

TRIBUNALE DI COSENZA

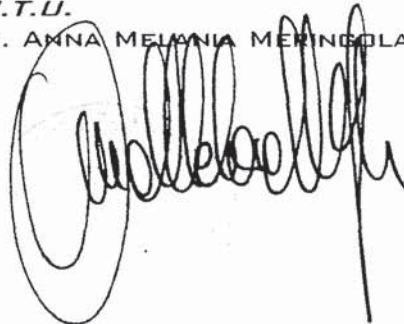
**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
REG. ESEC. IMM. N. 05/2010**

Ing. Anna Melania Meringola

E.01

Marzo 2012

**IL C.T.U.
(ING. ANNA MELANIA MERINGOLA)**



Sommaro

- RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
 - A. Premessa
 - B. Svolgimento delle operazioni di consulenza
 - C. Risposte ai quesiti contenuti nel mandato

 - VERBALI DI SOPRALLUOGO

 - REPORT FOTOGRAFICO

 - ALLEGATI
- I. ATTI NOTARILI E NOTE DI TRASCRIZIONE/ISCRIZIONI
- Cfr. All.* 1.1 Atto di donazione del Notaio Cappelli S. del 15/06/2000 Rep. 22734
- Cfr. All.* 1.2 Ispezione Agenzia del Territorio
- 1.2.1 Note di Trascrizione a favore del 08/07/2000 R.P. 10292 R.G. 13875
 - 1.2.2 Note di Iscrizione contro del 16/10/2004 R.P. 5644 R.G. 28739
 - 1.2.3 Note di Iscrizione contro del 22/04/2009 R.P. 1758 R.G. 11198
 - 1.2.4 Trascrizione contro del 21/01/2010 R.P. 1543 R.G. 2092
 - 1.2.5 Trascrizione contro del 02/08/2011 R.P. 15179 R.G. 21837
- II. DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- Cfr. All.* II.1 Estratto di mappa catastale Fg n. 17 p.lla 263
- Cfr. All.* II.2 Visura storica Fg 17 p.lla 263 sub. 1
- Cfr. All.* II.3 Tipo mappale ed elaborato Docfa per accatastamento immobile identificato dalla p.lla 263
- Cfr. All.* II.4 Istanza di variazione di classamento dell' immobile identificato dalla p.lla 263
- Cfr. All.* II.5 Variazione catastale dell' immobile identificato dalla p.lla 263
- Cfr. All.* II.6 Estratto di mappa catastale Fg n. 17 p.lla 397
- Cfr. All.* II.7 Visura storica Fg 17 p.lla 397 sub. 2
- Cfr. All.* II.8 Tipo mappale n. 42346 per frazionamento terreni
- Cfr. All.* II.9 Tipo mappale ed elaborato Docfa per accatastamento dell' immobile identificato dalla p.lla 397 sub.2
- Cfr. All.* II.10 Denuncia di variazione dell'unità immobiliare identificata dalla p.lla 397 sub. 2
- Cfr. All.* II.11 Frazionamento area antistante - Fg 17 p.lla 395 sub. 1+sub.2
- Cfr. All.* II.12 Visura storica dell'area antistante
- III. STRUMENTI URBANISTICI
- Cfr. All.* III.1 Estratto aerofotogrammetrico dell'area interessata
- Cfr. All.* III.2 Certificato di destinazione urbanistica
- IV. DOCUMENTI URBANISTICI
- Cfr. All.* IV.1 Domanda sanatoria MOD. 47/85-A - p.lla 263
- IV.1.1 Planimetria d'insieme con distanze dai confini
 - IV.1.2 Pianta unità immobiliare
- Cfr. All.* IV.2 Richiesta di sanatoria per abusi edilizi - p.lla 397
- IV.2.1 Planimetria d'insieme con distanze dai confini
 - IV.2.2 Pianta immobile
- Cfr. All.* IV.3 Concessione edilizia in sanatoria n. 24/2000 - p.lla 397
- V. DOCUMENTI UFFICIO ANAGRAFE COMUNE DI LUZZI e AGENZIA DELLE ENTRATE
- Cfr. All.* V.1 Certificato di residenza Sig.
- Cfr. All.* V.2 Attestato Agenzia delle Entrate - Ufficio di Cosenza
- VI. DOCUMENTI CAMERA DI COMMERCIO DI COSENZA - Uff. Registro delle Imprese
- Cfr. All.* VI.1 Visure camerali
- Cfr. All.* VI.2 Visure camerali



