

# TRIBUNALE DI COSENZA

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO

*Sentenza n° 8/2013 R.F. del Tribunale di Cosenza*

*CURATORE DEL FALLIMENTO: DOTT.SSA AIDA MARIA FRANCESCA LONGO*

## *RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI FACENTI PARTE DELL'ATTIVO FALLIMENTARE.*

*COSENZA, MAGGIO 2015*



*IL CONSULENTE TECNICO  
ING. GIUSEPPE CHIAPPETTA*

## INDICE

|            |  |          |
|------------|--|----------|
| <b>1.0</b> | <b>PREMESSA .....</b>  | <b>1</b> |
| <b>2.0</b> | <b>IMMOBILI GRUPPO 1 - TRE APPARTAMENTI CON RELATIVE PERTINENZE E CINQUE SOFFITTE SITI IN UN FABBRICATO IN MONTALTO UFFUGO, ALLA LOCALITÀ TAVERNA, VIA CAMILLO BENSO CONTE DI CAVOUR 3</b> |          |
| 2.1        | IMMOBILI GRUPPO 1 - QUESITO N° 1 (DESCRIZIONE DEI BENI).....   | 3        |
| 2.1.1      | IMMOBILE "I.A" – APPARTAMENTO UBICATO AL PIANO TERRA<br>CONTRADDISTINTO CON IL SUB 17 .....  | 4        |
|            | IMMOBILE "I.A" – SUPERFICI.....  | 5        |
|            | IMMOBILE "I.A" – CONFINI.....  | 6        |
|            | IMMOBILE "I.A" – DATI CATASTALI .....  | 6        |
| 2.1.2      | IMMOBILE "I.B" – APPARTAMENTO UBICATO AL PIANO TERRA<br>CONTRADDISTINTO CON IL SUB 18 .....  | 6        |
|            | IMMOBILE "I.B" – SUPERFICI.....  | 8        |
|            | IMMOBILE "I.B" – CONFINI.....  | 8        |
|            | IMMOBILE "I.B" – DATI CATASTALI .....  | 8        |
| 2.1.3      | IMMOBILE "I.C" – APPARTAMENTO UBICATO AL PIANO PRIMO<br>CONTRADDISTINTO CON IL SUB 6 .....   | 9        |
|            | IMMOBILE "I.C" – SUPERFICI.....  | 10       |
|            | IMMOBILE "I.C" – CONFINI.....  | 11       |
|            | IMMOBILE "I.C" – DATI CATASTALI .....  | 12       |
| 2.1.4      | IMMOBILI "I.D", "I.E", "I.F", "I.G" E "I.H" – SOFFITTE AL PIANO QUARTO<br>CONTRADDISTINTE RISPETTIVAMENTE CON I SUB 12, 21, 22, 23 E 24.....   | 12       |
| 2.2        | IMMOBILI GRUPPO 1 - QUESITO N° 2 (CONFORMITÀ URBANISTICA) .....  | 15       |
| 2.3        | IMMOBILI GRUPPO 1 - QUESITO N° 3 (STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE).....   | 15       |
| 2.4        | IMMOBILI GRUPPO 1 - QUESITO N° 4 (OCCUPAZIONE IMMOBILI) .....  | 15       |
| 2.4.1      | IMMOBILE "I.A" – APPARTAMENTO UBICATO AL PIANO TERRA<br>CONTRADDISTINTO CON IL SUB 17 .....  | 16       |
| 2.4.2      | IMMOBILE "I.B" – APPARTAMENTO UBICATO AL PIANO TERRA<br>CONTRADDISTINTO CON IL SUB 18 .....  | 16       |
| 2.4.3      | IMMOBILE "I.C" – APPARTAMENTO UBICATO AL PIANO PRIMO<br>CONTRADDISTINTO CON IL SUB 6 .....   | 16       |
| 2.4.4      | IMMOBILE "I.D" – SOFFITTA UBICATA AL PIANO QUARTO CONTRADDISTINTA<br>CON IL SUB 12 .....   | 16       |
| 2.4.5      | IMMOBILE "I.E" – SOFFITTA UBICATA AL PIANO QUARTO CONTRADDISTINTA<br>CON IL SUB 21 .....   | 16       |
| 2.4.6      | IMMOBILE "I.F" – SOFFITTA UBICATA AL PIANO QUARTO CONTRADDISTINTA<br>CON IL SUB 22 .....   | 16       |
| 2.4.7      | IMMOBILE "I.G" – SOFFITTA UBICATA AL PIANO QUARTO CONTRADDISTINTA<br>CON IL SUB 23 .....   | 16       |
| 2.4.8      | IMMOBILE "I.H" – SOFFITTA UBICATA AL PIANO QUARTO CONTRADDISTINTA<br>CON IL SUB 24 .....   | 17       |
| 2.5        | IMMOBILI GRUPPO 1 - QUESITO N° 5 (VINCOLI E FINITURE DI PREGIO).....   | 17       |
| 2.6        | IMMOBILI GRUPPO 1 - QUESITO N° 6 (VALORE DEGLI IMMOBILI) .....   | 17       |
| 2.6.1      | VALORE IMMOBILE "I.A" – APPARTAMENTO UBICATO AL PIANO TERRA<br>CONTRADDISTINTO CON IL SUB 17 .....   | 18       |
| 2.6.2      | VALORE IMMOBILE "I.B" – APPARTAMENTO UBICATO AL PIANO TERRA<br>CONTRADDISTINTO CON IL SUB 18 .....   | 19       |
| 2.6.3      | VALORE IMMOBILE "I.C" – APPARTAMENTO UBICATO AL PIANO PRIMO<br>CONTRADDISTINTO CON IL SUB 6 .....  | 19       |
| 2.6.4      | VALORE IMMOBILE "I.D" – SOFFITTA UBICATA AL PIANO QUARTO<br>CONTRADDISTINTA CON IL SUB 12.....   | 19       |
| 2.6.5      | VALORE IMMOBILE "I.E" – SOFFITTA UBICATA AL PIANO QUARTO<br>CONTRADDISTINTA CON IL SUB 21.....   | 19       |

|       |  |    |
|-------|--|----|
| 2.6.6 | VALORE IMMOBILE "1.F" – SOFFITTA UBICATA AL PIANO QUARTO<br>CONTRADDISTINTA CON IL SUB 22..... | 19 |
| 2.6.7 | VALORE IMMOBILE "1.G" – SOFFITTA UBICATA AL PIANO QUARTO<br>CONTRADDISTINTA CON IL SUB 23..... | 19 |
| 2.6.8 | VALORE IMMOBILE "1.H" – SOFFITTA UBICATA AL PIANO QUARTO<br>CONTRADDISTINTA CON IL SUB 24..... | 20 |
| 2.7   | IMMOBILI GRUPPO 1 - QUESITO N° 7 (VENDITA IN LOTTI).....                                       | 20 |
| 2.8   | IMMOBILI GRUPPO 1 - QUESITO N° 8 (ALLEGATI).....   | 20 |
| 2.9   | IMMOBILI GRUPPO 1 - QUESITO N° 9 (PARTE CONCLUSIVA).....                                       | 20 |

**3.0 TERRENI SITI IN COMUNE DI MONTALTO UFFUGO, ALLA LOCALITÀ CIARAMILARO ED ALLA VIA TORRIONE.....21**

|       |  |    |
|-------|--|----|
| 3.1   | IMMOBILI GRUPPO 2 - QUESITO N° 1 (DESCRIZIONE DEI BENI).....           | 21 |
| 3.1.1 | TERRENI ALLA LOCALITÀ CIARAMILARO.....                                 | 21 |
|       | LOTTO 2.A.....   | 21 |
|       | LOTTO 2.B.....   | 22 |
| 3.1.2 | TERRENI IN VIA TORRIONE.....   | 22 |
|       | LOTTO 2.C.....   | 22 |
|       | LOTTO 2.D.....   | 23 |
| 3.2   | IMMOBILI GRUPPO 2 - QUESITO N° 2 (CONFORMITÀ URBANISTICA).....         | 23 |
| 3.3   | IMMOBILI GRUPPO 2 - QUESITO N° 3 (STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE)..... | 23 |
| 3.4   | IMMOBILI GRUPPO 2 - QUESITO N° 4 (OCCUPAZIONE IMMOBILI).....           | 24 |
|       | 3.4.1 LOTTO "2.A" – LOCALITÀ CIARAMILARO.....                          | 24 |
|       | 3.4.2 LOTTO "2.B" – LOCALITÀ CIARAMILARO.....                          | 24 |
|       | 3.4.3 LOTTO "2.C" – VIA TORRIONE.....                                  | 24 |
|       | 3.4.4 LOTTO "2.D" – VIA TORRIONE.....                                  | 24 |
| 3.5   | IMMOBILI GRUPPO 2 - QUESITO N° 5 (VINCOLI E FINITURE DI PREGIO).....   | 24 |
| 3.6   | IMMOBILI GRUPPO 2 - QUESITO N° 6 (VALORE DEGLI IMMOBILI).....          | 24 |
|       | 3.6.1 VALORE LOTTO "2.A" – LOCALITÀ CIARAMILARO.....                   | 25 |
|       | 3.6.2 VALORE LOTTO "2.B" – LOCALITÀ CIARAMILARO.....                   | 25 |
|       | 3.6.3 VALORE LOTTO "2.C" – VIA TORRIONE.....                           | 25 |
|       | 3.6.4 VALORE LOTTO "2.D" – VIA TORRIONE.....                           | 25 |
| 3.7   | IMMOBILI GRUPPO 2 - QUESITO N° 7 (VENDITA IN LOTTI).....               | 25 |
| 3.8   | IMMOBILI GRUPPO 2 - QUESITO N° 8 (ALLEGATI).....                       | 25 |
| 3.9   | IMMOBILI GRUPPO 2 - QUESITO N° 9 (PARTE CONCLUSIVA).....               | 25 |

**5.0 Prospetto riassuntivo.....27**

|  |                     |    |
|--|---------------------|----|
|  | Lotto n° "1.A"..... | 27 |
|  | Lotto n° "1.B"..... | 27 |
|  | Lotto n° "1.C"..... | 28 |
|  | Lotto n° "1.D"..... | 29 |
|  | Lotto n° "1.E"..... | 29 |
|  | Lotto n° "1.F"..... | 29 |
|  | Lotto n° "1.G"..... | 30 |
|  | Lotto n° "1.H"..... | 30 |
|  | Lotto n° "2.A"..... | 31 |
|  | Lotto n° "2.B"..... | 31 |
|  | Lotto n° "2.C"..... | 32 |
|  | Lotto n° "2.D"..... | 32 |

## ELENCO DEGLI ALLEGATI

- Allegato A** *Accertamenti ipotecari svolti richiesti del curatore alla per determinare la consistenza immobiliare della*
- Allegato 1.1** *Immobili gruppo 1 - Inquadramento territoriale;*
- Allegato 1.2** *Immobili gruppo 1 - Interrogazione Osservatorio del Mercato Immobiliare;*
- Allegato 1.3** *Immobili gruppo 1 - Documentazione fotografica esterno fabbricato;*
- Allegato 1.4** *Immobile 1.A - Appartamento ubicato al piano terra contraddistinto con il sub 17 - planimetria di rilievo con indicazione delle superfici;*
- Allegato 1.5** *Immobile 1.A - Appartamento ubicato al piano terra contraddistinto con il sub 17 - documentazione fotografica interno appartamento;*
- Allegato 1.6** *Immobili gruppo 1 - Estratto di mappa catastale ed elaborato planimetrico;*
- Allegato 1.7** *Immobile 1.A - Appartamento ubicato al piano terra contraddistinto con il sub 17 – visura e planimetria catastali;*
- Allegato 1.8** *Immobile 1.B - Appartamento ubicato al piano terra contraddistinto con il sub 18 - planimetria di rilievo con indicazione delle superfici;*
- Allegato 1.9** *Immobile 1.B - Appartamento ubicato al piano terra contraddistinto con il sub 18 - documentazione fotografica interno appartamento;*
- Allegato 1.10** *Immobile 1.B - Appartamento ubicato al piano terra contraddistinto con il sub 18 – visura e planimetria catastali;*
- Allegato 1.11** *Immobile 1.C - Appartamento ubicato al piano primo contraddistinto con il sub 6 - planimetria di rilievo con indicazione delle superfici;*
- Allegato 1.12** *Immobile 1.C - Appartamento ubicato al piano primo contraddistinto con il sub 6 - documentazione fotografica interno appartamento;*
- Allegato 1.13** *Immobile 1.C - Appartamento ubicato al piano primo contraddistinto con il sub 6 – visura e planimetria catastali;*
- Allegato 1.14** *Immobili 1.D, 1.E, 1.F, 1.G e 1.H – Soffitte al piano quarto contraddistinte rispettivamente con i sub 12, 21, 22, 23 e 24 - documentazione fotografica;*
- Allegato 1.15** *Immobile 1.E – Soffitta al piano quarto contraddistinta con il sub 21 - planimetria di rilievo con indicazione delle superfici;*
- Allegato 1.16** *Immobile 1.G – Soffitta al piano quarto contraddistinta con il sub 23 - planimetria di rilievo con indicazione delle superfici;*
- Allegato 1.17** *Immobile 1.D – Soffitta al piano quarto contraddistinta con il sub 12 – visura e planimetria catastali;*
- Allegato 1.18** *Immobile 1.E – Soffitta al piano quarto contraddistinta con il sub 21 – visura e planimetria catastali;*
- Allegato 1.19** *Immobile 1.F – Soffitta al piano quarto contraddistinta con il sub 22 – visura e planimetria catastali;*
- Allegato 1.20** *Immobile 1.G – Soffitta al piano quarto contraddistinta con il sub 23 – visura e planimetria catastali;*
- Allegato 1.21** *Immobile 1.H – Soffitta al piano quarto contraddistinta con il sub 24 – visura e planimetria catastali;*
- Allegato 1.22** *Immobili gruppo 1 – Documentazione urbanistica;*
- Allegato 1.23** *Immobili gruppo 1 – Stralcio N.T.A. dello strumento urbanistico vigente;*

- Allegato 1.24** *Immobilabile 1.A - Appartamento ubicato al piano terra contraddistinto con il sub 17 – preliminare di acquisto;*
- Allegato 1.25** *Immobilabile 1.B - Appartamento ubicato al piano terra contraddistinto con il sub 18 – contratto preliminare di vendita e contratto di compravendita (scrittura privata);*
- Allegato 1.26** *Immobilabile 1.C - Appartamento ubicato al piano primo contraddistinto con il sub 6 – contratto preliminare di compravendita e successiva integrazione;*
- Allegato 2.1** *Immobili gruppo 2 - Inquadramento territoriale;*
- Allegato 2.2** *Immobili gruppo 2 – Terreni lotti “2.A” e “2.B” – documentazione fotografica;*
- Allegato 2.3** *Immobili gruppo 2 – Terreni lotti “2.A” e “2.B” – estratto di mappa e visure catastali;*
- Allegato 2.4** *Immobili gruppo 2 – Terreni lotti “2.C” e “2.D” – estratto di mappa, elaborato planimetrico e visure catastali;*
- Allegato 2.5** *Immobili gruppo 2 – Terreni lotti “2.C” e “2.D” – documentazione fotografica;*
- Allegato 2.6** *Immobili gruppo 2 – certificato di destinazione urbanistica;*

## **1.0 PREMESSA**

Il giorno 9 dicembre 2013, la dott.ssa Aida Maria Francesca Longo, curatore del fallimento (sentenza n° 8/2013 R.F. Tribunale di Cosenza) nominava il sottoscritto ing. Giuseppe Chiappetta, residente a \_\_\_\_\_ e con studio professionale in Cosenza alla Via Pietro Colletta n° 4, Consulente Tecnico per la valutazione degli immobili acquisiti al fallimento; all'atto di nomina venivano posti al sottoscritto i quesiti e richieste le operazioni seguenti:

- 1) *Individuare e descrivere gli immobili acquisiti all'attivo del fallimento indicando il comune, la località, la via, il numero civico, il piano, l'interno e la relativa superficie in metri quadri, indicando altresì i confini e i dati catastali attuali e verificando se detti confini e dati catastali corrispondano o meno a quelli riportati nella nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento.*
- 2) *Accertare con riferimento alla legge 28.2.1985, n.47, e successive modificazioni ed integrazioni sul condono edilizio, l'epoca di realizzazione dell'immobile, gli estremi della licenza o della concessione edilizia, la conformità della stessa agli strumenti urbanistici e la rispondenza della costruzione alle previsioni della concessione, nonché eventuali modifiche subite dalla costruzione e gli estremi degli atti amministrativi autorizzativi delle variazioni o ristrutturazioni.*
- 3) *Accertare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*
- 4) *Indicare se gli immobili sono liberi o occupati, in quest'ultimo caso acquisendo il relativo titolo di possesso.*
- 5) *Indicare l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, o alberghieri ovvero di finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.*
- 6) *Stabilire il valore degli immobili, per singoli lotti, se frazionabili, con indicazione dei criteri di stima usati.*
- 7) *Verificare la possibilità di vendere gli immobili in uno o più lotti, indicando in tal caso i singoli lotti.*
- 8) *Allegare alla relazione una planimetria dell'immobile o copia della planimetria catastale, le foto nonché i certificati catastali qualora quelli esistenti agli atti della procedura concorsuale non siano aggiornati.*
- 9) *Indicare con precisione, in un'apposita parte conclusiva della relazione, la consistenza degli immobili, o loro parti o lotti o quote, ai fini della esatta individuazione degli stessi nel bando di vendita e cioè: tipo di immobile; eventuale suddivisione in lotti o quote ideali; ubicazione (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno); dati catastali attuali; confini (almeno tre); provenienza del bene; descrizione (superficie in metri quadri, vani, servizi); valore del cespite risultante dalla stima.*
- 10) *Redigere la perizia anche su supporto digitale.*

Gli immobili da periziare sono stati indicati dal curatore, in base a quanto emerso dagli accertamenti ipotecari che lo stesso ha provveduto a far svolgere dalla \_\_\_\_\_ di Rende per individuare la consistenza immobiliare della \_\_\_\_\_ (vedasi allegato A).

Per l'espletamento dell'incarico affidato, dopo l'acquisizione delle planimetrie catastali, il sottoscritto ha effettuato l'accesso negli immobili da stimare per svolgere i necessari sopralluoghi e rilievi; i sopralluoghi sono stati svolti i giorni 29 gennaio 2014 e 1 aprile 2014.

Successivamente, il sottoscritto ha provveduto ad eseguire i necessari accertamenti nei competenti uffici, acquisendo la documentazione urbanistica per ciascun immobile; inoltre, a causa di alcune discrepanze tra quanto riportato catastalmente e quanto riscontrato in fase di sopralluogo relativamente ad alcuni terreni (discrepanze che saranno appresso meglio esplicitate), è stato necessario svolgere indagini e ricerche documentali che hanno richiesto lunghe attese, giacché parte della documentazione necessaria a giustificare le discrepanze è stata fornita direttamente dalla

Gli immobili acquisiti al fallimento sono stati raggruppati in base alla loro ubicazione ed alle loro intrinseche caratteristiche come di seguito elencato:

**IMMOBILI GRUPPO 1 - DUE APPARTAMENTI CON RELATIVE PERTINENZE E CINQUE SOFFITTE SITI IN UN FABBRICATO IN MONTALTO UFFUGO, ALLA LOCALITÀ TAVERNA, VIA CAMILLO BENSO CONTE DI CAVOUR;**

**IMMOBILI GRUPPO 2 - TERRENI SITI IN COMUNE DI MONTALTO UFFUGO, ALLA LOCALITÀ CIARAMILARO ED ALLA VIA TORRIONE SNC.**

Per una più facile lettura della presente relazione, si è proceduto a rispondere ai quesiti posti trattando separatamente, ciascuno in apposito capitolo, i gruppi di immobili sopra elencati.

