

TRIBUNALE DI CASTROVILLARI

SEZIONE CIVILE

PROCEDURA ESECUTIVA

PROCEDIMENTO n° **R.E. 49/2012** VERTENTE TRA:

CREDITORE PROCEDENTE: **AUDI ZENTRUM COSENZA S.R.L**

DEBITORE:

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

LUOGO DEL DEPOSITO: TRIBUNALE DI CASTROVILLARI

IL C. T. U.

Ing. ALFONSO ROSARIO URSO



RELAZIONE

La presente relazione consta di n.°15 pagine e sono allegati:

Allegato 1 - Allegato 2 - Allegato 3 - Allegato 4 - Allegato 5 - Allegato 6

NOMINA - GIURAMENTO - QUESITI - SOPRALLUOGHI

In riferimento alla procedura esecutiva n° 49/12 R.G.E. il Tribunale di Castrovillari (CS) - nella persona del Dott.ssa E. A. CORDASCO, nominava, C. T. U. lo scrivente ing. Alfonso Rosario URSO, iscritto all'Ordine Professionale degli Ingegneri di Cosenza, numero d'anzianità 3030, con studio in Rossano Scalo, Via Magna Grecia n° 5.

Al sottoscritto, accettato l'incarico, venivano formulati i seguenti quesiti:

- 1) *PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione alle parti dell'inizio delle operazioni peritali:*
 - a) *alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
 - b) *alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; inoltre alla acquisizione della certificazione urbanistica;*
 - c) *all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C .E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre acquisire la relativa scheda ovvero predisponendo la ove mancante; provveda, In caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;*

la data di consegna dell'elaborato peritale veniva stabilito dal GE in almeno 30 giorni dell'udienza fissata per il giorno 03/07/2018, poi rinviata a seguito di proroga al 18/12/2018

La causa di che trattasi é vertente tra:

- la AUDI ZENTRUM COSENZA S.R.L. nella persona del suo legale rappresentante P.IVA 02362120780 con sede in Rende (CS) –c/da Lecco – Zona Industriale (Creditore precedente) - difesa e rappresentata dall. Avv. Alessandra Villecco
- E il sig. titolare della, domiciliato in Via Delle Fonto n° 13 –Spexxano Albanese (CS)

Sopralluoghi

1° Sopralluogo: In data 01/02/2018 il sottoscritto dovendo dare inizio alle operazioni peritali, comunicava al debitore a mezzo Raccomandaca A/R, ed al creditore precedente, a mezzo PEC, apposito sopralluogo per il giorno 19/02/2018, con appuntamento in Spezzano Albanese, alla c.da Bagni via Delle Fonti, n. 13, presso l'immobile di proprietà del sig. oggetto di esecuzione.

Alla data ed all'ora prestabilite, in Spezzano Albanese, oltre al sottoscritto C.T.U., erano presenti i Sigg.:

-
- (collaboratore del sottoscritto C.T.U.)

Alla presenza degli astanti si è proceduto alla ricognizione dei luoghi effettuando un rilievo fotografico in questa fase il sottoscritto C.T.U. si è riservato di reperire la documentazione necessaria per il prosieguo delle operazioni peritali aggiornando per il proseguo alla data del 09/03/2018.

2° Sopralluogo: In data 09/03/2018, in Spezzano Albanese, oltre al sottoscritto C.T.U., erano presenti i Sigg.:

-
-

Alla presenza dei sù citati si è proceduto alla ricognizione dei luoghi effettuando rilevazione metrica del piano Terra dell'immobile, dove sono ubicati n.2 magazzini, ed un accurato rilievo fotografico. Ci si accordava nuovamente su altra data per il prosieguo delle operazioni peritali aggiornando i lavori alla data del 29/03/2018.

3° Sopralluogo: In data 29/03/2018, in Spezzano Albanese, oltre al sottoscritto C.T.U., erano

presenti i Sigg.:

-
-

Alla loro presenza si è proceduto alla ricognizione dei luoghi effettuando rilevazione metrica del Piano Primo dell'immobile adibito ad abitazione, con accurato rilievo fotografico, dando termine alle operazioni di sopralluoghi dei luoghi oggetto di pignoramento.

In data 20/04/2018 veniva effettuato accesso agli atti presso il Comune di Spezzano Albanese al fine di reperire la documentazione urbanistica necessaria ai fini della risposta dei quesiti formulati dal G.E.

Dopo numerosi solleciti sia telefonici che in loco presso la sede dell'ufficio Comunale, in data 04/06/2018 il comune di Spezzano Albanese nella persona del Responsabile dell'Ufficio Tecnico,, comunicava al sottoscritto a mezzo Pec che non si era ancora potuto reperire la documentazione richiesta a causa di un *"riordino degli archivi"*

Sulla base di tale ritardo, veniva per tanto richiesto al G.E. una proroga dei termini di consegna dell'elaborato peritale.

Il G.E. dott.ssa E. A. Cordasco in data 24/06/2018 concedeva proroga dei termini di consegna spostando la data dell'udienza dal 03/07/2018 al 18/12/2018.

In data 06/08/2018 è stato effettuato ulteriore e formale sollecito al Comune di Spezzano Albanese (CS) allo scopo di reperire la documentazione richiesta e solo nella seconda metà del mese di Ottobre 2018 è stato fornito al sottoscritto, dall'Arch. Agostino Amato responsabile dell'ufficio Tecnico, quanto ritrovato negli archivi comunali e riguardante gli immobili pignorati.

(All. 01 Convocazione parti - Verbale di Sopralluogo n°1, n°2, n°3 – e richieste solleciti e risposte Comune di Spezzano Albanese)

RISPOSTA AI QUESITI

Quesito n. 1)

PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione alle parti dell'inizio delle operazioni peritali:

- *Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

Risposta al quesito n. 1)

Gli immobili, pignorati oggetto di consulenza, vengono individuati nell'atto di pignoramento come: “ *unità immobiliari site nel Comune di Spezzano Albanese, di proprietà del Sig., e precisamente:*

- *Locale Magazzino posto al Piano Terra, avente una superficie di mq 91, e riportato nel N.C.E.U al foglio 6 particella 184 sub 1;*
- *Locale Magazzino posto al Piano Terra, avente una superficie di mq 103, e riportato nel N.C.E.U al foglio 6 particella 184 sub 2;*
- *Appartamento di tipo economico posto al piano primo, costituito da 8,5 vani catastali. Riportato al N.C.E.U al foglio 6 part. 184 sub 3.”*

Come sopra specificato tutte e tre le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono ubicate nel Comune di Spezzano Albanese, precisamente alla via Delle Fonti n. 13, facente farti di un unico manufatto a due piani fuori terra costruito in aderenza da un lato (sud) ad un altro manufatto, confinante da un lato est con la strada provinciale delle terme, dall'altro con una stazione di servizio ed dall'ultimo lato con terreno in parte intestato ad altri soggetti (part 190) ed in parte intestato al Sig. (part 232).

L'immobile ha accesso diretto dalla strada provinciale delle Terme, posto sul prospetto principale, tramite cancello in ferro, che permette l'ingresso alla corte del fabbricato e quindi ai tre sub. Sul lato posteriore il fabbricato si affaccia in un ampio piazzale in cui sono ubicati altri immobili.

Vista la natura delle opere e data la loro indipendenza avendo ingressi separati si potranno trattare come n. 2 lotti, ovvero il piano terra ed il piano primo;
nello specifico:

“Lotto Uno” – *locali magazzino posti al piano terra, identificati in catasto al foglio n.6 particella n. 184 subalterno n.1 e sub n° 2.*

Il sub 1 al momento del sopralluogo si presentava in corso di definizione o costruzione, n quanto erano in itinere lavori edili di manutenzione straordinaria consistenti in una ristrutturazione generale dell'immobile con una diversa distribuzione degli spazi interni, per

come dal rilievo fotografico e dalle planimetrie rilevate ed allegate, che fanno presagire comunque ad un probabile e conseguente cambio di destinazione d'uso da magazzino a civile abitazione. Complessivamente il sub 1 presenta una superficie al lordo delle murature perimetrali di circa 109 mq

Il sub 2 invece si compone di un unico grande locale all'interno del quale è ubicato un solo piccolo ulteriore vano destinato a bagno. Complessivamente il sub 2 presenta una superficie di 122 mq. Allo stato attuale l'accesso al sub 2 viene garantito solo attraverso un locale disimpegno posto nel sub 1 mentre risulta trasformata a finestra quella che doveva essere l'accesso al sub 2 sul fronte strada delle Terme per come invece riportato nelle planimetrie catastali. Circa le rifiniture di tali immobili questo può considerarsi da ristrutturare ed in gran parte allo stato rustico.

Occorre far presente che oltre al manufatto identificato con i due subalterni sono presenti ulteriori fabbricati collegati ovvero:

- sul fronte est è presente un ulteriore manufatto adibito a deposito cui si accede dall'esterno oltre che dal sub 1 e sub 2 delle dimensioni di circa 68,40 mq al lordo delle murature perimetrali. Da una sovrapposizione sommaria effettuata tra il rilievo planimetrico effettuato con rullina metrica ed un estratto di mappa è emerso che tale manufatto non ancora censito nel N.C.E.U. presumibilmente sorge in gran parte sulla particella 190 del foglio di mappa n° 6 del Comune di Spezzano Albanese, intestata catastalmente ai sig.rinato a SPEZZANO ALBANESE (CS) il 28/09/1939 e nata a COSENZA (CS) il 09/10/1944 per una quota rispettivamente di 500/1000 ciascuno. Attaccato a tale manufatto vi è inoltre un cortile recintato all'interno del quale è presente una scala di accesso in c.a. che consente di arrivare al piano primo alla terrazza ricavata sopra il manufatto prima descritto ed una tettoia delle dimensioni di circa 17,60 mq. Tale cortile con la tettoia e la scala ricadono presumibilmente invece all'interno della particella 232 del foglio di mappa n° 6 del Comune di Spezzano Albanese intestata catastalmente a
- Sul fronte nord del fabbricato sono presenti inoltre n° 2 locali adibiti a deposito delle dimensioni complessivi di mq 32 circa di cui al primo si accede dal sub 1 della particella 184 mentre all'altro si accede dal locale deposito presente sulla particella 190. Entrambi i locali suddetti da una sovrapposizione sommaria tra quanto rilevato con rullina metrica in loco e quanto riportato sull'estratto di mappa sembrerebbe ricadano all'interno della particella 190 del foglio di mappa n° 65 del comune di

Spezzano Albanese intestata catastalmente ai sig.ri
rispettivamente per una quota di 500/1000 ciascuno.

Al fine di individuare con esatta certezza l'ubicazione di tale manufatto occorrerebbe effettuare un rilievo di dettaglio con strumentazione topografica, orientato con i punti noti presenti in zona.

“Lotto Due” – appartamento posto al piano primo, identificato foglio n.6 particella n. 184 subalterno n.3.

