

**TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA**  
**- SEZIONE FALLIMENTARE -**

---

**FALLIMENTO n°35/2016 R.F.**  
**NOVA COSTRUZIONI SRL**

**RELAZIONE DI**  
**CONSULENZA TECNICA**

*Il Consulente*  
*Ing. Carlo DE ROSE*

Firmato digitalmente da  
**CARLO DE ROSE**  
CN = DE ROSE CARLO  
= non presente  
C = IT

*Ing. Carlo DE ROSE, Via Medaglie d'Oro, n°93 87100 Cosenza*  
*- tel.0984-35303; e-mail: [cderose1@alice.it](mailto:cderose1@alice.it)-*

## INDICE

### RELAZIONE:

1.	PREMESSA;	PAG. N° 2
2.	INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI ;	PAG. N° 3
3.	RILIEVO E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI;	PAG. N° 3
3.1	CONSIDERAZIONI SUGLI IMMOBILI PER CIVILE ABITAZIONE	PAG. N°12
4.	VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI;	PAG. N° 15
5.	CONCLUSIONI	PAG. N° 28

### ALLEGATI:

- VERBALI DI SOPRALLUOGO;
- ALLEGATO N°01 VISURE CATASTALI;
- ALLEGATO N°02 PLANIMETRIE CATASTALI;
- ALLEGATO N°03 RILIEVO U.I., RESTITUZIONE GRAFICA PLANIMETRIE IMMOBILI;
- ALLEGATO N°04 RITRAZIONI FOTOGRAFICHE;
- ALLEGATO N°05 ISTANZA PRODotta ALL'U.T. DEL COMUNE DI CERISANO (CS) E RELATIVA RISPOSTA;
- ALLEGATO N°06 DOCUMENTI ACQUISITI ALL'U.T. DEL COMUNE DI CERISANO (CS)
  - A) PERMESSO A COSTRUIRE N°1364/2007 E PROSPETTO DEI RELATIVI ONERI;
  - B) DICHIARAZIONE INIZIO ATTIVITÀ (REGIONE CALABRIA SERVIZIO TECNICO - CONTROLLO OO.PP., NORME SISMICHE E PROT. CIVILE); N.O IDROGEOLOGICO; AUTOCERTIFICAZIONE CONFORMITÀ ALLE NORME IGIENICO SANITARIE;
  - C) ELABORATI DI PROGETTO RELATIVI AL PERMESSO A COSTRUIRE N°1364/2007:
    - TAV. N°1 RELAZIONE TECNICA;
    - TAV. N°2 PIANTE FONDAZIONI;
    - TAV. N°3 PIANTE;
    - TAV. N°4 PROSPETTI E SEZIONI;
    - TAV. N°19 ALTEZZA MEDIA DEI FABBRICATI;
    - TAV. N°20 CATASTALE;
    - TAV. N°28 PLANIMETRIA GENERALE E PROFILI;
  - PIANO DI LOTTIZZAZIONE LOCALITÀ COZZO LA TORRE – TAV N°4 PLANIMETRIA IDENTIFICAZIONE LOTTIZZAZIONE

## 1. PREMESSA

Il dott. Sergio TENUTA, Curatore del fallimento della NOVA COSTRUZIONI s.r.l., ha conferito al sottoscritto ing. Carlo De Rose, l'incarico professionale di consulente tecnico per la predisposizione di una relazione tecnica utile alla valutazione e alla vendita degli immobili di proprietà della società fallita siti nel comune di Cerisano (CS), meglio specificati nell'atto di conferimento incarico sottoscritto il 06 febbraio 2017.

Più precisamente lo scrivente ha assunto l'incarico di:

- I. Descrivere sinteticamente gli immobili –corredando la relazione con rilievi fotografici e planimetrici – e accertare la consistenza degli stessi nonché la corrispondenza o meno con i dati catastali risultanti dalla trascrizione del fallimento, dalle trascrizioni e iscrizioni anteriori. La descrizione dovrà comprendere i seguenti elementi:
  - a) Ubicazione;
  - b) Caratteri generali e tipologici;
  - c) Estensione;
  - d) Identificazione catastale;
  - e) Confini;
  - f) Natura del diritto in capo al fallito e provenienza dell'immobile;
  - g) Vincoli locativi (precisando la data del contratto e della registrazione) e situazione di possesso;
  - h) Situazione urbanistica, precisando gli estremi degli strumenti urbanistici in vigore, le destinazioni d'uso previste, le eventuali possibilità di ampliamento, cambiamento di destinazione d'uso, ristrutturazione, ecc.;
- II. Accertare se i fabbricati siano conformi o meno alla concessione edilizia (e, ove possibile, precisare il costo dell'eventuale condono edilizio);
- III. Stabilire, sulla scorta dei documenti nella disponibilità del curatore, se gli immobili siano soggetti a limitazioni legali, ipoteche, privilegi, servitù o vincoli reali di ogni genere e verificare la regolarità della documentazione di cui all'art.567, comma 2 c.p.c. eventualmente completandola (in particolare ricostruendo la continuità, per un periodo non inferiore al ventennio, dei passaggi di proprietà relativi al bene);
- IV. Determinare il valore di mercato degli immobili sopra identificati; nell'ipotesi di bene indiviso, precisare se l'immobile stesso sia divisibile;
- V. Suggestire l'opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati indicandone i motivi;
- VI. Indicare il regime fiscale cui sarà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento dell'immobile oggetto di stima (imposta di registro o IVA);
- VII. Redigere un prospetto riassuntivo nel quale siano indicati:
  - a. La descrizione degli immobili evidenziando quale sia l'attuale identificazione catastale;
  - b. Le limitazioni legali, ipoteche, privilegi, servitù o vincoli reali di ogni genere insistenti sugli immobili oggetto di stima.

Il sottoscritto, eseguite tutte le operazioni e le attività necessarie all'espletamento dell'incarico assunto, rassegna la seguente relazione di consulenza.

## 2. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI

Dalla documentazione fornita dal curatore del fallimento risulta che i beni immobili facenti parte della massa fallimentare risultano ubicati nel comune di Cerisano (CS) e specificatamente:

CATASTO FABBRICATI							
FOGLIO	PART.LLA	SUB	CAT	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA	INDIRIZZO
9	303	1	A/7	U	8,5 vani	€ 812,13	C.da Cozzo la Torre
9	303	2	A/7	U	8,5 vani	€ 812,13	C.da Cozzo la Torre
9	303	3	A/7	U	8,5 vani	€ 812,13	C.da Cozzo la Torre
9	303	4	A/7	U	8,5 vani	€ 812,13	C.da Cozzo la Torre
9	303	6	A/7	U	8,5 vani	€ 812,13	C.da Cozzo la Torre
9	303	7	A/7	U	8,5 vani	€ 812,13	C.da Cozzo la Torre
9	303	9	A.U.		360 mq		C.da Cozzo la Torre

CATASTO TERRENI										
FOGLIO	PART.LLA	SUB	PORZ.	QUALITÀ E CLASSE	SUPERFICIE			REDDITO		
					HA	ARE	CA	DOMINICALE	AGRARIO	
9	46			Fabb. rurale		00	04	10		
9	71			Uliveto	1	00	28	10	€ 13,79	€ 8,71
9	104			Semin. Arbor.	1	02	46	40	€ 120,89	€ 38,18
9	275			Semin. Arbor.	1	00	47	50	€ 23,31	€ 7,36

I terreni sono stati acquistati dalla "NOVA COSTRUZIONI S.R.L." con atto a rogito notaio [REDACTED] del 06.12.2007, Rep. n°88971; Racc. n°29941.

I fabbricati sono stati edificati direttamente dalla "NOVA COSTRUZIONI S.R.L." con permesso a Costruire n°1364 del 19.10.2007 relativo alla realizzazione dell'intervento edilizio denominato "PROGETTO DI CASA PLURIFAMILIARE IN CONTRADA COZZO LA TORRE", suquoziente di terreno denominato "LOTTO B" facente parte del piano di lottizzazione approvato con delibera del Consiglio Comunale n°30 del 24.07.2006 adottato dalla "[REDACTED]." con atto di convenzione stipulato il 03.10.2006 con il Comune di Cerisano (atto per notaio [REDACTED], Rep. 54975).

## 3. RILIEVO E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

### a) APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE SITO CERISANO (CS) ALLA LOCALITÀ "COZZO LA TORRE" PIANO S1, T. 1° E 2° (FOGLIO N°9, P.LLA N°303, SUB N°1.

L'unità immobiliare in oggetto è disposta su quattro livelli di piano, pur essendo già denunciata in catasto e regolarmente classata, non risulta ultimata. La disposizione degli ambienti interni attuale, anche se non completata, non coincide con quella riportata nella planimetria catastale in allegato n°2 In particolare si sottolinea che la scala interna che

collega i diversi livelli di piano, risulta di fatto realizzata sulla parete interna del corpo di fabbrica (a confine del sub n°2) e non sulla parete esterna come riportata sulla pianta catastale (adiacente alla parete esterna del corpo di fabbrica). In allegato n°3 si riporta la planimetria prodotta dallo scrivente sulla base di quanto si è potuto rilevare in sede di sopralluogo. Con riferimento a detta planimetria, si è stabilita la superficie commerciale (D.P.R.138/98) necessaria per la stima.

**Consistenza analitica:**

Piano	Destinazione	Superficie Commerciale (mq)
S1	Garage e Cantina	65,00 x 0.50 = 32,50
Terra	Civile abitazione	65,00
Terra	Balconi	18,00 x 0.25 = 4,50
Terra	Corte esclusiva	170,00 x 0.10 = 17,00
Primo (1°)	Civile abitazione	65,00
Secondo (2°)	Soffitta	65,00 x 0.30 = 19,50
	<b>CONSISTENZA TOTALE</b>	<b>203,50</b>

**Caratteristiche di finitura:**

Come già detto in precedenza, l'u.i. in oggetto non risulta completata e rifinita. Di seguito si riporta la descrizione dello stato attuale, rilevato in sede di sopralluogo, documentato con le ritrazioni fotografiche in allegato n°4.

L'u.i. internamente presenta il seguente stato di finitura:

- PAVIMENTI: a tutti i livelli di piano i massetti non sono stati ancora realizzati così come la pavimentazione di finitura;
- RIVESTIMENTI: tutte le pareti degli ambienti risultano rifinite con intonaco di tipo civile liscio e non ancora tinteggiate, lo stato di conservazione risulta scadente;
- INFISSI INTERNI: non presenti;
- INFISSI ESTERNI: in legno con vetrocamera e persiane esterne del tipo alla romana; considerato lo stato di abbandono dell'intero cantiere documentato nell'elaborato fotografico, si evidenzia che:
  - risultano mancanti le persiane delle aperture presenti sulla parete a sud, n°2 persiane sulla parete Ovest; le persiane al primo piano sulla parete ad Est, il portoncino dell'ingresso principale sulla parete Est,
  - mancano le ante interne degli infissi al piano 1° sottostrada.
 Nel complesso infissi esterni esistenti si presentano in pessimo stato di conservazione e manutenzione;
- IMPIANTO IGIENICO-SANITARIO: risultano realizzate le tubazioni di scarico e scarico a parete nei locali da bagno ma lo stato di degrado non consente di definirne la funzionalità;

- **IMPIANTO ELETTRICO:** dell'impianto elettrico risultano installate, a parete, le cassette portafrutti e le cassette di derivazione; è visibile la tubazione portacavi a pavimento per la distribuzione ma lo stato di conservazione è pessimo;
- **RISCALDAMENTO:** presumibilmente con radiatori ad acqua e caldaia a gas, risulta realizzato solo parzialmente; non sono installati i corpi scaldanti e, nei diversi ambienti, si è rilevata la presenza della tubazione a pavimento per la distribuzione ai radiatori a parete.

**Confini:** a **Nord** con altra u.i. (sub n°2); ad **Ovest** con terreno (p.lla 273) costituente il "Lotto C" della lottizzazione [REDACTED] località Cozzo La Torre; a **Sud** con strada vicinale "Schiucchi"; ad **Est** con strada di lottizzazione (p.lla 267).

**b) APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE SITO CERISANO (CS) ALLA LOCALITÀ "COZZO LA TORRE" PIANO S1, T, 1° E 2° (FOGLIO N°9, P.LLA N°303, SUB N°2.**

Unità immobiliare costituente un unico corpo di fabbrica con il sub n°1, anch'essa disposta su quattro livelli di piano. denunciata in catasto e regolarmente classata, non risulta ultimata. La disposizione degli ambienti interni attuale, anche se non completata, non coincide con quella riportata nella planimetria catastale in allegato n°2. In allegato n°3 si riporta la planimetria prodotta dallo scrivente sulla base di quanto si è potuto rilevare in sede di sopralluogo. Con riferimento a detta planimetria, si è stabilita la superficie commerciale (D.P.R.138/98) necessaria per la stima.

