



STUDIO TECNICO
Ing. Nicolino Cuscino

c.so Italia 87040 - Taverna di Montalto Uff.
Tel/Fax. 0984/924037 - Cell.340/8436388
email: nico.ing@hotmail.it

TRIBUNALE DI COSENZA

Relazione di Consulenza Tecnica
FALLIMENTO N° 1/2014

22 Maggio 2018

IL C.T.U.
Ing. N. Cuscino

Sommario

- RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Premessa

Svolgimento delle operazioni di consulenza

Risposte ai quesiti contenuti nel mandato

Conclusioni

- VERBALI DI SOPRALLUOGO

- PLANIMETRIE DI RILIEVO

- RILIEVO FOTOGRAFICO

- NOMINA ED ACCETTAZIONE DELL'INCARICO

- ALLEGATI

I. DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Cfr.All 1.1 Visura catastale per soggetto;

Cfr.All 1.2 Visura catastale storica: CAROLEI (Fraz. Vadue) Fg 1 p.lla 161 sub. 1;

Cfr.All 1.3 Visura catastale storica: CAROLEI (Fraz. Vadue) Fg 1 p.lla 161 sub. 5;

Cfr.All 1.4 Estratto Mappa Catastale: CAROLEI (Fraz. Vadue) Fg 1;

Cfr.All 1.5 Visure Planimetriche: CAROLEI Fg 1 p.lla 161 sub. 1, Fg 1 p.lla 161 sub. 5;

II. STRUMENTI URBANISTICI

Cfr.All 11.1 Stralcio della Tavola di azzonamento generale del P. R.G. del comune di Carolei e Norme Tecniche di attuazione relative alla zona interessata dagli immobili oggetto di causa;

Cfr.All 11.2 Ortofoto di Inquadramento Territoriale;

III. DOCUMENTI URBANISTICI ED EDILIZI

Cfr.All 111.1 Progetto esecutivo

Cfr.All 111.2 Concessione Edilizia n.73 del 27/7/1977

Cfr.All 111.3 Documenti Vari (Autorizzazione di Agibilità, Genio Civile, Prefettura, ecc.)

- CONCLUSIONI FINALI

RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA

PREMESSA

Con nomina ricevuta dall'Avv. Enrico Morcavallo in data tredici febbraio duemiladiciotto (13/02/2018), la S.V.I. nominava il sottoscritto Ing. Nicolino Cuscino, con studio tecnico in Taverna di Montalto Uffugo (CS) corso Italia, snc ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n. 5298, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Cosenza, Perito Estimatore per il Fallimento n. 1/2014 R.F. Dit. [REDACTED] per la valutazione dei beni immobili di proprietà della Curatela, così di seguito individuati:

- *Immobile A2 in località Vadue di Carolei (CS), identificato in catasto edilizio urbano al foglio 1 particella 161 subalterno 5;*
- *Immobile C6 in località Vadue di Carolei (CS), identificato in catasto edilizio urbano al foglio 1 particella 161 subalterno 1.*

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Le operazioni di consulenza sono cominciate con la ricerca della documentazione catastale dei beni reperibile presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cosenza, nonché quella comunale reperibile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Carolei.

Le operazioni peritali sono iniziate in data sedici marzo duemiladiciotto (16/03/2018) alle ore 10:30 presso gli immobili oggetto di fallimento, il sottoscritto ha proseguito ad un'ispezione accurata dei luoghi ed ha effettuato il rilievo fotografico dei beni de quo e dell'area urbana circostante, al fine di giungere ad una corretta valutazione degli stessi e del contesto in cui sono inseriti. (Cfr. *Rilievo Fotografico*), inoltre il sottoscritto consulente in ulteriore sopralluogo ha effettuato la misurazione degli spazi degli immobili (Cfr. *Planimetria di rilievo*).

Le operazioni si sono concluse con la redazione del verbale di sopralluogo (Cfr. *Verbali di Sopralluogo*).

RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

Il sottoscritto, dopo aver eseguito le verifiche dei beni in oggetto e reperito ogni informazione utile per redigere la relazione che risponda alle esigenze della procedura, sulla base della documentazione esistente in fascicolo comunale, espone quanto segue:

UBICAZIONE

I beni de quo sono ubicati nel comune di Carolei e precisamente in località Vadue alla via Campania N° 25, in zona residenziale centrale.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Si tratta di due fabbricati contraddistinti al C.F. del Comune di Carolei nel seguente modo: (Si allegano l'estratto di mappa catastale della zona (Cfr. All. I. 4) e la visura catastale per soggetto e storica (Cfr. All. I. 1, All. I. 2 e All. I. 3).

Catasto fabbricati:

Foglio di mappa n. 1 , particella n. 161 sub. 1

Cat. C/6 - cl. U- cons. 32 mq – superficie catastale 39 mq - Rendita: euro 147,09

Foglio di mappa n. 1 , particella n. 161 sub. 5

Cat. A/2 - cl. 2- cons. 8,5 vani – superficie catastale 204 mq (totale aree scoperte 193mq) - Rendita: euro 899,93

I beni risultano essere intestati a [REDACTED]

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Carolei nonché il Geoportale Comunale disponibile all'indirizzo web <https://carolei.geo-portale.it/>, si evince che gli immobili, oggetto di stima, in base al vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.), ricadono in un'area classificata come zona B. (Cfr. All. II. 1 e All. II. 2).

Come sancisce l'art. 55 delle Norme Tecniche di attuazione del P.R.G. del comune di Carolei, le zone B sono zone residenziali esistenti e di completamento.

Queste zone comprendono aree già prevalentemente edificate. In tali zone l'edificazione sarà consentita con intervento edilizio diretto, salvo nei casi stabiliti dall'azzonamento.

Le costruzioni dovranno rispettare gli allineamenti stradali esistenti e nuovi, segnati

sulle tavole di azionamento del P.d.F.

Le destinazioni ammesse sono:

- edifici residenziali
- servizi sociali di proprietà pubblica
- associazioni politiche, sindacali, culturali
- istituzioni pubbliche statali e rappresentative
- ristoranti, bar, locali di divertimento
- artigianato di servizio compatibile con la funzione residenziale
- commercio al dettaglio
- uffici pubblici e privati, studi professionali, per una superficie utile non superiore al

50% di quella totale dell'edificio.

Le zone di completamento si distinguono in Bt e B.

a. ZONA Bt

1. indice di fabbricabilità fondiaria $I_f = 0,0$ mc/mq

2. altezza massima $H = 10,50$ ml

b. ZONA B

1. indice di fabbricabilità fondiaria $I_f = 1,0$ mc/mq

2. altezza massima $H = 10,50$ ml

Nelle zone Bt e B si applicano inoltre i seguenti indici e parametri:

- parcheggi $P_e = m_q / 100$ mc
- parcheggi pubblici $P_u = 3\%$ di S_f
- D_s minimo = ml. 6,00

In presenza di metanodotti l'edificazione dovrà porsi ad una distanza di sicurezza misurata all'asse del metanodotto, su ambo i lati, pari a mt. 13,00. Le aree interessate da tale fascia di rispetto, pur concorrendo al calcolo dei volumi, restano inedificabili.

Nelle zone B i soli edifici residenziali mono e bifamiliari esistenti alla data di adozione del P.d.F. (10/12/1987) possono essere oggetto di ampliamenti da realizzarsi una sola volta e da contenersi in 150 mc, anche in difformità ai soli indici volumetrici prescritti dall'art.55 delle N.T.A. ma nel rispetto ed osservanza delle "CARATTERISTICHE EDILIZIE" della tabella dei tipi edilizi, qualora non ostino motivi di igiene o decoro ad insindacabile giudizio del Sindaco, su conforme parere della Commissione Edilizia.

La presente norma ha carattere transitorio ed ha valore fino a 5 anni dopo la data di approvazione (18/10/1990) del P.d.F. da parte della Regione Calabria.

Come risulta da documentazione presente in archivio comunale il progetto originario ha previsto la costruzione di un fabbricato per civile abitazione (Crf. All. III.1) depositato presso il comune di Carolei il 26 Maggio 1977.

- Il progetto è stato approvato dalla Commissione Edilizia Comunale il 27/07/1957 ed è stata rilasciata concessione per l'esecuzione dei lavori edili n°73. in ditta Gagliardi Pietro e Reda Silvana (Crf. All. III.2).