Si compone da una cucina, un pranzo – soggiorno, un salone n° 3 camere da letto, un bagno, un WC e relativo disimpegno con una superficie al lordo delle murature perimetrali di circa 188,40 mq. Fanno parte dell'appartamento inoltre due terrazze di complessivi mq 53,40 mq di cui una a Ovest prospiciente la strada delle terme e dalla quale avviene l'accesso all'appartamento ed una ad Est. L'accesso al piano primo avviene mediante una scala esterna in cemento armato che smonta sul primo terrazzo prospiciente sulla strada delle terme.

Anche per tale unità immobiliare occorre far presente che oltre al manufatto identificato con il sub 3 e presente un ulteriore terrazzo sul lato Est di circa mq 67,80 sovrastante il locale di cui si è descritto nel lotto 1, e che da una sommatoria sovrapposizione tra le planimetrie rilevate ed un estratto di mappa sembrerebbe ricadente sulla particella 190 di cui già parlato nella descrizione del lotto 1. Tale terrazzo risulta raggiungibile mediante una ulteriore scala esterna in c.a. ubicata in un cortile esterno recintato ricadente presumibilmente sulla particella 232.

In merito alle rifiniture interne è da rilevare che trattasi di un manufatto costruito o ristrutturato alla fine degli anni '70, ben rifinito in buono stato di conservazione specie per ciò che riguarda i pavimenti in monocottura e gli infissi esterni in gran parte in legno di discreta qualità. Le porte interne in legno così come i bagni, con pezzi igienici in porcellana e rubinetteria in acciaio si presentano in buono stato di conservazione.

Circa gli impianti tecnologici, è presente l'impianto elettrico ed idrico, e di riscaldamento

(Allegato n° 2- Stralcio di mappa Catastale – Planimetrie catastali - Planimetrie di rilievo immobili – Sovrapposizione planimetria immobile con estratto di mappa catastale)

(Allegato n.°3: Rilievo Fotografico)

Quesito n. 2)– Situazione Urbanistica Edilizia

- *alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune*

informazioni presso gli uffici comunali competenti; inoltre alla acquisizione della certificazione urbanistica;

Dall'analisi della documentazione urbanistica fornita dall'Ufficio Tecnico, Settore Urbanistica del Comune di Spezzano Albanese (CS) è emerso che gli immobili oggetto di pignoramento ovvero il sub 1,2 e 3 della particella 184 del foglio di mappa n° 6 del Comune di Spezzano Albanese sono stati abusivamente costruiti e successivamente sanati con Concessione Edilizia in sanatoria n° 48 rilasciata in data 10/01/2000 a seguito di domanda di condono presentata dal Sig. in data 30/12/1986 prot. gen. N° 6220

Le planimetrie fornite dall'ufficio allegate quindi alla concessione in sanatoria sono le planimetrie catastali, dal confronto tra tali planimetrie e quelle ricavate in seguito al rilievo in sito emergono le seguenti ~~difficoltà~~ **difficoltà** ovvero nei sub 1 e 2 vi è una diversa distribuzione degli spazi interni ed una diversa ubicazione di qualche finestra e/o porta;

- al piano primo analogamente al piano terra una diversa distribuzione degli spazi interni riguardante delle modifiche avvenute soprattutto nell'ambiente cucina.

Tali opere risultano sanabili mediante una SCIA in Sanatoria – attività 41 della Tabella a – D.lgs 222/2016 con applicazione di una sanzione minima di almeno 516,00 Euro.

Tenendo conto dei diritti di segreteria, spese istruttorie e pratica da redigere da parte di un tecnico regolarmente iscritto ad un ordine professionale complessivamente la spesa necessaria alla Sanatoria di tali interventi ammonta a circa 2.500,00 Euro.

Relativamente alle parti del manufatto non facenti parte della particella 184 sub 1,2 e 3, queste sono state autorizzate con un permesso di costruire n° 26/08 del 23/09/2008 prot. 12244; tale permesso ha riguardato un intervento edilizio ben più ampio, dal titolo "*Ristrutturazione aziendale con parziale demolizione e ricostruzione in c.a. di un fabbricato da adibire ad autosalone e nuove costruzioni in acciaio per autofficina e in c.a. per deposito*" riferito a diversi manufatti presenti in sito, tra cui quello in oggetto individuato come Fabbricato C. negli elaborati di progetto. Con tale pratica edilizia in sostanza sono stati autorizzati la costruzione al piano terra del Deposito 1 e Deposito 3 della planimetria di rilievo e del terrazzo 3 al piano primo. Nulla si è trovato in merito al deposito 2 e della tettoia di cui alla planimetria di rilievo.

(Allegato n° 4 – Concessione Edilizia in Sanatoria n° 48/2000 e planimetrie allegate – Permesso di Costruire n° 26/08 ed elaborati allegati)

Situazione Catastale

- *all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;*

A seguito delle ricerche catastali telematiche sul sito dell'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Cosenza Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali i si è appurato che gli immobili oggetto di pignoramento risultano censite al Catasto Fabbricati ed in particolare:

Lotto Uno

Gli immobili componenti tale lotto vengono individuate con le particelle 184 sub 1 e sub 2 del foglio di mappa n° 6 del Comune di Spezzano Albanese intestate a

Dal confronto tra quanto rilevato in sito e quanto riportato nella planimetria catastale, sono emerse difformità rappresentate da divisioni e tramezzature interne che configurano una diversa distribuzione degli spazi interni oltre ad una diversa ubicazione di qualche finestra e/o porta.

Per la sistemazione di tali difformità occorre procedere alla presentazione di due pratica catastale Docfa all'Agenzia Delle Entrate di Cosenza, una per il sub 1 ed una per il sub 2, con un costo complessivo di € 1.000,00 comprensivo di tasse catastali, bolli ed onorario

Lotto Due

L'immobile componente tale lotto viene individuato con la particelle 184 sub 3 del foglio di mappa n° 6 del Comune di Spezzano Albanese intestate a

Dal confronto tra quanto rilevato in sito e quanto riportato nella planimetria catastale, sono emerse difformità rappresentate da una diversa distribuzione degli spazi interni nell'ambiente cucina oltre ad una diversa ubicazione di qualche finestra e/o porta.

Per la sistemazione di tali difformità occorre procedere alla presentazione di una pratica catastale Docfa all'Agenzia Delle Entrate di Cosenza con un costo di € 500,00 comprensivo di tasse catastali, bolli ed onorario.

Si fa rilevare che dal confronto tra quanto riportato al NCEU e l'estratto di mappa catastale del foglio 6 del Comune di Spezzano Albanese esiste una difformità tra la sagoma reale del fabbricato part 184 e quando riportato nel predetto Estratto (**vedasi allegato n° 2 – elaborato: Sovrapposizione planimetria immobile con estratto di mappa catastale**).

Risulta pertanto necessario redigere Tipo Mappale al fine di uniformare la mappa Catastale a quanto presente in sito; tale problematica viene comunque riportata in visura catastale ove nelle note è presente la seguente dicitura: “U.I.U. CLASS. SENZA L’APPR. DEL T.M. NOT 2708/98 (n. 768/1998)”. La risoluzione di tale problematica può avvenire mediante la presentazione di un nuovo Tipo Mappale all’Agenzia Delle Entrate di Cosenza – servizio Territorio – pratica Pregeo - con una spesa orientativa di circa € 1.500,00 comprensiva di spese di redazione, tasse per la presentazione e bolli.

Si fa inoltre presente che dal punto di vista censuario non viene riportato nelle visure il nominativo del coniuge del sig. ovvero della acquisto dell’immobile all’origine è avvenuta in comproprietà col coniuge in regime di comunione legale.

Ricapitolando, al fine di adeguare la situazione catastale complessivamente occorre procedere alla redazione di n° 3 pratiche Docfa ed un Tipo Mappale con Pregeo per una spesa complessiva di € 3.000,00

A quanto sopra detto occorre ricordare che in contiguità con il manufatto pignorato, sul lato est e sul lato nord sono presenti degli ulteriori manufatti composti da n° 3 depositi al piano terra ed un terrazzo al piano primo che non risultano censiti nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano. Come sopra riportato tali manufatti ricadono sulla particella identificata al catasto terreno con il n° 190 intestata a

(Allegato n°5 - Visure Catasto Terreni e Fabbricati - Planimetria catastale degli immobili);

DATI RELATIVI ALLA PROPRIETÀ e DIRITTI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI

A seguito delle ricerche svolte presso i pubblici uffici si è appurato che, il beni descritti come:

- *Locale Magazzino posto al Piano Terra, avente una superficie di mq 91, e riportato nel N.C.E.U al foglio 6 particella 184 sub 1;*
- *Locale Magazzino posto al Piano Terra, avente una superficie di mq 103, e riportato nel N.C.E.U al foglio 6 particella 184 sub 2;*

- *Appartamento di tipo economico posto al piano primo, costituito da 8,5 vani catastali. Riportato al N.C.E.U al foglio 6 part. 184 sub 3.*

facenti parte di un unico fabbricato, per come riportato nell'atto di acquisto del 1982, originariamente era un fabbricato rurale identificato con la particella 184 e poi probabilmente modificato dal Sig.

l'atto di acquisto è stato rogato dal Notaio Gabriele Martino in data 13/12/1982 trascritto alla Conservatoria dei RR.II. in data 13/01/1983 Reg. Part. n° 47882.

In base a tale atto il Sig. insieme al coniuge acquistarono ½ ciascuno dai sig.ri, un fabbricato rurale sito in località Bagni di Spezzano Albanese individuato in catasto al foglio 6 particella 184 (ex 160 a) estesa are tre e centiare venti.

Presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza, si è ricercata inoltre la presenza o meno di diritti gravanti sul bene oggetto di pignoramento, svolgendo una ricerca nominativa sulla persona fisicae che riguardasse solo immobili siti nel comune di Spezzano Albanese e le sole trascrizioni a favore e contro e le iscrizioni contro.

Da tale ricerca sono scaturite n° 12 formalità, di cui 7 riguardanti gli immobili siti in Spezzano Albanese oggetto di pignoramento, precisando l'iscrizione a favore - Atto tra Vivi - Compravendita, Reg.Gen. n° 38, Reg. Part. n° 47882 del 03/01/1983; trattasi dell'atto di acquisto dell'immobile oggetto del pignoramento, rogato dal Notaio Gabriele Martino di cui si è già detto sopra;

2. Iscrizione contro del 14/07/1998 – Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo iscritta alla Conservatoria dei RR.II di Cosenza ai num. Reg. Gen. 14089 e Reg. Part. 1759 iscritta con atto del Notaio Cappelli Sergio di Bisignano a favore della Banca di Credito Cooperativo di Tarsia con sede in Tarsia (CS), via Olivello. Con tale iscrizione veniva posta ipoteca sugli immobili oggetto del pignoramento di cui alla presente CTU ovvero particelle n° 184 sub 1, sub 2 e sub 3 del foglio di mappa n° 6 e sugli immobili identificati al Catasto Terreni sempre al foglio 6 particelle 160 e 171.