**Consistenza analitica:**

Piano	Destinazione	Superficie Commerciale (mq)
S1	Garage e Cantina	65,00 x 0.50 = 32,50
Terra	Civile abitazione	65,00
Terra	Balconi	18,00 x 0.25 = 4,50
Terra	Corte esclusiva	81,00 x 0.10 = 8,10
Primo (1°)	Civile abitazione	65,00
Secondo (2°)	Soffitta	65,00 x 0.30 = 19,50
CONSISTENZA TOTALE		<b>194,60</b>

**Caratteristiche di finitura:**

L'u.i. in oggetto non risulta completata e rifinita. Di seguito si riporta la descrizione dello stato attuale, rilevato in sede di sopralluogo, documentato con le ritrazioni fotografiche in allegato n°4.

L'u.i. internamente presenta il seguente stato di finitura:

- **PAVIMENTI:** a tutti i livelli di piano i massetti non sono stati ancora realizzati così come la pavimentazione di finitura;

- RIVESTIMENTI: tutte le pareti degli ambienti risultano rifinite con intonaco di tipo civile liscio e non ancora tinteggiate, lo stato di conservazione risulta scadente;
- INFISSI INTERNI: non presenti;
- INFISSI ESTERNI: in legno con vetrocamera e persiane esterne del tipo alla romana; considerato lo stato di abbandono dell'intero cantiere documentato nell'elaborato fotografico, si evidenzia che:
  - risultano mancanti le persiane delle aperture presenti sulla parete a sud, n°1 persiane sulla parete Ovest; le persiane al piano terra sulla parete ad Est, il portoncino dell'ingresso principale sulla parete Est,
  - mancano le ante interne degli infissi al piano 1° sottostrada ed al piano primo lato Ovest.

Nel complesso infissi esterni esistenti si presentano in pessimo stato di conservazione e manutenzione;
- IMPIANTO IGIENICO-SANITARIO: risultano realizzate le tubazioni di scarico e scarico a parete nei locali da bagno ma lo stato di degrado non consente di definirne la funzionalità;
- IMPIANTO ELETTRICO: dell'impianto elettrico risultano installate, a parete, le cassette portafrutti e le cassette di derivazione; è visibile la tubazione portacavi a pavimento per la distribuzione ma lo stato di conservazione è pessimo;
- RISCALDAMENTO: presumibilmente con radiatori ad acqua e caldaia a gas, risulta realizzato solo parzialmente; non sono installati i corpi scaldanti e, nei diversi ambienti, si è rilevata la presenza della tubazione a pavimento per la distribuzione ai radiatori a parete.

**Confini:** a Nord con altra u.i. (sub n°3); ad Ovest con terreno (p.lla 273) costituente il "Lotto C" della lottizzazione [REDACTED] località Cozzo La Torre; a Sud con altra u.i. (sub n°1); ad Est con strada di lottizzazione (p.lla 267).

**c) APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE SITO CERISANO (CS) ALLA LOCALITÀ "COZZO LA TORRE" PIANO S1, T, 1° E 2° (FOGLIO N°9, P.LLA N°303, SUB N°3.**

L'unità immobiliare, facente parte del secondo corpo di fabbrica, è disposta su quattro livelli di piano. pur essendo già denunciata in catasto e regolarmente classata, non risulta ultimata. All'interno si presenta allo stato rustico, senza le divisioni interne e priva di intonaco. In allegato n°2 si riporta la planimetria catastale acquisita presso gli uffici del catasto. Dai rilievi effettuati in sede di sopralluogo si rileva che la scala interna che collega i diversi livelli di piano, risulta di fatto realizzata sulla parete interna del corpo di fabbrica (a confine del sub n°4) e non sulla parete esterna a sud come riportata sulla pianta catastale. In allegato n°3 si riporta la planimetria prodotta dallo scrivente sulla base di quanto si è potuto rilevare in sede di sopralluogo. Con riferimento a detta planimetria, si è stabilita la superficie commerciale (D.P.R.138/98) necessaria per la stima.

**Consistenza analitica:**

Piano	Destinazione	Superficie Commerciale (mq)
S1	Garage e Cantina	65,00 x 0.50 = 32,50
Terra	Civile abitazione	65,00
Terra	Balconi	18,00 x 0.25 = 4,50
S1	Corte esclusiva	45,00 x 0.10 = 4,50
Primo (1°)	Civile abitazione	65,00
Secondo (2°)	Soffitta	65,00 x 0.30 = 19,50
	CONSISTENZA TOTALE	<b>191,00</b>

### **Caratteristiche di finitura:**

Come già detto in precedenza, l'u.i. in oggetto non risulta completata e rifinita. Di seguito si riporta la descrizione dello stato attuale, rilevato in sede di sopralluogo, documentato con le ritrazioni fotografiche in allegato n°4.

L'u.i. internamente presenta il seguente stato di finitura:

- PAVIMENTI: a tutti i livelli di piano i massetti non sono stati ancora realizzati così come la pavimentazione di finitura;
- RIVESTIMENTI: le pareti di topagno perimetrali ed i soffitti risultano allo stato grezzo senza intonaco;
- INFISSI INTERNI: non presenti;
- INFISSI ESTERNI: in legno con vetrocamera e persiane esterne del tipo alla romana; considerato lo stato di abbandono dell'intero cantiere documentato nell'elaborato fotografico, si evidenzia che:
  - risultano mancanti le persiane delle aperture presenti sulla parete est al piano 1°sottostrada; risulta installato il portoncino dell'ingresso principale sulla parete Est, - mancano tutte le ante interne degli infissi.

Nel complesso infissi esterni esistenti si presentano in pessimo stato di conservazione e manutenzione

- IMPIANTO IGIENICO-SANITARIO; IMPIANTO ELETTRICO; IMPIANTO di RISCALDAMENTO: non realizzati;

**Confini:** a Nord con altra u.i. (sub n°4); ad Ovest con terreno (p.IIa 272) costituente il "Lotto C" della lottizzazione [REDACTED] località Cozzo La Torre; a Sud con altra u.i. (sub n°2); ad Est con strada di lottizzazione (p.IIa 267).



**d) APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE SITO CERISANO (CS) ALLA LOCALITÀ "COZZO LA TORRE" PIANO S1, T, 1° E 2° (FOGLIO N°9, P.LLA N°303, SUB N°4.**

Unità immobiliare costituente un unico corpo di fabbrica con il sub n°3, anch'essa disposta su quattro livelli di piano, denunciata in catasto e regolarmente classata, ma non risulta ultimata. La disposizione degli ambienti interni attuale, anche se non completata, non coincide con quella riportata nella planimetria catastale in allegato n°2. In allegato n°3 si riporta la planimetria prodotta dallo scrivente sulla base di quanto si è potuto rilevare in sede di sopralluogo. Con riferimento a detta planimetria, si è stabilita la superficie commerciale (D.P.R.138/98) necessaria per la stima.

**Consistenza analitica:**

Piano	Destinazione	Superficie Commerciale (mq)
S1	Garage e Cantina	65,00 x 0.50 = 32,50
Terra	Civile abitazione	65,00
Terra	Balconi	18,00 x 0.25 = 4,50
S1	Corte esclusiva	42,00 x 0.10 = 4,20
Primo (1°)	Civile abitazione	65,00
Secondo (2°)	Soffitta	65,00 x 0.30 = 19,50
	CONSISTENZA TOTALE	<b>190,70</b>

**Caratteristiche di finitura:**

L'u.i. in oggetto non risulta completata e rifinita. Di seguito si riporta la descrizione dello stato attuale, rilevato in sede di sopralluogo, documentato con le ritrazioni fotografiche in allegato n°4.

L'u.i. internamente presenta il seguente stato di finitura:

- PAVIMENTI: a tutti i livelli di piano i massetti non sono stati ancora realizzati così come la pavimentazione di finitura;
- RIVESTIMENTI: le pareti al piano terra degli ambienti ed al piano 1° risultano rifinite con intonaco di tipo civile liscio e non ancora tinteggiate; al piano S1 risultano non ultimate, allo stato grezzo prive di intonaco; lo stato di conservazione risulta scadente;
- INFISSI INTERNI: non presenti;
  - INFISSI ESTERNI: in legno con vetrocamera e persiane esterne del tipo alla romana; considerato lo stato di abbandono dell'intero cantiere documentato nell'elaborato fotografico, si evidenzia che:
    - risultano mancante una persiana del balcone sulla parete Est; la persiana della apertura a più ante sulla parete est al piano S1e quelle delle aperture a ad ovest sempre sulla parete sud. Risulta installato il portoncino dell'ingresso principale sulla parete Est,

Nel complesso infissi esterni esistenti si presentano in pessimo stato di conservazione e manutenzione;

- **IMPIANTO IGIENICO-SANITARIO:** risultano realizzate le tubazioni di scarico e scarico a parete nei locali da bagno al piano terra e primo, ma lo stato di degrado non consente di definirne la funzionalità;
- **IMPIANTO ELETTRICO:** dell'impianto elettrico al piano terra e primo, risultano installate, a parete, le cassette portafrutti e le cassette di derivazione; è visibile la tubazione portacavi a pavimento per la distribuzione ma lo stato di conservazione è pessimo; non risulta realizzato al piano S1;
- **RISCALDAMENTO:** presumibilmente con radiatori ad acqua e caldaia a gas, risulta realizzato solo parzialmente al piano terra e 1°; non sono installati i corpi scaldanti e, nei diversi ambienti, si è rilevata la presenza della tubazione a pavimento per la distribuzione ai radiatori a parete.

**Confini:** a Nord con altre u.i. (sub n°5) e sub n°8; ad Ovest con terreno (p.lla 272) costituente il "Lotto C" della lottizzazione [REDACTED] località Cozzo La Torre; a Sud con altra u.i. (sub n°3); ad Est con strada di lottizzazione (p.lla 267).

**e) APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE SITO CERISANO (CS) ALLA LOCALITÀ "COZZO LA TORRE" PIANO S1, T, 1° E 2° (FOGLIO N°9, P.LLA N°303, SUB N°6.**

L'unità immobiliare in oggetto è disposta su quattro livelli di piano. Il piano "S1", accessibile dalla corte esclusiva, è adibito a tinello con locale lavanderia e locale da bagno completo di pezzi igienici e piatto doccia. Al piano "terra" è posto l'ingresso principale accessibile dalla corte esclusiva attraverso una scala esterna in c.a.; questo livello di piano è adibito a zona giorno con un ampio ingresso soggiorno ed un locale cucina-pranzo con annessa dispensa (lavatoio). Al piano primo, accessibile dal vano scala che collega il livello S1, il piano terra ed il piano primo, è posta la zona notte con due stanze da letto, di cui una dotata di cabina armadio e locale da bagno interno; su questo livello di piano vi è un secondo locale da bagno anch'esso dotato di pezzi igienici e box doccia. Il piano 2° (soffitta), accessibile dalla zona disimpegno del primo piano, attraverso una scala con struttura in ferro e gradini in legno, è di fatto è sottotetto dell'u.i..

La distribuzione interna degli ambienti non corrisponde a quella riportata nella scheda catastale (allegato n°2); in sede di sopralluogo si è provveduto a rilevare lo stato attuale che si riporta nella planimetria in allegato n°3.

**Consistenza analitica:**

Piano	Destinazione	Superficie Commerciale (mq)
S1	Garage e Cantina	$65,00 \times 0,50 = 32,50$
Terra	Civile abitazione	65,00
Terra	Balconi	$18,00 \times 0,25 = 4,50$
S1	Corte esclusiva	$65,00 \times 0,10 = 6,50$
Primo (1°)	Civile abitazione	65,00
Secondo (2°)	Soffitta	$65,00 \times 0,30 = 19,50$
	CONSISTENZA TOTALE	<b>193,00</b>

**Caratteristiche di finitura:**

L'u.i. internamente si presenta così rifinita:

- PAVIMENTI: al piano S1 la pavimentazione risulta in piastrelle di ceramica monocottura del tipo 20x20 di colore scuro, nel locale da bagno del tipo 20x40 di colore chiaro;al piano terra in monocottura di ceramica a lastre di dimensioni 60x60 nei locali soggiorno e cucinina, del tipo 20x20 nel locale dispensa-lavatoio;al piano 1°, nei locali disimpegno stanze da letto e cabina armadio, la pavimentazione è in parquet di legno scuro tipo Iroko; in piastrelle di ceramica monocottura nei locali da bagno;il piano 2°, sottotetto soffitta, risulta pavimentato con piastrelle di ceramica monocottura del tipo 20x20 di colore chiaro; le pedate della scala di collegamento dei piani S1, T e 1° sono realizzare in pietra di travertino di colore beige; le pedate della scala in ferro che collega il piano 1° ed il piano 2° sono realizzate in legno tipo Iroko come la pavimentazione del piano piano primo.
- RIVESTIMENTI: tutte le pareti degli ambienti risultano rifinite con intonaco di tipo civile liscio e tinteggiate con pittura del tipo lavabile di buona; le pareti dei locali da bagno risultano rivestite con piastrelle in ceramica monocottura fino ad una altezza di circa due metri, in tinte coordinate con le rispettive pavimentazioni;
- INFISSI INTERNI: a battente e scorrevoli, tipo scrigno, in legno tamburato finitura laminatodi media qualità ed in buono stato di conservazione e manutenzione;
- INFISSI ESTERNI: in legno con vetrocamera, completi di persiane esterne del tipo alla romana; al piano terra ed al piano primo, le persiane risultano rinforzate dal lato interno con struttura in ferro;portoncino di ingresso, al piano terra, del tipo blindato in legno con serratura del tipo "europea";
- IMPIANTO IGIENICO-SANITARIO: del tipo per civile abitazione collegato alla rete idrica comunale con misuratore individuale posto in apposito vano incassato in prossimità dell'ingresso al piano S1; i locali da bagno sono dotati di pezzi igienici in vetrochina e rubinetterie di media qualità ed in buono stato di conservazione e manutenzione; il locale da bagno posto nella stanza da letto al piano primo è dotato di vasca con idromassaggio;

- **IMPIANTO ELETTRICO:** del tipo per civile abitazione, funzionante, con apparecchiature del tipo ad incasso di media qualità;
- **RISCALDAMENTO:** con radiatori ad acqua calda, a parete, e caldaia autonoma alimentata a gas; il complesso condominiale è dotato di serbatoio di gpl interrato, posto in zona comune; l'ambiente al piano S1 è dotato di camino a legna.

