

RELAZIONE TECNICA

L'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni, con convocazione del 17/03/16 e successivo verbale di nomina redatto il 03/05/2016, nominava il sottoscritto **Arch. Gaetano Perri**, nato a Castiglione Cosentino il 07/08/1963 ed ivi residente in Via Volata – C.F. PRRGTN63M07C301T, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Cosenza al n. 585, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento d'esecuzione immobiliare **n. 251/2016 R.G.E.** – [REDACTED]

Per cui, dopo il giuramento di rito, Ella mi conferiva l'incarico che si articola nei seguenti quesiti:

- 1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. Civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi **tutti** i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.e. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi **solo alcuni** dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;
- 2) 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) 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 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 4) Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi 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 termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche

della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

- 5) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, 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 erranei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo con quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 6) Rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie per l'accatastamento;
- 7) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 8) Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-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 degli articolo 46 quinto comma del D.P.R. 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 Presidente della Repubblica 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 l'istanza 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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

- 9) 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 Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

- 10) dica, nel 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 (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. Civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;
- 11) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante 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; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente in giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene;
- 12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 13) 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 rimarranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di vincoli demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 13 bis) indichi l'importo annuo delle spese 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) 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 del provvedimento del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra gli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la 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) **Riporti in apposito foglio “riassuntivo” a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare sull’ordinanza di vendita:** - la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto di pignoramento; 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

Il sottoscritto CTU, dopo aver preso atto del fascicolo degli immobili pignorati, comunicava alle parti in causa, tramite **Raccomandata A/R del 09/04/2018**, la data del sopralluogo da effettuare sui beni oggetto di causa, indirizzata ai Sigg. [REDACTED] nonché a mezzo **PEC** agli Avv.ti Placido Mineo e Sposato Antonio, in qualità di procuratori della parte attrice.

Il sopralluogo veniva fissato per il giorno 27/04/2018 alle ore 9.00 presso Corso Luigi Fera n.3 a Cosenza, quest'ultima ubicazione del magazzino oggetto di esecuzione.

Le operazioni peritali, regolarmente iniziate in data 27/04/2018 alle ore 9.00, hanno previsto il rilievo dell'unità immobiliare, il confronto con la planimetria catastale nonché la documentazione fotografica dei luoghi.

Nel medesimo giorno, si realizzava inoltre, il rilievo dell'immobile ubicato nel Comune di **Rende (CS)**, in Via Valle del Neto nn. 53/59 angolo Via Crati nn. 37/45.

La Sig.ra [REDACTED] chiedeva al sottoscritto CTU che il sopralluogo da realizzare presso l'immobile ubicato in Mendicino (CS), potesse essere posticipato in quanto non disponibile ad accompagnare il CTU per motivi personali imprevisti.

Preso atto di tale imprevisto il CTU, senza dover dare ulteriori comunicazioni alle parti eseguite, ha concordato di effettuare il rimanente sopralluogo il giorno 30/04/2018 alle ore 9.00.

Pertanto, lo stesso giorno, sono state inviate agli Avvocati Placido Mineo e Antonio Sposato, a mezzo PEC, le Comunicazioni di rinvio del sopralluogo, fissato per il 30/04/2018 alle ore 9.00.

In data 30/04/2018 si effettuava il sopralluogo ed il rilievo dell'immobile ubicato nel Comune di Mendicino (CS) in Via Alessandro il Molosso nn. 12/27.

A presenziare alle operazioni di rito, in entrambi i sopralluoghi, erano la Sig.ra [REDACTED] in qualità di esecutato ed il Sig. [REDACTED] marito della Sig.ra [REDACTED] e comproprietario di uno degli immobili oggetto di esecuzione.

Nel periodo antecedente al sopralluogo, furono richiesti all'Agenzia del Territorio dell'Ufficio Provinciale di Cosenza (**Catasto**), le visure degli immobili, gli estratti di mappa e le planimetrie catastali nonché, presso la **Conservatoria dei Registri Immobiliari** venivano eseguite le ispezioni ipo-catastali sia per soggetto che per immobili.

Inoltre, presso gli Uffici Tecnici dei Comuni di Cosenza, Mendicino e Rende, si presentava istanza per prendere visione ed estrarre copia della documentazione tecnica, depositata in archivio, relativamente agli immobili oggetto dell'esecuzione, come da **richieste inoltrate al Comune di Cosenza con prot. n. ric. 231 del 29.03.2018; al Comune di Mendicino, a mezzo PEC in data 27.03.2018; al Comune di Rende con prot. 15801 del 28.03.2018.**

RISPOSTA AL QUESITO N. 1

Premesso che il **verbale di pignoramento degli immobili** è avvenuto in data 23/10/2016 Reg. Particolare 20102 – Registro Generale 24805 – Rep. 1724/2016 del 28/03/2016, il sottoscritto CTU ha proceduto alle ispezioni ipotecarie riferite al periodo informatizzato dal 18/12/1990 al 28/03/2018 nonché nel periodo, recuperato e validato, dal 1979 al 17/12/1990.

Si evidenzia che nel fascicolo di causa è presente una **dichiarazione notarile** sostitutiva del certificato ipotecario ventennale, a firma del **Dott. Luigi De Santis**, in cui si attesta che:

- l'unità immobiliare ad uso residenziale, ubicata in **Mendicino** ed identificata catastalmente al Foglio 12 – P.lla 840 e l'unità immobiliare ad uso locale commerciale, ubicata in **Rende** ed identificata catastalmente al Foglio 52 – P.lla 148 – Sub 57, risultano intestati a [REDACTED] per la **piena proprietà in regime di separazione dei beni**;
- l'unità immobiliare ad uso magazzino/deposito, ubicata in Cosenza ed identificata catastalmente al Foglio 12 – P.lla 205 – Sub 7, risulta intestata a [REDACTED] per la **quota di 1/2 della piena proprietà**;

Si precisa, inoltre, che nella succitata dichiarazione notarile sostitutiva della certificazione storico-ipotecaria-catastale ventennale a firma del Dott. De Santis, vengono indicati i seguenti Atti pregiudizievoli:

- **ipoteca volontaria** concessa a garanzia di mutuo per la complessiva somma di lire 220.500.000 (duecentoventimilioneicinquacentomila) iscritta il 14 luglio 1989 ai numeri 18871 R.G. e 15989 R.P. sull'immobile nel **Comune di RENDE - in Catasto al foglio 52 particella 148 sub 57** a favore di CASSA DI RISPARMIO DI CALABRIA E DI LUCANIA; **IPOTECA NON RINNOVATA.**
- **ipoteca volontaria** concessa a garanzia di finanziamento per la complessiva somma di euro 455.000,00 (quattrocentocinquantacinquemila e zero centesimi) capitale di euro 260.000,00 (duecentosessantamila e zero centesimi) iscritta il 05 agosto 2004 ai numeri 22085 R.G. e 3893 R.P. sull'immobile nel **Comune di RENDE - in Catasto al foglio 52 particella 148 sub 57** a favore di BANCA INTESA MEDIOCREDITO S.P.A., con sede in Milano;
- **ipoteca volontaria** concessa a garanzia di mutuo fondiario per la complessiva somma di euro 1.600.000.000 (unmilioneaseicentomila e zero centesimi) capitale di euro 800.000,00 (ottocentomila e zero centesimi) iscritta il 22 marzo 2010 ai numeri 8475 R.G. e 1819 R.P. a favore di BANCA DI COSENZA – CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Cosenza;
- **ipoteca legale** concessa a garanzia di finanziamento per la complessiva somma di euro 127.145,86 (centoventisettemilacentoquarantacinque e ottantasei centesimi) capitale di euro 63.572,93 (sessantatremilacinquecentosettantadue e novantatre centesimi) iscritta il 10 marzo 2011 ai numeri 7296 R.G. e 31363 R.P. a favore di AQUITALIA E.T.R. S.P.A. COSENZA;
- **atto di costituzione di fondo patrimoniale** trascritto il 16 marzo 2011 ai numeri 7957 R.G. e 5461 R.P. a favore [redacted] e [redacted] per gli immobili in piena proprietà per la quota di ½ ciascuno;
- **pignoramento immobile** trascritto il 18 aprile 2016 ai numeri 9106 R.G. e 7423 R.P. a favore di [redacted] con sede in Milano e a carico di [redacted]
- **pignoramento immobile** trascritto il 21 ottobre 2016 ai numeri 24805 R.G. e 20102 R.P. a favore di [redacted] con sede in Milano e a carico di [redacted] per la piena proprietà relativamente ai cespiti di cui al punto A e per la piena proprietà per la quota di ½ ciascuno relativamente ai cespiti di cui al punto B.

RISPOSTA AL QUESITO N. 2

Il sottoscritto CTU ha effettuato le ispezioni ipotecarie, riferite al ventennio precedente alla data del verbale di pignoramento immobiliare, per soggetto [redacted] nonché per immobili (Comune di MENDICINO – N.C.E.U. - Foglio 12 - P.Illa 840, Comune di

RENDE – N.C.E.U. - Foglio 52 - P.lla 148 - Sub 57 e Comune di COSENZA – N.C.E.U. – Foglio 12 – P.lla 205 – Sub 7), come dal seguente elenco:

ISPEZIONE SU [REDACTED]

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/08/1979– COMPRAVENDITA - SOGGETTO AQUIRENTE;
2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/06/1983– COMPRAVENDITA - SOGGETTO AQUIRENTE;
3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 11/11/1987– COMPRAVENDITA - SOGGETTO AQUIRENTE;
4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 31/01/1989– COMPRAVENDITA - SOGGETTO AQUIRENTE;

ISPEZIONE SU [REDACTED]

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/06/1983– COMPRAVENDITA - SOGGETTO AQUIRENTE;
2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 11/11/1987– COMPRAVENDITA - SOGGETTO AQUIRENTE;
3. **TRASCRIZIONE del 21/10/2016 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;**

ISPEZIONE SU IMMOBILI

Comune di MENDICINO – N.C.E.U. - Foglio 12 - P.lla 840

1. TRASCRIZIONE del 21/03/2002 – ATTO TRA VIVI – ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA;
2. TRASCRIZIONE del 11/07/2006 – ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – PIGNORAMENTO ESATTORIALE;
3. ISCRIZIONE del 22/03/2010 – IPOTECA VOLONTARIA – TRASCRIZIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
4. ISCRIZIONE del 10/03/2011 – IPOTECA LEGALE – A NORMA DELL'ART. 77 D.P.R. 29/09/1973 N. 602;
5. TRASCRIZIONE del 16/03/2011 – ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE;
6. **TRASCRIZIONE del 18/04/2016 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;**
7. **TRASCRIZIONE del 21/10/2016 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;**
8. **TRASCRIZIONE del 08/11/2016 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;**

Comune di RENDE – N.C.E.U. - Foglio 52 - P.lla 148 - SUB. 57

1. ISCRIZIONE del 05/08/2004 – IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO;

2. ISCRIZIONE del 28/04/2005 – IPOTECA LEGALE – A NORMA DELL'ART. 77 D.P.R. 29/09/1973 N. 602;

Comune di COSENZA – N.C.E.U. - Foglio 12 - P.lla 205 - SUB 7

1. TRASCRIZIONE del 21/10/2016 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
2. TRASCRIZIONE del 08/11/2016 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

RISPOSTA AL QUESITO N. 3

Il sottoscritto CTU, ha provveduto ad acquisire la documentazione catastale, relativa ai beni oggetto di esecuzione immobiliare, presente in banca dati:

- visure storiche degli immobili;
- planimetrie catastali;
- elenco subalterni;
- estratti di mappa catastale.

