

Tribunale di Cosenza
Ufficio Esecuzione Immobiliari
dott. G. Greco G.E.

Oggetto: relazione del CTU Arch. Amelia Chiappetta alla causa civile **Proc. n° 250/2014**
Reg. Esec. promossa da **BANCO DI CREDITO COOPERATIVO** contro

e

Premesso

1. Che all'udienza del 24/12/2015 la sottoscritta Arch. Amelia Chiappetta nata a Cosenza il 04/09/1973 C.F.: CHP MLA73 P44D 086Q; regolarmente iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Cosenza al n°1220 con studio in Cosenza alla via Stanislao Amato n. 4, tel. +39.347.7548871, e-mail: arch.amelia.chiappetta@archiworldpec.it veniva nominata CTU nella causa indicata in epigrafe dal Dott. Giuseppe Greco G.E.
2. Che accettato l'incarico e reso il giuramento di rito, venivano posti alla scrivente CTU i quesiti di seguito riprodotti;
3. Che le operazioni peritali hanno avuto inizio formalmente in data 24/03/2016 presso i beni oggetto di perizia di proprietà dei sigg. i _____ in Rogliano, alla località Balzata.
4. Che la comunicazione di inizio operazioni peritali è avvenuta a mezzo di raccomandata A/R spedita al sig. _____ e tramite avviso spedito dalla Scrivente via e mail, preventivamente concordata telefonicamente, all' avvocato _____ legale della BCC Centro Calabria.
5. Che al sopralluogo si è presentato il sig. _____, mentre la sig. a _____ non era presente in quanto, da come si riporta dai sigg. i suddetti, affetta da disabilità.
(allegati: Verbale di sopralluogo)

ciò premesso

il CTU, esaminati gli atti e i documenti di causa,
presenta la propria

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

Quesito n.1:

descrivere sinteticamente i beni oggetto di pignoramento, corredandoli, se del caso, con rilievi fotografici e planimetrici, ed accertare la consistenza degli stessi, nonché la corrispondenza o meno con i dati catastali risultanti dalla trascrizione del pignoramento, dalle trascrizioni e iscrizioni anteriori;
la descrizione dovrà contenere per ciascun bene pignorato, i seguenti elementi:
a)ubicazione; b)caratteri generali e tipologici; c)estensione; d)identificazione catastale; e)confini; f)natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile; g)vincoli locativi (precisando la data del contratto e della registrazione) e situazione di possesso; h)situazione urbanistica, precisando gli estremi degli strumenti urbanistici in vigore, le

Amelia Chiappetta Architetto
Via Stanislao Amato, n. 4 - 87100 Cosenza
Cell. +39.347.7548871
E_mail: arch.amelia.chiappetta@archiworldpec.it

destinazione d'uso previste, le eventuali possibilità di edificazione, ampliamento, cambiamento di destinazione d'uso, ristrutturazione, ecc.;

risposta:

I beni sottoposti a pignoramento sono ricadenti nel **Comune di Rogliano (Cs) alla località Balzata n. 42, e censiti al NCEU al Fg. 36 p.lla 1382, sub. 1,2,3,4, 5, 6:**

di proprietà dei Sigg. i _____ in regime di comunione di beni.

Il sig. _____ nato a _____, risulta residente nel Comune di Rogliano, con abitazione in Contrada Balzata n. 42, e sposato con _____

Risulta proprietario dei seguenti beni nel Comune di Rogliano:

- a) Foglio 36 p.lla 142 fabbricato di proprietà 1000/1000 in loc. Savuto
- b) Foglio 36 p.lla 1215 proprietà per 7/15 in regime di comunione di beni
- c) Foglio 36 p.lla 1382 sub. 1, 2, 3, 4, 5, 6 fabbricato in loc. Balzata, oggetto della presente perizia

Sarà preso in esame esclusivamente il fabbricato c);

