
TRIBUNALE DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice: Dott. Giuseppe Greco

Consulenza Tecnica d'Ufficio del procedimento n. **194/2009 R.E.**

Ad istanza di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

RELAZIONE DI STIMA

*Definita
25.3.12*

Cosenza, 19/03/2012



Tribunale di Cosenza
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott. Giuseppe Greco

PROCEDURA 194/2009 R.Es.
ad istanza di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.
in danno di

Il sottoscritto Ing. Luigi Mazzuca, iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio, sezione *Ingegneri*, al n. 3913, con studio tecnico a Cosenza

nominato CTU in data 20/10/2011, ha ricevuto l'incarico in data 24/01/2012 dall'Ill.mo Dott. Giuseppe Greco, Giudice dell'Esecuzione, di redigere relazione tecnica estimativa degli immobili oggetto di pignoramento.

Per come preventivamente comunicato alle parti a mezzo raccomandate A.R. spedite il 04/02/2012, il CTU, fissava la data di inizio delle operazioni peritali e relativo sopralluogo per prendere visione dei beni pignorati il 15/02/2012 (Cfr. All. A). Tale sopralluogo, a causa dell'indisponibilità degli esecutari, non è stato possibile effettuarlo in quella data, e sentiti questi ultimi telefonicamente si è deciso, di comune accordo, di rinviarlo in data 21/02/2012.

Nel giorno stabilito il CTU accedeva agli immobili pignorati e, alla presenza del Sig. collaboratore del CTU, eseguiva il rilievo fotografico e planimetrico dell'appartamento e del locale garage siti alla via Galileo Galilei n. 2 in Contrada Pasquali del Comune di Mendicino (CS), redigendo apposito verbale (Cfr. All. B).

Il CTU ha inoltre eseguito una serie di accertamenti e verifiche, recandosi presso i seguenti Uffici Pubblici, acquisendo la documentazione necessaria:

- Agenzia del Territorio di Cosenza – Ufficio del Catasto (Cfr. All. C);
- Agenzia del Territorio di Cosenza – Servizio Pubblicità Immobiliare (Cfr. All. D);
- Ufficio Tecnico del Comune di Mendicino (CS) (Cfr. All. E).

Dall'esame della documentazione presente in atti, si è provveduto a reperire presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Cosenza, le visure e i relativi elaborati planimetrici catastali dei beni oggetto del pignoramento. Presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Cosenza è stata effettuata la ricerca relativa a iscrizioni e trascrizioni delle formalità, facendo riferimento ai venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

◆ **1 – Identificazione e descrizione dei beni.**

Gli immobili oggetto di pignoramento sono costituiti, secondo quanto riportato nell'atto di pignoramento immobiliare, trascritto all'Agenzia del Territorio di Cosenza, Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) in data 29/12/2009 ai nn. 41403 R.G. e 29260 R.P., da un appartamento e da un locale garage siti nel Comune di Mendicino (CS).

Si riportano, nella seguente tabella 1, le descrizioni dei beni per come indicati nel citato atto di pignoramento.

Tabella 1

<i>Immobile</i>	<i>Descrizione sintetica</i>	<i>Dati catastali</i>
I	Appartamento sito in Mendicino (CS) via Galileo Galilei, 2 - Contrada Pasquali	Foglio 6, particella 574, sub. 6, categoria A/2, classe 1, vani 7, piano secondo, proprietà per 1/2 di per 1/2 di
II	Locale garage sito in Mendicino (CS) via Galileo Galilei, 2 - Contrada Pasquali	Foglio 6, particella 574, sub. 8, categoria C/6, classe 1, piano seminterrato, proprietà per 1/2 di per 1/2 di

Nella descrizione dei beni si farà riferimento alla sequenza degli immobili individuata nella precedente tabella.

