

ASTE GIUDIZIARIE **TRIBUNALE di COSENZA**
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione Immobiliare n°45/2025 R.G.E.I.
CRIBIS CREDIT MANAGEMENT S.r.l.
c/o
[REDACTED]
Stima Immobile sito in Rose (CS) in Contrada Saporita
n.21.



RAPPORTO PERITALE



Il C.T.U.

Ing. Gianfranco CHIAPPETTA





Relazione



➤ Premessa

Il sottoscritto Ing. Gianfranco CHIAPPETTA, in riferimento all'incarico di consulenza tecnica d'ufficio relativo all'esecuzione immobiliare n°45/2025 promossa dalla società CRIBIS CREDIT MANAGEMENT S.r.l. nei confronti dei Sigg.



conferito dalla Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Cosenza



Dott.ssa Assunta GIOIA in data 19.5.2025 con giuramento in forma telematica tenutosi in data 20.5.2025, per la valutazione di un'unità immobiliare ubicata in un fabbricato sito in



Contrada Saporita n.21 nel Comune di Rose (CS), ha proceduto a sopralluogo (All.1), previa comunicazione agli esecutati a mezzo Raccomandata A/R (All.2-2.1) eseguita



congiuntamente con il custode nominato Notaio Dott. Stefano CAMILLERI, rilievi e ricerche per dedurre tutti gli elementi che occorrono all'espletamento della consulenza.

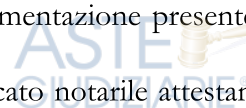
Il sottoscritto, ad evasione dell'incarico ricevuto dalla Sig.ra Giudice, espone qui di seguito i risultati delle operazioni svolte rispondendo ai **quesiti** posti.



➤ Verifica documentazione in atti.



Lo scrivente ha verificato l'idoneità della documentazione presente in atti constatando che il creditore precedente ha depositato il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.



La certificazione notarile presente in atti risale ad atto di compravendita a titolo derivativo per un periodo superiore a venti anni a ritroso dalla trascrizione del



Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



pignoramento e riporta i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato.

➤ **Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.**

Da visure ipotecarie, dopo aver richiesto l'elenco sintetico delle formalità (All.3), sull'immobile oggetto di stima ubicato nel Comune di Rose (CS), identificato al N.C.E.U. al Fig.18 - P.lla 224 - Sub.4, gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1. Ipoteca Volontaria a favore della Banca Nuova S.p.A. con sede in Palermo (PA), con atto dell'1 Marzo 2005 per notaio Dott.ssa Stefania LANZILLOTTI di

Cosenza (CS), contro i Sigg.

iscritta presso

la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza in data 5.3.2005 ai numeri 8997 R.G. e 3209

R.P. (All.4);

2. Ipoteca Volontaria in Rinnovazione a favore della Banca Nuova S.p.A. con sede in Palermo (PA) e della società AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A. con sede in Napoli (NA), con atto dell'1 Marzo 2005 per notaio Dott.ssa Stefania LANZILLOTTI di Cosenza (CS), contro i Sigg.

iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza in data

17.1.2025 ai numeri 1475 R.G. e 124 R.P. (All.5);

3. Pignoramento immobiliare a favore della società AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A. con sede in Napoli (NA), contro i Sigg.

trascritto presso la Conservatoria dei

RR.II. di Cosenza in data 25.3.2025 ai numeri 8918 R.G. e 7231 R.P. (All.6);

➤ **Accertamento conformità tra descrizione attuale del bene e quella contenuta**

in pignoramento.

I dati indicati nell'atto di pignoramento consentono l'univoca identificazione del bene anche se è presente un'incongruenza relativa all'indirizzo dell'immobile nella visura catastale (*Contrada Cupone, SNC*) rispetto ai dati reali (*Contrada Saporita, 21*), dovuta probabilmente ad una variazione toponomastica eseguita dal Comune di Rose (CS), che può essere sanata



presentando un'istanza di rettifica all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza.