**Confini:** a **Nord** con altra u.i. (sub n°7); ad **Ovest** con terreno (p.IIa 272) costituente il "Lotto C" della lottizzazione [REDACTED] località Cozzo La Torre; a **Sud** con altra u.i. (sub n°5); ad **Est** con strada di lottizzazione (p.IIa 267).

**f) APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE SITO CERISANO (CS) ALLA LOCALITÀ "COZZO LA TORRE" PIANO S1, T, 1° E 2° (FOGLIO N°9, P.LLA N°303, SUB N°7).**

Unità immobiliare costituente un unico corpo di fabbrica, disposta su quattro livelli di piano, denunciata in catasto e regolarmente classata, ma non ultimata. La disposizione degli ambienti interni attuale, anche se non completata, non coincide con quella riportata nella planimetria catastale in allegato n°2. In allegato n°3 si riporta la planimetria prodotta dallo scrivente sulla base di quanto si è potuto rilevare in sede di sopralluogo. Con riferimento a detta planimetria, si è stabilita la superficie commerciale (D.P.R.138/98) necessaria per la stima.

**Consistenza analitica:**

Piano	Destinazione	Superficie Commerciale (mq)
S1	Garage e Cantina	65,00 x 0.50 = 32,50
Terra	Civile abitazione	65,00
Terra	Balconi	18,00 x 0.25 = 4,50
S1	Corte esclusiva	230,00 x 0.10 = 23,00
Primo (1°)	Civile abitazione	65,00
Secondo (2°)	Soffitta	65,00 x 0.30 = 19,50
	<b>CONSISTENZA TOTALE</b>	<b>209,50</b>

**Caratteristiche di finitura:**

L'u.i. in oggetto non risulta completata e rifinita. Di seguito si riporta la descrizione dello stato attuale, rilevato in sede di sopralluogo, documentato con le ritrazioni fotografiche in allegato n°4.

L'u.i. internamente presenta il seguente stato di finitura:

- **PAVIMENTI:** a tutti i livelli di piano i massetti non sono stati ancora realizzati così come la pavimentazione di finitura. Al piano S1 si sono riscontrate evidenti tracce di umido e muffe anche sulle pareti in corrispondenza del piano di calpestio;
- **RIVESTIMENTI:** tutte le pareti degli ambienti risultano rifinite con intonaco di tipo civile liscio e non ancora tinteggiate, lo stato di conservazione risulta scadente;
- **INFISSI INTERNI:** non presenti;

- **INFISSI ESTERNI:** in legno con vetrocamera e persiane esterne del tipo alla romana; considerato lo stato di abbandono dell'intero cantiere documentato nell'elaborato fotografico, si evidenzia che:
  - risultano mancante sulla parete lato Est: la persiana di una finestra al piano 1°; la persiana del balcone al piano terra; la persiana dell'apertura a più ante al piano S1. Risulta installato il portoncino dell'ingresso principale sulla parete Est, Nel complesso infissi esterni esistenti si presentano in pessimo stato di conservazione e manutenzione;
- **IMPIANTO IGIENICO-SANITARIO:** risultano realizzate le tubazioni di scarico e scarico a parete nei locali da bagno al piano terra e primo, ma lo stato di degrado non consente di definirne la funzionalità;
- **IMPIANTO ELETTRICO:** dell'impianto elettrico al piano terra e primo, risultano installate, a parete, le cassette portafrutti e le cassette di derivazione; è visibile la tubazione portacavi a pavimento per la distribuzione ma lo stato di conservazione è pessimo; non risulta realizzato al piano S1;
- **RISCALDAMENTO:** presumibilmente con radiatori ad acqua e caldaia a gas, risulta realizzato solo parzialmente ai piani terra e 1°; non sono installati i corpi scaldanti e, nei diversi ambienti, si è rilevata la presenza della tubazione a pavimento per la distribuzione ai radiatori a parete.

**Confini:** a Nord con il sub n°9 ; ad Ovest con terreno (p.lla 272) costituente il "Lotto C" della lottizzazione [REDACTED] località Cozzo La Torre; a Sud con altra u.i. (sub n°6); ad Est con strada di lottizzazione (p.lla 267).

**N.B.** La particella di Terreno contraddistinta con il Sub n°9 è di fatto un'area Urbana destinata presumibilmente a parcheggio ed è da intendersi come bene comune e non censibile.

**g) APPEZZAMENTO DI TERRENO DI NATURA AGRICOLA CON ENTROSTANTE FABBRICATO RURALE SITO CERISANO (CS) ALLA LOCALITÀ "COZZO LA TORRE" (FOGLIO N°9, P.LLE N° 46, 71, 104, 275).**

L'appezzamento di terreno in oggetto, esteso per circa 32.600 mq. complessivi, è sito anch'esso alla c.da "Cozzo La Torre" del comune di Cerisano (CS) in posizione baricentrica rispetto ai centri abitati dei comuni di Cerisano, Mendicino, Marano e Castrolibero. La confinante strada provinciale SP81 separa il fondo in due zone; la prima, soprastrada, estesa per circa 8.000 mq. che comprende un fabbricato rurale (p.lla n°46 di 410 mq, compresa la corte), ed un terreno di qualità varia (uliveto la p.lla n°71 e seminativo arborato la p.lla 275); la seconda, sottostrada, costituita dall'intera particella 104 estesa per 24.640 mq. Entrambe le zone di terreno, presentano un piano di campagna con un leggero declivio, da Nord verso Sud-Est, nel senso longitudinale di circa il 15% ma ciò non ne compromette un agevole lavorazione con mezzi meccanici.

La porzione del fondo soprastrada confina: ad Est con la strada SP81, a Nord con la particella n°45; ad Ovest con le particelle nn. 45, 249, 105, 276; a Sud con le p.lle nn. 292, 80 e 130.

La porzione sottostrada confina: ad Est con strada vicinale "Campagnano Pianette"; a Nord con la corte dei fabbricati individuati dalle particelle nn. 252, 253, 259 e 260; ad Ovest con la strada provinciale SP81; a Sud con le p.lle nn. 4 e 79. Nel complesso il fondo risulta ben mantenuto per quanto riguarda i terreni, mentre il fabbricato rurale risulta praticamente un rudere.

Nella Zonizzazione dello Strumento Urbanistico Comunale vigente, (*Variante al Programma di Fabbricazione approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 889 del 12.09.1991*):

- ✓ la porzione di terreno contraddistinta dal numero mappale 104 del fg. 9, ricade per il 90,3% in Z.T.O. Agricola E1; per il 5,5% in Zona C1 (Espansione residenziale destinata a nuovi complessi insediativi); per il 4,2% in zona Strade (viabilità);
- ✓ la porzione di terreno contraddistinta dai numeri mappale 46, 71 e 275 del foglio n°9, ricade interamente in Z.T.O. C1 (Espansione residenziale destinata a nuovi complessi insediativi).

Le porzioni di terreno ricadenti in Z.T.O. C1 se pur edificabili nel P.d.F. di fatto risultano, ai sensi degli Artt.50 e 65 della L.U.R. 19/2002 e s.m.i., declassate a zona Agricola E1.

L'intero fondo è quindi da considerarsi di natura "Agricola" per le quali, l'Art. 16 delle norme tecniche del vigente strumento urbanistico vieta qualsiasi forma di edificazione.

### **3.1 CONSIDERAZIONI SUGLI IMMOBILI PER CIVILE ABITAZIONE.**

Da ricerche condotte presso l'U.T.C. di Cerisano, il sottoscritto ha accertato che le u.i. facenti parte della massa fallimentare destinate a civile abitazione, risultano edificate su di un appezzamento di terreno denominato "Lotto B" facente parte del piano di lottizzazione adottato dalla "████████████████████" con atto di convenzione stipulato con il Comune di Cerisano (atto per notaio ██████████ il 03.10.2006).

Su detto lotto di terreno, esteso per 1.730 mq., la "Nova Costruzioni s.r.l." ha ottenuto il rilascio del Permesso a Costruire n°1364 del 19.10.2007 relativo alla realizzazione dell'intervento edilizio denominato "PROGETTO DI CASA PLURIFAMILIARE IN CONTRADA COZZO LA TORRE".

Nella Zonizzazione dello Strumento Urbanistico Comunale vigente, (*Variante al Programma di Fabbricazione approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 889 del 12.09.1991*), i fabbricati di cui le u.i. fanno parte ricadono in Z.T.O. C1 (Espansione residenziale destinata a nuovi complessi insediativi) per la quale l'art. n°11 delle N.T prevede che: "Tale zona comprende le aree di nuova espansione residenziale come indicata nella planimetria di piano. In essa il rilascio delle concessioni edilizie è condizionato alle approvazioni delle lottizzazioni convenzionate di cui all'art. 3 delle

presenti norme. La superficie minima del P.L. sarà di 10000 mq. Si applicano i seguenti indici:

1. Indice di fabbricabilità territoriale  $I_t = 1,0 \text{ mc/mq}$
2. Indice di copertura 20%
3. La superficie minima 10000 mq. (per i P.L.); 1000 mq. del lotto fondiario
4.  $H_{Max}$  mt. 7.50".

Per la realizzazione dell'intervento edilizio risulta depositata presso l'U.T.C. il progetto redatto [REDACTED]. Dal confronto tra il contenuto degli elaborati di progetto (Allegato n°6) con le risultanze ed i rilievi effettuati in sede di sopralluogo si evince che alcune delle opere già realizzate risultano difformi da quelle previste in progetto. Infatti:

- per tutte le u.i., il piano in progetto previsto ed approvato come seminterrato è stato trasformato in piano fuori terra e, di conseguenza, rientrando abusivamente in volumetria;
- le scale esterne di accesso alle singole u.i., sul prospetto Est, risultano difforme da quelle riportate negli elaborati grafici;
- i balconi sul prospetto Ovest al piano terra (piano rialzato), presentano una lunghezza di circa 6,30 m. e non di 3,80 m. come riportato negli elaborati progetto; inoltre, non sono posti in collegamento con la corte esclusiva perché non è stata realizzata la scala di collegamento prevista in progetto;
- le aperture (luci) realizzate sui prospetti Nord e Sud non corrispondono a quelli di progetto;
- per i subalterni n°1 e n°7. non risultano realizzati i balconi al piano 1°, come prevedeva il progetto approvato con conseguente aumento abusivo di volumetria;
- non sono stati realizzati i tre portici di collegamento tra corpi di fabbrica;
- per i sub nn. 1 e 3 la scala interna in c.a. che collega i diversi livelli di piano, risulta di fatto realizzata sulla parete interna del corpo di fabbrica e non sulla parete esterna come riportata sulla pianta catastale acquisita presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Cosenza.

Inoltre, per l'intervento edilizio di cui sopra, non sono stati versati all'amministrazione comunale oneri concessori per 10.274,25 € di cui € 1.778,00 per oneri di urbanizzazione e 8.486,25 per costo di costruzione (Allegato n°5).

#### 4. VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI.

Per valore degli immobili in questo caso è da intendere il valore venale, cioè l'entità corrispondente in moneta del valore che avrebbero se immessi in commercio.

Considerata la natura e la tipologia degli immobili, di cui si è già detto, lo scrivente ritiene di procedere alla stima considerando separatamente le u.i. per civile abitazione (p.lla n°303 sub. nn. 1, 2, 3, 4, 6, 7, 9) ed il terreno di natura agricola (p.lle nn. 71, 104, 275) con annesso il fabbricato di tipo rurale (p.lla n° 46).

