabbricato al Foglio 15, particella 756, sub 50;

Lotto 5 - locale deposito posto al piano interrato, distinto al Catasto Fabbricato al Foglio 15, particella 756, sub 51;



Lotto 6 - locale deposito posto al piano interrato, distinto al Catasto Fabbricato al *Foglio 15*, particella 756, **sub 52**;

Alla data della visita gli immobili sopra citati risultano utilizzati dal signor [REDACTED] come deposito; infatti non è stato possibile effettuare foto al loro interno perché l'apertura buscolante risultava ostruita dal materiale depositato, quindi ho proceduto a fotografare l'area antistante gli stessi (lo spazio di manovra condominiale) e il cancello carrabile antistante allo stesso, (vedi foto allegata alla lettera "E1")

Lotto 7 - locale commerciale posto al piano terra, distinto al Catasto Fabbricato al *Foglio 15*, particella 756, **sub 16**; alla data della visita l'immobile risulta libero e non utilizzato, il tutto lo si comprende meglio anche dalla documentazione fotografica allegata sotto la lettera "E2"

Lotto 8 - locale commerciale posto al piano terra, distinto al Catasto Fabbricato al *Foglio 15*, particella 756, **sub 17**; alla data della visita l'immobile risulta libero e non utilizzato, il tutto lo si comprende meglio anche dalla documentazione fotografica allegata sotto la lettera "E2"

Lotto 11 - appartamento posto al primo piano, distinto al Catasto Fabbricato al *Foglio 15 P.IIa 756 sub 22*; alla data della visita risultava libero; il tutto lo si comprende meglio anche dalla documentazione fotografica allegata sotto la lettera "E4"

Lotto 12 - appartamento posto al primo piano, distinto al Catasto Fabbricato al *Foglio 15 P.IIa 756 sub 23*; alla data della visita l'immobile era occupato dalla signora [REDACTED], per come risulta dal Contratto di locazione del 29-09-2016, stipulato con il signor [REDACTED], regolarmente registrato al n° 5526 che troviamo allegato alla presente perizia con la lettera **Ab3**; il tutto lo si comprende meglio anche dalla documentazione fotografica allegata sotto la lettera "E5"

Lotto 13 - appartamento posto al primo piano, distinto al Catasto Fabbricato al: *Foglio 15 P.IIa 756 sub 24*; alla data della visita l'immobile era occupato dalla signora [REDACTED] per come risulta dalla scrittura privata di Comodato Gratuito dell'01-07-2017, stipulata con il signor [REDACTED] e regolarmente registrato al n° 489 che troviamo allegato alla presente perizia con la lettera **Ab4**; il tutto lo si comprende meglio anche dalla documentazione fotografica allegata sotto la lettera "E6"

Lotto 14 - locale destinato a studio privato, posto al primo piano, distinto al Catasto Fabbricato al *Foglio 15 P.IIa 756 sub 55*; alla data della visita l'immobile era occupato dalla signora [REDACTED] per come risulta dal contratto di locazione ad uso commerciale dell'01-04-2016, stipulato con il signor [REDACTED] e regolarmente registrato al n° 2163 il 22-04-2016 che troviamo allegato alla presente perizia con la lettera **Ab2**; il tutto lo si comprende meglio anche dalla documentazione fotografica allegata sotto la lettera "E7"

Lotto 15 - appartamento posto al quinto piano, distinto al Catasto Fabbricato al *Foglio 15 P.IIa 756 sub 38*; alla data della visita l'immobile risultava libero; il tutto lo si comprende meglio anche dalla documentazione fotografica allegata sotto la lettera "E8"



Lotto 16 - appartamento posto al quinto piano, distinto al Catasto Fabbricato al: *Foglio 15 P.IIa 756 sub 39*; alla data della visita l'immobile risultava libero; il tutto lo si comprende meglio anche dalla documentazione fotografica allegata sotto la lettera "E8"

Lotto 17 - appartamento posto al quinto piano, distinto al Catasto Fabbricato al *Foglio 15 P.IIa 756 sub 40*; ; alla data della visita l'immobile era occupato dalla signora [REDACTED] per come risulta dal Contratto di locazione dell'01-04-2016, stipulato con il signor [REDACTED] o [REDACTED] regolarmente registrato al n° 2029 che troviamo allegato alla presente perizia con la lettera **Ab5**; il tutto lo si comprende meglio anche dalla documentazione fotografica allegata sotto la lettera "E9"

Lotto 18 - appartamento posto al quinto piano, distinto al Catasto Fabbricato al: *Foglio 15 P.IIa 756 sub 41*; alla data della visita l'immobile risultava libero; il tutto lo si comprende meglio anche dalla documentazione fotografica allegata sotto la lettera "E8"

Mentre i tre immobili, intestati alla società [REDACTED], Codice Fiscale: [REDACTED] cui due a Cosenza ed uno a Mendicino, nello specifico ed a seguito di quanto verificato direttamente mediante visita di sopralluogo, sono stati trovati nel seguente stato:

Lotto 9 - locale commerciale posto al piano terra, distinto al Catasto Fabbricato del comune di Cosenza al *Foglio 15, particella 756, sub 18*; alla data della visita l'immobile risultava occupato dalla società [REDACTED], nella persona del suo legale rappresentante legale [REDACTED] in possesso di regolare contratto di locazione dell'01-04-2014 depositato già presso il custode fallimentare, e stipulato all'epoca con la società [REDACTED] regolarmente registrato al n° 340 che troviamo allegato alla presente perizia con la lettera **Ab1**; il tutto lo si comprende meglio anche dalla documentazione fotografica allegata sotto la lettera "E3"

Lotto 10 - locale commerciale posto al piano terra, distinto al Catasto Fabbricato del comune di Cosenza al *Foglio 15, particella 756, sub 19*; alla data della visita l'immobile risultava occupato dalla società [REDACTED] nella persona del suo legale rappresentante legale [REDACTED] in possesso di regolare contratto di locazione del 18-05-2015 depositato già presso il custode fallimentare, e stipulato all'epoca con la società [REDACTED] regolarmente registrato al n° 2237 che troviamo allegato alla presente perizia con la lettera **Ab2**; il tutto lo si comprende meglio anche dalla documentazione fotografica allegata sotto la lettera "E3"

Lotto 19 - appartamento posto al piano terra e quarto, distinto al Catasto Fabbricato del comune di Mendicino al *Foglio 11, particella 1053, sub 16*; alla data della visita l'immobile risulta libero e non utilizzato; il tutto lo si comprende meglio anche dalla documentazione fotografica allegata sotto la lettera "E10"

12. VERIFICARE SE L'IMMOBILE E' OCCUPATO DAL CONIUGE SEPARATO

Dalla verifica in loco è emerso che nessuno degli immobili pignorati, è occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, quindi non è necessario acquisire nessun provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

13. VERIFICA DI EVENTUALI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ecc.

Per quanto riguarda l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, di diritti demaniali (di superfici o servitù pubbliche), o censi livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; possiamo tranquillamente affermare che sugli immobili pignorati, non graverebbe nessun tipo di vincoli del tipo sopra citato.

Mentre per quanto riguarda vincoli o oneri di natura condominiale, per gli stessi il sottoscritto non ha avuto il modo di determinarne l'esistenza.

13.Bis INDICARE L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE.

Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Di seguito vengono riportate le somme condominiali relative ad ogni singolo immobile:

QUOTA CONDOMINIALE				
Palazzo Viale Parco - Cosenza				
Piano	UIU	N° Lotto	Quota trimestrale	Quota Annuale
Interr.	sub 14	(lotto 1)	€ 3,40	€ 13,60
Interr.	sub 15	(lotto 2)	€ 2,80	€ 11,20
Interr.	sub 49	(lotto 3)	€ 1,60	€ 6,40
Interr.	sub 50	(lotto 4)	€ 5,30	€ 21,20
Interr.	sub 51	(lotto 5)	€ 4,10	€ 16,40
Interr.	sub 52	(lotto 6)	€ 4,20	€ 16,80
Interr.	sub 16	(lotto 7)	€ 27,90	€ 111,60
Interr.	sub 17	(lotto 8)	€ 27,70	€ 110,80
Interr.	sub 18	(lotto 9)	€ 40,70	€ 162,80
Interr.	sub 19	(lotto 10)	€ 24,00	€ 96,00

scala A				
1°	sub 22	(lotto 11)	€ 56,70	€ 226,80
1°	sub 23	(lotto 12)	€ 56,90	€ 227,60
5°	sub 40	(lotto 17)	€ 97,20	€ 388,80
5°	sub 41	(lotto 18)	€ 102,00	€ 408,00

Scala B				
1°	sub 38	(lotto 15)	€ 78,70	€ 314,80



1°	sub 39	(lotto 16)	€ 81,60	€ 326,40
5°	sub 24	(lotto 13)	€ 63,80	€ 255,20
5°	sub 55	(lotto 14)	€ 80,50	€ 322,00

Nella Tabella di seguito, consegnatami dall'amministratore [REDACTED] troviamo indicate le somme a debito riguardante l'intera consistenza [REDACTED] inerenti, per l'appunto tutti gli immobili oggetto della seguente perizia:

DEBITI DITTA [REDACTED] E [REDACTED] AL DAL 31/12/2012 AL 31/12/2018

ANNI PRECEDENTI	€ 355,00
GESTIONE 2012	€ 2.952,00
GESTIONE 2013	€ 3.524,51
GESTIONE 2014	€ 3.036,80
GESTIONE 2015	€ 3.036,80
GESTIONE 2016	€ 2.036,80
GESTIONE 2017	€ 2.227,60
GESTIONE 2018 (CONDOMINIO)	€ 2.227,60
str. [REDACTED] (Ing. DE RANGO)	€ 1.132,24
TOTALE	€ 20.529,35

Da come sopra riportato, gli immobili oggetto della seguente perizia, di proprietà [REDACTED] [REDACTED] hanno un debito complessivo nei confronti del condominio pari ad € 20.529,35

14 - DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

“Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, in quest'ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà), Proceda, inoltre, all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolite. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni.”