Scheda 1: Appartamento (Immobile I)

<i>Elementi</i>	<i>Descrizione sintetica</i>
A) <i>Ubicazione</i>	L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Mendicino (CS), in via Galileo Galilei n. 2 - Contrada Pasquali, in zona di espansione sub-periferica rispetto al centro abitato di Mendicino.
B) <i>Caratteristiche generali e tipologiche</i>	L'unità immobiliare è costituita da un appartamento ubicato al secondo piano (interno 6) di un fabbricato di tipo residenziale, denominato "Corpo A", con tre livelli fuori terra, due unità abitative per piano e garages al piano seminterrato. Strutturalmente l'edificio è del tipo con intelaiatura in cemento armato e copertura a tetto. La conformazione planimetrica è conforme alla planimetria catastale e al progetto depositato. L'immobile è composto da: ingresso, soggiorno, cucina, due servizi igienici, tre camere, due balconi e una sovrastante porzione di sottotetto che si sviluppa nella fascia centrale dell'appartamento, in corrispondenza del colmo del tetto, non praticabile. L'appartamento, nella sua interezza, si sviluppa su una superficie interna lorda commerciale pari a circa 134,50 mq con altezza media dei locali pari a circa 2,80 m. Sono inoltre presenti tre balconi di superficie complessiva pari a circa 43,00 mq. Le finiture interne dell'appartamento sono di tipo medio-superiore, complessivamente in ottimo stato di conservazione, con pareti intonacate e tinteggiate, infissi interni in legno, infissi esterni in alluminio con tapparelle. La pavimentazione è costituita da parquet nelle camere da letto e ceramica in tutti gli altri locali. Le facciate esterne dello stabile possono considerarsi in buono stato di conservazione. I servizi igienici, anch'essi in ottimo stato di conservazione e con finiture superiori alla media. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo a radiatori ed impianti idrico-sanitario ed elettrico a norma. Nelle vicinanze non sono presenti attività commerciali e la strada che porta all'unità immobiliare è bitumata, di facile accesso e in buono stato di conservazione. Bisogna infine segnalare la presenza di fessurazioni a pavimento nel locale bagno padronale e macchie di umidità in alcuni punti del soffitto.

C) <i>Estensione</i>	Dalla verifica delle planimetrie catastali e dal rilievo eseguito, l'appartamento risulta avere una superficie interna lorda commerciale pari a circa 134,50 mq con altezza media dei locali pari a circa 2,80 m, oltre a tre balconi complessivamente di circa 43,00 mq.					
D) <i>Identificazione catastale</i>	L'unità immobiliare è identificata catastalmente con i seguenti parametri:					
	<i>Foglio</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Rendita</i>
	6	574	6	A/2	7 vani	542,28 €
	così per come indicato nelle visure catastali riportate nell'allegato C. L'immobile risulta intestato ai debitori esecutati: Sig. _____ per 1/2 e _____ per 1/2.					
E) <i>Confini</i>	L'unità immobiliare nella sua interezza confina con vano scala, appartamento sub. 2, corte condominiale e strada comunale.					
F) <i>Natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile</i>	L'immobile è in piena proprietà degli esecutati ed è pervenuto con atto di compravendita per Notaio Maria Mancini del 29/07/1998 (Rep. 58915) trascritto il 01/08/1998 ai nn. 15718 R.G. e 12384 R.P. così come in atti.					
G) <i>Vincoli locativi e situazione di possesso</i>	Dalla documentazione presente in atti e dalle ricerche effettuate presso gli uffici competenti, non sono emersi vincoli di cui al quesito. L'unità immobiliare risulta essere in possesso degli esecutati.					
H) <i>Situazione urbanistica</i>	La particella ricade in zona "B18", ristrutturazione e completamento, che ha come destinazione edilizia: abitazioni, uffici, negozi, accessori, autorimesse e garages; sono invece esclusi stalle, industrie, officine e laboratori molesti. Le disposizioni urbanistiche per questa zona sono dettate dalle prescrizioni riportate nel Piano Urbanistico Comunale di Mendicino (CS). In allegato la tabella dei tipi edilizi (Cfr. All. E).					