RISPOSTA AL QUESITO N. 4

Descrizione degli immobili oggetto di stima

Dal Verbale di pignoramento immobiliare - Reg. Particolare 20102 – Registro Generale 24805 – Rep. 1724/2016 del 28/03/2016 - TRASCRIZIONE CONTRO del 21/10/2016 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, con esplicita nota indicata nell'atto di nomina CTU con la quale viene indicato: “limitatamente ai beni ricadenti nel circondario del Tribunale di Cosenza”, risulta che gli immobili oggetto di causa consistono in:

- Immobile ubicato nel Comune di Mendicino, identificato catastalmente al NCEU di Mendicino, al Foglio n° 12, particella 840, Cat. A/2, Classe 1, consistenza 10 vani, Rendita Euro 774,69 - Via San Paolo, snc, piano S1 - T -1;
Proprietà : [REDACTED] per la quota di 1/1
- Immobile ubicato nel Comune di Rende, identificato catastalmente al NCEU di Rende, al Foglio n° 52, particella 148, sub 57, zona cens. 2, Cat. C/1, Classe 2, superficie catastale 260 mq, Rendita Euro 6.191,28 – Località Campagnano, snc – piano T;
Proprietà : [REDACTED] per la quota di 1/1
- Immobile ubicato nel Comune di Cosenza, identificato catastalmente al NCEU di Cosenza, al Foglio n° 12, particella 205, sub 7, zona cens. 2 , Cat. C/2, Classe 3, consistenza 29 mq, Rendita Euro 124,31 - corso Luigi Fera n. 3 - piano T;

Proprietà : [REDACTED] per la quota di ½ in regime di comunione dei beni;
[REDACTED] per la quota di ½ in regime di comunione dei beni;

Premesso quanto sopra, i beni oggetto della consulenza tecnica, consistono in tre unità immobiliari di cui una ad uso residenziale, una ad uso magazzino/deposito ed una ad uso commerciale, ubicate rispettivamente nei Comuni di Mendicino (CS), Cosenza e Rende (CS).

IMMOBILE RESIDENZIALE - COMUNE DI MENDICINO (CS)

Proprietà e provenienza dell'immobile

La proprietà degli immobili, da quanto si evince dalla documentazione agli atti, risulta di proprietà della Sig.ra [REDACTED] in regime di separazione dei beni.

L'immobile è identificato catastalmente al NCEU del Comune di Mendicino – Foglio 12 – P.lla 840, nella disponibilità della Sig.ra [REDACTED] a seguito di Atto di Assegnazione di immobili ai Soci di Cooperativa del 16/03/2002 – raccolta n. 7536, repertorio n. 121737 – registrato a Cosenza il 03/04/2002 al n° 2068 serie V, a firma del Notaio Francesco Giglio.

Caratteristiche della zona

L'immobile in oggetto è ubicato in area di espansione del Comune Mendicino in zona caratterizzata da una recente attività edificatoria, in località San Paolo. L'area si presenta completamente urbanizzata, la viabilità comunale risulta agevole mentre le attività commerciale ed i servizi pubblici sono dislocati nel centro cittadino. L'immobile dista circa Km 3 dal centro urbano di Mendicino nonché Km 5 dal centro urbano di Cosenza.

Caratteristiche costruttive riferite all'intero fabbricato

L'immobile in oggetto consiste in una porzione di villa bifamiliare, facente parte di un complesso edilizio denominato "Residence Luisiana", realizzato nel periodo 1997 – 1999 a seguito di Concessione Edilizia n. 1/1997 del 15/01/1997 in Ditta Cooperativa Edilizia Luisiana a.r.l..

L'unità immobiliare residenziale risulta costituita da due livelli fuori terra oltre piano seminterrato. La struttura portante è realizzata in cemento armato, con solai del tipo in latero-cemento, tamponature in laterizio e copertura a tetto a falde con manto in tegole. Le facciate sono trattate con intonaco del tipo tradizionale e tinteggiate.

E' presente un'area di corte destinata a parcheggi e verde privato che risulta per lo più pavimentata; L'ingresso all'immobile avviene attraverso un cancello pedonale e carraio prospiciente la strada pubblica (Via Alessandro il Molosso) da cui si accede all'area di corte ed al piano seminterrato; una scala esterna disimpegna alla porzione di corte superiore che conduce, mediante una ulteriore scala, al portone d'ingresso principale, posto al piano terra della costruzione.

L'immobile risulta allacciato alle reti di urbanizzazione primaria.

Il fabbricato, esternamente si presenta in condizioni di conservazione buone, con la necessità di piccoli interventi riconducibili comunque a lavori di manutenzione ordinaria.

Identificazione catastale

Il bene oggetto di stima è identificato come di seguito:

Comune di MENDICINO - NCEU - Foglio 12 - P.III 840

Cat. A/2 - Classe 1 , consistenza 10 vani, Rendita Euro 774,69

Indirizzo: VIA S. PAOLO, snc, piano T -1- S1

Confini catastali

L'unità immobiliare la relativa corte esclusiva, confinano a sud con viabilità interna al complesso residenziale, ad ovest con proprietà [REDACTED] a nord con via Alessandro il Molosso e ad est con altro lotto edificato facente parte della stessa Cooperativa Louisiana.

Caratteristiche interne dell'immobile

Al momento del sopralluogo, il fabbricato si presentava così composto:

Piano Seminterrato

- tavernetta
- cucina
- bagno (1)
- portico (lato ovest)
- locale tecnico
- area di corte esclusiva

Piano Terra

- ingresso/soggiorno
- vano scala interno
- ripostiglio
- salotto
- camera (ex cucina)
- bagno (2)
- balcone (1) (coperto da tettoia in legno)
- balcone (2) (coperto da tettoia in legno)
- corte esclusiva (lato ovest)
- tettoia in legno (lato nord)

Piano Primo

- vano scala - disimpegno
- letto (1)
- letto (2)
- letto (3)
- bagno (3)
- bagno (4)
- balcone (3) (coperto da tettoia in legno)
- balcone (4) (coperto da tettoia in legno)
- balcone (5) (coperto da tettoia in legno)

Le rifiniture generali dell'immobile sono del tipo medio, infatti si è riscontrato che il portoncino d'ingresso è del tipo blindato, gli infissi esterni sono in legno con vetro-camera e scuri in alluminio, le porte interne sono in legno tamburato.

I pavimenti al piano seminterrato, compresi i rivestimenti di cucina e bagno, sono in gres ceramico e zoccolo battiscopa dello stesso materiale; al piano terra il pavimento è in marmo ad esclusione del bagno e dei balconi che sono rispettivamente in ceramica e gres ceramico; al piano primo i pavimenti sono in parquet e zoccolo battiscopa dello stesso materiale mentre i bagni sono in ceramica ed i balconi in gres ceramico. Le soglie ed i davanzali sono in marmo. I soffitti e le pareti risultano tinteggiate con pittura lavabile.

Sono presenti quattro bagni, dotati degli apparecchi igienico-sanitari ed in buone condizioni di manutenzione.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico sottotraccia e di impianto autonomo di riscaldamento con caldaia murale e radiatori a parete.

L'unità immobiliare, all'interno, si presenta in buone condizioni di manutenzione. si nota in alcuni ambienti, soprattutto nei bagni qualche segno dovuto alla condensa ed ad una cattiva aerazione dei locali.

Determinazione superficie dell'immobile

A seguito del rilievo metrico dei beni in perizia, si sono constatate le seguenti superfici:

Piano Seminterrato

ALTEZZA NETTA: ML 2,75

Superfici nette degli ambienti:

- Tavernetta = Mq 48,40
- Cucina = Mq 30,70
- Portico = Mq 12,60
- Bagno (1) = Mq 5,10
- Locale tecnico = Mq 6,30

Piano Terra

ALTEZZA MEDIA: ML 3,15

Superfici nette degli ambienti:

- Ingresso/Soggiorno = Mq 51,20
- Balcone (1) = Mq 19,80
- Ripostiglio = Mq 3,70
- Salotto = Mq 24,40
- Camera (ex cucina) = Mq 12,00
- Balcone (2) = Mq 5,50
- Bagno (2) = Mq 4,30
- Portico = Mq 6,50

Piano Primo

ALTEZZA: ML 2,75

Superfici nette degli ambienti:

- Letto 1 = Mq 14,80
- Letto 2 = Mq 15,10
- Letto 3 = Mq 15,90
- Bagno 3 = Mq 7,20
- Bagno = Mq 8,60
- Balcone (3) = Mq 6,60
- Balcone (4) = Mq 4,00
- Balcone (5) = Mq 6,40

SUPERFICIE COMPLESSIVA LORDA: Mq 316,60

SUPERFICIE COMPLESSIVA NETTA RESIDENZIALE = Mq 76,10

SUPERFICIE BALCONI = MQ 42.30

SUPERFICIE PORTICATI = MQ 39.30

SUPERFICIE COPLESSIVA AREA DI CORTE = MQ 285.40

IMMOBILE MAGAZZINO/DEPOSITO - COMUNE DI COSENZA
--

Proprietà e provenienza dell'immobile

La proprietà dell'immobile, da quanto si evince dalla documentazione agli atti, risulta della Sig.ra [REDACTED] per la quota di ½ di proprietà e del Sig. [REDACTED], marito della Sig.ra [REDACTED] per il rimanente quota di un ½, in regime di comunione dei beni.

L'immobile è identificato catastalmente al NCEU del Comune di Cosenza – Foglio 12 – P.lla 205 sub 7, nella disponibilità della Sig.ra [REDACTED] e del Sig. [REDACTED] seguito di Atto Pubblico del 12/10/1987, repertorio n. 18341 – registrato a Belvedere Marittimo il 02/11/1987 al n° 746, a firma del Notaio Stanislao Amato.

Caratteristiche della zona

L'immobile è ubicato in zona centralissima del Comune di Cosenza, nei pressi della Piazza Bilotti (già Piazza L. Fera), in area completamente urbanizzata con la presenza di tutti i servizi pubblici ed attività. La viabilità comunale risulta agevole con la presenza di parcheggi pubblici nelle immediate vicinanze. L'immobile dista circa Km 1 dallo svincolo autostradale Cosenza Sud – Autostrada “A2 Del Mediterraneo” e Km 3 dallo svincolo della Strada Provinciale SP n. 107 Silana-Crotonese-Paolana.

Caratteristiche costruttive riferite all'intera costruzione

L'immobile in oggetto consiste in un magazzino/deposito, composto da un unico vano oltre bagno, posto al piano terra di un fabbricato residenziale-commerciale dei primi anni '60, costituito da quattro piani fuori terra.

La costruzione è stata realizzata a seguito di Permesso di Costruzione n. 22 del 12/05/1958 ed ha ottenuto il Certificato di Abitabilità in data 14/10/1959 - prot. 4974.

La struttura portante dell'edificio è realizzata in cemento armato, con solai del tipo in latero-cemento, tamponature in laterizio e copertura a terrazza.

Le facciate sono trattate con intonaco del tipo tradizionale e tinteggiate.