Tale formalità risulta accompagnata da una Annotazione del 28/11/2008 n° 5086 che riporta la Cancellazione Totale;

3. Iscrizione contro del 30/05/2007 – Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario iscritta alla Conservatoria dei RR.II di Cosenza ai num. Reg. Gen. 21415 e Reg. Part. 4914 iscritta con atto del Notaio Camilleri Stefano di Cosenza a favore della Banca di Credito Cooperativo di Tarsia con sede in Tarsia (CS), via Olivellosa e contro il Sig. ed il Coniuge Con tale iscrizione veniva posta ipoteca sugli immobili oggetto del pignoramento di cui alla presente CTU ovvero sulle particelle n° 184 sub 1, sub 2 e sub 3 del foglio di mappa n° 6
4. Iscrizione contro del 13/05/2009 – Ipoteca Legale a norma art 77 Dpr 09/09/1973 num. 602 iscritta alla Conservatoria dei RR.II di Cosenza ai num. Reg. Gen. 13273 e Reg. Part. 2118 da Equitalia Etr Spa con sede in Cosenza a suo favore e contro il sig. Con tale iscrizione veniva posta ipoteca sui 500/1000 di due immobili oggetto del pignoramento di cui alla presente CTU ovvero sulle particelle n° 184 sub 1, sub 2 del foglio di mappa n° 6
5. Trascrizione contro del 17/04/2012, Reg. Gen. n° 10159, Reg. Part. n° 8556 – Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili, effettuata dal Tribunale di Castrovillari rep. 287/2012 del 06/03/2012 riguardante l'atto di pignoramento immobiliare, di cui alla presente consulenza, a favore del creditore Audi Zentrum Cosenza Srl con sede in Rende (CS) e contro il Sig. sugli immobili individuati con le particelle 184 sub 1, sub 2 e sub 3, immobili in proprietà (in regime di comunione legale) con il coniuge
6. Trascrizione contro del 12/07/2012, Reg. Gen. n° 17722, Reg. Part. n° 14594 – Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili, effettuata dal Tribunale di Castrovillari rep. 561/2012 del 26/04/2012 riguardante un ulteriore pignoramento degli immobili di cui alla presente consulenza, a favore della Banca di Credito Cooperativo di Tarsia Soc. Coop A.R.L. Amministrazione Straordinaria, con sede in Tarsia (CS), e contro il Sig., sugli immobili individuati con le particelle 184 sub 1, sub 2 e sub 3.

(Allegato n° 6 - Copia ricerche effettuate presso la Conservatoria dei RR. II. Di Cosenza)

DIRITTI GRAVANTI SULL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo tutte e tre le unità immobiliari risultava libere e detenute dal Sig. .

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Un bene economico ha valori diversi a seconda del motivo della stima; ad un bene infatti si possono associare valori diversi secondo il criterio o aspetto economico che interessa considerare.

Nella fattispecie si ricerca il valore di mercato, che coincide con il più probabile prezzo di mercato di un bene, espresso in moneta.

Questo corrisponde al prezzo atteso che si realizzerà o si sarebbe realizzato sotto determinate condizioni di mercato mediante una libera contrattazione di compravendita.

Il metodo di stima utilizzato è quello di stima sintetica comparativa. Con questo metodo si confronta il bene da stimare con immobili oggetto nel recente passato, di compravendite, di cui si conosce il prezzo di mercato, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e facenti parte dello stesso mercato immobiliare.

STIMA

Lotto 1 – per come descritto in precedenza trattasi di locali magazzino posti al piano terra, identificati in catasto al foglio di mappa n.6 particella n. 184 sub n.1 e sub n° 2. Il fabbricato cui fanno parte tali immobili era un fabbricato rurale poi probabilmente ristrutturato ed ampliato agli inizi degli anni '80, probabilmente abusivamente e poi condonato successivamente.

Attualmente gli immobili si presentano in uno stato di rifinitura piuttosto mediocre con il sub 1 addirittura soggetto a lavori di ristrutturazione ed infatti al momento del sopralluogo internamente si presentava quasi allo stato rustico.

Il segmento di mercato che stiamo analizzando è quello che si riferisce a magazzini costruiti alla fine degli anni '70, nell'era dell'abusivismo edilizio. posti fuori dal centro urbano, posto in prossimità di un'area di insediamento produttivo-industriale suscettibili di avere una destinazione differente.

L'ubicazione risulta vantaggiosa in quanto anche se fuori dall'area urbanizzate è ubicato a ridosso di un crocevia di strade che consentono facile accesso all'autostrada e la raggiungibilità da ogni posto.

Nella valutazione del valore di mercato, oltre alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e della zona, non si può non evidenziare comunque la scarsa attività del mercato immobiliare del momento specie in quella zona.

I valori di mercato di tali immobili ritrovati in compravendite simili, variano comunque da € 300,00 ad € 650,00 al mq, a seconda della posizione, fruibilità, raggiungibilità e grado di rifinitura esterna ed interna, ma anche pezzatura dell'immobile in quanto essendo area a principale vocazione produttiva-industriale sono preferibili e quindi maggiormente ricercati dal mercato immobili, metrature consistenti con ampi spazi e cortili.

Nel caso in questione, tenendo conto della buona posizione e raggiungibilità del bene, del mediocre livello delle rifiniture interne e del poco spazio esterno a disposizione si può considerare un valore al metro quadro di € 390,00 (Euro Trecentonovanta/00 al mq).

Nel calcolo della superficie è usuale considerare come superficie commerciale la superficie totale al lordo delle tramezzature e delle murature di proprietà (a confine con l'esterno)

Per cui considerando che l'immobile in questione presenta una superficie al lordo delle murature di circa mq 109 per il sub 1 e 122 mq per il sub 2, il più probabile valore di mercato del lotto 1 risulta essere di:

$$(mq\ 109 + mq\ 122) \times \text{€}/mq\ 390,00 = \text{€}\ 90.090,00$$

In cifra tonda € **90.000,00 (Euro Novantamila/00)**

Nella valutazione ovviamente non sono state prese in considerazioni le porzioni di immobili che ricadono sulla particella 190, ovvero quei locali che nella planimetria allegata vengono definiti come deposito 1 – deposito 2 – deposito 3 e cortile, non oggetto di pignoramento ma comunque inglobati di fatto nell'immobile.

Lotto 2 - Tale bene, per come descritto in precedenza, trattasi di appartamento posto al piano primo identificato al foglio di mappa n. 6 particella n. 184 subalterno n.3. Come sopra detto il segmento di mercato che stiamo analizzando è quello che si riferisce ad appartamenti costruiti alla fine degli anni '70, nell'era dell'abusivismo edilizi, posti in una zona

fuori dal centro urbano, in prossimità di un'area di insediamento produttivo-industriale. L'immobile complessivamente si presenta in un buono stato di conservazione segno di una manutenzione continua e si compone da una cucina, un pranzo – soggiorno, un salone n° 3 camere da letto, un bagno, un WC e relativo disimpegno con una superficie al lordo delle murature perimetrali di circa 188,40 mq. Fanno parte dell'appartamento inoltre due terrazze di complessivi mq 53,40 mq di cui una a Ovest prospiciente la strada delle Terme e dalla quale avviene l'accesso all'appartamento ed una ad Est.

Come già detto il bene è sito nella zona a scarsa valenza residenziale, con poche abitazione, il cui uso prevalente dei fabbricati presenti è quello produttivo, industriale e commerciale.

La posizione come sopra detto risulta positiva in quanto posto in prossimità di un crocevia di strade che permettono un facile raggiungimento della autostrada oltre che le strade di accesso ai principali agglomerati urbani (Castrovillari, Corigliano-Rossano ecc)

Tenuto conto inoltre della scarsa attività del mercato immobiliare del momento specie in quella zona i valori di mercato di tali immobili ritrovati in compravendite simili, variano comunque da € 380,00 ad € 750,00 al mq, a seconda della posizione, fruibilità, raggiungibilità e grado di rifinitura esterna ed interna.

Nel caso in questione, tenendo conto della buona posizione e raggiungibilità del bene, del discreto livello delle rifiniture interne, della considerevole consistenza della superficie dell'appartamento, si può considerare un valore al metro quadro di € 470,00 (Euro quattrocentottanta/00 al mq).

Nel calcolo della superfici è usuale considerare come superficie commerciale la superficie totale al lordo delle tramezzature e delle murature di proprietà (a confine con l'esterno) mentre vengono computate al 50 % le murature di confine con altri proprietari; circa le superfici scoperte, logge e balconi, è usuale considerare superficie commerciale il 33% della loro superficie totale.

Per cui considerando che l'immobile in questione presenta una superficie al lordo delle murature di circa mq 188,40 e una superficie di parti esterne,

terrazzi, pari a circa 53,40 mq, il più probabile valore di mercato risulta essere di:

$$(\text{mq } 188,40 + \text{mq } 53,40 \times 0,33) \times \text{€}/\text{mq } 470,00 = \text{€ } 96.830,35$$

In cifra tonda € **97.000,00 (Euro novantasettemila/00)**

Anche per tale unità immobiliare non è stata considerata nella valutazione la superficie del terrazzo e scala ricadenti in altre particelle catastali e non oggetto di pignoramento ma comunque inglobati nell'appartamento.

Ai valori sopra riportati occorre riportare le seguenti decurtazioni

- 1) Sistemazione situazione urbanistica dei tre sub mediante presentazione di SCIA in sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni circa € 2.500,00 che inciderà per metà sul Lotto 1 e l'altra metà sul lotto 2
- 2) Sistemazione catastale nel NCEU del sub 1 e sub 2 ovvero n° 2 Pratiche Docfa per complessivi € 1.000,00, che inciderà esclusivamente sul lotto 1.
- 3) Sistemazione nel NECU del sub 3 ovvero n° 1 pratica Docfa per complessivi € 500,00 che inciderà esclusivamente sul lotto 2
- 4) Redazione Tipo Mappale per sistemazione particella al Catasto Terreno mediante adeguamento della mappa catastale per complessivi € 1500,00 che inciderà per metà sul Lotto 1 e l'altra metà sul lotto 2

Per tanto complessivamente il valore dei due Lotti ammonta:

- **Lotto 1**

Valore stimato € 90.000,00

Spese di sistemazione urbanistiche e catastali € 3.000,00

Valore Lotto 1 = 87.000,00

- **Lotto 2**

Valore stimato € 97.000,00

Spese di sistemazione urbanistiche e catastali € 2.500,00

Valore Lotto 1 = 94.500,00

Nel rassegnare la presente relazione, si ringrazia l'Autorità Giudiziaria per la fiducia accordata allo scrivente.

Tanto doveva il sottoscritto ad evasione dell'incarico conferitogli.