Scheda 2: Garage (Immobile II)

<i>Elementi</i>	<i>Descrizione sintetica</i>
A) <i>Ubicazione</i>	L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Mendicino (CS), in via Galileo Galilei n. 2 – Contrada Pasquali, in zona di espansione sub-periferica rispetto al centro abitato di Mendicino.
B) <i>Caratteri generali e tipologie</i>	L'unità immobiliare è costituita da un garage ubicato al piano seminterrato di un fabbricato di tipo residenziale, denominato "Corpo A", con tre livelli fuori terra, due unità abitative per piano e garages al piano seminterrato. Strutturalmente l'edificio è del tipo con intelaiatura in cemento armato e copertura a tetto. La conformazione planimetrica è conforme alla planimetria catastale e al progetto depositato. L'immobile è composto da un unico vano e non ha servizi igienici. L'unità immobiliare, nella sua interezza, si

	sviluppa su una superficie interna lorda commerciale pari a circa 53,00 mq con altezza media di circa 2,95 m. Sono inoltre presenti due finestre per l'illuminazione naturale e l'aerazione del locale. Le finiture interne sono di tipo medio e lo stato di conservazione è discreto, con pareti intonacate e tinteggiate, infissi in ferro e pavimentazione costituita da mattonelle in ceramica. Il garage è dotato di impianto elettrico a norma.					
C) <i>Estensione</i>	Dalla verifica delle planimetrie catastali e dal rilievo eseguito, il locale garage risulta avere una superficie interna lorda commerciale pari a circa 53,00 mq con altezza media dei locali pari a circa 2,95 m.					
D) <i>Identificazione catastale</i>	L'unità immobiliare è identificata catastalmente con i seguenti parametri:					
	<i>Foglio</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Superficie</i>	<i>Rendita</i>
	6	574	8	C/6	47 mq	118,94 €
	così per come indicato nelle visure catastali riportate nell'allegato C. L'immobile risulta intestato ai debitori esecutati: 1/2 e _____ per 1/2. —					
E) <i>Confini</i>	L'unità immobiliare nella sua interezza confina con ingresso comune ai garages, con garage sub. 9, con muro perimetrale e con corte condominiale.					
F) <i>Natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile</i>	L'immobile è in piena proprietà degli esecutati ed è pervenuto con atto di compravendita per Notaio Maria Mancini del 29/07/1998 (Rep. 58915) trascritto il 01/08/1998 ai nn. 15718 R.G. e 12384 R.P. così come in atti.					
G) <i>Vincoli locativi e situazione di possesso</i>	Dalla documentazione presente in atti e dalle ricerche effettuate presso gli uffici competenti, non sono emersi vincoli di cui al quesito. L'unità immobiliare risulta essere in possesso degli esecutati					
H) <i>Situazione urbanistica</i>	La particella ricade in zona "B18", ristrutturazione e completamento, che ha come destinazione edilizia: abitazioni, uffici, negozi, accessori, autorimesse e garages; sono invece esclusi stalle, industrie, officine e laboratori molesti. Le disposizioni urbanistiche per questa zona sono dettate dalle prescrizioni riportate nel Piano Urbanistico Comunale di Mendicino (CS). In allegato la tabella dei tipi edilizi (Cfr. All. E).					

◆ **2 – Verifica della regolarità edilizia e urbanistica.**

Ai fini della verifica sulla situazione urbanistica di dette particelle, si rimanda ai punti H) delle Schede 1 e 2 e ai contenuti della documentazione rilasciata dagli uffici competenti dell'Amministrazione Comunale di Mendicino (CS), riportata nell'allegato E.

In particolare, agli atti del Comune sono presenti le seguenti documentazioni:

- a) concessione edilizia n. 38/93 del 01/10/1993;
- b) concessione edilizia in variante n. 22/96 del 25/07/1996;
- c) autorizzazione di abitabilità di prot. n. 831 del 09/04/1997;
- d) nessuna ulteriore pratica edilizia di condono, sanatoria, ristrutturazione, ampliamento, manutenzione ordinaria e/o straordinaria ed altro.

Per come verificato, e successivamente certificato dall'Amministrazione Comunale di Mendicino, sussiste la conformità rispetto alle opere edili autorizzate.

◆ **3 – Esistenza di vincoli, gravami, limitazioni e oneri di ogni genere e verifica della regolarità relativa alla documentazione di cui all'art. 567, comma 2, Cod. Proc. Civ.**

Dalla disamina dei documenti in atti del procedimento e dagli accertamenti condotti presso gli uffici competenti, non si sono evidenziati vincoli o limitazioni di cui al quesito.

Gli immobili sono stati oggetto delle formalità di seguito specificate.