- In base allo stesso progetto è stato rilasciato Nulla Osta del Genio Civile di Cosenza n° 30143 del 26/11/1977 (Crf. All. III.3).

Successivamente veniva depositata presso l'ufficio del Genio Civile di Cosenza relazione di collaudo statico del fabbricato in data 6/03/1980 n°9876 e risulta che il fabbricato è stato costruito a regola d'arte e con materiali di ottima qualità. Tale relazione veniva attestata nel foglio n°2871 del 28/03/1980 dall'ingegnere capo dell'Ufficio del Genio Civile poiché conforme alla legge 25/11/1962 n°1684 ed all'art. 28 della legge 2/2/1974 n°64 (Crf. All. III.3).

- A seguito di attestazione del Sindaco del comune di Carolei rilasciata in data 2/7/1980 da cui risulta che nei confronti della ditta non erano emersi provvedimenti amministrativi o giudiziari, veniva rilasciato da parte del Prefetto di Cosenza la licenza d'uso del fabbricato di cui in narrativa il 15/7/1980 n°4905 (Crf. All. III.3).

- In data 8/11/1980 il Sindaco del comune di Carolei rilasciava relativa dichiarazione di abitabilità a seguito di verbale di ispezione dell'Ufficiale Sanitario effettuato in data 13/09/1980 (Crf. All. III.3).

Per concludere, le unità immobiliari de quo sono conformi alla concessioni o autorizzazioni, così come per l'abitabilità.

CARATTERI GENERALI E TIPOLOGICI

Il quartiere ove è ubicato l'immobile è caratterizzato da una viabilità adeguatamente sviluppata e dalla presenza di tutti i necessari pubblici servizi.

Il mercato immobiliare è molto dinamico a causa della strategica posizione della zona rispetto al centro del capoluogo di provincia, infatti la località Vadue di Carolei risulta essere molto vicina alle vie centrali della città; a circa 4km dalla stessa, è possibile raggiungere Corso Mazzini, a circa un 5km si trova il centro commerciale "Due Fiumi", a 4km l'Ospedale Civile SS. Annunziata, a circa 3,5 km la farmacia più vicina e a poco più di 6 Km lo svincolo Autostradaie di Cosenza Sud.

• Descrizione abitazione A/2 (foglio 1 particella 161 sub.5)

L'appartamento è posto al piano primo rispetto all'accesso pedonale che sfocia su via Campagna n° 25.

La struttura portante del fabbricato è in c.a., i solai interpiano sono in latero-cemento realizzati con travetti confezionati fuori opera e posti intervallati con interposizione di elementi di alleggerimento, le murature perimetrali sono a cassa vuota con doppia parete, le pareti divisorie sono costituiti da mattoni forati.

Gli intonaci interni sono del tipo civile liscio.

Gli infissi esterni sia per le finestre che per i balconi sono in legno dell'epoca di costruzione (Crf. Rilievo Fotografico).

Le facciate esterne dell'intero fabbricato sono intonacate e tinteggiate, a seguito di ristrutturazione eseguita da poco (Crf. Rilievo Fotografico).

I diversi livelli di piano sono collegati tra loro da scala circolare.

L'unità immobiliare in oggetto di cui al foglio 1 particella 161 sub.5 è situato al primo piano. Si compone di un ampio soggiorno/salone, una cucina, un ripostiglio, due bagno, due stanze da letto e relativi balconi e terrazza dei diversi ambienti.

Per meglio rappresentare la disposizione degli spazi è stata predisposta un'apposita planimetria di rilievo con le misure degli ambienti rilevati nel corso del sopralluogo (Crf. Planimetria di rilievo quotata).

Si precisa che durante i rilievi effettuati il sottoscritto ha riscontrato che gli ambienti interni, per quanto riguarda la manutenzione ordinaria, si presentano in buone condizioni, con finiture dell'epoca di costruzione; le pareti risultano intonacate e tinteggiate; i pavimenti della zona giorno in gres ceramico e della zona notte sono in parquet, mentre i rivestimenti dei bagni e dell'angolo cottura sono in ceramica o maiolica smaltata.