R o s s a n o S c a l o , l i 18/11/2018

IL C.T.U.
Ing. Alfonso Rosario URSO



TRIBUNALE DI CASTROVILLARI

SEZIONE CIVILE

PROCEDURA ESECUTIVA

PROCEDIMENTO n° **R.E. 49/2012** VERTENTE TRA:

CREDITORE PROCEDENTE: **AUDI ZENTRUM COSENZA S.R.L**

DEBITORE:

ALLEGATO N° 1

**Verbale di Sopralluogo n°1, n°2, n°3 –
Accesso agli atti - risposte e solleciti Comune di Spezzano Albanese**

LUOGO DEL DEPOSITO: TRIBUNALE DI CASTROVILLARI

IL C. T. U.

Ing. ALFONSO ROSARIO URSO



Mail P.e.c. **AUDI ZENTRUM COSENZA S.R.L.**
c/o Studio Legale Avv. Alessandra Villecco
P.E.C.: slcv@cert.legalmail.it

Raccomandata A/R

Oggetto: Comunicazione di sopralluogo

*Tribunale di Castrovillari – Tipo procedimento: Esecuzione Immobiliare
– Num.Ruolo Generale delle Esecuzioni: 49 – anno 2012*

Creditore Procedente: AUDI ZENTRUM COSENZA S.R.L. – Avv. Alessandra Villecco

Debitore: Sig.

Giudice Istruttore : Dott.ssa Antonella Elvezia Cordasco

Il sottoscritto Alfonso Rosario Ing. Urso, nominato C.T.U per il procedimento di cui in oggetto, comunica che il giorno **19 del mese di Febbraio dell'anno 2018 alle ore 11:00** avranno inizio le operazioni di sopralluogo, presso i luoghi interessati dalla procedura ed in particolare presso l'immobile sito in Spezzano Albanese località c/da Bagni.

Con la presente, tra l'altro, si invita il creditore procedente (AUDI ZENTRUM COSENZA S.R.L.) a conferire al sottoscritto, la somma di € 300,00 + iva e cassa, quale acconto, come disposto dal On. G.E. Dott. CORDASCO A.E..

Distinti saluti.

Segue fattura proforma.

Rossano li 01/02/2018

Ing. Alfonso Rosario Urso



Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 20/04/2018

Dati della richiesta	Fabbricati siti nel comune di SPEZZANO ALBANESE (Codice: I895) Provincia di COSENZA
Soggetto individuato	

1. Unità Immobiliari site nel Comune di SPEZZANO ALBANESE(Codice I895) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		6	184	1			C/2	U	91 m ²	Totale: 104 m²	Euro 206,79 L. 400.400	CONTRADA BAGNI piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Notifica
2		6	184	2			C/2	U	103 m ²	Totale: 127 m²	Euro 234,06 L. 453.200	CONTRADA BAGNI piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Notifica
3		6	184	3			A/3	1	8,5 vani	Totale: 198 m² Totale escluse aree scoperte**: 188 m²	Euro 482,89 L. 935.000	CONTRADA BAGNI piano: 1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Notifica

Immobile 1: Notifica: 2708/1998

Immobile 2: Notifica: 2708/1998

Immobile 3: Notifica: 2708/1998

Totale: vani 8,5 m² 194 Rendita: Euro 923,74

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 20/04/2018

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta`
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 05/05/1998 in atti dal 06/05/1998 Registrazione: U.I.U. CLASS. SENZA L` APPR. DEL T.M. NOT 2708/98 (n. 768/1998)			

Unità immobiliari

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

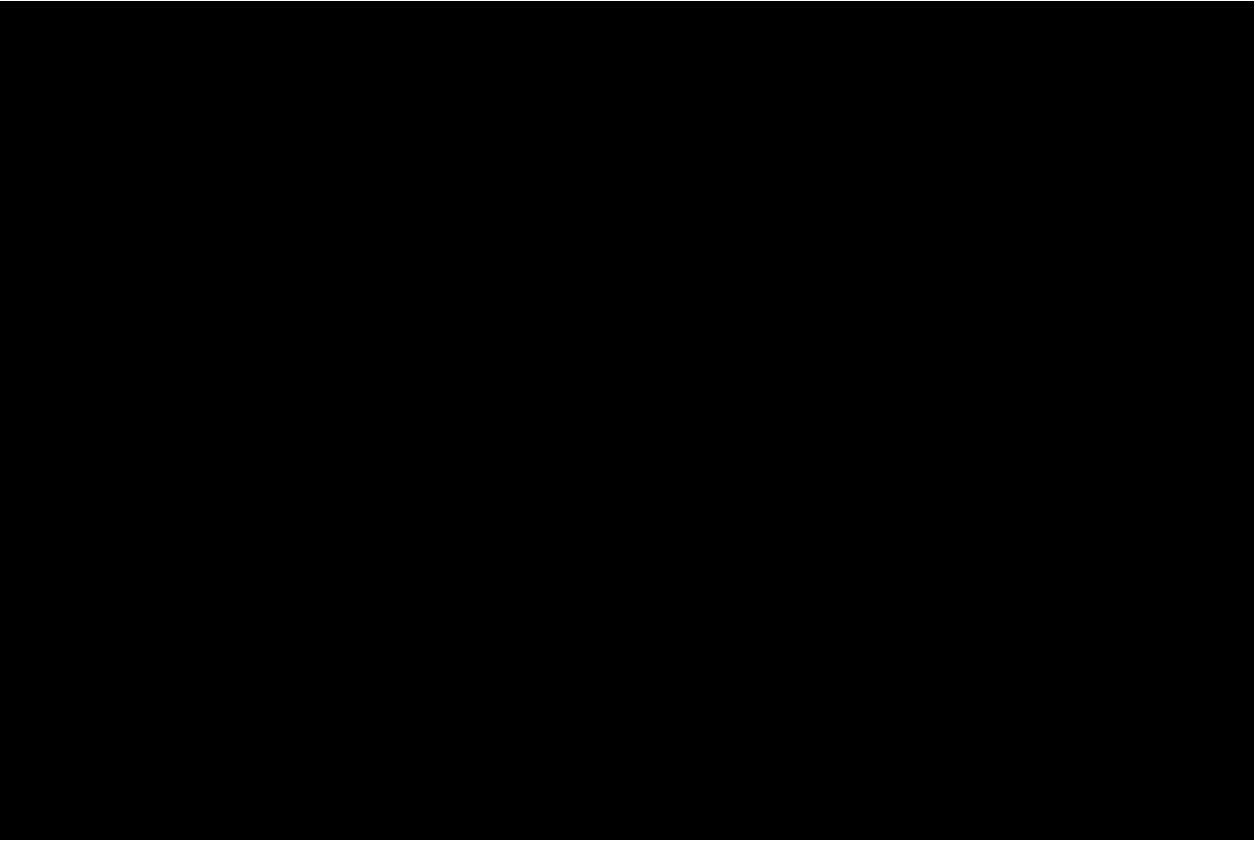
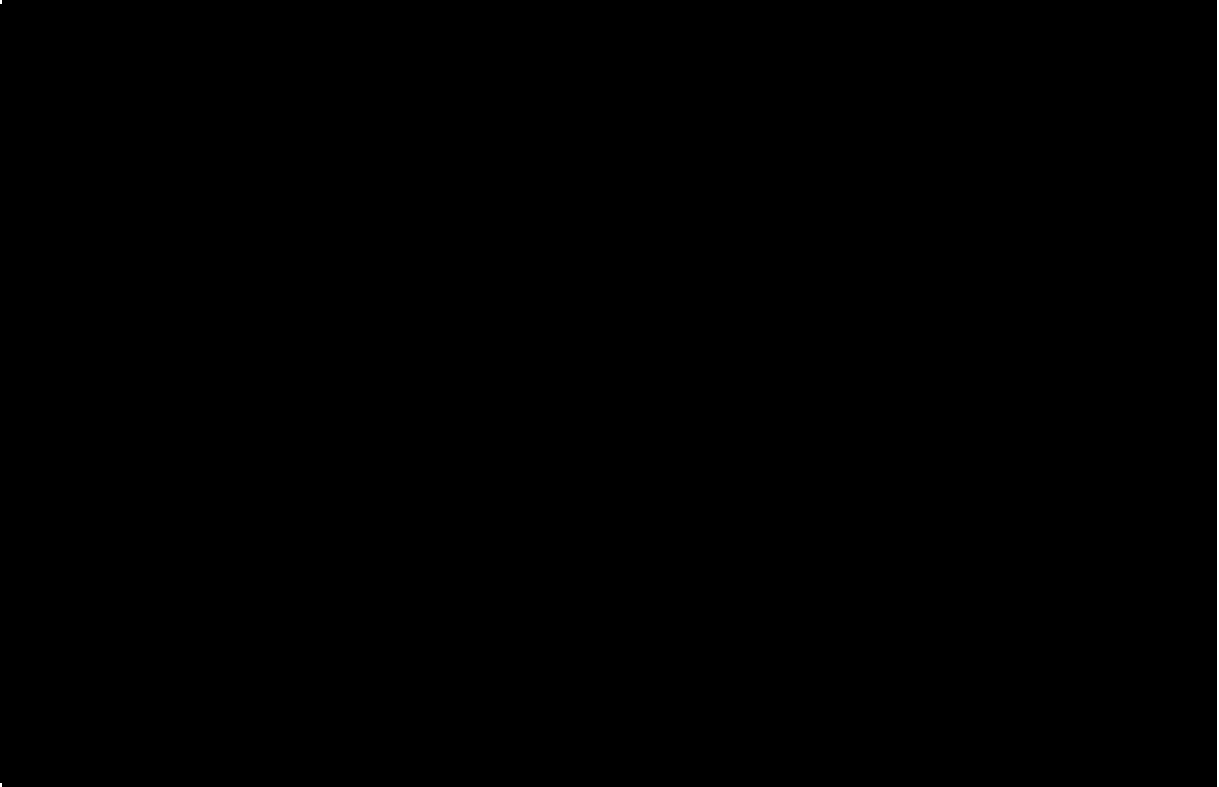


N=61700

E=-10700

1 Particella: 184

Comune: SPEZZANO ALBANESE
Foglio: 6
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
20-Apr-2018 19:49:45
Prot. n. T325656/2018



TRIBUNALE DI CASTROVILLARI

SEZIONE CIVILE

PROCEDURA ESECUTIVA

PROCEDIMENTO n° **R.E. 49/2012** VERTENTE TRA:

CREDITORE PROCEDENTE: **AUDI ZENTRUM COSENZA S.R.L**

DEBITORE:

ALLEGATO N° 2

**Stralcio di mappa Catastale – Planimetrie catastali
Planimetrie di rilievo immobili – Sovrapposizione planimetria immobile con
estratto di mappa catastale**

LUOGO DEL DEPOSITO: TRIBUNALE DI CASTROVILLARI

IL C. T. U.