**2.0 IMMOBILI GRUPPO 1 - TRE APPARTAMENTI CON RELATIVE PERTINENZE E CINQUE SOFFITTE SITI IN UN FABBRICATO IN MONTALTO UFFUGO, ALLA LOCALITÀ TAVERNA, VIA CAMILLO BENSO CONTE DI CAVOUR**

**2.1 IMMOBILI GRUPPO 1 - QUESITO N° 1 (DESCRIZIONE DEI BENI)**

*Individuare e descrivere gli immobili acquisiti all'attivo del fallimento indicando il comune, la località, la via, il numero civico, il piano, l'interno e la relativa superficie in metri quadri, indicando altresì i confini e i dati catastali attuali e verificando se detti confini e dati catastali corrispondano o meno a quelli riportati nella nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento.*

Gli appartamenti e le soffitte in oggetto sono ubicati in un edificio sito in comune di Montalto Uffugo, alla frazione Taverna, in Via Camillo Benso Conte di Cavour. L'ingresso al fabbricato avviene attraverso ampia corte condominiale recintata, prospiciente la via Camillo Benso Conte di Cavour (vedasi allegato 1.1 - inquadramento territoriale).

La zona, posta circa 1,5 chilometri a nord dallo svincolo autostradale per Montalto Uffugo, risulta ben servita dal tessuto viario, essendo raggiungibile da più direzioni mediante strade di primaria importanza (SS 19 da Cosenza o da Torano stazione, SS 559 dalla stazione di Acri-Bisignano); in particolare, l'isolato in cui è ubicato il fabbricato, di forma pressoché rettangolare, risulta circoscritto dalle due arterie anzidette, denominate nel tratto di competenza comunale rispettivamente Corso Italia e Via Giuseppe Verdi, nonché da Via dei Tigli e Via Camillo Benso Conte di Cavour. La zona viene identificata come Zona OMI E1 dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per la quale lo stesso Osservatorio fornisce le quotazioni riportate nell'allegato 1.2.

La frazione Taverna, complice l'accennata vicinanza allo svincolo autostradale, ha subito negli ultimi anni un veloce sviluppo, con la costruzione di molti nuovi fabbricati, con tipologia di palazzi e palazzine residenziali pluripiano o di edifici esclusivamente commerciali; in tal modo, Taverna è divenuta più popolata del centro di Montalto, contando ad oggi circa 8000 abitanti. Alla crescita demografica si è affiancata quella commerciale: numerosi gli esercizi di vicinato, con attività anche di pregio, e buona presenza di medie strutture di vendita nel settore alimentare, non alimentare e misto. Inoltre, non mancano in zona servizi e opere di urbanizzazione: sono presenti in zona delegazioni municipali, istituti bancari, centri sportivi, asili e scuole primarie e secondarie di primo grado.

Nelle vicinanze sono altresì presenti fabbricati di costruzione maggiormente risalente, interessati talvolta da accurati interventi di ristrutturazione.

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile, edificato nel 2006, ha struttura portante in cemento armato e si compone di quattro piani in elevazione con dieci appartamenti residenziali (quattro al piano terra e due per piano a quelli superiori), oltre il piano interrato destinato a box auto e cantinole ed il piano sottotetto destinato a soffitte (vedasi allegato 1.3 - documentazione fotografica esterno fabbricato).

Il fabbricato è circondato su tutti i lati da un'ampia corte, delimitata da siepe sul lato Est prospiciente via Camillo Benso Conte di Cavour, dalla quale si ha accesso pedonale e carrabile. La corte, nella parte ad Est, è pavimentata con massetto in calcestruzzo ed è destinata a parcheggi pertinenziali delle residenze; sul suo lato Nord è ubicata la rampa carrabile di accesso al piano interrato, anch'essa pavimentata con massetto in



calcestruzzo. Le rimanenti porzioni di corte poste a Sud ed Ovest del fabbricato non risultano in alcun modo delimitate e sono attualmente incolte, pavimentate con massetto in calcestruzzo esclusivamente in alcune porzioni di esclusiva pertinenza degli appartamenti del piano terra.

Lo stato di manutenzione del fabbricato è buono: efficiente la copertura a falde con manto in tegole ed il sistema di smaltimento delle acque meteoriche, ben rifinite e pulite le facciate, realizzate con blocchetti in calcestruzzo colorati per le pareti verticali ed intonacate e tinteggiate sugli sbalzi e sulle pareti del torrino scale.

Il portone di ingresso del fabbricato, realizzato con infisso in alluminio a quattro ante vetrate, è ubicato nel mezzo della facciata rivolta a Est, nella zona di corte riservata a parcheggi residenziali, ad una quota che si eleva di circa 20 cm rispetto a quella esterna; ampio l'androne ed il vano scala interno, dotato di ascensore e ben mantenuto, rifinito con intonaco tinteggiato, pavimentazioni in piastrelle di gres e rivestimenti dei gradini in lastre di granito di buona qualità. Nelle pareti delle scale che conducono al piano interrato sono presenti evidenti infiltrazioni di acque meteoriche, che hanno danneggiato tinteggiatura ed intonaco. I pianerottoli di accesso agli appartamenti dei piani dal primo al terzo sono del tipo aperto, essendo delimitati sul lato Est da un parapetto in muratura privo di infisso superiore; risultano comunque ben protetti dalle acque meteoriche, essendo la facciata aperta notevolmente arretrata rispetto al filo della copertura del fabbricato.

#### **2.1.1 IMMOBILE "1.A" – APPARTAMENTO UBICATO AL PIANO TERRA CONTRADDISTINTO CON IL SUB 17**

L'immobile 1.A è un appartamento residenziale posto al piano terra del fabbricato, composto da un soggiorno con angolo cottura, un piccolo disimpegno, una camera, bagno, piccola corte esterna esclusiva, box-cantinola pertinenziale al piano interrato e con diritto ad posto auto scoperto nell'area di corte condominiale. L'accesso all'appartamento, che occupa circa un quarto del piano terra del fabbricato, con esposizione sui lati Est, Sud ed Ovest, avviene direttamente dalla corte esterna, attraverso un portoncino di ingresso aperto sulla facciata Est del fabbricato, a sinistra del portone principale (vedasi allegato 1.4 - planimetria di rilievo).

Nell'appartamento le pareti e i soffitti sono rifiniti con intonaco civile liscio di malta cementizia e tinteggiati, mentre i pavimenti sono realizzati con piastrelle di monocottura, di colore chiaro e di buona qualità (vedasi allegato 1.5 - documentazione fotografica appartamento). Anche nel bagno i pavimenti sono realizzati con piastrelle di monocottura, di colore diverso da quelli del resto dell'appartamento; nel bagno e nella zona cottura del soggiorno le pareti sono rivestite con piastrelle simili a quelle delle corrispondenti pavimentazioni, rispettivamente fino ad una altezza di circa 2,20 e 1,60 metri .

Il bagno è dotato di lavabo, wc, bidet, vasca da bagno, attacco per lavabiancheria ed ampia finestra vetrata, idonea a garantire i rapporti aeroilluminanti previsti dalle norme.

Il portoncino di ingresso è del tipo blindato ad un solo battente, le porte interne sono in legno tamburato.

Gli infissi esterni sono con telaio in profili di alluminio elettrocolorato bianco, dotati di vetrocamera e di tapparelle in PVC, anche esse di colore bianco.

L'impianto elettrico dell'appartamento è del tipo sottotraccia, con punti luce e prese ben distribuiti in ogni ambiente; è inoltre presente un impianto antintrusione con sensori volumetrici interni e sirena esterna per la segnalazione ottico-acustica di allarme.

L'impianto idrico serve idoneamente il bagno e l'angolo cottura.

L'impianto di riscaldamento è realizzato con radiatori in alluminio di colore bianco, ma manca la caldaia, prevista del tipo murale e con attacchi idrici-elettrici e canna fumaria sulla parete esterna Ovest prospiciente la corte pertinenziale; con la caldaia murale è altresì prevista la produzione di acqua calda sanitaria.

Lo stato manutentivo dell'appartamento è da considerarsi pari al nuovo.

La corte esclusiva, ubicata sul lato Ovest del fabbricato al di sopra del solaio del piano interrato, ha accesso sia direttamente dalla corte comune esterna, sia dall'interno attraverso il balcone della camera, che su di essa affaccia insieme alla finestra del bagno; è pavimentata con massetto in calcestruzzo colorato e non ha recinzioni o delimitazioni che la distinguono dalla limitrofa corte comune e dalla corte esclusiva dell'appartamento adiacente (vedasi allegato 1.5 - documentazione fotografica appartamento).

Il box-cantinola pertinenziale è posto al piano interrato ed ha accesso dalla corsia carrabile attraverso un'ampia apertura dotata di saracinesca motorizzata in acciaio zincato; alla corsia si accede dalla corte esterna attraverso la rampa carrabile e dall'interno attraverso le scale o l'ascensore. Il locale ha pareti intonacate, pavimentazione del tipo industriale in calcestruzzo, impianto elettrico sottotraccia con idoneo punto luce a soffitto e punto presa a parete; la destinazione d'uso sugli elaborati progettuali e sulle planimetrie catastali è quella di cantinola, ma la tipologia di infisso di accesso e le dimensioni planimetriche ne consentirebbero l'utilizzo come box per motocicli o automobili di modeste dimensioni, fatte salve le necessarie verifiche ed autorizzazioni in campo urbanistico e di prevenzione incendi. Parte del solaio di copertura del box è interessato da infiltrazioni di acque meteoriche, verosimilmente provenienti dalla soprastante corte esclusiva dell'appartamento contraddistinto con il sub 18 (vedasi allegato 1.5 - documentazione fotografica appartamento).

#### **IMMOBILE "I.A" – SUPERFICI**

**L'appartamento ha una superficie calpestabile interna di 41,40 mq, che salgono a 49.10 mq di superficie lorda** se si include la superficie dei muri esterni e la metà della superficie della muratura di divisione dall'appartamento adiacente.

**Il box-cantinola ha una superficie calpestabile interna di 13,45 mq, che diventano 14,90 mq di superficie lorda** se si include la superficie dei muri verso corsia o vano scala e la metà della superficie della muratura di divisione dal box adiacente.

**La corte esclusiva ha una superficie di 30,74 mq.**

**L'altezza interna**, misurata dal pavimento all'intradosso del solaio superiore, è pari a circa **2,72 metri nell'appartamento** e circa **2.61 metri nel box-cantinola**.

La superficie commerciale dell'immobile è stata calcolata secondo le consuetudini del mercato immobiliare della zona. In particolare esse prevedono di considerare come superficie commerciale dell'appartamento la somma della superficie lorda dell'appartamento e della superficie ragguagliata delle

pertinenze, quest'ultima computata considerando al 10% la superficie della corte esclusiva ed al 50% quella lorda del box-cantinola.

Il criterio adottato, per l'appartamento in esame porta a considerare una **superficie commerciale di 59,62 mq**, calcolata come somma dei seguenti addendi:

- SUPERFICIE LORDA APPARTAMENTO (*computata considerando per intero i muri interni e quelli perimetrali esterni ed al 50% quelli in comunione*): mq 49,10
- SUPERFICIE RAGGUAGLIATA CORTE ESCLUSIVA (*computata considerando il 10% della sua effettiva superficie pari a 30,74 mq*): mq 3,07
- SUPERFICIE RAGGUAGLIATA BOX-CANTINOLA (*computata considerando il 50% della sua effettiva superficie lorda pari a 14,90 mq*): mq 7,45

#### **IMMOBILE "1.A" – CONFINI**

L'appartamento confina con corte condominiale su tre lati e sul rimanente lato con altro appartamento contraddistinto con il sub 18 e di proprietà ; il box-cantinola confina con corsia di accesso al piano interrato, con corridoio per vano scala del fabbricato e con altro box di proprietà

Non è possibile verificare se i confini corrispondono a quelli riportati nella nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento, giacché in quest'ultima non sono indicati gli immobili.

#### **IMMOBILE "1.A" – DATI CATASTALI**

L'immobile risulta riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Montalto Uffugo, in ditta con sede in Montalto Uffugo, con i seguenti dati:

- foglio 7, particella 1206 sub 17, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita Euro 154,94, via Camillo Benso Conte di Cavour snc, piano T-S1.

L'estratto di mappa e l'elaborato planimetrico nonché la visura e le planimetrie catastali sono allegati rispettivamente con gli identificativi 1.6 e 1.7. In fase di sopralluogo non sono state rilevate difformità rispetto alla planimetria catastale.

Non è possibile verificare se i dati catastali corrispondono a quelli riportati nella nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento, giacché in quest'ultima non sono indicati gli immobili.

#### **2.1.2 IMMOBILE "1.B" – APPARTAMENTO UBICATO AL PIANO TERRA CONTRADDISTINTO CON IL SUB 18**

L'immobile 1.B è un appartamento posto al piano terra del fabbricato, composto da un ampio vano principale, una camera, bagno con antibagno, ripostiglio, piccola corte esterna esclusiva, cantinola pertinenziale al piano interrato e con diritto ad posto auto scoperto nell'area di corte condominiale. L'accesso all'appartamento, che occupa circa un quarto del piano terra del fabbricato, con esposizione sui lati Est (vano principale e bagno) ed Ovest (camera), avviene attraverso l'androne condominiale (vedasi allegato 1.8 - planimetria di rilievo). La mancanza nell'appartamento di attacchi per un angolo cottura e la presenza di un bagno dotato solo di lavabo e wc fanno pensare che per esso fosse stato previsto un utilizzo come ufficio o studio professionale, nonostante l'appartamento sia accatastato come abitazione.

Nell'appartamento le pareti e i soffitti sono rifiniti con intonaco civile liscio di malta cementizia e non risultano mai tinteggiati, mentre i pavimenti sono realizzati con piastrelle di monocottura, di colore chiaro e di buona qualità (vedasi allegato 1.9 - documentazione fotografica appartamento). Anche nel bagno e antibagno i pavimenti sono realizzati con piastrelle di monocottura, di colore diverso da quelli del resto dell'appartamento; nel bagno le pareti sono rivestite con piastrelle simili a quelle della pavimentazione fino ad una altezza di circa 2.00 metri, mentre nell'antibagno è rivestita solo la parete del lavabo fino ad una altezza di circa 1.30 metri.

Il bagno è dotato esclusivamente di lavabo e wc (non sono presenti o previsti bidet e doccia) ed ha un'ampia finestra vetrata, idonea a garantire i rapporti aeroilluminanti previsti dalle norme.

Il portoncino di ingresso è del tipo blindato ad un solo battente; le porte interne, del tipo in legno tamburato, non sono ancora state montate ma sono depositate all'interno dell'appartamento.

Gli infissi esterni sono con telaio in profili di alluminio elettrocolorato bianco, dotati di vetrocamera; quelli del bagno e della camera hanno tapparelle in PVC, anche esse di colore bianco, mentre il vano principale ha solo la parte vetrata, del tipo scorrevole e a due ante, senza tapparella all'esterno.

L'impianto elettrico dell'appartamento è del tipo sottotraccia, con punti luce e prese ben distribuiti in ogni ambiente; l'impianto idrico serve idoneamente il bagno.

L'impianto di riscaldamento è realizzato con radiatori in alluminio di colore bianco, ma manca la caldaia, prevista del tipo murale e con attacchi idrici-elettrici e canna fumaria sulla parete esterna Ovest prospiciente la corte pertinenziale; con la caldaia murale è altresì prevista la produzione di acqua calda sanitaria.

Lo stato manutentivo dell'appartamento è pari al nuovo, fatta eccezione per la camera, dove l'intonaco della parete esterna prospiciente la corte pertinenziale e delle limitrofe pareti laterali risulta gravemente danneggiato nella parte bassa, verosimilmente a causa di infiltrazioni di acque meteoriche al di sotto delle pareti stesse per una imperfetta impermeabilizzazione del solaio esterno; peraltro, le infiltrazioni in parola sono quelle precedentemente descritte ed evidenziate nel solaio di copertura del box-cantinola dell'appartamento sub 17, box posto al di sotto della parete esterna dell'appartamento in esame sulla quale sono presenti i danni.

La corte esclusiva, ubicata sul lato Ovest del fabbricato al di sopra del solaio del piano interrato, ha accesso sia direttamente dalla corte comune esterna, sia dall'interno attraverso il balcone della camera, che su di essa affaccia attraverso un balcone vetrato a due ante; è pavimentata con massetto in calcestruzzo colorato e non ha recinzioni o delimitazioni che la distinguono dalla limitrofa corte comune e dalla corte esclusiva degli appartamenti adiacenti a quello in stima (vedasi allegato 1.9 - documentazione fotografica appartamento).

La cantinola pertinenziale è posta al piano interrato, sulla parete che fronteggia la porta dell'ascensore, ed ha accesso dal vano scala condominiale attraverso una porta ad un'anta in acciaio zincato. Il locale ha pareti intonacate, pavimentazione del tipo industriale in calcestruzzo, impianto elettrico sottotraccia con idoneo punto luce a soffitto e punto presa a parete. Il pavimento e la parte bassa delle pareti perimetrali della cantinola, che non ha aperture di ventilazione, sono interessati da una diffusa umidità, proveniente verosimilmente da acqua

di risalita per la presenza del retrostante terrapieno (vedasi allegato 1.9 - documentazione fotografica appartamento).

**IMMOBILE "I.B" – SUPERFICI**

**L'appartamento ha una superficie calpestabile interna di 46,90 mq, che salgono a 55.30 mq di superficie lorda** se si include la superficie dei muri esterni e verso il vano scala, oltre che la metà della superficie della muratura di divisione dall'appartamento adiacente.

**La cantinola ha una superficie calpestabile interna di 7,58 mq, che diventano 9.18 mq di superficie lorda** se si include la superficie dei muri verso l'intercapedine ed il vano scala e la metà della superficie della muratura di divisione dalle cantinole adiacenti.

**La corte esclusiva ha una superficie di 36,30 mq.**

**L'altezza interna**, misurata dal pavimento all'intradosso del solaio superiore, è pari a circa **2,72 metri nell'appartamento** e circa **2.55 metri nella cantinola**.

La superficie commerciale dell'immobile è stata calcolata secondo le consuetudini del mercato immobiliare della zona. In particolare esse prevedono di considerare come superficie commerciale dell'appartamento la somma della superficie lorda dell'appartamento e della superficie ragguagliata delle pertinenze, quest'ultima computata considerando al 10% la superficie della corte esclusiva ed al 40% quella lorda della cantinola.

Il criterio adottato, per l'appartamento in esame porta a considerare una **superficie commerciale di 62,60 mq**, calcolata come somma dei seguenti addendi:

- SUPERFICIE LORDA APPARTAMENTO (*computata considerando per intero i muri interni e quelli perimetrali esterni ed al 50% quelli in comunione*): mq 55,30
- SUPERFICIE RAGGUAGLIATA CORTE ESCLUSIVA (*computata considerando il 10% della sua effettiva superficie pari a 36,30 mq*): mq 3,63
- SUPERFICIE RAGGUAGLIATA CANTINOLA (*computata considerando il 40% della sua effettiva superficie lorda pari a 9,18 mq*): mq 3,67

**IMMOBILE "I.B" – CONFINI**

L'appartamento confina con vano scala condominiale, con corte condominiale su due lati, con corte pertinenziale dell'appartamento subalterno 19 di proprietà e con altro appartamento contraddistinto con il subalterno 17 e di proprietà ; la cantinola confina vano scala condominiale, con altra cantinola di proprietà con intercapedine di isolamento verso muro controterra e con box di proprietà

Non è possibile verificare se i confini corrispondono a quelli riportati nella nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento, giacché in quest'ultima non sono indicati gli immobili.

**IMMOBILE "I.B" – DATI CATASTALI**

L'immobile risulta riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Montalto Uffugo, in ditta con sede in Montalto Uffugo, con i seguenti dati:

- foglio 7, particella 1206 sub 18, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita Euro 206,58, via Camillo Benso Conte di Cavour snc, piano T-S1.