Immobile I:

- ipoteca volontaria a garanzia di concessione di mutuo fondiario iscritta presso la ex conservatoria dei RR. II. di Cosenza in data 14/11/2003 ai nn. 28246 R.G. e 4300 R.P.;
- pignoramento immobiliare trascritto presso la ex conservatoria dei RR. II. di Cosenza in data 29/12/2009 ai nn. 41403 R.G. e 29260 R.P.

Immobile II:

- ipoteca volontaria a garanzia di concessione di mutuo fondiario iscritta presso la ex conservatoria dei RR. II. di Cosenza in data 14/11/2003 ai nn. 28246 R.G. e 4300 R.P.;
- pignoramento immobiliare trascritto presso la ex conservatoria dei RR. II. di Cosenza in data 29/12/2009 ai nn. 41403 R.G. e 29260 R.P.

Infine, in riferimento alla documentazione di cui all'articolo 567, comma 2, del Codice di Procedura Civile, risultano in atti del procedimento: la nota di trascrizione del pignoramento, le certificazioni storico-catastali degli esecutati, gli estratti di mappa e la dichiarazione notarile sostitutiva della certificazione storico – ipotecaria e catastale ventennale.

◆ **4 – Determinazione del valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento.**

Alla stima del valore di mercato delle unità immobiliari in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione del procedimento estimativo detto sintetico-comparativo basato sul raffronto tra il bene in questione ed una serie di beni similari nella medesima zona per i quali esistono quotazioni immobiliari desumibili da pubblicazioni di agenzie immobiliari ovvero osservatori immobiliari.

In particolare per i fabbricati la stima è basata sul raffronto tra il bene in questione e beni simili nella zona per i quali esistono quotazioni immobiliari desumibili da osservatori immobiliari. Con l'esecuzione dei necessari sopralluoghi, dell'analisi del mercato immobiliare locale, della consultazione di pubblicazioni di agenzie immobiliari e della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio per il periodo in cui viene eseguita la stima (Osservatorio Mercato Immobiliare O.M.I. - 2° semestre, anno 2011) applicando al valore medio di mercato un coefficiente correttivo, moltiplicativo o demoltiplicativo, è possibile determinare in maniera più verosimile il valore di mercato che può raggiungersi in una normale compravendita. Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di unità immobiliari residenziali di tipo "ordinario", quindi facilmente comparabili tra loro.

Nella determinazione del valore commerciale degli immobili si è provveduto a valutare ogni singolo bene tenendo conto del contesto del lotto in cui è stato inserito così come indicato in risposta al quesito n. 5.

Lotto n. 1 - appartamento.

Calcolo dei coefficienti globali di apprezzamento/deprezzamento:

Descrizione

Localizzazione - Posizione		Note
Posizione	1,000	assenti
Collegamenti	0,980	assenti
Coefficiente Complessivo	0,980	

Servizi - Infrastrutture		Note
Uffici pubblici	0,950	assenti
Paradisi - Chioschi	1,000	assenti
Parchi pubblici	1,000	assenti
Scuole	0,980	assenti
Banche	0,980	assenti
Coefficiente Complessivo	0,912	

Fabbricato		Note
Tipologia struttura	1,070	beni simili
Stato della costruzione	0,980	15/10 anni
Funzionalità	1,050	parato
Coefficiente Complessivo	1,101	

Immobile oggetto di stima		Note
Livello di piano	0,980	2° sopra asc.
Esposizione	0,930	intermedia
Veicolo ad affisso	1,000	posto strada
Servizi interni	1,020	buoni
Impianti tecnologici	1,030	buoni
Particolari esterni	1,020	buoni
Intesa	1,020	buoni
Fontane	1,020	buoni
Mantenimento	0,980	media
Coefficiente Complessivo	0,906	

Coefficiente globale di apprezzamento e/o deprezzamento	0,892
--	--------------

Determinazione del valore di mercato:

Descrizione	Superficie (mq)	Coefficiente di ponderazione	Superficie raggugliata (mq)
Locali e accessori diretti	134,50	1,00	134,50
Balconi, terrazze e verande	43,00	0,33	14,19
Superficie complessiva raggugliata mq			148,69
Valore di mercato medio unitario residenziale rilevato per immobili di media qualità situati nella zona in cui è collocata l'unità immobiliare oggetto di stima (€ al metro quadro)			€ 950,00
Coefficiente di apprezzamento e/o deprezzamento			0,892
Valore di mercato medio unitario residenziale ponderato			€ 847,40
VALORE di MERCATO			€ 125.999,91

Si assume quale valore base di stima per l'immobile in oggetto la somma, in cifra tonda, pari ad € 126.000,00 (euro Centoventiseimila/00).