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo G.U. Dott.ssa Francesca Goggiamani
della Sez. Esec. Imm. del Tribunale di Cosenza

A. PREMESSA

Con disposizione del 26 luglio 2011, la S.V.I. nominava la sottoscritta Ing. Anna Melania Meringola, con studio tecnico in Rota Greca (CS) ed iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n. 4212, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Cosenza al n. 3898, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura iscritta al n. 05/2010 vertente tra CREDITO COOPERATIVO MEDIOCRATI SOC.COOP. PER AZIONI ed il Sig. invitandola a comparire all'udienza del 15 novembre 2011 per il giuramento di rito ed il conferimento del mandato che si articola nei seguenti quesiti:

1. Verifichi, prima di ogni attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato (in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto) e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.e. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommarariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;
2. Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale);
3. Acquisti, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;



4. Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;
5. Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non rispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
6. Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
7. Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
8. Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47;
9. Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla relazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
10. Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il



valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto esposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;

11. Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene;
12. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
13. Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
14. Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di nove anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri, ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà;
15. Riporti in apposito foglio riassuntivo a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita: - la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; - se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base.



Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14).

B. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Le operazioni peritali iniziavano con la ricerca della documentazione catastale ed ipocatastale dei beni reperibile presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza; successivamente si effettuavano ulteriori indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Luzzi (CS).

Con preventivo avviso alle parti a mezzo raccomandata A/R, le operazioni di consulenza iniziavano in data 17 dicembre 2011 presso gli immobili, oggetto di pignoramento, e si concludevano il giorno 11 gennaio 2012.

Nel corso della prima convocazione, la sottoscritta si recava sui luoghi di causa, procedeva ad un'ispezione sommaria dei luoghi, ma l'indisponibilità della parte esecutata costringeva la sottoscritta a rinviare le operazioni per il prosieguo al giorno 11 gennaio 2012 con avviso alle parti a mezzo raccomandata a/r. In detta circostanza, proseguiva ad un'ispezione accurata dei luoghi, effettuava la verifica delle misure in pianta del bene e realizzava il rilievo fotografico al fine di accertare lo stato di fatto dei luoghi di causa (Cfr. Foto nn. I-XXIV).

Le operazioni si concludevano con la redazione del verbale di sopralluogo.

Lo scrivente, dopo aver eseguito le verifiche agli immobili in oggetto e reperito ogni informazione utile per redigere la relazione che risponda alle esigenze della procedura, sulla base della documentazione esistente in fascicolo, espone quanto segue:

C. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

Quesito 1) - 2) - 3)

Dalle verifiche effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. e presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza è emerso quanto segue:

TRASCRIZIONI DI PROVENIENZA

Gli immobili oggetto di perizia sono stati donati dalla Sig.ra _____ (madre) al Sig. _____ (erede legittimo) con rogito a firma del notaio Dott. CAPPELLI Sergio del 15/06/2000 Rep. n. 22734 (Cfr. All. I.1).



Nello specifico, il sig. _____, in base all'atto di donazione anzidetto, risulta godere di:

- diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'immobile identificato catastalmente dalla particella 263 (piano terra adibito a civile abitazione con annesso locale adibito a legnaia, e Piano Primo);
- diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'area antistante la suddetta unità immobiliare, identificata catastalmente dalla particella 395 subalterno (sub.) 1 come "area urbana";
- diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità immobiliare identificata dalla particella 397 subalterno (sub.) 2.

Un'ultima notazione riguarda il diritto di passaggio sia pedonale che carrabile su un'area urbana, identificata dalla particella n. 395 sub.2, al fine di consentire ulteriore accesso agli immobili di cui sopra, in riferimento all'art. 5 del su citato atto di donazione di cui all'*Allegato 1.1.*

Il CTU ritiene opportuno precisare che non risulta presente alcun elaborato planimetrico esplicativo allegato all'atto di cui sopra.