L'estratto di mappa e l'elaborato planimetrico nonché la visura e le planimetrie catastali sono allegati rispettivamente con gli identificativi 1.6 e 1.10. In fase di sopralluogo non sono state rilevate difformità rispetto alla planimetria catastale.

Non è possibile verificare se i dati catastali corrispondono a quelli riportati nella nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento, giacché in quest'ultima non sono indicati gli immobili.

### **2.1.3 IMMOBILE "1.C" – APPARTAMENTO UBICATO AL PIANO PRIMO CONTRADDISTINTO CON IL SUB 6**

L'immobile 1.C è un appartamento residenziale posto al piano primo del fabbricato, composto da soggiorno, cucina, corridoio, tre camere, due bagni e quattro balconi; sono pertinenze dell'appartamento una soffitta al piano quarto, un box-cantinola al piano interrato ed un posto auto scoperto nell'area di corte condominiale (vedasi allegato 1.11 - planimetria di rilievo). L'accesso all'appartamento, che occupa circa la metà del piano primo del fabbricato, con esposizione sui lati Est, Nord ed Ovest, avviene dal vano scala condominiale, da un pianerottolo aperto sul lato Ovest, come già descritto in precedenza.

Nell'appartamento le pareti e i soffitti sono rifiniti con intonaco civile liscio di malta cementizia; le pareti di cucina e bagni e tutti i soffitti sono tinteggiati con pittura lavabile, mentre le pareti dei rimanenti ambienti sono tinteggiati con effetto spugnato.

I pavimenti interni sono realizzati con piastrelle di monocottura, di colore chiaro e di buona qualità (vedasi allegato 1.12 - documentazione fotografica appartamento). Anche nei due bagni i pavimenti sono realizzati con piastrelle di monocottura, di colore e tipologia diversi da quelli del resto dell'appartamento; nei bagni e nella zona cottura della cucina le pareti sono rivestite con piastrelle smaltate, rispettivamente fino ad una altezza di circa 2,10 e 1,80 metri. I pavimenti dei quattro balconi sono realizzati con piastrelle in klinker di colore marrone.

Il bagno della zona giorno è dotato di lavatoio, wc, bidet, doccia ed attacco per lavabiancheria, mentre quello della zona notte di lavabo, wc, bidet e vasca da bagno; ambedue i bagni sono dotati di ampie finestre vetrate, idonee a garantire i rapporti aeroilluminanti previsti dalle norme.

Il portoncino di ingresso è del tipo blindato ad un solo battente, le porte interne sono in legno tamburato.

Gli infissi esterni sono con telaio in profili di alluminio elettrocolorato bianco, dotati di vetrocamera; hanno tutti tapparelle in PVC, anche esse di colore bianco, tranne quello del soggiorno che ha solo la parte vetrata, del tipo scorrevole e a due ante, senza tapparella all'esterno.

L'impianto elettrico dell'appartamento è del tipo sottotraccia, con punti luce e prese ben distribuiti in ogni ambiente; è inoltre presente un impianto antintrusione con sensori volumetrici interni e sirena esterna per la segnalazione ottico-acustica di allarme.

Nell'appartamento è installato un impianto aspirapolvere centralizzato, con aspiratore ubicato sul balcone della cucina e prese aspiranti distribuite negli ambienti interni.

L'impianto idrico serve idoneamente i bagni e la cucina.

L'impianto di riscaldamento è realizzato con radiatori in alluminio di colore bianco, ma manca la caldaia, prevista del tipo murale e con attacchi idrici-elettrici e canna fumaria sul balcone della cucina; con la caldaia murale è altresì prevista la produzione di acqua calda sanitaria.

I balconi di soggiorno e cucina sono ampi e di forma rettangolare, mentre i due delle camere sono di minori dimensioni e con forma semicircolare

Lo stato manutentivo dell'appartamento è da considerarsi pari al nuovo.

Il box-cantinola pertinenziale è posto al piano interrato ed ha accesso dalla corsia carrabile attraverso un'ampia apertura dotata di saracinesca in acciaio zincato; alla corsia si accede dalla corte esterna attraverso la rampa carrabile e dall'interno attraverso le scale o l'ascensore. Il locale ha pareti intonacate, pavimentazione del tipo industriale in calcestruzzo, impianto elettrico sottotraccia con idoneo punto luce a soffitto e punto presa a parete; la destinazione d'uso sugli elaborati progettuali e sulle planimetrie catastali è quella di cantinola, ma la tipologia di infisso di accesso e le dimensioni planimetriche ne consentirebbero l'utilizzo come box per motocicli o automobili di modeste dimensioni, fatte salve le necessarie verifiche ed autorizzazioni in campo urbanistico e di prevenzione incendi. Lo stato manutentivo del box-cantinola è pari al nuovo (vedasi allegato 1.12 - documentazione fotografica appartamento).

La soffitta pertinenziale è posta al piano quarto ed ha accesso dal corridoio condominiale a nord del vano scala, attraverso una porta ad un'anta in acciaio zincato. Per un errore di identificazione della soffitta, agli occupanti l'appartamento in esame è stata consegnata la soffitta contraddistinta con il subalterno 23, con accesso dal corridoio condominiale posto a sud del vano scala, e nella quale gli stessi occupanti hanno consentito l'accesso documentato con le fotografie riportate nell'allegato 1.12; non è stato invece possibile accedere alla soffitta pertinenziale dell'appartamento, che risulta chiusa con una porta in acciaio zincato della quale non è stata reperita la chiave. In ogni caso, ai fini della presente stima non si è ritenuto necessario forzare la serratura, giacché da un esame esterno e da quanto rilevato nelle soffitte in cui è stato effettuato l'accesso (sub 21 e sub 23), si può affermare che tutte hanno caratteristiche simili, con minime variazioni dimensionali, rilevabili queste ultime dalle planimetrie catastali e di progetto: l'altezza interna varia da un minimo di circa 40 centimetri ad un massimo di circa 2 metri, il pavimento è realizzato con piastrelle di gres, le pareti sono in parte rifinite con intonaco civile ed in parte con blocchetti di gesso a facciavista, il soffitto è intonacato e dotato di lucernario vetrato con telaio in legno e l'impianto elettrico è del tipo a vista con un punto luce a parete.

#### **IMMOBILE "I.C" – SUPERFICI**

**L'appartamento ha una superficie calpestabile interna di 94,60 mq, che salgono a 111,10 mq di superficie lorda se si include la superficie dei muri esterni e verso il vano scala.**

**I balconi hanno una superficie complessiva di 22,50 mq (10.50 mq quello del soggiorno, 7.30 mq quello della cucina e 2.20 mq ciascuno quelli delle camere).**

**Il box-cantinola ha una superficie calpestabile interna di 23,80 mq**, che diventano **25,40 mq di superficie lorda** se si include la superficie dei muri verso corsia e la metà della superficie della muratura di divisione dai box adiacenti.

**La soffitta ha una superficie calpestabile interna di 15,10 mq**, che salgono a **23.50 mq di superficie lorda** se si include la superficie dei muri verso il corridoio condominiale e verso l'esterno, la metà della superficie della muratura di divisione dalla soffitta adiacente e la superficie della porzione di solaio chiusa da paretina nella zona con altezza interna inferiore ai 40 centimetri.

**L'altezza interna**, misurata dal pavimento all'intradosso del solaio superiore, è pari a circa **2,72 metri nell'appartamento** e circa **2.60 metri nel box-cantinola**, mentre varia **da un massimo di circa 2.00 metri ad un minimo di circa 40 centimetri nella soffitta**.

La superficie commerciale dell'immobile è stata calcolata secondo le consuetudini del mercato immobiliare della zona. In particolare esse prevedono di considerare come superficie commerciale dell'appartamento la somma della superficie lorda dell'appartamento e del 50% della superficie dei balconi, oltre che la superficie ragguagliata delle pertinenze, quest'ultima computata considerando al 30% la superficie lorda della soffitta ed al 50% quella lorda del box-cantinola.

Il criterio adottato, per l'appartamento in esame porta a considerare una **superficie commerciale di 142,10 mq**, calcolata come somma dei seguenti addendi:

- SUPERFICIE LORDA APPARTAMENTO (*computata considerando per intero i muri interni e quelli perimetrali esterni ed al 50% quelli in comunione*): mq 111,10
- SUPERFICIE RAGGUAGLIATA BALCONI (*computata considerando il 50% della loro effettiva superficie pari a 22,50 mq*): mq 11,25
- SUPERFICIE RAGGUAGLIATA SOFFITTA (*computata considerando il 30% della sua effettiva superficie lorda pari a 23.50 mq*): mq 7,05
- SUPERFICIE RAGGUAGLIATA BOX-CANTINOLA (*computata considerando il 50% della sua effettiva superficie lorda pari a 25,40 mq*): mq 12,70

#### **IMMOBILE "I.C" – CONFINI**

L'appartamento confina con corte condominiale in proiezione su due lati, con vano scala condominiale, in proiezione con corte esclusiva del sub 19 di proprietà \_\_\_\_\_ e in proiezione con corte esclusiva del sub 20 di proprietà \_\_\_\_\_ il box-cantinola confina con corsia di accesso al piano interrato, con intercapedine di isolamento verso muro di sostegno, con box sub 20 di proprietà \_\_\_\_\_ e con box sub 8 di proprietà \_\_\_\_\_ la soffitta confina in proiezione con corte esclusiva del sub 20 di proprietà \_\_\_\_\_, in proiezione con corte condominiale, con corridoio condominiale e con altra soffitta sub 10 di proprietà \_\_\_\_\_

Non è possibile verificare se i confini corrispondono a quelli riportati nella nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento, giacché in quest'ultima non sono indicati gli immobili.



**IMMOBILE "I.C" – DATI CATASTALI**

L'immobile risulta riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Montalto Uffugo, in ditta  
" con sede in Montalto Uffugo, con i seguenti dati:

- foglio 7, particella 1206 sub 6, categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, rendita Euro 433,82, via Camillo Benso Conte di Cavour snc, piano 1-4-S1.

L'estratto di mappa e l'elaborato planimetrico nonché la visura e le planimetrie catastali sono allegati rispettivamente con gli identificativi 1.6 e 1.13. In fase di sopralluogo non sono state rilevate difformità rispetto alla planimetria catastale.

Non è possibile verificare se i dati catastali corrispondono a quelli riportati nella nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento, giacché in quest'ultima non sono indicati gli immobili.

**2.1.4 IMMOBILI "I.D", "I.E", "I.F", "I.G" E "I.H" – SOFFITTE AL PIANO QUARTO CONTRADDISTINTE RISPETTIVAMENTE CON I SUB 12, 21, 22, 23 E 24**

Si tratta di cinque soffitte poste al piano quarto del fabbricato; la soffitta sub 12 ha accesso dal corridoio condominiale a nord del vano scala, attraverso una porta ad un'anta in acciaio zincato, mentre le rimanenti soffitte, che occupano circa la metà del piano, hanno accesso dal corridoio condominiale a sud del vano scala, ciascuna attraverso una porta ad un'anta in acciaio zincato.

Durante il sopralluogo è stato possibile accedere solo alle soffitte sub 21 e sub 23, nella prima perché la porta era aperta e nella seconda grazie agli occupanti, come specificato al paragrafo precedente. Per le altre tre soffitte, le cui porte risultavano chiuse, non è stato possibile reperire le chiavi e quindi l'accesso.

In ogni caso, ai fini della presente stima non si è ritenuto necessario forzare le serrature, giacché da un esame esterno e da quanto rilevato nelle soffitte in cui è stato effettuato l'accesso si può affermare che tutte hanno caratteristiche simili, con minime variazioni dimensionali, rilevabili queste ultime dalle planimetrie catastali e di progetto; in ogni soffitta l'altezza interna varia da un minimo di circa 40 centimetri ad un massimo di circa 2 metri (la porzione di solaio dove l'altezza interna risulta inferiore a 40 cm è inaccessibile perché chiusa da una paretina in blocchi di gesso), il pavimento è realizzato con piastrelle di gres, le pareti sono in parte rifinite con intonaco civile ed in parte con blocchetti di gesso a facciavista, il soffitto è intonacato e dotato di lucernario vetrato con telaio in legno e l'impianto elettrico è del tipo a vista con un punto luce a parete. La documentazione fotografica delle soffitte è allegata con l'identificativo 1.14; le planimetrie di rilievo delle soffitte nelle quali è stato effettuato l'accesso sono allegate con gli identificativi 1.15 e 1.16.

In particolare si ha:

- **soffitta I.D** *Ha una superficie calpestabile interna di 15,20 mq, che salgono a 23.50 mq di superficie lorda se si include la superficie dei muri verso il corridoio condominiale e verso l'esterno, la metà della superficie della muratura di divisione dalla soffitta adiacente e la superficie della porzione di solaio chiusa da paretina nella zona con altezza interna inferiore ai 40 centimetri (N.B. Le superfici sono state rilevate dagli elaborati progettuali e dalle planimetrie catastali, non essendo stato possibile*

l'accesso). **La sua superficie commerciale**, raggugliandola a quella degli appartamenti considerando il 30% della sua superficie lorda, **risulta pari a mq 7,05, 7.00 mq in C.T.** Confina in proiezione con corte condominiale su due lati, con corridoio condominiale e con altra soffitta sub 8 di proprietà Risulta riportata in **Catasto Fabbricati del Comune di Montalto Uffugo, in ditta**

**" con sede in Montalto Uffugo, al foglio 7, particella 1206 sub 12, categoria C/2, classe 2, consistenza 22 mq, rendita Euro 68.17, via Camillo Benso Conte di Cavour snc, piano 4.** L'estratto di mappa e l'elaborato planimetrico nonché la visura e le planimetrie catastali sono allegati rispettivamente con gli identificativi 1.6 e 1.17.

- **soffitta 1.E** **Ha una superficie calpestabile interna di 14,00 mq, che salgono a 22,50 mq di superficie lorda** se si include la superficie dei muri verso il corridoio condominiale e verso l'esterno, la metà della superficie della muratura di divisione dalla soffitta adiacente e la superficie della porzione di solaio chiusa da paretina nella zona con altezza interna inferiore ai 40 centimetri (N.B. Le superfici sono state rilevate in sito, essendo stato possibile l'accesso). **La sua superficie commerciale**, raggugliandola a quella degli appartamenti considerando il 30% della sua superficie lorda, **risulta pari a mq 6,75, 7.00 mq in C.T.** Confina in proiezione con corte condominiale su due lati, con corridoio condominiale e con altra soffitta sub 22 di proprietà

Risulta riportata in **Catasto Fabbricati del Comune di Montalto Uffugo, in ditta** ' con sede in **Montalto Uffugo, al foglio 7, particella 1206 sub 21, categoria C/2, classe 2, consistenza 20 mq, rendita Euro 61,97, via Camillo Benso Conte di Cavour snc, piano 4.** L'estratto di mappa e l'elaborato planimetrico nonché la visura e le planimetrie catastali sono allegati rispettivamente con gli identificativi 1.6 e 1.18.

- **soffitta 1.F** **Ha una superficie calpestabile interna di 14,80 mq, che salgono a 23,00 mq di superficie lorda** se si include la superficie dei muri verso il corridoio condominiale ed il vano scala, la metà della superficie della muratura di divisione dalla soffitta adiacente e la superficie della porzione di solaio chiusa da paretina nella zona con altezza interna inferiore ai 40 centimetri (N.B. Le superfici sono state rilevate dagli elaborati progettuali e dalle planimetrie catastali, non essendo stato possibile l'accesso). **La sua superficie commerciale**, raggugliandola a quella degli appartamenti considerando il 30% della sua superficie lorda, **risulta pari a mq 6,90, 7.00 mq in C.T.** Confina in proiezione con corte condominiale, con vano scala condominiale, con corridoio condominiale e con altra soffitta sub 21 di proprietà

Risulta riportata in **Catasto Fabbricati del Comune di Montalto Uffugo, in ditta** ' con sede in **Montalto**

**Uffugo, al foglio 7, particella 1206 sub 22, categoria C/2, classe 2, consistenza 19 mq, rendita Euro 58,88, via Camillo Benso Conte di Cavour snc, piano 4.** L'estratto di mappa e l'elaborato planimetrico nonché la visura e le planimetrie catastali sono allegati rispettivamente con gli identificativi 1.6 e 1.19.

- **soffitta 1.G** **Ha una superficie calpestabile interna di 14,20 mq, che salgono a 23,20 mq di superficie lorda se si include la superficie dei muri verso il corridoio condominiale, verso l'esterno e verso il vano scala, la metà della superficie della muratura di divisione dalla soffitta adiacente e la superficie della porzione di solaio chiusa da paretina nella zona con altezza interna inferiore ai 40 centimetri (N.B. Le superfici sono state rilevate in sito, essendo stato possibile l'accesso). La sua superficie commerciale, ragguagliandola a quella degli appartamenti considerando il 30% della sua superficie lorda, risulta pari a mq 6,96, 7.00 mq in C.T. Confina in proiezione con corte condominiale per due lati, con vano scala condominiale, con corridoio condominiale e con altra soffitta sub 24 di proprietà** '.

**Risulta riportata in Catasto Fabbricati del Comune di Montalto Uffugo, in ditta '**

**con sede in Montalto Uffugo, al foglio 7, particella 1206 sub 23, categoria C/2, classe 2, consistenza 19 mq, rendita Euro 58,88, via Camillo Benso Conte di Cavour snc, piano 4.** L'estratto di mappa e l'elaborato planimetrico nonché la visura e le planimetrie catastali sono allegati rispettivamente con gli identificativi 1.6 e 1.20.

- **soffitta 1.H** **Ha una superficie calpestabile interna di 14,20 mq, che salgono a 22,80 mq di superficie lorda se si include la superficie dei muri verso il corridoio condominiale e verso l'esterno, la metà della superficie della muratura di divisione dalla soffitta adiacente e la superficie della porzione di solaio chiusa da paretina nella zona con altezza interna inferiore ai 40 centimetri (N.B. Le superfici sono state rilevate dagli elaborati progettuali e dalle planimetrie catastali, non essendo stato possibile l'accesso). La sua superficie commerciale, ragguagliandola a quella degli appartamenti considerando il 30% della sua superficie lorda, risulta pari a mq 6,84, 7.00 mq in C.T. Confina in proiezione con corte condominiale per due lati, con corridoio condominiale e con altra soffitta sub 23 di proprietà** '.

**Risulta riportata in Catasto Fabbricati del Comune di Montalto Uffugo, in ditta**

**con sede in Montalto Uffugo, al foglio 7, particella 1206 sub 24, categoria C/2, classe 2, consistenza 18 mq, rendita Euro 55,78, via Camillo Benso Conte di Cavour snc, piano 4.** L'estratto di mappa e l'elaborato planimetrico nonché la visura e le planimetrie catastali sono allegati rispettivamente con gli identificativi 1.6 e 1.21.

Non è possibile verificare se i confini e i dati catastali delle soffitte corrispondono a quelli riportati nella nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento, giacché in quest'ultima non sono indicati gli immobili.

## **2.2 IMMOBILI GRUPPO I - QUESITO N° 2 (CONFORMITÀ URBANISTICA)**

*Accertare con riferimento alla legge 28.2.1985, n.47, e successive modificazioni ed integrazioni sul condono edilizio, l'epoca di realizzazione dell'immobile, gli estremi della licenza o della concessione edilizia, la conformità della stessa agli strumenti urbanistici e la rispondenza della costruzione alle previsioni della concessione, nonché eventuali modifiche subite dalla costruzione e gli estremi degli atti amministrativi autorizzativi delle variazioni o ristrutturazioni.*

Da accertamenti svolti presso l'ufficio tecnico del comune di Montalto Uffugo e riscontri in sito, il fabbricato e gli immobili in esame risultano realizzati conformemente a quanto assentito dallo stesso comune con i seguenti atti:

- **Permesso di Costruire n° 23 del 2 marzo 2006;**
- **D.I.A. protocollo 12469 del 19 maggio 2009 – in variante al Permesso di Costruire n° 23 del 2 marzo 2006.**

In particolare, la D.I.A. è stata redatta per consentire la realizzazione delle quattro unità abitative al piano terra (in progetto ne erano previste due di maggiori dimensioni) e lievi modifiche planimetriche interne per le rimanenti unità; la D.I.A., che non ha modificato volumi e prospetti di progetto, ha inoltre cambiato la destinazione di tutti i locali interrati in cantinole, variando quanto previsto nel progetto, che prevedeva la realizzazione di alcuni locali destinati a garage ed altri a cantinole.