Da controlli tramite visure ipotecarie eseguite all'Agenzia delle Entrate (All.3) è stata verificata la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore degli esecutati e precisamente:

- Diritto di proprietà pari a 1/2 ciascuno dei locali identificati al N.C.E.U. del Comune di Rose (CS), foglio 18 particella 244 sub. 4, siti in un fabbricato ubicato nel comune succitato in Contrada Cupone snc. tramite atto per notaio Dott.ssa Stefania LANZILLOTTI di Cosenza (CS) del 1 Marzo 2005, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza il giorno 5 Marzo 2005 ai nn. 8996 R.G. e 4967 R.P. (All.7) con atto di compravendita ricevendo dai Sigg.



la piena proprietà dell'immobile succitato.

Ai Sigg.

l'immobile suindicato è pervenuto tramite atto di successione per causa di morte registrato presso l'Ufficio del Registro di Magenta (MI) il 28 Gennaio 2005 al n. 67/519 di Rep. e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza il giorno 5 Marzo 2007 ai nn. 8900 R.G. e 6321 R.P. (All.8) con atto testamentario ricevendo dal de cuius Sig.

la quota di proprietà pari a 2/60 ciascuno.

Ai Sigg.

il terreno identificato al N.C.T. del Comune di Rose Fg.18-P.la 37, su cui è stato edificato il fabbricato in cui è sito l'immobile oggetto di causa, è pervenuto tramite atto per notaio Dott. Armando PANTANO di Cosenza (CS) del 16 Gennaio 1986, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza il giorno 5 Febbraio 1986 ai nn. 2848 R.G. e 124844 R.P. (All.9) con atto di donazione ricevendo dalla Sig.ra

la quota di proprietà pari ad 1/5 ciascuno.

Ai Sigg.

è pervenuto il

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



terreno suindicato tramite atto per notaio Dott. Armando PANTANO di Cosenza (CS) dell'8 Settembre 1981 n. 72238 di Rep. trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza il giorno 5.10.1981 ai nn. 19952 R.G. e 17568 R.P. con atto di divisione.

➤ **Identificazione Immobile oggetto di causa.**

Dai dati presenti in atti è stato possibile identificare il bene oggetto di causa che è sito in un immobile edificato in Contrada Saporita n.21 nel Comune di Rose (CS).

➤ **Descrizione dell'immobile pignorato**

Il giorno 12 Giugno 2025 (All.1) lo scrivente, con la presenza del Dott. e della Dott.ssa in qualità rispettivamente di incaricato delegato dal custode nominato Notaio Dott. Stefano CAMILLERI e di collaboratrice dell'incaricato, si è recato sui luoghi di causa dove, alla presenza di uno degli esecutati ovvero il Sig. si è dato inizio alle operazioni di rilievo diretto geometrico e fotografico dell'immobile oggetto di causa.

L'immobile succitato è ubicato al piano primo di un edificio per civile abitazione, sito in Contrada Saporita, n.21 (Foto n°1) nel Comune di Rose (CS), che si sviluppa per cinque piani complessivi di cui uno parzialmente seminterrato, realizzato con strutture portanti in travi e pilastri in calcestruzzo armato, solai del tipo latero-cementizio e copertura a padiglione con manto di copertura in tegole.

Le unità immobiliare site nell'edificio non risultano costituite in condominio e il fabbricato è stato realizzato presumibilmente tra il 1981 e il 1986.

1) Appartamento a Piano primo (N.C.E.U. Fg.18 - P.IIa 244 - Sub.4)

L'unità immobiliare oggetto di causa, all'atto del sopralluogo, è costituita dall'appartamento a piano primo dell'edificio sito in Contrada Saporita, n.21 e risulta occupato e in uso da uno degli esecutati ovvero il Sig.

L'appartamento ha affacci sui lati Ovest, Est e Sud e confina a Nord con il vano scala comune e con altra proprietà e ad Ovest, Est e Sud con la corte comune.

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si accede da piano terra da una corte comune pedonale (Foto n°2), attraverso un portone in metallo e vetro (Foto n°3) che apre su di un vano scala comune (Foto n°4) che disimpegna i vari alloggi ai diversi piani dell'edificio.