Il fabbricato, esternamente si presenta in condizioni di conservazione ottime.

E' presente un'area di corte destinata a viabilità e parcheggi.

L'ingresso all'unità immobiliare in oggetto avviene attraverso una porta in ferro, prospiciente la corte condominiale, al civico n. 15.

L'immobile risulta allacciato alle reti di urbanizzazione primaria.

Identificazione catastale

Il bene oggetto di stima, è identificato come di seguito:

Comune di COSENZA - NCEU - Foglio 12 - P.lla 205 SUB 7

Cat. C/2, Classe 3, consistenza 29 mq, Rendita Euro 124,31

Indirizzo: Corso Luigi Fera, 3 piano T.

Confini catastali

Il fabbricato e la relativa corte esclusiva, confinano con area di corte condominiale, vano scala condominiale, altra unità immobiliare (proprietà [REDACTED], salvo altri.

Caratteristiche interne

L'unità immobiliare, ad uso magazzino, si compone di un unico vano dotato di servizio igienico.

Da quanto osservato, le rifiniture generali dell'immobile sono del tipo economico, infatti si è riscontrato quanto segue:

Il portone d'ingresso è in ferro e vetro e costituisce l'unica fonte di illuminazione del locale.

Il pavimento risulta essere, per tutti gli ambienti, in materiale sintetico.

Il bagno, composto da tazza e lavabo, risulta rivestito con piastrelle in ceramica.

Il soffitto e le pareti risultano rivestite con pannelli di polistirolo.

Il locale è dotato di impianto elettrico realizzato con canaline esterne.

L'unità immobiliare, all'interno, si presenta in discrete condizioni di manutenzione. Si nota in prossimità della porte d'ingresso qualche scrostatura dovuto all'umidità o probabilmente ad una cattiva aerazione dei locali considerato che il locale viene aperto di rado.

Attualmente l'unità immobiliare è adibita a magazzino-deposito.

Determinazione superficie dell'immobile

A seguito del rilievo metrico dei beni in perizia, si sono constatate le seguenti superfici:

Piano Terra

ALTEZZA NETTA: ML 2,95

Superfici nette degli ambienti:

- Magazzino = Mq 23,50
- Bagno = Mq 2,30

SUPERFICIE LORDA COMPLESSIVA = MQ 29.80

SUPERFICIE NETTA COMPLESSIVA = MQ 25.80

LOCALE COMMERCIALE COMUNE DI RENDE

Proprietà e provenienza dell'immobile

L'immobile oggetto dell'esecuzione, risulta essere di piena proprietà (quota di 1000/100) della Sig.ra [REDACTED] in regime di separazione dei beni.

L'immobile è identificato catastalmente al NCEU del Comune di Rende – Foglio 52 – P.lla 148 sub 57, nella disponibilità della Sig.ra [REDACTED] a seguito di Atto Pubblico a firma del Notaio Leucio Gissona del 25/01/1989, repertorio n. 88157 – registrato a Cosenza il 13/02/1989 al n. 848.

Caratteristiche della zona

L'immobile è ubicato in zona centralissima del Comune di Rende, in località Roges di Rende, nei pressi del Centro Commerciale “Metropolis”, in area completamente urbanizzata con la presenza di tutti i servizi pubblici ed attività. La viabilità comunale risulta agevole con la presenza di parcheggi pubblici nelle immediate vicinanze. L'immobile dista circa Km 4 dallo svincolo autostradale Cosenza Nord – Autostrada “A2 Del Mediterraneo”, Km 1 dallo svincolo della Strada Provinciale SP n. 107 Silana-Crotonese-Paolana, Km 3 dal centro urbano di Cosenza e Km 6 dal centro storico di Rende.

Caratteristiche costruttive riferite all'intera costruzione

L'immobile in oggetto consiste in un locale commerciale posto al piano terra, di un fabbricato realizzato alla fine degli anni '70, assentito con Permesso di Costruzione n. 59 del 16.09.1977, costituito da sette piani fuori terra oltre piano interrato adibito a cantinole e garages e piano sottotetto adibito a soffitte condominiali.

Il piano terra è adibito a locali commerciali.

La struttura portante del fabbricato, di cui l'unità immobiliare fa parte, è in cemento armato con solai del tipo in latero-cemento, tamponature in laterizio e copertura in parte a terrazzo ed in parte a falde.

Le facciate sono trattate con intonaco del tipo tradizionale e tinteggiate.

Il fabbricato, esternamente si presenta in condizioni di conservazione ottime.

E' presente un'area di corte comune destinata a viabilità e parcheggi.

Identificazione catastale

Il bene oggetto di stima, è identificato come di seguito:

Comune di RENDE - NCEU - Foglio 52 - P.III 148 SUB 57

Classe 2 – Consistenza 222 mq – Cat. C/1, Rendita Euro 6191,28

Indirizzo: LOCALITÀ CAMPAGNANO, piano T.

Confini catastali

L'unità immobiliare in oggetto, confina con vano scala condominiale, proprietà [REDACTED] e con cortile comune del fabbricato, salvo altri.

Caratteristiche interne

Il locale ad uso commerciale è formato da un locale vendita, da un deposito, un ripostiglio, un disimpegno da cui si accede al w.c. con antibagno e ad un ulteriore w.c. con antibagno.

L'ingresso al locale commerciale avviene attraverso l'area di corte che conduce agli accessi: il principale su Via Valle del Neto Angolo Via Crati e secondario su Via Valle del Neto, ai civici nn. 39, 53, 55.

Il pavimento è in marmo in tutti gli ambienti compresi bagni e depositi.

Entrambi i bagni non risultano rivestiti con piastrelle e sono composti da tazza e lavabo.

Il soffitto e le pareti risultano tinteggiate con pittura lavabile.

E' presente, per l'intera area vendita, una controsoffittatura in cartongesso con illuminazione integrata.

Il locale è dotato di impianto elettrico sottotraccia ed impianto di climatizzazione.

L'immobile risulta allacciato alle reti di urbanizzazione primaria.

Le rifiniture generali dell'immobile sono del tipo medio/superiore; gli ingressi e le vetrine sono in alluminio e vetro, con serrande in ferro, e costituiscono la fonte di illuminazione del locale.

L'unità immobiliare, all'interno, si presenta in ottime condizioni di manutenzione.

Determinazione superficie dell'immobile

A seguito del rilievo metrico dei beni in perizia, si sono constatate le seguenti superfici:

Piano Terra

ALTEZZA : ML 3,50

Superfici nette degli ambienti:

- Locale vendita = Mq 203,55

- Deposito = Mq 10,30
- Ripostiglio = Mq 1,20
- Disimpegno = Mq 5,00
- antibagno = Mq 1,95
- w.c. = Mq 1,65
- antibagno = Mq 1,95
- w.c. = Mq 1,50

SUPERFICIE LORDA = MQ 258,00

SUPERFICIE NETTA COMPLESSIVA = MQ 227,10

RISPOSTA AL QUESITO N. 5

Il sottoscritto CTU ha accertato la conformità tra la descrizione contenuta nell'atto di pignoramento con quella attuale dei beni accertando che la stessa consente l'univoca identificazione degli immobili oggetto di perizia anche se ravvisate le seguenti difformità:

- relativamente all'immobile al foglio 12 part. 840 del Comune di Mendicino nella **visura catastale** l'indirizzo è riportato come "Via S. Paolo snc" mentre quello attuale è "Via Alessandro il Molosso n. 12/27";
- relativamente all'immobile al foglio 12 part. 205 sub 7 del Comune di Cosenza nella **visura catastale** l'indirizzo è riportato come "Via Panoramica, 3" mentre quello attuale è "Corso Luigi Fera, 15";
- relativamente all'immobile al foglio 52 part. 148 sub 57 del Comune di Rende nella **visura catastale** l'indirizzo è riportato come "località Campagnano" mentre quello attuale è "Via Valle del Neto nn. 53/59 angolo Via Crati nn. 37/45";

RISPOSTA AL QUESITO N. 6

Il sottoscritto CTU, dal confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione presente nella banca dati catastale, ha potuto accertare le seguenti difformità:

IMMOBILE NEL COMUNE DI MENDICINO (CS) - FOGLIO 12 – P.LLA 840

ERRATA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA DELLA PLANIMETRIA CATASTALE

- Diversa indicazione dell'utilizzo dei vani al Piano Seminterrato riportati nella planimetria (Lavanderia, Box auto, Cantina sono attualmente utilizzati come Tavernetta e Cucina);
- Assenza del vano tecnico al piano seminterrato;
- Errata indicazione dell'altezza di piano su tutti i livelli;
- Variazione toponomastica;

Considerato le difformità come sopra ravvisate, bisognerà predisporre le pratica catastale DOCFA per aggiornare la planimetria dell'unità immobiliare. Le spese per l'aggiornamento catastale possono essere quantificate complessivamente in € 500,00 oltre oneri come per legge, comprensive dei versamenti di € 50,00 all'Agenzia del Territorio (Catasto).

IMMOBILE NEL COMUNE DI RENDE (CS) - FOGLIO 52 – P.LLA 148 SUB 57

ERRATA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA DELLA PLANIMETRIA CATASTALE

- Diversa distribuzione interna;
- Assenza dell'altezza di piano;
- Variazione toponomastica;

Considerato le difformità come sopra ravvisate, bisognerà predisporre le pratica catastale DOCFA per aggiornare la planimetria dell'unità immobiliare. Le spese per l'aggiornamento catastale possono essere quantificate complessivamente in € 500,00 oltre oneri come per legge, comprensive dei versamenti di € 50,00 all'Agenzia del Territorio (Catasto).

RISPOSTA AL QUESITO N. 7

Destinazione Urbanistica

IMMOBILE NEL COMUNE DI MENDICINO (CS)

In base allo strumento urbanistico vigente nel Comune di Mendicino, risulta ricadere nella **Zona di Completamento “B17”**.

PARAMETRI URBANISTICI COMUNALI

ZONA B/17 (RISTRUTTURAZIONE COMPLETAMENTO)

In tali zone l'edificazione dovrà rispettare i seguenti indici edilizi massimi:

Indice di fabbricabilità If	= 0.8 mc/mq
Rapporto di copertura	= 0.25
Altezza massima H _{max}	= 19 mt
Numero max di piani fuori terra	= 6
Distanza dal confine del lotto	= 5.00 mt
Distanza dall'asse stradale	= 12 mt
Distanza dal ciglio stradale	= 5.00 mt
Distanza dal corpo stradale	= 3.00 mt
Distanza dai fabbricati vicini	= 10.00 mt

IMMOBILE NEL COMUNE DI COSENZA

In base allo strumento urbanistico vigente nel Comune di Cosenza, risulta ricadere nella **Aree edificate intensive “B2”**.

“Le zone B2 riguardano aree intensive edificate prevalentemente tra gli anni quaranta e settanta, su impianto urbano scarsamente pianificato ma abbastanza consolidato, incentrate su piazza Fera e piazza Europa e le loro aree circostanti. Il tutto come da elaborati grafici.

Vi prevalgono le destinazioni d'uso residenziali, commerciali e miste.

In adiacenza, numerose aree sono utilizzate per attrezzature pubbliche e servizi.

Obiettivo fondamentale del P.R.G. è il raggiungimento di una maggiore omogeneità delle caratteristiche di assetto planovolumetrico e architettonico.