Per semplificazione l'immobile sarà suddiviso in n. 4 lotti di cui:

immobile 1 costituito dalla p.lla 1382 sub 1 cat C/6

immobile 2 corrispondente alla particella 1382 sub. 2 cat C/I

immobile 3 corrispondente alla particella 1382 sub. 3. in corso di costruzione

immobile 4 corrispondente alla particella 1382 sub. 4,5,6 in corso di costruzione

- IMMOBILE 1 : LOCALI GARAGE (LOTTO 1)

a1) ubicazione:

E' sito in Rogliano (CS), in loc. Balzata

b1) caratteri generali e tipologici

Si tratta di locali garage, posti al piano terra

Le aree sono prospicienti una strada comunale adiacente la SS 535 di comunicazione Cosenza - Rogliano, (allegati rilievo fotografico)

c1) estensione

i garage risultano di superficie complessiva 158 mq

d1) identificazione catastale:

E' identificato catastalmente al Foglio 36 p.lla n. 1382 sub. 1 zona censuaria 2 categoria C/6 classe U consistenza mq 138 superficie catastale 158 mq rendita euro 121,16

(allegati visura catastale + estratto di mappa)

e1) confini:

Confina a nord con la strada statale 535, e con le proprietà

f1) natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile:

L'immobile sopra identificato è di proprietà di _____ in regime di comunione dei beni, di cui la p.lla 1382 derivano da variazione del 09/11/2015 in cui si inserisce in visura la destinazione d'uso.

(Allegati visure catastali/certificati stato di famiglia originario)

Amelia Chiappetta Architetto

Via Stanislao Amato, n. 4 - 87100 Cosenza

Cell. +39.347.7548871

E. mail: arch.amelia.chiappetta@archiworldpec.it

g1) vincoli locativi (precisando la data del contratto e della registrazione) e situazione di possesso:

Non esistono vincoli locativi.

h1) situazione urbanistica, precisando gli estremi degli strumenti urbanistici in vigore, le destinazioni d'uso previste, le eventuali possibilità di edificazione, ampliamento, cambiamento di destinazione d'uso, ristrutturazione, ecc.

La particella 1382, sub 1,2,3,4,5,6, del Foglio 36 del Comune di Rogliano ricade in località Balzata, con destinazione E1 suburbana del PRG vigente.

- IMMOBILE 2 : LOCALE COMMERCIALE (LOTTO 2)

a2) ubicazione:

E' sito in Rogliano (CS), in loc. Balzata

b2) caratteri generali e tipologici

Si tratta di **locale commerciale (ristorante - pizzeria)**, posto al **piano primo**

Le aree sono prospicienti una strada comunale adiacente la SS 535 di comunicazione Cosenza - Rogliano, (allegati rilievo fotografico)

c2) estensione

la pizzeria risulta di **superficie complessiva 281 mq**

d2) identificazione catastale:

E' identificato catastalmente al Foglio 36 p.lla n. 1382 sub. 2 zona censuaria 2 categoria C/1 classe U consistenza mq 209 superficie catastale 281 mq rendita euro 1.327,66

(allegati visura catastale + estratto di mappa)

e2) confini:

Confina a nord con la strada statale, e con le proprietà

f2) natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile:

L'immobile sopra identificato è di proprietà di _____ in regime di comunione dei beni, di cui la p.lla 1382 derivano da variazione del 09/11/2015 in cui si inserisce in visura la destinazione d'uso.

(Allegati visure catastali/certificati stato di famiglia originaria)

g2) vincoli locativi (precisando la data del contratto e della registrazione) e situazione di possesso:

Non esistono vincoli locativi.

