

TRIBUNALE DI COSENZA

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento R.F. : 70/2015


Giudice Delegato: Dott. Giorgio Previti

Curatore fallimentare: Dott. Antonio Nicosia

CONSULENZA TECNICA D' UFFICIO

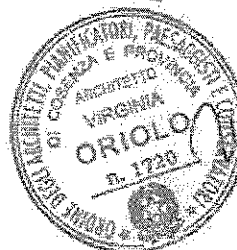
PERIZIA ESTIMATIVA

*Stima dei compendi immobiliari
Siti nei Comuni di
Marano Marchesato (CS) e Tarsia (CS)
di proprietà della Società*



Cosenza, 09/07/2018

Il C.T.U.:
Dott.ssa Arch. Virginia Oriolo
Via Torino n. 6
87036 RENDE (CS)



INDICE

Premessa	Pag. 4
PARTE PRIMA	
1. Incarico, provenienza, dati censurari relativi agli immobili, sopralluoghi, ubicazione, caratteri generali, confini, natura del diritto in capo al debitore, vincoli	Pag. 4-14
PARTE SECONDA	
2. Destinazione urbanistica, difformità edilizie, iscrizioni e trascrizioni	Pag. 14-16
PARTE TERZA	
3. Criterio di Stima, valutazione, ipotesi di vendita.	Pag. 16-25
4. ALLEGATI	Pag. 26-167

- All.n.01** :Foto aerea e cartografia di base (Geoportale Comune di Marano Marchesato)
- All.n.02** :Atto di compravendita Notaio Leucio GISONNA rep.165574 raccolta 34585 del 28/02/1996
- All.n.03** :Atto per mutamento denominazione d'Impresa Notaio Matteo MAZZOTTA rep.3107 raccolta 2397 del 16/12/2015 registrato a CS il 17/12/2015 al numero 12284 serie 1T
- All.n.04** :Atto Giudiziario del Tribunale di Cosenza –Sentenza dichiarativa di Fallimento eseguita d'ufficio circolare 03/2003 rep.1806/2015 del 18/12/2015 MANCA
- All.n.05**: Visura storica F.4 part.lla 1059 sub n.12
- All.n.06** : Decreto trasferimento beni immobili (sub 12) Tribunale Cosenza del 24/06/2015
- All.n.07** :Foto aerea lotto terreni in Tarsia
- All.n.08** :Atto di compravendita Notaio Leucio GISONNA rep.212386 del 07/02/2000.
- All.n.09** : Istanza accesso agli Atti Comune di Marano Marchesato (CS)
- All.n.10** :Documentazione fotografica beni in Marano Marchesato (CS)
- All.n.11** :Documentazione fotografica beni in Tarsia (CS)
- All.n.11b** :Foto aerea terreni in Tarsia (da Visual Taf Agenzia dell'Entrate)
- All.n.12**: Dati censurari F.4 part.lla 1059
- All.n.13** : Elaborato planimetrico del foglio di mappa n.4 part.lla 1059 con sub.10-13-16-17-18
- All.n.14**: Planimetria catastale F.4 part.lla 1059 sub.13
- All.n.15** : Visura storica F.4 part.lla 1059 sub n.13 e corti esclusive annesse sub.16-17-18
- All.n.16**: Visura storica F.4 part.lla 1059 sub n.10
- All.n.17**: Estratto di mappa F. 42 terreni in Tarsia
- All.n.18**: Visura storica F.42 part.lle 18-24-25-33 ed Estratto di Mappa F.42
- All.n.19**: Stralcio dello strumento urbanistico vigente con indicazione dell'area e legenda
- All.n.19b** : Stralcio NTA dello strumento urbanistico dell'area interessata
- All.n.20**: Copia CDU Comune di Tarsia con individuazione lotto e prescrizioni NTA
- All.n.21** : Copia Concessione Edilizia per costruzione edificio residenziale n.26/2002(oltre allegati)
- All.n.22** : Copia Permesso di Costruire in Variante edificio residenziale n.52/2006 (oltre allegati)
- All.n.23** : Copia Autorizzazione di Agibilità di due abitazioni (sub.11 e sub 14) e laboratorio (sub.12) del 19/07/2007
- All.n.24** : Copia Certificato di Collaudo depositato al Genio Civile Cosenza-pratica 02/4665 classe A del 29/06/2006
- All.n.25** : Carta dei Vincoli Beni culturali e paesaggistici
- All.n.26** : Ispezione ipotecaria sugli immobili – Conservatoria Registro Immobiliare -Agenzia dell'Entrate- n. 8 ispezioni
- All.n.27** : Tabella con dati O.M.I quotazioni immobiliari Provincia di Cosenza Anno 2017
- All.n.28** : Tabella con dati V.A.M. (valori Agricoli Medi) Provincia di Cosenza Anno 2014
- All.n.29** : Tabella con coefficienti di pertinenza edifici residenziali –Agenzia dell'Entrate.

**RELAZIONE DI STIMA DEI COMPENDEI IMMOBILIARI SITI
nel COMUNE DI MARANO MARCHESATO (CS) e
nel COMUNE DI TARSIA (CS) di proprietà della Società**

Premessa

La Relazione di Stima che segue ha lo scopo di formulare il più attendibile Valore di beni immobili inventariati di proprietà della Società [redacted] siti nei Comuni di Marano Marchesato (CS) e nel Comune di Tarsia (CS).

La sottoscritta Arch. Virginia Oriolo iscritta all'Albo professionale degli Architetti della Provincia di Cosenza al n°1720, e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Cosenza al n° 1210 con studio professionale in Rende Via Torino n.6, si è recata sul posto allo scopo di prendere visione dei luoghi, espletare i rilievi e le indagini del caso nonché quanto altro necessario per formulare il più attendibile giudizio di stima.

PARTE PRIMA

Incarico, identificazione del terreno oggetto di stima, provenienza e sue peculiarità.

1.1 - Incarico

L'incarico di che trattasi è stato conferito alla sottoscritta, dal Curatore del procedimento fallimentare della Società [redacted] il Dott. Antonio Nicosia, (autorizzato dal G.D. in data 15/05/2018) il quale, per l'individuazione dei valori di stima dei beni immobili inventariati di proprietà della Società [redacted] (con Sentenza dichiarata del Tribunale di Cosenza in data 18/12/2015 - R.F.70/2015), nella richiesta di nomina chiede i seguenti **QUESITI**:

“Il tecnico incaricato, dovrà effettuare la stima specificando oltre alla descrizione sintetica dei beni oggetto di inventario, l'ubicazione; i caratteri generali e tipologici del terreno e dei manufatti, l'estensione, l'identificazione catastale, i confini, la natura del diritto in capo alla società in fallimento [redacted] e la provenienza degli immobili. Inoltre, la stima dovrà essere corredata, con rilievi fotografici e planimetrici ed accertare la consistenza degli stessi nonché la corrispondenza o meno con i dati catastali e le eventuali possibilità di suddivisione in lotti.”