##### 4.1 VALUTAZIONE DELLE U.I. PER CIVILE ABITAZIONE

Considerata la natura, la tipologia e lo stato delle u.i., per determinare il più probabile valore di mercato di ognuna di esse, si ritiene opportuno procedere preliminarmente alla stima dell'appartamento completo e rifinito contraddistinto con il sub n°6 seguendo la metodologia di stima in base ai prezzi di mercato della zona.

Con tale metodo di stima, detto anche metodo di stima per confronto, il probabile valore di mercato del bene si determina mediante il raffronto con immobili consimili per caratteristiche proprie, dei quali si conoscono i prezzi di compravendita di recente passato prossimo riferiti a parametri unitari che presentano stretta relazione con il mercato della zona. Successivamente, per la determinazione del più probabile valore di mercato delle u.i. che risultano non completate, si procederà alla stima del più probabile valore di mercato effettuando il confronto con l'u.i. sub n°6 ed operando, considerato il grado di completezza e finitura di ogni u.i., le opportune e necessarie correzioni. Successivamente, considerato che tutti gli immobili non risultano ancora abitabili e completati, alla luce delle difformità rilevate rispetto al progetto di cui alla concessione edilizia, si procederà alla stima dei costi da sostenere per rendere gli appartamenti abitabili e vendibili.

Si riporta di seguito la tabella riepilogativa della distribuzione percentuale dei costi distinti per singole categorie di lavori, ottenuta attraverso l'analisi della tipologia delle u.i. oggetto di stima.

CATEGORIE DI LAVORI	INCIDENZA PERCENTUALE SUL VALORE COMPLESSIVO
OPERE IN C.A	20,00%
TOMPAGNATURA E TRAMEZZATURA	8,00%
IMPERMEABILIZZAZIONI	0,80%
INTONACI ESTERNI ED INTERNI	12,50%
PAVIMENTI E RIVESTIMENTI	15,00%
SERRAMENTI OPERE IN LEGNO	11,00%
OPERE IN FERRO	1,00%
TINTEGGIATURE E VERNICIATURE	6,70%
IMPIANTO IDROSANITARIO E GAS, apparecchi idrosanitari completi	11,00%
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO	6,50%
IMPIANTO ELETTRICO E TV	5,50%
SISTEMAZIONE ESTERNA	2,00%
<b>Tabella 1</b>	<b>Sommano</b>
	100,00%



**4.1.e APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE SITO CERISANO (CS) ALLA LOCALITÀ  
"COZZO LA TORRE" PIANO S1, T, 1° E 2° (FOGLIO N°9, P.LLA N°303, SUB N°6.**

L'appartamento per civile abitazione, disposto su quattro livelli di piano, sito alla località "Cozzo la Torre" del comune di Cerisano (CS) ricade in zona periferica del comune pedemontano delle Serre Cosentine. Nel comune, così come in tutta la provincia di Cosenza negli ultimi anni il mercato immobiliare ha risentito della crisi economica che affligge il paese ed ha per questo registrato una considerevole flessione dei prezzi; ancora oggi il mercato immobiliare risulta molto poco attivo.

Da informazioni assunte presso operatori specializzati (notai, ingegneri, agenzie immobiliari, ecc.) che operano nella zona si è accertato che per immobili per civile abitazione in normali condizioni di conservazione e manutenzione inseriti in fabbricati riqualficati, il prezzo medio di mercato varia tra 600 e 900 €/mq.

Dalla consultazione della banca dati dell'Agenzia del Territorio di Cosenza (Osservatorio dei valori immobiliari) si evince che il valore di mercato di appartamenti di tipo civile, in normali condizioni di conservazione, ricadenti nel territorio del comune di Cerisano il valore di mercato varia tra 350÷770 €/mq.

Per quanto riguarda l'immobile in oggetto supposto abitabile, le condizioni oggettive di ubicazione ed esposizione, le scadenti caratteristiche ambientali intrinseche ed estrinseche, lo stato di conservazione e manutenzione di cui si è già detto in precedenza, fanno ritenere che il prezzo più attendibile debba essere di 700,00€/mq.

Pertanto il valore di mercato attuale dell'immobile, di superficie commerciale pari a 193,00 mq., resta determinato pari a:

$$Vm = 700,00 \text{ €/mq} \times 193,00 \text{ mq} = \text{€ } 135.100,00, \text{ in c.t.}$$

**4.1.a APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE SITO CERISANO (CS) ALLA LOCALITÀ "COZZO LA TORRE" PIANO S1, T, 1° E 2° (FOGLIO N°9, P.LLA N°303, SUB N°1).**

Con riferimento alla tabella 1, considerato lo stato dell'u.i. in oggetto, rilevato in sede di sopralluogo, descritto al paragrafo precedente e documentato con le ritrazioni fotografiche allegate; analizzati i lavori ancora da realizzare per rendere l'immobile abitabile, si è proceduto alla loro stima in percentuale. La tabella che segue riassume i risultati ottenuti.

CATEGORIE DI LAVORI	INCIDENZA PERCENTUALE SUL VALORE COMPLESSIVO	PERCENTUALE DEI LAVORI ANCORA DA REALIZZARE
OPERE IN C.A	20,00%	0,00%
TOMPAGNATURA E TRAMEZZATURA	8,00%	0,00%
IMPERMEABILIZZAZIONI	0,80%	0,80%
INTONACI ESTERNI ED INTERNI	12,50%	2,00%
PAVIMENTI E RIVESTIMENTI	15,00%	15,00%
SERRAMENTI OPERE IN LEGNO	11,00%	11,00%
OPERE IN FERRO	1,00%	1,00%
TINTEGGIATURE E VERNICIATURE	6,70%	6,70%
IMPIANTO IDROSANITARIO E GAS, completo di apparecchi idrosanitari e rubinetterie	11,00%	10,00%
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO	6,50%	5,00%
IMPIANTO ELETTRICO E TV	5,50%	5,00%
SISTEMAZIONE ESTERNA	2,00%	2,00%
Sommano	100,00%	<b>58,50%</b>

U.I. Sub n°1		
a	Valore Unitario di riferimento	€ 700,00
b	Sup. Commerciale dell'U.I. SUB n°1 (mq.)	203,50
c	Percentuale dei lavori da realizzare	58,50%
d	Percentuale dei lavori realizzati	41,50%
e	VALORE UNITARIO DELL'U.I. (a x d)	€ 290,50
f	VALORE COMPLESSIVO DELL'U.I. ALLO STATO DI FATTO. (b x e)	€ 59.116,75

**4.1.b APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE SITO CERISANO (CS) ALLA LOCALITÀ "COZZO LA TORRE" PIANO S1, T. 1° E 2° (FOGLIO N°9, P.LLA N°303, SUB N°2.**

Con riferimento alla tabella 1, considerato lo stato dell'u.i. in oggetto, rilevato in sede di sopralluogo, descritto al paragrafo precedente e documentato con le ritrazioni fotografiche allegate; analizzati i lavori ancora da realizzare per rendere l'immobile abitabile, si è proceduto alla loro stima in percentuale. La tabella che segue riassume i risultati ottenuti.

CATEGORIE DI LAVORI	INCIDENZA PERCENTUALE SUL VALORE COMPLESSIVO	PERCENTUALE DEI LAVORI DA REALIZZARE
OPERE IN C.A	20,00%	0,00%
TOMPAGNATURA E TRAMEZZATURA	8,00%	0,00%
IMPERMEABILIZZAZIONI	0,80%	0,80%
INTONACI ESTERNI ED INTERNI	12,50%	3,00%
PAVIMENTI E RIVESTIMENTI	15,00%	15,00%
SERRAMENTI OPERE IN LEGNO	11,00%	11,00%
OPERE IN FERRO	1,00%	1,00%
TINTEGGIATURE E VERNICIATURE	6,70%	6,70%
IMPIANTO IDROSANITARIO E GAS, apparecchi idrosanitari completi	11,00%	10,00%
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO	6,50%	5,00%
IMPIANTO ELETTRICO E TV	5,50%	5,00%
SISTEMAZIONE ESTERNA	2,00%	2,00%
Sommano	100,00%	59,50%

U.I. Sub n°2		
a	Valore Unitario di riferimento	€ 700,00
b	Sup. Comm. U.I. SUB n°2 (mq.)	194,60
c	Percentuale dei lavori da realizzare	59,50%
d	Percentuale dei lavori realizzati	40,50%
e	VALORE UNITARIO DELL'U.I. (a x d)	€ 283,50
f	VALORE COMPLESSIVO DELL'U.I ALLO STATO DI FATTO. (b x e)	€ 55.169,10

**4.1.c APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE SITO CERISANO (CS) ALLA LOCALITÀ "COZZO LA TORRE" PIANO S1, T, 1° E 2° (FOGLIO N°9, P.LLA N°303, SUB N°3.**

Con riferimento alla tabella 1, considerato lo stato dell'u.i. in oggetto, rilevato in sede di sopralluogo, descritto al paragrafo precedente e documentato con le ritrazioni fotografiche allegate; analizzati i lavori ancora da realizzare per rendere l'immobile abitabile, si è proceduto alla loro stima in percentuale. La tabella che segue riassume i risultati ottenuti.

CATEGORIE DI LAVORI	INCIDENZA PERCENTUALE SUL VALORE COMPLESSIVO	PERCENTUALE DEI LAVORI DA REALIZZARE
OPERE IN C.A	20,00%	0,00%
TOMPAGNATURA E TRAMEZZATURA	8,00%	4,80%
IMPERMEABILIZZAZIONI	0,80%	0,80%
INTONACI ESTERNI ED INTERNI	12,50%	7,00%
PAVIMENTI E RIVESTIMENTI	15,00%	15,00%
SERRAMENTI OPERE IN LEGNO	11,00%	11,00%
OPERE IN FERRO	1,00%	1,00%
TINTEGGIATURE E VERNICIATURE	6,70%	6,70%
IMPIANTO IDROSANITARIO E GAS, apparecchi idrosanitari completi	11,00%	11,00%
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO	6,50%	6,50%
IMPIANTO ELETTRICO E TV	5,50%	5,50%
SISTEMAZIONE ESTERNA	2,00%	2,00%
Sommano	100,00%	71,30%

U.I. Sub n°3		
a	Valore Unitario di riferimento	€ 700,00
b	Sup. Comm. U.I. SUB n°3 (mq.)	191,00
c	Percentuale dei lavori da realizzare	71,30%
d	Percentuale dei lavori realizzati	28,70%
e	VALORE UNITARIO DELL'U.I. (a x d)	€ 200,90
f	VALORE COMPLESSIVO DELL'U.I ALLO STATO DI FATTO. (b x e)	€ 38.371,90

**4.1.d APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE SITO CERISANO (CS) ALLA LOCALITÀ "COZZO LA TORRE" PIANO S1, T, 1° E 2° (FOGLIO N°9, P.LLA N°303, SUB N°4.**

Con riferimento alla tabella 1, considerato lo stato dell'u.i. in oggetto, rilevato in sede di sopralluogo, descritto al paragrafo precedente e documentato con le ritrazioni fotografiche allegate; analizzati i lavori ancora da realizzare per rendere l'immobile abitabile, si è proceduto alla loro stima in percentuale. La tabella che segue riassume i risultati ottenuti.

CATEGORIE DI LAVORI	INCIDENZA PERCENTUALE SUL VALORE COMPLESSIVO	PERCENTUALE DEI LAVORI DA REALIZZARE
OPERE IN C.A	20,00%	0,00%
TOMPAGNATURA E TRAMEZZATURA	8,00%	3,00%
IMPERMEABILIZZAZIONI	0,80%	0,80%
INTONACI ESTERNI ED INTERNI	12,50%	5,00%
PAVIMENTI E RIVESTIMENTI	15,00%	15,00%
SERRAMENTI OPERE IN LEGNO	11,00%	11,00%
OPERE IN FERRO	1,00%	1,00%
TINTEGGIATURE E VERNICIATURE	6,70%	6,70%
IMPIANTO IDROSANITARIO E GAS, apparecchi idrosanitari completi	11,00%	11,00%
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO	6,50%	6,50%
IMPIANTO ELETTRICO E TV	5,50%	5,50%
SISTEMAZIONE ESTERNA	2,00%	2,00%
Sommano	100,00%	67,50%

U.I. Sub n°4		
a	Valore Unitario di riferimento	€ 700,00
b	Sup. Comm. U.I. SUB n°3 (mq.)	190,70
c	Percentuale dei lavori da realizzare	67,50%
d	Percentuale dei lavori realizzati	32,50%
e	VALORE UNITARIO DELL'U.I. (a x d)	<b>€ 227,50</b>
f	<b>VALORE COMPLESSIVO DELL'U.I ALLO STATO DI FATTO.</b> (b x e)	<b>€ 43.384,25</b>

**4.1.f APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE SITO CERISANO (CS) ALLA LOCALITÀ "COZZO LA TORRE" PIANO S1, T, 1° E 2° (FOGLIO N°9, P.LLA N°303, SUB N°7).**

Con riferimento alla tabella 1, considerato lo stato dell'u.i. in oggetto, rilevato in sede di sopralluogo, descritto al paragrafo precedente e documentato con le ritrazioni fotografiche allegate; analizzati i lavori ancora da realizzare per rendere l'immobile abitabile, si è proceduto alla loro stima in percentuale. La tabella che segue riassume i risultati ottenuti.