Gli impianti elettrico ed idrico-sanitario risultano essere quelli dell'epoca di costruzione ed al momento del sopralluogo perfettamente funzionanti.

L'impianto di riscaldamento è costituito da caldaia murale posta all'interno del ripostiglio e relativi radiatori.

Come si può constatare agevolmente dall'esame delle foto riprese dal sottoscritto (Crf. Rilievo Fotografico), l'appartamento è in buone condizioni.

- Descrizione Box auto C/6 (foglio 1 particella 161 sub. 1)

L'unità immobiliare in oggetto di cui al foglio 1 particella 161 sub. 1 è situato al primo seminterrato. Si compone di uno spazio di circa 32mq da cui si accede mediante numero due porte basculanti, attualmente utilizzato sia come box auto e sia come locale tecnico (Crf. *Rilevo Fotografico*).

La struttura portante (pareti e solai) del fabbricato è in c.a. .

Si precisa che durante i rilievi effettuati il sottoscritto ha riscontrato che negli ambienti interni del box auto sono presenti segni di infiltrazioni di acqua ed umidità provenienti dal soprastante lastrico solare e pertanto necessita di lavori di manutenzione straordinaria (Crf. *Rilevo Fotografico*).

VALUTAZIONE

CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

Il procedimento utilizzato nella valutazione dei beni da stimare è quello sintetico comparativo consistente nella determinazione del valore degli immobili sulla base dei prezzi riscontrati in transazione di beni con analoghe caratteristiche, ubicati nella medesima zona o in zone limitrofe e venduti in condizioni ordinarie di mercato.

Il parametro su cui si basa la stima è il valore medio a mq.

Le quotazioni a mq dei beni sono stati determinati confrontando, altresì, le informazioni desunte dalla banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) e da fonti dirette ricavate da agenzie immobiliari delle zone limitrofe procedendo, per analogia, alla ricerca di beni aventi caratteristiche simili ed oggetto di recenti compravendite.

Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato dell'immobile si è proceduto:

1. *Mediante le valutazioni sintetiche comparative dirette sull'immobile stesso elaborate dalle Agenzie Immobiliari della zona.*
2. *Controllare tale risultato mediante l'utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;*

Con l'utilizzo della prima metodologia è stato possibile "svincolarsi" dal parere dell'esperto, conoscere meglio alcune caratteristiche del posto dialogando con gli operatori

immobiliari e chiedendo loro una motivazione ed una giustificazione del loro giudizio estimativo e quindi portare in conto molteplici fattori che sfuggono ad una analisi peritale superficiale ed eccessivamente standardizzata, quali ad esempio:

- Poco mercato dovuto alla crisi economica;

Con l'utilizzo della **seconda metodologia** è stato possibile controllare eventuali sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio.

Un'ulteriore valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Territorio accessibili tramite il sito <http://www.agenziaentrate.gov.it> la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

La **superficie commerciale** è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta).

I valori unitari rilevati dall'**osservatorio dei beni immobiliari**, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta). I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25cm.

La superficie viene arrotondata a mq per difetto o per eccesso (D.P.R. 138 /98) .

La rilevazione viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato.

I valori unitari di mercato son espressi in euro/mq, e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente. Considerando i **dati dell'Osservatorio** risulta che il valore di mercato in euro /mq per abitazioni civili con destinazione residenziale ubicate nel Comune di Carolei e precisamente alla frazione Vadue (**Fascia/zona:** Suburbana/SUBURBANA – LOCALITA' VADUE) in stato conservativo normale oscilla tra un valore min. di 790 €/mq ed un valore max di 1100 €/mq per abitazioni civili, mentre, tra un valore min. di 495 €/mq ed un valore max di 690 €/mq per Box.

Si è proceduto alla stima degli immobili considerando sia le caratteristiche intrinseche che quelle estrinseche, lo stato di manutenzione e conservazione, ivi compresa l'ubicazione, accertate in sede di sopralluogo.

ESTENSIONE

CONSISTENZA IMMOBILIARE FABBRICATI

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare, le superfici sono state ricavate dalle misure ricavate in loco (Crf. *Planimetria di rilievo*).