Lotto n. 2 – garage.

Calcolo dei coefficienti globali di apprezzamento/deprezzamento:

Descrizione

Localizzazione - Posizione		Note
Posizione	1,000	normale
Collegamenti	0,980	accessibili
Coefficiente Complessivo		0,980

Servizi – Infrastrutture		Note
Efficienza postale	0,950	assente
Opere di urbanizzazione	1,000	assente
Parco pubblico	1,000	assente
Servizi	0,980	assente
Riserve	0,980	assente
Coefficiente Complessivo		0,912

Fabbricato		Note
Tipologia costruttiva	1,070	non acc.
Vita dell'immobile	0,980	187,50 anni
Prevedibilità	1,050	garage
Coefficiente Complessivo		1,101

Immobile oggetto di stima		Note
Età di piano	0,800	soffocata
Esposizione	0,930	intermedia
Valore di ufficio	0,980	assente
Servizi tecnici	1,000	assenti
Impianti tecnologici	1,000	normale
Particolarità	1,000	normale
Loggia	0,980	qual. med.
Finestre	0,980	qual. med.
Manutenzione	0,980	media
Coefficiente Complessivo		0,636

Coefficiente globale di apprezzamento e/o deprezzamento	0,675
--	--------------

Determinazione del valore di mercato:

Descrizione	Superficie (mq)	Coefficiente di ponderazione	Superficie raggugliata (mq)
Vani e accessori diversi	53,00	1,00	53,00
Superficie complessiva raggugliata mq			53,00
Valore di mercato medio unitario residenziale ricercato per immobili di media qualità situ nella zona in cui è collocata l'unità immobiliare oggetto di stima (€ al metroquadrato)			€ 550,00
Coefficiente di apprezzamento e/o deprezzamento			0,675
Valore di mercato medio unitario residenziale ponderato			€ 371,25
VALORE di MERCATO			€ 19.676,25

Si assume quale valore base di stima per l'immobile in oggetto la somma, in cifra tonda, pari ad € 19.700,00 (euro Diciannovemilasettecento/00).

◆ **5 - Determinazione dei lotti di vendita dei beni oggetto di pignoramento.**

Si propone di provvedere alla vendita degli immobili pignorati, essendo gli stessi naturalmente distinti, in due lotti separati. Tale scelta è scaturita da valutazioni di mercato relative alla maggiore vendibilità dei singoli immobili rispetto all'accorpamento degli stessi.

Lotto 1:	Appartamento in Mendicino (CS) (foglio 6, particelle 574, sub. 6)	Immobile I
Lotto 2:	Locale garage in Mendicino (CS) (foglio 6, particelle 574, sub. 8)	Immobile II

Determinazione del prezzo base dei lotti di vendita:

	LOTTO 1	LOTTO 2
VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO	€ 125.999,91	€ 19.676,25
Prezzo base del lotto di vendita in cifra tonda	€ 126.000,00	€ 19.700,00

◆ **6 - Determinazione del regime fiscale del decreto di trasferimento dei beni oggetto di pignoramento.**

Il regime fiscale, cui verrà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento dei beni oggetto della stima, è del tipo "imposta di registro" per come riferito in occasione del sopralluogo del 21/02/2012.

◆ 7 - Prospetto riassuntivo dei beni oggetto di pignoramento.