Non risulta attualmente rilasciata certificazione di agibilità.

La documentazione urbanistica su menzionata e un significativo stralcio dei grafici ad essa relativi sono allegati in copia con l'identificativo 1.22.

## **2.3 IMMOBILI GRUPPO I - QUESITO N° 3 (STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE)**

*Accertare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

Secondo il vigente strumento urbanistico del comune di Montalto Uffugo, l'area in cui è ubicato l'immobile ricade in Zona Omogenea B/4, definita "di completamento residenziale", con carattere prevalentemente residenziale, commerciale e terziario (vedasi stralcio N.T.A. allegato con l'identificativo 1.23).

In tali zone le previsioni del P.R.G. si attuano mediante intervento edilizio diretto (Permesso di costruire), nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

- *IF (indice fondiario) = 2,00 mc/mq*
- *H (altezza massima) = mt. 15,50*

e di tutte le disposizioni contenute nelle N.T.A. dello strumento urbanistico.

## **2.4 IMMOBILI GRUPPO I - QUESITO N° 4 (OCCUPAZIONE IMMOBILI)**

*Indicare se gli immobili sono liberi o occupati, in quest'ultimo caso acquisendo il relativo titolo di possesso.*

**2.4.1 IMMOBILE "1.A" – APPARTAMENTO UBICATO AL PIANO TERRA CONTRADDISTINTO CON IL SUB 17**

L'immobile è attualmente detenuto dal promissario acquirente sig. \_\_\_\_\_ che ha depositato alcuni arredi e oggetti all'interno dell'appartamento e del box-cantinola e ha consentito l'accesso per i necessari sopralluoghi.

Il preliminare di acquisto, sottoscritto in data 23 aprile 2007 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza l'8 maggio 2007 al n° 2986, è allegato in copia sotto l'identificativo 1.24

**2.4.2 IMMOBILE "1.B" – APPARTAMENTO UBICATO AL PIANO TERRA CONTRADDISTINTO CON IL SUB 18**

L'immobile è attualmente non utilizzato, ma detenuto dalla promissaria acquirente sig.ra \_\_\_\_\_, che conserva le chiavi e ha consentito l'accesso per i necessari sopralluoghi.

Il contratto preliminare di vendita sottoscritto in data 21 dicembre 2009 ed il contratto di compravendita redatto sotto forma di scrittura privata e sottoscritto il 7 gennaio 2010 sono allegati in copia sotto l'identificativo 1.25.

**2.4.3 IMMOBILE "1.C" – APPARTAMENTO UBICATO AL PIANO PRIMO CONTRADDISTINTO CON IL SUB 6**

L'immobile è attualmente utilizzato come abitazione principale dai promissari acquirenti coniugi \_\_\_\_\_ che occupano l'appartamento ed il box-cantinola ed hanno consentito l'accesso per i necessari sopralluoghi. Come precedentemente esposto, per un errore di identificazione della \_\_\_\_\_, ai coniugi \_\_\_\_\_ è stata consegnata la soffitta contraddistinta con il subalterno 23, nella quale gli stessi occupanti hanno consentito l'accesso; non è stato invece possibile accedere alla soffitta pertinenziale dell'appartamento, che risulta chiusa con una porta in acciaio zincato della quale non è stata reperita la chiave.

Il preliminare di compravendita sottoscritto in data 19 maggio 2006 - relativo all'appartamento e alla soffitta - ed una successiva integrazione sottoscritta in data 16 ottobre 2006 per l'acquisto del box-cantinola sono allegati in copia sotto l'identificativo 1.26.

**2.4.4 IMMOBILE "1.D" – SOFFITTA UBICATA AL PIANO QUARTO CONTRADDISTINTA CON IL SUB 12**

Non è stato possibile accedere alla soffitta, che risulta chiusa con una porta in acciaio zincato della quale non è stata reperita la chiave.

**2.4.5 IMMOBILE "1.E" – SOFFITTA UBICATA AL PIANO QUARTO CONTRADDISTINTA CON IL SUB 21**

La soffitta è libera, con porta di accesso aperta.

**2.4.6 IMMOBILE "1.F" – SOFFITTA UBICATA AL PIANO QUARTO CONTRADDISTINTA CON IL SUB 22**

Non è stato possibile accedere alla soffitta, che risulta chiusa con una porta in acciaio zincato della quale non è stata reperita la chiave.

**2.4.7 IMMOBILE "1.G" – SOFFITTA UBICATA AL PIANO QUARTO CONTRADDISTINTA CON IL SUB 23**

La soffitta è attualmente occupata dai coniugi \_\_\_\_\_ a causa del sopra accennato errore di identificazione della \_\_\_\_\_

#### 2.4.8 IMMOBILE "1.H" – SOFFITTA UBICATA AL PIANO QUARTO CONTRADDISTINTA CON IL SUB 24

Non è stato possibile accedere alla soffitta, che risulta chiusa con una porta in acciaio zincato della quale non è stata reperita la chiave.

#### 2.5 IMMOBILI GRUPPO I - QUESITO N° 5 (VINCOLI E FINITURE DI PREGIO)

*Indicare l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, o alberghieri ovvero di finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.*

**Gli immobili non risultano soggetti** a vincoli di alcun tipo e non hanno finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.

**Il sito di ubicazione del fabbricato**, oltre che soggetto ai su menzionati vincoli urbanistici derivanti dall'osservanza delle N.T.A., **risulta:**

- **Soggetto a Vincolo sismico**, ai sensi della legge 02.02.1974, n° 64 e s.m.i.;
- **Ricadente in aree di tutela dei corsi d'acqua** di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n° 42, art. 142 comma 1, lettera c) e s.m.i.;
- **Ricadente in aree di presunta attenzione archeologica** di cui al D.P.G.R. n° 912 del 27/06/1996, comma 7, lettere a) e b).

#### 2.6 IMMOBILI GRUPPO I - QUESITO N° 6 (VALORE DEGLI IMMOBILI)

*Stabilire il valore degli immobili, per singoli lotti, se frazionabili, con indicazione dei criteri di stima usati.*

Per la stima degli immobili in esame si è fatto ricorso al metodo **MARKET COMPARISON APPROACH**, generalmente conosciuto con la sigla **MCA** o **Metodo del confronto di mercato**; nel *Codice delle valutazioni immobiliari* pubblicato da Tecnoborsa, IV ed. 2011, tale metodo viene considerato *il procedimento di stima immobiliare più noto e diffuso nel mondo* e definito come *una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche (superfici principali e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.)*.

In particolare, tale metodo parte dal principio fondante che il cliente non sia disposto a pagare un immobile più del prezzo espresso dal mercato reale in quello specifico periodo. Il valore di mercato è definito attraverso un'analisi per confronto con almeno due immobili (tre è il numero consigliato), definiti comparabili (comparables), simili per posizione, caratteristiche costruttive, tipologia. Dei due o più elementi di confronto bisogna però conoscere tutti gli elementi urbanistici, manutentivi, catastali ed il prezzo di compravendita.

Gli elementi fondamentali da tener presente per quanto riguarda l'immobile oggetto della valutazione e i comparabili sono i seguenti:

- *Superficie commerciale e delle singole pertinenze;*
- *Stato manutentivo dell'immobile;*
- *Stato manutentivo del fabbricato;*
- *Numero di bagni presenti;*

- *Vetustà media dei bagni;*
- *Presenza di ascensore;*
- *Vetustà dell'ascensore;*
- *Andamento del mercato immobiliare generale e in particolare per la specifica tipologia di immobile oggetto di valutazione;*
- *Data di rilevazione del valore per i comparabili*

Il principio alla base del metodo MCA è quello di riportare le caratteristiche economiche e di manutenzione dei comparabili a quelle dell'immobile oggetto di valutazione attraverso una serie di somme o sottrazioni, al fine di ottenere il prezzo equivalente dei due immobili qualora questi avessero le esatte caratteristiche dell'immobile oggetto di valutazione. Questo significa che se il comparabile 1 risulta essere un immobile di 75 mq con uno stato manutentivo ottimo e due bagni, mentre l'immobile oggetto di valutazione è di 65 mq con uno stato manutentivo buono e un bagno, il calcolo MCA provvederà a decurtare dal comparabile quanto segue:

- il valore imputabile ai 15 mq aggiuntivi,
- il costo imputabile alla realizzazione di un servizio aggiuntivo
- il costo imputabile al passaggio da uno stato manutentivo buono ad uno ottimo

Lo stesso principio si applicherà a tutti i comparabili individuati. Alla fine del processo di adeguamento delle caratteristiche dei comparabili a quelle dell'immobile oggetto di valutazione, si otterranno quindi i prezzi teorici. Tali prezzi non dovranno presentare uno scostamento percentuale superiore al 10% per poter garantire un'efficace applicazione del metodo MCA.

Nel caso in esame, dopo una accurata ricerca presso numerose agenzie immobiliari, sono stati individuati alcuni immobili simili a quelli in esame e posti nelle immediate vicinanze, o comunque all'interno della stessa zona. Utilizzando tali immobili come comparabili, l'applicazione del metodo MCA ha portato ad un **valore di stima unitario di 880,00 €/mq in C.T.**, peraltro contenuto nell'intervallo di valori suggeriti per le abitazioni dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (da 800 a 1250 €/mq), valori riportati nell'allegato 1.2.

#### **2.6.1 VALORE IMMOBILE "I.A" – APPARTAMENTO UBICATO AL PIANO TERRA CONTRADDISTINTO CON IL SUB 17**

L'immobile ha una **superficie commerciale di 59,62 mq**; moltiplicando tale superficie per il parametro unitario sopra individuato (880,00 €/mq) si giunge ad una stima complessiva di € 52.465,60. Tale valore deve essere ridotto del costo per la fornitura e l'installazione della caldaia murale per il riscaldamento e la produzione di acqua sanitaria, di cui attualmente l'appartamento non risulta dotato (vedasi paragrafo 2.1.2); ritenendo equo stimare tale costo pari a circa € 1.000,00, si può concludere che **il valore dell'immobile è pari in C.T. ad € 51.500,00 (euro cinquantunomilacinquecento/00).**

**2.6.2 VALORE IMMOBILE "1.B" – APPARTAMENTO UBICATO AL PIANO TERRA CONTRADDISTINTO CON IL SUB 18**

L'immobile ha una **superficie commerciale di 62,60 mq**; moltiplicando tale superficie per il parametro unitario sopra individuato (880,00 €/mq) si giunge ad una stima complessiva di € 55.088,00. Tale valore deve essere ridotto del costo per la fornitura e l'installazione della caldaia murale per il riscaldamento e la produzione di acqua sanitaria, di cui attualmente l'appartamento non risulta dotato, nonché di quello per il montaggio delle porte interne, per il risanamento dell'umidità nella camera e nella cantinola e per la tinteggiatura delle pareti interne (vedasi paragrafo 2.1.2); ritenendo equo stimare tale costo pari a circa € 3.000,00, si può concludere che **il valore dell'immobile è pari in C.T. ad € 52.000,00 (euro cinquantaduemila/00)**.

**2.6.3 VALORE IMMOBILE "1.C" – APPARTAMENTO UBICATO AL PIANO PRIMO CONTRADDISTINTO CON IL SUB 6**

L'immobile ha una **superficie commerciale di 142,10 mq**; moltiplicando tale superficie per il parametro unitario sopra individuato (880,00 €/mq) si giunge ad una stima complessiva di € 125.048,00. Tale valore deve essere ridotto del costo per la fornitura e l'installazione della caldaia murale per il riscaldamento e la produzione di acqua sanitaria, di cui attualmente l'appartamento non risulta dotato (vedasi paragrafo 2.1.3); ritenendo equo stimare tale costo pari a circa € 1.000,00, si può concludere che **il valore dell'immobile è pari in C.T. ad € 124.000,00 (euro centoventiquattromila/00)**.

**2.6.4 VALORE IMMOBILE "1.D" – SOFFITTA UBICATA AL PIANO QUARTO CONTRADDISTINTA CON IL SUB 12**

La soffitta ha una superficie commerciale di 7,00 mq, ragguagliata a quella degli appartamenti; moltiplicando tale superficie per il parametro unitario sopra individuato (880,00 €/mq) si giunge ad un **valore dell'immobile pari in C.T. ad € 6.000,00 (euro seimila/00)**.

**2.6.5 VALORE IMMOBILE "1.E" – SOFFITTA UBICATA AL PIANO QUARTO CONTRADDISTINTA CON IL SUB 21**

La soffitta ha una superficie commerciale di 7,00 mq, ragguagliata a quella degli appartamenti; moltiplicando tale superficie per il parametro unitario sopra individuato (880,00 €/mq) si giunge ad un **valore dell'immobile pari in C.T. ad € 6.000,00 (euro seimila/00)**.

**2.6.6 VALORE IMMOBILE "1.F" – SOFFITTA UBICATA AL PIANO QUARTO CONTRADDISTINTA CON IL SUB 22**

La soffitta ha una superficie commerciale di 7,00 mq, ragguagliata a quella degli appartamenti; moltiplicando tale superficie per il parametro unitario sopra individuato (880,00 €/mq) si giunge ad un **valore dell'immobile pari in C.T. ad € 6.000,00 (euro seimila/00)**.

**2.6.7 VALORE IMMOBILE "1.G" – SOFFITTA UBICATA AL PIANO QUARTO CONTRADDISTINTA CON IL SUB 23**

La soffitta ha una superficie commerciale di 7,00 mq, ragguagliata a quella degli appartamenti; moltiplicando tale superficie per il parametro unitario sopra individuato (880,00 €/mq) si giunge ad un **valore dell'immobile pari in C.T. ad € 6.000,00 (euro seimila/00)**.



**2.6.8 VALORE IMMOBILE “I.H” – SOFFITTA UBICATA AL PIANO QUARTO CONTRADDISTINTA CON IL SUB 24**

La soffitta ha una superficie commerciale di 7,00 mq, ragguagliata a quella degli appartamenti; moltiplicando tale superficie per il parametro unitario sopra individuato (880,00 €/mq) si giunge ad un **valore dell’immobile pari in C.T. ad € 6.000,00 (euro seimila/00)**.

**2.7 IMMOBILI GRUPPO 1 - QUESITO N° 7 (VENDITA IN LOTTI)**

*Verificare la possibilità di vendere gli immobili in uno o più lotti, indicando in tal caso i singoli lotti*

I tre appartamenti e le cinque soffitte potranno essere venduti separatamente, formando ciascuno un lotto per la vendita

**2.8 IMMOBILI GRUPPO 1 - QUESITO N° 8 (ALLEGATI)**

*Allegare alla relazione una planimetria dell’immobile o copia della planimetria catastale, le foto nonché i certificati catastali qualora quelli esistenti agli atti della procedura concorsuale non siano aggiornati.*

Per ciascun immobile sono state allegate, come indicato nei paragrafi precedenti e nell’elenco allegati, le planimetrie di rilievo, le planimetrie e le visure catastali e la documentazione fotografica.

**2.9 IMMOBILI GRUPPO 1 - QUESITO N° 9 (PARTE CONCLUSIVA)**

*Indicare con precisione, in un’apposita parte conclusiva della relazione, la consistenza degli immobili, o loro parti o lotti o quote, ai fini della esatta individuazione degli stessi nel bando di vendita e cioè: tipo di immobile; eventuale suddivisione in lotti o quote ideali; ubicazione (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno); dati catastali attuali; confini (almeno tre); provenienza del bene; descrizione (superficie in metri quadri, vani, servizi); valore del cespite risultante dalla stima.*

Si rinvia al capitolo 4.0 – Prospetto riassuntivo.

### **3.0 TERRENI SITI IN COMUNE DI MONTALTO UFFUGO, ALLA LOCALITÀ CIARAMILARO ED ALLA VIA TORRIONE.**

#### **3.1 IMMOBILI GRUPPO 2 - QUESITO N° 1 (DESCRIZIONE DEI BENI)**

*Individuare e descrivere gli immobili acquisiti all'attivo del fallimento indicando il comune, la località, la via, il numero civico, il piano, l'interno e la relativa superficie in metri quadri, indicando altresì i confini e i dati catastali attuali e verificando se detti confini e dati catastali corrispondano o meno a quelli riportati nella nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento.*

I terreni in esame sono ubicati in comune di Montalto Uffugo, in zona semiperiferica posta a sud del centro storico dello stesso comune, nelle vicinanze del cimitero comunale (vedasi allegato 2.1 - inquadramento territoriale).

Il contesto, ancora in fase di definizione, è costituito da alcune nuove realizzazioni residenziali, con tipologia di fabbricati in condominio o di ville o villette a schiera, affiancate da costruzioni maggiormente risalenti, talvolta oggetto di accurati interventi di recupero. Sono molti in zona gli spazi liberi non urbanizzati e destinati ancora all'agricoltura, ma nelle immediate vicinanze è da segnalare la presenza di scuole primarie e secondarie, di centri sportivi, servizi sanitari ed altri servizi di pubblica utilità.

#### **3.1.1 TERRENI ALLA LOCALITÀ CIARAMILARO**

Si tratta di due porzioni di terreno edificabile residue da quello utilizzato per l'edificazione del fabbricato assentito con Concessione edilizia n° 11 del 26 febbraio 2003, rilasciata dal comune di Montalto Uffugo alla \_\_\_\_\_; infatti, le particelle che individuano i terreni, identificate in Catasto Terreni del comune di Montalto Uffugo con i numeri 375, 376, 378 e 381 del foglio 50, derivano rispettivamente dalla maggiore consistenza delle particelle originarie nn. 227, 229, 232 e 237, sulle quali è stato costruito il fabbricato di cui sopra, identificato attualmente con la particella numero 374, utilizzando la volumetria legata alla loro superficie.

I terreni sono ubicati internamente ad un'area di maggiore estensione parzialmente edificata, delimitata a nord-ovest e a nord-est rispettivamente da Via Luigi Einaudi e Via Palmiro Togliatti e prospiciente terreno libero sui rimanenti lati (vedasi allegato 2.1 - inquadramento territoriale). In particolare, per le loro caratteristiche e la loro ubicazione, i terreni possono essere suddivisi nei due lotti appresso specificati.

#### **LOTTO 2.A**

Il lotto in esame ha forma pressoché trapezia, con base di circa metri trentotto e altezza media di circa 19 metri, ha giacitura in leggera pendenza con esposizione a sud-ovest ed è attualmente coltivato (vedasi allegato 2.2 – documentazione fotografica). L'accesso al lotto avviene attraverso i terreni limitrofi di proprietà \_\_\_\_\_ prospicienti la via Palmiro Togliatti.

**Il lotto di terreno, che ha una superficie complessiva di mq 725**, risultante dalle planimetrie e visure catastali, **confina** nella sua interezza con corte del fabbricato mappale 374 del foglio 50 verso nord-ovest e sui rimanenti lati con proprietà \_\_\_\_\_, salvo altri.

I lotto risulta individuato in Catasto Terreni del Comune di Montalto Uffugo con i seguenti identificativi:

- foglio 50, particella 375, seminativo arbor., classe 2, ha. 00.00.60, RD € 0,08, RA € 0,03;
- foglio 50, particella 376, seminativo, classe 2, ha. 00.02.55, RD € 0,92, RA € 0,40;

- foglio 50, particella 378, seminativo, classe 2, ha. 00.04.50, RD € 1,63, RA € 0,70.

L'estratto di mappa e le visure catastali sono allegati con l'identificativo 2.3.

