

Ing. Giovanni Luzzi

PROCEDURA N. 186/2011 R.G.E.

rinvio al 09.10.2012

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA PER L'ACCERTAMENTO E LA STIMA DEI BENI
IMMOBILI RIENTRANTI NELLA PROCEDURA ESPROPRIATIVA N. 186/2011

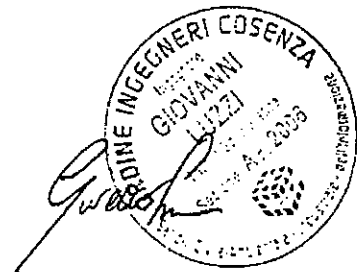
AD ISTANZA

DELLA BANCA SVILUPPO S.P.A.

IN DANNO

██████████ + 3

IL C.T.U.
ING. GIOVANNI LUZZI



1) PREMESSA

In data 21.10.2011 io sottoscritto Ing. Giovanni Luzzi con studio tecnico in Mendicino (CS) venivo nominato CTU nella procedura esecutiva iscritta presso il Tribunale di Cosenza sezione esecuzioni immobiliari al n. 186/2011 RGE promossa da Banca Sviluppo S.p.a., rappresentata e difesa dall'avv.to _____, in danno di _____ - _____
_____ e _____.

Successivamente comparivo, in data 27.03.2012 nella sala delle udienze del Tribunale di Cosenza, davanti al G.E. Dott. Greco Giuseppe, per il giuramento di rito e la formulazione dei quesiti

In particolare il G.E. ha formulato al sottoscritto CTU i seguenti quesiti :

- 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 rispondenza 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 in capo al/ai debitore/i ovvero a terzi*
 - h) *Situazione urbanistica precisando gli estremi degli strumenti urbanistici in vigore, le destinazioni d'uso previste, le eventuali possibilità di edificazione, ampliamento cambiamento d'uso, ristrutturazione ecc.*
- 2) *Accertare se i fabbricati siano conformi o meno alla concessione edilizia (e, ove possibile precisare il costo del condono edilizio)*
- 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)

- 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*
- 5) Suggestire l'opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati indicandone i motivi*
- 6) Indicare il regime fiscale cui verrà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento dei beni oggetto della stima (imposta di registro IVA) allegando certificazione rilasciata dall'esecutato*
- 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*

Dispone che il consulente, terminata la relazione, provveda ai sensi del 3 comma dell'art. 173 bis delle disp di att. del codice di proc civ.

2) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA.

In sede di giuramento la data per il primo accesso ai luoghi fu fissata per giorno 16 Aprile dell'anno 2012 alle ore 9.30. A seguito di comunicazione inviata tramite fax all'avv.to legale del Creditore istante, datata 11 aprile 2012 il debitore esecutato chiedeva un differimento della data del sopralluogo. Il CTU preso atto di quanto richiesto comunicò al debitore esecutato come data il 08 Maggio 2012 alle ore 16:30 presso l'immobile ubicato in Cosenza Via Pasquale Rossi 35.

Per come trascritto nel verbale di sopralluogo (CFR. ALLEGATO 01 p. 1) per quella data è stato possibile espletare le operazioni di sopralluogo limitatamente all'immobile ubicato in Cosenza alla Via Pasquale Rossi 35, mentre non fu possibile accedere all'altro immobile ubicato in Cosenza alla

località Santa Lucia del centro storico a causa della mancata disponibilità del debitore esecutato del possesso delle chiavi di accesso. Tale situazione si ripropose nuovamente giorno 24 Maggio c.a. e il CTU perso atto della situazione intimò l'accesso entro la data del 29 Maggio per poter espletare le operazioni di sopralluogo che avvennero per l'appunto in data 28 Maggio presso l'immobile ubicato nel centro storico in Cosenza alla Via Santa Lucia. Nel corso del sopralluogo, sulla scorta della documentazione tecnica reperita presso il Comune di Cosenza e catastale reperita presso l'UTE di Cosenza è stato effettuato un rilievo metrico e fotografico (CFR. ALLEGATO 03) dell'immobile atto ad illustrare e descrivere lo stato dei luoghi. In tale occasione non si è avuto riscontro tra quanto riportato in catasto e quanto presente sul luogo come meglio si preciserà in appresso. Per i motivi su esposti è stato necessario chiedere una proroga.

3) RISPOSTA AI QUESITI.

1) *Visionati gli elaborati e le visure catastali, reperite dal CTU, le risultanze presenti negli stessi sono concordanti con quelli citati sia nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale, sia con quelli riportati nel pignoramento (CFR. ALLEGATO 1).*

Pertanto gli immobile pignorati sono i seguenti:

- a) *Appartamento ubicato nel comune di Cosenza alla via Santa Lucia n. 42 posto al piano I° censito in catasto al F. 22 p.lla 674 sub 9 cat. A3 Vani 7 rendita € 187.99 in ditta a [REDACTED] nato a [REDACTED] pervenutogli con atto di compravendita del Notaio Lanzillotti del 15.11.2004 rep 59348 trascritto a Cosenza il 15.12.2004 ai nn 35262-24944. Per tale immobile le visure catastali non sono concordanti in quanto la p.lla 674 sub 9 identifica altri due vani rispettivamente al piano terra e piano 2° non di proprietà del debitore esecutato (CFR. ALL. 03 p. 4)*
- b) *appartamento sito nel Comune di Cosenza in Via Pasquale Rossi n. 35 riportato in catasto al F. 06 - P.lla 75 sub. 11- cat A3 classe 3 vani 7 - rendita 542,28 €- piano 5° interno 9 scala A è in ditta a [REDACTED], [REDACTED] in ragione di ½.*

L'immobile in oggetto è pervenuto alla sig.ra [REDACTED] con decreto di trasferimento emesso dal tribunale di Cosenza in data 28.02.2005 rep 590 trascritto in data 25.03.2005 ai nn. 11971/6269 contro [REDACTED] che lo acquistò in regime di comunione legale con la moglie [REDACTED] dall'Istituto Autonomo per le case popolari della Provincia di Cosenza (CFR. ALLEGATO 01certific. notarile p. 6)

2) Le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli rilevate sono le seguenti:

- *Ipoteca volontaria iscritta in data 07.02.2006 ai nn. 4322 Rg e 697 R.P. in favore della Banca di Credito Cooperativo di San Vincenzo La Costa per € 200.000,00 a garanzia di € 100.000,00*
- *Pignoramento immobiliare del 14.05.2011 trascritto in data 11.07.2011 ai nn. 19344 Rg e 13356 Rp a favore di Banca di Credito Cooperativo di San Vincenzo La Costa soc. coop. a r.l. contro [REDACTED] per diritti pari a ½ sull'immobile sito in Cosenza Via Pasquale Rossi censito in catasto al F. 6 p.lla 75 sub 11, [REDACTED] per diritti pari a ½ sull'immobile medesimo e [REDACTED] (minore terzo datore di ipoteca) proprietario dell'immobile sito in Cosenza Via S. Lucia Ff. 22 p.lla 674 sub 9*
- *Pignoramento immobiliare trascritto in data 13.07.2009 ai nn. 20779 Rg e 14434 Rp a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per diritti pari a ½ sull'immobile sito in Cosenza Via Pasquale Rossi censito in catasto al F. 6 p.lla 75 sub 11*

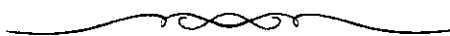
3) Sono stati acquisiti presso gli Enti tutte le documentazioni necessarie di seguito elencate per la corretta identificazione e descrizione del bene in particolare (CFR. ALLEGATO 01):



FABBRICATO UBICATO IN COSENZA VIA PASQUALE ROSSI

1. *Verbale di sopralluogo*
2. *estratto di mappa del Comune di Cosenza F. 06*
3. *Visura catastale del 11.04.2012 con elenco dei subalterni costituenti l'intero fabbricato*

4. *Visura del 11.04.2012 con i dati identificativi dell'immobile pignorato foglio 06 p.lla 75 sub. 11 piano 5° categoria A3- 7 vani rendita euro 542,28,*
5. *Planimetria catastale dell'unità immobiliare ,*
6. *certificazione notarile ventennale*
7. *nota di trascrizione del pignoramento immobiliare*
8. *copia della denuncia di nuovo costruzione n. 35 del 25.06.1960.*
9. *richiesta certificato di agibilità*
10. *risposta del Comune di Cosenza in merito alla richiesta di agibilità*
11. *Nulla osta dei VV.FF.*
12. *Nulla osta per i lavori denunciati*
13. *copia del progetto autorizzato dal Comune di Cosenza (relazione tecnica, piante prospetti sezioni),*



FABBRICATO UBICATO IN COSENZA VIA SANTA LUCIA (CFR. ALLEGATO 03):

1. *estratto di mappa del Comune di Cosenza F. 22*
2. *Visura catastale del 18.06.2012 con elenco dei subalterni costituenti l'intero fabbricato*
3. *Visura del 11.04.2012 con i dati identificativi dell'immobile pignorato foglio 22 p.lla 674 sub. 9 piano 1° categoria A3 classe - 7 vani rendita euro 187,99*
4. *planimetria catastale dell'appartamento e dei due vani che nulla hanno a che vedere con l'immobile ma che sono identificati con la stessa particella e stesso sub,*
5. *verbale di sopralluogo e constatazione con altri proprietari dal quale emerge l'errore catastale sulla p.lla 674 sub 9*
6. *visura catastale di altra proprietà*
7. *atto di acquisto della p.lla 674 sub 4 di altra ditta*
8. *copia della DIA in data 20.12.2004 presentata al Comune. Per lavori di ristrutturazione da eseguirsi presso l'immobile in oggetto*

RISPOSTE AI QUESITI (immobile in Via Pasquale Rossi)

Ubicazione

l'immobile pignorato è ubicato in Cosenza Viale Pasquale Rossi n. 35. (CFR. ALL 02 mappa identificativa p. 1))

Caratteri generali e tipologici del bene

Lo stabile costruito negli anni 60 ha strutture in c.a. e si articola su n. 5 piani fuori terra oltre il piano seminterrato. E' intonacato all'esterno e tinteggiato con pittura al quarzo di colore giallo (CFR. ALL 02 foto N. 01-02). Dispone di una corte esclusiva recintata e pavimentata dove sono presenti i posti auto ed è presente l' ascensore regolarmente funzionante. L'accesso allo stabile e, di conseguenza agli appartamenti, avviene da via Pasquale Rossi tramite vano scale con portone attestante sul marciapiede (CFR. ALL 02 foto N. 03). Lo stato di manutenzione dello stabile è da ritenersi idoneo a seguito dei lavori di ristrutturazione eseguiti nell'anno 1999. Il vano scale è pavimentato in pietra di trani con pianerottoli che consentono gli accessi a due appartamenti per piano (CFR. ALL. 02 FOTO N. 05 e ALL. 01 pianta piano tipo P. 13). L'appartamento oggetto del pignoramento è posto al piano 5° e presenta una distribuzione degli ambienti interni e dei materiali tipica di quegli anni, ha i pavimenti interni in segato di marmo infissi esterni in ferro con vetri semplici, infissi interni in legno (abete o similare) con interposti vetri e maniglia in ferro cromato. Gli zoccolini battiscopa sono in marmo e le pareti intonacate a civile e tinteggiate. I pavimenti dei balconi sono in graniglia di cemento e la ringhiera dei in ferro.. Il bagno è corredato dei normali pezzi igienici, pavimentato e piastrellato con mattonelle rettangolari dim assimilabili a 20 x 40 cm. (CFR. ALL. 02 FOTO da 5 a 12). E' presente l'impianto termico con caldaia murale posta all'interno del ripostiglio alimentata da gas metano. L'impianto elettrico, del tipo civile sottotraccia, è completo con le normali apparecchiature. Lo stato di manutenzione globale è tale da rendere l'appartamento abitabile anche se i materiali e le finiture sono quelli comunemente utilizzati all'epoca

della costruzione e pertanto alcune opere su impianti, infissi e quant'altro andrebbero comunque effettuati ai fini dell'adeguamento sul risparmio energetico e sulla sicurezza elettrica. Il locale cantina (CFR. ALLEGATO 01 planimetria catastale P. 5) è pavimentato e intonacato nonché provvisto di serramento. (CFR. ALLEGATO 02 FOTO 13).

Descrizione consistenza

L'appartamento oggetto della presente stima, posto al piano quinto ad uso civile abitazione, è composto da 4 vani (in origine 5), un bagno una cucina un ripostiglio tre balconi e una cantina al piano terra. (CFR. ALL. 01 p.5 planimetria catastale)

Estensione

La superficie lorda dell'appartamento è pari a circa 134.90 (calpestabile circa mq 117.50) oltre 18.30 mq di balconi. Il locale cantina è posto al piano terra con accesso dal corridoio condominiale e ha una superficie di mq 8.16 mq. E' presente, nella corte esterna recintata, un posto auto assegnato ma non identificato catastalmente (CFR. ALL. 02 FOTO14)

Identificazione catastale

l'immobile pignorato è ubicato in Cosenza Viale Pasquale Rossi 35. Catastalmente è identificato nel Comune di Cosenza al F. 11 - P.lla 75 sub. 11- cat A3 vani 7 - rendita 542.27 €- piano 5° proprietà [REDACTED] e [REDACTED] per i diritti pari a ½ (CFR. ALL. 01 p.4 visura catastale)

Confini catastali

confina ad est con via Pasquale Rossi, a sud e a ovest con corte interna del fabbricato e a nord con vano scale condominiale e con altro appartamento sub 10.