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI / ISCRIZIONI IPOTECARIE

Presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, a nome del Sig. _____ relativamente agli immobili de quibus, sono presenti alcune formalità.

In particolare:

1. Nota di trascrizione a favore del 08/07/2000 R.P. 10292 R.G. 13875 – Atto tra vivi – donazione;
2. Nota di iscrizione contro del 16/10/2004 R.P. 5644 R.G. 28739 Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di mutuo fondiario a favore del Credito Cooperativo Mediocrati Soc.Coop per azioni (Cfr. All. 1.2.1);
3. Nota di iscrizione contro del 22/04/2009 R.P. 1758 R.G. 11198 Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo a favore di Banca Carime SPA (Cfr. All. 1.2.2);
4. Nota di trascrizione contro del 21/01/2010 R.P. 1543 R.G. 2092 Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento degli immobili (Cfr. All. 1.2.3);
5. Nota di trascrizione contro del 02/08/2011 R.P. 15179 R.G. 21837 Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento degli immobili (Cfr. All. 1.2.4).

Non sono presenti diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

DATI CATASTALI

Gli immobili sono censiti al N.C.E.U. del Comune di Luzzi (CS).

Da attente e certose indagini, per quanto riguarda l'unità immobiliare identificata catastalmente dalla Particella n. 263 sub. I (Foglio di mappa n. 17) emerge quanto segue:

in origine, l'area di sedime, su cui attualmente insistono le unità immobiliari, era censita al Catasto terreni del comune di Luzzi (CS) al foglio di mappa catastale n. 17 particella (p.la) n. 70 . A seguito di frazionamento dei terreni identificati dalle particelle nn. 70a e 70b, segue l'accatastamento dell'immobile identificato dalla Particella n. 263 (ex p.la 70b).

Detto accatastamento è avvenuto in data 20/10/1986 con atti a firma del geom. _____, in ditta alla Sig.ra _____ (madre dell'esecutato) (Cfr. All. II.3).

L'intero immobile censito risulta costituito da due piani fuori terra così composti: il piano terra adibito a civile abitazione, consistente in n. 05 vani utili, bagno, corridoio per una superficie calpestabile rispettivamente di mq 87,50 , mq 5,20 e mq 12.97 oltre il magazzino di mq 30; il piano primo è adibito a soffitta (Cfr. All. II.3 - Tipo mappale ed elaborato doca depositati presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza e c/o il Comune di Luzzi allegati all'istanza di condono edilizio).

In data 19/05/2000 è stata presentata, ed in seguito accolta, istanza n. 64704 di variazione del classamento della suddetta unità immobiliare, ovvero una variazione dalla classe 2 alla classe 1 (Cfr. All. II.4).

In data 13/03/2008, è stata presentata variazione catastale riguardante la distribuzione degli ambienti interni dell'intero immobile addivenendo, così, alla formazione di due singole unità immobiliari (ovvero due subalterni) con due ingressi separati ed indipendenti:

- subalterno (sub.)1 corrispondente al Piano Terra, incluso il locale adibito a legnaia posto in aderenza (Cfr. All. II.5) ;
- sub. 2 corrispondente al Piano Primo , dichiarato, ancora oggi, in corso Costruzione (Cfr. All. II.5).

Nello specifico, ad oggi, al N.C.E.U. del Comune di Luzzi (CS) l'unità immobiliare, caduta nel pignoramento, di proprietà, dal 15/06/2000, del Sig. _____ (proprietario per l/1), è così distinta:

- foglio di mappa n. 17 - p.la 263, sub. I, Piano Terra , Cat A/3, Cl. 2, Cons. 6,5 vani – Rendita euro 335,70, incluso il locale adibito a legnaia posto in aderenza.



Per quanto riguarda l'unità immobiliare identificata catastalmente dalla Particella n. 397 sub.2 (Foglio di mappa n. 17) emerge quanto segue:

In data 20/11/1995 è stato presentato il tipo mappale n. 42346 che evidenziava l'ulteriore variazione del frazionamento terreni riferito alle particelle nn. 70 e 263 con la costituzione delle particelle n. 394 (terreno), n. 395 (area urbana), n. 397 (fabbricato) e n. 263 (fabbricato) (Cfr. All. II.8).