### **LOTTO 2.B**

Il lotto in esame è una striscia di terreno di circa trenta metri di lunghezza, larga mediamente circa quattro, con giacitura in leggera pendenza verso sud-ovest. Tale striscia, delimitata a sud dalla recinzione della corte del fabbricato individuato col mappale 374 del foglio 50, risulta di fatto annessa ed inglobata nella maggiore estensione dell'area di corte del fabbricato posto a nord, individuato col mappale 307 del foglio 50 (palazzo \_\_\_\_\_), prospiciente sul lato opposto la via Luigi Einaudi; tale area è recintata con muretto in calcestruzzo e soprastante rete metallica ed ha accesso attraverso un ampio cancello scorrevole carrabile (vedasi allegato 2.2 – documentazione fotografica). Non risultano in alcun modo materializzati sul terreno i limiti del lotto in esame, inglobato nell'area di corte uniformemente coperta da pavimentazione bituminosa.

**Il lotto di terreno, che ha una superficie complessiva di mq 110**, risultante dalle planimetrie e visure catastali, **confina** nella con corte del fabbricato mappale 374 del foglio 50, con corte del fabbricato mappale 307 del foglio 50 (palazzo \_\_\_\_\_) e con proprietà \_\_\_\_\_ salvo altri.

Il lotto risulta individuato in Catasto Terreni del Comune di Montalto Uffugo con il seguente identificativo:

- foglio 50, particella 381, seminativo arbor., classe 2, ha. 00.01.10, RD € 0,45, RA € 0,14.

L'estratto di mappa e le visure catastali sono allegati con l'identificativo 2.3.

### **3.1.2 TERRENI IN VIA TORRIONE**

Si tratta di due aree urbane (vedasi allegato 2.4 - estratto di mappa, elaborato planimetrico e visure catastali), facenti parte del terreno utilizzato per l'edificazione del fabbricato assentito con Permesso di Costruire n° 66 del 14 luglio 2006 e successivo Permesso di Costruire in variante n° 43 del 28 giugno 2010, rilasciati dal comune di Montalto Uffugo alla \_\_\_\_\_

Infatti, la particella che oggi individua il fabbricato come sopra assentito e nella cui maggiore consistenza vengono contenute tali aree urbane, particella identificata in Catasto Terreni del comune di Montalto Uffugo con il numero 428 del foglio 51, deriva dalla fusione delle particelle originarie nn. 151, 185 e 184, utilizzate ai fini volumetrici e di superficie per la costruzione dello stesso fabbricato.

Le aree urbane sono ubicate all'interno della corte del fabbricato, posta in fregio alla via Torrione sul lato est (vedasi allegato 2.1 - inquadramento territoriale). In particolare, per le loro caratteristiche e la loro ubicazione, possono essere individuate con i due lotti appresso specificati.

### **LOTTO 2.C**

L'area in esame è una striscia di terreno di forma pressoché rettangolare, con dimensioni di circa metri cinquantotto per metri quattro (vedasi allegato 2.5 – documentazione fotografica – ed allegato 2.4 – estratto di mappa, elaborato planimetrico e visure catastali), occupata interamente dalla Via Torrione.

**Il lotto di terreno, che ha una superficie complessiva di mq 233**, risultante dalle planimetrie e visure catastali, **confina** ad ovest con proprietà , a nord con proprietà ad est con proprietà proprietà proprietà , proprietà e proprietà , salvo altri.

I lotto risulta individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Montalto Uffugo con i seguenti identificativi:

- foglio 51, particella 428 sub 1, area urbana (F/1), consistenza 233 mq.

L'estratto di mappa, l'elaborato planimetrico e le visure catastali sono allegati con l'identificativo 2.4.

#### **LOTTO 2.D**

L'area in esame è una striscia di terreno di forma rettangolare, con dimensioni di circa metri ventidue per metri cinque (vedasi allegato 2.5 – documentazione fotografica – ed allegato 2.4 – elaborato planimetrico), con giacitura in pendenza verso Ovest. Tale area risulta di fatto annessa ed inglobata nella maggiore estensione dell'area di corte esclusiva del fabbricato posto a sud, individuato col subalterno 17 della stessa particella 428; la corte, all'interno della quale non risultano in alcun modo materializzati i limiti del lotto in esame, è attualmente destinata a verde, è recintata con muretto in calcestruzzo e soprastante rete metallica ed ha accesso dalla corte comune (sub 12) attraverso una rampa carrabile comune (sub 18) che si dirama dalla via Torrione (vedasi allegato 2.5 – documentazione fotografica – ed allegato 2.4 – elaborato planimetrico) .

**Il lotto di terreno, che ha una superficie complessiva di mq 118**, risultante dalle planimetrie e visure catastali, **confina** ad ovest con proprietà , a nord con proprietà ad est con proprietà e a sud con la suddetta corte esclusiva di proprietà salvo altri.

I lotto risulta individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Montalto Uffugo con i seguenti identificativi:

- foglio 51, particella 428 sub 11, area urbana (F/1), consistenza 118 mq.

L'estratto di mappa, l'elaborato planimetrico e le visure catastali sono allegati con l'identificativo 2.4.

### **3.2 IMMOBILI GRUPPO 2 - QUESITO N° 2 (CONFORMITÀ URBANISTICA)**

*Accertare con riferimento alla legge 28.2.1985, n.47, e successive modificazioni ed integrazioni sul condono edilizio, l'epoca di realizzazione dell'immobile, gli estremi della licenza o della concessione edilizia, la conformità della stessa agli strumenti urbanistici e la rispondenza della costruzione alle previsioni della concessione, nonché eventuali modifiche subite dalla costruzione e gli estremi degli atti amministrativi autorizzativi delle variazioni o ristrutturazioni.*

Omissis (trattasi di terreni).

### **3.3 IMMOBILI GRUPPO 2 - QUESITO N° 3 (STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE)**

*Accertare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

Secondo il vigente strumento urbanistico del comune di Montalto Uffugo, i terreni in esame hanno le seguenti caratteristiche:

- **Lotti "2.A" e "2.B"**, individuati il primo con le particelle catastali 375, 376 e 378 ed il secondo con la particella 381 del foglio 50, **ricadono in zona di espansione residenziale C/I**;

- **Lotti "2.C" e "2.D"**, individuati rispettivamente con le particelle 428 sub 1 e 428 sub 11 del foglio 51, ricadono in zona di completamento B/3.

Tutti i lotti non dispongono di volumetria edificabile, per quanto specificato al paragrafo 3.1

Le prescrizioni urbanistiche delle zone di cui i lotti fanno parte sono riportate nel certificato di destinazione urbanistica allegato con l'identificativo 2.6.

### **3.4 IMMOBILI GRUPPO 2 - QUESITO N° 4 (OCCUPAZIONE IMMOBILI)**

*Indicare se gli immobili sono liberi o occupati, in quest'ultimo caso acquisendo il relativo titolo di possesso.*

#### **3.4.1 LOTTO "2.A" – LOCALITÀ CIARAMILARO**

I terreni sono attualmente occupati e coltivati dal sig. \_\_\_\_\_, amministratore della \_\_\_\_\_

#### **3.4.2 LOTTO "2.B" – LOCALITÀ CIARAMILARO**

Il terreno è annesso ed inglobato nella maggiore estensione dell'area di corte del fabbricato individuato col mappale 307 del foglio 50 (palazzo \_\_\_\_\_) e, pertanto, viene utilizzato senza titolo come corte condominiale dai condomini dello stesso fabbricato.

#### **3.4.3 LOTTO "2.C" – VIA TORRIONE**

Il terreno è occupato interamente dalla via Torrione ed è, pertanto, utilizzato per pubblica viabilità.

#### **3.4.4 LOTTO "2.D" – VIA TORRIONE**

Il terreno è inglobato nella maggiore estensione dell'area di corte esclusiva del fabbricato individuato col subalterno 17 della stessa particella 428, di proprietà \_\_\_\_\_, e viene utilizzato senza titolo come corte esclusiva dal proprietario dello stesso fabbricato.

### **3.5 IMMOBILI GRUPPO 2 - QUESITO N° 5 (VINCOLI E FINITURE DI PREGIO)**

*Indicare l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, o alberghieri ovvero di finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.*

**I terreni risultano soggetti a vincolo sismico**, ai sensi della legge 02.02.1974, n° 64 e s.m.i.; inoltre, pur trattandosi di terreni edificabili, **non dispongono di volumetria residua** per quanto specificato al paragrafo 3.1. **Il terreno del lotto "2.C" è attualmente utilizzato per pubblica viabilità.**

### **3.6 IMMOBILI GRUPPO 2 - QUESITO N° 6 (VALORE DEGLI IMMOBILI)**

*Stabilire il valore degli immobili, per singoli lotti, se frazionabili, con indicazione dei criteri di stima usati.*

I terreni in esame, pur essendo edificabili secondo le previsioni dello strumento urbanistico comunale, sono da considerare per la stima come aree urbane non edificabili, essendo già stata sfruttata la volumetria ad essi legata, per come specificato al precedente paragrafo 3.1.

Pertanto, per individuare il loro valore di mercato si è fatto ricorso al metodo sintetico per comparazione, rilevando dal libero mercato immobiliare i valori applicati a quei terreni che pur ricadendo in ambito periferico urbano e con destinazione edificatoria, non dispongono di una volumetria residua; tale rilevazione, operando i necessari aggiustamenti dovuti alle caratteristiche intrinseche dei lotti di terreno in esame (posizione rispetto

al tessuto viario, estensione, esposizione, orografia e vincoli), ha portato ad un valore unitario medio di 10,00 Euro al metro quadrato, in considerazione del quale i lotti sopra individuati avranno il valore appresso indicato.

### **3.6.1 VALORE LOTTO "2.A" – LOCALITÀ CIARAMILARO**

**Il lotto di terreno, che ha una superficie complessiva di mq 725**, applicando il parametro unitario sopra individuato, avrà un **valore complessivo pari ad € 7.250,00 (euro settemiladuecentocinquanta/00)**.

In considerazione delle sue caratteristiche (terreni contenuti all'interno di altre proprietà e senza accesso diretto da strade pubbliche), si ritiene che il lotto abbia un **grado di commerciabilità medio basso**.

### **3.6.2 VALORE LOTTO "2.B" – LOCALITÀ CIARAMILARO**

**Il lotto di terreno, che ha una superficie complessiva di mq 110**, applicando il parametro unitario sopra individuato, avrà un **valore complessivo pari ad € 1.100,00 in C.T. (euro millecento/00)**.

In considerazione delle sue caratteristiche (terreno annesso ed inglobato nella maggiore estensione dell'area di corte del fabbricato palazzo ), si ritiene che il lotto abbia un **grado di commerciabilità reale solo per il condominio che attualmente lo utilizza**.

### **3.6.3 VALORE LOTTO "2.C" – VIA TORRIONE**

**Il lotto di terreno, che ha una superficie complessiva di mq 233**, applicando il parametro unitario sopra individuato, avrà un **valore complessivo pari ad € 2.300,00 in C.T. (euro duemilatrecento/00)**.

In considerazione delle sue caratteristiche (terreno occupato da viabilità pubblica), si ritiene che il lotto abbia un **grado di commerciabilità inesistente**.

### **3.6.4 VALORE LOTTO "2.D" – VIA TORRIONE**

**Il lotto di terreno, che ha una superficie complessiva di mq 118**, applicando il parametro unitario sopra individuato, avrà un **valore complessivo pari ad € 1.200,00 in C.T. (euro milleduecento/00)**.

In considerazione delle sue caratteristiche (terreno annesso ed inglobato nella maggiore estensione dell'area di corte esclusiva del fabbricato di proprietà ), si ritiene che il lotto abbia un **grado di commerciabilità reale solo per chi attualmente lo utilizza**.

## **3.7 IMMOBILI GRUPPO 2 - QUESITO N° 7 (VENDITA IN LOTTI)**

*Verificare la possibilità di vendere gli immobili in uno o più lotti, indicando in tal caso i singoli lotti*

I terreni potranno essere venduti secondo i quattro lotti sopra individuati.

## **3.8 IMMOBILI GRUPPO 2 - QUESITO N° 8 (ALLEGATI)**

*Allegare alla relazione una planimetria dell'immobile o copia della planimetria catastale, le foto nonché i certificati catastali qualora quelli esistenti agli atti della procedura concorsuale non siano aggiornati.*

Per ciascun immobile sono state allegate, come indicato nei paragrafi precedenti e nell'elenco allegati, le planimetrie e le visure catastali e la documentazione fotografica.

## **3.9 IMMOBILI GRUPPO 2 - QUESITO N° 9 (PARTE CONCLUSIVA)**

*Indicare con precisione, in un'apposita parte conclusiva della relazione, la consistenza degli immobili, o loro parti o lotti o quote, ai fini della esatta individuazione degli stessi nel bando di vendita e cioè: tipo di immobile; eventuale suddivisione in lotti o quote*

*ideali; ubicazione (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno); dati catastali attuali; confini (almeno tre); provenienza del bene; descrizione (superficie in metri quadri, vani, servizi); valore del cespite risultante dalla stima.*

Si rinvia al capitolo 4.0 – Prospetto riassuntivo.

## **5.0 PROSPETTO RIASSUNTIVO**

*Indicare con precisione, in un'apposita parte conclusiva della relazione, la consistenza degli immobili, o loro parti o lotti o quote, ai fini della esatta individuazione degli stessi nel bando di vendita e cioè: tipo di immobile; eventuale suddivisione in lotti o quote ideali; ubicazione (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno); dati catastali attuali; confini (almeno tre); provenienza del bene; descrizione (superficie in metri quadri, vani, servizi); valore del cespite risultante dalla stima.*

# TRIBUNALE DI COSENZA

## *FALLIMENTO*

*Sentenza n° 8/2013 R.F. del Tribunale di Cosenza*

*CURATORE DEL FALLIMENTO: DOTT.SSA AIDA MARIA FRANCESCA LONGO*

### **LOTTO N° "1.A"**

PIENA PROPRIETÀ DI APPARTAMENTO RESIDENZIALE UBICATO AL PIANO TERRA DI UN EDIFICIO SITO IN COMUNE DI MONTALTO UFFUGO, IN VIA CAMILLO BENSO CONTE DI CAVOUR SNC, CON CORTE ESCLUSIVA E CANTINOLA PERTINENZIALE.

L'IMMOBILE RISULTA RIPORTATO IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI MONTALTO UFFUGO, IN DITTA " " CON SEDE IN MONTALTO UFFUGO, AL FOGLIO 7, PARTICELLA 1206 SUB 17, CATEGORIA A/3, CLASSE 2, CONSISTENZA 3 VANI, RENDITA EURO 154,94, VIA CAMILLO BENSO CONTE DI CAVOUR SNC, PIANO T-S1.

L'APPARTAMENTO CONFINA CON CORTE CONDOMINIALE SU TRE LATI E SUL RIMANENTE LATO CON ALTRO APPARTAMENTO CONTRADDISTINTO CON IL SUB 18 E DI PROPRIETÀ ' ' ; IL BOX-CANTINOLA CONFINA CON CORSIA DI ACCESSO AL PIANO INTERRATO, CON CORRIDOIO PER VANO SCALA DEL FABBRICATO E CON ALTRO BOX DI PROPRIETÀ

L'IMMOBILE È ATTUALMENTE DETENUTO DAL PROMISSARIO ACQUIRENTE SIG.

SU DI ESSO NON RISULTANO LIMITAZIONI LEGALI O VINCOLI REALI DI QUALSIASI GENERE.

L'IMMOBILE È STATO EDIFICATO DALL'ATTUALE PROPRIETARIO SUL TERRENO PERVENUTOGLI CON ATTO DI PERMUTA ROGATO DAL NOTAIO LANZILLOTTI STEFANIA IN DATA 20.02.2006, REP.62479, TRASCRITTO IL 23.02.2006 AI NN° 6286 R.G. E 4365 R.P. INTERCORSO CON LA SIGNORA

L'APPARTAMENTO È COMPOSTO DA UN SOGGIORNO CON ANGOLO COTTURA, UN PICCOLO DISIMPEGNO, UNA CAMERA, BAGNO, PICCOLA CORTE ESTERNA ESCLUSIVA, BOX-CANTINOLA PERTINENZIALE AL PIANO INTERRATO ED HA DIRITTO AD POSTO AUTO SCOPERTO NELL'AREA DI CORTE CONDOMINIALE.

L'APPARTAMENTO HA UNA SUPERFICIE CALPESTABILE INTERNA DI MQ 41,40 ED UNA SUPERFICIE LORDA DI MQ 49,10; IL BOX-CANTINOLA HA UNA SUPERFICIE CALPESTABILE INTERNA DI 13,45 MQ ED UNA SUPERFICIE LORDA DI MQ 14,90; LA CORTE ESCLUSIVA HA UNA SUPERFICIE DI 30,74 MQ.

**VALORE DELL'APPARTAMENTO IN C.T. – LOTTO N° 1.A** € **51.500,00**  
(EURO CINQUANTUNOMILACINQUECENTO/00)

### **LOTTO N° "1.B"**

PIENA PROPRIETÀ DI APPARTAMENTO RESIDENZIALE UBICATO AL PIANO TERRA DI UN EDIFICIO SITO IN COMUNE DI MONTALTO UFFUGO, IN VIA CAMILLO BENSO CONTE DI CAVOUR SNC, CON CORTE ESCLUSIVA E CANTINOLA PERTINENZIALE.

L'IMMOBILE RISULTA RIPORTATO IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI MONTALTO UFFUGO, IN DITTA " " CON SEDE IN MONTALTO UFFUGO, AL FOGLIO 7, PARTICELLA 1206 SUB 18, CATEGORIA A/3, CLASSE 2, CONSISTENZA 4 VANI, RENDITA EURO 206,58, VIA CAMILLO BENSO CONTE DI CAVOUR SNC, PIANO T-S1.

L'APPARTAMENTO CONFINA CON VANO SCALA CONDOMINIALE, CON CORTE CONDOMINIALE SU DUE LATI, CON CORTE PERTINENZIALE DELL'APPARTAMENTO SUBALTERNO 19 DI PROPRIETÀ ' ' E CON ALTRO APPARTAMENTO CONTRADDISTINTO CON IL SUBALTERNO 17 E DI PROPRIETÀ



LA CANTINOLA CONFINA VANO SCALA CONDOMINIALE, CON ALTRA CANTINOLA DI PROPRIETÀ  
CON INTERCAPEDINE DI ISOLAMENTO VERSO MURO CONTROTERRA E CON BOX DI  
PROPRIETÀ

L'IMMOBILE È ATTUALMENTE DETENUTO DALLA PROMISSARIA ACQUIRENTE SIG.RA  
SU DI ESSO NON RISULTANO LIMITAZIONI LEGALI O VINCOLI REALI DI QUALSIASI GENERE.

L'IMMOBILE È STATO EDIFICATO DALL'ATTUALE PROPRIETARIO SUL TERRENO PERVENUTOGLI CON ATTO DI  
PERMUTA ROGATO DAL NOTAIO LANZILLOTTI STEFANIA IN DATA 20.02.2006, REP.62479, TRASCRITTO IL  
23.02.2006 AI NN° 6286 R.G. E 4365 R.P. INTERCORSO CON LA SIGNORA

L'APPARTAMENTO È COMPOSTO DA UN AMPIO VANO PRINCIPALE, UNA CAMERA, BAGNO CON ANTIBAGNO,  
RIPOSTIGLIO, PICCOLA CORTE ESTERNA ESCLUSIVA, CANTINOLA PERTINENZIALE AL PIANO INTERRATO E HA  
DIRITTO AD POSTO AUTO SCOPERTO NELL'AREA DI CORTE CONDOMINIALE.

L'APPARTAMENTO HA UNA SUPERFICIE CALPESTABILE INTERNA DI MQ 46,90 ED UNA SUPERFICIE LORDA DI  
MQ 55,30; LA CANTINOLA HA UNA SUPERFICIE CALPESTABILE INTERNA DI 7,58 MQ ED UNA SUPERFICIE LORDA  
DI MQ 9,18; LA CORTE ESCLUSIVA HA UNA SUPERFICIE DI 36,30 MQ.