Descrizione della zona

La zona è centrale in quanto si trova in prossimità dello svincolo autostradale Cosenza Sud proprio all'ingresso della città (CFR. ALL. 02 mappa identificativa p. 1) . E' ben servita da strade urbane infatti l'immobile è prospiciente su Via Pasquale Rossi e sono presenti tutti i principali servizi (scuole, supermercati, negozi ecc). Molto importante è la disponibilità del posto auto nella corte interna recintata a causa del traffico intenso presente in città.

Non mancano comunque i parcheggi nelle traverse secondarie di Via Pasquale Rossi.

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

l'immobile pignorato ubicato in Cosenza Viale Pasquale Rossi 35 è catastalmente identificato al F. 11 - P.lla 75 sub. 11- cat A3 vani 7 - rendita 542.27 €- piano 5° proprietà [REDACTED] e [REDACTED] per i diritti pari a ½ pervenuto rispettivamente: a [REDACTED] per acquisto insieme al coniuge [REDACTED] con atto pubblico amministrativo di compravendita in data 01.03.1979 trascritto a Cosenza in data 21.03.1979 ai nn 5024/165906 dall'Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Cosenza e a [REDACTED] per decreto di trasferimento immobile da parte del tribunale di Cosenza del 28.02.2005 trascrizione n. 6269.1/2005 repertorio n. 590. La descrizione del bene rispecchia quanto riportato nell'atto di pignoramento immobiliare del 14.05.2011 trascritto in data 11.07.2011

vincoli locativi

all'atto del sopralluogo l'immobile risultava occupato dai debitori esecutati, in particolare dalla Sig.ra [REDACTED], dalla Sig. [REDACTED] e dai rispettivi coniugi

Situazione urbanistica

La costruzione dello stabile è stata autorizzata dal Comune di Cosenza in ditta all'Istituto Autonomo Case Popolari di Cosenza con denuncia di nuova costruzione n. 35 del 25.06.1960 con progetto approvato dalla Commissione edilizia il 05.06.1959 (CFR.

ALLEGATO 01 punto 8). Successivamente in data 02.08.1963 è stato richiesto certificato di agibilità (CFR. ALLEGATO 01 punto 11) in ditta Ina casa "Coop. " . Il certificato di agibilità non è stato mai rilasciato in quanto visionati e acquisiti i progetti depositati l'iter di presentazione della documentazione necessaria del rilascio dello stesso è carente dell'attestazione di conformità del genio civile di Cosenza che doveva all'epoca essere effettuata. L'opera è comunque conforme al progetto approvato e per sopperire alla mancata conformità del genio civile è necessario redigere perizia giurata di idoneità statica da parte di un tecnico abilitato..

Non vi sono vincoli storici o artistici sul bene e nemmeno oneri diritti demaniali. Gli oneri condominiali dovuti mensilmente, sono di circa 80,00 €/mese e non vi è servizio di portierato. Non si ritiene inoltre procedere a variazioni per l'aggiornamento catastale in quanto il bene diverrebbe conforme alle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del territorio di Cosenza ripristinando la parete divisoria rimossa nel vano soggiorno.

Valore di mercato

Per come è strutturata e articolata l'unità immobiliare ed essendo per essa indispensabile la presenza della cantina di pertinenza conviene vendere l'immobile con la cantina in un unico lotto

Il valore dell'immobile è stato determinato attraverso una stima del tipo sintetica comparativa di immobili simili venduti o messi in vendita nella zona. In particolare gli annunci delle più note agenzie immobiliari della città propongono appartamenti simili con analoghe caratteristiche e vicino allo stabile oggetto di prezzi richiesti variabili tra i 1.000,00 e i 1.300,00 €/mq ma che vengono poi concretizzati al prezzo di 950,00- 1000,00 €/mq (CFR. ALLEGATO 02) considerato per l'appunto le caratteristiche dell'appartamento, la posizione poco richiesta, rispetto a zone più centrali della città, e il notevole calo di domanda dei compratori rispetto la notevole offerta del nuovo e tenendo altresì conto dello

stato di conservazione, delle finiture del bene, il più probabile valore di mercato è di 980,00 €/mq.

Calcolando i dati metrici di seguito riportati si può determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile:

Superficie commerciale appartamento (computata all'esterno delle mura perimetrali esterne e per metà con quelle confinanti con altri alloggi, i balconi nella misura del 50%, avendo poca incidenza sulla superficie dell'appartamento, e il locale cantina nella misura del 50 %) si ha:

mq commerciali $(134.90 + 0.5 \times 18.30 \text{ mq} + 0.50 \times 8.16 \text{ mq}) = 148.00 \text{ mq}$

VALORE DELL'APPARTAMENTO E DELLA CANTINA

$148.00 \times 980,00 \text{ €/mq} = 145.040,00 \text{ €}$

In cifre tonde €145.000,00 (diconsi euro centoquarantacinquemila/00)

FABBRICATO UBICATO IN COSENZA VIA SANTA LUCIA (CFR. ALLEGATO 03):

- 1. estratto di mappa del Comune di Cosenza F. 22*
- 2. Visura catastale del 18.06.2012 con elenco dei subalterni costituenti l'intero fabbricato*
- 3. Visura del 11.04.2012 con i dati identificativi dell'immobile pignorato foglio 22 p.lla 674 sub. 9 piano 1° categoria A3 classe - 7 vani rendita euro 187,99*
- 4. planimetria catastale dell'appartamento e dei due vani che nulla hanno a che vedere con l'immobile ma che sono identificati con la stessa particella e stesso sub,*
- 5. verbale di sopralluogo e constatazione con altri proprietari dal quale emerge l'errore catastale sulla p.lla 674 sub 9*
- 6. visura catastale di altra proprietà*
- 7. atto di acquisto della p.lla 674 sub 4 di altra ditta*
- 8. copia della DIA in data 20.12.2004 presentata al Comune. Per lavori di ristrutturazione da eseguirsi presso l'immobile in oggetto*

RISPOSTE AI QUESITI (immobile in Cosenza Via Santa Lucia)

Ubicazione

l'immobile pignorato è ubicato in Cosenza (centro storico) Via Santa Lucia n. 42 (CFR. ALL. 04 mappa identificativa p. 1))

Caratteri generali e tipologici del bene

Lo stabile, costruito nell'inizio del 1900, si sviluppa su n. 4 piani fuori terra., ha strutture in muratura e pietra con solai in legno. E' un fabbricato di vecchia data mantenuto in uno stato di conservazione molto mediocre con alcuni ambienti abbandonati uno dei quali proprio l'unità immobiliare oggetto di pignoramento. E' intonacato all'esterno e l'accesso

avviene tramite il vano scale su Via Santa Lucia (CFR. ALL 04 foto n. 01). L'appartamento oggetto del pignoramento è posto al piano 1° e, a seguito di un progetto di ristrutturazione DIA del 22.12.2004 presentato dai debitori eseguiti [REDACTED] e [REDACTED] tutori del figlio minore [REDACTED], sono state eseguite opere di demolizione della pavimentazione del sottofondo e dell'assito dei solai lasciando a nudo le travi in legno dei solai (CFR. ALLEGATO N. 04 foto n. 07-08-09) alcune delle quali interessate probabilmente da un vecchio incendio. Sono stati rimossi gli impianti e i servizi igienici tale da rendere allo stato attuale l'immobile completamente inagibile e impraticabile.