Ing. ALFONSO ROSARIO URSO





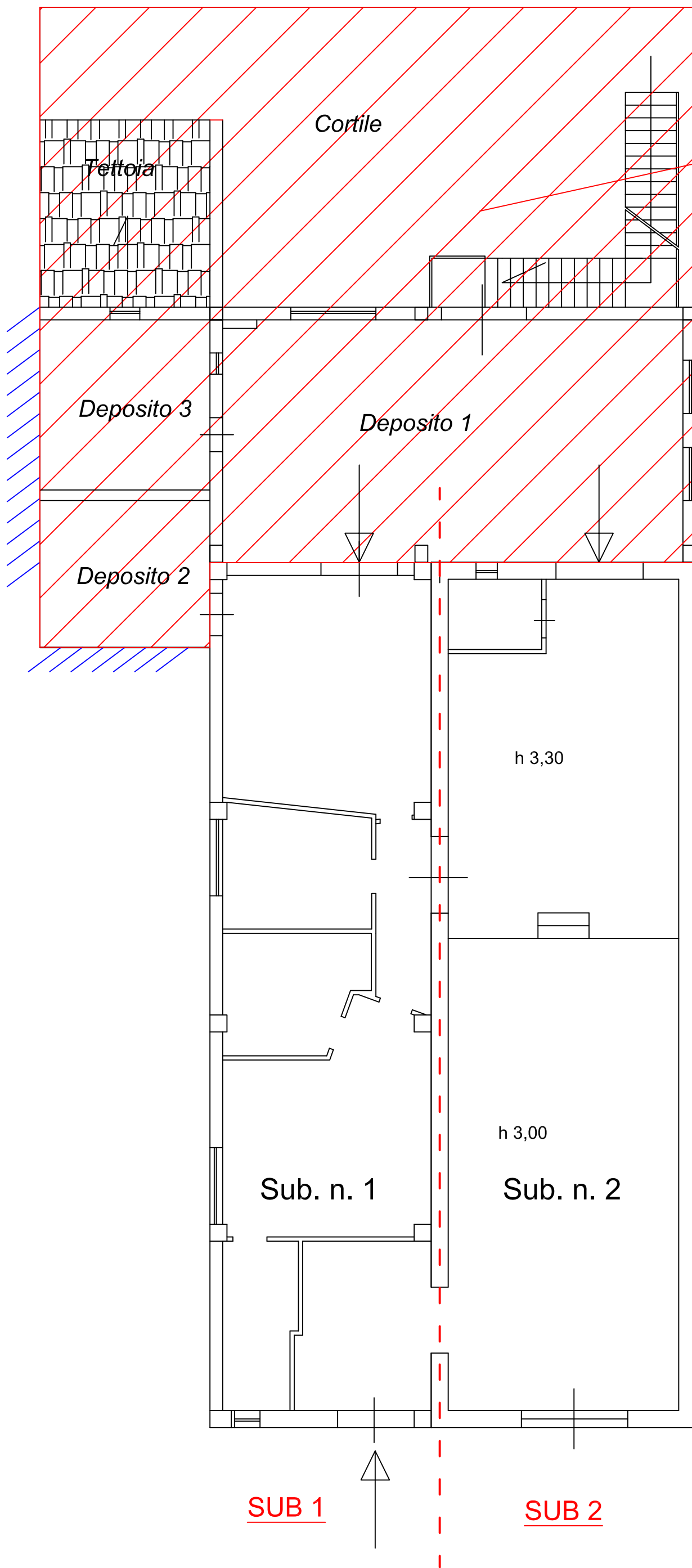
N=61700

E=-10700

1 Particella: 184

Comune: SPEZZANO ALBANESE
Foglio: 6
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
20-Apr-2018 19:49:45
Prot. n. T325656/2018

MAGAZZINI - Piano TERRA
fg. n. 6 p.lla n. 184 sub. n. 1 e n. 2
Scala 1:100

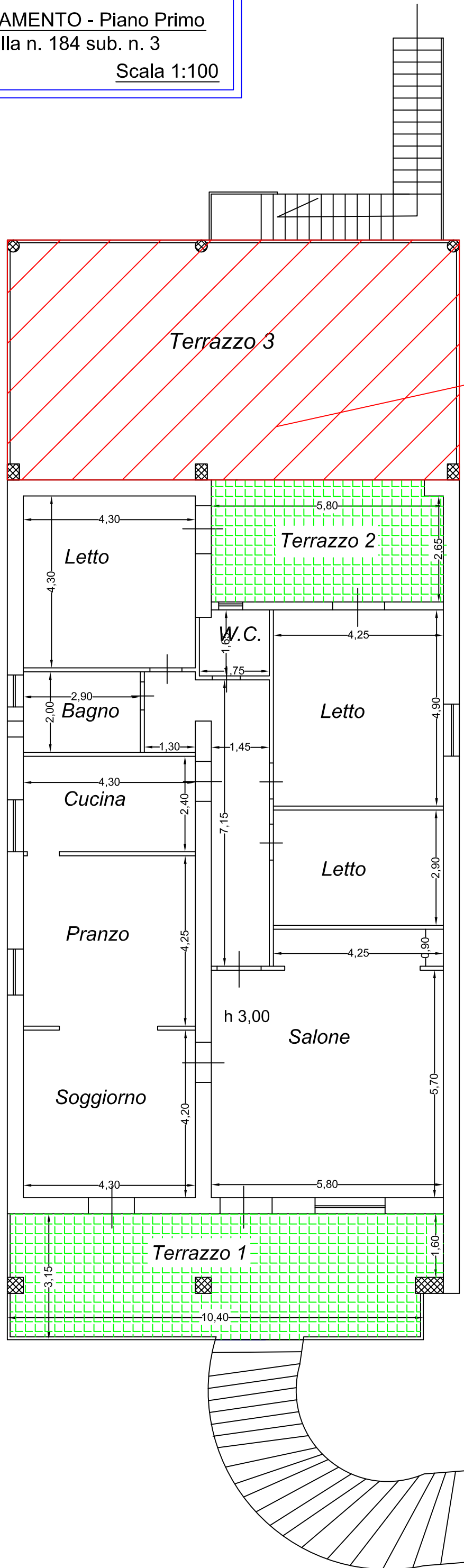


Porzione immobile
non censito in catasto e
ricadente su altre particelle

SUB 1

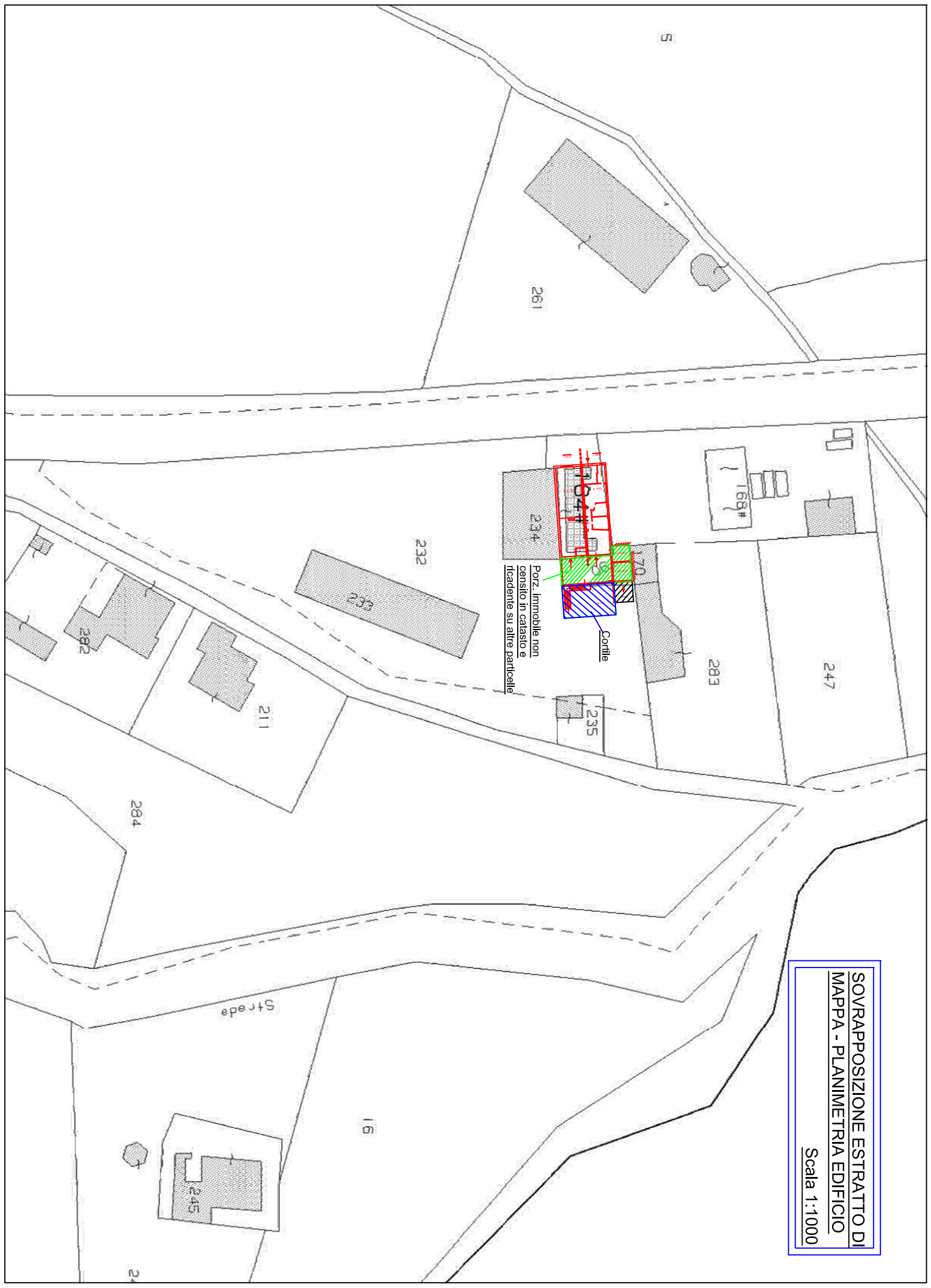
SUB 2

APPARTAMENTO - Piano Primo
fg. n. 6 p.IIa n. 184 sub. n. 3
Scala 1:100



Porzione immobile
non censito in catasto e
ricadente su altre particelle

SOVRAPPOSIZIONE ESTRATTO DI
MAPPA - PLANIMETRIA EDIFICIO
Scala 1:1000



TRIBUNALE DI CASTROVILLARI

SEZIONE CIVILE

PROCEDURA ESECUTIVA

PROCEDIMENTO n° **R.E. 49/2012** VERTENTE TRA:

CREDITORE PROCEDENTE: **AUDI ZENTRUM COSENZA S.R.L**

DEBITORE:

ALLEGATO N° 3

RILIEVO FOTOGRAFICO

LUOGO DEL DEPOSITO: TRIBUNALE DI CASTROVILLARI

IL C. T. U.