**VALORE DELL'APPARTAMENTO IN C.T. – LOTTO N° 1.B**

€ **52.000,00**  
(EURO CINQUANTADUEMILA/00)

### LOTTO N° "1.C"

PIENA PROPRIETÀ DI APPARTAMENTO RESIDENZIALE UBICATO AL PIANO PRIMO DI UN EDIFICIO SITO IN  
COMUNE DI MONTALTO UFFUGO, IN VIA CAMILLO BENSO CONTE DI CAVOUR SNC, CON SOFFITTA E  
CANTINOLA PERTINENZIALE.

L'IMMOBILE RISULTA RIPORTATO IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI MONTALTO UFFUGO, IN DITTA  
" CON SEDE IN MONTALTO UFFUGO, AL FOGLIO 7, PARTICELLA 1206 SUB  
6, CATEGORIA A/3, CLASSE 3, CONSISTENZA 7 VANI, RENDITA EURO 433,82, VIA CAMILLO BENSO CONTE DI  
CAVOUR SNC, PIANO 1-4-S1.

L'APPARTAMENTO CONFINA CON CORTE CONDOMINIALE IN PROIEZIONE SU DUE LATI, CON VANO SCALA  
CONDOMINIALE, IN PROIEZIONE CON CORTE ESCLUSIVA DEL SUB 19 DI PROPRIETÀ E IN PROIEZIONE CON  
CORTE ESCLUSIVA DEL SUB 20 DI PROPRIETÀ ; IL BOX-CANTINOLA CONFINA CON CORSIA DI ACCESSO  
AL PIANO INTERRATO, CON INTERCAPEDINE DI ISOLAMENTO VERSO MURO DI SOSTEGNO, CON BOX SUB 20 DI  
PROPRIETÀ E CON BOX SUB 8 DI PROPRIETÀ LA SOFFITTA CONFINA IN PROIEZIONE CON  
CORTE ESCLUSIVA DEL SUB 20 DI PROPRIETÀ , IN PROIEZIONE CON CORTE CONDOMINIALE, CON  
CORRIDOIO CONDOMINIALE E CON ALTRA SOFFITTA SUB 10 DI PROPRIETÀ .

L'IMMOBILE È ATTUALMENTE UTILIZZATO COME ABITAZIONE PRINCIPALE DAI PROMISSARI ACQUIRENTI  
CONIUGI

L'IMMOBILE È STATO EDIFICATO DALL'ATTUALE PROPRIETARIO SUL TERRENO PERVENUTOGLI CON ATTO DI  
PERMUTA ROGATO DAL NOTAIO LANZILLOTTI STEFANIA IN DATA 20.02.2006, REP.62479, TRASCRITTO IL  
23.02.2006 AI NN° 6286 R.G. E 4365 R.P. INTERCORSO CON LA SIGNORA

L'APPARTAMENTO È COMPOSTO DA SOGGIORNO, CUCINA, CORRIDOIO, TRE CAMERE, DUE BAGNI E QUATTRO  
BALCONI; SONO PERTINENZE DELL'APPARTAMENTO UNA SOFFITTA AL PIANO QUARTO, UN BOX-CANTINOLA  
AL PIANO INTERRATO ED UN POSTO AUTO SCOPERTO NELL'AREA DI CORTE CONDOMINIALE

L'APPARTAMENTO HA UNA SUPERFICIE CALPESTABILE INTERNA DI MQ 94,60 ED UNA SUPERFICIE LORDA DI  
MQ 111,10; I BALCONI HANNO UNA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI 22,50 MQ; IL BOX-CANTINOLA HA UNA  
SUPERFICIE CALPESTABILE INTERNA DI 23,80 MQ ED UNA SUPERFICIE LORDA DI MQ 25,40; LA SOFFITTA HA  
UNA SUPERFICIE CALPESTABILE INTERNA DI 15,10 MQ ED UNA SUPERFICIE LORDA DI MQ 23,50.

**VALORE DELL'APPARTAMENTO IN C.T. – LOTTO N° 1.C**

€ **124.000,00**  
(EURO CENTOVENTIQUATTROMILA/00)

**LOTTO N° "1.D"**

PIENA PROPRIETÀ DI LOCALE SOFFITTA UBICATO AL PIANO QUARTO DI UN EDIFICIO SITO IN COMUNE DI MONTALTO UFFUGO, IN VIA CAMILLO BENSO CONTE DI CAVOUR SNC.

L'IMMOBILE RISULTA RIPORTATO IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI MONTALTO UFFUGO, IN DITTA " CON SEDE IN MONTALTO UFFUGO, AL FOGLIO 7, PARTICELLA 1206 SUB 12, CATEGORIA C/2, CLASSE 2, CONSISTENZA 22 MQ, RENDITA EURO 68,17, VIA CAMILLO BENSO CONTE DI CAVOUR SNC, PIANO 4

IL LOCALE CONFINA IN PROIEZIONE CON CORTE CONDOMINIALE SU DUE LATI, CON CORRIDOIO CONDOMINIALE E CON ALTRA SOFFITTA SUB 8 DI PROPRIETÀ

IL LOCALE È ATTUALMENTE LIBERO.

L'IMMOBILE È STATO EDIFICATO DALL'ATTUALE PROPRIETARIO SUL TERRENO PERVENUTOGLI CON ATTO DI PERMUTA ROGATO DAL NOTAIO LANZILLOTTI STEFANIA IN DATA 20.02.2006, REP.62479, TRASCritto IL 23.02.2006 AI NN° 6286 R.G. E 4365 R.P. INTERCORSO CON LA SIGNORA

IL LOCALE SOFFITTA HA UNA SUPERFICIE CALPESTABILE INTERNA DI 15,20 MQ ED UNA SUPERFICIE LORDA DI MQ 23,50.

**VALORE DEL LOCALE SOFFITTA IN C.T. – LOTTO N° 1.D** € **6.000,00**  
**(EURO SEIMILA/00)**

**LOTTO N° "1.E"**

PIENA PROPRIETÀ DI LOCALE SOFFITTA UBICATO AL PIANO QUARTO DI UN EDIFICIO SITO IN COMUNE DI MONTALTO UFFUGO, IN VIA CAMILLO BENSO CONTE DI CAVOUR SNC.

L'IMMOBILE RISULTA RIPORTATO IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI MONTALTO UFFUGO, IN DITTA " CON SEDE IN MONTALTO UFFUGO, AL FOGLIO 7, PARTICELLA 1206 SUB 21, CATEGORIA C/2, CLASSE 2, CONSISTENZA 20 MQ, RENDITA EURO 61,97, VIA CAMILLO BENSO CONTE DI CAVOUR SNC, PIANO 4

IL LOCALE CONFINA IN PROIEZIONE CON CORTE CONDOMINIALE SU DUE LATI, CON CORRIDOIO CONDOMINIALE E CON ALTRA SOFFITTA SUB 22 DI PROPRIETÀ

IL LOCALE È ATTUALMENTE LIBERO.

L'IMMOBILE È STATO EDIFICATO DALL'ATTUALE PROPRIETARIO SUL TERRENO PERVENUTOGLI CON ATTO DI PERMUTA ROGATO DAL NOTAIO LANZILLOTTI STEFANIA IN DATA 20.02.2006, REP.62479, TRASCritto IL 23.02.2006 AI NN° 6286 R.G. E 4365 R.P. INTERCORSO CON LA SIGNORA

IL LOCALE SOFFITTA HA UNA SUPERFICIE CALPESTABILE INTERNA DI 14,00 MQ ED UNA SUPERFICIE LORDA DI MQ 22,50.

**VALORE DEL LOCALE SOFFITTA IN C.T. – LOTTO N° 1.E** € **6.000,00**  
**(EURO SEIMILA/00)**

**LOTTO N° "1.F"**

PIENA PROPRIETÀ DI LOCALE SOFFITTA UBICATO AL PIANO QUARTO DI UN EDIFICIO SITO IN COMUNE DI MONTALTO UFFUGO, IN VIA CAMILLO BENSO CONTE DI CAVOUR SNC.

L'IMMOBILE RISULTA RIPORTATO IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI MONTALTO UFFUGO, IN DITTA " CON SEDE IN MONTALTO UFFUGO, AL FOGLIO 7, PARTICELLA 1206 SUB 22, CATEGORIA C/2, CLASSE 2, CONSISTENZA 19 MQ, RENDITA EURO 58,88, VIA CAMILLO BENSO CONTE DI CAVOUR SNC, PIANO 4.

IL LOCALE CONFINA IN PROIEZIONE CON CORTE CONDOMINIALE, CON VANO SCALA CONDOMINIALE, CON CORRIDOIO CONDOMINIALE E CON ALTRA SOFFITTA SUB 21 DI PROPRIETÀ

IL LOCALE È ATTUALMENTE LIBERO.

L'IMMOBILE È STATO EDIFICATO DALL'ATTUALE PROPRIETARIO SUL TERRENO PERVENUTOGLI CON ATTO DI PERMUTA ROGATO DAL NOTAIO LANZILLOTTI STEFANIA IN DATA 20.02.2006, REP.62479, TRASCRITTO IL 23.02.2006 AI NN° 6286 R.G. E 4365 R.P. INTERCORSO CON LA SIGNORA

IL LOCALE SOFFITTA HA UNA SUPERFICIE CALPESTABILE INTERNA DI 14,80 MQ ED UNA SUPERFICIE LORDA DI MQ 23,00.

**VALORE DEL LOCALE SOFFITTA IN C.T. – LOTTO N° 1.F** € **6.000,00**  
(EURO SEIMILA/00)

### **LOTTO N° “1.G”**

PIENA PROPRIETÀ DI LOCALE SOFFITTA UBICATO AL PIANO QUARTO DI UN EDIFICIO SITO IN COMUNE DI MONTALTO UFFUGO, IN VIA CAMILLO BENSO CONTE DI CAVOUR SNC.

L'IMMOBILE RISULTA RIPORTATO IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI MONTALTO UFFUGO, IN DITTA ° CON SEDE IN MONTALTO UFFUGO, AL FOGLIO 7, PARTICELLA 1206 SUB 23, CATEGORIA C/2, CLASSE 2, CONSISTENZA 19 MQ, RENDITA EURO 58,88, VIA CAMILLO BENSO CONTE DI CAVOUR SNC, PIANO 4.

IL LOCALE CONFINA IN PROIEZIONE CON CORTE CONDOMINIALE PER DUE LATI, CON VANO SCALA CONDOMINIALE, CON CORRIDOIO CONDOMINIALE E CON ALTRA SOFFITTA SUB 24 DI PROPRIETÀ

IL LOCALE È ATTUALMENTE LIBERO.

L'IMMOBILE È STATO EDIFICATO DALL'ATTUALE PROPRIETARIO SUL TERRENO PERVENUTOGLI CON ATTO DI PERMUTA ROGATO DAL NOTAIO LANZILLOTTI STEFANIA IN DATA 20.02.2006, REP.62479, TRASCRITTO IL 23.02.2006 AI NN° 6286 R.G. E 4365 R.P. INTERCORSO CON LA SIGNORA

IL LOCALE SOFFITTA HA UNA SUPERFICIE CALPESTABILE INTERNA DI 14,20 MQ ED UNA SUPERFICIE LORDA DI MQ 23,20.

**VALORE DEL LOCALE SOFFITTA IN C.T. – LOTTO N° 1.G** € **6.000,00**  
(EURO SEIMILA/00)

### **LOTTO N° “1.H”**

PIENA PROPRIETÀ DI LOCALE SOFFITTA UBICATO AL PIANO QUARTO DI UN EDIFICIO SITO IN COMUNE DI MONTALTO UFFUGO, IN VIA CAMILLO BENSO CONTE DI CAVOUR SNC.

L'IMMOBILE RISULTA RIPORTATO IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI MONTALTO UFFUGO, IN DITTA ° CON SEDE IN MONTALTO UFFUGO, AL FOGLIO 7, PARTICELLA 1206 SUB 24, CATEGORIA C/2, CLASSE 2, CONSISTENZA 18 MQ, RENDITA EURO 55,78, VIA CAMILLO BENSO CONTE DI CAVOUR SNC, PIANO 4.

IL LOCALE CONFINA IN PROIEZIONE CON CORTE CONDOMINIALE PER DUE LATI, CON CORRIDOIO CONDOMINIALE E CON ALTRA SOFFITTA SUB 23 DI PROPRIETÀ

IL LOCALE SOFFITTA È ATTUALMENTE OCCUPATO DAI CONIUGI

L'IMMOBILE È STATO EDIFICATO DALL'ATTUALE PROPRIETARIO SUL TERRENO PERVENUTOGLI CON ATTO DI PERMUTA ROGATO DAL NOTAIO LANZILLOTTI STEFANIA IN DATA 20.02.2006, REP.62479, TRASCRITTO IL 23.02.2006 AI NN° 6286 R.G. E 4365 R.P. INTERCORSO CON LA SIGNORA

IL LOCALE SOFFITTA HA UNA SUPERFICIE CALPESTABILE INTERNA DI 14,20 MQ ED UNA SUPERFICIE LORDA DI MQ 22,80.

**VALORE DEL LOCALE SOFFITTA IN C.T. – LOTTO N° 1.H**

€ **6.000,00**  
(EURO SEIMILA/00)

### **LOTTO N° “2.A”**

PIENA PROPRIETÀ DI LOTTO DI TERRENO EDIFICABILE SITO IN COMUNE DI MONTALTO UFFUGO, ALLA LOCALITÀ CIARAMILARO, DI SUPERFICIE COMPLESSIVA PARI A 725 MQ, POSTO INTERNAMENTE AD UN'AREA DI MAGGIORE ESTENSIONE PARZIALMENTE EDIFICATA, DELIMITATA A NORD-OVEST E A NORD-EST RISPETTIVAMENTE DA VIA LUIGI EINAUDI E VIA PALMIRO TOGLIATTI E PROSPICIENTE TERRENO LIBERO SUI RIMANENTI LATI.

IL LOTTO RISULTA RIPORTATO IN CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI MONTALTO UFFUGO, IN DITTA \_\_\_\_\_ CON SEDE IN MONTALTO UFFUGO, AL FOGLIO 50, PARTICELLE: 375, SEMINATIVO ARBOR., CLASSE 2, HA. 00.00.60, RD € 0,08, RA € 0,03; 376, SEMINATIVO, CLASSE 2, HA. 00.02.55, RD € 0,92, RA € 0,40; 378, SEMINATIVO, CLASSE 2, HA. 00.04.50, RD € 1,63, RA € 0,70.

IL LOTTO CONFINA NELLA SUA INTERESSA CON CORTE DEL FABBRICATO MAPPALE 374 DEL FOGLIO 50 VERSO NORD-OVEST E SUI RIMANENTI LATI CON PROPRIETÀ \_\_\_\_\_, SALVO ALTRI.

IL TERRENO RICADE IN ZONA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE C/1, MA NON DISPONE DI VOLUMETRIA EDIFICABILE RESIDUA.

IL LOTTO È ATTUALMENTE OCCUPATO E COLTIVATO DAL SIG. \_\_\_\_\_ AMMINISTRATORE DELLA \_\_\_\_\_; SUI TERRENI GRAVA IL VINCOLO SISMICO, AI SENSI DELLA LEGGE 02.02.1974, N° 64 E S.M.I..

L'IMMOBILE È PERVENUTO ALL'ATTUALE PROPRIETARIO IN VIRTÙ DEI SEGUENTI ATTI:

- ATTO DI ACQUISTO ROGATO DAL NOTAIO LANZILLOTTI STEFANIA IN DATA 03.02.2003, REP.54827, TRASCRITTO L'11.02.2003 AI NN° 3964 R.G. E 3251 R.P. DAI CONIUGI \_\_\_\_\_ DEI BENI \_\_\_\_\_
- ATTO DI ACQUISTO ROGATO DAL NOTAIO LANZILLOTTI STEFANIA IN DATA 03.02.2003, REP.54827, TRASCRITTO L'11.02.2003 AI NN° 3965 R.G. E 3252 R.P. DAL SIGNOR \_\_\_\_\_

**VALORE DEI TERRENI IN C.T. – LOTTO N° 2.A**

€ **7.250,00**  
(EURO SETTEMILADUECENTOCINQUANTA/00)

### **LOTTO N° “2.B”**

PIENA PROPRIETÀ DI LOTTO DI TERRENO EDIFICABILE SITO IN COMUNE DI MONTALTO UFFUGO, ALLA LOCALITÀ CIARAMILARO, DI SUPERFICIE COMPLESSIVA PARI A 110 MQ, POSTO INTERNAMENTE AD UN'AREA DI MAGGIORE ESTENSIONE PARZIALMENTE EDIFICATA, DELIMITATA A NORD-OVEST E A NORD-EST RISPETTIVAMENTE DA VIA LUIGI EINAUDI E VIA PALMIRO TOGLIATTI E PROSPICIENTE TERRENO LIBERO SUI RIMANENTI LATI.

IL LOTTO RISULTA RIPORTATO IN CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI MONTALTO UFFUGO, IN DITTA \_\_\_\_\_ CON SEDE IN MONTALTO UFFUGO, AL FOGLIO 50, PARTICELLA 381, SEMINATIVO ARBOR., CLASSE 2, HA. 00.01.10, RD € 0,45, RA € 0,14.

IL LOTTO CONFINA CON CORTE DEL FABBRICATO MAPPALE 374 DEL FOGLIO 50, CON CORTE DEL FABBRICATO MAPPALE 307 DEL FOGLIO 50 (PALAZZO \_\_\_\_\_) E CON PROPRIETÀ \_\_\_\_\_ SALVO ALTRI.

IL TERRENO RICADE IN ZONA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE C/1, MA NON DISPONE DI VOLUMETRIA EDIFICABILE RESIDUA.

IL LOTTO RISULTA ATTUALMENTE ANNESSO E DI FATTO UTILIZZATO COME PORZIONE DI CORTE DEL FABBRICATO LIMITROFO, INDIVIDUATO COL MAPPALE 307 DEL FOGLIO 50 (PALAZZO \_\_\_\_\_); SUI TERRENI GRAVA IL VINCOLO SISMICO, AI SENSI DELLA LEGGE 02.02.1974, N° 64 E S.M.I..

L'IMMOBILE È Pervenuto all'attuale proprietario per atto di acquisto rogato dal notaio Lanzilotti Stefania in data 03.02.2003, Rep.54827, trascritto l'11.02.2003 ai nn° 3965 R.G. e 3252 R.P. dal signor

**VALORE DEI TERRENI IN C.T. – LOTTO N° 2.B**

€ **1.100,00**  
(EURO MILLECENTO/00)

### LOTTO N° “2.C”

PIENA PROPRIETÀ DI AREA URBANA (F/1), COSTITUITA DA TERRENO EDIFICABILE SITO IN COMUNE DI MONTALTO UFFUGO, ALLA VIA TORRIONE SNC, DI SUPERFICIE COMPLESSIVA PARI A 233.

L'AREA RISULTA RIPORTATA IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI MONTALTO UFFUGO, IN DITTA \_\_\_\_\_, CON SEDE IN MONTALTO UFFUGO, AL FOGLIO 51, PARTICELLA 428 SUB 1, AREA URBANA (F/1), CONSISTENZA 233 MQ.

L'AREA CONFINA AD OVEST CON PROPRIETÀ \_\_\_\_\_, A NORD CON PROPRIETÀ \_\_\_\_\_ AD EST CON PROPRIETÀ \_\_\_\_\_, PROPRIETÀ \_\_\_\_\_, PROPRIETÀ \_\_\_\_\_, PROPRIETÀ \_\_\_\_\_ E PROPRIETÀ \_\_\_\_\_, SALVO ALTRI.

IL TERRENO RICADE IN ZONA DI COMPLETAMENTO B/3, MA NON DISPONE DI VOLUMETRIA EDIFICABILE RESIDUA.

IL LOTTO RISULTA ATTUALMENTE OCCUPATO INTERAMENTE DALLA VIA TORRIONE ED È, PERTANTO, UTILIZZATO PER PUBBLICA VIABILITÀ; SU DI ESSO GRAVA IL VINCOLO SISMICO, AI SENSI DELLA LEGGE 02.02.1974, N° 64 E S.M.I..