Descrizione consistenza

L'appartamento oggetto della presente stima, posto al piano primo ad uso civile abitazione, è composto da 4 vani comunicanti tra loro, da un ingresso e due piccoli balconi che si affacciano sul Vico S. Lucia (CFR. ALL.03 planimetria catastale p. 3 e ALL. 04 foto da 01 a 04)).

Estensione

La superficie lorda dell'appartamento è pari a circa 175.00 mq comprese le mura esterne dello spessore di circa 70 cm ed altezza interna di mt 4.00.

Identificazione catastale

l'immobile pignorato è ubicato in Cosenza Via Santa Lucia n. 42 Catastalmente è identificato nel Comune di Cosenza al F. 22 - P.lla 674 sub. 9 - cat A3 vani 7 - rendita 187,99 €- piano 1° proprietà [REDACTED] (CFR. ALL. 03 visura catastale)

Confini catastali e coerenze

confina da un lato con propr. eredi [REDACTED] e vano scale, da due lati con Vico IV S. Lucia e con altra proprietà (CFR. ALL. 03 planimetria catastale p. 4)

Descrizione della zona

La zona è storica con molti fabbricati abbandonati di proprietà di antiche famiglie ma che risultano oggi occupati da persone meno abbienti. E' comunque centrale rispetto alla città e ai principali servizi in quanto dista poche decine di mt da Corso Telesio, il corso principale del centro storico, dove sono presenti attività commerciali che stanno ormai chiudendo. L'area dispone di pochi parcheggi e l'accesso all'unità immobiliare è solo pedonale in quanto i vicoli sono stretti e articolati a gradinate. Sono presenti piccole botteghe per i servizi di prima necessità. L'utilizzo dell'unità immobiliare prevede importanti lavori di ristrutturazione sia per i solai di calpestio che per quelli dei piani superiori che si presentano molto degradati (cfr. allegato 04 foto 09) e sia lavori impiantistici in particolare elettrici, termici e idrici nonché dei serramenti esterni ed interni da rifare ex novo. L'intero stabile essendo vetusto necessita altresì di altrettante opere di ristrutturazione (CFR.ALL. 04 foto n. 1-2-3-4).

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

l'immobile pignorato ubicato in Cosenza Via Santa Lucia n. n 42 è catastalmente identificato al F. 22 - P.lla 674 sub. 9- cat A3 vani 7 - rendita 187.99 €- piano 1°.

Risulta pervenuto al terzo datore di ipoteca, il minore ██████████, per acquisto fatto per atto notarile Lanzillotta del 15.11.2004 n. 59348 Rep e n. 20059 Racc da parte dei genitori ██████████ e ██████████ in qualità di tutori del minore giusta autorizzazione del Giudice Tutelare del 29.10.2004

vincoli locativi

All'atto del sopralluogo l'immobile risulta libero e inugibile. Non si è potuto appurare quanti sono gli oneri condominiali.

Situazione urbanistica e catastale

La costruzione dello stabile è di vecchia data e pertanto non esistono atti progettuali in essere. E' stata presentata una D.I.A (dichiarazione inizio attività) inerente un progetto di manutenzione straordinaria presentato al Comune Cosenza in data 21.12.2004 prot. 0067893 riguardante i lavori di ristrutturazione dell'appartamento in esame. Suddetti lavori sono iniziati con le demolizioni delle opere murarie e degli impianti e mai completati mentre sarebbero dovuti durare sei mesi per come rilevabile dagli allegati di progetto (CFR. ALLEGATO 03 P. 9).

L'immobile in oggetto è soggetto a vincoli storici ed artistici.

Sarebbe opportuno procedere a variazioni per l'aggiornamento catastale in quanto il bene risulta identificato in maniera corretta solo in parte ed infatti le incongruenze rilevate sono le seguenti:

nella visura catastale il bene oggetto di pignoramento risulta correttamente identificato come foglio, p.lla e ubicazione ma risulta errato per consistenza e di conseguenza per la rendita per il seguente motivi:

1) le planimetrie catastali non sono concordanti con la visura per soggetto e con l'atto d'acquisto per notaio Lanzillotta del 21.12.2004 in quanto le stesse con la p.lla 674 sub 9 identificano sia il piano primo, (bene pignorato) sia un piano terra (un vano) e un piano 2° (un vano) (CFR. ALLEGATO N. 03 p. 3 e 4) queste due ultime unità (CFR. ALL. 04 foto N. 10 -11 12) non appartengono al debitore esecutato e non risultano riportati negli atti di provenienza bensì appartengono ad altra proprietà in particolare alla Sig. ██████████ e ██████████ (CFR. ALL. N. 03 visura e atto di acquisto P. 6-7-8) Pertanto dopo numerose ricerche contattata la Sig. ██████████ ed effettuato un sopralluogo in data 18.07.2012 (vedi verbale di sopralluogo

e accertamento) è emerso che suddetti immobili (CFR. ALLEGATO 03 p.1 e 4) in particolare il piano primo e terra confinanti con via S. Lucia e Vico S. Lucia dovrebbero essere identificati con la p.lla 974 sub 3 vani 2.5 rendita 21.95 € e non con la p.lla 974 sub 9. Quanto detto è stato confermato durante il sopralluogo dal tecnico di fiducia della Sig.ra [REDACTED] Ing. [REDACTED] che ha evidenziato che durante l'accatastamento, da lui stesso redatto, è stato attribuito erroneamente alla p.lla 974 sub 3 un'altra unità immobiliare che si trova poco distante da Via S. Lucia e in particolare su Via San Tommaso (CFR. ALLEGATO 03 planimetria e ALLEGATO 04 foto n. 13). Per quanto sopra esposto la sig.ra [REDACTED] dovrebbe provvedere alla rettifica catastale in accordo all'atto di compravendita per notaio De Rosa del 17.04.1985 n. 15752 REp e n. 8633 di Fasc (cfr. allegato 03 p. 8)

2 La planimetria catastale che identifica il piano primo redatta nel 1940 non lo raffigura in maniera corretta in quanto riporta l'immobile regolare in pianta mentre in realtà l'immobile non è regolare in pianta in quanto le pareti esterne ed interne non sono ortogonali tra loro.