14.1 - Criteri di stima

Il valore di un immobile si può esprimere nel prezzo a cui si possa effettuare l'acquisto o la vendita. La valutazione ovviamente fonda la propria oggettività sulla possibilità di avere un sufficiente numero di acquirenti o offerenti.

Per la valutazione degli immobili si è utilizzata la seguente metodologia:

Stima secondo le indicazioni di mercato. Sono state eseguite indagini per rilevare il prezzo medio di immobili ubicati in zone simili seguendo un metodo comparativo, facendo riferimento alle caratteristiche descritte in precedenza tenendo conto di fattori correttivi in aumento o in diminuzione al prezzo rilevato.

Per la stima secondo le indicazioni di mercato è necessario che vi sia una richiesta soddisfacente di immobili. Tale condizione sussiste per la presenza di servizi importanti, per gli ottimi collegamenti della zona e, non da ultimo, per l'attuale periodo economico in cui vi è la tendenza a capitalizzare nel settore edilizio del tipo in esame.

Nel caso di specie è stata effettuata una:

Stima effettuata secondo i Valori OMI, Si sono consultati i valori presenti nella Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari, presenti sul sito dell'AGENZIA DELLE ENTRATE, e direttamente consultabile via Web.

14.2 - Fonti di informazione

Le informazioni, sono state acquisite, da un'indagine di mercato effettuata direttamente in loco e basate su transazioni riguardanti immobili simili avvenute nella zona in parola, da operatori del settore (Agenzia immobiliare) e dalla consultazione dei dati presenti presso la Banca dati delle Quotazioni Immobiliari.

14.3 - Stima degli immobili

14.3.1 - Stima dell'immobile LOTTO 1

Comune di Cosenza Foglio 15 P.IIa 756 sub 14 - LOCALE GARAGE

Consistenza

In base alle misurazioni effettuate si ottengono le seguenti superfici:

	Superficie lorda m ²	Superficie lorda commerciale m ²	Coefficiente di ragguaglio
Locale garage	18,50	18,50	100 %
Totale		18,50	

14.3.1.a - Stima secondo le indicazioni di Mercato

VM_1 - Valore Immobile 1 - LOTTO 1

Indagini e ricerche di mercato

Locali Garage nuovi o ristrutturati	min € / m ²	max € / m ²
	500,00	700,00

Valutazione di mercato

Si è ritenuto opportuno scegliere il valore medio pari ad € 600,00 in quanto, oltre alle buone condizioni in cui è mantenuto l'immobile, è da ritenersi centrale la posizione dello stabile in cui si trova, infatti si trova lungo un importante viale denominato "Viale Parco" ed è a meno di 500 mt dal corso principale, condizioni che lo rendono discretamente appetibile.

$$18,50 \text{ m}^2 \times 600,00 \text{ €/m}^2 = 11.100,00 \text{ euro}$$

Valore di stima (cifra tonda)= 11.100,00 euro

VM_1= Euro 11.100,00

14.3.1.b - Stima secondo le Indicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare

VOM_1 - Valore Immobile 1 - LOTTO 1

Indagini e ricerche dati estrapolati dalla Banca Dati dell'OMI (vedi allegato F1)

Locali Garage nuovi o ristrutturati	min € / m ²	max € / m ²
	495,00	640,00

Valutazione con i dati OMI

Si è ritenuto opportuno scegliere il valore medio pari ad € 570,00 in quanto, dato lo stato di manutenzione dell'immobile e la sua posizione, è da ritenersi un valore congruo.

$$18,50 \text{ m}^2 \times 570,00 \text{ €/m}^2 = 10.545,00 \text{ euro}$$

Valore di stima (cifra tonda) 10.550,00 euro

VOM_1= 10.550,00 euro

14.3.2 - Stima dell'immobile LOTTO 2

Comune di Cosenza Foglio 15 P.IIa 756 sub 15 locale garage

Consistenza

In base alle misurazioni effettuate si ottengono le seguenti superfici

	Superficie lorda m ²	Superficie lorda commerciale m ²	Coefficiente di ragguglio
Locale Garage	19,90	19,90	100 %
Totale		19,90	

14.3.2.a - Stima secondo le indicazioni di Mercato

VM_2 - Valore Immobile 2 - LOTTO 2

Indagini e ricerche di mercato

Locale Garage nuove o ristrutturate	min € / m ²	max € / m ²
	500,00	700,00

Valutazione di mercato

Si è ritenuto opportuno scegliere il valore medio pari ad € 600,00 in quanto, oltre alle buone condizioni in cui è mantenuto l'immobile, è da ritenersi centrale la posizione dello stabile in cui si trova, infatti si trova lungo un importante viale denominato "Viale Parco" ed è a meno di 500 mt dal corso principale, condizioni che lo rendono discretamente appetibile.

$$19,90 \text{ m}^2 \times 600,00 \text{ €/m}^2 = 11.940,00 \text{ euro}$$

Valore di stima (cifra tonda) 11.950,00 euro

VM_2= 11.950,00 euro

14.3.2.b - Stima secondo le Indicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare

VOM_2 - Valore Immobile 2 - LOTTO 2

Indagini e ricerche dati estrapolati dalla Banca Dati dell'OMI (vedi allegato F1)

Locali Garage nuovi o ristrutturati	min €/m ²	max €/m ²
	495,00	640,00

Valutazione con i dati OMI

Si è ritenuto opportuno scegliere il valore medio pari ad € 570,00 in quanto, dato lo stato di manutenzione dell'immobile e la sua posizione, è da ritenersi un valore congruo.

$$19,90 \text{ m}^2 \times 570,00 \text{ € / m}^2 = 11.343,00 \text{ euro}$$

Valore di stima (cifra tonda) **11.350,00 euro**

VOM_2= 11.350,00 euro

14.3.3 - Stima dell'immobile LOTTO 3

Comune di Cosenza Foglio 15 P.Ila 756 sub 49 locale deposito

Consistenza

In base alle misurazioni effettuate si ottengono le seguenti superfici

	Superficie lorda m ²	Superficie lorda commerciale m ²	Coefficiente di ragguglio
Locale Deposito	15,95	15,95	100 %
Totale		15,95	

14.3.3.a - Stima secondo le indicazioni di Mercato

VM_3 - Valore Immobile 3 - LOTTO 3

Indagini e ricerche di mercato

Locali deposito/box nuovi o ristrutturati	min €/m ²	max €/m ²
	500,00	700,00

Valutazione di mercato

Si è ritenuto opportuno scegliere il valore medio pari ad € 600,00 in quanto, oltre alle buone condizioni in cui è mantenuto l'immobile, è da ritenersi centrale la posizione dello stabile in cui si trova, infatti si trova lungo un importante viale denominato "Viale Parco" ed è a meno di 500 mt dal corso principale, condizioni che lo rendono discretamente appetibile.

$$15,95 \text{ m}^2 \times 600,00 \text{ € / m}^2 = 9.570,00 \text{ euro}$$

Valore di stima (cifra tonda) **9.600,00 euro**

VM_3= 9.600,00 euro

14.3.3.b - Stima secondo le Indicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare

VOM_3 - Valore Immobile 3 - LOTTO 3

Indagini e ricerche dati estrapolati dalla Banca Dati dell'OMI (vedi allegato F2)

Locali deposito/box simili	min €/m ²	max €/m ²
	495,00	640,00

Valutazione con i dati OMI

Si è ritenuto opportuno scegliere il valore medio pari ad € 570,00 in quanto, dato lo stato di manutenzione dell'immobile e la sua posizione, è da ritenersi un valore congruo.

$$15,95 \text{ m}^2 \times 570,00 \text{ € / m}^2 = 9.091,50 \text{ euro}$$

Valore di stima (cifra tonda) **9.100,00 euro**
VOM_3= 9.100,00 euro

14.3.4 - Stima dell'immobile LOTTO 4

Comune di Cosenza Foglio 15 P.lla 756 sub 50 locale deposito

Consistenza

In base alle misurazioni effettuate si ottengono le seguenti superfici

	Superficie lorda m ²	Superficie lorda commerciale m ²	Coefficiente di ragguglio
Locale Deposito	16,80	16,80	100 %
Totale		16,80	

14.3.4.a - Stima secondo le indicazioni di Mercato

VM_4 - Valore Immobile 4 - LOTTO 4

Indagini e ricerche di mercato

Locali deposito nuovi o ristrutturati	min € / m ² 500,00	max € / m ² 700,00
---------------------------------------	----------------------------------	----------------------------------

Valutazione di mercato

Si è ritenuto opportuno scegliere il valore medio pari ad € 600,00 in quanto, oltre alle buone condizioni in cui è mantenuto l'immobile, è da ritenersi centrale la posizione dello stabile in cui si trova, infatti si trova lungo un importante viale denominato "Viale Parco" ed è a meno di 500 mt dal corso principale, condizioni che lo rendono discretamente appetibile.

$$16,80 \text{ m}^2 \times 600,00 \text{ € / m}^2 = 10.080,00 \text{ euro}$$

Valore di stima (cifra tonda) **10.100,00 euro**
VM_4= 10.100,00 euro

14.3.4.b - Stima secondo le Indicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare

VOM_4 - Valore Immobile 4 - LOTTO 4

Indagini e ricerche dati estrapolati dalla Banca Dati dell'OMI (vedi allegato F2)

Locali deposito simili	min € / m ² 495,00	max € / m ² 640,00
------------------------	----------------------------------	----------------------------------

Valutazione con i dati OMI

Si è ritenuto opportuno scegliere il valore medio pari ad € 570,00 in quanto, dato lo stato di manutenzione dell'immobile e la sua posizione, è da ritenersi un valore congruo.