All'interno dell'appartamento vi si accede attraverso un portoncino blindato (Foto n°5) che affaccia sul vano scala comune.

L'appartamento è costituito da un ingresso-corridoio (Foto n°6-7) che disimpegna un locale cucina (Foto n°8), un salone (Foto n°9-10), un locale bagno (Foto n°11) un ripostiglio (Foto n°12) e una stanza (Foto n°13) oltre ad un corridoio (Foto n°14) che a sua volta disimpegna due stanze da letto (Foto n°15-16) ed un locale bagno (Foto n°17) oltre alla presenza di un lungo balcone (Foto n°18-19).

La pavimentazione dell'ingresso-disimpegno, della cucina e del salone è in lastre di granito (Foto n°6-7-8-9-10), la pavimentazione del corridoio e delle stanze è in piastrelle in ceramica (Foto n°14-13-15-16), la pavimentazione dei bagni è in piastrelle ceramiche smaltate (Foto n°11-17) mentre quella del ripostiglio e del balcone è in piastrelle in gres (Foto n°12-18-19).

Le pareti sono intonacate e tinteggiate (Foto n°6-7-8-13-14-15-16-20), le pareti della cucina sono rivestite con piastrelle ceramiche per una altezza pari a circa 1,60 m (Foto n°8) mentre quelle dei locali bagni sono rivestite con piastrelle di ceramica smaltata per un'altezza pari a circa 1,80 m (Foto n°11-17).

Gli infissi esterni sono costituiti da finestre e porte-finestre in legno con doppio vetro (Foto n°15) e oscuramenti con avvolgibili (Foto n°9-11-13) mentre gli infissi interni sono costituiti da porte in legno tamburato (Foto n°21).

L'appartamento è fornito di impianto idrico ed elettrico funzionanti ed è provvisto di impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano mentre è sprovvisto di impianto di raffrescamento.

La superficie calpestabile rilevata per l'appartamento è pari a circa 127,99 mq mentre la

superficie lorda commerciale è pari a circa 147,61 mq oltre a circa 28,27 mq di superficie di balcone.

L'altezza utile interna è pari a circa 2,77 m.

Sufficiente è lo stato di conservazione dell'immobile pur tenendo in considerazione la presenza di muffe su una parete di una delle stanze da letto (Foto n°22) dovuta ad una mancata aereazione del locale.

La zona in cui si trova il bene succitato è sita in prossimità del Centro Storico del Comune di Rose (CS) in un'area di tipo prevalentemente residenziale con pochi servizi a causa dello spopolamento che sta vivendo il paese.

E' necessario ricordare che proprio in prossimità dell'ingresso comune dell'edificio in cui è sito l'immobile oggetto di causa si erge un traliccio dell'elettrodotto (Foto n°1).

L'edificio succitato sorge nella zona denominata Contrada Saporita del Comune di Rose (CS) a circa 700 m dal Centro Storico del Comune succitato, a circa 9,4 km dallo svincolo autostradale Montalto Uffugo-Rose della A2 del Mediterraneo, a circa 14,2 km dalla Stazione Ferroviaria di Castiglione Cosentino (CS), a circa 15,4 km dall'Università della Calabria di Arcavacata di Rende (CS), a circa 19 km dal centro della città di Cosenza e a circa 20,3 km dall'Ospedale Civile dell'Annunziata.

La vendita immobiliare del bene per cui è causa non è soggetta ad I.V.A.

➤ **Legittimità della costruzione.**

Il fabbricato sito in Contrada Saporita n.21 nel Comune di Rose (CS) è stato autorizzato con Concessione Edilizia n°15 del 4.11.1981 (All.10) rilasciata dal Comune stesso alla Sig.ra

per i lavori di **“UN FABBRICATO PER**

CIVILE ABITAZIONE CON STRUTTURE IN C.A.”.

Successivamente è stata presentata una richiesta di condono, pratica n.106 con prot. del 29.09.1986, che è stata approvata con il rilascio al Sig.

da parte del

Comune di Rose (CS), della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2002/04 (All.11).