All'attuazione del P.R.G. si provvede mediante:

1. programmi unitari di riqualificazione da attuarsi per iniziativa degli aventi causa e titolo e da sottoporsi all'esame preventivo ed adozione dell'Amministrazione Comunale, sulla scorta di uno studio planovolumetrico di dettaglio in cui siano evidenziati:

- la consistenza planovolumetrica degli edifici esistenti e/o previsti, le destinazioni d'uso, le relative aree di pertinenza esistenti o previste, le previsioni di mantenimento, modifiche, demolizioni;*
- la consistenza e l'andamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie presenti nell'area ed eventuali modificazioni e/o integrazioni;*
- l'ubicazione delle essenze vegetali rilevanti esistenti e previste;*
- la definizione degli usi delle aree modificate suddivise in aree pubbliche, di uso pubblico, di uso condominiale od esclusivo.*

Esaurita questa fase preliminare, per il rilascio delle concessioni relative ai singoli interventi si seguirà la procedura dell'intervento diretto.

2. Per intervento diretto nel caso di lotti interclusi.

Attraverso la realizzazione dei P.U.R. è consentita la demolizione degli edifici esistenti, purché nella nuova edificazione non si superi l'indice fondiario di 6,00 mc./mq..

Nei casi di edificazione su terreni liberi si applica l'indice fondiario di mc. 4,00/mq.

Non sono edificabili i lotti di dimensione inferiore a mq. 600.

Il rapporto di copertura massimo, riferito alla superficie fondiaria del lotto, è, in linea orientativa, pari al 50%.

Per quanto attiene l'altezza massima (Hm) non si pongono limiti.

Dal punto di vista tipologico dovranno adottarsi edifici in linea oppure a blocco (contigui o isolati), organizzati ordinatamente rispetto agli allineamenti della rete viaria e dell'edificazione esistente.

Sono vietate le costruzioni accessorie.

Le destinazioni d'uso ammesse sono: residenze, piccoli uffici e studi professionali, negozi e laboratori, attività culturali e ricreative, autorimesse.

Sono realizzabili con intervento diretto:

- gli interventi di ripristino parziale dei fabbricati che non comportino aumento delle volumetrie e delle superfici utili;*
- gli interventi di nuova edificazione che non superino l'indice fondiario di mc. 4,00/mq..*

Nel caso di lotti che abbiano sui confini edifici a pareti cieche è prescritta la costruzione in aderenza anche in deroga al

rapporto massimo di copertura ed alle distanze prescritte dai confini.

È vietato il frazionamento dei lotti esistenti.

Sono realizzabili con intervento diretto:

- gli interventi di ripristino parziale dei fabbricati che non comportino aumento delle volumetrie e delle superfici utili;*
- gli interventi di nuova edificazione che non superino l'indice fondiario di mc. 4,00/mq..*

Nel caso di lotti che abbiano sui confini edifici a pareti cieche è prescritta la costruzione in aderenza anche in deroga al rapporto massimo di copertura ed alle distanze prescritte dai confini.

È vietato il frazionamento dei lotti esistenti.

Prescrizione introdotta dal Decreto del Presidente della Regione n.856 del 19/12/1995: nelle zone di tipo "B" l'applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiario superiore a 3 mc/mq potrà tilizzarsi solo previo Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica ai sensi dell'art.41 quinquies della Legge Urbanistica.

art.30 - Standard urbanistici minimi

All'interno del territorio Comunale deve essere garantita la disponibilità di adeguati spazi per lo svolgimento delle attività di preminente interesse pubblico.

Non meno di:

- mq.15/ab. per verde pubblico (in zone F1)*
- mq. 4/ab. per attrezzature sportive e ricreative (in zone F2)*
- mq. 6/ab. per attrezzature scolastiche (in zone F3)*
- mq. 6/ab. per attrezzature pubbliche varie e servizi (in zone F3)*
- mq. 3/ab. per parcheggi pubblici (in zone F5 e altre)*
- mq. 34/ab. standard minimo.*

art.32 - Parcheggi privati

In tutte le nuove costruzioni di carattere residenziale e misto delle Zone B e C, debbono essere realizzati spazi interrati, non conteggiabili ai fini dell'edificabilità, da destinare a parcheggi privati di pertinenza delle singole unità immobiliari in ragione di 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione.

Sono esonerati da tale obbligo gli edifici monofamiliari.

Nel caso di edifici monofamiliari a schiera, debbono essere chiaramente individuati spazi funzionalmente idonei al parcheggio privato in misura non inferiore ad un posto macchina ogni due abitanti.

Nelle Zone F3 almeno il 5% delle aree deve essere riservato a parcheggio per uso del personale. Debbono, inoltre, essere realizzati altri spazi interrati di parcheggi, pari ad almeno 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione. Tali parcheggi sono di stretta pertinenza delle singole unità mobiliari e non sono computabili ai fini dell'edificabilità.

Nelle Zone D1, D2 ed F4 (con esclusione delle aree carcerarie e cimiteriali) debbono essere riservati spazi di parcheggio privato, ad uso degli utenti interni, in ragione della effettiva necessità. Eventuali posti macchina realizzati nei locali interrati e seminterrati degli edifici monofamiliari isolati ed a schiera non vengono conteggiati ai fini dell'edificabilità.

La realizzazione di parcheggi privati nel sottosuolo di edifici esistenti (di stretta pertinenza delle singole unità mobiliari) è soggetta al parere preventivo della Commissione Edilizia ed all'autorizzazione del Sindaco.

Tale realizzazione è vietata nelle Zone A per motivi di carattere ambientale, a meno di specifica previsione in seno di Piano Particolareggiato.

art.34 - Sistemazioni esterne e completamenti dei fabbricati

Ogni progetto presentato al Comune deve essere corredato da accurato studio delle sistemazioni esterne: pavimentazioni, opere di arredo, alberature, zone a prato ed a giardino (vedi anche artt. 35 e 36).

Dovranno essere rispettate le alberature di alto fusto esistenti avendo cura di non compromettere gli apparati radicali.

Le eventuali proposte di abbattimento di alberature di alto fusto, strettamente necessarie per la realizzazione delle opere, dovranno essere valutate dal Sindaco caso per caso; il permesso di abbattimento verrà notificato come allegato alla Concessione Edilizia.

Per l'abbattimento di alberature di alto fusto deve essere sempre richiesta l'autorizzazione del Sindaco.

Per quanto attiene alle coperture dei fabbricati sono da preferirsi le coperture a tetto, a falde semplici, con inclinazione di circa 30°. È vietata la realizzazione di mansarde. Gli spazi sottotetto non sono utilizzabili per usi abitativi, a meno di locali di servizio (cucine, bagni, ripostigli) tranne per quanto stabilito dal R.E.C..

Per quanto attiene agli esterni dei fabbricati sono da preferirsi le finiture ad intonaco ed in materiali lapidei, nonché l'uso del vetro e dei metalli.

Per la colorazione delle superfici ad intonaco sono da preferirsi i colori tenui: grigio chiaro, grigio rosato, grigio verde, terra di Siena naturale e simili.

I fabbricati debbono risultare sempre protetti perimetralmente da marciapiedi e intercapedini.

Particolare attenzione deve essere riservata alla protezione delle murature dall'umidità ascendente e discendente.

art.35 - Nuovi impianti arborei

Per la realizzazione di nuovi impianti arborei e per il miglioramento di quelli esistenti, dovrà essere data preferenza alle associazioni vegetali originarie dei luoghi ed a quelle sicuramente acclimatate, con particolare attenzione alle caratteristiche specifiche del terreno.

Per la realizzazione di filari arborei in zone urbane si raccomanda l'uso di carpini, frassini, platani, cipressi, farnie, tigli.

Nelle aree adiacenti ai corsi dei fiumi e dei torrenti si raccomanda l'uso di farnie, frassini, salici, olmi, pioppi bianchi e neri, tamerici, arbusti, lentischi, ginepri e di ogni altra essenza idonea all'ambiente fluviale.

Le fasce di verde parallele a tratti di viabilità urbana ed extra urbana, presenti negli elaborati grafici di P.R.G., rappresentano percorsi pedonali con filari di alberature di alto fusto.

art.37 - Aree sottoposte a vincoli speciali

In tutte le aree sottoposte a vincolo storico, archeologico, monumentale è necessario acquisire, a fini edificatori, il parere preventivo della competente Soprintendenza.

Nelle aree agricole sottoposte a vincolo idrogeologico è vietata ogni edificazione, a meno di eventuali possibilità di deroghe.

Nelle aree sottoposte a vincolo cimiteriale sono consentiti solo gli interventi edilizi strettamente funzionali all'uso; nelle adiacenti aree di rispetto è vietato, a norma di legge, qualsiasi tipo di edificazione (vedi art. 28).

In tutte le aree extra urbane devono essere rispettati i distacchi dalla viabilità carrabile imposte dalle norme nazionali e regionali.

Sono aree extra urbane tutte quelle non comprese in zone A - B - C - D - F o strettamente adiacenti alle medesime.

In tutte le aree extra urbane deve essere rispettato il distacco della edificazione di m. 150 dalle sponde dei fiumi e dai torrenti, in armonia con le prescrizioni della legge nr. 431/85. In armonia con le prescrizioni della medesima legge, vanno salvaguardate dall'edificazione le aree boschive.

Le prescrizioni di legge inerenti la tutela antisismica prevalgono su qualsiasi altra prescrizione.

In relazione allo studio geologico allegato al presente piano, si prescrive quanto segue:

a. in aree del centro edificato è fatto obbligo di accompagnare ogni progetto edilizio (di nuova edificazione o di ristrutturazione integrale) con studio geologico-geotecnico di dettaglio inerente le caratteristiche fisico meccaniche del suolo e l'eventuale influenza del nuovo manufatto sull'edificazione circostante;

b. in aree di possibile nuova urbanizzazione è fatto obbligo di accompagnare il progetto urbanistico esecutivo (Piano Particolareggiato, di lottizzazione o simile) con studio geologico-geotecnico dell'area in oggetto e di adattare le strutture edilizie alla natura ed alla morfologia dei terreni, prevedendo anche sistemi di fondazione adeguati alla fattibilità reale;

c. in aree appartenenti a versanti con fenomeni di instabilità è fatto obbligo di accompagnare il progetto urbanistico con quanto detto al precedente punto B escludendo dall'edificazione le aree nelle quali il movimento franoso è accertato.

d. in aree di piana alluvionale inondabili per deflussi di piena straordinaria, ogni progetto edilizio-urbanistico di nuova edificazione o di nuova ristrutturazione deve essere accompagnato da studio idrogeologico-idraulico e, se necessario, da adeguate opere di sistemazione idraulica, considerando abitabili solo i piani superiori alla sommità degli argini fluviali;

e. in aree appartenenti al nucleo storico e nelle fasce a ridosso del medesimo è fatto obbligo di accompagnare ogni progetto edilizio con studio geologico-geotecnico di dettaglio inerente le caratteristiche fisico-meccaniche del suolo e l'influenza del manufatto sull'edificazione circostante. Sono esclusi solo gli interventi di manutenzione ordinaria.

Il Piano Particolareggiato del nucleo storico o gli eventuali Piani di recupero debbono essere accompagnati da studio generale di carattere geologico e da prescrizioni specifiche.