- IMMOBILE 3 : RESIDENZIALE IN CORSO DI COSTRUZIONE (LOTTO 3)

a3) ubicazione:

E' sito in Rogliano (CS), in loc. Balzata

b3) caratteri generali e tipologici

Si tratta di **locale da destinare a residenza**, posto al **piano secondo**

Le aree sono prospicienti una strada comunale adiacente la SS 535 di comunicazione Cosenza - Rogliano, (allegati rilievo fotografico)

c3) estensione

risulta di **superficie complessiva 250 mq**

d3) identificazione catastale:

Amelia Chiappetta Architetto
Via Stanislao Amato, n. 4 - 87100 Cosenza
Cell. +39.347.7548871
E_mail: arch.amelia.chiappetta@archiworldpec.it

E' identificato catastalmente al Foglio 36 p.lla n. 1382 sub. 3
Non risulta censita in quanto ancora allo stato rustico.

allegati (visura catastale)

e3)confini:

Confina a nord con la strada statale , e con le proprietà

f3) natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile:

L'immobile sopra identificato è di proprietà di _____ in regime di
comunione dei beni, di cui la p.lla 1382 derivano da variazione del 09/05/2013 n.11196.1/2013
in atti dal 09/05/2013 (protocollo n. CS0084549)

- **IMMOBILE 4 : RESIDENZIALE IN CORSO DI COSTRUZIONE (LOTTO 4)**

a4) ubicazione:

E' sito in Rogliano (CS) , in loc. Balzata

b4) caratteri generali e tipologici

Si tratta di **residenziale e lastrico solare**, posto al terzo ed al piano copertura

Le aree sono prospicienti una strada comunale adiacente la SS 535 di comunicazione Cosenza
- Rogliano, (allegati rilievo fotografico)

c4) estensione

risulta di **superficie complessiva 316 mq**

d4) identificazione catastale:

E' identificato catastalmente al Foglio 36 p.lla n. 1382 sub. 4,5,6

Non risulta censita.

allegati (visura catastale)

e4)confini:

Confina a nord con la strada statale , e con le proprietà

f4) natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile:

L'immobile sopra identificato è di proprietà di _____ in regime di
comunione dei beni, di cui la p.lla 1382 derivano da variazione del 09/05/2013
nni.11197.1/2013 , 11198.1/2013, 11199.1/2013 in atti dal 09/05/2013 (protocollo n.
CS0084551, CS0084555, CS0084557)

Quesito n°2:

*accertare se i fabbricati siano conformi o meno alla concessione edilizia (e, ove possibile,
precisare il costo dell'eventuale condono edilizio);*

risposta:

Il fabbricato in oggetto fu costruito con Concessione Edilizia n. 587 del 20 settembre 1994.

Risulta una ulteriore Conc. Edilizia di Variante num. 675 del 02.03.2000.

L'opera risulta eseguita in conformità al progetto approvato, non vi furono Condoni edilizi,
come risulta dal Permesso di abitabilità ed agibilità n. 1293 del 15 settembre 2000, relativo al
piano terra, destinato a garages ed al piano primo, con destinazione ristorante - pizzeria.
Attualmente la costruzione non risulta terminata, pertanto non vi sono certificati di collaudo
dei piani superiori.

Amelia Chiappetta Architetto
Via Stanislao Amato, n. 4 - 87100 Cosenza
Cell. +39.347.7548871
E_mail: arch.amelia.chiappetta@archiworldpec.it

Dal sopralluogo è però emersa una difformità riguardante il piano terzo fuori terra, che risulta attualmente completo di finiture interne ed infissi esterni ed adibito ad abitazione della famiglia

Il sottoscritto CTU, valuterà in questa sede l'immobile come nello stato d'esercizio.
(allegati Certificati Comune di Rogliano)

Quesito n°3:

stabilire, sulla scorta dei documenti prodotti, se l'immobile sia soggetto a limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù o vincoli reali di ogni genere e verificare la regolarità della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cod. proc. civ. eventualmente completandola (in particolare ricostruendo la continuità, per un periodo non inferiore al ventennio, dei passaggi di proprietà relativi al bene.)

risposta:

per i diritti pari ad $\frac{1}{2}$ di piena proprietà in regime di comunione di beni fra il sig. e la sig.a il terreno distinto al F. 36 p.lla 1195 su cui insiste il fabbricato di cui fanno parte i beni in oggetto, è pervenuto con atto di compravendita del Notaio Gervasio Roberto, del 25.05.1994 rep. 71276 trascritto il 01.06.1994 ai nn. 13605 R.G. e 11407 R.P. dal sig. I