$$16,80 \text{ m}^2 \times 570,00 \text{ € / m}^2 = 9.576,00 \text{ euro}$$

Valore di stima (cifra tonda) **9.600,00 euro**
VOM_4= 9.600,00 euro

14.3.5 - Stima dell'immobile LOTTO 5**Comune di Cosenza Foglio 15 P.Illa 756 sub 51** locale deposito**Consistenza**

In base alle misurazioni effettuate si ottengono le seguenti superfici

	Superficie lorda m ²	Superficie lorda commerciale m ²	Coefficiente di ragguglio
Locale Deposito	16,80	16,80	100 %
Totale		16,80	

14.3.5.a - Stima secondo le indicazioni di Mercato**VM_5 - Valore Immobile 5 - LOTTO 5**

Indagini e ricerche dati estrapolati dalla Banca Dati dell'OMI (vedi allegato F2)

500,00 700,00

Valutazione di mercato

Si è ritenuto opportuno scegliere il valore medio pari ad € 600,00 in quanto, oltre alle buone condizioni in cui è mantenuto l'immobile, è da ritenersi centrale la posizione dello stabile in cui si trova, infatti si trova lungo un importante viale denominato "Viale Parco" ed è a meno di 500 mt dal corso principale, condizioni che lo rendono discretamente appetibile.

$$16,80 \text{ m}^2 \times 600,00 \text{ €/m}^2 = 10.080,00 \text{ euro}$$

Valore di stima (cifra tonda) **10.100,00 euro**

$$\text{VM}_5 = 10.100,00 \text{ euro}$$

14.3.5.b - Stima secondo le Indicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare**VOM_5- Valore Immobile 5 - LOTTO 5**

Indagini e ricerche dati estrapolati dalla Banca Dati dell'OMI (vedi allegato F2)

Locali deposito simili	min €/m ²	max €/m ²
	495,00	640,00

Valutazione con i dati OMI

Si è ritenuto opportuno scegliere il valore medio pari ad € 570,00 in quanto, dato lo stato di manutenzione dell'immobile e la sua posizione, è da ritenersi un valore congruo.

$$16,80 \text{ m}^2 \times 570,00 \text{ €/m}^2 = 9.576,00 \text{ euro}$$

Valore di stima (cifra tonda) **9.600,00 euro**

$$\text{VOM}_5 = 9.600,00 \text{ euro}$$

14.3.6 - Stima dell'immobile LOTTO 6**Comune di Cosenza Foglio 15 P.Illa 756 sub 52** locale deposito**Consistenza**

In base alle misurazioni effettuate si ottengono le seguenti superfici

	Superficie lorda	Superficie lorda	Coefficiente

	m ²	commerciale m ²	di ragguglio
Locale Deposito	19,60	19,60	100 %
Totale		19,60	

14.3.6.a - Stima secondo le indicazioni di Mercato**VM_6 - Valore Immobile 6 - LOTTO 6**

Locali deposito simili	min €/m ²	max €/m ²
	500,00	700,00

Valutazione di mercato

Si è ritenuto opportuno scegliere il valore medio pari ad € 600,00 in quanto, oltre alle buone condizioni in cui è mantenuto l'immobile, è da ritenersi centrale la posizione dello stabile in cui si trova, infatti si trova lungo un importante viale denominato "Viale Parco" ed è a meno di 500 mt dal corso principale, condizioni che lo rendono discretamente appetibile.

$$19,60 \text{ m}^2 \times 600,00 \text{ € / m}^2 = 11.760,00 \text{ euro}$$

Valore di stima (cifra tonda) **11.800,00 euro**

$$\text{VM}_6 = 11.800,00 \text{ euro}$$

14.3.6.b - Stima secondo le Indicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare**VOM_6- Valore Immobile 6 - LOTTO 6****Indagini e ricerche dati estrapolati dalla Banca Dati dell'OMI (vedi allegato F2)**

Locali deposito simili	min € / m ²	max € / m ²
	495,00	640,00

Valutazione con i dati OMI

Si è ritenuto opportuno scegliere il valore medio pari ad € 570,00 in quanto, dato lo stato di manutenzione dell'immobile e la sua posizione, è da ritenersi un valore congruo.

$$19,60 \text{ m}^2 \times 570,00 \text{ € / m}^2 = 11.172,00 \text{ euro}$$

Valore di stima (cifra tonda) **11.200,00 euro**

$$\text{VOM}_6 = 11.200,00 \text{ euro}$$

14.3.7 - Stima dell'immobile LOTTO 7

Comune di Cosenza Foglio 15 P.Ila 756 sub 16 locale commerciale

Consistenza

In base alle misurazioni effettuate si ottengono le seguenti superfici

	Superficie lorda m ²	Superficie lorda commerciale m ²	Coefficiente di ragguglio
Locale commerciale	43,10	43,10	100 %
Totale		43,10	

14.3.7.a - Stima secondo le indicazioni di Mercato**VM_7 - Valore Immobile 7 - LOTTO 7****Indagini e ricerche di mercato**

Locali commerciali nuovi o ristrutturati	min €/m ²	max €/m ²
	2.000,00	3.000,00

Valutazione di mercato

Si è ritenuto opportuno scegliere il valore medio pari ad € 2.500,00 in quanto, lo stato d'uso dell'immobile è da considerarsi buono, data anche la centralità della zona, anche se penalizzata per la mancanza di parcheggi.

$$43,10 \text{ m}^2 \times 2.500,00 \text{ € / m}^2 = 107.750,00 \text{ euro}$$

Valore di stima (cifra tonda) **107.750,00 euro**
VM_7= 107.750,00 euro

14.3.7.b - Stima secondo le Indicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare**VOM_7- Valore Immobile 7 - LOTTO 7****Indagini e ricerche dati estrapolati dalla Banca Dati dell'OMI (vedi allegato F2)**

Locali commerciali simili	min €/m ²	max €/m ²
	2.100,00	3.200,00

Valutazione con i dati OMI

Si è ritenuto opportuno scegliere il valore pari ad € 2.400,00 in quanto, lo stato d'uso dell'immobile è da considerarsi buono, data anche la centralità della zona, ma penalizzata per la mancanza di parcheggi.

$$43,10 \text{ m}^2 \times 2.400,00 \text{ € / m}^2 = 103.440,00 \text{ euro}$$

Valore di stima (cifra tonda) **103.450,00 euro**
VOM_7= 103.450,00 euro

14.3.8 - Stima dell'immobile LOTTO 8

Comune di Cosenza Foglio 15 P.IIa 756 sub 17 locale commerciale

Consistenza

In base alle misurazioni effettuate si ottengono le seguenti superfici

	Superficie lorda m ²	Superficie lorda commerciale m ²	Coefficiente di ragguglio
Locale commerciale	42,85	42,85	100 %
Totale		42,85	

14.3.8.a - Stima secondo le indicazioni di Mercato**VM_8 - Valore Immobile 8 - LOTTO 8****Indagini e ricerche di mercato**

Locali commerciali nuovi o ristrutturati	min €/m ²	max €/m ²
	2.000,00	3.000,00

Valutazione di mercato

Si è ritenuto opportuno scegliere il valore medio pari ad € 2.500,00 in quanto, lo stato d'uso dell'immobile è da considerarsi buono, data anche la centralità della zona, anche se penalizzata per la mancanza di parcheggi.

42,85 m² x 2.500,00 €/m² = 107.125,00 euro
 Valore di stima (cifra tonda) 107.150,00 euro
 VM_8= 107.150,00 euro

4.3.8.b - Stima secondo le Indicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare

VOM_8- Valore Immobile 8 - LOTTO 8

Indagini e ricerche dati estrapolati dalla Banca Dati dell'OMI (vedi allegato F2)

Locali commerciali simili	min €/m ²	max €/m ²
	2.100,00	3.200,00

Valutazione con i dati OMI

Si è ritenuto opportuno scegliere il valore pari ad € 2.400,00 in quanto, lo stato d'uso dell'immobile è da considerarsi buono, data anche la centralità della zona, ma penalizzata per la mancanza di parcheggi.

42,85 m² x 2.400,00 €/m² = 102.840,00 euro
 Valore di stima (cifra tonda) 102.850,00 euro
 VOM_8= 102.850,00 euro

14.3.9 - Stima dell'immobile LOTTO 9

Comune di Cosenza Foglio 15 P.IIa 756 sub 18 locale commerciale

Consistenza

In base alle misurazioni effettuate si ottengono le seguenti superfici

	Superficie lorda m ²	Superficie lorda commerciale m ²	Coefficiente di ragguglio
Locale commerciale	59,65	59,65	100 %
Totale		59,65	

14.3.9.a - Stima secondo le indicazioni di Mercato

VM_9 - Valore Immobile 9 - LOTTO 9

Indagini e ricerche di mercato

Locali commerciali nuovi o ristrutturati	min €/m ²	max €/m ²
	2.000,00	3.000,00

Valutazione di mercato

Si è ritenuto opportuno scegliere il valore medio pari ad € 2.500,00 in quanto, lo stato d'uso dell'immobile è da considerarsi buono, data anche la centralità della zona, anche se penalizzata per la mancanza di parcheggi.