In data 04/01/1996 è stato presentato, in ditta alla sig.ra [redacted] l'accatastamento dell'intero immobile contraddistinto dalla particella n. 397 in atti a firma del geom. [redacted]. L'immobile censito risulta costituito da due piani fuori terra così composti: il piano terra adibito a magazzino, consistente in n. 01 vano, il piano primo adibito ad abitazione incluso un locale magazzino posto in aderenza. (Cfr. All. II.9 – Tipo mappale ed elaborato Docfa depositati presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza e c/o il Comune di Luzzi allegati all'istanza di condono edilizio).

In seguito, più precisamente in data 22/05/2000, è stata presentata variazione catastale del suddetto immobile (p.lla n.397) addivenendo, così, alla formazione di due unità immobiliari (ovvero due subalterni) con due ingressi distinti e separati:

- sub. 1, corrispondente al Piano Terra (cantina) e Piano Primo (abitazione);
- sub. 2, corrispondente al Piano Primo, adibito ad abitazione (Cfr. All. II.10).

La suddetta denuncia di variazione prevedeva, altresì, un ulteriore frazionamento dell'area antistante, identificata dalla p.lla 395 (Cfr. All. II.11) con la formazione di due subalterni ovvero:

- p.lla 395 sub.1 ovvero area urbana.;
- p.lla 395 sub.2 ovvero area urbana sulla quale insiste una servitù di passaggio pedonale e carrabile, di cui all'art.4 dell'atto di donazione (crf. All. I.1)

Nello specifico, ad oggi, al N.C.E.U. del Comune di Luzzi (CS) l'unità immobiliare, caduta nel pignoramento, di proprietà, dal 15/06/2000, del Sig. [redacted] (proprietario per 1/1) è così distinta:

- foglio di mappa n. 17 - p.lla 397, sub. 2, Piano Primo, Cat A/3, Cl. I, Cons. 1 vano – Rendita euro 41,32 (Cfr. All. II.7).

Si allegano le visure storiche catastali (Cfr. All. II.2 ; All. II.7), le piante catastali delle unità immobiliari in questione (Cfr. All. II.2) e l'estratto di mappa catastale della zona (Cfr. All. II. 1; All. II. 6).

Si allegano, altresì, le visure catastali dell'area antistante le unità immobiliari (Cfr. All. II. 12.)

Quesito 4)

Gli immobili de quibus sono ubicati in un'area piuttosto decentrata, ma caratterizzata da una crescente densità abitativa, da una viabilità adeguatamente sviluppata, provvista di tutte le infrastrutture e servizi quali rete idrica e fognaria, rete telefonica, illuminazione pubblica, prossima all'area urbana di Luzzi, denominata "Cavoni", di nuova edificazione e in forte espansione, caratterizzata, appunto, dalla presenza di numerosi e diversificati servizi quali attività commerciali all'ingrosso ed al dettaglio, farmacia, banca, etc ; a circa tre Km dalla stessa, è possibile raggiungere il centro storico di Luzzi.

Codeste unità immobiliari godono di buona posizione; a pochi Km dalla stessa è possibile raggiungere lo svincolo dell'Autostrada A3 SA - RC, a circa 25 Km è possibile giungere al Comune capoluogo (Cosenza).

Per quanto riguarda l'unità immobiliare identificata catastalmente dalla Particella n. 263 sub. I (Foglio di mappa n. 17) emerge quanto segue:

l'appartamento, adibito a civile abitazione, con annesso, in aderenza, un locale adibito a legnaia, è ubicato al piano terra di un fabbricato plurifamiliare che si sviluppa su due piani fuori terra ; è sito nel comune di Luzzi (CS) alla c/da Muri Snc .

L'abitazione ed il locale legnaia non sono tra loro comunicanti ed hanno ingressi separati ed indipendenti (Cfr. Foto nn. I ÷ X).

Coerenze dell'unità immobiliare

Nord: *stradina privata ad uso pubblico* (Foglio di mappa n. 17 - p.lla n. 238) e *area urbana* (Foglio di mappa n. 17 - p.lla n. 395 sub. I)

Ovest: *area urbana* (Foglio di mappa n. 17 - p.lla n. 395 sub. I)

Sud: *area urbana* (Foglio di mappa n. 17 - p.lla n. 395 sub. I)

Est: *area urbana* (Foglio di mappa n. 17 - p.lla n. 395 sub. I)

L'area antistante l'unità immobiliare risulta, allo stato attuale, in parte pavimentata in battuto di cemento, di forma pressoché irregolare, sprovvista di illuminazione, con poco spazio verde (Cfr. Foto nn. I ÷ VI).