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Da ulteriori ricerche eseguite presso l'U.T.C. del Comune di Rose (CS) l'immobile oggetto di causa risulta privo di Certificato di Agibilità così per come attesta il Certificato dell'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Rose (CS) (All.12)

Dal confronto tra la planimetria da condono autorizzato con concessione edilizia in sanatoria (All.13) e la planimetria da rilievo (All.14) non sono emerse difformità rispetto a quanto autorizzato e successivamente realizzato.

➤ **Dati Catastali Immobili**

L'unità immobiliare è censita al N.C.E.U. del Comune di Rose (CS) alla Contrada Cupone snc, Piano Primo in Ditta:

con diritto di proprietà pari a 1/2 e

con diritto di proprietà pari a 1/2, con i

seguenti dati identificativi:

1) Fg.18 - P.lla 244 - Sub.4 - Cat. A/3 - Cl. 2 - Cons. 7 vani - Superficie Catastale Totale 161 mq - Superficie Totale Escluse aree scoperte 153 mq - Rendita €.347,06;

Si allega estratto del foglio di mappa (All.15), elaborato planimetrico (All.16), planimetria catastale (All.17) e visura catastale storica (All.18).

Dal confronto tra la planimetria catastale (All.17) e le misure reali, rilievo (All.14), non emergono delle discordanze.

E' presente un'incongruenza relativa all'indirizzo dell'immobile nella visura catastale, probabilmente per una variazione toponomastica, che può essere sanata presentando una istanza di rettifica all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza.

➤ **Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.**

Lo stralcio dello strumento urbanistico vigente (All.19) [Variante Generale al Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Rose] evidenziano come il fabbricato, all'interno del quale si trova il bene per cui è causa, risulta edificato nelle zona:

- Zone di completamento e riqualificazione urbanistico-edilizia RB1 a caratteristica densa

secondo l'art.17 delle N.T.A. della Variante al P.R.G. del Comune di Rose (CS);

Le Zone di completamento e riqualificazione urbanistico-edilizia RB1 a caratteristica densa, secondo la Variante al P.R.G., comprendono le aree del territorio comunale interessate da fenomeni di espansione urbana residenziale consolidatesi nell'ultimo decennio ed ubicate, in linea di massima, nelle immediate vicinanze dei nuclei residenziali del Centro Storico e della Frazione Petrarò.

L'intervento prevalente sarà quello della riqualificazione edilizia del patrimonio esistente a mezzo del completamento degli edifici già iniziati e/o della ristrutturazione tecnico funzionale degli immobili più antichi.

Queste aree, fornite dei requisiti di cui alla lettera B dell'art.2 del D.I. 2.4.68 n°1444, oltre al completamento edilizio delle costruzioni già avviate regolarmente, consentono la realizzazione, nelle aree residue libere o che dovessero rendersi tali a seguito di demolizione di fabbricati esistenti, di edifici da destinare alla residenza stabile ed ai servizi connessi.

L'attuazione del PRGC, fatta salva la facoltà dell'Amministrazione di dotarsi di Piani di Riqualificazione Urbanistica, avverrà di norma per intervento edilizio diretto nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- If (fabbricabilità fondiaria) = 1,5 mc/mq
- Hf (altezza massima) = 12,5 ml
- Ds (distacco dal filo stradale) = 10 ml per la sola zonizzazione Petrarò 5 ml per tutte le altre, è ammessa deroga con obbligo di allineamento per come indicato dall'art.16
- Df (distacco fra i fabbricati) = minimo 10 ml
- Dc (distacco dai confini) = Hf/2
- P (parcheggi privati) = 1 mq/10 mc di edificato
- Pp (parcheggi pubblici e/o di uso pubblico) = 10 mq/ 200 mc di edificato (detta quantità concorre alla formazione del premio di cubatura di cui al comma successivo ed è obbligatoria nel caso di edifici con destinazione commerciale e terziaria).