Sui cespiti in catasto al foglio 36 p.lla 1382 sub 1 e sub 2 grava ipoteca volontaria derivante da concessione e garanzia di mutuo, a rogito Notaio Camilleri Stefano del 03.11.2000 rep. 14551 iscritta l'8.11.2000 ai nn. 21719 R.G. e 3280 R.P. in favore di BCC della pre-sila -scigliano Sulla scorta dei documenti prodotti l'immobile in oggetto risulta incompleto nell'excursum edilizio, per cui sono necessari il collaudo e l'agibilità della struttura destinata a residenza e che risulta in corso di costruzione, relativa ad i piani secondo, terzo e quarto.

Il sottoscritto CTU si rende disponibile per eventuali ulteriori permessi concessori necessari, oltre che per l'aggiornamento catastale, ai fini della vendita.

Quesito n°4:

determinare il valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento; nell'ipotesi di bene indiviso, precisare se l'immobile stesso sia divisibile e, in caso contrario, determinare il valore della quota pignorata.

risposta:

L'estimo civile individua due procedimenti di stima da adottare nella valutazione dei beni, il metodo **sintetico** e il metodo **analitico**.

Il procedimento più in uso è quello **sintetico** che a sua volta si suddivide:

- 1) **stima ad impressione o a vista**, basato sull'esperienza del perito e la perfetta conoscenza del mercato o della zona, comparato con altre unità abitative della zona;
- 2) **stima storica**, fondato su trattative precedenti dell'unità abitativa, tiene conto del solo effetto dell'inflazione e, fornisce risultati attendibili nel caso in cui l'andamento del mercato immobiliare nella zona risulta costante;
- 3) **stima comparativa**, impostato sulla comparazione o confronto con altre unità o fabbricati della zona, analizzando in modo particolare le analogie o le similitudini tecniche ed economiche tra un fabbricato e l'altro.

Il procedimento **analitico**, è incentrato su una stima particolareggiata per punti di merito, che tiene conto contestualmente delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Amelia Chiappetta Architetto
Via Stanislao Amato, n. 4 - 87100 Cosenza
Cell. +39.347.7548871
E_mail: arch.amelia.chiappetta@archiworldpec.it

La metodologia utilizzata dalla Scrivente per la valutazione degli immobili oggetto di procedimento esecutivo è quella con giudizio di stima **sintetico-comparativa**, integrata per completezza di dati dalle:

- **caratteristiche estrinseche degli immobili** rappresentate dalle condizioni esterne ai fabbricati quali sono: l'ubicazione (centrale, semicentrale, periferica), la viabilità, la presenza di attività economiche (buone, cattive etc.), la presenza di servizi (scuole, uffici etc.).

Ciò detto:

Unità Immobiliare 1, trattasi **locali garages**, in località Balzata lungo la strada di comunicazione **SS 535**; sono distanti dal capoluogo di provincia Cosenza **38 KM**; nelle vicinanze vi sono terreni con colture di uliveti e vigneti, costruzioni residenziali, capannoni ed edifici rurali.

Unità immobiliare 2, trattasi di locale commerciale con destinazione **ristorante-pizzeria** sito al piano primo della stessa costruzione e di proprietà della stessa Ditta, vi si accede da strada comunale adiacente la **SS 535**; è distante dal capoluogo di provincia Cosenza **38 KM**; nelle vicinanze vi sono costruzioni residenziali, capannoni ed edifici rurali.

Unità immobiliare 3, trattasi di locale **in corso di costruzione** sito al piano secondo della stesso fabbricato e di proprietà della stessa Ditta.

Unità immobiliare 4, trattasi di locale **in corso di costruzione** sito al piano terzo della stesso fabbricato e di proprietà della stessa Ditta.

- **caratteristiche intrinseche degli immobili** riassunte nella destinazione d'uso (*residenza, attività commerciale etc.*), composizione (*casa monofamiliare, plurifamiliare etc.*), stato in cui versano (*civile, decoroso, vetusto etc.*), regolarità urbanistica.