CATEGORIE DI LAVORI	INCIDENZA PERCENTUALE SUL VALORE COMPLESSIVO	PERCENTUALE DEI LAVORI DA REALIZZARE
OPERE IN C.A	20,00%	0,00%
TOMPAGNATURA E TRAMEZZATURA	8,00%	0,00%
IMPERMEABILIZZAZIONI	0,80%	0,80%
INTONACI ESTERNI ED INTERNI	12,50%	2,00%
PAVIMENTI E RIVESTIMENTI	15,00%	15,00%
SERRAMENTI OPERE IN LEGNO	11,00%	11,00%
OPERE IN FERRO	1,00%	1,00%
TINTEGGIATURE E VERNICIATURE	6,70%	6,70%
IMPIANTO IDROSANITARIO E GAS, apparecchi idrosanitari completi	11,00%	10,00%
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO	6,50%	5,00%
IMPIANTO ELETTRICO E TV	5,50%	5,00%
SISTEMAZIONE ESTERNA	2,00%	2,00%
Sommano	100,00%	58,50%

U.I. Sub n°7		
a	Valore Unitario di riferimento	€ 700,00
b	Sup. Comm. U.I. SUB n°3 (mq.)	209,50
c	Percentuale dei lavori da realizzare	58,50%
d	Percentuale dei lavori realizzati	41,50%
e	VALORE UNITARIO DELL'U.I. (a x d)	<b>€ 290,50</b>
f	<b>VALORE COMPLESSIVO DELL'U.I. ALLO STATO DI FATTO.</b> <b>(b x e)</b>	<b>€ 60.859,75</b>

I valori determinati per le singole U.I., devono essere decurtati dei costi da sostenere per la regolarizzazione degli abusi e delle difformità rilevate e descritte al paragrafo 3.1. Si dovrà, quindi, provvedere:

- a) a redigere, a firma di tecnico abilitato, progetto di Variante strutturale per tutto il complesso e depositare al Servizio Tecnico Regionale (Ex Ufficio del Genio Civile), previa esecuzione di prelievi di campioni dei materiali utilizzati (secondo prescrizioni delle Norme Tecniche sulle Costruzioni) da sottoporre a prove di laboratorio; progettare l'intervento per il ripristino delle quote di progetto (è prevista la realizzazione di muri di sostegno); espletare la direzione lavori e collaudo di tutte le opere, costo complessivo stimato € 45.000,00; costo per ogni sub € 5.600,00;
- b) a redigere, a firma di tecnico abilitato, il progetto di Variante urbanistica previo rilievo puntuale di ogni immobile, riportante l'effettivo stato delle U.I., costo complessivo stimato € 8.000,00; costo per ogni sub € 1.000,00;
- c) a realizzare muri di sostegno ed interrimento dei vuoti risultanti; ricostituire la quota dell'intercapedine tra i sub 6-7 e 2-3 per ripristinare i piani seminterrati come previsti nel progetto approvato, costo stimato:  
per i sub da 1 a 4 € 13.000,00,  
per il sub 6 € 8.500,00,  
per il sub 7 € 15.500,00;
- d) a realizzare, per i sub n°1 e n°7 i balconi al piano 1°, con demolizione delle pareti all'angolo sud-ovest e ricostruzione nella posizione di progetto, comprese le conseguenti rifiniture, costo stimato per u.i. € 3.500,00;
- e) a realizzare i portici di collegamento tra i corpi di fabbrica come previsto dal progetto approvato, costo complessivo stimato € 8.400,00; costo per ogni u.i. prevista nel progetto originario € 1.200,00;
- f) aggiornare le planimetrie catastali di ogni u.i., previo rilievo puntuale della distribuzione interna degli ambienti e procedere alla denuncia di variazione presso l'Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati con procedura DOCFA; costo stimato per ogni subalterno € 800,00
- g) corrispondere gli oneri di urbanizzazione e concessori, compresi interessi legali di mora e gli aumenti come indicato dalla autorizzazione e costruire, costo complessivo stimato € 13.800,00; costo per ogni sub € 1.971,43.

Considerati i costi stimati necessari per la regolarizzazione degli abusi e delle difformità rilevate, il valore di ogni singola u.i. per civile abitazione resta determinato come riassunto nella tabella che segue.

U.I. PER CIVILE ABITAZIONE FACENTI PARTE DELLA MASSA FALLIMENTARE

decurtazione	sub n° 1 € 59.116,75	sub n° 2 € 55.169,10	sub n° 3 € 38.371,90	sub n° 4 € 43.348,25	sub n° 6 € 135.100,00	sub n° 7 € 60.859,75
punto (a)	€ 5.600,00	€ 5.600,00	€ 5.600,00	€ 5.600,00	€ 5.600,00	€ 5.600,00
punto (b)	€ 1.000,00	€ 1.000,00	€ 1.000,00	€ 1.000,00	€ 1.000,00	€ 1.000,00
punto (c)	€ 13.000,00	€ 13.000,00	€ 13.000,00	€ 13.000,00	€ 8.500,00	€ 15.500,00
punto (d)	€ 3.500,00	-----	-----	-----	-----	€ 3.500,00
punto (e)	€ 1.200,00	€ 1.200,00	€ 1.200,00	€ 1.200,00	€ 1.200,00	€ 1.200,00
punto (f)	€ 800,00	€ 800,00	€ 800,00	€ 800,00	€ 800,00	€ 800,00
punto (g)	€ 1.971,43	€ 1.971,43	€ 1.971,43	€ 1.971,43	€ 1.971,43	€ 1.971,43
Sommano decurtazioni	€ 27.071,43	€ 23.571,43	€ 23.571,43	€ 23.571,43	€ 19.071,43	€ 29.571,43
Valore di mercato in c.t.	€ 32.000,00	€ 31.600,00	€ 14.800,00	€ 19.800,00	€ 116.000,00	€ 31.300,00

**4.1.g** APPEZZAMENTO DI TERRENO DI NATURA AGRICOLA CON ENTROSTANTE FABBRICATO RURALE SITO CERISANO (CS) ALLA LOCALITÀ "COZZO LA TORRE" (FOGLIO N°9, P.LLE N° 46, 71, 104, 275).

Si può pervenire al più probabile valore di mercato dell'immobile generando la funzione di stima del prezzo dell'immobile attraverso i cosiddetti rapporti estimativi<sup>1</sup>.

Nella pratica degli affari immobiliari, i rapporti estimativi sono rapporti ricorrenti tra le grandezze economico-estimative del mercato. Si tratta di informazioni spontanee del mercato immobiliare legate ai suoi meccanismi di funzionamento e alla sua evoluzione.

La determinazione del valore di mercato dei terreni de quo è svolta, dunque, attraverso l'uso dei rapporti estimativi e della funzione di stima. Tale funzione deriva dalla combinazione delle informazioni di mercato, sotto forma di rapporti estimativi, e di almeno un dato immobiliare.

La funzione di stima immobiliare pone una relazione causa-effetto tra le caratteristiche immobiliari  $x_i$  (con  $i=1,2,\dots,n$ ) e il prezzo di mercato  $P$ .

Nella forma lineare, la funzione di stima può essere specificata nel modo seguente:

$$P = p_1 \cdot x_1 + p_2 \cdot x_2 + \dots + p_n \cdot x_n.$$

dove il termine generico  $p_i$  con  $i=1,\dots,n$  è il prezzo marginale della caratteristica  $i$ -esima ed  $n$  il numero di caratteristiche considerate.

<sup>1</sup> M. Simonotti (2001), *I rapporti estimativi e le funzioni di stima*, Genio Rurale – Estimo e Territorio, n° 9 Settembre 2001.



La funzione di stima si riferisce, in effetti, alla modalità di calcolo del prezzo di mercato, nella quale sono noti il prezzo totale o unitario e le caratteristiche immobiliari.

L'analisi dei prezzi marginali riguarda le operazioni di stima dei prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari:

- 1) descrizione delle caratteristiche immobiliari dei terreni da valutare;
- 2) descrizione del dato immobiliare preso in considerazione;
- 3) stima del più probabile valore di mercato dell'immobile *de quo*.

Nel caso in oggetto, al fine di costruire la funzione di stima, è stato rilevato un dato immobiliare di cui è noto il prezzo unitario e le caratteristiche immobiliari che di seguito sono elencate:

- **prezzo unitario  $x_1 = PRU$** , rappresenta il prezzo unitario di vendita e il probabile valore di stima, la caratteristica è misurata in €/mq,
- **fertilità dei terreni e potenzialità irrigua  $x_2 = FPI$** , la caratteristica tiene conto della fertilità e della potenzialità irrigua dei terreni, la caratteristica è misurata con una scala a punteggio;
- **superficie aziendale  $x_3 = SA$** , che tiene conto della consistenza superficiale del terreno, ed è misurata con scala a punteggio;
- **condizioni di accesso  $x_4 = CDA$** , la caratteristica tiene conto delle condizioni di accesso dei suoli dalla strada, la caratteristica è misurata con una scala a punteggio;
- **distanza dal centro abitato  $x_5 = DDC$** , la caratteristica tiene conto della distanza dei suoli dal centro abitato, la caratteristica è misurata con una scala a punteggio;
- **giacitura, esposizione e clima  $x_6 = GEC$** , la caratteristica tiene conto della giacitura, dell'esposizione e del clima, la caratteristica è misurata con una scala a punteggio.

Ai fini della stima, ogni caratteristica è stata identificata, misurata e stimata.

Il prezzo unitario del terreno è stato rilevato attraverso opportune indagini di mercato presso gli operatori specializzati quali agenzie immobiliari, notai, ecc..

Tali indagini hanno condotto al stabilire un prezzo medio unitario (PRU) pari a 2,00 €/mq.

Nel caso in esame, la caratteristica prezzo unitario (PRU) è misurata con una scala cardinale, le altre caratteristiche sono state misurate con una scala di misura a punteggio, attraverso un opportuno confronto con il dato rilevato per la comparazione.

Nello specifico, se il terreno oggetto di stima mostra, per la generica caratteristica presa in considerazione, una condizione migliore è applicato un punteggio pari a 1, se la generica caratteristica presa in considerazione presenta una condizione peggiore è applicato un punteggio pari a -1, infine se la generica caratteristica presa in considerazione mostra una condizione paritaria è applicato un punteggio pari a 0.

TABELLA 1 – RIEPILOGO DEI DATI

Prezzo e caratteristica	Subject
X <sub>1</sub> =PRU (€/mq)	2,00
X <sub>2</sub> =FPI (punto)	Discreta
X <sub>3</sub> =SA (punto)	2h <SA<5h
X <sub>4</sub> =CDA (punto)	Discreta
X <sub>5</sub> =DCA (punto)	Vicina
X <sub>6</sub> =GEC (punto)	Media

Di seguito sono calcolati i prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari considerate.

- *Prezzo unitario rilevato PRU*

Da indagini effettuate nella zona, è stato possibile rilevare dati di compravendita di terreni a destinazione agricola, caratterizzate da un prezzo unitario di compravendita di 3,0 €/mq.

- *Prezzo marginale fertilità dei terreni e potenzialità irrigua FPI*

Da informazioni apprese presso operatori del settore sia immobiliare che agricolo, nonché da testi specializzati (nota) in tale tipologia di beni immobili, si può asserire che i terreni dotati di buona fertilità rappresentano il termine di paragone per quelli la cui fertilità può essere classificata discreta e ottima. In tale ottica i terreni dotati di una discreta fertilità sono penalizzati per una percentuale pari al 30%, mentre i terreni dotati di una ottima fertilità sono apprezzati per una percentuale pari al 30%.

Per il caso in esame il prezzo marginale della caratteristica fertilità è pari a:

$$p_{FPI} = 0,3 \frac{\text{€}}{\text{mq}} 2,00 = \frac{\text{€}}{\text{mq}} 0,60.$$

- *Prezzo marginale superficie aziendale SA*

I testi in materia di valutazione di terreni agricoli pongono come termine di paragone i terreni con superficie compresa tra i 5 e i 10 ettari, indicando: un incremento del 20% per immobili con consistenze inferiori ai 2 ettari; un incremento del 10% per terreni con consistenza compresa tra 2 e 5 ettari. Ne deriva che per l'immobile in esame, di superficie superiore ai 3 ettari, il prezzo marginale della caratteristica superficie aziendale è pari a:

$$p_{SA} = 0,10 \frac{\text{€}}{\text{mq}} 2,00 = \frac{\text{€}}{\text{mq}} 0,20.$$

- *Prezzo marginale condizione di accesso CDA*

Da informazioni apprese presso operatori del settore sia immobiliare che agricolo, nonché da testi specializzati in tale tipologia di beni immobili, si può asserire che i terreni dotati di buona accessibilità rappresentano il termine di paragone per quelli la cui

accessibilità può essere classificata discreta e ottima. In tale ottica i terreni dotati di una discreta accessibilità sono penalizzati per una percentuale pari al 15%, mentre i terreni dotati di una ottima accessibilità sono apprezzati per una percentuale pari al 20%.