IL FABBRICATO DEL QUALE FA PARTE L'AREA È STATO EDIFICATO DALL'ATTUALE PROPRIETARIO SULL'ENTE URBANO INDIVIDUATO CON LA PARTICELLA 428, DERIVANTE DALLA FUSIONE DELLE PARTICELLE 151, 184 E 185, Pervenutegli in virtù dei seguenti titoli:

- QUANTO ALLA PARTICELLA 151 IN VIRTÙ DI ATTO DI PERMUTA ROGATO DAL NOTAIO LANZILLOTTI STEFANIA IN DATA 23.05.2006, REP.63183, TRASCRITTO IL 15.06.2006 AI NN° 19716 R.G. E 13391 R.P. INTERCORSO CON LA SIGNORA \_\_\_\_\_ (ALLA QUALE VENIVANO PROMESSI ALLO STESSO TITOLO DI PERMUTA IMMOBILI DA EDIFICARE SULLA DESCRITTA PARTICELLA DI TERRENO; TALI IMMOBILI SONO STATI CONSEGNATI PER COME RISULTA DAL VERBALE DI CONSEGNA ROGATO DAL NOTAIO LANZILLOTTI STEFANIA IN DATA 01.03.2011, REP.74190, TRASCRITTO L'11.03.2011 AI NN°7475 R.G. E 5163 R.P.);
- QUANTO ALLE PARTICELLE 185 E 185 IN VIRTÙ DI ATTO DI PERMUTA ROGATO DAL NOTAIO LANZILLOTTI STEFANIA IN DATA 23.05.2006 (REP.63183), TRASCRITTO IL 15.06.2006 AI NN°19717 R.G. E 13392 R.P. INTERCORSO CON IL SIGNOR \_\_\_\_\_ (IL QUALE AVEVA CHIESTO DI FAR RICEVERE ALLO STESSO TITOLO DI PERMUTA E PER SUO CONTO ALLA SIGNOR \_\_\_\_\_ IMMOBILI DA EDIFICARE SULLE DESCRITTE PARTICELLE DI TERRENO; TALI SONO STATI CONSEGNATI PER COME RISULTA DAL VERBALE DI CONSEGNA ROGATO DAL NOTAIO LANZILLOTTI STEFANIA IN DATA 01.03.2011, REP.74190, TRASCRITTO L'11.03.2011 AI NN°7476 R.G. E 5164 R.P.)

**VALORE DELL'AREA URBANA IN C.T. – LOTTO N° 2.C**

€ **2.300,00**  
(EURO DUEMILATRECENTO/00)

### LOTTO N° “2.D”

PIENA PROPRIETÀ DI AREA URBANA (F/1), COSTITUITA DA TERRENO EDIFICABILE SITO IN COMUNE DI MONTALTO UFFUGO, ALLA VIA TORRIONE SNC, DI SUPERFICIE COMPLESSIVA PARI A 118.

L'AREA RISULTA RIPORTATA IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI MONTALTO UFFUGO, IN DITTA \_\_\_\_\_, CON SEDE IN MONTALTO UFFUGO, AL FOGLIO 51, PARTICELLA 428 SUB 11, AREA URBANA (F/1), CONSISTENZA 118 MQ.

L'AREA CONFINA AD OVEST CON PROPRIETÀ \_\_\_\_\_ A NORD CON PROPRIETÀ \_\_\_\_\_ AD EST CON PROPRIETÀ \_\_\_\_\_ E A SUD CON LA SUDETTA CORTE ESCLUSIVA DI PROPRIETÀ \_\_\_\_\_ SALVO ALTRI.

IL TERRENO RICADE IN ZONA DI COMPLETAMENTO B/3, MA NON DISPONE DI VOLUMETRIA EDIFICABILE RESIDUA.

IL TERRENO È INGLOBATO NELLA MAGGIORE ESTENSIONE DELL'AREA DI CORTE ESCLUSIVA DEL FABBRICATO INDIVIDUATO COL SUBALTERNO 17 DELLA STESSA PARTICELLA 428, DI PROPRIETÀ \_\_\_\_\_ E VIENE UTILIZZATO SENZA TITOLO COME CORTE ESCLUSIVA DAL PROPRIETARIO DELLO STESSO FABBRICATO; SU DI ESSO GRAVA IL VINCOLO SISMICO, AI SENSI DELLA LEGGE 02.02.1974, N° 64 E S.M.I..

IL FABBRICATO DEL QUALE FA PARTE L'AREA È STATO EDIFICATO DALL'ATTUALE PROPRIETARIO SULL'ENTE URBANO INDIVIDUATO CON LA PARTICELLA 428, DERIVANTE DALLA FUSIONE DELLE PARTICELLE 151, 184 E 185, PERVENUTEGLI IN VIRTÙ DEI SEGUENTI TITOLI:

- QUANTO ALLA PARTICELLA 151 IN VIRTÙ DI ATTO DI PERMUTA ROGATO DAL NOTAIO LANZILLOTTI STEFANIA IN DATA 23.05.2006, REP.63183, TRASCRITTO IL 15.06.2006 AI NN° 19716 R.G. E 13391 R.P. INTERCORSO CON LA SIGNORA \_\_\_\_\_ (ALLA QUALE VENIVANO PROMESSI ALLO STESSO TITOLO DI PERMUTA IMMOBILI DA EDIFICARE SULLA DESCRITTA PARTICELLA DI TERRENO; TALI IMMOBILI SONO STATI CONSEGNATI PER COME RISULTA DAL VERBALE DI CONSEGNA ROGATO DAL NOTAIO LANZILLOTTI STEFANIA IN DATA 01.03.2011, REP.74190, TRASCRITTO L'11.03.2011 AI NN°7475 R.G. E 5163 R.P.);
- QUANTO ALLE PARTICELLE 185 E 185 IN VIRTÙ DI ATTO DI PERMUTA ROGATO DAL NOTAIO LANZILLOTTI STEFANIA IN DATA 23.05.2006 (REP.63183), TRASCRITTO IL 15.06.2006 AI NN°19717 R.G. E 13392 R.P. INTERCORSO CON IL SIGNOR \_\_\_\_\_ (IL QUALE AVEVA CHIESTO DI FAR RICEVERE ALLO STESSO TITOLO DI PERMUTA E PER SUO CONTO ALLA SIGNOR \_\_\_\_\_ IMMOBILI DA EDIFICARE SULLE DESCRITTE PARTICELLE DI TERRENO; TALI SONO STATI CONSEGNATI PER COME RISULTA DAL VERBALE DI CONSEGNA ROGATO DAL NOTAIO LANZILLOTTI STEFANIA IN DATA 01.03.2011, REP.74190, TRASCRITTO L'11.03.2011 AI NN°7476 R.G. E 5164 R.P.)

**VALORE DELL'AREA URBANA IN C.T. – LOTTO N° 2.D**

**€ 1.200,00  
(EURO MILLEDUECENTO/00)**

TRIBUNALE DI COSENZA

*RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI ACQUISITI AL FALLIMENTO  
(SENTENZA N° 8/2013 R.F. TRIBUNALE DI COSENZA)*

---

***ALLEGATO 1.3***

*IMMOBILI GRUPPO I*

*DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNO FABBRICATO*

TRIBUNALE DI COSENZA

RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI ACQUISITI AL FALLIMENTO  
(SENTENZA N° 8/2013 R.F. TRIBUNALE DI COSENZA)



Contesto urbanistico



Esterno fabbricato lato Est – vista da via Cavour



Esterno fabbricato lati Est e Nord – vista da via Cavour



Rampa di accesso interrato – vista da via Cavour



Corte esterna e parcheggi lato Est



Esterno fabbricato e corte esterna lato Ovest

*IMMOBILI GRUPPO 1 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNO FABBRICATO – PAG. 1 DI 2*

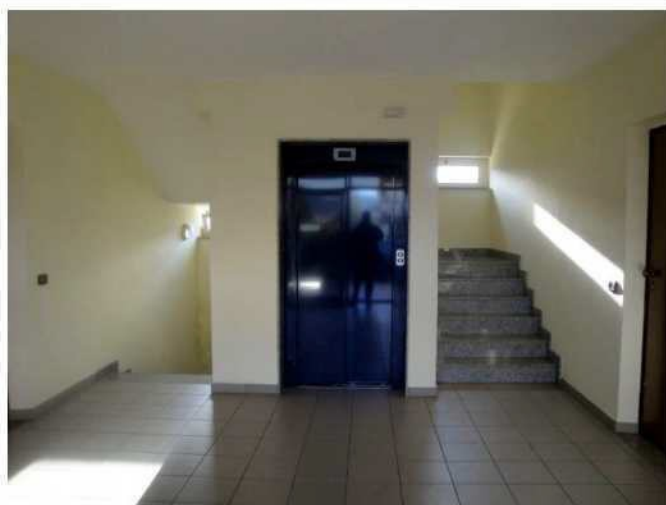


TRIBUNALE DI COSENZA

RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI ACQUISITI AL FALLIMENTO  
(SENTENZA N° 8/2013 R.F. TRIBUNALE DI COSENZA)



Portone di accesso sul prospetto Est



Androne di ingresso al fabbricato



Vano scala piano interrato – infiltrazioni acque meteoriche



Pianerottoli aperti di accesso agli appartamenti



Pianerottolo aperto di accesso agli appartamenti



Pianerottolo aperto di accesso agli appartamenti

*IMMOBILI GRUPPO 1 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNO FABBRICATO – PAG. 2 DI 2*

TRIBUNALE DI COSENZA

RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI ACQUISITI AL FALLIMENTO  
(SENTENZA N° 8/2013 R.F. TRIBUNALE DI COSENZA)

---

***ALLEGATO 1.4***

*IMMOBILE 1.A*

*APPARTAMENTO UBICATO AL PIANO TERRA CONTRADDISTINTO CON IL SUB 17*

*PLANIMETRIA DI RILIEVO CON INDICAZIONE DELLE SUPERFICI*

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Cosenza**

Dichiarazione protocollo n. CS0130339 del 25/03/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Montalto Uffugo

Via Conte Di Cavour

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 7

Particella: 1206

Subalterno: 17

Compilata da:

Iscritto all'albo:  
Ingegneri

Prov. Cosenza

N. 2793

Foglia n. 1

Scala 1:200

**N.B. in rosso le misure rilevate in fase di sopralluogo**

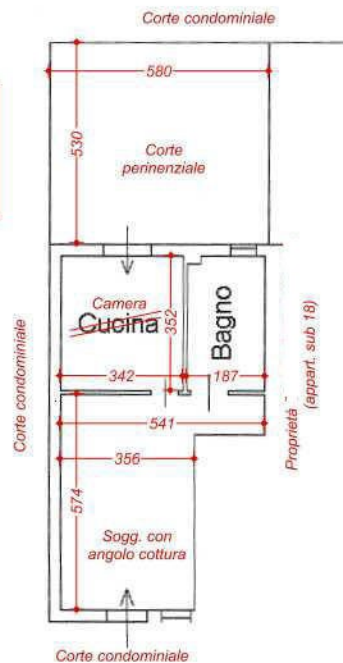
### Piano Terra

H = cm 270

H = cm 272

#### SUPERFICI APPARTAMENTO

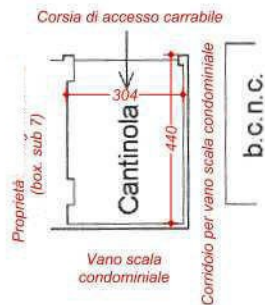
|                                |    |       |
|--------------------------------|----|-------|
| superficie calpestabile        | mq | 41,40 |
| superficie lorda               | mq | 49,10 |
| superficie corte pertinenziale | mq | 30,74 |



### Piano S1

H = cm 250

H = cm 261



#### SUPERFICI BOX-CANTINOLA

|                         |    |       |
|-------------------------|----|-------|
| superficie calpestabile | mq | 13,45 |
| superficie lorda        | mq | 14,90 |



Catasto dei fabbricati - Situazione al 11/12/2013 - Comune di MONTALTO UFFUGO (F410) - Foglio: 7 - Subalterno: 1206 - MONTALTO UFFUGO - VIA CAVOUR SNC piano: T-S1;

Ultima Planimetria in atti

TRIBUNALE DI COSENZA

RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI ACQUISITI AL  
(SENTENZA N° 8/2013 R.F. TRIBUNALE DI COSENZA)

---

**ALLEGATO 1.5**

*IMMOBILE 1.A*

*APPARTAMENTO UBICATO AL PIANO TERRA CONTRADDISTINTO CON IL SUB 17*

*DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNO APPARTAMENTO*

TRIBUNALE DI COSENZA

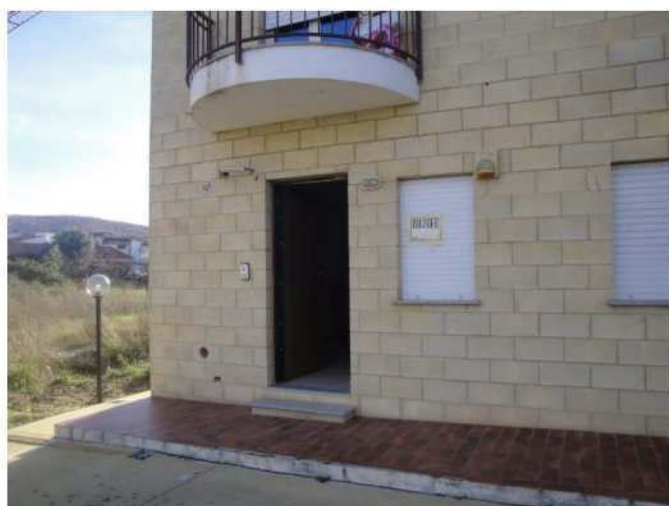
RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI ACQUISITI AL FALLIMENTO  
(SENTENZA N° 8/2013 R.F. TRIBUNALE DI COSENZA)



Individuazione appartamento su prospetto est



Individuazione appartamento su prospetto ovest



Ingresso appartamento da corte condominiale



Soggiorno con angolo cottura



disimpegno



Camera

IMMOBILE "I.A" - APPARTAMENTO UBICATO AL PIANO TERRA CONTRADDISTINTO CON IL SUB 17  
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - PAG. 1 DI 2



bagno



Corte esterna pertinenziale lato ovest



Corsia di accesso box piano interrato



Box piano interrato



Box piano interrato



Box piano interrato – infiltrazioni acque meteoriche

IMMOBILE "I.A" - APPARTAMENTO UBICATO AL PIANO TERRA CONTRADDISTINTO CON IL SUB 17  
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – PAG. 2 DI 2

TRIBUNALE DI COSENZA

RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI ACQUISITI AL FALLIMENTO  
(SENTENZA N° 8/2013 R.F. TRIBUNALE DI COSENZA)

---

***ALLEGATO 1.8***

*IMMOBILE 1.B*

*APPARTAMENTO UBICATO AL PIANO TERRA CONTRADDISTINTO CON IL SUB 18*

*PLANIMETRIA DI RILIEVO CON INDICAZIONE DELLE SUPERFICI*

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Cosenza**

Dichiarazione protocollo n. CS0130339 del 25/03/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Montalto Uffugo

Via Conte Di Cavour

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 7  
Particella: 1206  
Subalterno: 18

Compilata da:

Iscritto all'albo:  
Ingegneri

Prov. Cosenza

N. 2793

scheda n. 1

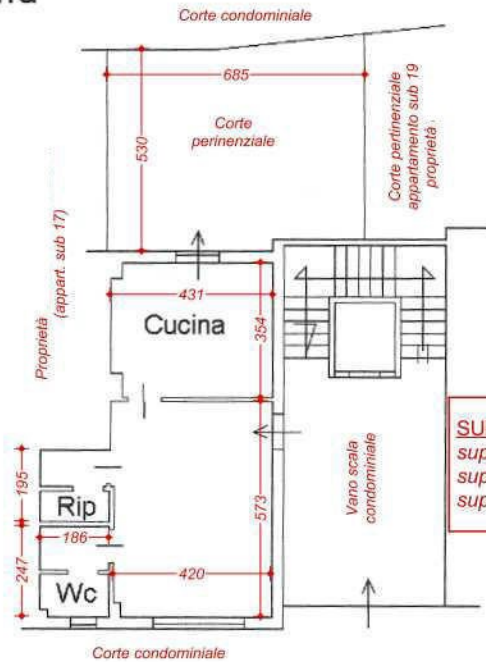
Scala 1:200

**N.B. in rosso le misure rilevate in fase di sopralluogo**

### Piano Terra

H= cm 270

H = cm 272



#### SUPERFICI APPARTAMENTO

|                                |    |       |
|--------------------------------|----|-------|
| superficie calpestabile        | mq | 46,90 |
| superficie lorda               | mq | 55,30 |
| superficie corte pertinenziale | mq | 36,30 |

### Piano S1

H= cm 250

H = cm 261



#### SUPERFICI BOX-CANTINOLA

|                         |    |      |
|-------------------------|----|------|
| superficie calpestabile | mq | 7,58 |
| superficie lorda        | mq | 9,18 |



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/12/2013 - Comune di MONTALTO UFFUGO (F.410) - Foglio: F.410/11 - Subalterno: 18 - Scheda n. 1 - VIA CAVOUR SNC piano: T-S1;

Ultima Planimetria in atti

Data: 11/12/2013 - n. CS0283744 - Richiedente CHIAPPETTA GIUSEPPE CTU

Tot schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1



TRIBUNALE DI COSENZA

*RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI ACQUISITI AL FALLIMENTO  
(SENTENZA N° 8/2013 R.F. TRIBUNALE DI COSENZA)*

---

***ALLEGATO 1.9***

*IMMOBILE 1.B*

*APPARTAMENTO UBICATO AL PIANO TERRA CONTRADDISTINTO CON IL SUB 18*

*DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNO APPARTAMENTO*

TRIBUNALE DI COSENZA

RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI ACQUISITI AL FALLIMENTO  
(SENTENZA N° 8/2013 R.F. TRIBUNALE DI COSENZA)



Individuazione appartamento su prospetto est



Individuazione appartamento su prospetto ovest



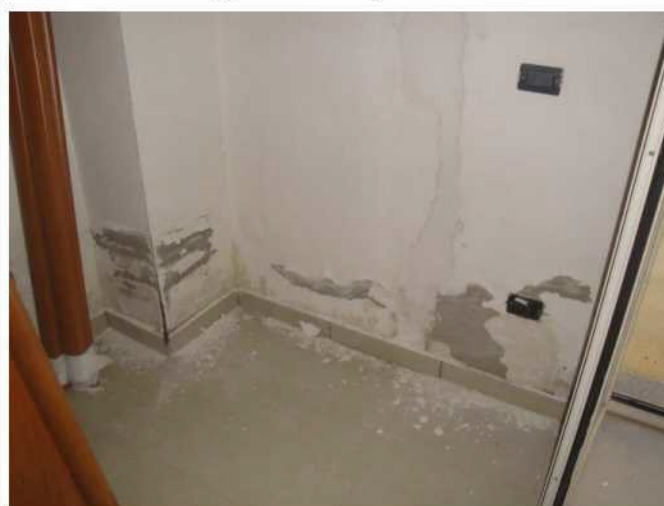
Ingresso appartamento da androne scale



Soggiorno con angolo cottura



Camera



Camera – umidità su parete verso corte pertinenziale

IMMOBILE "I.B" - APPARTAMENTO UBICATO AL PIANO TERRA CONTRADDISTINTO CON IL SUB 18  
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – PAG. 1 DI 2



bagno



Ripostiglio



Corte esterna pertinenziale lato ovest



Ingresso cantinola da vano scala piano interrato



Cantinola piano interrato



Cantinola piano interrato – segni di umidità da risalita

**IMMOBILE "I.B" - APPARTAMENTO UBICATO AL PIANO TERRA CONTRADDISTINTO CON IL SUB 18**  
**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – PAG. 2 DI 2**