Ing. ALFONSO ROSARIO URSO



RILIEVO FOTOGRAFICO

Foto n° 1



Foto n° 2



RILIEVO FOTOGRAFICO

Foto n° 3



Foto n° 4



RILIEVO FOTOGRAFICO

Foto n° 5 (Lotto 1 – sub2)



Foto n° 6 (Lotto 1 – sub 2)



RILIEVO FOTOGRAFICO

Foto n° 7 (Lotto 1 - sub1)



Foto n° 8 (Lotto 1 - sub1)



RILIEVO FOTOGRAFICO



Foto n° 9
(Lotto 1 - sub1)

Foto n° 10
(Lotto 1 - sub1)



RILIEVO FOTOGRAFICO

Foto n° 11 (Lotto 2 – sub 3)



Foto n° 12 (Lotto 2 – sub 3)

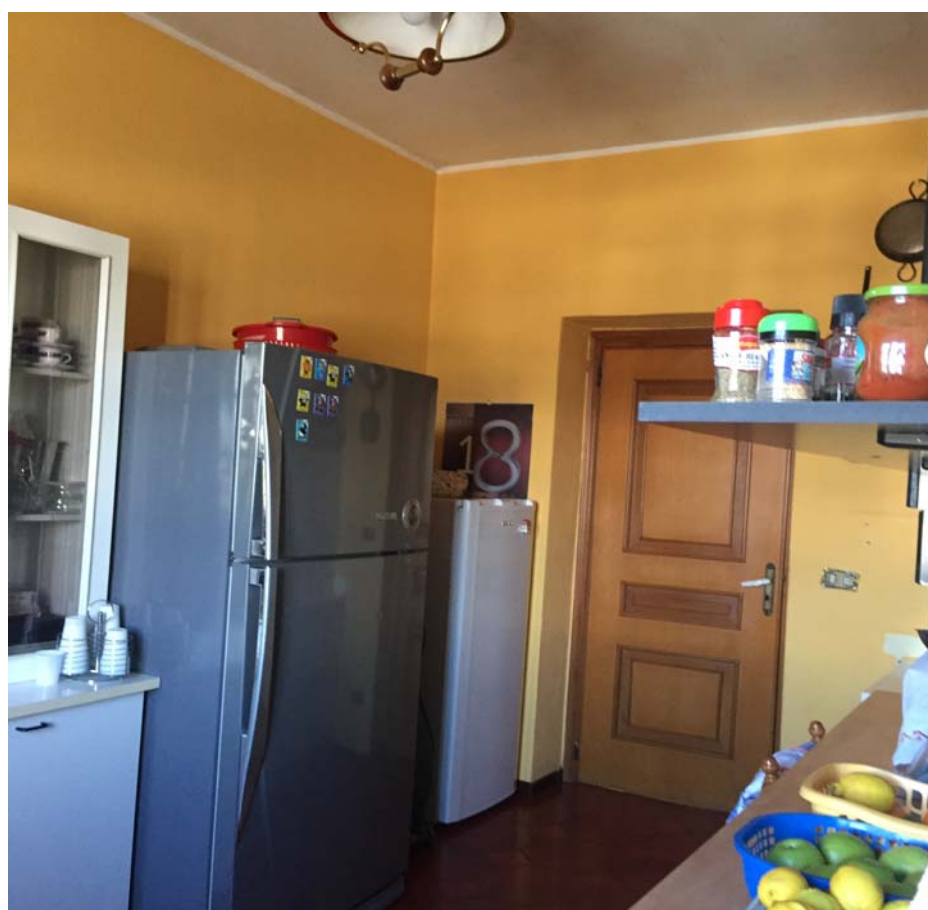


RILIEVO FOTOGRAFICO

Foto n° 13 (Lotto 2 – sub 3)



Foto n° 14 (Lotto 2 – sub 3)



RILIEVO FOTOGRAFICO

Foto n° 15 – 16 (Lotto 2 – sub 3)



Foto n° 17 -18(Lotto 2 – sub 3)

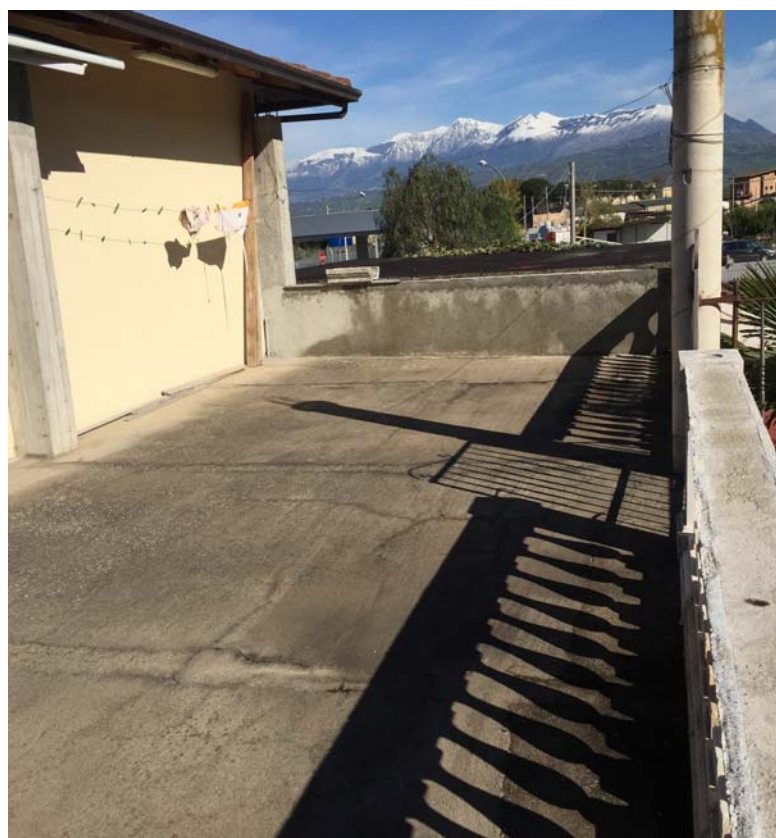


RILIEVO FOTOGRAFICO

Foto n° 19 (Porz. Immobile ricadente sulla part 190)



Foto n° 20 (Porz. Immobile ricadente sulla part 190)



TRIBUNALE DI CASTROVILLARI

SEZIONE CIVILE

PROCEDURA ESECUTIVA

PROCEDIMENTO n° **R.E. 49/2012** VERTENTE TRA:

CREDITORE PROCEDENTE: **AUDI ZENTRUM COSENZA S.R.L**

DEBITORE:

ALLEGATO N° 4

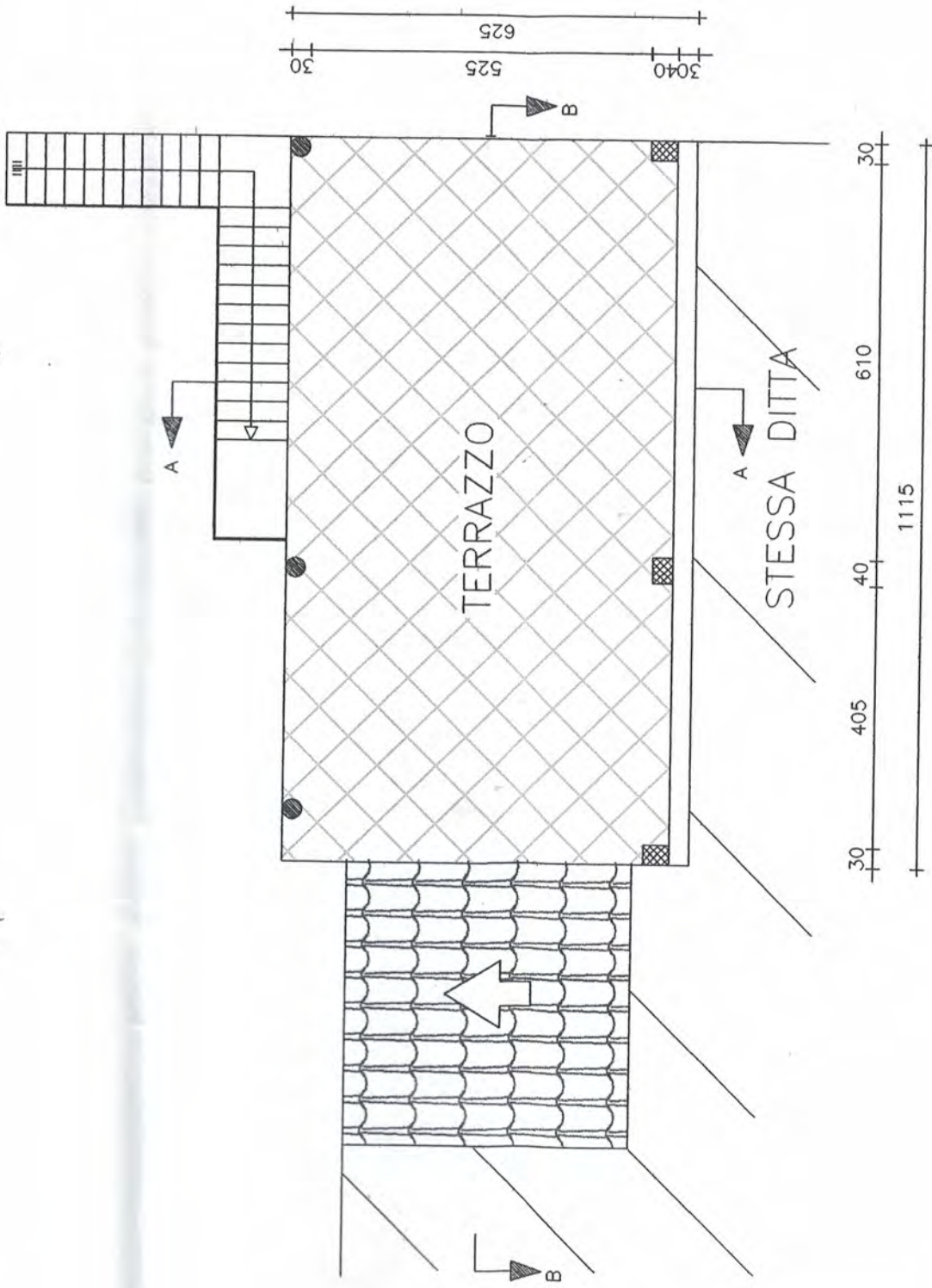
- **Concessione Edilizia in Sanatoria n° 48/2000 e planimetrie allegate**
- **Permesso di Costruire n° 26/08 ed elaborati allegati)**

LUOGO DEL DEPOSITO: TRIBUNALE DI CASTROVILLARI

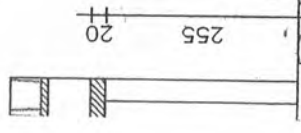
IL C. T. U.