Ciò detto: la **Unità Immobiliare 1** di cui alle p.lla 1382 sub 1 regolarmente accatastata in categoria C/6; dotata di regolare documentazione concessoria; presenta n. 3 accessi dalla strada statale attraverso n. 3 saracinesche metalliche e **divisibile in n. 3 garages indipendenti**; la **Unità Immobiliare 2** di cui alla p.lla 1382 sub 2 regolarmente accatastata in categoria C/1, con documentazione autorizzativa in regola; esternamente si presenta in struttura in c.a con finitura ad intonaco; si accede all'ingresso principale tramite scala esterna sovrastata da struttura a tettoia, gli infissi non lignei; lo stato attuale risulta **in buono stato**.

la **Unità Immobiliare 3** di cui alla p.lla 1382 sub 3 risulta accatastata con la dicitura "in corso di costruzione"; la documentazione autorizzativa è in regola; esternamente si presenta in struttura in c.a con finitura al rustico; si accede dal retro dell'edificio; non sono presenti infissi; lo stato attuale risulta **incompleto**.

la **Unità Immobiliare 4** di cui alla p.lla 1382 sub 4,5,6 risulta accatastata con la dicitura "in corso di costruzione" in realtà risulta finita con infissi estreni; la documentazione autorizzativa non è aggiornata; esternamente si presenta in struttura in c.a con finitura al rustico; si accede da scala esterna anch'essa in c.a.; lo stato attuale risulta **in buono stato**.

- **indicazioni fornite dalle tabelle dalla banca dati delle quotazioni immobiliari** dell'Agenzia del Territorio fanno riferimento ai dati forniti dall'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) nel prosieguo allegata, che fornisce i seguenti valori per la Fascia/zona extraurbana nel periodo di riferimento II° semestre 2015 relativamente al Comune di Rogliano (*allegati ag. territorio*).

Amelia Chiappetta Architetto
Via Stanislao Amato, n. 4 - 87100 Cosenza
Cell. +39.347.7548871
E_mail: arch.amelia.chiappetta@archiworldpec.it

Immobile n.1

Locali garages siti in Rogliano alla loc. Balzata, censiti alla p.lla 1382, foglio 36 sub 1 per complessivi mq 138 La parte pignorata è relativa ai corpi originari.

L'immobile è indivisibile.

Il valore commerciale di tale immobile espresso in mq è: € 250,00/mq

Valore commerciale per 138 mq x euro 250 = € 39.500,00

Quota pignorata = € 39.500,00

Immobile n.2

Locale commerciale con destinazione ristorante - pizzeria sito in Rogliano alla loc. Balzata, nella p.lla 1382, foglio 36 sub 2 posto al piano primo, per complessivi Mq 281. La parte pignorata è relativa ai corpi originari.

L'immobile è indivisibile.

Il valore commerciale di tale immobile è: € 690,00/mq

Valore commerciale 281 mq x € 690,00 = € 193.890,00

Quota pignorata = € 193.890,00

Immobile n.3

Locale al rustico sito in Rogliano alla loc. Balzata, nella p.lla 1382, foglio 36 sub 3 posto al piano secondo, per complessivi Mq 250. La parte pignorata è relativa ai corpi originari.

L'immobile è indivisibile.

Il valore commerciale di tale immobile è: € 467,50/mq

Valore commerciale 250 mq x € 467,50 = € 116.875,00

Quota pignorata = € 116.875,00

Immobile n.4

Locale residenziale e lastrico solare sito in Rogliano alla loc. Balzata, nella p.lla 1382, foglio 36 sub 4,5,6 posto al terzo e quarto, per complessivi Mq 316. La parte pignorata è relativa ai corpi originari.

L'immobile è indivisibile.