TRIBUNALE DI COSENZA

*RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI ACQUISITI AL FALLIMENTO  
(SENTENZA N° 8/2013 R.F. TRIBUNALE DI COSENZA)*

---

***ALLEGATO I.11***

*IMMOBILE I.C*

*APPARTAMENTO UBICATO AL PIANO TERRA CONTRADDISTINTO CON IL SUB 6*

*PLANIMETRIA DI RILIEVO CON INDICAZIONE DELLE SUPERFICI*

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Cosenza**

Dichiarazione protocollo n. CS0355425 del 22/08/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Montalto Uffugo

Via Conte Di Cavour

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 7  
Particella: 1206  
Subalterno: 6

Compilata da:

Iscritto all'albo:  
Ingegneri

Prov. Cosenza

N. 2793

Scheda n. 1

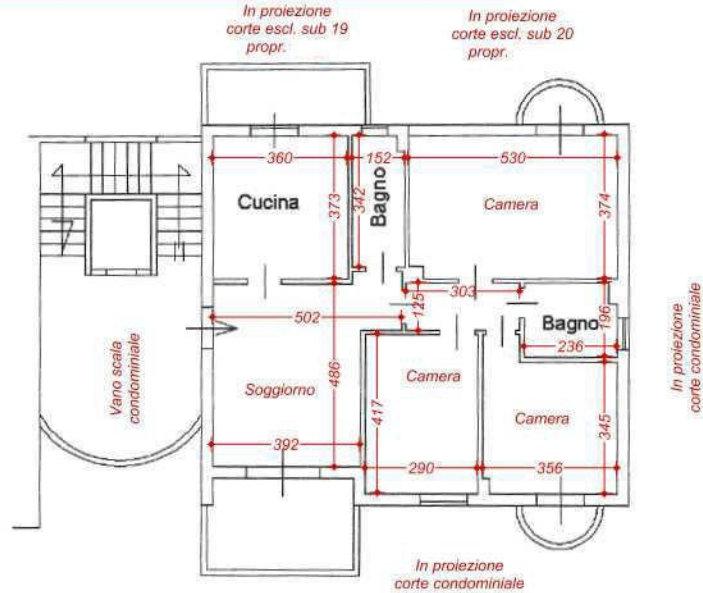
Scala 1:200

**N.B. in rosso le misure rilevate in fase di sopralluogo**

**Piano Primo**  
H= cm 270

**SUPERFICI APPARTAMENTO**

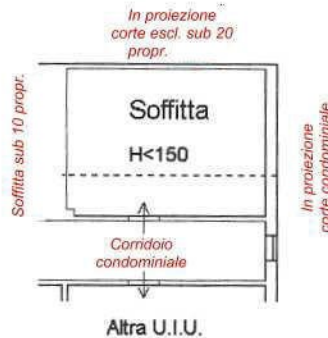
|   |    |        |
|---|----|--------|
| superficie calpestabile (escl. balconi) | mq | 94,60  |
| superficie lorda (escl. balconi)        | mq | 111,10 |
| superficie lorda balconi                | mq | 22,50  |



**Piano Quarto**  
Hm= cm 125

**SUPERFICI SOFFITTA**

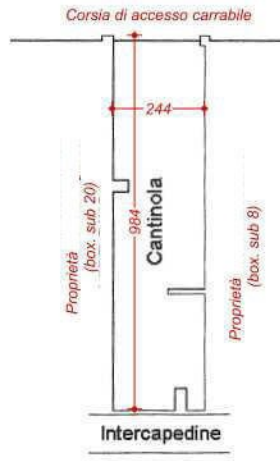
|                         |    |       |
|-------------------------|----|-------|
| superficie calpestabile | mq | 15,10 |
| superficie lorda        | mq | 23,50 |



**Piano S1**  
H= cm 250

**SUPERFICI BOX-CANTINOLA**

|                         |    |       |
|-------------------------|----|-------|
| superficie calpestabile | mq | 23,80 |
| superficie lorda        | mq | 25,40 |



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/12/2013 - Comune di MONTALTO UFFUGO (P.410) - Foglio: 7 - Particella: 1206 - Subalterno: 6 - VIA CAVOUR SNC piano: 1-4-S1;

Ultima Planimetria in atti

TRIBUNALE DI COSENZA

*RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI ACQUISITI AL FALLIMENTO  
(SENTENZA N° 8/2013 R.F. TRIBUNALE DI COSENZA)*

---

***ALLEGATO I.12***

*IMMOBILE I.C*

*APPARTAMENTO UBICATO AL PIANO TERRA CONTRADDISTINTO CON IL SUB 6*

*DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNO APPARTAMENTO*

TRIBUNALE DI COSENZA

RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI ACQUISITI AL FALLIMENTO  
(SENTENZA N° 8/2013 R.F. TRIBUNALE DI COSENZA)



Individuazione appartamento su prospetti est e nord



Individuazione appartamento su prospetto ovest



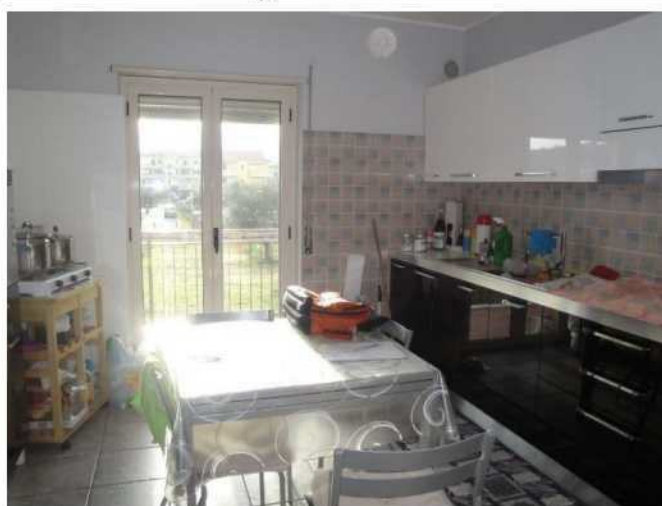
Ingresso appartamento da pianerottolo aperto



Soggiorno e corridoio



soggiorno



cucina

**IMMOBILE "I.C" - APPARTAMENTO UBICATO AL PIANO PRIMO CONTRADDISTINTO CON IL SUB 6**  
**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - PAG. 1 DI 4**

TRIBUNALE DI COSENZA

RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI ACQUISITI AL FALLIMENTO  
(SENTENZA N° 8/2013 R.F. TRIBUNALE DI COSENZA)



cucina



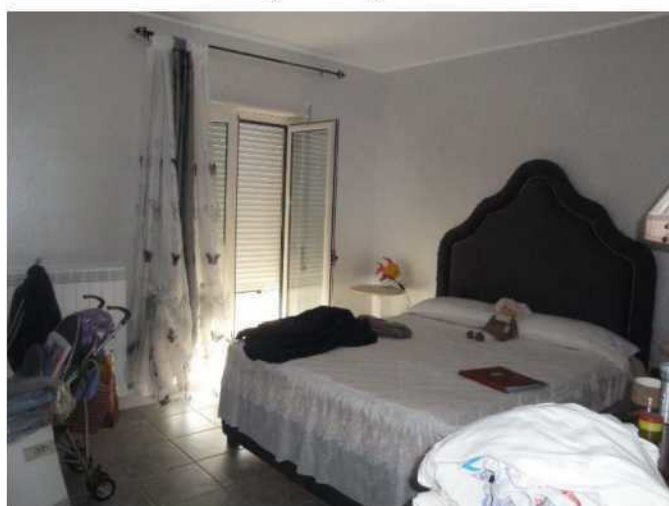
corridoio



Bagno zona giorno



Bagno zona notte



Camera lato nord-ovest



Camera lato nord-est

**IMMOBILE "I.C" - APPARTAMENTO UBICATO AL PIANO PRIMO CONTRADDISTINTO CON IL SUB 6**  
**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - PAG. 2 DI 4**



TRIBUNALE DI COSENZA

RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI ACQUISITI AL FALLIMENTO  
(SENTENZA N° 8/2013 R.F. TRIBUNALE DI COSENZA)



Camera lato est



Balcone camera nord-est



Balcone soggiorno



Balconi cucina e camera nord-ovest



Ingresso box-cantinola piano interrato



Box-cantinola piano interrato

IMMOBILE "I.C" - APPARTAMENTO UBICATO AL PIANO PRIMO CONTRADDISTINTO CON IL SUB 6  
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - PAG. 3 DI 4

TRIBUNALE DI COSENZA

RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI ACQUISITI AL FALLIMENTO  
(SENTENZA N° 8/2013 R.F. TRIBUNALE DI COSENZA)



Box-cantinola piano interrato



Box-cantinola piano interrato



Corridoio di accesso alle soffitte



Soffitta sub 23



Soffitta sub 23

*IMMOBILE "I.C" - APPARTAMENTO UBICATO AL PIANO PRIMO CONTRADDISTINTO CON IL SUB 6  
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - PAG. 4 DI 4*

TRIBUNALE DI COSENZA

RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI ACQUISITI AL FALLIMENTO  
(SENTENZA N° 8/2013 R.F. TRIBUNALE DI COSENZA)

---

**ALLEGATO I.14**

*IMMOBILI I.D, I.E, I.F, I.G E I.H*

*SOFFITTE AL PIANO QUARTO CONTRADDISTINTE RISPETTIVAMENTE CON I SUB  
12, 21, 22, 23 E 24*

*DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA*

TRIBUNALE DI COSENZA

RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI ACQUISITI AL FALLIMENTO  
(SENTENZA N° 8/2013 R.F. TRIBUNALE DI COSENZA)



Vano scale soffitte



Corridoio accesso soffitte posto a nord del vano scala



Corridoio accesso soffitte posto a sud del vano scala



Immobile G – soffitta sub 23



Immobile G – soffitta sub 23



Immobile E – soffitta sub 21

**IMMOBILI I.D, I.E, I.F, I.G E I.H**  
**SOFFITTE AL PIANO QUARTO CONTRADDISTINTE RISPETTIVAMENTE CON I SUB 12, 21, 22, 23 E 24**  
**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – PAG. 1 DI 1**

TRIBUNALE DI COSENZA

RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI ACQUISITI AL FALLIMENTO  
(SENTENZA N° 8/2013 R.F. TRIBUNALE DI COSENZA)

---

**ALLEGATO I.15**

*IMMOBILE I.E*

*SOFFITTA AL PIANO QUARTO CONTRADDISTINTA CON IL SUB 21*

*PLANIMETRIA DI RILIEVO CON INDICAZIONE DELLE SUPERFICI*

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Cosenza**

Dichiarazione protocollo n. CS0130339 del 25/03/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Montalto Uffugo

Via Conte Di Cavour

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 7  
Particella: 1206  
Subalterno: 21

Compilata da:

Iscritto all'albo:  
Ingegneri

Prov. Cosenza

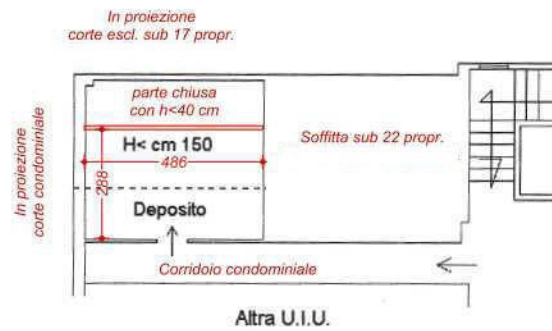
N. 2793

Scheda n. 1

Scala 1:200

### Piano Quarto

Hm= cm 125



#### SUPERFICI SOFFITTA

|                         |    |       |
|-------------------------|----|-------|
| superficie calpestabile | mq | 14,00 |
| superficie lorda        | mq | 22,50 |



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/12/2013 - Comune di MONTALTO UFFUGO (F410) - Foglio: 7 - Particella: 1206 - Subalterno: 21 - VIA CAVOUR SNC piano: 4;

Ultima Planimetria in atti

TRIBUNALE DI COSENZA

RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI ACQUISITI AL FALLIMENTO  
(SENTENZA N° 8/2013 R.F. TRIBUNALE DI COSENZA)

---

**ALLEGATO 1.16**

*IMMOBILE I.G*

*SOFFITTA AL PIANO QUARTO CONTRADDISTINTA CON IL SUB 23*

*PLANIMETRIA DI RILIEVO CON INDICAZIONE DELLE SUPERFICI*

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Cosenza**

Dichiarazione protocollo n. CS0130339 del 25/03/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Montalto Uffugo

Via Conte Di Cavour

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 7  
Particella: 1206  
Subalterno: 23

Compilata da:

Iscritto all'albo:  
Ingegneri

Prov. Cosenza

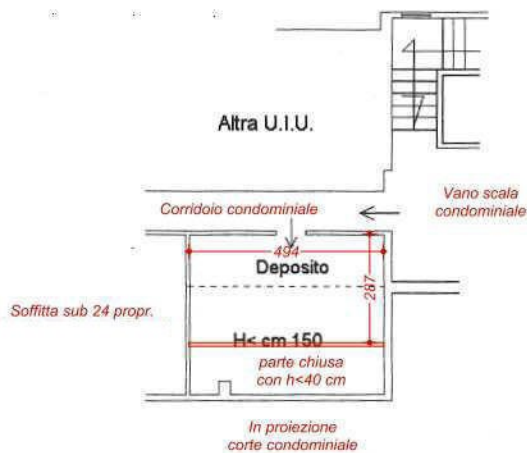
N. 2793

Scheda n. 1

Scala 1:200

### Piano Quarto

Hm= cm 125



#### SUPERFICI SOFFITTA

|                         |    |       |
|-------------------------|----|-------|
| superficie calpestabile | mq | 14,20 |
| superficie lorda        | mq | 23,20 |



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/12/2013 - Comune di MONTALTO UFFUGO (F410) - Foglio: 7 - Subalterno: 23 - VIA CAVOUR SNC piano: 4;

Ultima Planimetria in atti

Data: 11/12/2013 - n. CS0283749 - Richiedente CHIAPPETTA GIUSEPPE CTU

Tot schede: 1 - Formato di acq: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1



TRIBUNALE DI COSENZA

RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI ACQUISITI AL FALLIMENTO  
(SENTENZA N° 8/2013 R.F. TRIBUNALE DI COSENZA)

---

**ALLEGATO I.17**

*IMMOBILE I.D*

*SOFFITTA AL PIANO QUARTO CONTRADDISTINTA CON IL SUB 12*

*VISURA E PLANIMETRIA CATASTALI*

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Cosenza**

Dichiarazione protocollo n. CS0355425 del 22/08/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Montalto Uffugo

Via Conte Di Cavour

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione: ?

Foglio: 7

Particella: 1206

Subalterno: 12

Compilata da:

Iscritto all'albo:  
Ingegneri

Prov. Cosenza

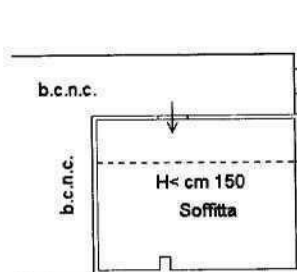
N. 2793

Scheda n. 1

Scala 1:200

**Piano Quarto**

Hm= cm 125



Ultima Planimetria in atti

Data: 11/12/2013 - n. CS0283740 - Richiedente CHIAPPETTA GIUSEPPE CTU

Tot schede: 1 - Formato di acq: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/12/2013 - Comune di MONTALTO UFFUGO (F416) - Foglio: 7 Particella: 1206 - Subalterno 12 - VIA CAVOUR SNC piano: 4;

TRIBUNALE DI COSENZA

RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI ACQUISITI AL FALLIMENTO  
(SENTENZA N° 8/2013 R.F. TRIBUNALE DI COSENZA)

---

**ALLEGATO I.19**

IMMOBILE I.F

SOFFITTA AL PIANO QUARTO CONTRADDISTINTA CON IL SUB 22

VISURA E PLANIMETRIA CATASTALI

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Cosenza**

Dichiarazione protocollo n. CS0130339 del 25/03/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Montalto Uffugo

Via Conte Di Cavour

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 7

Particella: 1206

Subalterno: 22

Compilata da:

Iscritto all'albo:  
Ingegneri

Prov. Cosenza

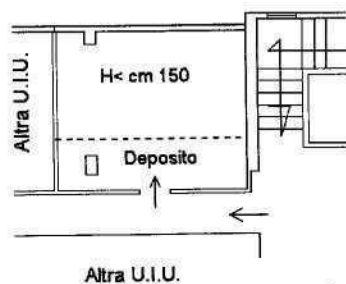
N. 2793

Scheda n. 1

Scala 1:200

**Piano Quarto**

Hm= cm 125



Ultima Planimetria in atti

Data: 11/12/2013 - n. CS0283748 - Richiedente CHIAPPETTA GIUSEPPE CTU

Tot schede: 1 - Formato di acq : A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

TRIBUNALE DI COSENZA

RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI ACQUISITI AL FALLIMENTO  
(SENTENZA N° 8/2013 R.F. TRIBUNALE DI COSENZA)

---

***ALLEGATO I.21***

*IMMOBILE I.H*

*SOFFITTA AL PIANO QUARTO CONTRADDISTINTA CON IL SUB 24*

*VISURA E PLANIMETRIA CATASTALI*

Dichiarazione protocollo n. CS0130339 del 25/03/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Montalto Uffugo

Via Conte Di Cavour

civ. SNC

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Cosenza**

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 7  
Particella: 1206  
Subalterno: 24

Compilata da:

Iscritto all'albo:  
Ingegneri

Prov. Cosenza

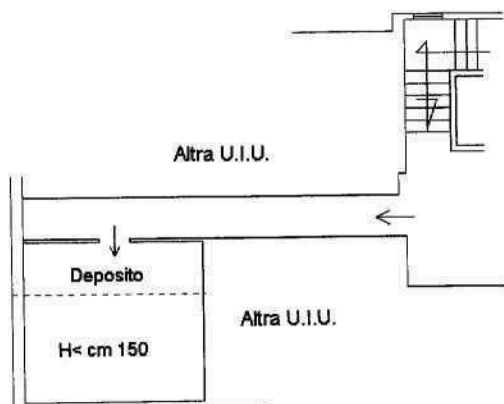
N. 2793

Scheda n. 1

Scala 1:200

**Piano Quarto**

Hm= cm 125



Ultima Planimetria in atti

Data: 11/12/2013 - n. CS0283751 - Richiedente CHIAPPETTA GIUSEPPE CTU

Tot schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/12/2013 - Comune di MONTALTO UFFUGO(F416) - < Foglio: 7 Particella: 1206 - Subalterno 24 >  
VIA CAVOUR SNC piano: 4;

TRIBUNALE DI COSENZA

RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI ACQUISITI AL FALLIMENTO  
(SENTENZA N° 8/2013 R.F. TRIBUNALE DI COSENZA)

---

**ALLEGATO 2.2**

TERRENI LOTTI "2.A" E "2.B"

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

TRIBUNALE DI COSENZA

RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI ACQUISITI AL FALLIMENTO  
(SENTENZA N° 8/2013 R.F. TRIBUNALE DI COSENZA)



Terreni lotto 2.A



Terreni lotto 2.A



Terreni lotto 2.A



Terreni lotto 2.B



Terreni lotto 2.B



Terreni lotto 2.B

**IMMOBILI GRUPPO 2 - TERRENI LOTTI "2.A" E "2.B"**  
**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - PAG. 1 DI 1**



TRIBUNALE DI COSENZA

RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI ACQUISITI AL FALLIMENTO  
(SENTENZA N° 8/2013 R.F. TRIBUNALE DI COSENZA)

---

**ALLEGATO 2.3**

TERRENI LOTTI "2.A" E "2.B"

ESTRATTO DI MAPPA E VISURE CATASTALI



11-Dic-2013 10:13  
 Prot. n. CS0283727/2013  
 Scala originale: 1:2000  
 Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri  
 Comune: MONTALTO UFFUGO  
 Foglio: 50  
 Richiedente: g