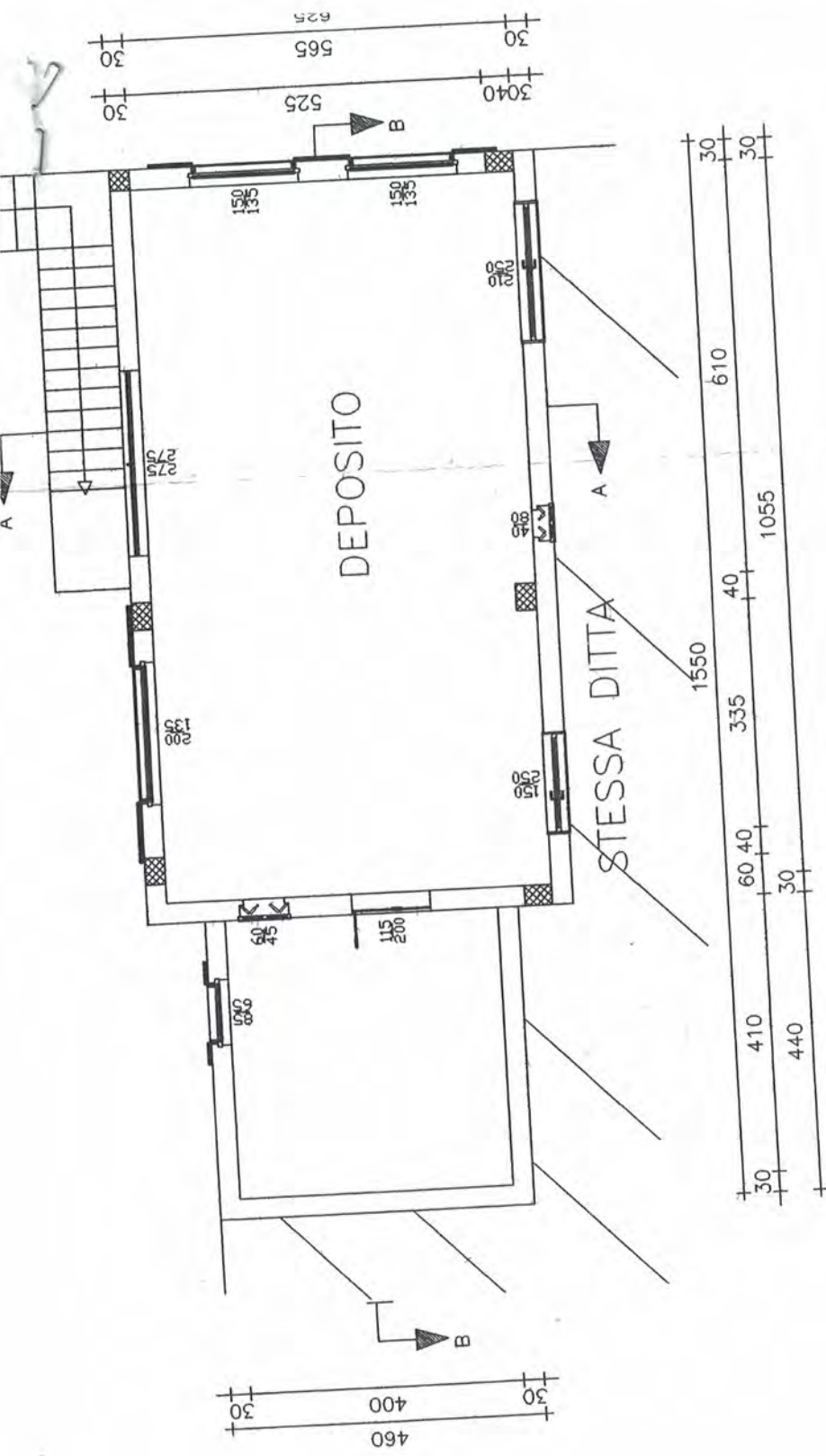
Ing. ALFONSO ROSARIO URSO



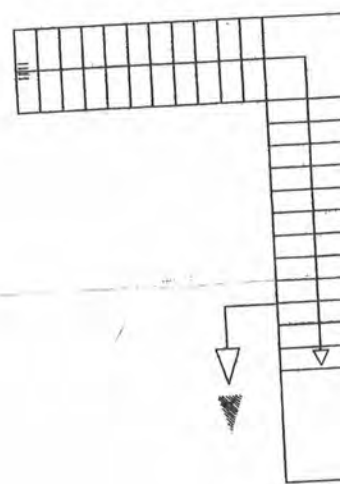


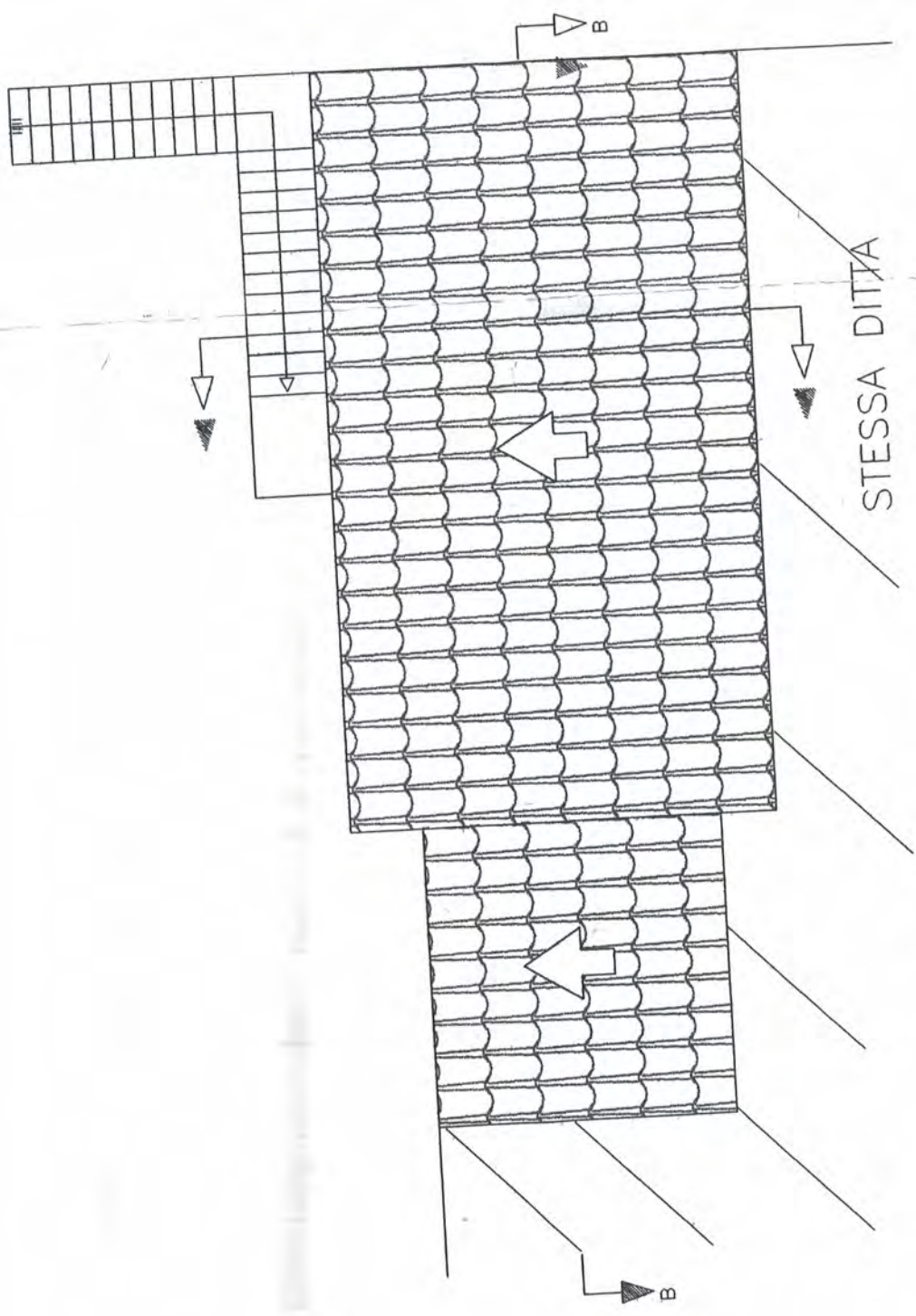
PIANTA PIANO PRIMO





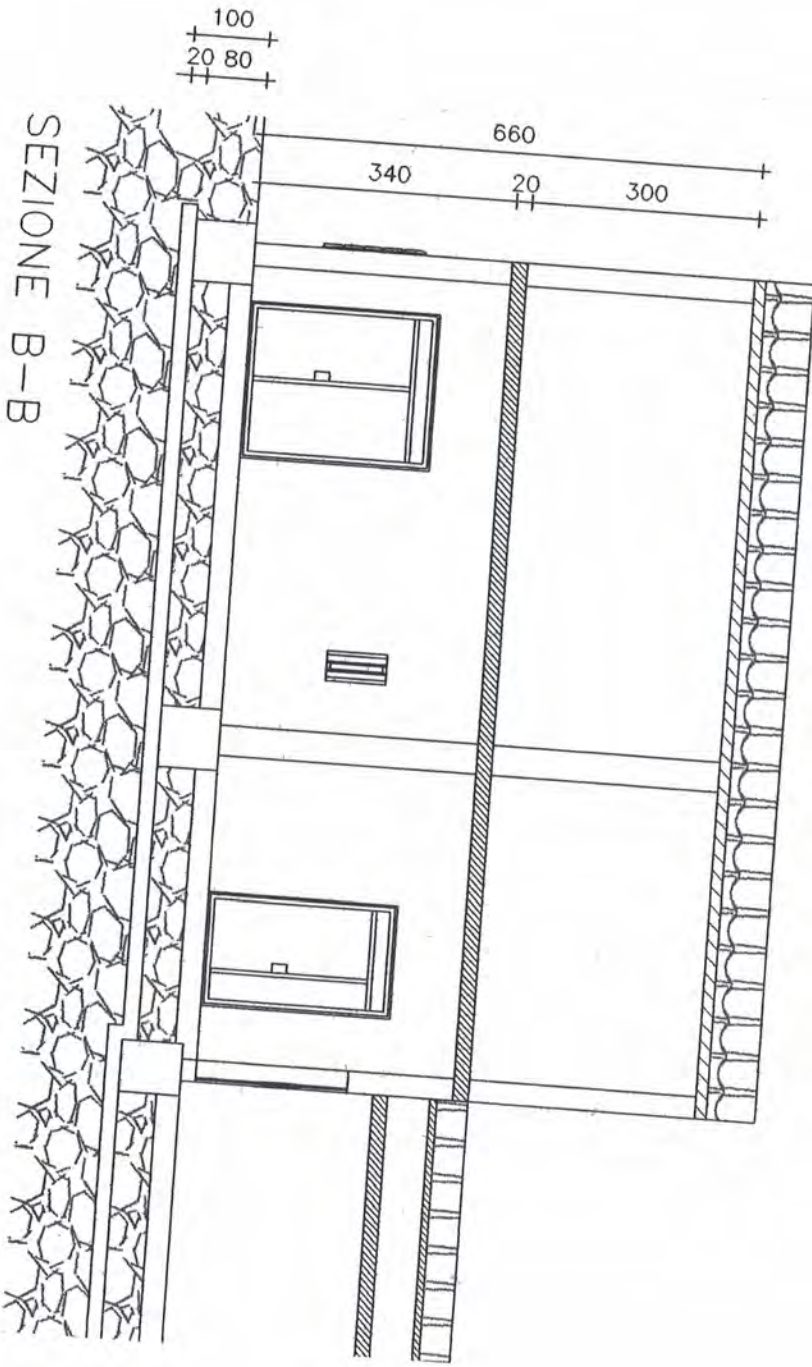
PIANTA PIANO TERRA

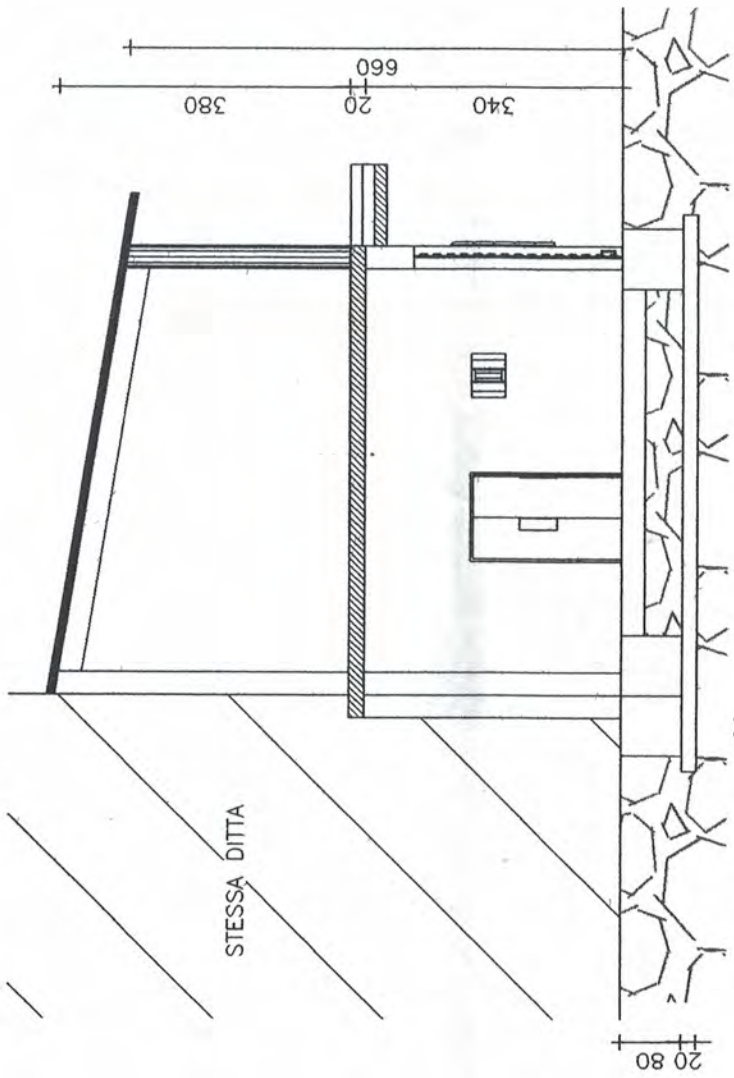




PIANTA COPERTURA

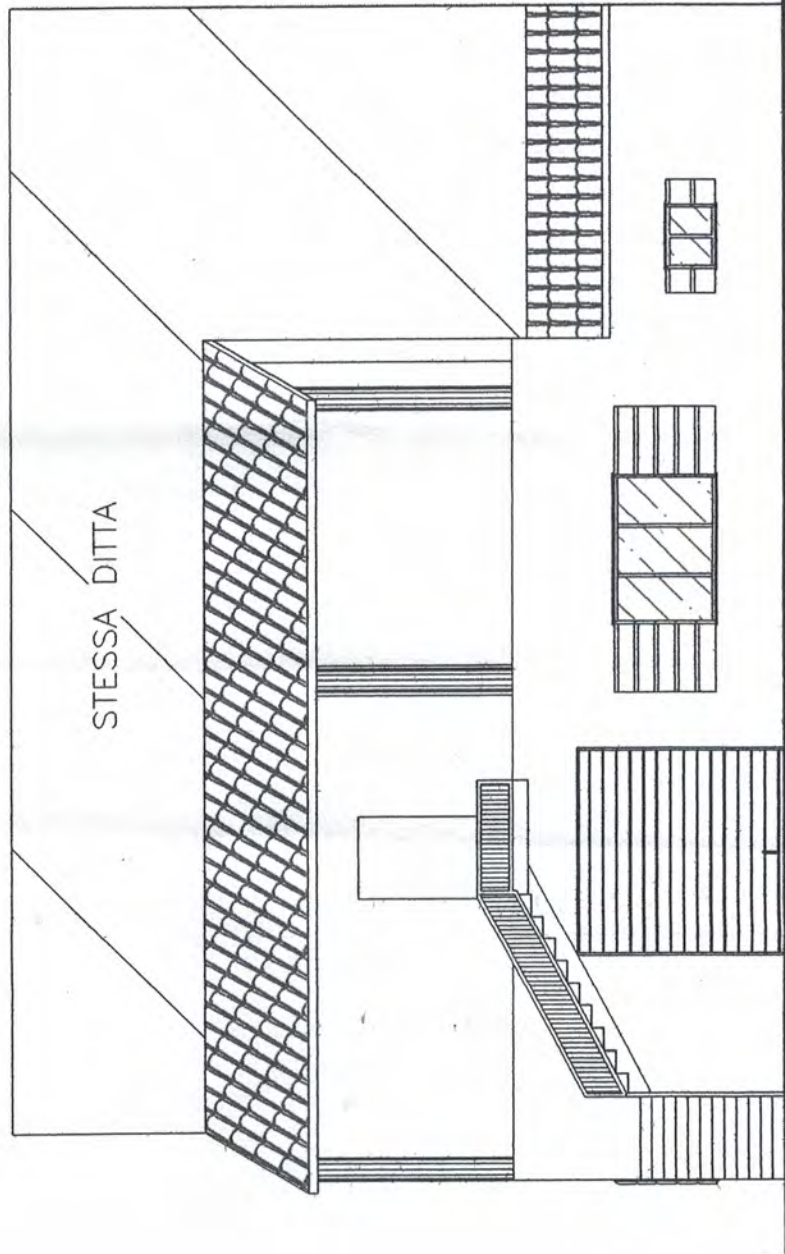
SEZIONE B-B





SEZIONE A-A

STESSA DITTA



PROSPETTO ANTERIORE



TRIBUNALE DI CASTROVILLARI

SEZIONE CIVILE

PROCEDURA ESECUTIVA

PROCEDIMENTO n° **R.E. 49/2012** VERTENTE TRA:

CREDITORE PROCEDENTE: **AUDI ZENTRUM COSENZA S.R.L**

DEBITORE: .

ALLEGATO N° 5

- **Visure Catasto Terreni e Fabbricati –**
- **Planimetria catastale degli immobili**

LUOGO DEL DEPOSITO: TRIBUNALE DI CASTROVILLARI

IL C. T. U.

Ing. ALFONSO ROSARIO URSO



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 18/11/2018

Dati della richiesta	Comune di SPEZZANO ALBANESE (Codice: I895)
Catasto Terreni	Provincia di COSENZA Foglio: 6 Particella: 184

Area di enti urbani e promiscui dal 11/08/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	6	184		-	ENTE URBANO	03 20				VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 11/08/2004 protocollo n. CS0230972 in atti dal 11/08/2004 (n. 2374.1/2004)
Notifica					Partita	1				
Annotazioni		geometria e continuita storica da verificare								

Situazione dell'Immobile relativa ad atto del 23/09/1980 (antecedente all' impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	6	184		-	FU D ACCERT	03 20				FRAZIONAMENTO del 23/09/1980 in atti dal 29/09/1995 MOD.12 N.25/80 (n. 25.900/1980)
Notifica					Partita	4922				

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 6 particella 160

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati relativa ad atto del 13/12/1982 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE Z	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/2 fino al 11/08/2004
2			(1) Proprieta` per 1/2 fino al 11/08/2004
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/12/1982 Voltura in atti dal 29/09/1995 Repertorio n.: 19535 Rogante: MARTINO GABRIELE Sede: SPEZZANO ALBANESE Registrazione: UR Sede: CASSANO ALL' IONIO n: 3 del 03/01/1983 (n. 1609.1/1983)	

Visura storica per immobile

Data: 18/11/2018 - Ora: 16.00.51 Fine