Prospetto 1 (Lotto 1): Appartamento in Mendicino (CS)

Elementi	Descrizione sintetica												
<p>A)</p> <p>Descrizione e identificazione catastale</p>	<p>L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Mendicino (CS), in via Galileo Galilei n. 2 - Contrada Pasquali, in zona di espansione sub-periferica rispetto al centro abitato di Mendicino.</p> <p>L'unità immobiliare è costituita da un appartamento ubicato al secondo piano (interno 6) di un fabbricato di tipo residenziale, denominato "Corpo A", con tre livelli fuori terra, due unità abitative a piano e garages al piano seminterrato. Strutturalmente l'edificio è del tipo con intelaiatura in cemento armato e copertura a tetto. La conformazione planimetrica è conforme alla planimetria catastale e al progetto depositato. L'immobile è composto da: ingresso, soggiorno, cucina, due servizi igienici, tre camere, due balconi e una sovrastante porzione di sottotetto che si sviluppa nella fascia centrale dell'appartamento, in corrispondenza del colmo del tetto, non praticabile. L'appartamento, nella sua interezza, si sviluppa su una superficie interna lorda commerciale pari a circa 134,50 mq con altezza media dei locali pari a circa 2,80 m. Sono inoltre presenti tre balconi di superficie complessiva pari a circa 43,00 mq. Le finiture interne dell'appartamento sono di tipo medio-superiore, complessivamente in ottimo stato di conservazione, con pareti intonacate e tinteggiate, infissi interni in legno, infissi esterni in alluminio con tapparelle. La pavimentazione è costituita da parquet nelle camere da letto e ceramica in tutti gli altri locali. Le facciate esterne dello stabile possono considerarsi in buono stato di conservazione. I servizi igienici, anch'essi in ottimo stato di conservazione e con finiture superiori alla media. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo a radiatori ed impianti idrico-sanitario ed elettrico a norma. Nelle vicinanze non sono presenti attività commerciali e la strada che porta all'unità immobiliare è bitumata, di facile accesso e in buono stato di conservazione.</p> <p>L'unità immobiliare è identificata catastalmente con i seguenti parametri:</p> <table border="1" data-bbox="443 1370 1390 1458"> <thead> <tr> <th>Foglio</th> <th>P.lla</th> <th>Sub.</th> <th>Categoria</th> <th>Consistenza</th> <th>Rendita</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>6</td> <td>574</td> <td>6</td> <td>A/2</td> <td>7 vani</td> <td>542,28 €</td> </tr> </tbody> </table> <p>così per come indicato nelle visure catastali riportate nell'allegato C. L'immobile risulta intestato ai debitori esecutati:</p> <p>per 1/2 e per 1/2.</p>	Foglio	P.lla	Sub.	Categoria	Consistenza	Rendita	6	574	6	A/2	7 vani	542,28 €
Foglio	P.lla	Sub.	Categoria	Consistenza	Rendita								
6	574	6	A/2	7 vani	542,28 €								
<p>B)</p> <p>Limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù, vincoli reali di ogni genere e vincoli</p>	<p>L'immobile è in piena proprietà degli esecutati ed è pervenuto con atto di compravendita per Notaio Maria Mancini del 29/07/1998 (Rep. 58915) trascritto il 01/08/1998 ai nn. 15718 R.G. e 12384 R.P. così come in atti.</p> <p>Dalla documentazione presenti in atti e dalle ricerche effettuate presso gli uffici competenti, non sono emersi vincoli di cui al quesito.</p>												

<p><i>locativi insistenti sui beni pignorati.</i></p>	<p>La particella ricade in zona "B18", ristrutturazione e completamento, che ha come destinazione edilizia: abitazioni, uffici, negozi, accessori, autorimesse e garages; sono invece esclusi stalle, industrie, officine e laboratori molesti. Le disposizioni urbanistiche per questa zona sono dettate dalle prescrizioni riportate nel Piano Urbanistico Comunale di Mendicino (CS).</p> <p>L'immobile è stato oggetto delle formalità di seguito specificate:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ipoteca volontaria a garanzia di concessione di mutuo fondiario iscritta presso la ex conservatoria dei RR. II. di Cosenza in data 14/11/2003 ai nn. 28246 R.G. e 4300 R.P.; - pignoramento immobiliare trascritto presso la ex conservatoria dei RR. II. di Cosenza in data 29/12/2009 ai nn. 41403 R.G. e 29260 R.P.
---	--

Prospetto 2 (Lotto 2): Locale garage in Mendicino (CS)