Lo spazio antistante è lambito da stradina privata ad uso pubblico, identificata catastalmente dalla p.lla n. 238, e dalla S.S. n.660, da cui ha accesso diretto (Cfr. Foto nn. III÷IV).

La struttura portante è costituita da muratura e la copertura è del tipo a falda in pannelli di lamiera coibentata.

Le facciate esterne dell'intero fabbricato sono completamente intonacate con la presenza di zoccolo di rivestimento in pietra su due dei quattro prospetti esterni.

Gli infissi esterni sono in alluminio colore marrone con persiane a due battenti dello stesso materiale.

L'unità immobiliare in questione è provvista di una porta di ingresso in alluminio, ma non del tipo blindato; si compone di 5,5 vani così definiti: comoda cucina abitabile con caminetto, pranzo, corridoio, tre vani, bagno, per una superficie lorda complessiva di circa mq 132,00 con una superficie totale calpestabile di circa mq 105,67 (Cfr. Foto nn. XI÷XVII). Il locale legnaia ha una superficie lorda complessiva di circa mq 12,00 con una superficie totale calpestabile di circa mq 10,60 (Cfr. Foto nn. X).

L'appartamento gode di discreta vista panoramica anche se l'angolo visivo è piuttosto ristretto; come si può constatare agevolmente dalle foto riprese dalla sottoscritta, gli affacci, a mezzo finestre, sono presenti in tutte le camere che risultano, pertanto, ben areate ed illuminate (Cfr. Foto nn. XII÷XVII).

Gli ambienti interni si presentano in un buono stato di manutenzione: le pareti risultano intonacate e tinteggiate, i pavimenti, con battiscopa, sono in parte (cucina-corridoio-pranzo-vano letto) in graniglia di marmo, in parte in grés-porcellanato, i rivestimenti dei bagni e dell'angolo cottura sono in grés-porcellanato.

Gli infissi interni (porte) sono a telaio impiallacciato con pannelli lignei tinta ciliegio.

L'impianto elettrico è realizzato sotto traccia; l'interno è dotato di impianto idrico-sanitario mentre l'impianto di riscaldamento è presente soltanto nel vano cucina.

La distribuzione dei diversi ambienti interni è visibile nella pianta catastale, che rispecchia perfettamente lo stato attuale (Cfr. All. II.5).

Per quanto riguarda l'unità immobiliare identificata catastalmente dalla Particella n. 397 sub. 2 (Foglio di mappa n. 17) emerge quanto segue:

detta unità, adibita a civile abitazione, è posta al Piano Primo contigua all'unità immobiliare, identificata catastalmente dalla p.lla 397 sub.1, che si sviluppa su due piani f.t. ; è sita nel comune di Luzzi (CS) alla c/da Muri n.25.



Coerenze dell'unità immobiliare

Nord: area urbana (Foglio di mappa n. 17 - p.lla n. 395 sub. 1)
Ovest: area urbana (Foglio di mappa n. 17 - p.lla n. 395 sub. 1)
Sud: unità immobiliare (Foglio di mappa n. 17 - p.lla n. 397 sub. 1)
Est: area urbana (Foglio di mappa n. 17 - p.lla n. 395 sub. 1)

L'area antistante l'unità immobiliare si presente, allo stato attuale, pavimentata in battuto di cemento, di forma pressoché irregolare, sprovvista di illuminazione, con poco spazio verde (Cfr. Foto nn. XVIII ÷ XXIII).

La struttura portante è costituita da muratura in blocchi di cemento e la copertura è a falda unica in lastre di eternit.

L'unico infisso esterno è in alluminio di colore marrone con tapparella di colore ciano.

L'unità immobiliare è provvista di una porta di ingresso, in ferro e vetro, da cui si accede mediante una breve rampa esterna; si compone di 1 vano utile adibito a cucina - soggiorno con caminetto, per una superficie complessiva lorda di circa mq 30,00 con una superficie totale calpestabile di circa mq 21,00 (Cfr. Foto n. XXIV).