1.2 - Provenienza e dati censuari relativi agli immobili di proprietà del committente

La presente Relazione ha l'obiettivo di individuare i valori di stima dei beni immobili inventariati di proprietà della Società [redacted] Trattasi di:

-Compendio immobiliare sito nel Comune di Marano Marchesato (CS)

(**All.n.01**), lotto di terreno edificabile raggiungibile da via pubblica (Via Morroni) sul quale nel 2002 fu edificato un piccolo complesso residenziale a schiera con appartamenti su tre livelli e relative corti esclusive annesse recintate. In particolare la stima riguarda la porzione centrale del fabbricato (appartamento su 3 livelli), corti annesse, un piccolo laboratorio arti e mestieri (*) ed un'area urbana libera di seguito indicati:

-Area urbana di mq 580 – F. 4 particella 1059 sub 10;

-Laboratorio per arti e mestieri di mq 25, piano terra: F. 4 particella 1059 sub 12 Cat C/3;

-Appartamento di otto vani distribuiti su tre livelli (piano terra, piano primo e piano secondo) –

F.4 particella 1059 sub 13 Cat. A/2. Corti annesse:

- Corte di mq 64 - Foglio 4 Particella 1059 sub 16

- Corte di mq 45 - Foglio 4 Particella 1059 sub 17

- Corte di mq 25 - Foglio 4 Particella 1059 sub 18

Alla Società [redacted] l'ente urbano identificato con la particella 1059 del F.4 è pervenuto per la quota di 1/1 di piena proprietà con Atto di compravendita a rogito del Notaio Leucio Gissona del 28/02/1996 Rep.165574 raccolta 34585 registrato a Cosenza il 18/03/1996 al n.1331 serie 1/V e ivi trascritto il 06/03/1996 ai nn.5191/4343 da [redacted] per la quota di proprietà pari a 1/3 e [redacted] per la quota di proprietà pari a 2/3 (**All.n.02**)

In data 16/12/2015 protocollo n.CS0234850 con nota presentata con modello Unico in Atti del 18/12/2015 Rep.n.3107 Rogante: Matteo Mazzotta registrato a Cosenza Sede TDF Volume IT n.12284 del 17/12/2015 avviene "Mutamento di denominazione di Impresa (n.861.1/2015) da [redacted] a [redacted]" (**All.n.03**). Con Atto Giudiziario del Tribunale di Cosenza n.rep.1806/2015 del 18/12/2015 viene emessa Sentenza dichiarativa di Fallimento eseguita d'ufficio circolare 03/2003. (**All.n.04**)

Dalle visure storiche sulle particelle suindicate risultano intestate alla Società [redacted] l'appartamento su tre livelli e corti annesse (foglio 4 particella 1059 sub.13-16-17-18)

Alla Società [redacted] risultano intestate: l'area urbana di mq 580 (sub.10) ed il laboratorio di arti e mestieri (sub.12)*.

*In riferimento al laboratorio per arti e mestieri indicato al f.4 part.1059 sub 12 si sottolinea che sono emerse problematiche circa la titolarità del bene in quanto i

già proprietari di un appartamento all'interno della palazzina residenziale identificata al catasto al F.4 part.1059 sub.11, dichiaravano di essere proprietari del sub.12 (laboratorio) anche se catastalmente risultava intestato alla Società (All.n.05). Dopo vari accertamenti c/o uffici competenti risulta che il sub.12 non è più di proprietà della curatela in quanto a seguito Decreto di Trasferimento di beni immobili emanato dal G.E. dott. Giuseppe Greco in data 24/06/2015 è stato trasferito al

riportato in catasto al F.4 part.1059 sub.12 cat.C/3 consistenza mq.25 rendita 78.76 diritti pari alla quota di piena proprietà. (All.n.06). Allo stato attuale non risulta ancora trascritto c/o la Conservatoria dei Registri Immobiliari il suddetto Decreto, pertanto non risulta aggiornamento catastale. Nella circostanza che il sub.12 (laboratorio) risulti aggiudicato nella Procedura Esecutiva suindicata, prima della dichiarazione di Fallimento, tale bene non sarà oggetto di stima.

- **Compendio immobiliare sito nel Comune di Tarsia (CS) (All.n.07)**, lotto di terreno a destinazione agro-pascolare ed entrostante fabbricato rurale raggiungibile dall'Autostrada del Mediterraneo (svincolo Tarsia Nord)-località Grotta di Santa Maria.

Alla Soc. l'appezzamento di terreno identificato al Catasto al foglio n.42 part.lle 18-24-25 e 33 (fabbricato rurale) è pervenuto per la quota di 1/1 di piena proprietà con Atto di compravendita a rogito del Notaio Leucio Gissona del 07/02/2000 Rep.212386 raccolta 39845 registrato a Cosenza il 14/02/2000 al n.769 serie 1/V e ivi trascritto il 11/02/2000 ai nn.2995/2257 da nato a il per la quota di proprietà pari a 1/1(All.n.08).

Alla Società (prima) risultano intestate le seguenti part.lle: l'appezzamento di terreno di complessivi ha 12,884 (part.lle.18-24-25 del F.42) e l'entrostante fabbricato rurale di 3 are e 80 ca (part.lle.33 del F.42).

1.3 – Documentazione necessaria per accertamenti iniziali.

Prima di procedere con la visita/sopralluogo presso i beni in oggetto mi sono recata c/o i seguenti uffici per poter acquisire tutta la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico: (All.n.09 accesso agli atti).

-Comune di Marano Marchesato (CS)

-Copia Concessione Edilizia n.26/2002 del 2703/2003 per costruzione fabbricato di civile abitazione ;

-Copia Permesso a Costruire in Variante n° 52 del 13/09/2006 – Pratica n.

52/2006 ;

-Copia Autorizzazione di Agibilità relativa ai sub.11-12-14 del 19/07/2007 prot.4953;

-Copia Certificato di Collaudo pratica:2002/4665 classe A del 26/06/2006.

-Comune di Tarsia (CS)

-Copia C.D.U prot.3690 del 03/07/2018.