Elementi	Descrizione sintetica												
<p>A)</p> <p><i>Descrizione e identificazione catastale.</i></p>	<p>L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Mendicino (CS), in via Galileo Galilei n. 2 – Contrada Pasquali, in zona di espansione sub-periferica rispetto al centro abitato di Mendicino.</p> <p>L'unità immobiliare è costituita da un garage ubicato al piano seminterrato di un fabbricato di tipo residenziale, denominato "Corpo A", con tre livelli fuori terra, due unità abitative a piano e garages al piano seminterrato. Strutturalmente l'edificio è del tipo con intelaiatura in cemento armato e copertura a tetto. La conformazione planimetrica è conforme alla planimetria catastale e al progetto depositato. L'immobile è composto da un unico vano e non ha servizi igienici. L'unità immobiliare, nella sua interezza, si sviluppa su una superficie interna lorda commerciale pari a circa 53,00 mq con altezza media di circa 2,95 m. Sono inoltre presenti due finestre per l'illuminazione naturale e l'aerazione del locale. Le finiture interne sono di tipo medio e lo stato di conservazione è discreto, con pareti intonacate e tinteggiate, infissi in ferro e pavimentazione costituita da mattonelle in ceramica. Il garage non è dotato di impianti, ad esclusione di quello elettrico che è a norma.</p> <p>L'unità immobiliare è identificata catastalmente con i seguenti parametri:</p> <table border="1" data-bbox="453 1489 1402 1574"> <thead> <tr> <th>Foglio</th> <th>P.la.</th> <th>Sub.</th> <th>Categoria</th> <th>Superficie</th> <th>Rendita</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>6</td> <td>574</td> <td>8</td> <td>C/6</td> <td>47 mq</td> <td>118,94 €</td> </tr> </tbody> </table> <p>così per come indicato nelle visure catastali riportate nell'allegato C. L'immobile risulta intestato ai debitori esegutari:</p> <p style="padding-left: 40px;">per 1/2 e per 1/2.</p>	Foglio	P.la.	Sub.	Categoria	Superficie	Rendita	6	574	8	C/6	47 mq	118,94 €
Foglio	P.la.	Sub.	Categoria	Superficie	Rendita								
6	574	8	C/6	47 mq	118,94 €								
<p>B)</p> <p><i>Limitazioni legali.</i></p>	<p>L'immobile è in piena proprietà degli esegutari ed è pervenuto con atto di compravendita per Notaio Maria</p>												

<p>enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù, vincoli reali di ogni genere e vincoli locativi insistenti sui beni pignorati.</p>	<p>Mancini del 29/07/1998 (Rep. 58915) trascritto il 01/08/1998 ai nn. 15718 R.G. e 12384 R.P. così come in atti.</p> <p>Dalla documentazione presenti in atti e dalle ricerche effettuate presso gli uffici competenti, non sono emersi vincoli di cui al quesito.</p> <p>La particella ricade in zona "B18", ristrutturazione e completamento, che ha come destinazione edilizia: abitazioni, uffici, negozi, accessori, autorimesse e garages; sono invece esclusi stalle, industrie, officine e laboratori molesti. Le disposizioni urbanistiche per questa zona sono dettate dalle prescrizioni riportate nel Piano Urbanistico Comunale di Mendicino (CS).</p> <p>L'immobile è stato oggetto delle formalità di seguito specificate:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ipoteca volontaria a garanzia di concessione di mutuo fondiario iscritta presso la ex conservatoria dei RR. II. di Cosenza in data 14/11/2003 ai nn. 28246 R.G. e 4300 R.P.; - pignoramento immobiliare trascritto presso la ex conservatoria dei RR. II. di Cosenza in data 29/12/2009 ai nn. 41403 R.G. e 29260 R.P.
--	--

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordata, si resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento dovesse necessitare.

Cosenza, 19/03/2012

Il CTU
Ing. Luigi Mazzuca




Alla relazione vengono inclusi:

- Allegato A - Trasmissione di comunicazioni alle parti
- Allegato B - Verbali delle operazioni peritali
- Allegato C - Documentazione catastale
- Allegato D - Ispezioni Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare
- Allegato E - Certificazioni rilasciate dagli Uffici Comunali
- Allegato F - Documentazione fotografica

MODULARIO
n. 1996



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939 n. 852)