Si prescrivono comunque, in via preliminare, solleciti interventi di razionalizzazione del sistema di raccolta e smaltimento delle acque piovane e del sistema fognario, nonché interventi di consolidamento delle parti più ad evidente rischio.

È fatto obbligo di tener conto dei limiti di rispetto delle porzioni più incise delle valli fluviali in erosione e di prevedervi interventi di sistemazione idraulico-forestal”.

IMMOBILE NEL COMUNE DI RENDE

In base allo strumento urbanistico vigente nel Comune di Cosenza, risulta ricadere nella **Zona di Completamento “B2/1”**.

In tali zone: “L'edificazione è consentita mediante intervento diretto previo rilascio di Permesso di Costruire; l'allineamento degli edifici è determinato dagli allineamenti preesistenti per i lotti intermedi a fabbricati, o dalla larghezza stradale, stabilita dall'Ufficio Urbanistica Comunale.

Il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato al pagamento del contributo di costruzione e alla cessione in zone F1 e F2, o in alternativa nelle zone definite parco urbano, delle aree per standards urbanistici, anche nell'ambito di altre unità urbanistiche purchè limitrofe, per come definito all'art. 22.3.1. delle presenti norme e per come definito alla tavola n.11. Le aree da cedere per standards urbanistici dovranno comunque essere di gradimento per l'Amministrazione Comunale, in ragione dei programmi della stessa.

Su istanza di parte è possibile monetizzare le cessioni di aree per standard fino ad un massimo di 1.000 mq, ovvero fino ad un massimo del 20% nel caso di P.P.U. , secondo i prezzi approvati dalla Giunta Municipale su proposta formulata dal Dirigente del Settore.[1]

Interventi sempre ammessi in tutte le zone:

- 1. manutenzione ordinaria e straordinaria;*
- 2. ristrutturazione interna;*
- 3. ristrutturazione esterna;*
- 4. ristrutturazione edilizia.*

Demolizione e ricostruzione.

Nei casi di demolizione e ricostruzione valgono le disposizioni di cui ai successivi paragrafi per la costruzione di nuovi edifici.

Distanze dalle strade.

Nei casi d'aggiunta laterale, demolizione e ricostruzione di nuovi edifici, ove manchino disposizioni particolari per singole aree o zone, si osserva l'allineamento determinabile dalla posizione dei fabbricati adiacenti.

Coacervo di aree.

È ammesso il coacervo di aree con caratteristiche urbanistiche omogenee fino alla utilizzazione massima dell'indice previsto per la zona.

I trasferimenti di volume risultano ammissibili tra aree omogenee B1 e B2 fino all'indice massimo previsto per la zona pari a 5,0 mc/mq .Nelle zone non omogenee risultano ammissibili trasferimenti di volume fino ad un massimo del 20% di quello ammissibile sull'area di intervento. Il coacervo di aree nell'ambito delle unità urbanistiche per come definite nella tavola 11 è ammesso anche nel caso di suoli non contigui, separati da viabilità esistenti o di progetto, da barriere naturali fino all'utilizzazione massima dell'indice previsto per la zona. [2]

Nelle aree già edificate è consentito l'ampliamento, la realizzazione di nuovi volumi, l'accorpamento funzionale, nei limiti tassativi della volumetria ammissibile, compresi i volumi preesistenti da mantenere o sostituire.

Le Zone B vengono suddivise in:

B1, B2/1, B2/2, B3/1, B3/2, B4, B5.

27.3. Zona di completamento B2

Tali zone, di rilevante interesse urbanistico ed edilizio sono finalizzate a: l'adeguamento degli standard funzionali in conformità al D.M. 2/4/68; l'adeguamento della viabilità e dei parcheggi,

per una più equa fruizione dei beni ambientali collettivi e pervenire all'ottenimento di un adeguato "disegno urbano"; al fine di garantire la localizzazione e la disciplina spaziale dei servizi pubblici e di interesse pubblico; l'individuazione e la disciplina relativa sia alle nuove realizzazioni sia all'adeguamento funzionale dell'esistente.

Tali aree hanno carattere prevalentemente residenziale, commerciale e terziario. L'edificazione potrà avvenire per intervento diretto con rilascio di Permesso di Costruire.

Le destinazioni d'uso non residenziali esistenti possono essere mantenute anche a seguito 'interventi di trasformazione.

I Permessi di Costruire sono tuttavia condizionati alla esecuzione delle opere e provvidenze necessarie ad adeguare gli edifici alle norme di sicurezza ed igienico-sanitarie.

Le destinazioni d'uso residenziali esistenti possono essere trasformate in quelle di ufficio o studio professionale.

Sono consentite, altresì, destinazioni d'uso di carattere artigianale non molesto.

Nei locali interrati o seminterrati degli edifici con H. netta ml.2,80 vanno previste autorimesse e garage nella misura almeno di un garage per alloggio, una volta soddisfatto tale fabbisogno le superfici residue possono essere utilizzate a cantine, locali di sgombero o superfici accessorie e depositi a servizio delle attività ubicate nei piani terra degli edifici; queste ultime dovranno essere collegate ai piani terra ed essere indipendenti, dal punto di vista degli accessi dal resto degli interrati o seminterrati; tali attività accessorie, in ogni caso non dovranno avere carattere molesto ed ottenere i relativi N.O. di carattere igienico-sanitario e di sicurezza.

Le aree contemplate nel presente articolo sono suddivise in:

B2/1 e B2/2

Le aree interessate dal completamento B2/1 sono prevalentemente aree ubicate nel nuovo centro edificato, hanno caratteristiche omogenee e sono ampiamente urbanizzate;

L'edificazione potrà avvenire con i seguenti indici e parametri:

- IF = 2,5 mc/mq
- H = mt. 24,50
- RC = 1/4
- RI = come definito all'Art.23.1
- DC = 5,00 ml (minimo) - H/2 (negli altri casi)
- SM = 1.200 mq

Nelle zone di cui al titolo viene prevista la seguente norma d'incentivazione riferita ai volumi preesistenti:

1. Il recupero dei volumi preesistenti, aggiuntivi a quelli derivanti dall'applicazione dell'indice fondiario della zona, avviene nella misura dell'intero volume preesistente nel caso di edifici di carattere abitativo, fino ad un massimo complessivo di 5,00 mc/mq.; nel caso di recupero di volumi preesistenti di carattere non abitativo la misura del volume da recuperare avverrà considerando i volumi stessi con un'altezza massima di h.3,50, sempre fino ad un massimo di 5,00 mc/mq.

2. Le cessioni di aree per standards dovranno riferirsi all'intero volume e, comunque, l'edificazione dovrà avvenire nel rispetto di tutti gli altri parametri previsti per la zona.

Per le aree di cui al titolo, ubicate in località Rende Scalo, già previste dal precedente PRG con IF 2,5 mc/mq, rimangono ferme le prescrizioni che precedono, salvo il parametro H, che viene ridotto a ml.15.50; il recupero del volume previsto dalle norme dovrà avvenire in modo compatibile con il parametro H. [1]

Il sottoscritto CTU precisa che i dati urbanistici sopra indicati sono stati desunti dalla documentazione contenuta nel Geoportale Comunale dei Comuni di Cosenza e Rende a cui si accede alle principali informazioni che riguardano il territorio, le attività di programmazione e le banche dati geografiche, mentre dalle Norme Tecniche di Attuazione rilasciate dal Comune di Mendicino.

RISPOSTA AL QUESITO N. 8

IMMOBILE RESIDENZIALE - COMUNE DI MENDICINO

In data 27/03/2018 è stata inoltrata, a mezzo PEC, presso il Comune di Mendicino, istanza di accesso agli atti (ricevuta di consegna ed accettazione in pari data) per prendere visione ed estrarre copia della documentazione tecnica depositata in archivio nonché gli estremi dei titoli autorizzativi, relativi agli immobili oggetto dell'esecuzione.

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale si è rilevata l'avvenuta presentazione di un progetto di "Costruzione di n. 11 alloggi in zona di completamento B17 del P.R.G." con rilascio del Permesso di Costruire n° 1/1997 del 15/01/1997.

Dalla verifica della documentazione tecnico-urbanistica agli atti si è potuto constatare l'esistenza della Comunicazione Inizio Lavori e del Collaudo Statico.

Non risulta agli atti il rilascio del Certificato di Agibilità.

Dal confronto tra l'opera rilevata con quella assentita, il sottoscritto CTU ha potuto accertare che sono stati realizzati le seguenti opere in difformità con quanto assentito nel suddetto Permesso di Costruire:

- Chiusura di un locale tecnico di mq 6,30 sul lato sud dell'immobile, a livello del Piano Seminterrato;
- Realizzazione di una tettoia con struttura in legno lamellare di mq 55.60 con sovrastante copertura in tegola-coppo posta al Piano Terra sul lato nord;
- Realizzazione di tettoie in legno con sovrastante copertura in tegola-coppo su tutti i balconi dell'immobile, la cui superficie totale a portici è pari a mq 21.40.
- Cambio di destinazione d'uso del Piano seminterrato che, come da progetto approvato, doveva essere costituito da cantina, lavanderia e box auto, con scala interna di collegamento al piano superiore, mentre allo stato attuale destinato a residenza con la presenza di tavernetta, cucina e un bagno.

Considerato quanto predetto, in data 07/05/2018 è stata inoltre trasmessa, a mezzo PEC, richiesta presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Mendicino, relativamente alla possibilità di sanare le difformità rilevate.

In data 07/06/2018 il Comune di Mendicino rispondeva in merito alle difformità ravvisate dal CTU, a mezzo PEC (con comunicazione prot. 6481), che per le stesse non erano state assentite e che possono essere oggetto di sanatoria se conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente e che pertanto doveva pervenire la documentazione tecnica necessaria a valutare dette conformità. Inoltre, che gli oneri concessori da versare sono rapportati al costo del portico realizzato nella misura del 5%.

Il CTU evidenzia come una parte delle opere non assentite sia sanabile mentre altre debbano essere oggetto di demolizione al fine del ripristino dei luoghi. Nello specifico:

- **Determinazione dei costi del ripristino dei luoghi – Demolizione delle Tettoie non sanabili;**
- **Determinazione dei costi della sanatoria – Tettoie sui balconi;**

I costi derivanti dalla sanatoria edilizia e ripristino dei luoghi, sono stati calcolati nel successivo punto n. 14.

IMMOBILE MAGAZZINO-DEPOSITO - COMUNE DI COSENZA

In data 29/03/2018 è stata presentata, presso il Comune di Cosenza, istanza di accesso agli atti (richiesta protocollata al n. Ric. 231 del 29/03/2018) per prendere visione ed estrarre copia della documentazione tecnica depositata in archivio nonché gli estremi dei titoli autorizzativi, relativi agli immobili oggetto dell'esecuzione.

In data 24/04/2018 è stata rilasciata al sottoscritto CTU, copia conforme dell'intera documentazione presente nella pratica reperita da cui risulta rilasciato il **Permesso di Costruire n. 22 del 12/05/1958** ed il **Certificato di Abitabilità in data 17/10/1959 - prot. 4974** da cui si evince che il progetto del fabbricato è stato approvato dalla Commissione edilizia Comunale in data 11/01/1958.

Altra documentazione presente in archivio si riferisce ai “Lavori di sistemazione delle stradella interna di accesso al fabbricato sociale e di rivestimento del prospetto principale (parere favorevole della Commissione Edilizia in data 27/03/1973- approvazione progetto del 09/04/1973).