-Agenzia delle Entrate - Territorio

n. 1 Elaborato planimetrico dell'intera part.Illa 1059-scala 1:500

n. 1 Visura storica per immobile sub.13

n.1 Visura storica per immobile sub.12

n. 1 Planimetria catastale immobile (Appartamento sub.13)e corti annesse (sub.16-17-18)- scala 1:200

-Agenzia delle Entrate - Conservatoria Registri Immobiliari Agenzia Entrate di
Cosenza

n°8.Ispezioni ipotecarie

1.4 – Sopralluoghi-Marano Marchesato (CS)

Il sopralluogo è stato fissato il giorno 23/05/2018 alle ore 15.00. Presenti il Curatore fallimentare Dott. Antonio Nicosia E' stato possibile esaminare l'intera area urbana (particella 1059) in particolare il lotto di terreno (sub 10) e la corte (sub 18), in quanto non recintati e di libero accesso e l'unità immobiliare su 3 livelli (part.Illa 1059 sub 13). *(All.n.10-documentazione fotografica)*

Dapprima si è proceduto con il sopralluogo del piccolo appezzamento di terreno di forma irregolare confinante con la via pubblica(Via Morroni), con una piccola Chiesa dedicata a San Francesco da Paola (XIX sec.) e con altra particella di terreno (sub.18) interna al lotto. Il terreno ,delimitato verso strada pubblica , da muretto a secco, appare incolto e attualmente non utilizzato. Non sono presenti alberi ad alto fusto, né essenze ornamentali di pregio. Dal lato interno verso strada di accesso al complesso edilizio, non presenta alcun tipo di recinzione.

Per l' unità immobiliare particella 1059 sub 13 con corti annesse sub 16 e 17, è stata effettuata una ispezione sia dall'esterno che procedendo verso l'interno.

Inoltre si è proceduto con il rilievo dei locali interni a tutti i livelli con strumentazione adeguata, sia per quanto riguarda le dimensioni dei locali, delle altezze, la posizione delle aperture finestrate, delle scale di collegamento interne

ed esterne, delle aree di pertinenza e di tutto quanto necessario per riportare l'effettiva composizione dei beni .

In particolare si è proceduto con l'ispezione del piano primo ,accedendo dalla scala esterna, all'interno del quale è presente un ampio soggiorno-pranzo dal quale si accede alla cucina e ad un piccolo disimpegno che precede il bagno. Da questo livello, attraverso scala interna si raggiunge il secondo piano dove sono presenti n.3 camere da letto , n.1 bagno ed un piccolo disimpegno sul cui solaio è presente una botola d'ispezione per accesso al sottotetto non abitabile. Il piano interrato si raggiunge da scala interna presente al primo livello. Esso si compone di un unico ambiente dotato di aperture verso cortile esterno. In particolare si rileva che in luogo di portone basculante dim.240/220 previsto in progetto è stato posato serramento (porta-finestra) in legno a 4 ante. Per quanto riguarda la finestrella dim.90/130 essa risulta sprovvista di serramento e quindi completamente aperta.

All'interno l'appartamento si presenta allo stato rustico, con pareti intonacate, assenza di pavimentazione in tutti i locali e sulle scale, assenza di porte interne, di rivestimenti nei bagni e nelle cucine, di apparecchi igienico sanitari, rubinetterie ecc. L'impianto idro-sanitario è stato ultimato: assente la caldaia ed i termosifoni. L'impianto elettrico è stato realizzato, così come i punti luce negli ambienti e l'impianto citofonico. Mancano in parte gli interruttori, alcune prese e le placchette copri prese. Sono presenti tutti i serramenti esterni in legno e vetro camera con persiane alla romana (ad esclusione di n.1 finestra al piano seminterrato).Il portoncino d'ingresso blindato è stato posato .Per quanto riguarda le corti esterne davanti al fabbricato (sub.16) e dietro al fabbricato (sub.17) esse appaiono in pessimo stato di degrado, in particolare il cortile di accesso all'unità immobiliare dove sono presenti erbacce che ne impediscono in parte l'accesso, il cancello metallico esterno appare corroso dalla ruggine e la scala esterna risulta in parte pavimentata ed in parte con cemento a vista per assenza di piastrelle. Il cortile anteriore, accessibile da scaletta esterna sul balcone, si presenta con materiale di risulta depositato e privo di pavimentazione esterna. Le facciate esterne sono completate ad intonaco colore giallo tenue come il resto dell'intero fabbricato. La copertura è in tegole in laterizio tipo portoghese, gronde e pluviali verniciati color grigio. Assenti gli apparecchi illuminanti in facciata. Non è stato possibile accertare

il buon funzionamento degli impianti in quanto non collegati alle reti di distribuzione e/o non completi.

Terminata la fase di accesso ai luoghi le informazioni raccolte sono state esaminate ed elaborate, confrontandole con quanto indicato negli documentazione depositata c/o gli uffici tecnici comunali e lo stato dei luoghi. Non si è ritenuto necessario effettuare ulteriori sopralluoghi in quanto durante il 1° sopralluogo sono state reperite tutte le informazioni utili e sufficienti per potere procedere con la stima dei beni in oggetto.

1.4.1 – Sopralluoghi-Tarsia (CS)

Il sopralluogo è stato fissato il giorno 20/06/2018 alle ore 15.00. Presenti il Curatore fallimentare Dott. Antonio Nicosia Non è stato possibile esaminare l'intera area in quanto alcuni tratti risultavano inaccessibili con vegetazione incolta , sentieri non percorribile e terreno accidentato e in forte pendenza . (*All.n.11-documentazione fotografica*). Si è proceduto percorrendo la S.P.241 dopo l'uscita di Tarsia sud. Abbandonata la S.P.ci si immette in una stradina ponderale non asfaltata, in forte pendenza, che permette di arrivare in prossimità del lotto, che è stato possibile individuare grazie all'ausilio di Visual TAF-Agenzia dell'Entrate (*All.n.11bis*).

Il terreno si presenta molto accidentato, con parti pianeggianti ridotte e in gran parte collinare. Lungo la stradina ponderale presenta una vegetazione più rada con presenza di piccoli arbusti radi. Nella parte collinare la vegetazione è più fitta con presenza di querce e acacie, misto bosco. Non esistono recinzioni a delimitazione della proprietà. Per quanto riguarda l'entrostante fabbricato rurale , dal sopralluogo nella zona indicata in mappa, non risulta la presenza di nessun fabbricato rurale, probabilmente andato distrutto nel tempo. Attualmente il terreno non è in uso.