Il valore commerciale di tale immobile è: € 540,00/mq

Valore commerciale 316 mq x € 540,00 = € 170.640,00

Quota pignorata = € 170.640,00

Provincia: COSENZA

Comune: ROGLIANO

Amelia Chiappetta Architetto
Via Stanislao Amato, n. 4 - 87100 Cosenza
Cell. +39.347.7548871
E_mail: arch.amelia.chiappetta@archiworldpec.it

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (C/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (C/mq x mese)		Sup
		Min	Max		Min	Max	

Negozi	NORMALE	445	690	L	3,2	4,5	
--------	---------	-----	-----	---	-----	-----	--

Fascia/zona: Suburbana/TIMPARELLA BALZATA

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Destinazione: Residenziale

Amelia Chiappetta Architetto
 Via Stanislao Amato, n. 4 - 87100 Cosenza
 Cell. +39.347.7548871
 E_mail: archamelia.chiappetta@archiworldpec.it

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	395	540	L	1,7	2,5
Box	NORMALE	200	250	L	1	1,3

la stessa agenzia in una nota introduttiva sottolinea altresì che i valori indicati non possono intendersi sostitutivi della stima, ma soltanto di ausilio della stessa. L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima.

Ciò detto, considerando di ipotizzare n.4 lotti di vendita, la Scrivente ritiene che il valore commerciale degli immobili 1, 2, 3 e 4 è il seguente:

Quesito n°5:

suggerire l'opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati indicandone i motivi;

risposta:

Gli immobili sono costituiti da n. 1 fabbricato con destinazione mista di tre piani fuori terra, un piano seminterrato ed un lastrico solare; non risulta aggiornamento catastale del piano terzo, mentre risulta la certificazione di agibilità/abitabilità dei locali garages al piano terra e del locale commerciale al piano primo.

Il CTU suggerisce la possibilità di vendere separatamente i beni in n. 4 lotti: lotto 1=garages; lotto 2=locale commerciale; lotto 3=locale al rustico; lotto 4= locale residenziale oltre lastrico solare.

Lotto 1° = immobile 1 : composto dalla particella 1382 sub 1 del F. 36, per un valore complessivo di € 39.500,00

Lotto 2° = immobile 2 : composto dalla particella 1382 sub 2 del F.36 , per un valore complessivo di € 193.890,00

Lotto 3° = immobile 3 : composto dalla particella 1382 sub 3 del F.36 , per un valore complessivo di € 116.875,00

Lotto 4° = immobile 4 : composto dalla particella 1382 sub 4,5,6 del F.36 , per un valore complessivo di € 170.640,00

Amelia Chiappetta Architetto
Via Stanislao Amato, n. 4 - 87100 Cosenza
Cell. +39.347.7548871
E_mail: arch.amelia.chiappetta@archiworldpec.it

Quesito n°6:

indicare il regime fiscale cui verrà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento dei beni oggetto della stima (imposta di registro o I.V.A.) allegando certificazione rilasciata dall'esecutato;

risposta:

Il regime fiscale cui verrà assoggettato il decreto di trasferimento degli immobili pignorati è l'Imposta di Registro al 10%, con le agevolazioni di legge se trattasi di acquisto di prima casa, imprenditore agricolo o altro, più le spese per la trascrizione del decreto di trasferimento e per la voltura catastale, fermo restando che ogni singolo caso necessita di approfondimenti specifici essendo le variabili a seconda se trattasi di venditore privato o impresa, oltre ad altri parametri di riferimento. Nel caso specifico che il venditore sia possessore di partita iva, si apre una gamma più ampia di possibilità.

Quesito n°7:

redigere un prospetto riassuntivo nel quale riporti:

- a) la descrizione dei beni pignorati, evidenziando quale sia l'attuale identificazione catastale e le eventuali differenze con gli identificativi catastali risultanti dal pignoramento;
- b) le limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù, vincoli reali di ogni genere e vincoli locativi insistenti sui beni pignorati

risposta:

PROSPETTO RIASSUNTIVO

LOTTO 1: LOCALI GARAGES

A) Locali Garages siti in Rogliano alla località Balzata

censiti alla p.lla 1382 sub 1 del foglio 36 per complessivi 138 mq. La parte pignorata è relativa ai corpi originari.