Il CTU evidenzia che non sono state reperite in archivio le planimetrie di progetto ma l'assenza delle suddette non è ostativa alla verifica della conformità urbanistica dell'immobile in quanto dal sopralluogo non si evince alcuna modifica o trasformazione degli ambienti nonché, dal confronto tra l'opera rilevata con la planimetria catastale (presentata in data 20-03-1974) esiste una perfetta corrispondenza.

LOCALE COMMERCIALE - COMUNE DI RENDE (CS)

In data 28/03/2018 è stata presentata, presso il Comune di Rende, istanza di accesso agli atti (richiesta protocollata al n. 15801 del 28/03/2018) per prendere visione ed estrarre copia della documentazione tecnica depositata in archivio nonché gli estremi dei titoli autorizzativi, relativi agli immobili oggetto dell'esecuzione.

In data 19/04/2018 è stata rilasciata al sottoscritto CTU, copia conforme dell'intera documentazione presente nel fascicolo da cui risulta che il progetto del fabbricato è stato approvato dalla Commissione Edilizia Comunale in data 13/06/1977 e successivo Permesso di Costruzione n° 59, rilasciato in data 16/09/1977.

Per lo stesso è stato inoltre rilasciato il **Certificato di Abitabilità in data 03/06/1980 prot. 9280.**

Dal confronto tra l'opera rilevata con quella assentita, il sottoscritto CTU ha potuto accertare che vi

sono delle difformità con quanto assentito nel suddetto Permesso di Costruzione, relativamente ad una diversa distribuzione degli ambienti interni mediante tramezzature in cartongesso a creare gli ambienti “*deposito, ripostiglio e disimpegno*”;

RISPOSTA AL QUESITO N. 9

Gli immobili pignorati consistono in tre unità immobiliari indipendenti, ciascuna delle quali in possesso di univoco identificativo catastale.

Nel caso specifico si prevede la formazione di n. 3 lotti, come di seguito elencati:

LOTTO n. 1

COMUNE DI MENDICINO Via Alessandro il Molosso 12/27; <u>UNITA' IMMOBILIARE SU TRE LIVELLI – QUOTA DI 1/1</u> Identificato catastalmente: <u>NCEU del Comune di MENDICINO - Foglio 12 - P.lla 840</u> Categoria A/2 – Classe 1 – Consistenza 10 vani - Superficie catastale 302 mq scuse aree scoperte: 265 mq - Rendita € 774,69 Indirizzo: VIA ALESSANDRO IL MOLOSSO 12/27 – Piano T -1- S1 In Ditta: [REDACTED] Proprietà per 1000/1000

LOTTO n. 2

COMUNE DI COSENZA Corso Luigi Fera, 16 <u>MAGAZZINO AL PIANO TERRA – QUOTA DI 1/2</u> Identificato catastalmente: <u>NCEU del Comune di COSENZA - Foglio 12 - P.lla 205 – Subalterno 7</u> Categoria C/2 – Classe 3 – Consistenza Mq 29 - Rendita € 124,31 Indirizzo: CORSO LUIGI FERA 16 – Piano T In Ditta: [REDACTED] – Proprietà per 500/1000

LOTTO n. 3

COMUNE DI RENDE Valle del Neto nn. 53/59 angolo Via Crati nn. 37/45; <u>LOCALE COMMERCIALE – QUOTA DI 1/1</u> Identificato catastalmente: NCEU del Comune di RENDE Foglio 52 - P.lla 148 – Subalterno 57 Categoria C/1 – Classe 2 – Consistenza 222 mq – Sup. catastale mq 260 – Rendita € 6.191,28 Indirizzo: VALLE DEL NETO NN. 53/59 ANGOLO VIA CRATI NN. 37/45 – Piano T; In Ditta: [REDACTED] – Proprietà per 1000/1000

RISPOSTA AL QUESITO N. 10

Gli immobili oggetto di perizia, nel caso in esame, sono stati pignorati per la **quota di 1/1** relativamente a quelli ubicati nei Comuni di **Mendicino (immobile residenziale)** e di **Rende (locale commerciale)** mentre, nel caso del **magazzino/deposito** nel Comune di **Cosenza**, per la **quota di 1/2 con soggetto estraneo al pignoramento**.

Considerato quanto predetto, ovvero che l'immobile è stato pignorato *pro quota*, il sottoscritto CTU ha accertato la **impossibilità di dividere in natura il bene** in considerazione delle dimensioni planimetriche, delle caratteristiche costruttive, della dotazione impiantistica e della presenza di un unico bagno.

RISPOSTA AL QUESITO N. 11

Disponibilità dell'immobile

Al momento del sopralluogo, è risultato quanto appresso:

- l'unità immobiliare ad uso residenziale nel Comune di Mendicino (CS), era occupata dalla Sig.ra [REDACTED] marito dell'esecutata;

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Anagrafe, risulta che l'esecutata, Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] (proprietario di 1/1 dell'immobile in oggetto) è residente nel Comune di Falconara Albanese in Viale Marinella n.9.

- l'unità immobiliare ad uso magazzino, nel Comune di Cosenza, risultava essere utilizzato dai coniugi [REDACTED] quale magazzino-deposito.
- l'unità immobiliare ad uso locale commerciale, nel Comune di Rende (CS), risultava essere al momento libera.

Da richiesta effettuata presso l'ufficio del registro, con istanza del 29/03/2018 non risultano registrati atti privati e contratti di locazione sugli immobili oggetto di perizia, come da attestazione prot. n. 26855/1 del 04/04/2018.

RISPOSTA AL QUESITO N. 12

Non risultano provvedimenti di assegnazione della casa coniugale ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato;

RISPOSTA AL QUESITO N. 13

IMMOBILE RESIDENZIALE - COMUNE DI MENDICINO

In base allo strumento urbanistico vigente nel Comune di Mendicino non esistono sul bene pignorato vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Non esistono vincoli o oneri di natura condominiale; non esistono vincoli demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici.

IMMOBILE MAGAZZINO/DEPOSITO - COMUNE DI COSENZA

In base allo strumento urbanistico vigente nel Comune di Cosenza non esistono sul bene pignorato vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Non esistono vincoli o oneri di natura condominiale; non esistono vincoli demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici.

LOCALE COMMERCIALE COMUNE DI RENDE

In base allo strumento urbanistico vigente nel Comune di Rende non esistono sul bene pignorato vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Non esistono vincoli o oneri di natura condominiale; non esistono vincoli demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici.

RISPOSTA AL QUESITO N. 13 bis

Da quanto si evince dalla documentazione rilasciata dai rispettivi Amministratori degli stabili, in cui ricadono i beni oggetto di perizia, la posizione relativa ai singoli immobili è la seguente:

IMMOBILE MAGAZZINO/DEPOSITO - COMUNE DI COSENZA

CONDOMINIO ITALIA

Corso Luigi Fera n. 15/B - Cosenza

Amministratore: BRUTIA AMMINISTRAZIONI di Nicosia A e Ass.ti

Millesimi di proprietà : n. 31 (Tab. A)

Secondo il BILANCIO PREVENTIVO 2017, Approvato in data 29/11/2017, l'importo annuo delle spese di gestione complessiva è di € 7.799,60

SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE, negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, è pari ad € **4.515,79**

IMMOBILE RESIDENZIALE - COMUNE DI MENDICINO

COOPERATIVA RESIDENCE LOUISIANA

Via Alessandro il Molosso n. 12/14 – Mendicino (CS)

Amministratore: STUDIO CAVA di Fabrizio Cava

Millesimi di proprietà : n. 43 (Tab. A)

Secondo il BILANCIO PREVENTIVO 2016, Approvato in data 29/11/2017, l'importo annuo delle spese di gestione complessiva è di € 6.900,00

SPESE DI GESTIONE relative all'unità immobiliare: € 296,70

SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE, negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, è pari ad € **2.091,67** (comprensivo delle spese straordinarie approvate).

SPESE STRAORDINARIE DELIBERATE: Approvate in data 09/04/2018, per un importo pari ad € **8.200,00**

LOCALE COMMERCIALE - COMUNE DI RENDE

CONDOMINIO "RESIDENCE 77"

Via Crati n. 71 – Rende (CS)

Amministratore: Dott. VALERIO FONTANELLA

Millesimi di proprietà : n. 49,17 (Tab. A)

Secondo il BILANCIO PREVENTIVO 2018, l'importo annuo delle spese di gestione complessiva è di € 34.126,00

SPESE DI GESTIONE relative all'unità immobiliare: € 520,02

SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE, negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, è pari ad € **13.009,26** (comprensivo delle spese straordinarie approvate)

SPESE STRAORDINARIE DELIBERATE: Approvate in data 23/01/2018, per un importo pari ad € **59.289,97**

QUOTA SPESE STRAORDINARIE (unità immobiliare in oggetto): € **2.915,29**

RISPOSTA AL QUESITO N. 14

Il criterio per pervenire alla stima del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in esame è quello di assumere come valore, per unità di superficie, quello che risulterà dal metodo di stima sintetico – comparativo dei valori presi a confronto dalle indagini di mercato presso **agenzie immobiliari, borsino immobiliare e fonti internet**.

I valori così determinati saranno mediati con i valori **OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE** (OMI) dell'Agenzia dell'Entrate, per la zona di appartenenza nonché verificati con quelli derivanti dal metodo **MARKET COMPARISON APPROACH** (MCA), che esprime un valore di mercato attraverso un'analisi per confronto con almeno due immobili definiti comparabili (comparables), simili per posizione, caratteristiche costruttive, tipologia e dimensioni.

STIMA SINTETICO – COMPARATIVA

Dalla consultazione della banca dati **OMI - Semestre 2 / Anno 2017**, è risultato che:

COMUNE DI COSENZA

Fascia/zona: **CENTRALE** - VIA ROMA, XXIV MAGGIO, PARISIO, C.SO D'ITALIA, V.LE TRIESTE, PIAZZA FERA PIAZZA LORETO

Codice di zona: **B1**

Tipologia: **MAGAZZINI**

Stato Consetvativo: **NORMALE**

Valori: **Min € 660,00/Mq / Max € 770,00/Mq**

COMUNE DI MENDICINO (CS)

Fascia/zona: **PERIFERICA** - C.DA TIVOLILLE, ROSARIO, PASQUALI

Codice di zona: **D1**

Tipologia: **VILLE E VILLINI**

Stato Consetvativo: **NORMALE**

Valori: **Min € 810,00/Mq / Max € 1.150,00/Mq**

COMUNE DI RENDE (CS)

Fascia/zona: **CENTRALE** - FASCIA VALLIVA DA ROGES A QUATTROMIGLIA

Codice di zona: **B5**

Tipologia: **NEGOZI**

Stato Consetvativo: **NORMALE**

Valori: **Min € 1.900,00/Mq / Max € 3.300,00/Mq**

Detti valori, contemplano un vasto paniere di immobili sia nuovi che usati, ubicati in una zona comunale vasta e aventi caratteristiche tipologiche e costruttive diverse nonché lo stato di conservazione in cui versano gli immobili in esame.