1.5 – Ubicazione/caratteri generali e tipologici/Estensioni/Confini

I beni immobili oggetto di stima sono localizzati nel Comune di Marano Marchesato (CS), paese collinare a circa 10 km dal capoluogo di provincia, raggiungibile attraversando il territorio del Comune di Castrolibero e nel Comune di Tarsia (CS) raggiungibile dall'Autostrada del Mediterraneo (uscita svincolo Tarsia) località Grotta di S,Maria. Vengono di seguito descritti i singoli immobili oggetto di stima:

A) Unità immobiliare (appartamento) con corti esclusive sita in Marano Marchesato Via Morroni n.41 censita la NCEU F.4 part.lla 1059 sub.13 ,sub.16,sub.17,sub.18

(All.n.12-13-14)

L'unità immobiliare in oggetto fa parte di un complesso a schiera a 3 p.f.t. realizzato nel 2002 costituito un unico fabbricato a 3 corpi principali ognuno dei quali presenta corti esclusive recintate attraverso le quali è possibile raggiungere tramite strada privata sprovvista di cancellata d'ingresso, la via pubblica. L'appartamento oggetto di stima è posto al centro tra i due laterali ed è identificato al NCEU al F.4 part.1059 sub.13. Si presenta esternamente con intonaco tinteggiato, infissi esterni in alluminio, persiane del tipo "alla romana". La struttura portante è in cemento armato con solaio di copertura del tipo a doppia falda; la struttura non presenta lesioni e fessurazioni tali da compromettere l'idoneità statica e, nonostante non sia abitato da molti anni, non si evidenziano criticità particolari. Lo stato generale di manutenzione e di conservazione è mediocre. Attualmente l'immobile non è in uso.

L'unità immobiliare si sviluppa su tre livelli collegati mediante scala interna, per una superficie totale calpestabile di 120,00 m² circa, oltre scala interna, balconi (24,00 m² ca.), sottotetto non abitabile (55,00 m² ca.) e corte recintata esclusiva (100,00 m² ca.); il portone principale ,di tipo blindato, posto al piano primo e raggiungibile mediante scala esterna rivestita parzialmente, accessibile da cortile di pertinenza antistante l'appartamento. Sullo stesso cortile si può accedere dal locale di sgombero posto al piano seminterrato. Ai vari livelli sono presenti:

-Piano terreno: unico locale di sgombero collegato al piano primo attraverso scala interna e alla corte antistante tramite porta-finestra. Tale locale è di dimensioni ridotte rispetto ai piani superiori in quanto la porzione retrostante è stata venduta alle due unità immobiliari adiacenti (a seguito variante a Concessione Edilizia)

-Piano Primo: ampio locale adibito a "zona living " ,cucina, disimpegno e bagno. Attraverso scala interna si raggiunge sia il piano inferiore che superiore.

-Piano secondo: "zona notte" n.3 camere da letto ,disimpegno e bagno.

-Sottotetto non abitabile raggiungibile attraverso botola di ispezione sprovvista di scaletta retrattile per una superficie di circa 55,00 mq. Attualmente si presenta allo stato rustico anche se , in assenza di scala , non si è potuti procedere con un ispezione completa del locale.

L' unità immobiliare ha di pertinenza due corti ad uso esclusivo, collegate all' appartamento, poste sia sul lato principale a nord-est ,sia su quello posteriore a sud-

ovest. Nel dettaglio:

-Corte sul davanti (part. 1059 sub 16): terreno di circa 65,00 m² ,recintato con cancellata metallica, dal quale si raggiunge, tramite scala esterna, l'ingresso all'appartamento al piano primo..

-Corte posteriore (part. 1059 sub 17): piazzale di circa 46,00 m² in battuto di cemento, recintato, accessibile attraverso scaletta presente sul balcone del locale cucina al piano primo.

Di pertinenza dell'unità immobiliare risulta un'altra corte (part. 1059 sub 18) di circa 25,00 mq la quale è posta distante dal fabbricato ma in adiacenza al lotto di terreno contraddistinto al sub.10 ed alla strada interna .Essa è priva di recinzione e pertanto accessibile .

L'unità immobiliare (foglio 4 particella 1059 sub 13) confina con le due corti ad uso esclusivo (sub 16 e sub 17) e con altre proprietà ;

La corte (foglio 4 particella 1059 sub 16) confina con unità immobiliare (sub 13), con la strada pubblica e con altre proprietà ;

La corte (foglio 4 particella 1059 sub 17) confina con unità immobiliare (sub 13) e con altre proprietà ;

La corte (foglio 4 particella 1059 sub 18) confina terreno (sub 10), con edificio di culto (Chiesa di San Francesco da Paola) e con la via pubblica.

Dalle indagini svolte presso l'Agenzia del Territorio è emerso che i beni suddetti sono correttamente identificati. (All.n.15)

FOGLIO	PART.	SUB.	INDIRIZZO	CAT.	CLASSE	CONS.	RENDITA	SUP.CATASTALE
4	1059	13		A/2	2	8 vani	599,09 euro	MQ 169
4	1059	16	V.MORRONI 41					MQ 64
4	1059	17						MQ 45
4	1059	18						MQ 25

B) Terreni siti in Marano Marchesato (CS) Via Morroni n.41 censiti al NCEU F.4 part.lla 1059 sub.10 . (All.n.16)

Trattasi di piccolo appezzamento di terreno edificabile di forma irregolare e in lieve pendenza, avente estensione complessiva di 580 mq e delimitato in buona parte da un muro a secco; il fondo, attualmente non utilizzato, non è adiacente all'appartamento e alle sue corti dirette, confina prevalentemente con la via pubblica, con una Chiesa e con altra particella di oggetto di procedura (Particella 1059 sub 18).

C) Terreni siti in Tarsia (CS) località Grotta di S.Maria censiti al NCEU F.42 part.lla 18-24-25-

33. (All.n.17-18)

Trattasi di un consistente terreno di forma irregolare situato a Tarsia nella località Grotta di S.Maria raggiungibile dall'Autostrada del Mediterraneo (svincolo Tarsia nord) avente estensione complessiva di HA 12.92.20 con destinazione agricola qualità pascolo e seminativo ed entrostante fabbricato rurale. I beni risultano correttamente identificati al NCEU:

FOGLIO	PAR T.	INDIRIZ ZO	QUALITA.	CLASSE	CONS. Ha Are ca	RENDIT A	SUP.CATASTA LE (HA)
42	18	TARSIA	PASCOLO SEMINATIVO	U 2	1 90 1 9 60	4,91 euro 19,81 euro	2,996
42	24	TARSIA	SEMINATIVO SEMINATIVO SEMINATIVO	3 3 2	1 70 1 1 60 80	26,34 euro 15,49 euro 53,98 euro	4,308
42	25	TARSIA	SEMINATIVO PASCOLO	2 U	2 98 2 60		5.58
42	33	TARSIA		Fabb.rural e	3 80	2633	

1.6 – Natura del diritto in capo al debitore/Vincoli/Provenienza

I vari immobili figurano di titolarità della Società [REDACTED] per la quota pari ad 1/1 di piena proprietà.