I suddetti piani di Riqualificazione Urbanistica, da assimilarsi in tutto e per tutto ai Piani di Utilizzazione Urbanistica di cui all'art.9 delle presenti Norme, potranno essere presentati, anche su singoli lotti o comparti, da parte dei privati, in tal caso se questi ultimi dovessero proporre, in applicazione di detti piani, cessione di aree per parcheggi pubblici, nuove sistemazione viarie con miglioramento oggettivo della situazione preesistente, cessioni di aree per la realizzazione di servizi primari e secondari, ravvisandosi in ciò comunque un vantaggio per la pubblica Amministrazione, questa, nelle forme di legge, qualora ritenesse le proposte fatte convenienti inequivocabilmente, potrà concedere un premio di cubatura direttamente proporzionale alla quantità di aree cedute gratuitamente dal privato.

Tale premio varierà in ragione di mc 200 per ogni 250 mq (quantità minima per l'applicazione del premio di cubatura) di superficie ceduta e non potrà essere comunque mai superiore al 25% della cubatura massima assentibile.

Zone a vincolo speciale V

Secondo la Variante al P.RG. del Comune di Rose il fabbricato in cui si trova l'immobile oggetto di causa ricade in una zona soggetta a vincolo VE (All.20) secondo l'art.34 delle N.T.A..

Le zone succitate sono destinate comunque a vincolo di inedificabilità assoluta o a normativa speciale in applicazione di leggi, decreti, o destinazioni d'uso particolari, definite con apposita simbologia nella Tavole di P.R.G.C. .

Le zone a vincolo speciale VE sono zone di rispetto per gli elettrodotti sottoposte alla normativa di cui al D.P.R. del 21.06.1968 n°1062 recante disposizioni di attuazione della legge n°1341 del 13.12.1964 (NB nelle tavole l'indicazione grafica ha solo valore indicativo).

Zone a vincolo idrogeologico-forestale

L'edificio succitato ricade altresì nella Zona Unica (All.21) definita come Aree vincolate ai sensi del R.D. 30 dicembre 1923 n.3267.

In tali zone, prima di eseguire qualsiasi opera, deve essere presentata richiesta di

autorizzazione all'esecuzione delle opere presso gli Enti preposti a norma dell'art.14 delle Prescrizioni di Massima e di Polizia Forestale della Regione Calabria (*norme regionali di salvaguardia-vincolo idrogeologico e tagli boschivi*) per come prescritto dall'art.20 del R.D. 16 maggio 1926 n.1126 e s.m.i..

➤ **Accertamento stato di occupazione dell'immobile.**

Il giorno 12 Giugno 2025 lo scrivente, all'atto del sopralluogo (All.1), ha potuto accertare che l'immobile sito nel Comune di Rose (CS) e identificato al N.C.E.U. del Comune succitato come:

1) Piano Primo - Fg.18 - P.lla 244 - Sub. 4 - Cat. A/3 - Cl. 2 - Cons. 7 vani - Superficie Totale 161 mq - Superficie Totale escluse aree scoperte 153 mq - Rendita €347,06;

Risulta occupato e in uso all'esecutato Sig.

➤ **Vincoli**

Dalla documentazione presente in atti e da ricerche effettuate, non risultano esserci vincoli di alcuna natura sul bene oggetto di pignoramento.

➤ **Stima**

Si determina, qui di seguito, il valore dell'unità immobiliare mediante il criterio di stima comparativo, prendendo in esame i prezzi commerciali praticati nella zona per immobili simili nonché l'andamento del mercato immobiliare.

Dalle indagini effettuate, considerando l'ubicazione, l'estensione, l'età, la qualità delle rifiniture, lo stato di conservazione e manutenzione, i prezzi medi correnti per le vendite di costruzioni analoghe e della zona (ricavati presso studi notarili, studi commerciali, studi tecnici), le possibilità commerciali, e tutte le altre caratteristiche, confrontate anche con i dati dei maggiori operatori del settore della zona, sono emersi valori, per i locali situati nel Comune di Rose alla Contrada Saporita n.21, tra 400 e 600 €/mq. per costruzioni simili a quella in esame, omogeneizzati con adeguati coefficienti dovendo tener conto della presenza di muffe in una delle stanze da letto, dell'assenza del Certificato di Agibilità e della



ASTE
GIUDIZIARIE®

presenza di un traliccio dell'elettrodotto nell'immediatezza del fabbricato in cui è sito l'immobile per cui è causa (0.80) e della superficie del balcone (0.35).