Premesso quanto sopra, il CTU ritiene di adottare, in seguenti valori OMI:

MAGAZZINO/DEPOSITO - COMUNE DI COSENZA

VALORE MEDIO OMI = € 715,00 / MQ

IMMOBILE RESIDENZIALE - COMUNE DI MENDICINO (CS)

VALORE MEDIO OMI = € 980,00 / MQ

LOCALE COMMERCIALE - COMUNE DI RENDE (CS)

VALORE MEDIO OMI = € 2.600,00 / MQ

Riferimenti del mercato immobiliare

Sulla base di informazioni assunte presso agenzie immobiliari, confrontato con annunci immobiliari proposti su siti internet nonché con il Borsino Immobiliare, si è rilevato che i prezzi medi di

mercato, praticati nei Comuni di ubicazione degli immobili oggetto di stima, riferiti a mq di superficie commerciale, sono i seguenti:

MAGAZZINO/DEPOSITO - COMUNE DI COSENZA

VALORI MEDI AGENZIE IMMOBILIARI = € 680,00 / MQ in c.t.

VALORI MEDI BORSINO IMMOBILIARE = € 650,00 / MQ in c.t.

VALORE MEDIO AGENZIE / BORSINO = € 665,00 / MQ

IMMOBILE RESIDENZIALE - COMUNE DI MENDICINO (CS)

VALORI MEDI AGENZIE IMMOBILIARI = € 780,00 / MQ in c.t.

VALORI MEDI BORSINO IMMOBILIARE = € 800,00 / MQ in c.t.

VALORE MEDIO AGENZIE / BORSINO = € 790,00 / MQ

LOCALE COMMERCIALE - COMUNE DI RENDE (CS)

VALORI MEDI AGENZIE IMMOBILIARI = € 2.460,00 / MQ in c.t.

VALORI MEDI BORSINO IMMOBILIARE = € 2.420,00 / MQ in c.t.

VALORE MEDIO AGENZIE / BORSINO = € 2.440,00 / MQ

Il valore sopra indicato è riferito a comparabili presenti sul libero mercato che, in fase di contrattazione, subirà certamente un ribasso in considerazione dell'andamento del mercato immobiliare (in fase di contrazione) per lo specifico segmento in cui si posiziona il bene oggetto di perizia, che può essere indicato nella misura media del 5%.

COMUNE DI COSENZA – MAGAZZINO/DEPOSITO

VALORE MEDIO AGENZIE / BORSINO = € 665,00 / MQ x 0.95 (- 5%) = € 631,75/MQ

COMUNE DI MENDICINO (CS) – IMMOBILE RESIDENZIALE

VALORE MEDIO AGENZIE / BORSINO = € 790,00 / MQ x 0.95 (- 5%) = € 750,50/MQ

COMUNE DI RENDE (CS) – LOCALE COMMERCIALE

VALORE MEDIO AGENZIE / BORSINO = € 2.440,00 / MQ x 0.95 (- 5%) = € 2.318,00/MQ

DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO DI MERCATO

Dalla media dei valori suddetti (BORSINO IMMOBILIARE e AGENZIE IMMOBILIARI) si ottiene il parametro valutativo riferito al metro quadrato di superficie commerciale, che sarà calibrato in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni immobili, applicando i seguenti coefficienti correttivi:

DETERMINAZIONE DEI VALORI UNITARI

Caratteristiche posizionali medie

	Coefficiente
Zona centrale	1.05
Zona semicentrale/espansione	1.00
Zona periferica	0.90
Zona centro storico	0.95
Zona degradata – agricola	0.85

Caratteristiche espositive

	Coefficiente
Ottime – quattro affacci	1.05
Buone – tre affacci	1.00
Sufficienti – due affacci	0.95
Mediocri – un affaccio	0.90
Scadenti – senza affacci	0.85

Caratteristiche tecniche e funzionali

	Coefficiente
Ottime	1.05
Buone	1.00
Sufficienti	0.90
Mediocri	0.85
Scadenti	0.80

Caratteristiche tipologiche

	Coefficiente
Abitazione di tipo signorile	1.10
Fabbricato tipo civile	1.00
Fabbricato tipo economico	0.95
Fabbricato tipo popolare	0.90
Fabbricato tipo ultrapopolare	0.85
Fabbricato tipo rurale	0.75
Fabbricato tipo ville e villini	1.05
Abitazioni tipiche dei luoghi	0.80
Uffici	1.50
Negozi	1.00
Magazzino-deposito	1.00

Stato di conservazione e manutenzione

	Coefficiente
Ottimo	1.05
Buono	1.00
Sufficiente	0.95
Mediocre	0.90
Scadente	0.85

Vetustà fisica

	Coefficiente
Fabbricato < anni 10	1.05
Fabbricato 11 ≤ anni ≤ 30	1.00
Fabbricato 31 ≤ anni ≤ 50	0.95
Fabbricato 51 ≤ anni ≤ 70	0.90
Fabbricato > 71	0.85

Caratteristiche dimensionali

	Coefficiente
Inferiori a mq 45	1.05
Tra mq 46 e mq 60	1.10
Tra mq 61 e mq 120	1.00
Tra mq 121 e mq 180	0.95
Superiore a mq 180	0.90

COEFFICIENTI CORRETTIVI – MAGAZZINO/DEPOSITO

Attribuendo al valore i coefficienti correttivi, si avrà:

Valore di Rif. €/mq	<u>Magazzino/Deposito - COSENZA</u>							Media dei Coefficienti	Parametro valutativo in c.t. €/mq
	Caratteristiche posizionali medie	Caratteristiche espositive	Caratteristiche tecniche e funzionali	Caratteristiche tipologiche	Stato di conservazione e manutenzione	Vetustà fisica	Caratteristiche dimensionali		
631,75	1.05	0.90	1.00	1.00	1.05	0.95	1.05	0.985	620,00

VALORE COMMERCIALE DI RIFERIMENTO = € 620,00/mq (in cifra tonda)

COEFFICIENTI CORRETTIVI – IMMOBILE RESIDENZIALE

Attribuendo al valore i coefficienti correttivi, si avrà:

Valore di Rif. €/mq	<u>Immobile residenziale – MENDICINO (CS)</u>							Media dei Coefficienti	Parametro valutativo in c.t. €/mq
	Caratteristiche posizionali medie	Caratteristiche espositive	Caratteristiche tecniche e funzionali	Caratteristiche tipologiche	Stato di conservazione e manutenzione	Vetustà fisica	Caratteristiche dimensionali		
750,50	1.00	1.05	1.05	1.05	1.00	0.95	0.95	1.007	755,00

VALORE COMMERCIALE DI RIFERIMENTO = € 755,00/mq (in cifra tonda)

COEFFICIENTI CORRETTIVI – NEGOZIO

Attribuendo al valore i coefficienti correttivi, si avrà:

Valore di Rif. €/mq	<u>Locale commerciale – RENDE (CS)</u>							Media dei Coefficienti	Parametro valutativo in c.t. €/mq
	Caratteristiche posizionali medie	Caratteristiche espositive	Caratteristiche tecniche e funzionali	Caratteristiche tipologiche	Stato di conservazione e manutenzione	Vetustà fisica	Caratteristiche dimensionali		
2.318,00	1.05	1.05	1.05	1.00	1.00	0.95	0.90	1.00	2.318,00

MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)

Dall'implementazione del modello MCA, con riferimento ad immobili in vendita, comparabili a quelli oggetto di stima, si sono determinati i seguenti valori:

COMUNE DI COSENZA – MAGAZZINO/DEPOSITO

VALORE MCA = € 880,09/MQ

COMUNE DI MENDICINO (CS) – IMMOBILE RESIDENZIALE

VALORE MCA = € 731,56/MQ

COMUNE DI RENDE (CS) – LOCALE COMMERCIALE

VALORE MCA = € 2.521,57/MQ

DETERMINAZIONE SUPERIFICI COMMERCIALI DEGLI IMMOBILI

Dal rilievo metrico delle unità immobiliari oggetto di perizia, si sono determinate le relative superfici lorde a cui si sono applicati i coefficienti di ragguaglio per il calcolo della superficie commerciale degli immobili e delle superfici pertinenziali, secondo il **DPR 138/1998** (Tabella Allegato C):

SUPERFICIE COMMERCIALE – MAGAZZINO/DEPOSITO

- Superficie lorda = Mq 29,80 (coeff. 1)

Superficie commerciale = MQ 29,80

SUPERFICIE COMMERCIALE – RESIDENZIALE

- Superficie lorda residenziale (Piano T-1) = Mq 213,00 (coeff. 1)

- | | | |
|-----------------------------------|--------------------------|------------|
| • Tavernetta (piano seminterrato) | = Mq 103,50 (coeff. 0,7) | = Mq 72,45 |
| • Balconi e Terrazzi | = Mq 25,00 (coeff. 0,3) | = Mq 7,50 |
| | = Mq 17,30 (coeff. 0,1) | = Mq 1,73 |
| • Porticati e Veranda | = Mq 39,30 (coeff. 0,3) | = Mq 11,79 |
| • Corte esclusiva | = Mq 213,00 (coeff. 0,1) | = Mq 21,30 |
| | = Mq 72,40 (coeff. 0,02) | = Mq 1,44 |

Superficie commerciale complessiva = MQ 329,00

SUPERFICIE COMMERCIALE – NEGOZIO

- Superficie lorda area vendita e servizi = Mq 246,00 (coeff. 1)
- Superficie lorda area vendita = Mq 12,00 (coeff. 0,8)

Superficie commerciale = MQ 256,00

STIMA DEGLI IMMOBILI

Mediando i valori precedente calcolati ovvero valori OMI, AGENZIE IMMOBILIARI – BORSINO nonchè calcolo MCA, si ottengono i seguenti valori:

VALORE DI MERCATO – OMI

- MAGAZZINO/DEPOSITO - COMUNE DI COSENZA = € 715,00 / MQ
- RESIDENZIALE - COMUNE DI MENDICINO (CS) = € 980,00 / MQ
- NEGOZIO - COMUNE DI RENDE (CS) = € 2.600,00 / MQ

VALORE DI MERCATO - COMPARATIVO

- MAGAZZINO/DEPOSITO - COMUNE DI COSENZA = € 620,00 / MQ
- RESIDENZIALE - COMUNE DI MENDICINO (CS) = € 755,00 / MQ
- NEGOZIO - COMUNE DI RENDE (CS) = € 2.318,00 / MQ

VALORE DI MERCATO - MCA

- MAGAZZINO/DEPOSITO - COMUNE DI COSENZA = € 880,09 / MQ
- RESIDENZIALE - COMUNE DI MENDICINO (CS) = € 731,56 / MQ
- NEGOZIO - COMUNE DI RENDE (CS) = € 2.521,57 / MQ

VALORE COMMERCIALE MEDIO in c.t.