Alla data dell'acquisto l'Amministratore unico della società era il [REDACTED]

A [REDACTED] le particelle 230 e 886 del foglio 4, costituenti l'ente urbano identificato con la particella 1059 del foglio 4, sono pervenute per la quota di 1/1 di piena proprietà con atto di compravendita a rogito notaio Leucio Gissona del 28/02/ 1996 (Repertorio 165574, raccolta 34585), registrato a Cosenza il 18/03/1996 al n. 1331 serie IN e ivi trascritto il 06/03/1996 ai nn. 5191/4343 da: [REDACTED]

Successivamente in data 16/12/2015 protocollo n.CS0234850 con nota presentata con modello Unico in Atti del 18/12/2015 Rep.n.3107 Rogante: Matteo Mazzotta registrato a Cosenza Sede TDF Volume IT n.12284 del 17/12/2015 avviene **“Mutamento di denominazione di Impresa** “(n.861.1/2015) da [REDACTED] a [REDACTED] con sede in [REDACTED] (invariata) , messa in liquidazione della Società, cambio di denominazione

sociale, determinazione della sede di liquidazione e nomina del liquidatore. I soci rappresentanti del capitale sociale risultano: [REDACTED]

Nel 2015 con Atto Giudiziario del Tribunale di Cosenza n.rep.1806/2015 del 18/12/2015 viene emessa **Sentenza dichiarativa di Fallimento** eseguita d'ufficio circolare 03/2003.

-Compendio immobiliare sito nel Comune di Marano Marchesato (CS). Dalle visure storiche sulle particelle suindicate risultano intestate alla Società [REDACTED] l'appartamento su tre livelli e corti annesse (foglio 4 particella 1059 sub.13-16-17-18)

Alla Società [REDACTED] risultano intestate: l'area urbana di mq 580 (sub.10) ed alcuni terreni siti a Tarsia (CS) al F.42 part.lle 18-24-25 con annesso fabbricato rurale F.42 part.lla 33.

Il laboratorio di arti e mestieri (sub.12) a seguito Decreto di Trasferimento di beni immobili emanato dal G.E. dott. Giuseppe Greco in data 24/06/2015 è stato trasferito al [REDACTED] il bene sito a Marano Marchesato (CS) riportato in catasto al F.4 part.1059 sub.12 cat.C/3 consistenza mq.25 rendita 78.76 diritti pari alla quota di piena proprietà. . Allo stato attuale non risulta ancora trascritto c/o la Conservatoria dei Registri Immobiliari il suddetto Decreto, pertanto non risulta aggiornamento catastale. Nella circostanza che il sub.12 (laboratorio) risulti aggiudicato nella Procedura Esecutiva suindicata, prima della dichiarazione di Fallimento, tale bene non sarà oggetto di stima.

-Compendio immobiliare sito nel Comune di Tarsia (CS) , lotto di terreno a destinazione agropascolare ed entrostante fabbricato rurale raggiungibile dall'Autostrada del Mediterraneo (svincolo Tarsia Nord)-località Grotta di Santa Maria.

Alla Soc [REDACTED] l'appezzamento di terreno identificato al Catasto al foglio n.42 part.lle 18-24-25 e 33 (fabbricato rurale) è pervenuto per la quota di 1/1 di piena proprietà con Atto di compravendita a rogito del Notaio Leucio Gissona del 07/02/2000 Rep.212386 raccolta 39845 registrato a Cosenza il 14/02/2000 al n.769 serie 1/V e ivi trascritto il 11/02/2000 ai nn.2995/2257 da [REDACTED] per la quota di proprietà pari a 1/1.

Alla Società [REDACTED] (precedentemente [REDACTED]) risultano intestate le seguenti part.lle: l'appezzamento di terreno di complessivi ha 12,884 (part.lle.18-24-25 del F.42) e l'entrostante fabbricato rurale di 3 are e 80 ca (part.lla33 del F.42). (**All.n.18**)

PARTE SECONDA

Destinazione urbanistica del terreno/difformità edilizie/iscrizioni e trascrizioni.

2.1- Destinazione urbanistica

MARANO MARCHESATO (CS)

I beni oggetto di stima fanno tutti parte della medesima particella 1059 (sup. catastale mq 1.749) che nel vigente Strumento Urbanistico Comunale Urbanistico (attualmente vigente è il Piano Strutturale Comunale (PSC) adottato con Deliberazione del C.C. in data 21/09/2013) ha la seguente destinazione Urbanistica (***All.n.19***):

- Zona **B1** (Aree residenziali di completamento intensive) per una superficie di 86,6%
- Zona **A** (Centro storico) per una superficie di circa 3,2%
- Zona **STRADE-AMPLIATE** per una superficie di circa 10,2 %

Si specifica che mentre le corti esclusive (particella 1059 sub 16, sub 17 e sub 18) risultano completamente asservite ai fini della volumetria, già utilizzata per la realizzazione del complesso immobiliare, l'area urbana (particella 1059 sub 10) risulta completamente libera ai fini della volumetria. Infatti il terreno individuato al NCEU F.4 part.1059 sub.10 ricade all'interno della **Zona B1** che individua le "Aree residenziali di completamento intensive" nelle quali è consentita possibilità edificatoria. Il terreno ha una superficie di 580 mq e la volumetria massima realizzabile sarebbe di 580 mc considerando che l'indice di fabbricabilità previsto è pari a 1,00 mc/ mq.

All'art.18 delle N.T.A. allegate al PSC del Comune di Marano Marchesato per le aree B1 troviamo tutte le prescrizioni per la suddetta area (***All.n.19***).

TARSIA (CS)

I beni oggetto di stima fanno parte del foglio 42 part.lle 18-24-25 (sup. catastale ha 12,884) ed entrostante fabbricato rurale (sup.catastale 3 are 80 ca) che nel vigente Strumento Urbanistico Comunale Urbanistico hanno la seguente destinazione Urbanistica:

- Zona **E/1** (Aree con destinazione agricola boschiva silvicola)

Nel Certificato di destinazione urbanistica allegato sono indicate tutte le prescrizioni previste per la suddetta area. (***All.n.20***)

Terreni ricadenti in ZONA " E/1 " con destinazione d'uso
" Agricola boschiva silvicola ";

U.M.A	(Unità Min. Aziendale)	=	mq. 10.000
I.F.T.	(Indice Fabbricabilità Territoriale)	=	0,013 mq./mq (Residenziale) 0,10 mq./mq (Non residenziale)
D.I.	(Distanza Confine)	=	ml. 10,00
R.I.	(Rapporto H e distanza confine proprietà)	=	1/1
H max	(Altezza max fabbricato)	=	ml. 7,50
D.F.	(Distanza fabbricati)	=	ml. 10,00
D.S.	(Distanza strade)	=	quanto previsto per le diverse classificazioni di strade previste nella tabella C delle NTA.

2.2- Verifica difformità edilizie..