59,65 m² x 2.500,00 €/m² = 149.125,00 euro
 Valore di stima (cifra tonda) 149.150,00 euro
 VM_9= 149.150,00 euro

14.3.9.b - Stima secondo le Indicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare

VOM_9 - Valore Immobile 9 - LOTTO 9

Indagini e ricerche dati estrapolati dalla Banca Dati dell'OMI (vedi allegato F2)

Locali commerciali simili	min €/m ²	max €/m ²
	2.100,00	3.200,00

Valutazione con i dati OMI

Si è ritenuto opportuno scegliere il valore pari ad € 2.400,00 in quanto, lo stato d'uso dell'immobile è da considerarsi buono, data anche la centralità della zona, ma penalizzata per la mancanza di parcheggi.

$$59,65 \text{ m}^2 \times 2.400,00 \text{ €/m}^2 = 143.160,00 \text{ euro}$$

Valore di stima (cifra tonda) **143.150,00 euro**
VOM_9= 143.150,00 euro

14.3.10 - Stima dell'immobile LOTTO 10

Comune di Cosenza Foglio 15 P.Illa 756 sub 19 locale commerciale

Consistenza

In base alle misurazioni effettuate si ottengono le seguenti superfici

	Superficie lorda m ²	Superficie lorda commerciale m ²	Coefficiente di ragguglio
Locale commerciale	37,30	37,30	100 %
Totale		37,30	

14.3.10.a - Stima secondo le indicazioni di Mercato

VM_10 - Valore Immobile 10 - LOTTO 10

Indagini e ricerche di mercato

Locali commerciali nuovi o ristrutturati	min €/m ²	max €/m ²
	2.000,00	3.000,00

Valutazione di mercato

Si è ritenuto opportuno scegliere il valore medio pari ad € 2.500,00 in quanto, lo stato d'uso dell'immobile è da considerarsi buono, data anche la centralità della zona, anche se penalizzata per la mancanza di parcheggi.

$$37,30 \text{ m}^2 \times 2.500,00 \text{ €/m}^2 = 93.250,00 \text{ euro}$$

Valore di stima (cifra tonda) **93.250,00 euro**
VM_10= 93.250,00 euro

14.3.10.b - Stima secondo le Indicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare

VOM_10 - Valore Immobile 10 - LOTTO 10

Indagini e ricerche dati estrapolati dalla Banca Dati dell'OMI (vedi allegato F2)

Locali commerciali simili	min €/m ²	max €/m ²
	2.100,00	3.200,00

Valutazione con i dati OMI

Si è ritenuto opportuno scegliere il valore pari ad € 2.400,00 in quanto, lo stato d'uso dell'immobile è da considerarsi buono, data anche la centralità della zona, ma penalizzata per la mancanza di parcheggi.

$$37,30 \text{ m}^2 \times 2.400,00 \text{ €/m}^2 = 89.520,00 \text{ euro}$$

Valore di stima (cifra tonda) **89.550,00 euro**
VOM_10= 89.550,00 euro



14.3.11 - Stima dell'immobile LOTTO 11 - Abitazione civile**Comune di Cosenza Foglio 15 P.IIa 756 sub 22 - Piano Primo****Consistenza**

In base alle misurazioni effettuate si ottengono le seguenti superfici

	Superficie lorda m ²	Superficie lorda commerciale m ²	Coefficiente di ragguglio
Appartamento	75,60	75,60	100 %
Balconi	60,50	30,25	50 %
Totale		105,85	

14.3.11.a - Stima secondo le indicazioni di Mercato**VM_11 - Valore Immobile 11 - LOTTO 11****Indagini e ricerche di mercato**

Appartamenti civili nuovi o ristrutturati	min € / m ²	max € / m ²
	1200,00	1.500,00

Valutazione di mercato

Si è ritenuto opportuno scegliere il valore pari ad € 1.300,00 non per lo stato di manutenzione dell'immobile che è da ritenersi buono, ma per l'attuale lentezza del mercato immobiliare che a tutt'oggi risulta in lenta ripresa.

$$105,85 \text{ m}^2 \times 1.300,00 \text{ €/m}^2 = 137.605,00 \text{ euro}$$

Valore di stima (cifra tonda) **137.600,00 euro**

$$\text{VM}_{11} = 137.600,00 \text{ euro}$$

14.3.11.b - Stima secondo le Indicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare**VOM_11 - Valore Immobile 11 - LOTTO 11****Indagini e ricerche dati estrapolati dalla Banca Dati dell'OMI (vedi allegato F1)**

Appartamenti simili	min €/m ²	max €/m ²
	1.300,00	1.600,00

Valutazione con i dati OMI

Si è ritenuto opportuno scegliere il valore pari ad € 1.400,00 non per lo stato di manutenzione dell'immobile che è da ritenersi buono, ma per il mercato immobiliare non ancora in ripresa.

$$105,85 \text{ m}^2 \times 1.400,00 \text{ €/m}^2 = 148.190,00 \text{ euro}$$

Valore di stima (cifra tonda) **148.200,00 euro**

$$\text{VOM}_{11} = 148.200,00 \text{ euro}$$

14.3.12 - Stima dell'immobile LOTTO 12 - Abitazione civile**Comune di Cosenza Foglio 15 P.IIa 756 sub 23 - Piano Primo****Consistenza**

In base alle misurazioni effettuate si ottengono le seguenti superfici



	Superficie lorda m ²	Superficie lorda commerciale m ²	Coefficiente di ragguglio
Appartamento	77,90	77,90	100 %
Balconi	5,60	2,80	50 %
Totale		80,70	

14.3.12.a - Stima secondo le indicazioni di Mercato

VM_12 - Valore Immobile 12 - LOTTO 12

Indagini e ricerche di mercato

Appartamenti civili nuovi o ristrutturati	min € / m ²	max € / m ²
	1200,00	1.500,00

Valutazione di mercato

Si è ritenuto opportuno scegliere il valore pari ad € 1.300,00 non per lo stato di manutenzione dell'immobile che è da ritenersi buono, ma per l'attuale lentezza del mercato immobiliare che a tutt'oggi risulta in lenta ripresa.

$$80,70 \text{ m}^2 \times 1.300,00 \text{ € / m}^2 = 104.910,00 \text{ euro}$$

Valore di stima (cifra tonda) 104.900,00 euro

VM_12= 104.900,00 euro

14.3.12.b - Stima secondo le Indicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare

VOM_12 - Valore Immobile 12 - LOTTO 12

Indagini e ricerche dati estrapolati dalla Banca Dati dell'OMI (vedi allegato F1)

Appartamenti simili	min €/m ²	max €/m ²
	1.300,00	1.600,00

Valutazione con i dati OMI

Si è ritenuto opportuno scegliere il valore pari ad € 1.400,00 non per lo stato di manutenzione dell'immobile che è da ritenersi buono, ma per il mercato immobiliare non ancora in ripresa.

$$80,70 \text{ m}^2 \times 1.400,00 \text{ €/m}^2 = 112.980,00 \text{ euro}$$

Valore di stima (cifra tonda) 113.000,00 euro

VOM_12= 113.000,00 euro

14.3.13 - Stima dell'immobile LOTTO 13 - Abitazione civile

Comune di Cosenza Foglio 15 P.IIa 756 sub 24 - Piano Primo

Consistenza

In base alle misurazioni effettuate si ottengono le seguenti superfici

	Superficie lorda m ²	Superficie lorda commerciale m ²	Coefficiente di ragguglio
Appartamento	79,15	79,15	100 %
Balconi	5,60	2,80	50 %
Totale		81,95	



14.3.13.a - Stima secondo le indicazioni di Mercato**VM_13 - Valore Immobile 13- LOTTO 13****Indagini e ricerche di mercato**

Appartamenti civili nuovi o ristrutturati	min €/m ²	max €/m ²
	1200,00	1.500,00

Valutazione di mercato

Si è ritenuto opportuno scegliere il valore pari ad € 1.300,00 non per lo stato di manutenzione dell'immobile che è da ritenersi buono, ma per l'attuale lentezza del mercato immobiliare che a tutt'oggi risulta in lenta ripresa.

$$81,95 \text{ m}^2 \times 1.300,00 \text{ €/m}^2 = 106.535,00 \text{ euro}$$

Valore di stima (cifra tonda) **106.550,00 euro**

$$\text{VM}_{13} = 106.550,00 \text{ euro}$$

14.3.13.b - Stima secondo le Indicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare**VOM_13 - Valore Immobile 13 - LOTTO 13****Indagini e ricerche dati estrapolati dalla Banca Dati dell'OMI (vedi allegato F1)**

Appartamenti simili	min €/m ²	max €/m ²
	1.300,00	1.600,00

Valutazione con i dati OMI

Si è ritenuto opportuno scegliere il valore pari ad € 1.400,00 non per lo stato di manutenzione dell'immobile che è da ritenersi buono, ma per il mercato immobiliare non ancora in ripresa.

$$81,95 \text{ m}^2 \times 1.400,00 \text{ €/m}^2 = 114.730,00 \text{ euro}$$

Valore di stima (cifra tonda) **114.750,00 euro**

$$\text{VOM}_{13} = 114.750,00 \text{ euro}$$

14.3.14 - Stima dell'immobile LOTTO 14 - Studio Privato "Centro Estetico"**Comune di Cosenza Foglio 15 P.IIa 756 sub 55 (ex25) - Piano Primo****Consistenza**

In base alle misurazioni effettuate si ottengono le seguenti superfici

	Superficie lorda m ²	Superficie lorda commerciale m ²	Coefficiente di ragguglio
Centro Estetico	88,75	88,75	100 %
Balconi	6,00	3,00	50 %
Totale		91,75	

14.3.14.a - Stima secondo le indicazioni di Mercato**VM_14 - Valore Immobile 14- LOTTO 14****Indagini e ricerche di mercato**

Studi Privati nuovi o ristrutturati	min €/m ²	max €/m ²
	1.100,00	1.400,00



Valutazione di mercato

Si è ritenuto opportuno scegliere il valore minimo pari ad € 1.100,00 non per lo stato di manutenzione dell'immobile che è da ritenersi buono, ma per l'attuale lentezza del mercato immobiliare che a tutt'oggi risulta in lenta ripresa.

$$91,75 \text{ m}^2 \times 1.100,00 \text{ €/m}^2 = 100.925,10 \text{ euro}$$

Valore di stima (cifra tonda) 100.900,00 euro

$$\text{VM}_{14} = 100.900,00 \text{ euro}$$

14.3.14.b - Stima secondo le Indicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare

VOM₁₄ - Valore Immobile 14 - LOTTO 14

Indagini e ricerche dati estrapolati dalla Banca Dati dell'OMI (vedi allegato F3)

Studi Privati simili	min €/m ²	max €/m ²
	1.100,00	1.600,00

Valutazione con i dati OMI

Si è ritenuto opportuno scegliere il valore pari ad € 1.200,00 non per lo stato di manutenzione dell'immobile che è da ritenersi buono, ma per il mercato immobiliare non ancora in ripresa.

$$91,75 \text{ m}^2 \times 1.200,00 \text{ €/m}^2 = 110.100,00 \text{ euro}$$

Valore di stima (cifra tonda) 110.100,00 euro

$$\text{VOM}_{14} = 110.100,00 \text{ euro}$$

14.3.15 - Stima dell'immobile LOTTO 15 - Abitazione civile

Comune di Cosenza Foglio 15 P.IIa 756 sub 38 - Piano Quinto

Consistenza

In base alle misurazioni effettuate si ottengono le seguenti superfici

	Superficie lorda m ²	Superficie lorda commerciale m ²	Coefficiente di ragguglio
Appartamento	75,80	75,80	100 %
Balconi	6,00	3,00	50 %
Terrazzo	54,50	27,25	50 %
Totale		106,05	

14.3.15.a - Stima secondo le indicazioni di Mercato

VM₁₅ - Valore Immobile 15 - LOTTO 15

Indagini e ricerche di mercato

Appartamenti civili nuovi o ristrutturati	min €/m ²	max €/m ²
	1200,00	1.500,00

Valutazione di mercato

Si è ritenuto opportuno scegliere il valore pari ad € 1.300,00 non per lo stato di manutenzione dell'immobile che è da ritenersi buono, ma per l'attuale lentezza del mercato immobiliare che a tutt'oggi risulta in lenta ripresa.



106,05 m² x 1.300,00 €/m² = 137.865,00 euro
 Valore di stima (cifra tonda) **137.900,00 euro**
VM_15= 137.900,00 euro

14.3.15.b - Stima secondo le Indicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare

VOM_15 - Valore Immobile 15 - LOTTO 15

Indagini e ricerche dati estrapolati dalla Banca Dati dell'OMI (vedi allegato F1)

Appartamenti simili	min €/m ²	max €/m ²
	1.300,00	1.600,00

Valutazione con i dati OMI

Si è ritenuto opportuno scegliere il valore pari ad € **1.400,00** non per lo stato di manutenzione dell'immobile che è da ritenersi buono, ma per il mercato immobiliare non ancora in ripresa.

106,05 m² x 1.400,00 €/m² = 148.470,00 euro
 Valore di stima (cifra tonda) **148.500,00 euro**
VOM_15= 148.500,00 euro

14.3.16 - Stima dell'immobile LOTTO 16 - Abitazione civile

Comune di Cosenza Foglio 15 P.IIa 756 sub 39 - Piano Quinto

Consistenza

In base alle misurazioni effettuate si ottengono le seguenti superfici

	Superficie lorda m ²	Superficie lorda commerciale m ²	Coefficiente di ragguglio
Appartamento	77,60	77,60	100 %
Balconi	5,60	2,80	50 %
Totale		80,40	

14.3.16.a - Stima secondo le indicazioni di Mercato

VM_16 - Valore Immobile 16 - LOTTO 16

Indagini e ricerche di mercato

Appartamenti civili nuovi o ristrutturati	min €/m ²	max €/m ²
	1200,00	1.500,00

Valutazione di mercato

Si è ritenuto opportuno scegliere il valore pari ad € **1.300,00** non per lo stato di manutenzione dell'immobile che è da ritenersi buono, ma per l'attuale lentezza del mercato immobiliare che a tutt'oggi risulta in lenta ripresa.

80,40 m² x 1.300,00 €/m² = 104.520,00 euro
 Valore di stima (cifra tonda) **104.500,00 euro**
VM_16= 104.500,00 euro

14.3.16.b - Stima secondo le Indicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare

VOM_16 - Valore Immobile 16 - LOTTO 16

Indagini e ricerche dati estrapolati dalla Banca Dati dell'OMI (vedi allegato F1)



Appartamenti simili	min €/m ²	max €/m ²
	1.300,00	1.600,00

Valutazione con i dati OMI

Si è ritenuto opportuno scegliere il valore pari ad € 1.400,00 non per lo stato di manutenzione dell'immobile che è da ritenersi buono, ma per il mercato immobiliare non ancora in ripresa.

$$80,40 \text{ m}^2 \times 1.400,00 \text{ €/m}^2 = 112.560,00 \text{ euro}$$

Valore di stima (cifra tonda) **112.600,00 euro**
VOM_16= 112.600,00 euro

14.3.17 - Stima dell'immobile LOTTO 17 - Abitazione civile

Comune di Cosenza Foglio 15 P.IIa 756 sub 40) - Piano Quinto

Consistenza

In base alle misurazioni effettuate si ottengono le seguenti superfici

	Superficie lorda m ²	Superficie lorda commerciale m ²	Coefficiente di ragguglio
Appartamento	79,40	79,40	100 %
Balconi	5,60	2,80	50 %
Totale		82,20	

14.3.17.a - Stima secondo le indicazioni di Mercato

VM_17 - Valore Immobile 17 - LOTTO 17

Indagini e ricerche di mercato

Appartamenti civili nuovi o ristrutturati	min €/m ²	max €/m ²
	1200,00	1.500,00

Valutazione di mercato

Si è ritenuto opportuno scegliere il valore pari ad € 1.300,00 non per lo stato di manutenzione dell'immobile che è da ritenersi buono, ma per l'attuale lentezza del mercato immobiliare che a tutt'oggi risulta in lenta ripresa.

$$82,20 \text{ m}^2 \times 1.300,00 \text{ € / m}^2 = 106.860,00 \text{ euro}$$

Valore di stima (cifra tonda) **106.900,00 euro**
VM_17= 106.900,00 euro

14.3.17.b - Stima secondo le Indicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare

VOM_17 - Valore Immobile 17 - LOTTO 17

Indagini e ricerche dati estrapolati dalla Banca Dati dell'OMI (vedi allegato F1)

Appartamenti simili	min €/m ²	max €/m ²
	1.300,00	1.600,00

Valutazione con i dati OMI

Si è ritenuto opportuno scegliere il valore pari ad € 1.400,00 non per lo stato di manutenzione dell'immobile che è da ritenersi buono, ma per il mercato immobiliare non ancora in ripresa.

$$82,20 \text{ m}^2 \times 1.400,00 \text{ €/m}^2 = 115.080,00 \text{ euro}$$



Valore di stima (cifra tonda) 115.100,00 euro
VOM_17= 115.100,00 euro

14.3.18 - Stima dell'immobile LOTTO 18 - Abitazione civile

Comune di Cosenza Foglio 15 P.Illa 756 sub 41 - Piano Quinto

Consistenza

In base alle misurazioni effettuate si ottengono le seguenti superfici

	Superficie lorda m ²	Superficie lorda commerciale m ²	Coefficiente di ragguglio
Appartamento	89,00	89,00	100 %
Balconi	6,00	3,00	50 %
Totale		92,00	

14.3.18.a - Stima secondo le indicazioni di Mercato

VM_18 - Valore Immobile 18 - LOTTO 18

Indagini e ricerche di mercato

Appartamenti civili nuovi o ristrutturati	min €/m ²	max €/m ²
	1200,00	1.500,00

Valutazione di mercato

Si è ritenuto opportuno scegliere il valore pari ad € 1.300,00 non per lo stato di manutenzione dell'immobile che è da ritenersi buono, ma per l'attuale lentezza del mercato immobiliare che a tutt'oggi risulta in lenta ripresa.

$$92,00 \text{ m}^2 \times 1.300,00 \text{ € / m}^2 = 119.600,00 \text{ euro}$$

Valore di stima (cifra tonda) 119.600,00 euro

VM_18= 119.600,00 euro

14.3.18.b - Stima secondo le Indicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare

VOM_18 - Valore Immobile 18 - LOTTO 18

Indagini e ricerche dati estrapolati dalla Banca Dati dell'OMI (vedi allegato F1)

Appartamenti simili	min €/m ²	max €/m ²
	1.300,00	1.600,00

Valutazione con i dati OMI

Si è ritenuto opportuno scegliere il valore pari ad € 1.400,00 non per lo stato di manutenzione dell'immobile che è da ritenersi buono, ma per il mercato immobiliare non ancora in ripresa.

$$92,00 \text{ m}^2 \times 1.400,00 \text{ € / m}^2 = 128.800,00 \text{ euro}$$

Valore di stima (cifra tonda) 128.800,00 euro

VOM_18= 128.800,00 euro

14.3.19 - Stima dell'immobile LOTTO 19 - Abitazione civile

Comune di Mendicino Foglio 11 P.Illa 1053 sub 16 - Piano Quinto

Consistenza

In base alle misurazioni effettuate si ottengono le seguenti superfici

	Superficie lorda m ²	Superficie lorda commerciale m ²	Coefficiente di ragguaglio
Appartamento	81,29	81,29	100 %
Cantinola	16,00	5,28	33 %
Balconi	12,15	6,07	50 %
Totale		92.64	

14.3.19.a - Stima secondo le indicazioni di Mercato**VM_19 - Valore Immobile 19 - LOTTO 19****Indagini e ricerche di mercato**

Appartamenti nuovi o ristrutturati	min € / m ²	max € / m ²
	600,00	800,00

Valutazione di mercato

Si è ritenuto opportuno scegliere il valore minimo pari ad € 600,00 non per lo stato di manutenzione dell'immobile che è da ritenersi buono, ma soprattutto ad incidere negativamente, come ribadito per gli immobili di Cosenza e la lenta ripresa dei mercati immobiliari, che per quanto riguarda le aree periferiche come questa, sono da ritenersi quasi fermi.