- MAGAZZINO/DEPOSITO - COMUNE DI COSENZA = € 740,00 / MQ
- RESIDENZIALE - COMUNE DI MENDICINO (CS) = € 820,00 / MQ
- NEGOZIO - COMUNE DI RENDE (CS) = € 2.480,00 / MQ

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Moltiplicando il valore di riferimento, come sopra determinato, per la superficie commerciale della singola unità immobiliare, si ottiene:

MAGAZZINO/DEPOSITO - COSENZA

Valore di stima = (MQ 29,80 x € 740,00) = € 22.052,00

IMMOBILE RESIDENZIALE – MENDICINO (CS)

Valore di stima = (MQ 329,00 x € 820,00) = € 269.780,00

LOCALE COMMERCIALE – RENDE (CS)

Valore di stima = (MQ 256,00 x € 2.480,00) = in c.t. € 634.880,00

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

L'ammontare del valore di stima del compendio, dato dalla somma del valore delle singole unità immobiliari oggetto della consulenza, è il seguente:

VALORE DI STIMA COMPLESSIVO :

€ 926.712,00 (Euro novecentoventiseimilasettecentododici/00)

OSSERVAZIONI TECNICHE AI FINI DELLA STIMA

Considerate le difformità urbanistiche e catastali riscontrate, il sottoscritto CTU provvede a detrarre i costi necessari per la regolarizzazione degli immobili in perizia, detraendoli dal valore di stima delle singole unità immobiliari, per come sopra determinato.

VALORE DI MERCATO DELLE UNITA' IMMOBILIARI

MAGAZZINO/DEPOSITO - COSENZA

Versamento diritti segreteria Segnalazione Certificata di Agibilità e due marche da bollo = € 102,00

Versamento contributo a vano = € 20,00

Spese Tecniche Segnalazione Certificata di Agibilità = € 500,00 comprensive di oneri come per legge;

- Valore di riferimento = € 22.052,00
- Spese tecniche = € 622,00

Valore di stima = (€ 22.052,00 - € 622,00) = € 21.430,00

IMMOBILE RESIDENZIALE – MENDICINO (CS)

Costi di ripristino dei luoghi per la demolizione e smaltimento delle tettoie non sanabili = € 4.000,00 compreso oneri;

Sanzione pecuniaria sanatoria tettoia e cambio destinazione d'uso del piano seminterrato = € 516,00;

Versamento diritti segreteria SCIA = € 75,00;

Versamento Oneri Urbanizzazione per Cambio d'uso = € 1.250,00 (5% della spesa relativa ai lavori di trasformazione del piano seminterrato);

Spese Tecniche Pratica edilizia = € 1.000,00 comprensive di oneri come per legge;

Versamento diritti segreteria Segnalazione Certificata di Agibilità e Marca da bollo = € 76,00

Spese Tecniche Segnalazione Certificata di Agibilità = € 500,00 comprensive di oneri di legge;

Presentazione della planimetria catastale Aggiornata = € 500,00 comprensive di oneri di legge;

Versamenti Agenzia dell'Entrate – Catasto (DOCFA) = € 50,00

- Valore di riferimento = € 269.780,00
- Spese tecniche e Sanatorie = € 7.891,00

Valore di stima = (€ 269.780,00 - € 7.891,00) = € 261.889,00

LOCALE COMMERCIALE – RENDE (CS)

Sanzione pecuniaria sanatoria diversa distribuzione interna = € 516,00;

Versamento diritti segreteria SCIA oltre due marche da bollo = € 102,00;

Spese Tecniche Pratica edilizia = € 1.000,00 comprensive di oneri come per legge;

Versamento diritti segreteria Segnalazione Certificata di Agibilità e due marche da bollo = € 82,00

Spese Tecniche Segnalazione Certificata di Agibilità = € 500,00 comprensive di oneri di legge;

Presentazione della planimetria catastale Aggiornata = € 500,00 comprensive di oneri di legge;

Versamenti Agenzia dell'Entrate – Catasto (DOCFA) = € 50,00

- Valore di riferimento = € 634.880,00
- Spese tecniche e Sanatorie = € 2.750,00

Valore di stima = (€ 634.880,00 - € 2.750,00) = € 632.130,00

ABBATTIMENTO FORFETARIO

Procedendo all'abbattimento forfetario pari al 15%, il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni risulta essere il seguente:

MAGAZZINO/DEPOSITO - COSENZA

Valore di stima in c.t. = (€ 21.430,00 x 0,85) = € 18.200,00

IMMOBILE RESIDENZIALE – MENDICINO (CS)

Valore di stima in c.t. = (€ 261.889,00 x 0,85) = € 222.600,00

LOCALE COMMERCIALE – RENDE (CS)

Valore di stima = (€ 632.130,00 x 0,85) = **€ 537.300,00**

CONSIDERAZIONI TECNICHE AI FINI DELLA STIMA
--

Considerato che, da quanto stabilito nella risposta al quesito n. 13bis, risultano insolute spese condominiali relative a quote ordinarie e straordinarie, il CTU ha provveduto a detrarre le stesse dal valore determinato dei singoli immobili:

MAGAZZINO/DEPOSITO - COSENZA

SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE, negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, è pari ad **€ 4.515,79**

IMMOBILE RESIDENZIALE - MENDICINO

SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE, negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, è pari ad **€ 2.091,67** (comprensivo delle spese straordinarie approvate).

LOCALE COMMERCIALE - RENDE

SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE, negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, è pari ad **€ 13.009,26** (comprensivo delle spese straordinarie approvate)

QUOTA SPESE STRAORDINARIE (unità immobiliare in oggetto): **€ 2.915,29**

Per cui, il valore al netto delle suddette somme dovute, è il seguente:

MAGAZZINO/DEPOSITO - COSENZA

Valore di stima in c.t. = (€ 18.200,00 – € 4.515,79) = **€ 13.700,00**

IMMOBILE RESIDENZIALE – MENDICINO (CS)

Valore di stima in c.t. = (€ 222.600,00 - € 2.091,67) = **€ 220.500,00**

LOCALE COMMERCIALE – RENDE (CS)

Valore di stima = (€ 537.300,00 - € 15.924,55) = **€ 521.400,00**

Nel caso in esame, i beni immobili ad uso residenziale in Mendicino (CS) ed il locale commerciale in Rende (CS), sono stati pignorati per l'intero in capo alla Sig.ra [REDACTED]

Il bene immobile ad uso magazzino/deposito in Cosenza, è stato pignorato per la sola quota di 1/2 in capo alla Sig.ra [REDACTED] per cui il valore della quota è la seguente:

MAGAZZINO/DEPOSITO - COSENZA

Valore di stima - quota di 1/2 = (€ 13.700,00 x 1/2) = **€ 6.850,00** (euro seimilaottocentocinquanta/00)

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI LOTTI

LOTTO n. 1

COMUNE DI MENDICINO (CS)

Via Alessandro il Molosso 12/27;

UNITA' IMMOBILIARE SU TRE LIVELLI – QUOTA DI 1/1

Identificato catastalmente:

NCEU del Comune di MENDICINO - Foglio 12 - P.lla 840

Categoria A/2 – Classe 1 – Consistenza 10 vani - Superficie catastale 302 mq

scuse aree scoperte: 265 mq - Rendita € 774,69

Indirizzo: VIA ALESSANDRO IL MOLOSSO 12/27 – Piano T-1- S1

In Ditta: [REDACTED] Proprietà per 1000/1000

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 1 = € 220.500,00
(Euro duecentoventimilacinquecento/00)

LOTTO n. 2

COMUNE DI COSENZA

Corso Luigi Fera, 15 (già Corso D'Italia)

MAGAZZINO AL PIANO TERRA – QUOTA DI 1/2

Identificato catastalmente:

NCEU del Comune di COSENZA - Foglio 12 - P.lla 205 – Subalterno 7

Categoria C/2 – Classe 3 – Consistenza Mq 29 - Rendita € 124,31

Indirizzo: CORSO LUIGI FERA, 15 – Piano T

In Ditta: [REDACTED] Proprietà per 500/1000

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 2 = € 6.850,00 (euro seimilaottocentocinquanta/00)

LOTTO n. 3

COMUNE DI RENDE

Valle del Neto nn. 53/59 - Via Crati nn. 37/45;

LOCALE COMMERCIALE – QUOTA DI 1/1

Identificato catastalmente:

NCEU del Comune di RENDE

Foglio 52 - P.lla 148 – Subalterno 57

Categoria C/1 – Classe 2 – Consistenza 222 mq – Sup. catastale mq 260 – Rendita € 6.191,28

Indirizzo: VALLE DEL NETO NN. 53/59 ANGOLO VIA CRATI NN. 37/45 – Piano T;

In Ditta: [REDACTED] Proprietà per 1000/1000

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 3 = € 521.400,00
(Euro cinquecentoventunomilaquattrocento/00)

CONCLUSIONI

Nel consegnare la presente, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami ritenendo di aver risposto a quanto richiesto ed agito con scrupolo ed obiettività, resto a disposizione per eventuali delucidazioni.

Sono allegati alla presente relazione, costituendone parte integrante :

Allegati:	
▪ All. 1	(Verbali di Sopralluoghi)
▪ All. 2.0	(Documentazione Fotografica – Immobile residenziale - Mendicino)
▪ All. 2.1	(Documentazione Fotografica – Magazzino/Deposito – Cosenza)
▪ All. 2.2	(Documentazione Fotografica – Locale Commerciale - Rende)
▪ All. 3.0	(Inquadramenti Immobile residenziale - Mendicino)
▪ All. 3.1	(Inquadramenti Magazzino/Deposito Cosenza)
▪ All. 3.2	(Inquadramenti Locale Commerciale - Rende)
▪ All. 4.0	(Documentazione catastale Immobile Residenziale - Mendicino)
▪ All. 4.1	(Documentazione catastale Magazzino/Deposito - Cosenza)
▪ All. 4.2	(Documentazione catastale Locale Commerciale - Rende)
▪ All. 5.0	(Documentazione urbanistica reperita presso l'UTC di Mendicino – Parte 1)
▪ All. 5.1	(Documentazione urbanistica reperita presso l'UTC di Mendicino – Parte 2)
▪ All. 5.2	(Documentazione urbanistica reperita presso l'UTC di Cosenza)
▪ All. 5.3	(Documentazione urbanistica reperita presso l'UTC di Rende)
▪ All. 6.0	(Disegni esplicativi di rilievo Immobile Residenziale - Mendicino)
▪ All. 6.1	(Disegni esplicativi di rilievo Magazzino/Deposito – Cosenza)
▪ All. 6.2	(Disegni esplicativi di rilievo Locale Commerciale - Rende)
▪ All. 7.0	(Valori OMI – Borsino Immobiliare - Comparabili annunci immobiliari - Mendicino)
▪ All. 7.1	(Valori OMI – Borsino Immobiliare - Comparabili annunci immobiliari - Cosenza)
▪ All. 7.2	(Valori OMI – Borsino Immobiliare - Comparabili annunci immobiliari - Rende)
▪ All. 8.0	(Ispezioni ipotecarie per immobile - Parte 1)
▪ All. 8.1	(Ispezioni ipotecarie per immobile - Parte 2)
▪ All. 8.2	(Ispezioni ipotecarie per soggetto)
▪ All. 9	(Istanza Contratti di locazione – Risposta dell'Agenzia dell'Entrate)
▪ All. 10.0	(Atti di provenienza / Certificazione Notarile - Parte 1)
▪ All. 10.1	(Atti di provenienza - Parte 2)
▪ All. 11.0	(Comunicazioni ed Istanze 1)
▪ All. 11.1	(Comunicazioni ed Istanze 2)
▪ All. 11.2	(Comunicazioni ed Istanze 3)
▪ All. 11.3	(Comunicazioni ed Istanze 4)
▪ All. 11.4	(Comunicazioni ed Istanze 5)

Castiglione Cosentino, li 31/07/2018

IL C.T.U.

Arch. Gaetano Perri