Per la verifica di eventuali difformità edilizie tra lo stato di fatto e le autorizzazioni rilasciate mi sono recata c/o gli Uffici tecnici del Comune di Marano Marchesato per reperimento documentazione, previa presentazione di Istanza di accesso agli Atti. (All.n.09). Dai controlli tra la documentazione reperita c/o gli Uffici Tecnici Comunali (Concessione Edilizia n.26/2002 -All.n.21- e Variante alla Concessione Edilizia n.56/2006 -All.n.22-) ed il rilievo eseguito durante il sopralluogo in cantiere in data 23/05/2018 non si rilevano difformità sostanziali tra le opere realizzate e quelle previste nel Progetto in Variante (n.56/2006), a meno di piccole variazioni che non comportano modifiche del numero dei vani e/o conseguente variazione della rendita associata. In particolare la posa di serramento in legno a 4 ante al piano terra (garge) in luogo di portone basculante dim.220/240 previsto in progetto. Si può pertanto affermare che le opere realizzate sono conformi a quelle autorizzate dagli uffici tecnici comunali.

Per quanto riguarda l'Agibilità dei locali si segnala che è stata rilasciata Autorizzazione di Agibilità esclusivamente per una parte dell'immobile ossia per n.2 abitazioni (sub.11 e sub.14) e per locale a destinazione artigianale /laboratorio al p.t. (sub.12). (All.n.23).

Non è stata rilasciata l'Agibilità dell'appartamento sub.13 oggetto della presente Perizia.

Dalla documentazione reperita si fa presente che la struttura del fabbricato a 3 p.f.t. è stata collaudata con Certificato di Collaudo depositato al Genio Civile di Cosenza pratica n.2002/4665 classe A del 29/06/2006 a firma dell'Ing.Fazzari (All.n.24).

2.3- Vincoli (All.n.25)

Dalle indagini effettuate risulta che non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e non risultano esistenti diritti demaniali o usi civici sull'area in oggetto. Tuttavia la Chiesa di San Francesco da Paola ,adiacente al lotto, risulta sottoposta al vincolo art.10 Beni culturali e paesaggistici.

2.4 – Iscrizioni e trascrizioni.

Da una ricerca c/o la Conservatoria Registri Immobiliari Agenzia Entrate di Cosenza – Ufficio Territorio ,si rileva che sui beni intestati alla Società [REDACTED] siti nel Comune di Marano Marchesato (CS) e di Tarsia (CS) risultano le seguenti formalità (iscrizioni-trascrizioni) (*All.n.26*).

PARTE TERZA

Criterio di stima e valutazione/Valutazioni/Ipotesi di vendita.

3.1- Criterio di stima adottato

Come già premesso nella prima parte, la suddetta Perizia ha lo scopo di stabilire il prezzo di vendita dei beni immobili inventariati di proprietà della Società [REDACTED] [REDACTED] (con Sentenza dichiarata del Tribunale di Cosenza in data 18/12/2015 - *R.F.70/2015*), mediante Asta pubblica. La suddetta Perizia pertanto costituisce parte integrante dell'Ordinanza di Vendita. L'obiettivo primario è la vendita del bene al miglior offerente.

In termini generali occorre stabilire il prezzo base di vendita dell'immobile / compendio immobiliare, con particolare riferimento alle condizioni di mercato immobiliare locale, alle valutazioni espresse dall'OMI, ed in base a numerosi fattori intrinseci alla natura del bene ossia le condizioni di fatto, lo stato generale di manutenzione, eventuali problematiche inerenti il bene, la loro sanabilità, esistenza di vincoli, servitù, lo stato in cui si trova l'immobile (libero/occupato), quindi valutare se il bene oggetto di stima può essere influenzato da peculiari condizioni intrinseche (ad esempio il livello di piano o la vetustà) o se, viceversa, la "location" particolarmente premiante o viceversa penalizzante.

La valutazione del compendio immobiliare sito nel Comune di Marano Marchesato seguirà il criterio del "valore di mercato" che definisce la più probabile quantità di denaro ottenibile dalla compravendita del bene mediante Asta pubblica.

Il procedimento adottato è quello sintetico-comparativo basato sull'analisi condotta su beni simili all'immobile oggetto di indagine, ma tenendo conto delle sue

caratteristiche intrinseche, e sviluppata su dati derivanti da fonti differenziate:

- beni in vendita tra privati nella stessa zona con simili caratteristiche
- le valutazioni espresse dall' OMI(*All.n.27*),
- analisi comparativi e relativa alle ultime vendite
- pareri Gratuiti degli agenti immobiliari

Ovviamente data la diversa natura dei beni in oggetto aventi differenti caratteristiche (terreni e fabbricati), le valutazioni saranno effettuate in maniera diversificata .Per quanto riguarda la valutazione del compendio immobiliare sito nel Comune di Tarsia (CS) si farà riferimento ai V.A.M. (Valori Agricoli Medi delle Regioni Agrarie della Provincia di Cosenza anno 2014) -Regione Agraria n.13 (*All.n.28*)

3.2 - Valutazione

A)Stima dell'immobile ad uso abitativo – unità immobiliare con corti esclusive sita in Marano Marchesato Via Morroni n.41 censita la NCEU F.4 part.IIIa 1059 sub.13 ,sub.16,sub.17,sub.18

Per la deteminazione del valore di Mercato del bene suddetto occorre individuare il Valore base unitario di mercato e moltiplicarlo per l'effettiva superficie commerciale (SC). Successivamente , se si riterrà opportuno, si applicheranno una riduzione/aumento del valore ottenuto sulla base di caratteristiche intrinseche/estrinseche dei beni.

$$VM= SC \times \text{Valore unitario } \text{€}/\text{mq}$$

Per la determinazione della Superficie commerciale (SC) si terrà presente sia la Superficie Residenziale(SR) sia la Superficie Non Residenziale(SNR):

$$SC= SR + SNR$$

In particolare la Superficie Residenziale(SR) riguarda:

-la superficie dei vani principali comprese le murature e i ttramezzi e la superficie delle pareti perimetrali, confinanti con altre proprietà, computate al 50 %;

La Superficie Non Residenziale (SNR) riguarda:

-spazi accessori quali garage, locali di sgombero, balconi e terrazzi, soffitte, cantine, aree scoperte.

Per le suddette superfici verranno applicati dei coefficienti di pertinenza (*All.n.29*),

[La superficie destinata a locale di sgombero posta al piano seminterrato, applicheremo coefficiente pari a 0,50;
Al locali ad uso sottotetto non accessibile sarà applicato il coefficiente pari a 0,20.

Le superfici delle aree scoperte di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, sono computate con coefficiente pari a 0,18.]

Pertanto la superficie Commerciale SC risulta:

	SR	SRN
Piano seminterrato (locale sgombero)		33,13 mq x 0.50= 16,56 mq
Piano Primo	62.00 mq	9,50 mq x 0.25= 2.37 mq
Piano secondo	56.00 mq	8,73 mq x 0.25 = 2,18 mq
Corti esterne		100,00 mq x 0.18= 18,00 mq
Sottotetto		<u>55,00 mq x 0.20= 11,00 mq</u>
	118.00 mq	50,11 mq

Pertanto la Consistenza Commerciale data dalla formula

SC=SR + SNR ossia SC= mq 118,00 + mq 50,11=mq 168,00 (arrotondato).