$$92,64 \text{ m}^2 \times 600,00 \text{ €/m}^2 = 55.584,00 \text{ euro}$$

Valore di stima (cifra tonda) **55.600,00 euro**
VM_19= 55.600,00 euro

14.3.19.b - Stima secondo le Indicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare**VOM_19 - Valore Immobile 19 - LOTTO 19****Indagini e ricerche dati estrapolati dalla Banca Dati dell'OMI (vedi allegato F4)**

Appartamenti simili	min €/m ²	max €/m ²
	790,00	1.150,00

Valutazione con i dati OMI

Si è ritenuto opportuno scegliere un valore sotto il minimo pari ad € 750,00 non per lo stato di manutenzione dell'immobile che è da ritenersi discreto, ma ad incidere negativamente sul valore dell'immobile posto al 4° piano è la mancanza di ascensore, oltre a come ribadito per gli immobili di Cosenza la lenta ripresa dei mercati immobiliari che per quanto riguarda le aree periferiche, sono maggiormente penalizzati.

$$92,64 \text{ m}^2 \times 750,00 \text{ €/m}^2 = 69.480,00 \text{ euro}$$

Valore di stima (cifra tonda) **69.500,00 euro**
VM_19= 69.500,00 euro

14.4 - Valore di stima finale

Per quanto sopra esposto nella presente relazione alle unità immobiliari può essere attribuito un valore medio come media dei due valori sopra calcolati. Quindi in sintesi abbiamo: il **LOTTO 1** che comprende l'immobile 1, Locale Garage, ubicato in Cosenza al Viale Giacomo Mancini (Già Via Giulia), posto al piano interrato, distinto dai seguenti identificativi:

Foglio 15 P.IIa 756 sub 14**abbiamo un valore medio di VM_Lotto_1 pari ad euro 10.825,00****Valore che scaturisce dalla media dei sottoelencati valori**

(VM_1= Euro 11.100,00)+(VOM_1= Euro 10.550,00) / 2

che arrotondato è pari a:

€ 10.850,00

euro Diecimilaottococinquanta/00

il **LOTTO 2** che comprende l'immobile 2, Locale Garage, ubicato in Cosenza al Viale Giacomo Mancini (Già Via Giulia), posto al piano interrato, distinto dai seguenti identificativi:

Foglio 15 P.IIIa 756 sub 15

abbiamo un valore medio di VM_Lotto_2 pari ad euro 11.650,00

Valore che scaturisce dalla media dei sottoelencati valori

(VM_2= Euro 11.950,00)+(VOM_2= Euro 11.350,00) / 2

che arrotondato è pari a:

€ 11.650,00

euro Undicimilaseicocinquanta/00

il **LOTTO 3** che comprende l'immobile 3, Locale Deposito, ubicato in Cosenza al Viale Giacomo Mancini (Già Via Giulia), posto al piano interrato, distinto dai seguenti identificativi:

Foglio 15 P.IIIa 756 sub 49

abbiamo un valore medio di VM_Lotto_3 pari ad euro 9.350,00

Valore che scaturisce dalla media dei sottoelencati valori

(VM_3= Euro 9.600,00)+(VOM_3= Euro 9.100,00) / 2

che arrotondato è pari a:

€ 9.350,00

euro Novemilatrecentocinquanta/00

il **LOTTO 4** che comprende l'immobile 4, Locale Deposito, ubicato in Cosenza al Viale Giacomo Mancini (Già Via Giulia), posto al piano interrato, distinto dai seguenti identificativi:

Foglio 15 P.IIIa 756 sub 50

abbiamo un valore medio di VM_Lotto_4 pari ad euro 9.850,00

Valore che scaturisce dalla media dei sottoelencati valori

(VM_4= Euro 10.100,00)+(VOM_4= Euro 9.600,00) / 2

che arrotondato è pari a:

€ 9.850,00

euro Novemilaottococinquanta/00

il **LOTTO 5** che comprende l'immobile 5, Locale Deposito, ubicato in Cosenza al Viale Giacomo Mancini (Già Via Giulia), posto al piano interrato, distinto dai seguenti identificativi:

Foglio 15 P.IIIa 756 sub 51

abbiamo un valore medio di VM_Lotto_5 pari ad euro 9.850,00

Valore che scaturisce dalla media dei sottoelencati valori

(VM_5= Euro 10.100,00)+(VOM_5= Euro 9.600,00) / 2

che arrotondato è pari a:

€ 9.850,00

euro Novemilaottocentocinquanta/00

il **LOTTO 6** che comprende l'immobile 6, Locale Deposito, ubicato in Cosenza al Viale Giacomo Mancini (Già Via Giulia), posto al piano interrato, distinto dai seguenti identificativi:

Foglio 15 P.IIa 756 sub 52

abbiamo un valore medio di VM_Lotto_6 pari ad euro 11.500,00

Valore che scaturisce dalla media dei sottoelencati valori

$(VM_6 = \text{Euro } 11.800,00) + (VOM_6 = \text{Euro } 11.200,00) / 2$

che arrotondato è pari a:

€ 11.500,00

euro Undicimilaecinecento/00

il **LOTTO 7** che comprende l'immobile 7, Locale Commerciale, ubicato in Cosenza al Viale Giacomo Mancini (Già Via Giulia), posto al piano terra, distinto dai seguenti identificativi:

Foglio 15 P.IIa 756 sub 16

abbiamo un valore medio di VM_Lotto_7 pari ad euro 105.600,00

Valore che scaturisce dalla media dei sottoelencati valori

$(VM_7 = \text{Euro } 107.750,00) + (VOM_7 = \text{Euro } 103.450,00) / 2$

che arrotondato è pari a:

€ 105.600,00

euro Centocinquemilaeseicento/00

il **LOTTO 8** che comprende l'immobile 8, Locale Commerciale, ubicato in Cosenza al Viale Giacomo Mancini (Già Via Giulia), posto al piano terra, distinto dai seguenti identificativi:

Foglio 15 P.IIa 756 sub 17

abbiamo un valore medio di VM_Lotto_8 pari ad euro 105.000,00

Valore che scaturisce dalla media dei sottoelencati valori

$(VM_8 = \text{Euro } 107.150,00) + (VOM_8 = \text{Euro } 102.850,00) / 2$

che arrotondato è pari a:

€ 105.000,00

euro Centocinquemila/00

il **LOTTO 9** che comprende l'immobile 9, Locale Commerciale, ubicato in Cosenza al Viale Giacomo Mancini (Già Via Giulia), posto al piano terra, distinto dai seguenti identificativi:

Foglio 15 P.IIa 756 sub 18

abbiamo un valore medio di VM_Lotto_9 pari ad euro 146.150,00

Valore che scaturisce dalla media dei sottoelencati valori

$(VM_9 = \text{Euro } 149.150,00) + (VOM_9 = \text{Euro } 143.150,00) / 2$

che arrotondato è pari a:

€ 146.150,00

euro Centoquarantaseimilacentocinquanta/00

il **LOTTO 10** che comprende l'immobile 10, Locale Commerciale, ubicato in Cosenza al Viale Giacomo Mancini (Già Via Giulia), posto al piano terra, distinto dai seguenti identificativi:

Foglio 15 P.IIa 756 sub 19

abbiamo un valore medio di VM_Lotto_10 pari ad euro 91.400,00

Valore che scaturisce dalla media dei sottoelencati valori

(VM_10= Euro 93.250,00)+(VOM_10= Euro 89.550,00) / 2

che arrotondato è pari a:

€ 91.400,00

euro Novantunomilaequattrocento/00

=====
il **LOTTO 11** che comprende l'immobile 11, Appartamento destinato a civile abitazione, ubicato in Cosenza al Viale Giacomo Mancini (Già Via Giulia), posto al piano primo, distinto dai seguenti identificativi:

Foglio 15 P.IIa 756 sub 22

abbiamo un valore medio di VM_Lotto_11 pari ad euro 142.900,00

Valore che scaturisce dalla media dei sottoelencati valori

(VM_11= Euro 137.600,00)+(VOM_11= Euro 148.200,00) / 2

che arrotondato è pari a:

€ 142.900,00

euro Centoquarantunomilaenovecento/00

=====
il **LOTTO 12** che comprende l'immobile 12, Appartamento destinato a civile abitazione, ubicato in Cosenza al Viale Giacomo Mancini (Già Via Giulia), posto al piano primo, distinto dai seguenti identificativi:

Foglio 15 P.IIa 756 sub 23

abbiamo un valore medio di VM_Lotto_12 pari ad euro 108.950,00

Valore che scaturisce dalla media dei sottoelencati valori

(VM_12= Euro 104.900,00)+(VOM_12= Euro 113.000,00) / 2

che arrotondato è pari a:

€ 108.950,00

euro Centoeottomilanovecentocinquanta/00

=====
il **LOTTO 13** che comprende l'immobile 13, Appartamento destinato a civile abitazione, ubicato in Cosenza al Viale Giacomo Mancini (Già Via Giulia), posto al piano primo, distinto dai seguenti identificativi:

Foglio 15 P.IIa 756 sub 24

abbiamo un valore medio di VM_Lotto_13 pari ad euro 110.650,00

Valore che scaturisce dalla media dei sottoelencati valori

(VM_13= Euro 106.550,00)+(VOM_13= Euro 114.750,00) / 2

che arrotondato è pari a:

€ 110.650,00

euro Centodiecimilaseicentocinquanta/00
=====

il **LOTTO 14** che comprende l'immobile 14, Studio Privato destinato a "Centro Estetico", ubicato in Cosenza al Viale Giacomo Mancini (Già Via Giulia), posto al piano primo, distinto dai seguenti identificativi:

Foglio 15 P.IIa 756 sub 55 (ex25)

abbiamo un valore medio di VM_Lotto_14 pari ad euro 105.500,00

Valore che scaturisce dalla media dei sottoelencati valori

$(VM_{14} = \text{Euro } 100.900,00) + (VOM_{14} = \text{Euro } 110.100,00) / 2$

che arrotondato è pari a:

€ 105.500,00

euro Centoecinquemilaecinquecento/00

=====
il **LOTTO 15** che comprende l'immobile 15, Appartamento destinato ad abitazione civile, ubicato in Cosenza al Viale Giacomo Mancini (Già Via Giulia), posto al piano quinto, distinto dai seguenti identificativi:

Foglio 15 P.IIa 756 sub 38

abbiamo un valore medio di VM_Lotto_15 pari ad euro 143.200,00

Valore che scaturisce dalla media dei sottoelencati valori

$(VM_{15} = \text{Euro } 137.900,00) + (VOM_{15} = \text{Euro } 148.500,00) / 2$

che arrotondato è pari a:

€ 143.200,00

euro Centoquarantaduemilaeduecento/00

=====
il **LOTTO 16** che comprende l'immobile 16, Appartamento destinato ad abitazione civile, ubicato in Cosenza al Viale Giacomo Mancini (Già Via Giulia), posto al piano quinto, distinto dai seguenti identificativi:

Foglio 15 P.IIa 756 sub 39

abbiamo un valore medio di VM_Lotto_16 pari ad euro 108.550,00

Valore che scaturisce dalla media dei sottoelencati valori

$(VM_{16} = \text{Euro } 104.500,00) + (VOM_{16} = \text{Euro } 112.600,00) / 2$

che arrotondato è pari a:

€ 108.550,00

euro Centoeottomilacinquecentocinquanta/00

=====
il **LOTTO 17** che comprende l'immobile 17, Appartamento destinato ad abitazione civile, ubicato in Cosenza al Viale Giacomo Mancini (Già Via Giulia), posto al piano quinto, distinto dai seguenti identificativi:

Foglio 15 P.IIa 756 sub 40

abbiamo un valore medio di VM_Lotto_17 pari ad euro 111.000,00

Valore che scaturisce dalla media dei sottoelencati valori

$(VM_{17} = \text{Euro } 106.900,00) + (VOM_{17} = \text{Euro } 115.100,00) / 3$

che arrotondato è pari a:

€ 111.000,00

euro Centoundicimila/00

=====
il **LOTTO 18** che comprende l'immobile 18, Appartamento destinato ad abitazione civile, ubicato in Cosenza al Viale Giacomo Mancini (Già Via Giulia), posto al piano quinto, distinto dai seguenti identificativi:

Foglio 15 P.IIa 756 sub 41

abbiamo un valore medio di VM_Lotto_18 pari ad euro 124.200,00

Valore che scaturisce dalla media dei sottoelencati valori

$(VM_{18} = \text{Euro } 119.600,00) + (VOM_{18} = \text{Euro } 128.800,00) / 2$

che arrotondato è pari a:

€ 124.200,00

euro Centoventiquattromilaeduecento/00

=====

il **LOTTO 19** che comprende l'immobile 19, Appartamento destinato ad abitazione civile, ubicato in Mendicino alla Via Martin Luther King, posto al piano terra e quarto, distinto dai seguenti identificativi:

Foglio 11 P.IIa 1053 sub 16

abbiamo un valore medio di VM_Lotto_19 pari ad euro 62.550,00

Valore che scaturisce dalla media dei sottoelencati valori

$(VM_{19} = \text{Euro } 55.600,00) + (VOM_{19} = \text{Euro } 69.500,00) / 2$

che arrotondato è pari a:

€ 62.500,00

euro Sessantaduemilaottocento/00

=====

In conclusione il valore complessivo di tutti i Beni Pignorati è pari a:

€ 1.528.650,00

euro Unmilione cinquecentoventottomilaseicentocinquanta/00

4.5 - Divisibilità del bene

Dato che il bene oggetto della presente perizia, è composto da diciannove immobili distinti catastalmente ed ognuno con ingresso autonomo e superfici non eccessive è logico considerarli separatamente per facilitare la vendita stessa.

Pertanto sono stati considerati **DICIANNOVE LOTTI** ben descritti nei capitoli precedenti.

Ovviamente ogni **singolo IMMOBILE a sua volta non è divisibile** per motivi pratici, infatti la divisione di un singolo immobile in due unità distinte è sconsigliabile, in quanto l'ingresso principale prospiciente sul vano scala condominiale è unico, e per come sono disposte le unità immobiliari non è possibile creare un ulteriore ingresso.

Cap 5 - Divisione in lotti del Bene**5.1 - Motivazione della formazione in lotti**

Per come specificato in precedenza trattandosi di DICIANNOVE immobili distinti catastalmente, ognuno con ingresso autonomo, è consigliabile considerarli separatamente, anche per facilitare la possibilità della vendita stessa, per cui si è reso opportuno considerare **DICIANNOVE LOTTI** separati singolarmente.

In seguito si procede al riepilogo dei diciannove lotti formati da ogni singolo bene:

RIEPILOGO GENERALE VALUTAZIONE IMMOBILI:

LOTTO 1 - Cosenza Foglio 15 P.IIa 756 sub 14 ... Locale Garage - PS1	€ 10.850,00	<i>euro diecimilaottocentocinquanta/00</i>
LOTTO 2 - Cosenza Foglio 15 P.IIa 756 sub 1 Locale Garage - PS1	€ 11.650,00	<i>euro undicimilaseicentocinquanta/00</i>
LOTTO 3 Cosenza Foglio 15 P.IIa 756 sub 4 Locale Deposito - PS1	€ 9.350,00	<i>euro Novemilatrecentocinquanta/00</i>
LOTTO 4 Cosenza Foglio 15 P.IIa 756 sub 5 Locale Deposito - PS1	€ 9.850,00	<i>euro Novemilottocentocinquanta/00</i>
LOTTO 5 Cosenza Foglio 15 P.IIa 756 sub 5 Locale Deposito - PS1	€ 9.850,00	<i>euro Novemilottocentocinquanta/00</i>
LOTTO 6 Cosenza Foglio 15 P.IIa 756 sub 5 Locale Deposito - PS1	€ 11.500,00	<i>euro Undicimilaecinquecento/00</i>
LOTTO 7 Cosenza Foglio 15 P.IIa 756 sub 1 Locale Commerciale - PT	€ 105.600,00	<i>euro centoecinquemilaeseicento/00</i>
LOTTO 8 Cosenza Foglio 15 P.IIa 756 sub 1 Locale Commerciale - PT	€ 105.000,00	<i>euro Centoecinquemila/00</i>



LOTTO 9 Cosenza Foglio 15 P.IIIa 756 sub 1 Locale Commerciale - PT	€ 146.150,00	<i>euro centoquarantaseimilacentocinquanta/00</i>
LOTTO 10 Cosenza Foglio 15 P.IIIa 756 sub 1 Locale Commerciale - PT	€ 91.400,00	<i>euro Novantunomilaequattrocento/00</i>
LOTTO 11 Cosenza Foglio 15 P.IIIa 756 sub 2 Abitazione - P1°	€ 142.900,00	<i>euro Centoquarantaduemilaenovecento/00</i>
LOTTO 12 Cosenza Foglio 15 P.IIIa 756 sub 2 Abitazione - P1°	€ 108.950,00	<i>euro Centoeottomilanovecentocinquanta/00</i>
LOTTO 13 Cosenza Foglio 15 P.IIIa 756 sub 2 Abitazione - P1°	€ 110.650,00	<i>euro Centodiecimilaseicentocinquanta/00</i>
LOTTO 14 Cosenza Foglio 15 P.IIIa 756 sub 55 ... Studio Privato - P1°	€ 105.500,00	<i>euro Centoeccinquemilaeseicento/00</i>
LOTTO 15 Cosenza Foglio 15 P.IIIa 756 sub 38 Abitazione - P5°	€ 143.200,00	<i>euro Centoquarantatremiladuecento/00</i>
LOTTO 16 Cosenza Foglio 15 P.IIIa 756 sub 39 e Abitazione - P5°	€ 108.550,00	<i>euro Centoottomilacinquecentocinquanta/00</i>
LOTTO 17 Cosenza Foglio 15 P.IIIa 756 sub 4 Abitazione - P5°	€ 111.000,00	<i>euro Centoundicimila/00</i>
LOTTO 18 Cosenza Foglio 15 P.IIIa 756 sub 4 Abitazione - P5°	€ 124.200,00	<i>euro Centoventiquattromiladuecento/00</i>
LOTTO 19 Mendicino Foglio 11 P.IIIa 1053 sub 16 ... Abitazione - PT-4°	€ 62.500,00	<i>euro Sessantaduemilacinquecento/00</i>



=====
Per un valore complessivo dei beni pari a:

€ 1.528.650,00

euro

Unmilione cinquecentoventottomilaseicentocinquanta/00

ALLEGATI

- A1** - Convocazione del 15 gennaio 2018 per comunicazione inizio operazioni peritali per data 08/02/2018 alle ore 10:00;
Convocazione del 22 giugno 2018 per comunicazione prosecuzione operazioni peritali per data 29 giugno 2018 alle ore 9:30;
- A2** - Verbale di sopralluogo N° 1 del 20 marzo 2018 di inizio operazioni peritali;
Verbale di sopralluogo N° 2 del 29 Giugno 2018 di prosecuzione operazioni peritali;
- Ab1** - Contratto di locazione relativo al locale commerciale sub 18 (lotto9)
- Ab1a** - Contratto di locazione relativo al locale commerciale sub 19 (lotto10)
- Ab2** - Contratto di locazione relativo alla unità adibita a Centro Estetico sub 55 (lotto14)
- Ab3** - Contratto di locazione relativo alla unità F. 15 P. 756 sub 23 (lotto12)
- Ab4** - Contratto di locazione relativo alla unità F. 15 P. 756 sub 24 (lotto13)