Valore di mercato

Per come è strutturata e articolata l'unità immobiliare conviene venderla in un unico lotto. Il valore dell'immobile è stato determinato attraverso una stima del tipo sintetica comparativa di immobili simili venduti o messi in vendita nella zona. Considerato per l'appunto che l'unità immobiliare è al momento inagibile e degradata e lo stabile in condizioni di manutenzione molto mediocri il giusto prezzo è 150 €/mq in quanto necessitano opere di ristrutturazione ed impiantistiche di entità non indifferenti

Superficie commerciale appartamento (computata all'esterno delle mura perimetrali esterne e per metà con quelle confinanti con altri alloggi,

mq commerciali =175.00 mq

VALORE DELL'APPARTAMENTO 175.00 X 150,00 €/mq=26.250,00 €

In cifre tonde €26.250,00 (diconsi euro ventiseimiladuecentocinquanta/00)

4) CONCLUSIONI

Nel proporre il prospetto riassuntivo il CTU rassegna la presente relazione ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordata rimanendo a disposizione per quanto altro possa occorrere

H C. T. U.

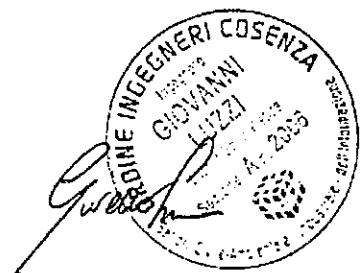
Ing. Giovanni Luzzi



ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 186/2011
ISCRITTA PRESSO IL TRIBUNALE DI COSENZA

1° LOTTO

COMUNE	DESCRIZIONE IMMOBILE CONSISTENZA	PROPRIETA' UBICAZIONE DISPONIBILITA'	DATI CATASTALI	PREZZO BASE
COSENZA (CS)	<p>Appartamento per civile abitazione posto al piano quinto con locale cantina facente parte di uno stabile a n. 5 piani fuori terra oltre posto auto in corte interna</p> <p>L'appartamento è composto da 04 vani + cucina n. 01 bagno oltre cantina superficie commerciale App.134.90 mq balconi 18.30 mq cantina di 8.16 mq</p>	<p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>Cosenza Via Pasquale Rossi 35</p> <p>occupato dai debitori eseguiti e dai rispettivi coniugi</p>	<p>appartamento riportato in catasto al F. 06 del Comune di Cosenza - P.lla 75 sub. 11- cat A3 vani 7 - rendita 542.38 €- piano 5° interno 9</p> <p>proprietà di: [REDACTED] (1/2) [REDACTED] (1/2)</p>	<p>EURO</p> <p>€145.000,00</p>



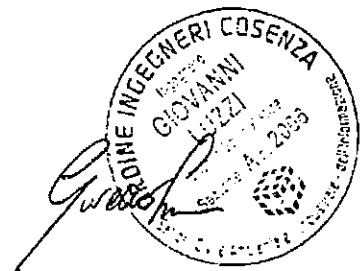
2° LOTTO

COMUNE	DESCRIZIONE IMMOBILE CONSISTENZA	PROPRIETA' UBICAZIONE DISPONIBILITA'	DATI CATASTALI	PREZZO BASE
COSENZA	<p>Appartamento per civile abitazione posto al piano primo non abitabile e agibile per via di lavori di ristrutturazione mai ultimati</p> <p>L'appartamento è composto da 04 vani superficie commerciale circa 175 mq</p>	<p>[REDACTED]</p> <p>Cosenza Centro Storico Vico Santa Lucia n. 42</p> <p>libero</p>	<p>Appartamento riportato in catasto al F. 22 del Comune di Cosenza - *P.lla 674 sub. 09 cat A3 vani 7 - rendita 187.99 €- piano 1 proprietà di [REDACTED] (100%)</p>	<p>EURO</p> <p>€26.250,00</p>

*N.B. alla p.lla 974 sub 9 sono attribuiti erroneamente altri due vani rispettivamente posti uno al piano terra e uno al piano secondo di altra proprietario che devono essere rettificati

IL C.T.U.

ING. GIOVANNI LUZZI



ALLEGATO N. 2



1. MAPPA IDENTIFICATIVA DELL'IMMOBILE
2. RILIEVO FOTOGRAFICO
3. PROPOSTE DA PARTE DI AGENZIE IMMOBILIARI DI APPARTAMENTI IN
VENDITA CON CARATTERISTICHE SIMILI



FOTO N. 01 FABBRICATO IN COSENZA VIA PASQUALE ROSSI 35 (APPARTAMENTO)