MOD. AN. IC

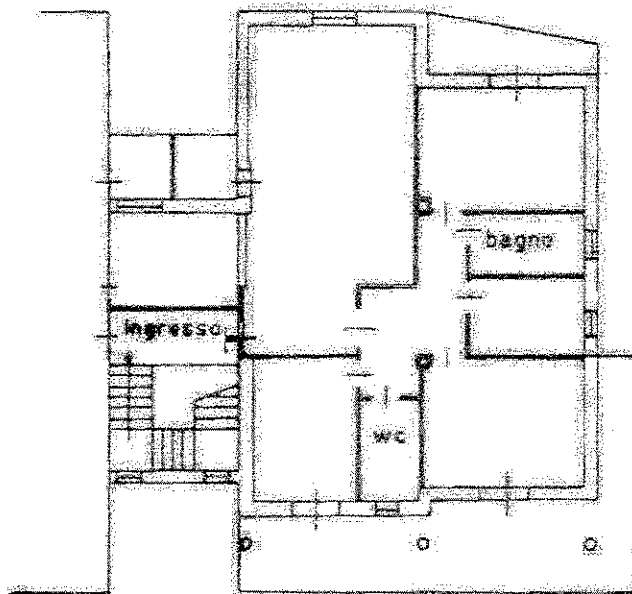
LIRE
400

Pianimetria di u.b.u. in Comune di **MENDICINO**

via **C/DA PASQUALI STRADA A** civ. **SN**

PIANO SECONDO

hm = 2.70



ORIENTAMENTO
NORD



SCALA DI 1:100

Dopo l'adempimento di cui all'art. 201 del Regolamento Catastrale, l'Ufficio di Mendicino, in data 11/11/2012, ha provveduto a depositare in Comune di Mendicino, in via C/da Pasquali Strada A, civ. SN, la presente planimetria.

<input checked="" type="checkbox"/> Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Denuncia di variazione	Compiuta da: GEOMETRA <small>(Firma e data)</small>	RISERVATO ALL'UFFICIO
Per descrizione D5011/10 di schede identificative catastali	Data: 11/11/2012 Firmato e sigillato da: GEOMETRA <small>(Firma e data)</small> COSENZA	(Stampa e firma)

MOD. AR. 1/1997



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1938, n. 852)

MOD. AN

LIRE
400

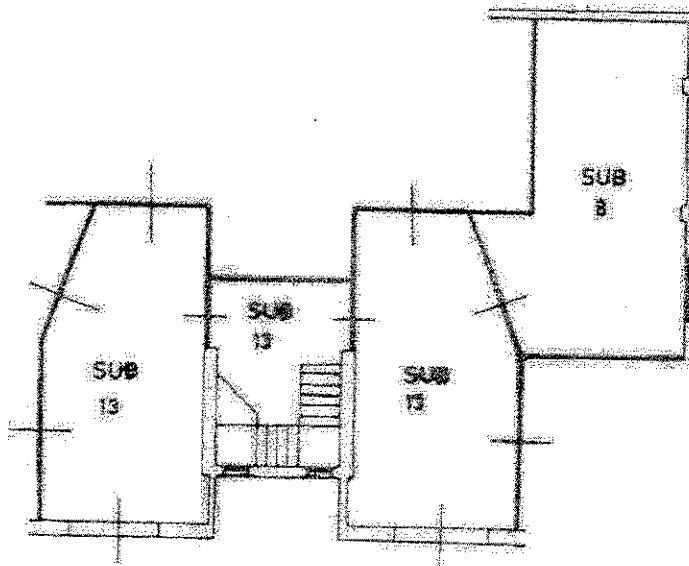
Planimetria di u.o.u. in Comune di: **MENDICINO**

VIA: **C/DA PASQUALI STRADA A**

CIV. **SN**

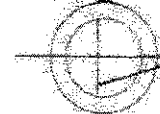
PIANTA SOTTOSTRADA

h.280



ORIENTAMENTO

NORD



SCALA DI 1

Catasto del Comune di Mendicino - Strada di Pasquali S.p.A. - Foglio di Planimetria n. 1 - Subalterno 8

Denuncia di N.C.
Denuncia di Variazione

Completata dal **GEOMETRA**
GEOMETRA
COSENZA

RISERVATO ALL'UFFICIO

Dati presentazione 19/03/1997 - Data di inizio - 03/09/1997 - Data di fine