Ab5 - Contratto di locazione relativo alla unità F. 15 P. 756 sub 40 (lotto17)

B1 - Documentazione Ipo-Catastale Beni

Lotti: 1-2-3-4-5-6-7-8-11-12-13-14-15-16-17-18

- Estratto del foglio di mappa;
- Visura catastale immobile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Cosenza;
- Planimetrie Catastali dei singoli immobili rilasciata dall'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Cosenza;

B2 - Documentazione Ipo-Catastale Bene

Lotti: 9-10

- Estratto del foglio di mappa;
- Visura catastale immobile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Cosenza;
- Planimetrie Catastali dei singoli immobili rilasciata dall'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Cosenza;

B3 - Documentazione Ipo-Catastale Bene

Lotto 19

- Estratto del foglio di mappa;
- Visura catastale immobile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Cosenza;
- Planimetrie Catastali dei singoli immobili rilasciata dall'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Cosenza;

C - Documentazione Tecnica Urbanistica del Bene Lotto 1 - 2 - 3

- **Richiesta accesso atti amministrativi c/o il comune di Cosenza**
p.llo 10260 del 29/01/2018
- **Permesso Edilizio in ambito PRU n° 22 del 03-03-2008,**
in variante al P.E. 6/A del 16/09/2005
- **Fine Lavori del 16/05/2008**
- **Richiesta di agibilità del 22/05/2008**
- **Trasmissione DIA n° 268 del 18/03/2008**
- **Attestato DIA n° 268 del 25/05/2009**
- **Tavola 3 - Pianta Piano Interrato**
- **Tavola 4 - Pianta Piano Terra**
- **Tavola 5 - Pianta Piano Primo**
- **Tavola 9 - Pianta Piano Quinto**

D1 - Planimetrie di rilievo del Bene (Lotto 1)

con Destinazione d'Uso, Superfici e Misure Interne

Planimetria immobile Lotto 1 - Locale magazzino P. Int. Foglio15 p.llo 756 sub 14

- **Planimetrie di rilievo del Bene (Lotto 2)**



- con Destinazione d'Uso, Superfici e Misure Interne**
Planimetria immobile Lotto 2 - Locale magazzino P. Int. Foglio15 p.lla 756 sub 15
- **Planimetrie di rilievo del Bene (Lotto 3)**
con Destinazione d'Uso, Superfici e Misure Interne
Planimetria immobile Lotto 3 - Locale magazzino P. Interrato Foglio15 p.lla 756 sub 49
 - **Planimetrie di rilievo del Bene (Lotto 4)**
con Destinazione d'Uso, Superfici e Misure Interne
Planimetria immobile Lotto 4 - Locale magazzino P. Interrato Foglio15 p.lla 756 sub 50
 - **Planimetrie di rilievo del Bene (Lotto 5)**
con Destinazione d'Uso, Superfici e Misure Interne
Planimetria immobile Lotto 5 - Locale magazzino P. Interrato Foglio15 p.lla 756 sub 51
 - **Planimetrie di rilievo del Bene (Lotto 6)**
con Destinazione d'Uso, Superfici e Misure Interne
Planimetria immobile Lotto 6 - Locale magazzino P. Interrato Foglio15 p.lla 756 sub 52
- D2 - Planimetrie di rilievo del Bene (Lotto 7)**
con Destinazione d'Uso, Superfici e Misure Interne
Planimetria immobile Lotto 7 - Locale magazzino P. Terra Foglio15 p.lla 756 sub 16
- **Planimetrie di rilievo del Bene (Lotto 8)**
con Destinazione d'Uso, Superfici e Misure Interne
Planimetria immobile Lotto 8 - Locale magazzino P. Terra Foglio15 p.lla 756 sub 17
- D3 - Planimetrie di rilievo del Bene (Lotto 9)**
con Destinazione d'Uso, Superfici e Misure Interne
Planimetria immobile Lotto 9 - Locale magazzino P. Terra Foglio15 p.lla 756 sub 18
- **Planimetrie di rilievo del Bene (Lotto 10)**
con Destinazione d'Uso, Superfici e Misure Interne
Planimetria immobile Lotto 10 - Locale magazzino P. Terra Foglio15 p.lla 756 sub 19
- D4 - Planimetrie di rilievo del Bene (Lotto 11)**
con Destinazione d'Uso, Superfici e Misure Interne
Planimetria immobile Lotto 11 - Appartamento P. Primo - F. 15 P. 756 sub 22
- D5- Planimetrie di rilievo del Bene (Lotto 12)**
con Destinazione d'Uso, Superfici e Misure Interne
Planimetria immobile Lotto 12 - Appartamento P. Primo - F. 15 P. 756 sub 23
- D6 - Planimetrie di rilievo del Bene (Lotto 13)**
con Destinazione d'Uso, Superfici e Misure Interne
Planimetria immobile Lotto 13 - Appartamento P. Primo - F. 15 P. 756 sub 24
- D7 - Planimetrie di rilievo del Bene (Lotto 14)**
con Destinazione d'Uso, Superfici e Misure Interne



Planimetria immobile Lotto 14 - Appartamento P. Primo - F. 15 P. 756 sub 55

D8 - Planimetrie di rilievo del Bene (Lotto 15)

con Destinazione d'Uso, Superfici e Misure Interne

Planimetria immobile Lotto 15 - Appartamento P. Quinto - F. 15 P. 756 sub 38

D9 - Planimetrie di rilievo del Bene (Lotto 16)

con Destinazione d'Uso, Superfici e Misure Interne

Planimetria immobile Lotto 16- Appartamento P. Quinto - F. 15 P. 756 sub 39

D10- Planimetrie di rilievo del Bene (Lotto 17)

con Destinazione d'Uso, Superfici e Misure Interne

Planimetria immobile Lotto 17 - Appartamento P. Quinto - F. 15 P. 756 sub 40

D11 - Planimetrie di rilievo del Bene (Lotto 18)

con Destinazione d'Uso, Superfici e Misure Interne

Planimetria immobile Lotto 18 - Appartamento P. Quinto - F. 15 P. 756 sub 41

D12 - Planimetrie di rilievo del Bene (Lotto 19)

con Destinazione d'Uso, Superfici e Misure Interne

Planimetria immobile Lotto 19 - Appartamento P. Quarto - F. 11 P. 1053 sub 16

E1 - Documentazione Fotografica dei Beni Lotti 1-2-3-4-5-6

- Locale Garage P.S1 - Foglio 15 p.la 756 sub 14
- Locale Garage P.S1 - Foglio 15 p.la 756 sub 15
- Locale Deposito P.S1 - Foglio 15 p.la 756 sub 49
- Locale Deposito P.S1 - Foglio 15 p.la 756 sub 50
- Locale Deposito P.S1 - Foglio 15 p.la 756 sub 51
- Locale Deposito P.S1 - Foglio 15 p.la 756 sub 52

E2 - Documentazione Fotografica del Bene Lotto 7

- Locale Commerciale P.T. - Foglio 15 p.la 756 sub 16
- **Documentazione Fotografica del Bene Lotto 8**
- Locale Commerciale P.T. - Foglio 15 p.la 756 sub 17

E3 - Documentazione Fotografica del Bene Lotto 9

- Locale Commerciale P.T. - Foglio 15 p.la 756 sub 18
- **Documentazione Fotografica del Bene Lotto 10**
- Locale Commerciale P.T. - Foglio 15 p.la 756 sub 19

E4 - Documentazione Fotografica del Bene Lotto 11

- Appartamento civile P.1° - Foglio 15 p.la 756 sub 22



- E5 - Documentazione Fotografica del Bene Lotto 12**
- Appartamento civile P.1° - Foglio 15 p.lla 756 sub 23
- E6 - Documentazione Fotografica del Bene Lotto 13**
- Appartamento civile P.1° - Foglio 15 p.lla 756 sub 24
- E7 - Documentazione Fotografica del Bene Lotto 14**
- Studio Privato P.1° - Foglio 15 p.lla 756 sub 55
- E8 - Documentazione Fotografica del Bene Lotto 15**
- Appartamento civile P.5° - Foglio 15 p.lla 756 sub 38
- **Documentazione Fotografica del Bene Lotto 16**
- Appartamento civile P.5° - Foglio 15 p.lla 756 sub 39
- **Documentazione Fotografica del Bene Lotto 18**
- Appartamento civile P.5° - Foglio 15 p.lla 756 sub 41
- E9- Documentazione Fotografica del Bene Lotto 17**
- Appartamento civile P.5° - Foglio 15 p.lla 756 sub 40
- E10- Documentazione Fotografica del Bene Lotto 19**
- Appartamento civile P.T.4° - Foglio 11 p.lla 1053 sub 16
- F1 - Tabella OMI - Valutazione Beni Lotti 1-2 (Locali Garage)**
- **Tabella OMI - Valutazione Bene Lotti 11-12-13-15-16-17-18**
(Appartamenti Civile Abitazione Cosenza)
- F2 - Tabella OMI - Valutazione Bene Lotti 3-4-5-6 (Locali Deposito - Magazzini)**
- **Tabella OMI - Valutazione Bene Lotti 7-8-9-10 (Locali Commerciali)**
- F3 - Tabella OMI - Valutazione Bene Lotto 14 (Studio Privato - Uffici)**
- F4 - Tabella OMI Valutazione Bene Lotto 19**
(Appartamenti Civile Abitazione Mendicino)



Il sottoscritto CTU ritiene con la presente relazione che si compone di n. 70 pagine dattiloscritte escluso degli allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'esecuzione per qualsiasi chiarimento.

La presente relazione viene depositata in cancelleria in triplice copia.

Zumpano, li 26 Novembre 2018



II C.T.U.
Ing. CARELLI Claudio