ASTE
GIUDIZIARIE®

Si ritiene, pertanto, di poter applicare il valore di 500,00 €/mq. quale prezzo base alle superfici virtuali ottenute applicando i succitati coefficienti alle superfici reali commerciali.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Si riporta, qui di seguito, tabella dettagliata della stima della singola unità immobiliare

ASTE
GIUDIZIARIE®

identificata con i dati catastali:

Comune	Piano	Dati Catastali	Sup. Virtuale (mq.)	Valore (€/mq.)	Stima (€.)
Rose	P.1	Fg.18-P.lla 224-Sub.4	$147,61 \times (0.80) + 28,27 \times (0.35) = 127,98$	500	63.990,00
Totale Complessivo Unità Immobiliare in Rose (CS)					63.990,00

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Tenendo in considerazione la riduzione del valore di mercato pari al 15% praticata per l'assenza della garanzia per vizi sul bene oggetto di pignoramento il valore di stima dell'immobile oggetto di causa sarà il seguente:

ASTE
GIUDIZIARIE®

1) Fg.18 - P.lla 224 - Sub.4 - Piano Primo - €. 63.990,00 - $(\text{€}63.990,00 \times 0.15) = \text{€} 54.391,50$.

ASTE
GIUDIZIARIE®

➤ **Formazione dei Lotti**

Qui di seguito viene riportata la formazione del lotto di vendita relativo all'immobile per cui è causa.

ASTE
GIUDIZIARIE®

- **LOTTO N° 1**

ASTE
GIUDIZIARIE®

E' costituito dall'appartamento al piano primo sito nell'edificio realizzato in Contrada Saporita n.21 nel Comune di Rose (CS).

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il prezzo base di vendita è pari a **54.391,50 €.**

ASTE
GIUDIZIARIE®

➤ Descrizione: **Piena Proprietà del 100/100 – Appartamento posto a piano primo, situato in un fabbricato in struttura portante in calcestruzzo armato edificato in Contrada Saporita n.21 nel Comune di Rose (CS), composto distintamente da un**

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



ingresso-corridoio che disimpegna un locale cucina, un locale bagno, un ampio salone, un ripostiglio, una stanza e un corridoio che a sua volta disimpegna un locale bagno e due stanze da letto il tutto servito da un ingresso pedonale da vano scala comune a piano terra per una superficie complessiva lorda di mq. 147,61 circa oltre alla superficie del balcone pari a circa 28,27 mq.

L'altezza utile interna dell'appartamento è pari a circa mt. 2,77 m.

Rifiniture sufficienti.

L'immobile è sprovvisto di certificato di agibilità, presenta presenza di muffe in una delle stanze da letto dovuta a mancata aereazione del locale ed è sito nell'immediatezza di un traliccio dell'elettrodotto.

L'immobile è identificato al N.C.E.U. del Comune di Rose (CS), Contrada Cupone snc., piano primo, in Ditta

con diritto di proprietà pari a 1/2 e

con diritto di proprietà pari

a 1/2, con i seguenti dati identificativi:

1) Fg.18 - P.IIa 244 - Sub.4 - Cat. A/3 - Cl. 2 - Cons. 7 vani - Superficie Catastale

Totale 161 mq - Superficie Totale Escluse aree scoperte 153 mq - Rendita €347,06.

➤ Prezzo Base: **€54.391,50**

➤ Titolarità giuridica del diritto oggetto di pignoramento: **Sigg.**

Si allega documentazione fotografica di n°22 pose (All.22).

Ritenendo di aver adempiuto all'incarico affidatomi rassegno la presente perizia di stima.-

Il C.t.u.