N. 02 VISTA POSTERIORE FABBRICATO IN COSENZA VIA PASQUALE ROSSI 35 (APPARTAMENTO)

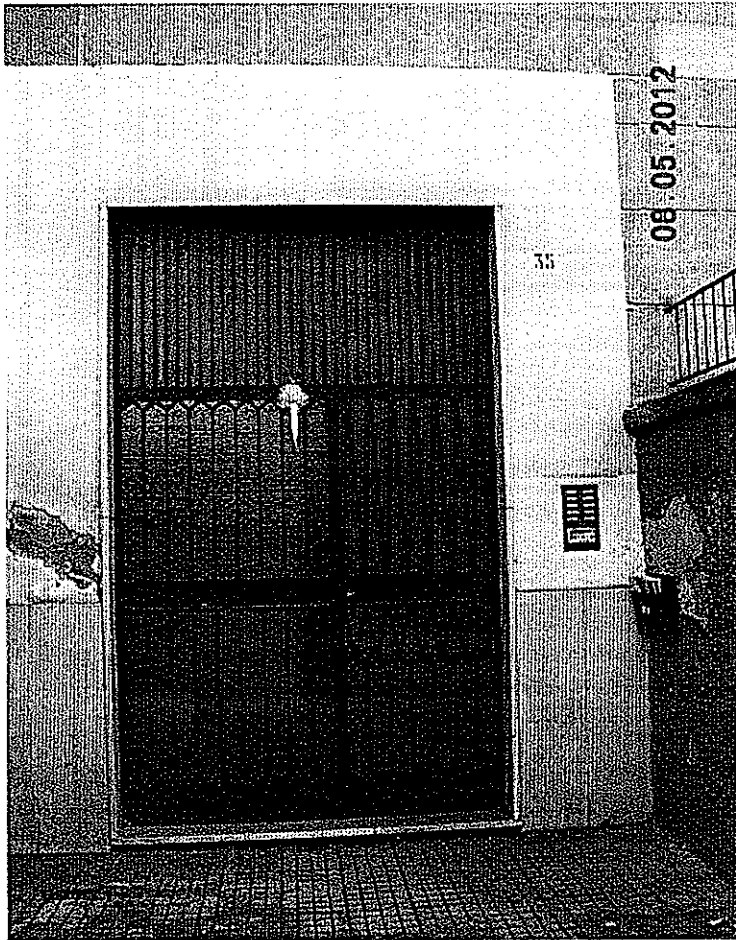


FOTO N. 03 PORTONE D'INGRESSO FABBRICATO IN COSENZA VIA PASQUALE ROSSI 35



FOTO N. 04 VANO SCALE



FOTO N. 05 INGRESSO



FOTO N. 06 CAMERA



FOTO N. 07 CORRIDOIO



FOTO N. 08 BALCONE CUCINA E RIPOST

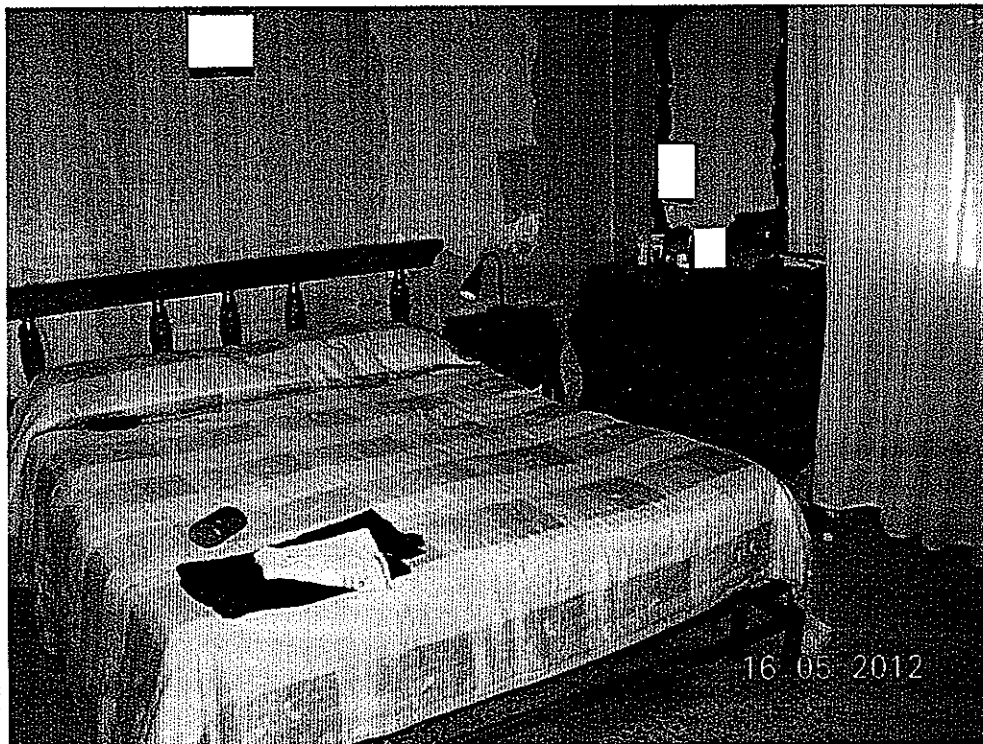


FOTO N. 09 CAMERA



FOTO N. 10 INFISSO ESTERNO IN FERRO



FOTO N. 11 INFISSO INTERNO

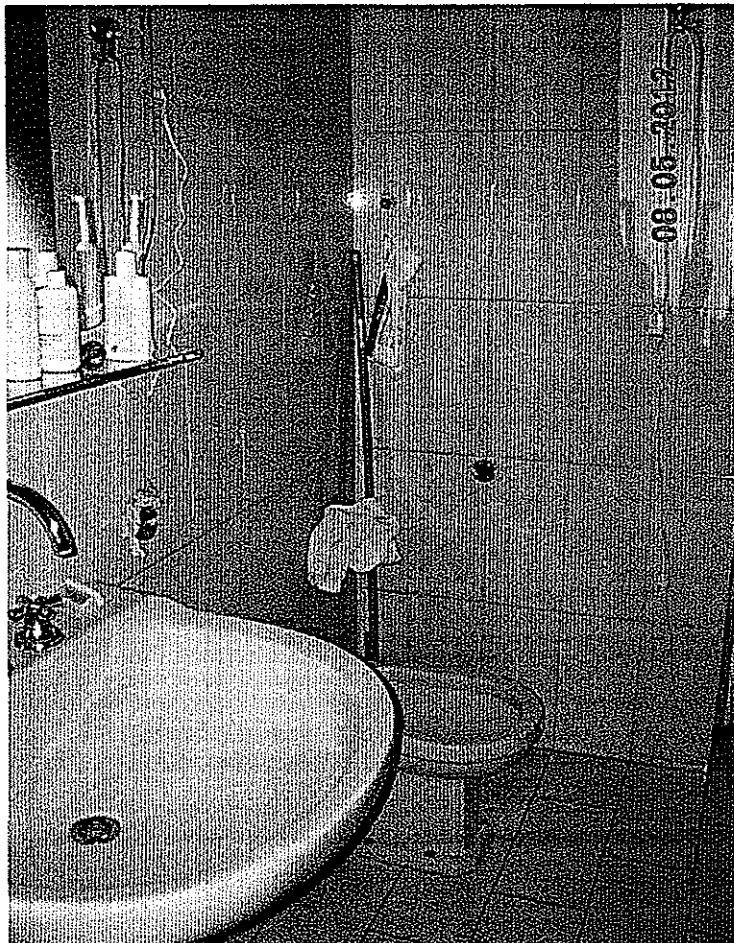
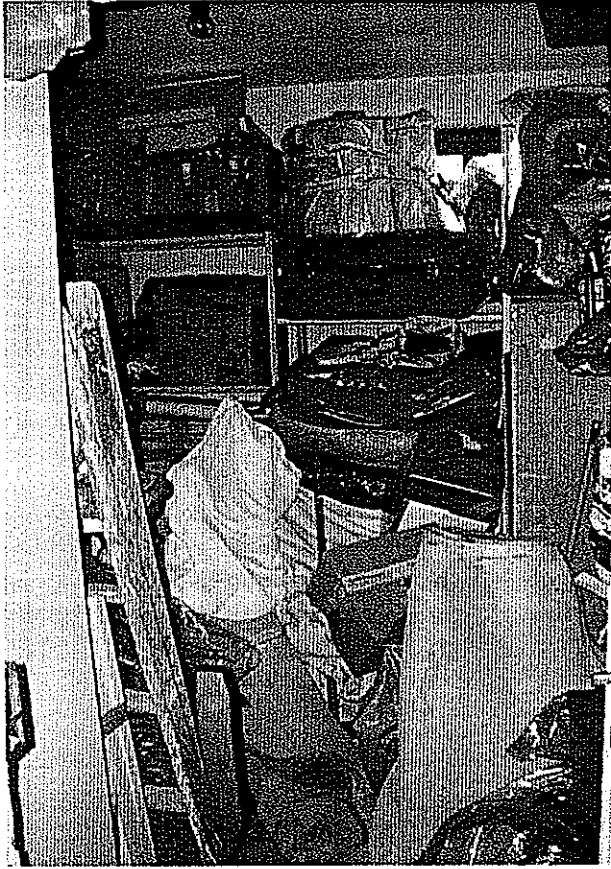