Dalle informazioni raccolte nel corso delle operazioni, individuate le variabili che influenzano il valore di mercato -dati O.M.I. (*All.n.27*) - e considerate le peculiarità dell'immobile in oggetto, collocato in zona centrale, è stato individuato un valore base unitario di mercato per abitazione civili in stato conservativo normale pari a 530,00 €/mq (valore minimo) ed 740,00 €/mq(valore massimo) da riferirsi ad immobili simili completati nelle parti esterne ed interne.

DATI O.M.I. Anno 2017 - Semestre 2 Provincia: COSENZA Comune: MARANO MARCHESATO							
Fascia/zona: Centrale/CENTRALE - VIA MAZZINI, GARIBALDI, DE GASPERI Codice di zona: B1							
Microzona catastale n.: 1 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	530	740	L	2	2,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	400	590	L	1,5	2,2	L

Nel nostro caso specifico, trattandosi di unità immobiliare al rustico con l'assenza di finiture interne, di impianti, di pavimentazioni e rivestimenti, di porte interne, di apparecchi igienico sanitari, sottotetto al grezzo, scale esterne con assenza di porzioni di pavimentazione, parti metalliche con presenza di fenomeni di corrosione, area verde incolta da sistemare, si reputa ragionevole applicare una riduzione del valore sopra indicato

considerato come medio di riferimento, ritenendo congruo un valore specifico di 450,00 €/mq. Pertanto:

$$VM = SC \times \text{Valore unitario €/mq.}$$

$$VM = MQ 168 \times 450,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 75.600,00$$

Inoltre è necessario tener presente dell'assenza di attestazione di agibilità dell'immobile stimando una conseguente riduzione del valore effettivo pari al 6%.

Valore Mercato del bene in condizioni ordinarie € 75.6000,00

A dedurre 6% per assenza Agibilità € 4.536,00

Valore mercato € 71.064,00 arrotondato € **71.000,00**

B) Stima dei terreni – siti in Marano Marchesato Via Morroni n.41 censita la NCEU F.4 part.lla 1059 sub.10

Il terreno in oggetto individuato al NCEU F.4 part.1059 sub.10 ricade all'interno della **Zona BI** che individua le "Aree residenziali di completamento intensive" nelle quali è consentita la possibilità edificatoria. Il terreno ha una superficie di 580 mq e la volumetria massima realizzabile sarebbe di 580 mc considerando che l'indice di fabbricabilità previsto è pari a 1,00 mc/ mq

Le NTA allegate al PSC del Comune di Marano Marchesato per le aree B1 all'art.18 prescrivono:

- Distanza di almeno 5,00 m dalla strada pubblica, che costeggia buona parte del terreno (lati Sud e Est);
- Distanza di almeno 10,00 m da altri fabbricati, fortemente vincolante data la presenza di una Chiesa proprio sul confine lato Nord

Il terreno che appare dalla forma molto irregolare, risente dalla presenza del vincolo di distanza dalla strada e dalla presenza importante dell'edificio di culto (Chiesa di San Francesco). Ne consegue che la realizzazione di nuove opere risulterebbe impossibile con la conseguente impossibilità di sfruttare la totalità della cubatura disponibile. Ne consegue che il valore di mercato reale del terreno in oggetto sarà molto più basso di quello di terreni edificabili aventi un indice di fabbricabilità simile in quanto si tratta di terreno potenzialmente edificabile ma di fatto inedificabile.

Valutate pertanto le informazioni raccolte c/o agenzie immobiliari di zona, valutate la vendita di

beni simili nella stessa zona tra privati, considerando le variabili suindicate circa le caratteristiche intrinseche del bene in oggetto si ritiene congruo considerare un valore base unitario di mercato pari a **9,00 €/mq**, anche considerando la previsione di un eventuale possibilità di trasferimento del diritto di edificabilità tra fondi (in base a quanto previsto dal vigente PSC).

Il valore di mercato del Terreno censito al N.C.E.U. al foglio 4 particella 1059 sub 10 si ottiene dal prodotto del valore unitario per la superficie:

$$VM1 = \text{Sup.} \times \text{Valore unitario €/mq.}$$

$$VM1 = \text{mq } 580,00 \times 9,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 5.220,00$$

Considerando lo stato dei luoghi del terreno che appare incolto, privo di alberi ornamentali e/o di pregio, di forma irregolare ed in pendenza si ritiene auspicabile applicare un coefficiente di deprezzamento ,riferito a valori intrinseci, pari a 0.90

Valore Mercato dei beni in condizioni ordinarie	€ 5.220,00
Applicando coefficiente di deprezzamento 0.95	€ <u>261,00</u>
Valore mercato	€ 4.959,00 arrotondato € 5.000,00

C) Stima dei terreni – siti in Tarsia (CS) censiti al NCT F.42 part.lle 18-24-25-33.

Il terreno in oggetto individuato al NCT F.42 part.lle 18-24-25-33 ricade all'interno della **Zona E/1** che individua le "Aree con destinazione agricola boschiva silvicola" nelle quali è consentita la possibilità edificatoria con un indice fondiario pari a IFT=0,013 mq/mq (residenziale) e 0,10mq/mq (non residenziale). Il terreno ha una superficie complessiva di ha 12.92.20 compresa la superficie del fabbricato rurale (part.lla 33- sup. 3 are e 80 ca) che non risulta in essere ,probabilmente andato distrutto.

Il terreno ,come già esposto, appare molto accidentato, incolto e difficilmente raggiungibile. Al contempo presenta una vegetazione misto bosco con presenza di querce e acacie, che lo ritiene adatto al pascolo.