Per il caso in esame, essendo discreta l'accessibilità (considerato che il fondo è diviso dalla strada provinciale che di fatto ne determina un effettivo frazionamento) si ritiene di apportare un deprezzamento pari al 15%.

Il corrispondente prezzo marginale per la condizione di accesso è pari a:

$$p_{CDA} = 0,15 \frac{\text{€}}{mq} 2,00 = \frac{\text{€}}{mq} 0,30.$$

- *Prezzo marginale distanza dal centro DDC*

Da informazioni apprese presso operatori del settore sia immobiliare che agricolo, nonché da testi specializzati in tale tipologia di beni immobili, si può asserire che i terreni dotati di media distanza dal centro abitato rappresentano il termine di paragone per quelli la cui distanza può essere classificata prossima, vicina e lontana. In tale ottica i terreni dotati di una distanza dal centro abitato giudicata lontana dal centro sono penalizzati per una percentuale pari al 20% rispetto alla condizione giudicata media, i terreni dotati di una distanza giudicata vicina dal centro abitato sono apprezzati per una percentuale pari al 5%, infine i terreni dotati di una distanza giudicata prossima dal centro abitato sono apprezzati per una percentuale pari al 30%.

Per il caso in esame il prezzo marginale della caratteristica distanza dal centro è pari a:

$$p_{DDC} = 0,05 \frac{\text{€}}{mq} 2,00 = \frac{\text{€}}{mq} 0,10.$$

*Prezzo marginale giacitura, esposizione e clima GEC*

Da informazioni apprese presso operatori del settore sia immobiliare che agricolo, nonché da testi specializzati in tale tipologia di beni immobili, si può asserire che i terreni dotati di una condizione giudicata media per giacitura, esposizione e clima rappresentano il termine di paragone per quelli la cui caratteristica può essere classificata scadente e buona. In tale ottica i terreni dotati di una giacitura, esposizione e clima giudicata scadente sono penalizzati per una percentuale pari al 30% rispetto alla condizione giudicata media, i terreni dotati di una giacitura, esposizione e clima giudicata ottima sono apprezzati per una percentuale pari al 30%.

Per il caso in esame la condizione è giudicata mediamente buona per cui il prezzo marginale della caratteristica giacitura, esposizione e clima è apprezzata del 10% per cui il prezzo marginale della caratteristica giacitura, esposizione e clima è pari a:

$$p_{GEC} = 0,10 \frac{\text{€}}{mq} 2,00 = \frac{\text{€}}{mq} 0,20.$$

La funzione di stima, sottostante il dato rilevato e costruita in base alle informazioni e ai rapporti estimativi, è la seguente (in €/mq):

$$PRU_{subject} = PRU \pm (p_{FPI} * FPI) \pm (p_{SA} * SA) \pm (p_{CDA} * CDA) \pm (p_{DDC} * DDC) \pm (p_{GEC} * GEC)$$

Dal confronto con il dato di riferimento si ipotizzano i seguenti rapporti mercantili e i relativi punteggi da assegnare alla caratteristica condizioni di accesso, distanza dal centro abitato e giacitura, esposizione e clima:

*Tabella 1 – Tabella delle caratteristiche immobiliari*

Caratteristica	Punteggio	Rapporto mercantile
FPI	-1	30%
SA	+1	10%
CDA	-1	15%
DDC	+1	5%
GEC	+1	10%

Il più probabile valore unitario dei terreni in oggetto risulta allora pari a:

$$PRU = 2,00 - 0,60 + 0,20 - 0,30 + 0,10 + 0,20 = \mathbf{1,60} \frac{\text{€}}{\text{mq.}}$$

Si perviene quindi ad un valore unitario di 1,60 €/mq..

Considerata la consistenza superficiale del terreno in esame (32.600 mq.) comprensiva dell'area di sedime del rudere classificato come fabbricato rurale di 410 mq., il più probabile valore del fondo resta stimato pari a

$$Vt = 32.600 \text{ mq.} \times 1,60 \text{ €/mq.} = (\text{in c.t.}) \mathbf{52.160,00 \text{ €}}$$

## 5. CONCLUSIONI.

Alla luce delle risultanze dell'attività peritale svolta; considerato tutto quanto già esposto nei paragrafi precedenti, si è in grado di dare le seguenti risposte ai quesiti formulati dal giudice dell'esecuzione e riportati in "PREMESSA".

- **RISPOSTA AL QUESITO (I.):**

La risposta al quesito è riportata al paragrafo 3 della presente relazione di consulenza.

Con riferimento all'u.i. individuata come Sub n°6 è da sottolineare che la stessa, l'unica rifinita ma ancora priva di certificato di abitabilità, è oggetto di un contratto di locazione ad uso abitativo di natura transitoria stipulato dalla curatela.

- **RISPOSTA AL QUESITO (II.):**

L'intervento edilizio con il quale sono stati edificati gli immobili in oggetto non risulta ancora completato. Dalle risultanze delle attività peritali svolte si sono rilevate alcune incongruenze tra il progetto licenziato e le opere che risultano già eseguite (par.3.1 della presente relazione). Tale difformità dovranno essere sanate con una variante in corso d'opera di cui si è tenuto conto nella stima degli immobili.

- **RISPOSTA AL QUESITO (III.):**

I dati catastali relativi agli immobili oggetto di consulenza indicati in atti coincidono con i dati catastali attuali riscontrati in sede di consulenza; le planimetrie catastali delle singole u.i., acquisite presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio (Allegato n°02), non corrispondono con lo stato attuale accertato in sede di sopralluogo e pertanto si dovrà procedere all'aggiornamento delle stesse secondo le modalità dettate dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Cosenza – Territorio.

Dalla certificazione in atti risulta che sugli immobili oggetto di consulenza gravano le seguenti formalità:

• **Iscrizione Contro: R.G. 6651; R.P. 1010 del 28.02.2008**

**IPOTECA VOLONTARIA** del 27.02.2008, Rep.58683/10914; derivante da:  
Concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Unità Negoziabile: in comune di Cerisano (CS) Catasto Terreni, Foglio n°9, p.IIa n°264; consistenza: are 17 ca 30.

A Favore di Banca Monte Paschi di Siena s.p.a.;

Debitore Ipotecario: NOVA COSTRUZIONI S.R.L.

N.B.: Il terreno di cui all'Unità Negoziabile è quello sul quale sono stati edificati i fabbricati di cui al permesso a Costruire n°1364 del 19.10.2007. "PROGETTO DI CASA PLURIFAMILIARE IN CONTRADA COZZO LA TORRE", di cui le u.i. oggetto di consulenza fanno parte.;

• **Iscrizione Contro: R.G. 34398; R.P. 6312 del 02.11.2009**

**IPOTECA LEGALE** del 28.10.2009, Rep.7427/34; derivante da: art. 77 DPR 29/09/1973 n°602.

-Unità negoziale n°1: Comune di Cerisano (CS) Catasto Fabbricati, Foglio n°9, p.IIa 303;

-Unità negoziale n°2: Comune di Cerisano (CS) Catasto Fabbricati, Foglio n°9, p.IIa 303; subalterni 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8; Catasto Terreni Foglio n°9, p.IIe 104, 275, 46, 71.

A Favore di Equitalia ETR s.p.a.; Contro NOVA COSTRUZIONI S.R.L.;

- **Trascrizione Contro: R.G. 24681; R.P. 17253 del 28.07.2010**

**ATTO GIUDIZIARIO** del 21.07.2010, Rep. 57/10, Pubblico ufficiale: Tribunale di Cosenza, Descrizione: Atto Giudiziario -600 SEQUESTRO ART.2 BIS, 2 TER, 2SEXIES, 2 SEPTIES L. 575/65;

-Unità negoziale n°2: Comune di Cerisano (CS) Catasto Terreni, Foglio n°9, p.IIa 303, subalterno n°3.

A Favore di ERARIO DELLO STATO (Roma);

Contro NOVA COSTRUZIONI S.R.L.

- **Trascrizione Contro: R.G. 24682; R.P. 17254 del 28.07.2010**

**ATTO GIUDIZIARIO** del 21.07.2010, Rep. 55/10, Pubblico ufficiale: Tribunale di Cosenza, Descrizione: Atto Giudiziario -600 SEQUESTRO ART.2 BIS, 2 TER, 2SEXIES, 2 SEPTIES L. 575/65;

-Unità negoziale n°2: Comune di Cerisano (CS) Catasto Terreni, Foglio n°9, p.IIa 303, subalterno n°3.

A Favore di ERARIO DELLO STATO (Roma);

Contro NOVA COSTRUZIONI S.R.L..

- **Trascrizione Contro: R.G. 21815; R.P. 15169 del 02.08.2011**

**ATTO GIUDIZIARIO** del 18.07.2011, Rep. 68/11, Pubblico ufficiale: Tribunale di Cosenza, Descrizione: Atto Giudiziario -600 DECRETO DI CONFISCA BENI AI SENSI DEGLI ART.4 E 5 L.1423/56 E 1 E SEGG. DELLA L.57;

-Unità negoziale n°2: Comune di Cerisano (CS) Catasto Terreni, Foglio n°9, p.IIa 303, subalterno n°3.

A Favore di ERARIO DELLO STATO (Roma);

Contro NOVA COSTRUZIONI S.R.L..

- **Trascrizione Contro: R.G. 21816; R.P. 15170 del 02.08.2011**

**ATTO GIUDIZIARIO** del 18.07.2011, Rep. 65/11, Pubblico ufficiale: Tribunale di Cosenza, Descrizione: Atto Giudiziario -600 DECRETO DI CONFISCA BENI AI SENSI DEGLI ART.4 E 5 L.1423/56 E 1 E SEGG. DELLA L.57;

-Unità negoziale n°2: Comune di Cerisano (CS) Catasto Terreni, Foglio n°9, p.IIa 303, subalterno n°3.

A Favore di ERARIO DELLO STATO (Roma);

Contro NOVA COSTRUZIONI S.R.L..

- **Trascrizione Contro: R.G. 21817; R.P. 15171 del 02.08.2011**  
**ATTO GIUDIZIARIO** del 18.07.2011, Rep. 65/11, Pubblico ufficiale: Tribunale di Cosenza, Descrizione: Atto Giudiziario -600 DECRETO DI CONFISCA BENI AI SENSI DEGLI ART.4 E 5 L.1423/56 E 1 E SEGG. DELLA L.57;  
 -Unità negoziale n°2: Comune di Cerisano (CS) Catasto Terreni, Foglio n°9, p.IIa 303, subalterno n°3.  
 A Favore di ERARIO DELLO STATO (Roma);  
 Contro NOVA COSTRUZIONI S.R.L..
- **Trascrizione Contro: R.G. 15434; R.P. 12822 del 15.06.2012**  
**ATTO GIUDIZIARIO** del 13.06.2012, Rep. 5202/10, Pubblico ufficiale: Tribunale ordinario di Catanzaro, Descrizione: Atto Esecutivo o Cautelare -700 SEQUESTRO PREVENTIVO EX ART.321 CPP;  
 -Unità negoziale n°1: Comune di Cerisano (CS) Catasto Terreni, Foglio n°9, p.IIa 303, subalterno n°3.  
 A Favore di ERARIO DELLO STATO (Roma);  
 Contro NOVA COSTRUZIONI S.R.L..

- **RISPOSTA AL QUESITO (IV.):**

Per i beni facenti parte della massa fallimentare, al paragrafo 4 della presente relazione di consulenza, è stato determinato il valore di mercato.

Si riporta di seguito lo schema riassuntivo:

BENE FACENTE PARTE DELLA MASSA FALLIMENTARE ALLA LOCALITÀ COZZO LA TORRE DI CERISANO (CS)			Valore di mercato (Vm)
a)	Appartamento. per civile abitazione di cat.cat. A/7	Fg.n°9, p.IIa n°303, subn° 1	€ 32.000,00
b)	Appartamento. per civile abitazione di cat.cat. A/7	Fg.n°9, p.IIa n°303, sub n° 2	€ 31.600,00
c)	Appartamento. per civile abitazione di cat.cat. A/7	Fg.n°9, p.IIa n°303, sub n° 3	€ 14.800,00
d)	Appartamento. per civile abitazione di cat.cat. A/7	Fg.n°9, p.IIa n°303, sub n° 4	€ 19.800,00
e)	Appartamento. per civile abitazione di cat.cat. A/7	Fg.n°9, p.IIa n°303, sub n° 6	€ 116.000,00
f)	Appartamento. per civile abitazione di cat.cat. A/7	Fg.n°9, p.IIa n°303, sub n° 7	€ 31.300,00
	Area Urbana	Fg.n°9, p.IIa n°303, sub n° 9	-----
g)	Appesamento di Terreno Agricolo	Fg.n°9, p.IIe nn.46, 71, 104, 275	€ 52.200,00

- **RISPOSTA AL QUESITO (V.):**

Considerata l'ubicazione e la diversa natura degli immobili è certamente opportuno provvedere alla vendita degli stessi separandoli per le diverse due tipologie:

- "APPARTAMENTI PER CIVILE A BITAZIONE";
- "APPEZZAMENTO DI TERRENO DI NATURA AGRICOLA".