FOTO N. 12 BAGNO



16.05.2012

FOTO N. 13 CANTINA



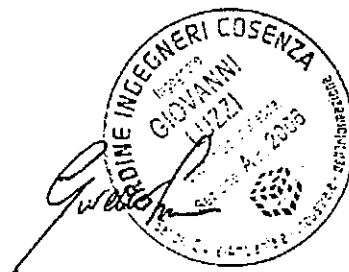
16.05.2012

FOTO N. 14 POSTO AUTO SCOPERTO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 186/2011
 ISCRITTA PRESSO IL TRIBUNALE DI COSENZA

1° LOTTO

COMUNE	DESCRIZIONE IMMOBILE CONSISTENZA	PROPRIETA' UBICAZIONE DISPONIBILITA'	DATI CATASTALI	PREZZO BASE
COSENZA (CS)	<p>Appartamento per civile abitazione posto al piano quinto con locale cantina facente parte di uno stabile a n. 5 piani fuori terra oltre posto auto in corte interna</p> <p>L'appartamento è composto da 04 vani + cucina n. 01 bagno oltre cantina superficie commerciale App.134.90 mq balconi 18.30 mq cantina di 8.16 mq</p>	<p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>Cosenza Via Pasquale Rossi 35</p> <p>occupato dai debitori eseguiti e dai rispettivi coniugi</p>	<p>appartamento riportato in catasto al F. 06 del Comune di Cosenza - P.lla 75 sub. 11- cat A3 vani 7 - rendita 542.38 €- piano 5° interno 9</p> <p>proprietà di: [REDACTED] (1/2) [REDACTED] (1/2)</p>	<p>EURO</p> <p>€ 145.000,00</p>



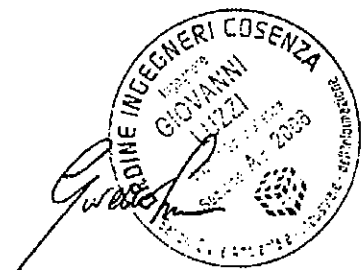
2° LOTTO

COMUNE	DESCRIZIONE IMMOBILE CONSISTENZA	PROPRIETA' UBICAZIONE DISPONIBILITA'	DATI CATASTALI	PREZZO BASE
COSENZA	<p>Appartamento per civile abitazione posto al piano primo non abitabile e agibile per via di lavori di ristrutturazione mai ultimati</p> <p>L'appartamento è composto da 04 vani superficie commerciale circa 175 mq</p>	<p>[REDACTED]</p> <p>Cosenza Centro Storico Vico Santa Lucia n. 42</p> <p>libero</p>	<p>Appartamento riportato in catasto al F. 22 del Comune di Cosenza - *P.lla 674 sub. 09 cat A3 vani 7 - rendita 187.99 €- piano 1 proprietà di [REDACTED] (100%)</p>	<p>EURO</p> <p>€26.250,00</p>

*N.B. alla p.lla 974 sub 9 sono attribuiti erroneamente altri due vani rispettivamente posti uno al piano terra e uno al piano secondo di altra proprietario che devono essere rettificati

IL C.T.U.

ING. GIOVANNI LUZZI



NUOVO CATASTO EDILIZIO

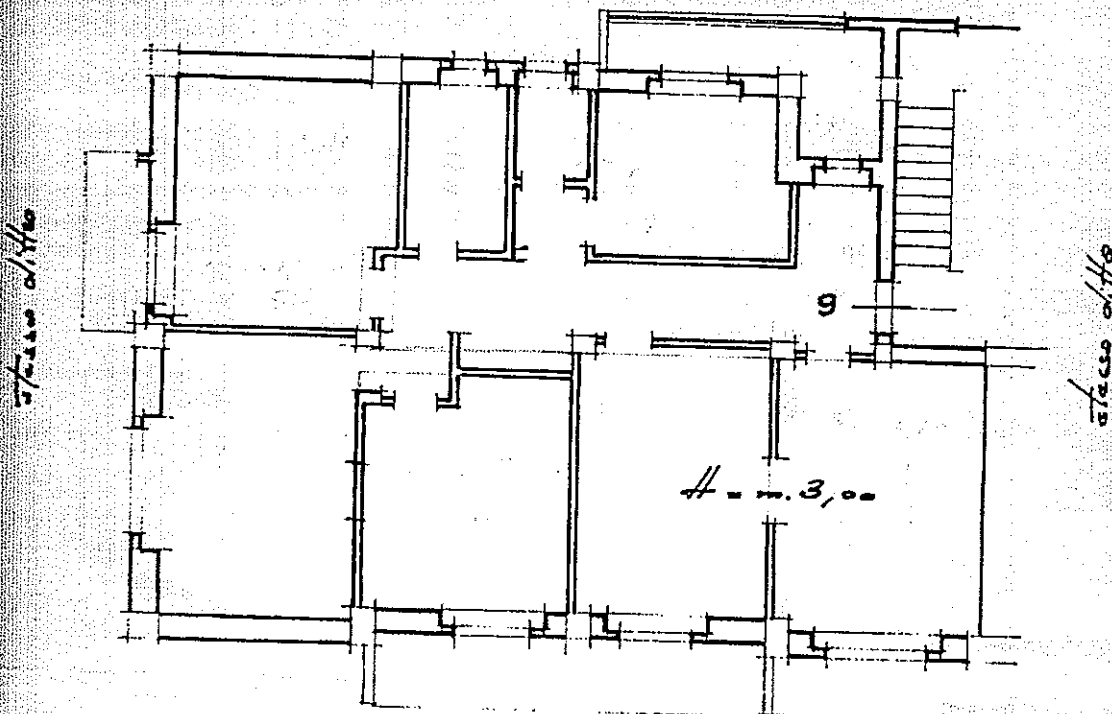
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di COSENZA Via P. ROSSETTI