Ing. Gianfranco CHIAPPETTA

Castrolibero, li 24.7.2025



PLANIMETRIA DA RILIEVO

A11.14

COMUNE DI ROSE (CS)-C/da Saporita, n.21.

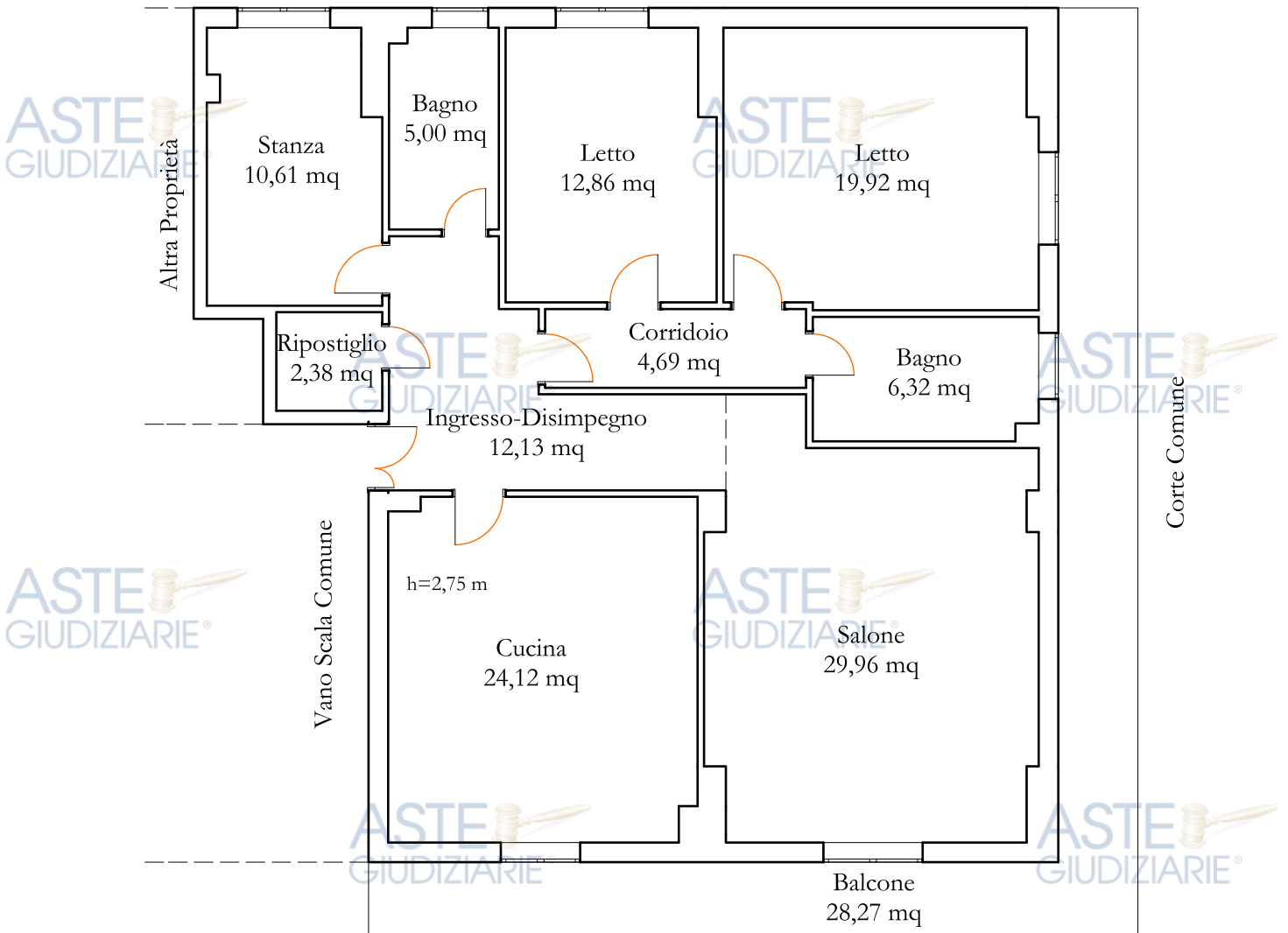
Appartamento a Piano Primo N.C.E.U. Fg.18-P.IIa 244-Sub.4