Per quanto riguarda gli appartamenti per civile abitazione da (a) ad f) appare si ritiene opportuno precisare che:

- ❖ le u.i. fanno parte di un unico intervento edilizio non ancora completato e quindi da considerarsi in corso di realizzazione;
- ❖ le opere edili, gli atti e gli adempimenti tecnici-amministrativi ancora da compiere per completare la realizzazione del “PROGETTO DI CASA PLURIFAMILIARE IN CONTRADA COZZO LA TORRE” (permesso a costruire n°1364 del 19.10.2007) non riguardano solo ogni singola u.i. ma anche l'intero intervento edilizio;

- **RISPOSTA AL QUESITO (VI.):**

Considerato che i beni in oggetto risultano di proprietà della società “NOVA COSTRUZIONI S.R.L.”, il decreto di trasferimento degli stessi sarà soggetto ad IVA.

- **RISPOSTA AL QUESITO (VII.):**

Si riporta di seguito, per ogni immobile oggetto della presente relazione di consulenza, una scheda nella quale si riassume: la descrizione; l'identificazione catastale attuale; le limitazioni legali, ipoteche, privilegi, servitù o vincoli reali di ogni genere.



A	UNITÀ IMMOBILIARE PER CIVILE ABITAZIONE
<p>APPARTAMENTO AD USO CIVILE ABITAZIONE DEL TIPO "VILLINO", IN CORSO DI COSTRUZIONE, SITO NEL COMUNE DI CERISANO (CS), FACENTE PARTE DELL'INTERVENTO EDILIZIO "PROGETTO DI CASA PLURIFAMILIARE IN CONTRADA COZZO LA TORRE" AUTORIZZATO CON PERMESSO A COSTRUIRE N°1364 DEL 19.10.2007. L'U.I., GIÀ DENUNCIATA IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI CERISANO (COD.C515), FOGLIO N°9 P.LLA N°303, RISULTA CENSITA ED IDENTIFICATA CON IL SUB N°1: CAT. A/7, CLASSE U, CONSISTENZA 8,5 VANI, RENDITA € 812,13;</p> <p>L'APPARTAMENTO. È DISPOSTO SU QUATTRO LIVELLI: -PIANO SEMINTERRATO (S1), DESTINATO A GARAGE E LOCALE DI SGOMBERO; -PIANO TERRA (T) CON IL LOCALE CUCINA, RIPOSTIGLIO, BAGNO E ZONA SOGGIORNO-PRANZO; PIANO PRIMO (1°) DESTINATO A ZONA NOTTE CON N°3 STANZE DA LETTO E LOCALE DA BAGNO; PIANO SECONDO (2°) SOTTOTETTO NON ABITABILE (SOFFITTA).</p> <p>I PIANI S1, T, E 1° SONO COLLEGATI DA SCALA INTERNA IN C.A.; AL PIANO SOTTOTETTO È POSSIBILE ACCEDERE DAL DISIMPEGNO DEL PIANO 1° ATTRAVERSO APERTURA GIÀ REALIZZATA NEL SOLAIO E SCALA IN FERRO NON ANCORA RELIZZATA.</p> <p>L'IMMOBILE CONFINA: A <b>NORD</b> CON ALTRA U.I. (SUB N°2); AD <b>OVEST</b> CON TERRENO (P.LLA 273) COSTITUENTE IL "LOTTO C" DELLA LOTTIZZAZIONE ██████████ LOCALITÀ COZZO LA TORRE; A <b>SUD</b> CON STRADA VICINALE "SCHIUCCHI"; AD <b>EST</b> CON STRADA DI LOTTIZZAZIONE (P.LLA 267).</p> <p>AL PARAGRAFO N°3 DELLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA È RIPORTATA LA DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE E LE CARATTERISTICHE DI FINITURA (DOCUMENTATI ALTRESÌ DALLE RITRAZIONI FOTOGRAFICHE IN ALLEGATO N°4). LA SUPERFICIE COMMERCIALE È DI MQ.203,50.</p> <p>DELL'APPARTAMENTO FA PARTE ANCHE LA QUOTA PARI AD 1/6 DELL'AREA URBANA DI 360 MQ.INDIVIDUATA IN CATASTO CON LA PARTICELLA N°303 SUB N°9.</p> <p>SULLA U.I. INDIVIDUATA CON IL SUB N°1 GRAVANO LE SEGUENTI FORMALITÀ:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>IPOTECA VOLONTARIA</b>, Iscrizione contro R.G. 6651; R.P. 1010 del 28.02.2008;</li> <li>- <b>IPOTECA LEGALE</b>, Iscrizione Contro: R.G. 34398; R.P. 6312 del 02.11.2009;</li> </ul>	

B	UNITÀ IMMOBILIARE PER CIVILE ABITAZIONE
	<p>APPARTAMENTO AD USO CIVILE ABITAZIONE DEL TIPO "VILLINO", IN CORSO DI COSTRUZIONE, SITO NEL COMUNE DI CERISANO (CS), FACENTE PARTE DELL'INTERVENTO EDILIZIO "PROGETTO DI CASA PLURIFAMILIARE IN CONTRADA COZZO LA TORRE" AUTORIZZATO CON PERMESSO A COSTRUIRE N°1364 DEL 19.10.2007. L'U.I., GIÀ DENUNCIATA IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI CERISANO (COD.C515), FOGLIO N°9 P.LLA N°303, RISULTA CENSITA ED IDENTIFICATA CON IL SUB N°2: CAT. A/7, CLASSE U, CONSISTENZA 8,5 VANI, RENDITA € 812,13;</p> <p>L'APPARTAMENTO. È DISPOSTO SU QUATTRO LIVELLI: -PIANO SEMINTERRATO (S1), DESTINATO A GARAGE E LOCALE DI SGOMBERO; -PIANO TERRA (T) CON IL LOCALE CUCINA, RIPOSTIGLIO, BAGNO E ZONA SOGGIORNO-PRANZO; PIANO PRIMO (1°) DESTINATO A ZONA NOTTE CON N°3 STANZE DA LETTO E LOCALE DA BAGNO; PIANO SECONDO (2°) SOTTOTETTO NON ABITABILE (SOFFITTA).</p> <p>I PIANI S1, T, E 1° SONO COLLEGATI DA SCALA INTERNA IN C.A.; AL PIANO SOTTOTETTO È POSSIBILE ACCEDERE DAL DISIMPEGNO DEL PIANO 1° ATTRAVERSO APERTURA GIÀ REALIZZATA NEL SOLAIO E SCALA IN FERRO NON ANCORA RELIZZATA.</p> <p>L'IMMOBILE CONFINA: A <b>NORD</b> CON ALTRA U.I. (SUB N°3); AD <b>OVEST</b> CON TERRENO (P.LLA 273) COSTITUENTE IL "LOTTO C" DELLA LOTTIZZAZIONE [REDACTED] LOCALITÀ COZZO LA TORRE; A <b>SUD</b> CON ALTRA U.I. (SUB N°1); AD <b>EST</b> CON STRADA DI LOTTIZZAZIONE (P.LLA 267).</p> <p>AL PARAGRAFO N°3 DELLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA È RIPORTATA LA DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE E LE CARATTERISTICHE DI FINITURA (DOCUMENTATI ALTRESÌ DALLE RITRAZIONI FOTOGRAFICHE IN ALLEGATO N°4). LA SUPERFICIE COMMERCIALE È DI MQ.194,60.</p> <p>DELL'APPARTAMENTO FA PARTE ANCHE LA QUOTA PARI AD 1/6 DELL'AREA URBANA DI 360 MQ.INDIVIDUATA IN CATASTO CON LA PARTICELLA N°303 SUB N°9.</p> <p>SULLA U.I. INDIVIDUATA CON IL SUB N°2 GRAVANO LE SEGUENTI FORMALITÀ:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>IPOTECA VOLONTARIA</b>, Iscrizione contro R.G. 6651; R.P. 1010 del 28.02.2008;</li> <li>- <b>IPOTECA LEGALE</b>, Iscrizione Contro: R.G. 34398; R.P. 6312 del 02.11.2009;</li> </ul>

C	UNITÀ IMMOBILIARE PER CIVILE ABITAZIONE
	<p>APPARTAMENTO AD USO CIVILE ABITAZIONE DEL TIPO "VILLINO", IN CORSO DI COSTRUZIONE, SITO NEL COMUNE DI CERISANO (CS), FACENTE PARTE DELL'INTERVENTO EDILIZIO "PROGETTO DI CASA PLURIFAMILIARE IN CONTRADA COZZO LA TORRE" AUTORIZZATO CON PERMESSO A COSTRUIRE N°1364 DEL 19.10.2007. L'U.I., GIÀ DENUNCIATA IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI CERISANO (COD.C515), FOGLIO N°9 P.LLA N°303, RISULTA CENSITA ED IDENTIFICATA CON IL SUB N°3: CAT. A/7, CLASSE U, CONSISTENZA 8,5 VANI, RENDITA € 812,13;</p> <p>L'APPARTAMENTO. È DISPOSTO SU QUATTRO LIVELLI: -PIANO SEMINTERRATO (S1), DESTINATO A GARAGE E LOCALE DI SGOMBERO; -PIANO TERRA (T) CON IL LOCALE CUCINA, RIPOSTIGLIO, BAGNO E ZONA SOGGIORNO-PRANZO; PIANO PRIMO (1°) DESTINATO A ZONA NOTTE CON N°3 STANZE DA LETTO E LOCALE DA BAGNO; PIANO SECONDO (2°) SOTTOTETTO NON ABITABILE (SOFFITTA).</p> <p>I PIANI S1, T, E 1° SONO COLLEGATI DA SCALA INTERNA IN C.A.; AL PIANO SOTTOTETTO È POSSIBILE ACCEDERE DAL DISIMPEGNO DEL PIANO 1° ATTRAVERSO APERTURA GIÀ REALIZZATA NEL SOLAIO E SCALA IN FERRO NON ANCORA RELIZZATA.</p> <p>L'IMMOBILE CONFINA: A <b>NORD</b> CON ALTRA U.I. (SUB N°4); AD <b>OVEST</b> CON TERRENO (P.LLA 272) COSTITUENTE IL "LOTTO C" DELLA LOTTIZZAZIONE ██████████ LOCALITÀ COZZO LA TORRE; A <b>SUD</b> CON ALTRA U.I. (SUB N°2); AD <b>EST</b> CON STRADA DI LOTTIZZAZIONE (P.LLA 267).</p> <p>AL PARAGRAFO N°3 DELLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA È RIPORTATA LA DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE E LE CARATTERISTICHE DI FINITURA (DOCUMENTATI ALTRESÌ DALLE RITRAZIONI FOTOGRAFICHE IN ALLEGATO N°4). LA SUPERFICIE COMMERCIALE È DI MQ.191,00.</p> <p>DELL'APPARTAMENTO FA PARTE ANCHE LA QUOTA PARI AD 1/6 DELL'AREA URBANA DI 360 MQ.INDIVIDUATA IN CATASTO CON LA PARTICELLA N°303 SUB N°9.</p> <p>SULLA U.I. INDIVIDUATA CON IL SUB N°3 GRAVANO LE SEGUENTI FORMALITÀ:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>IPOTECA VOLONTARIA</b>, Iscrizione contro R.G. 6651; R.P. 1010 del 28.02.2008;</li> <li>- <b>IPOTECA LEGALE</b>, Iscrizione Contro: R.G. 34398; R.P. 6312 del 02.11.2009;</li> <li>- <b>ATTO GIUDIZIARIO, SEQUESTRO</b>, Trascrizione Contro: R.G. 24681; R.P. 17253 del 28.07.2010;</li> <li>- <b>ATTO GIUDIZIARIO, SEQUESTRO</b>, Trascrizione Contro R.G. 24682; R.P. 17254 del 28.07.2010;</li> <li>- <b>ATTO GIUDIZIARIO, CONFISCA</b>, Trascrizione Contro: R.G. 21815; R.P. 15169 del 02.08.2011;</li> <li>- <b>ATTO GIUDIZIARIO, CONFISCA</b>, Trascrizione Contro: R.G. 21816; R.P. 15170 del 02.08.2011;</li> <li>- <b>ATTO GIUDIZIARIO, CONFISCA</b>, Trascrizione Contro: R.G. 21817; R.P. 15171 del 02.08.2011;</li> <li>- <b>ATTO GIUDIZIARIO, SEQUESTRO</b>, Trascrizione Contro R.G. 15434; R.P. 12822 del 15.06.2012.</li> </ul>