Le consistenze sono state calcolate in mq lordi commerciali, comprensive dei muri interni e di quelli perimetrali esterni, computati per intero, ossia al 100%, ovvero, se in comune e posti in aderenza, computati al 50%, secondo quanto stabilito dal DPR 138/98 e dalla Circolare dell'Agenda Territorio del 13/2005.

Ciò premesso, si è ritenuto procedere ad omogeneizzare le superfici delle varie porzioni disomogenee degli immobili mediante dei coefficienti, così stimate:

Abitazioni					
Tipologia dell'unità immobiliare	Tipologia degli ambienti	Descrizione degli ambienti	Superficie lorda in mq (a)	Calcolo della superficie catastale	
				Coefficiente Moltiplicatore (b)	Superficie equivalente (c) = (a) x (b)
Abitazioni	A	Sup. principali (Camera, cucina, ingresso, corridoi, bagni, wc, ripostigli, scale interne)		1,00	
	B	Sup. accessorie dirette, accessibili da sup. principali (es. cantine o soffitte comunicanti con sup. principale anche tramite scale interne)		0,50	
	C	Sup. accessorie NON dirette, accessibili da sup. principali (es. cantine o soffitte accessibili tramite scale esterne o tramite accesso esterno)		0,25	
Risultato 1	Somma delle superfici catastali				
Risultato 2	150% delle sup. principali				
Superficie catastale finale (arrotondata) = la minore tra i due risultati					

- Nello specifico per l'abitazione A/2 (foglio 1 particella 161 sub.5)

<i>Calcolo della superficie commerciale dell'unità immobiliare sita in Carolei (CS) - località Vadue</i>			
DESCRIZIONE AMBIENTI	Superficie Lorda (mq)	Incidenza coefficiente (%)	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
<i>Superfici principali</i>	194	1.00	194
<i>Balconi/terrazza</i>	58,1	0.25	14.525

N. 2.7.26.
Ing. Nicolina Cascino

RISULTATO 1 mq	TOTALE somma sup. catastale	208,5
RISULTATO 2 mq	150% superfici principali	291
TOTALE superficie catastale arrotondata mq		208,5

- Mentre per il Box auto C/6 (foglio 1 particella 161 sub. 1)

Garage e posti auto coperti o scoperti

Tipologia dell'unità immobiliare	Tipologia degli ambienti	Descrizione degli ambienti	Superficie lorda in mq	Calcolo della superficie catastale	
				Coefficiente Moltiplicatore	Superficie catastale in mq
				(a)	(b) = (a) x (b)
Garage, posti auto coperti o scoperti	A1	sup. principali		1,00	
	A2	sup. accessori diretti (vc, ripostigli)		0,50	
	B	sup. accessori a utilizzo indiretto diretti, comuni con sup. principali		0,50	
	C	sup. accessori a utilizzo indiretto NON diretti, comuni con sup. principali		0,25	
	F1	Perinenze esterne (es. giardini, corti esclusive) fino alla sup. di A1+A2		0,10	
	F2	Perinenze esterne (es. giardini, corti esclusive) per la sup. eccedente la somma di A1 e A2		0,02	
Risultato 1	Somma delle superfici catastali				
Risultato 2	150% della somma delle sup. principali e degli accessori diretti				
Superficie catastale finale (arrotondata) = la minore fra i due risultati					

Calcolo della superficie commerciale dell'unità immobiliare sita in Carolei (CS) - località Vadue			
DESCRIZIONE AMBIENTI	Superficie Lorda (mq)	Incidenza coefficiente (%)	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
Superfici principali	39	1,00	39
RISULTATO 1 mq			TOTALE somma sup. catastale 39
RISULTATO 2 mq			150% superfici principali 58,5
TOTALE superficie catastale arrotondata mq			39

Il sottoscritto tiene a precisare che, in riferimento alle unità immobiliari de quo, il mappale non risulta essere conforme allo stato attuale ed a oggi risulta la particella originaria, foglio 1 particella 161.

Per tale ragione, è opportuno procedere ad un necessario aggiornamento catastale del tipo mappale.

Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato dell' immobile si è proceduto:

- Mediante le valutazioni sintetiche comparative dirette sull' immobile stesso elaborate dalle Agenzie Immobiliari della zona.
- Controllare tale risultato mediante l' utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell' Agenzia delle Entrate

I Risultati delle ricognizioni delle 3 agenzie nel Comune di Cosenza

1. Nome agenzia: Immobiliare 360

Indirizzo: Via Luigi Miceli

Valutazione: Abitazione 146.000,00 € - Box 19.000,00 €

Tecnica di valutazione: A corpo

2. Nome agenzia: Tecnocasa

Indirizzo: VIA Macalle', 16

Valutazione : Abitazione 168.000,00 € - Box 20.000,00 €

Tecnica di valutazione: A corpo

3. Nome agenzia: Agenzia Immobiliare Gabetti

Indirizzo: Viale degli Alimena, 113

Valutazione : Abitazione 155.000,00 € - Box 18.000,00 €

Pertanto, a seguito di attenta valutazione sia del Valore risultante dalla stima sintetica dell' immobile attraverso la media delle valutazioni eseguite dalle Agenzie Immobiliari e sia dal Valore risultante dalla stima per i valori unitari dell' immobile attraverso i dati desunti dall' Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari, si è ritenuto congruo stabilire, il più probabile prezzo di mercato delle unità immobiliare che in una libera contrattazione di compravendita si potrebbe attribuire al bene, è pari, in c.t., a

Abitazione 170.000,00 €

Box 20.000,00 €

TOTALE 190.000,00 €

CONCLUSIONI

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, e restando a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento, delucidazione, osservazione ed accertamenti tecnici che dovessero occorrere, ribadisco le conclusioni alle quali sono giunto:

Gli immobili oggetto di stima sono ubicati nella località Vadue del comune di Carolei, contraddistinti al C.F. del Comune di Carolei nel seguente modo: (Si allegano l'estratto di mappa catastale della zona (Cfr. All. I. 4) e la visura catastale per soggetto e storica (Cfr. All. I.1, All. I.2 e All. I.3).

Catasto fabbricati:

Foglio di mappa n. 1 , particella n. 161 sub. 1

Cat. C/6 - cl. U- cons. 32 mq – superficie catastale 39 mq - Rendita: euro 147,09

Foglio di mappa n. 1 , particella n. 161 sub. 5

Cat. A/2 - cl. 2- cons. 8,5 vani – superficie catastale 204 mq (totale aree scoperte 193mq) - Rendita: euro 899,93

L'abitazione A/2 (foglio 1 particella 161 sub.5) è costituita da un appartamento posto al piano primo rispetto all'accesso pedonale che sfocia su via Campagna n° 25 e si presenta in buono stato di conservazione, mentre, il box C/6 (foglio 1 particella 161 sub.1) è situato al piano seminterrato e allo stato attuale sono visibili segni di infiltrazioni.

La disposizione degli spazi è rappresentata in apposita planimetria di rilievo con misure dell'ambiente rilevate nel corso del sopralluogo.

Il sottoscritto tiene a precisare che, in riferimento alle unità immobiliari in oggetto, il mappale non risulta essere conforme allo stato attuale ed a oggi risulta solo la particella originaria, foglio 1 particella 161, per tale ragione, è opportuno procedere ad un aggiornamento del tipo mappale.

L'intero fabbricato è stato oggetto dei seguenti titoli abilitativi:

- Il progetto è stato approvato dalla Commissione Edilizia Comunale il 27/07/1957 ed è stata rilasciata concessione per l'esecuzione dei lavori edili n°73, in ditta Gagliardi Pietro e Reda Silvana (Cfr. All. III.2);

- In base allo stesso progetto è stato rilasciato Nulla Osta del Genio Civile di

N. C. T. M.
Ing. Nicolino Cuscino

Cosenza n° 30143 del 26/11/1977(*Crf. All. III.3*):

- In data 8/11/1980 il Sindaco del comune di Carolei rilasciava relativa dichiarazione di abitabilità a seguito di verbale di ispezione dell'Ufficiale Sanitario effettuato in data 13/09/1980 (*Crf. All. III.3*).

Il valore complessivo delle Unità Immobiliari ammonta ad € 190.000,00.

Con osservanza

Ing. Nicolino CUSCINO

N.C.T.N.
Ing. Nicolino Cascino

VERBALE DI SOPRALLUOGO