L'immobile è indivisibile.

Valore commerciale € 250,00 per mq 138

Quota pignorata = € 39.500,00

- ✓ Pignoramento trascritto presso la Conservatoria immobiliare dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 15 ottobre 2014 ai nn. 23451 R.G. e 18899 R.P. a favore del Credito Cooperativo Centro Calabria con sede in Cropani (Cz) contro
- in oggetto. quanto descritto

LOTTO 2 : LOCALE COMMERCIALE (RISTORANTE - PIZZERIA)

B) Locale commerciale sito in Rogliano alla località Balzata

censito alla p.lla 1382 sub 2 del foglio 36 per complessivi 281 mq. La parte pignorata è relativa ai corpi originari.

L'immobile è indivisibile.

Valore commerciale di € 690,00 per mq 281

Quota pignorata = € 193.890,00

- ✓ Pignoramento trascritto presso la Conservatoria immobiliare dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 15 ottobre 2014 ai nn. 23451 R.G. e 18899 R.P. a favore del Credito Cooperativo Centro Calabria con sede in Cropani (Cz) contro

Amelia Chiappetta Architetto
Via Stanislao Amato, n. 4 - 87100 Cosenza
Cell. +39.347.7548871
E_mail: arch.amelia.chiappetta@archiworldpec.it

in oggetto.

quanto descritto

LOTTO 3 : LOCALE IN CORSO DI COSTRUZIONE

C) Locale al rustico in corso di costruzione sito in Rogliano alla località Balzata
censito alla p.lla 1382 sub 3 del foglio 36 per complessivi 250 mq La parte pignorata è
relativa ai corpi originari.

L'immobile è divisibile.

Valore commerciale per € 467,50 per mq 250

Quota pignorata = € 116.875,00

✓ Pignoramento trascritto presso la Conservatoria immobiliare dei Registri Immobiliari di
Cosenza in data 15 ottobre 2014 ai nn. 23451 R.G. e 18899 R.P. a favore del Credito
Cooperativo Centro Calabria con sede in Cropani (Cz) contro

in oggetto.

quanto descritto

LOTTO 4 : LOCALE RESIDENZIALE oltre LASTRICO SOLARE

D) Locale risultante al catasto in corso di costruzione sito in Rogliano alla località
Balzata

censito alla p.lla 1382 sub 4,5,6 del foglio 36 per complessivi 316 mq oltre lastrico solare.
La parte pignorata è relativa ai corpi originari.

L'immobile è indivisibile.

Valore commerciale € 540,00 per mq 316

Quota pignorata = € 170.640,00

✓ Pignoramento trascritto presso la Conservatoria immobiliare dei Registri Immobiliari di
Cosenza in data 15 ottobre 2014 ai nn. 23451 R.G. e 18899 R.P. a favore del Credito
Cooperativo Centro Calabria con sede in Cropani (Cz) contro

in oggetto.

quanto descritto

Allo stato reale si presenta come abitazione della famiglia proprietaria dei beni suddetti
rimane da completare l'iter edilizio : certificato di Collaudo, Agibilità ed aggiornamento catastale. A
seguito dei predetti l'immobile potrà essere venduto solo integralmente.

Conclusioni

La presente relazione che si compone di n° 16 comprensiva di documentazione fotografica ed oltre
allegati, viene depositata tramite invio telematico ed in forma cartacea presso la cancelleria
dell'instato Tribunale, e contestualmente trasferita alle parti.

Il consulente tecnico d'ufficio *dott. arch. Amelia Chiappetta* ritiene di aver assolto all'incarico
ricevuto e, rimane a disposizione del Giudice Istruttore per qualsiasi chiarimento.

L'occasione è colta per porgere Cordiali Saluti

Cosenza li 16/05/2016

Il CTU arch. Amelia Chiappetta

Amelia Chiappetta Architetto
Via Stanislao Amato, n. 4 - 87100 Cosenza

Cell. +39.347.7548871

E_mail: arch.amelia.chiappetta@archiworldpec.it