D	UNITÀ IMMOBILIALE PER CIVILE ABITAZIONE
	<p>APPARTAMENTO AD USO CIVILE ABITAZIONE DEL TIPO "VILLINO", IN CORSO DI COSTRUZIONE, SITO NEL COMUNE DI CERISANO (CS), FACENTE PARTE DELL'INTERVENTO EDILIZIO "PROGETTO DI CASA PLURIFAMILIARE IN CONTRADA COZZO LA TORRE" AUTORIZZATO CON PERMESSO A COSTRUIRE N°1364 DEL 19.10.2007. L'U.I., GIÀ DENUNCIATA IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI CERISANO (COD.C515), FOGLIO N°9 P.LLA N°303, RISULTA CENSITA ED IDENTIFICATA CON IL SUB N°4: CAT. A/7, CLASSE U, CONSISTENZA 8,5 VANI, RENDITA € 812,13;</p> <p>L'APPARTAMENTO. È DISPOSTO SU QUATTRO LIVELLI: -PIANO SEMINTERRATO (S1), DESTINATO A GARAGE E LOCALE DI SGOMBERO; -PIANO TERRA (T) CON IL LOCALE CUCINA, RIPOSTIGLIO, BAGNO E ZONA SOGGIORNO-PRANZO; PIANO PRIMO (1°) DESTINATO A ZONA NOTTE CON N°3 STANZE DA LETTO E LOCALE DA BAGNO; PIANO SECONDO (2°) SOTTOTETTO NON ABITABILE (SOFFITTA).</p> <p>I PIANI S1, T, E 1° SONO COLLEGATI DA SCALA INTERNA IN C.A.; AL PIANO SOTTOTETTO È POSSIBILE ACCEDERE DAL DISIMPEGNO DEL PIANO 1° ATTRAVERSO APERTURA GIÀ REALIZZATA NEL SOLAIO E SCALA IN FERRO NON ANCORA RELIZZATA.</p> <p>L'IMMOBILE CONFINA: A <b>NORD</b> CON ALTRE U.I. (SUB N°5) E SUB N°8; AD <b>OVEST</b> CON TERRENO (P.LLA 272) COSTITUENTE IL "LOTTO C" DELLA LOTTIZZAZIONE ██████████ LOCALITÀ COZZO LA TORRE; A <b>SUD</b> CON ALTRA U.I. (SUB N°3); AD <b>EST</b> CON STRADA DI LOTTIZZAZIONE (P.LLA 267).</p> <p>AL PARAGRAFO N°3 DELLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA È RIPORTATA LA DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE E LE CARATTERISTICHE DI FINITURA (DOCUMENTATI ALTRESÌ DALLE RITRAZIONI FOTOGRAFICHE IN ALLEGATO N°4). LA SUPERFICIE COMMERCIALE È DI MQ.190,70.</p> <p>DELL'APPARTAMENTO FA PARTE ANCHE LA QUOTA PARI AD 1/6 DELL'AREA URBANA DI 360 MQ.INDIVIDUATA IN CATASTO CON LA PARTICELLA N°303 SUB N°9.</p> <p>SULLA U.I. INDIVIDUATA CON IL SUB N°4 GRAVANO LE SEGUENTI FORMALITÀ:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>IPOTECA VOLONTARIA</b>, Iscrizione contro R.G. 6651; R.P. 1010 del 28.02.2008;</li> <li>- <b>IPOTECA LEGALE</b>, Iscrizione Contro: R.G. 34398; R.P. 6312 del 02.11.2009;</li> </ul>

E	UNITÀ IMMOBILIALE PER CIVILE ABITAZIONE
	<p>APPARTAMENTO AD USO CIVILE ABITAZIONE DEL TIPO "VILLINO", IN CORSO DI COSTRUZIONE, SITO NEL COMUNE DI CERISANO (CS), FACENTE PARTE DELL'INTERVENTO EDILIZIO "PROGETTO DI CASA PLURIFAMILIARE IN CONTRADA COZZO LA TORRE" AUTORIZZATO CON PERMESSO A COSTRUIRE N°1364 DEL 19.10.2007. L'U.I., GIÀ DENUNCIATA IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI CERISANO (COD.C515), FOGLIO N°9 P.LLA N°303, RISULTA CENSITA ED IDENTIFICATA CON IL SUB N°6: CAT. A/7, CLASSE U, CONSISTENZA 8,5 VANI, RENDITA € 812,13;</p> <p>L'APPARTAMENTO. È DISPOSTO SU QUATTRO LIVELLI: -PIANO SEMINTERRATO (S1), DESTINATO A GARAGE E LOCALE DI SGOMBERO; -PIANO TERRA (T) CON IL LOCALE CUCINA, RIPOSTIGLIO, BAGNO E ZONA SOGGIORNO-PRANZO; PIANO PRIMO (1°) DESTINATO A ZONA NOTTE CON N°3 STANZE DA LETTO E LOCALE DA BAGNO; PIANO SECONDO (2°) SOTTOTETTO NON ABITABILE (SOFFITTA).</p> <p>I PIANI S1, T, E 1° SONO COLLEGATI DA SCALA INTERNA IN C.A.; AL PIANO SOTTOTETTO È POSSIBILE ACCEDERE DAL DISIMPEGNO DEL PIANO 1° ATTRAVERSO APERTURA GIÀ REALIZZATA NEL SOLAIO E SCALA IN FERRO GIÀ ESISTENTE</p> <p>L'IMMOBILE CONFINA: A <b>NORD</b> CON ALTRA U.I. (SUB N°7); AD <b>OVEST</b> CON TERRENO (P.LLA 272) COSTITUENTE IL "LOTTO C" DELLA LOTTIZZAZIONE ██████████ LOCALITÀ COZZO LA TORRE; A <b>SUD</b> CON ALTRA U.I. (SUB N°5); AD <b>EST</b> CON STRADA DI LOTTIZZAZIONE (P.LLA 267).</p> <p>AL PARAGRAFO N°3 DELLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA È RIPORTATA LA DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE E LE CARATTERISTICHE DI FINITURA (DOCUMENTATI ALTRESÌ DALLE RITRAZIONI FOTOGRAFICHE IN ALLEGATO N°4). LA SUPERFICIE COMMERCIALE È DI MQ.193,00.</p> <p>DELL'APPARTAMENTO FA PARTE ANCHE LA QUOTA PARI AD 1/6 DELL'AREA URBANA DI 360 MQ.INDIVIDUATA IN CATASTO CON LA PARTICELLA N°303 SUB N°9.</p> <p>SULLA U.I. INDIVIDUATA CON IL SUB N°6 GRAVANO LE SEGUENTI FORMALITÀ:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>IPOTECA VOLONTARIA</b>, Iscrizione contro R.G. 6651; R.P. 1010 del 28.02.2008;</li> <li>- <b>IPOTECA LEGALE</b>, Iscrizione Contro: R.G. 34398; R.P. 6312 del 02.11.2009;</li> </ul>

F	UNITÀ IMMOBILIALE PER CIVILE ABITAZIONE
<p>APPARTAMENTO AD USO CIVILE ABITAZIONE DEL TIPO "VILLINO", IN CORSO DI COSTRUZIONE, SITO NEL COMUNE DI CERISANO (CS), FACENTE PARTE DELL'INTERVENTO EDILIZIO "PROGETTO DI CASA PLURIFAMILIARE IN CONTRADA COZZO LA TORRE" AUTORIZZATO CON PERMESSO A COSTRUIRE N°1364 DEL 19.10.2007. L'U.I., GIÀ DENUNCIATA IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI CERISANO (COD.C515), FOGLIO N°9 P.LLA N°303, RISULTA CENSITA ED IDENTIFICATA CON IL SUB N°7: CAT. A/7, CLASSE U, CONSISTENZA 8,5 VANI, RENDITA € 812,13;</p> <p>L'APPARTAMENTO. È DISPOSTO SU QUATTRO LIVELLI: -PIANO SEMINTERRATO (S1), DESTINATO A GARAGE E LOCALE DI SGOMBERO; -PIANO TERRA (T) CON IL LOCALE CUCINA, RIPOSTIGLIO, BAGNO E ZONA SOGGIORNO-PRANZO; PIANO PRIMO (1°) DESTINATO A ZONA NOTTE CON N°3 STANZE DA LETTO E LOCALE DA BAGNO; PIANO SECONDO (2°) SOTTOTETTO NON ABITABILE (SOFFITTA).</p> <p>I PIANI S1, T, E 1° SONO COLLEGATI DA SCALA INTERNA IN C.A.; AL PIANO SOTTOTETTO È POSSIBILE ACCEDERE DAL DISIMPEGNO DEL PIANO 1° ATTRAVERSO APERTURA GIÀ REALIZZATA NEL SOLAIO E SCALA IN FERRO NON ANCORA RELIZZATA.</p> <p>L'IMMOBILE CONFINA: a <b>Nord</b> con il sub n°9 ; ad <b>Ovest</b> con terreno (p.lla 272) costituente il "Lotto C" della lottizzazione <span style="background-color: black; color: black;">XXXXXXXXXX</span> località Cozzo La Torre; a <b>Sud</b> con altra u.i. (sub n°6); ad <b>Est</b> con strada di lottizzazione (p.lla 267).</p> <p>AL PARAGRAFO N°3 DELLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA È RIPORTATA LA DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE E LE CARATTERISTICHE DI FINITURA (DOCUMENTATI ALTRESÌ DALLE RITRAZIONI FOTOGRAFICHE IN ALLEGATO N°4). LA SUPERFICIE COMMERCIALE È DI MQ.209,50.</p> <p>DELL'APPARTAMENTO FA PARTE ANCHE LA QUOTA PARI AD 1/6 DELL'AREA URBANA DI 360 MQ.INDIVIDUATA IN CATASTO CON LA PARTICELLA N°303 SUB N°9.</p> <p>SULLA U.I. INDIVIDUATA CON IL SUB N°7 GRAVANO LE SEGUENTI FORMALITÀ:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>IPOTECA VOLONTARIA</b>, Iscrizione contro R.G. 6651; R.P. 1010 del 28.02.2008;</li> <li>- <b>IPOTECA LEGALE</b>, Iscrizione Contro: R.G. 34398; R.P. 6312 del 02.11.2009;</li> </ul>	

**TERRENO DI NATURA AGRICOLA**

FONDO AGRICOLO ESTESO PER 32.600 MQ. COMPLESSIVI, SITO ALLA C.DA "COZZO LA TORRE" DEL COMUNE DI CERISANO (CS) IN POSIZIONE BARICENTRICA RISPETTO AI CENTRI ABITATI DEI COMUNI DI CERISANO, MENDICINO, MARANO E CASTROLIBERO ED ATTRAVERSATO DALLA STRADA PROVINCIALE SP81 CHE LO DIVIDE IN DUE ZONE:

- ◆ ZONA SOPRA STRADA CHE COMPREDE I TERRENI CONTRADDISTINTI IN CATASTO AL FOGLIO N°9 CON LE PARTICELLE –
  - N°46, FABBRICATO RURALE, ARE 4, CA 10;
  - N°71, ULIVETO, CLASSE 1, ARE 28, CA 10; RD. € 13,79; R.A. € 8,71;
  - N°275, SEMINATIVO ARB., CLASSE 1, ARE 47, CA 50; RD. € 23,31; R.A. € 7,36;
- ◆ ZONA SOTTO STRADA CHE COMPREDE IL TERRENO CONTRADDISTINTO IN CATASTO AL FOGLIO N°9 CON LA P.LLA N°104 SEMINATIVO ARB., CLASSE 1, HA 2, ARE 46, CA 40; RD. € 120,89; R.A. € 38,18.

ENTRAMBE LE ZONE DI TERRENO, PRESENTANO IL PIANO DI CAMPAGNA IN LEGGERO DECLIVIO NEL SENSO LONGITUGINALE DI CIRCA IL 15% MA CIO NON NE COMPROMETTE UN AGEVOLE LAVORAZIONE CON MEZZI MECCANICI.

CONFINI:

- LA PORZIONE DEL FONDO SOPRASTRADA CONFINA: AD EST CON LA STRADA SP81, A NORD CON LA PARTICELLA N°45; AD OVEST CON LE PARTICELLE NN. 45, 249, 105, 276; A SUD CON LE P.LLE NN. 292, 80 E 130;
- -LA PORZIONE SOTTO STRADA CONFINA: AD EST CON STRADA VICINALE "CAMPAGNANO PIANETTE"; A NORD CON LA CORTE DEI FABBRICATI INDIVIDUATI DALLE PARTICELLE NN. 252, 253, 259 E 260; AD OVEST CON LA STRADA PROVINCIALE SP81; A SUD CON LE P.LLE NN. 4 E 79.

SUL FONDO GRAVANO LE SEGUENTI FORMALITÀ:

- **IPOTECA LEGALE**, Iscrizione Contro: R.G. 34398; R.P. 6312 del 02.11.2009;

Ciò è quanto, in fede e con serena coscienza, il sottoscritto rassegna ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Cosenza, 14.10.2017

Il Consulente

Ing. Carlo De Rose