legata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di COSENZA

PIANO QUINTO -

stesso ditto

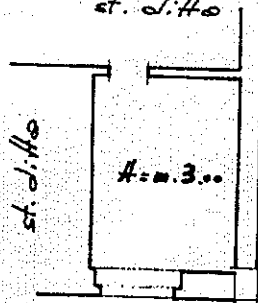
11 - nr. 1541957



via P. Rossetti

PIANO TERRA -

st. ditto



via Rossetti

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

ALLEGATO N. 4



1. MAPPA IDENTIFICATIVA DELL'IMMOBILE
2. RILIEVO FOTOGRAFICO



MAPPA IDENTIFICATIVA DELL'IMMOBILE



FOTO N. 01 INGRESSO FABBRICATO IN COSENZA CENTRO STORICO S. LUCIA



N. 02 APPARTAMENTO PIANO I°



N. 03 APPARTAMENTO PIANO I°



FOTO N. 04 APPARTAMENTO



FOTO N. 05 VANO SCALE



FOTO N. 06 INTERNO

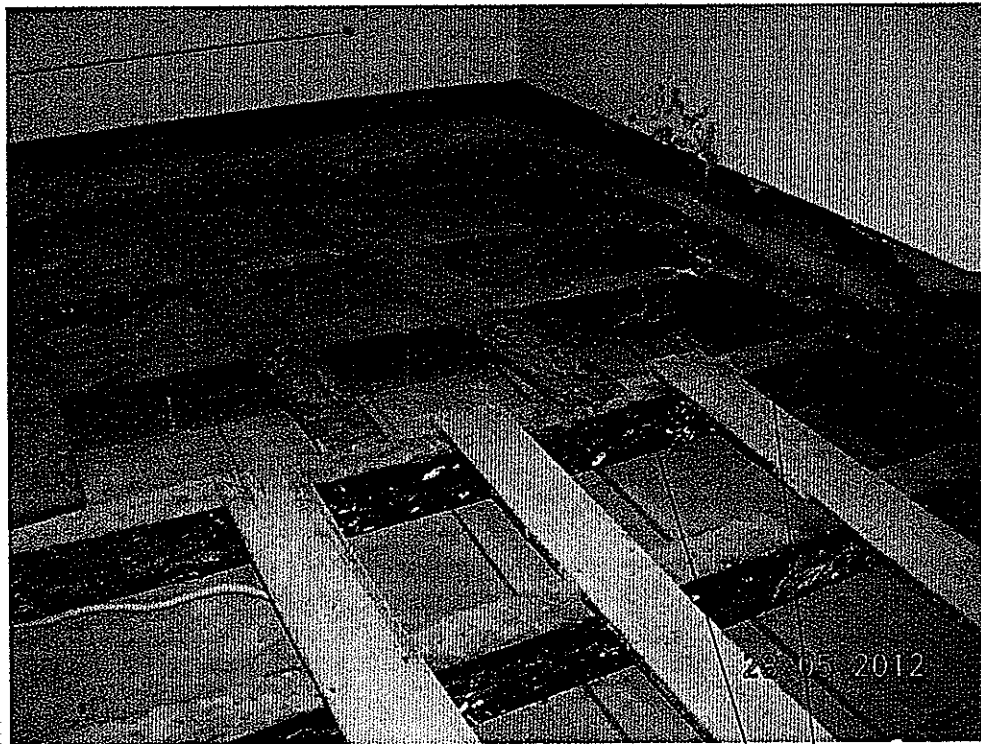


FOTO N. 07 STRUTTURA DEL SOLAIO (TRACCE DI UN PROBABILE INCENDIO PREGRESSO)



FOTO N. 08 STRUTTURA DEL SOLAIO



FOTO N. 09 STATO DI CONSERVAZIONE DEL SOLAIO DEL PIANO SUPERIORE

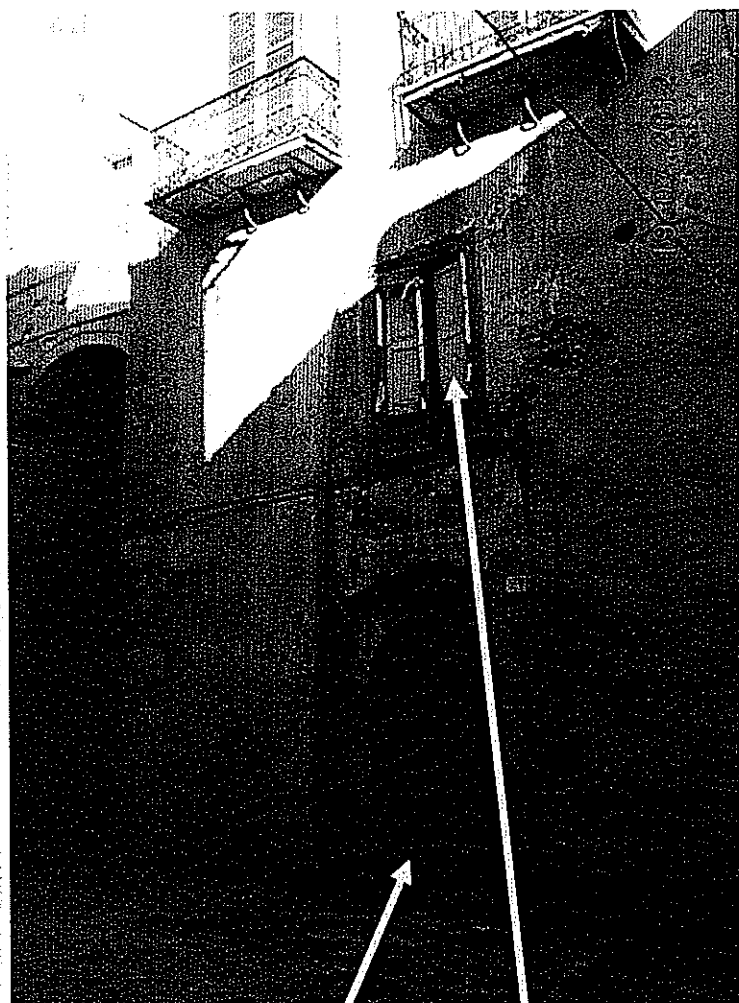


FOTO N. 10 LOCALE A PIANO TERRA E PRIMO VICO IV° SANTA LUCIA ERRONEAMENTE RIPORTATO IN CATASTO ALLA P.LLA 674 SUB 9 NON DI PROPRIETA' DEL DEBITORE ESECUTATO



FOTO N. 11 INTERNO LOCALE A PIANO TERRA VICO IV° SANTA LUCIA



FOTO N. 12 INTERNO DEL LOCALE A PIANO PRIMO VICO IV° SANTA LUCIA



FOTO N. 13 LOCALE PIANO TERRA P.LLA 674 SUB 3 IN VIA S. TOMMASO