PIANO PRIMO



Corte Comune



Corte Comune

Superficie netta Appartamento:

Sna= 127,99 mq

Superficie lorda commerciale Appartamento:

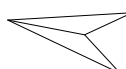
Slca= 147,61 mq

Superficie Balcone:

Sb= 28,27 mq



Nord



Scala 1:100





Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11

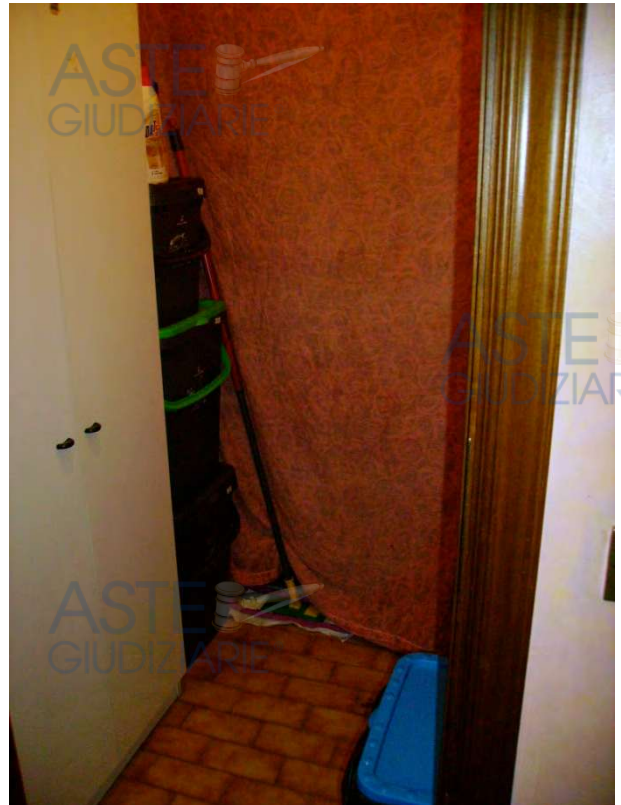


Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16



Foto 17

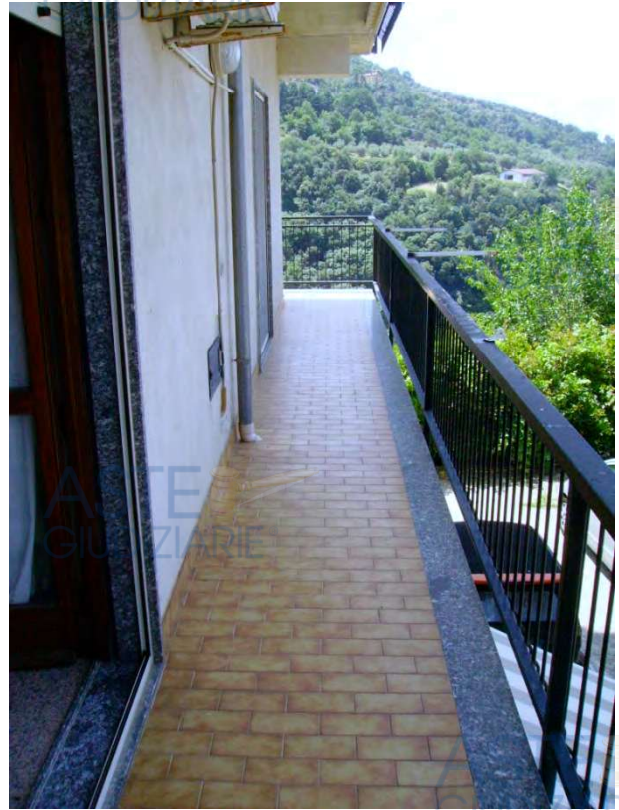


Foto 18



Foto 19



Foto 20



Foto 21



Foto 22