Valutate pertanto le informazioni raccolte c/o agenzie immobiliari di zona, valutate la vendita di beni simili nella stessa zona tra privati, considerando le variabili suindicate circa le caratteristiche intrinseche del bene in oggetto a destinazione agricola si preferisce far riferimento ai V.A.M. (Valori Agricoli Medi delle Regioni Agrarie della Provincia di

Cosenza anno 2014) –Regione Agraria n.13 (ALL.n.28) per le diverse qualità:

- PASCOLO ARBORATO €/Ha 6.927,57

- SEMINATIVO €/Ha 10.716,08

Raggruppando nella seguente tabella le aree a destinazione PASCOLO ARBORATO abbiamo: Ha 1.90+2.60= Ha 4.50

Raggruppando nella seguente tabella le aree a destinazione SEMINATIVO abbiamo: Ha 1,960+1,70+ 1,00+1,608+2,98= Ha 8.38.40

F.42	18	TARSIA	PASCOLO	U	1 90
			SEMINATIVO	2	1 9 60
F.42	24	TARSIA	SEMINATIVO	3	1 70
			SEMINATIVO	3	1
			SEMINATIVO	2	1 60 80
F.42	25	TARSIA	SEMINATIVO	2	2 98
			PASCOLO	U	2 60
F.42	33	TARSIA		Fabb.rurale	3 80

TOTALE SUP.HA 12.92.20

Il valore di mercato del Terreno censito al N.C.T. al foglio 42 particelle 18-24-25 si ottiene dal prodotto del valore unitario per la superficie:

$$VM = \text{Sup.} \times \text{Valore unitario €/mq.}$$

Nel nostro caso specifico occorre differenziare le superfici in base alla qualità del terreno, pertanto moltiplicando la superficie per il VAM di riferimento:

$$VM \text{ Terreno PASCOLO} = \text{Ha } 4.50 \times \text{€/Ha } 6.927,57 = \text{€ } 31.174,06$$

$$VM \text{ Terreno SEMINATIVO} = \text{Ha } 8.38.40 \times \text{€/Ha } 10.716,08 = \text{€ } 89.843,61$$

Il Valore di Mercato (VM) complessivo dell'intero terreno è dato dalla somma di:

$$\text{€ } 31.174,06 + \text{€ } 89.843,61 = \text{€ } 121.017,67$$

Considerando lo stato dei luoghi del terreno che appare incolto, privo di alberi ornamentali e/o di pregio, di forma irregolare ed in pendenza si ritiene auspicabile applicare un coefficiente di deprezzamento ,riferito a valori intrinseci, pari a 0.90

Valore Mercato dei beni in condizioni ordinarie € 121.017,67

Applicando coefficiente di deprezzamento 0.90 € 12.101,76

Valore mercato € 108.915,90 arrotondato € **110.000,00**

3.3 – Ipotesi di vendita.

Viste e valutate tutte le caratteristiche e peculiarità dei beni oggetto di stima, al fine di realizzare una vendita veloce e proficua, si ritiene opportuno proporre tre lotti distinti:

LOTTO 1

DESCRIZIONE BENE	Unità immobiliare ad uso civile abitazione sita in Marano Marchesato alla Via Morroni n.41 in un complesso residenziale di case a schiera (appartamento centrale). Si sviluppa su n.3 livelli (piano terreno, piano primo, piano secondo e sottotetto non abitabile). Superficie interna calpestabile: 119,00mq Superficie balconi: 24,00mq ca., Sottotetto non abitabile: 55,00mq ca., Corti recintate: 100,00mq ca. Consistenza commerciale: 168,00mq L'immobile risulta privo di certificato di agibilità. L'immobile non risulta occupato.
IDENTIFICATIVI CATASTALI	Catasto Fabbricati Comune di Marano Marchesato (CS) Foglio 4 -particella 1059, subalterno 13, categoria A/2, Consistenza 8 vani. -particella 1059, subalterno 16 corte esclusiva, Consistenza 64 mq. -particella 1059, subalterno 17 corte esclusiva, Consistenza 45 mq. -particella 1059, subalterno 18 corte esclusiva, Consistenza 25 mq.
Natura e Titolarità giuridica intestati	L'immobile figura di proprietà della Società [REDACTED] (ora [REDACTED] in fallimento, per una quota pari ad 1/1 di piena proprietà.
Valore Base Stimato	€ 75.600,00
Detrazione per deprezzamento	€ 4.536,00
Prezzo Base per la vendita	€ 71.064,00 arrotondato € 71.000,00 (Euro settantunmila/00)

LOTTO 2

DESCRIZIONE BENE	Terreno adiacente al complesso residenziale sito in Marano Marchesato alla Via Morrone ricadente in zona B1 (Area residenziale di completamento intensive). Superficie totale :mq 580,00 in zona B1 (sub.10) L'area non risulta recintata. Confina con strada pubblica ed edificio di culto (Chiesa di San Francesco da Paola).
IDENTIFICATIVI CATASTALI	Catasto Fabbricati Comune di Marano Marchesato (CS) Foglio 4 -particella 1059, subalterno 10, categoria Area urbana, Consistenza 580mq.
Natura e Titolarità giuridica intestati	L'immobile figura di proprietà della Società [REDACTED] (ora [REDACTED]) in fallimento, per una quota pari ad 1/1 di piena proprietà.
Valore Base Stimato	€ 5.445,00
Detrazione per deprezzamento	€ 545,00
Prezzo Base per la vendita	€ 4.900,00 arrotondato € 5.000,00 (Euro cinquemila/00)

LOTTO 3

DESCRIZIONE BENE	<p>Terreno agricolo sito in Tarsia ed entrostante fabbricato rurale ricadente in zona E/1 (Area con destinazione agricola boschiva silvicola).</p> <p>Sup. totale terreno Ha 12.92.20</p> <p>(di cui Ha 4.50 destinata a pascolo arborato e Ha 8.38.40 destinato a seminativo).</p> <p>Il piccolo fabbricato rurale di consistenza mq 380 risulta inesistente allo stato attuale L'area non risulta recintata.</p> <p>Confina con strada ponderale e ditte terze.</p>
IDENTIFICATIVI CATASTALI	<p>Catasto Fabbricati Comune di Tarsia (CS)</p> <p>Foglio 42</p> <ul style="list-style-type: none">-particella 18, categoria mod.26, Consistenza Ha 1 90 are qualità: pascolo arborato-particella 18, categoria mod.26, Consistenza Ha 1 9 are 60 ca qualità: seminativo-particella 24, categoria mod.26, Consistenza Ha 1 70 are qualità: seminativo-particella 24, categoria mod.26, Consistenza Ha 1 qualità: seminativo-particella 24, categoria mod.26, Consistenza Ha 1 60 are 80 ca qualità: seminativo-particella 25, categoria mod.26, Consistenza Ha 2 98 are qualità: seminativo-particella 25, categoria mod.26, Consistenza Ha 2 60 are qualità: pascolo arborato-particella 33, categoria mod.26, Consistenza 3 are 80 ca qualità: fabbricato rurale
Natura e Titolarità giuridica intestati	<p>L'immobile figura di proprietà della Società XXXXXXXXXX (ora XXXXXXXXXX) in fallimento, per una quota pari ad 1/1 di piena proprietà.</p>
Valore Base Stimato	€ 121.017,67
Detrazione per deprezzamento	€ 12.101,76
Prezzo Base per la vendita	€ 108.915,90 arrotondato € 110.000,00 (Euro centodiecimila/00)

Tanto riferisce e giudica la sottoscritta nel consegnare la presente Perizia,
redatta in maniera conforme alla realtà, a completa evasione del suo incarico.

Distinti saluti.

Cosenza, 09/07/2018

IL C.T.U.

Arch. Virginia Oriolo