Visura n.: T12086 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 18/11/2018

Situazione degli intestati relativa ad atto del 23/09/1980 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	P		Comproprietario fino al 13/12/1982
			Comproprietario fino al 13/12/1982
3			Comproprietario fino al 13/12/1982
DATI DERIVANTI DA		FRAZIONAMENTO del 23/09/1980 in atti dal 29/09/1995 Registrazione: MOD.12 N.25/80 (n. 25.900/1980)	

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale		Agrario
1	6	160		-	FU D ACCERT	59 00				Impianto meccanografico del 16/04/1985
Notifica				Partita	4922					

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			Comproprietario fino al 02/10/1980
		*	Comproprietario fino al 02/10/1980
3			Comproprietario fino al 02/10/1980
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 16/04/1985	

Unità immobiliari n. 1

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 20/04/2018

Dati della richiesta	Fabbricati siti nel comune di SPEZZANO ALBANESE (Codice: I895) Provincia di COSENZA
Soggetto individuato	

1. Unità Immobiliari site nel Comune di SPEZZANO ALBANESE(Codice I895) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		6	184	1			C/2	U	91 m ²	Totale: 104 m ²	Euro 206,79 L. 400.400	CONTRADA BAGNI piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Notifica
2		6	184	2			C/2	U	103 m ²	Totale: 127 m ²	Euro 234,06 L. 453.200	CONTRADA BAGNI piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Notifica
3		6	184	3			A/3	1	8,5 vani	Totale: 198 m ² Totale escluse aree scoperte**: 188 m ²	Euro 482,89 L. 935.000	CONTRADA BAGNI piano: 1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Notifica

Immobile 1: Notifica: 2708/1998

Immobile 2: Notifica: 2708/1998

Immobile 3: Notifica: 2708/1998

Totale: vani 8,5 m² 194 Rendita: Euro 923,74

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 20/04/2018

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI M	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta`
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 05/05/1998 in atti dal 06/05/1998 Registrazione: U.I.U. CLASS. SENZA L` APPR. DEL T.M. NOT 2708/98 (n. 768/1998)	

Unità immobiliari n. 3

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).