Si precisa che, durante i rilievi effettuati, la sottoscritta CTU ha riscontrato che gli ambienti interni, per quanto riguarda la manutenzione ordinaria, si presentano con discrete finiture: le pareti risultano intonacate, il pavimento ed il rivestimento dell'angolo cottura sono in grés-porcellanato. Le facciate esterne risultano essere allo stato rustico.

La distribuzione degli ambienti interni è visibile nella pianta catastale, che rispecchia perfettamente lo stato attuale (Cfr. All. II.10).

L'impianto elettrico è realizzato sotto traccia; esiste impianto idrico.

Quesito 5)

Dai sopralluoghi e dalle verifiche effettuate, sulla base della documentazione esistente in atti, la sottoscritta CTU tiene a precisare che i beni, oggetto di pignoramento, riguardano due unità immobiliari, tra loro vicine, ma non adiacenti e/o facenti parte di uno stesso fabbricato (Cfr. All. I.2 e All. III.3). Nello specifico:

- l'unità immobiliare, contraddistinta nel N.C.E.U. del comune di Luzzi dalla particella n. 263 sub.1 (Foglio di mappa n. 17), è adibita a civile abitazione, con annesso, in aderenza, un locale legnaia, ed è posta al Piano Terra di un fabbricato, che si sviluppa su due piani fuori terra;
- l'unità immobiliare, contraddistinta nel N.C.E.U. del comune di Luzzi dalla particella n. 397 sub.2 (Foglio di mappa n. 17), è adibita a civile



abitazione, ed è posta al Piano Primo contigua all'unità immobiliare, identificata catastalmente dalla p.lla n.395 sub.1, che consta di due piani f.t..

Quesito 6)

Considerando la storia catastale dei beni oggetto di pignoramento, si precisa che entrambe le unità immobiliari sono censite correttamente al N.C.E.U. del Comune di Luzzi (CS) e non necessitano di alcun tipo di aggiornamento.

Quesito 7)

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Luzzi (CS), considerato il certificato di destinazione urbanistica (Cfr. All. III.2) si evince che le unità immobiliari in questione, in base al vigente P.S.C., ricadono in un'area classificata come A.T.U.C. – Ambito Territoriale Urbano Consolidato (ex zone A-B-D-F) ovvero tessuto moderno di base a prevalenza residenziale (Cfr. All. III.1).

Tale ambito, come sancisce l'art. 01.1 delle norme, comprende *“il tessuto insediativo e le aree occupate da servizi esistenti delimitati dal perimetro del centro edificato (...) Si tratta di aree edificate con continuità e di lotti liberi interclusi di dimensione omogenea con le maglie del tessuto (...). (...)ed è oggetto di conservazione urbanistica ed edilizia, ovvero di trasformazione estensiva.”*

In tale ambito, gli interventi di trasformazione (art. 7 del R.U.E.) possono essere convenzionati o diretti, a mezzo DIA o CONCESSIONE/ PERMESSO DI COSTRUIRE (D.Lgs. 380/01 ovvero D.Lgs 301/02).

Gli interventi ammessi all'interno del comparto ATUC, di cui all'art. 11 – Cap. IV del R.U.E., sono i seguenti: variazione di destinazione d'uso, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione interna ed esterna.

Quesito 8)

L'unità immobiliare, identificata catastalmente dalla Particella n. 263 sub.1 (Foglio di mappa n. 17), è stata costruita e/o ristrutturata senza alcun titolo abilitativo: agli atti depositati presso l'Ufficio Tecnico comunale è presente soltanto una domanda di sanatoria Mod.47/85-A (Cfr. All. IV.1 con allegate le planimetrie d'insieme e dell'immobile da sanare) cui non è seguita alcuna concessione edilizia in sanatoria in merito.



Per quanto riguarda l'unità immobiliare identificata dalla Particella n. 397 sub.2 (Foglio di mappa n. 17) emerge quanto segue:

L'intero immobile, per cui l'unità immobiliare de qua è parte, è stato costruito e/o ristrutturato abusivamente e sanato, a seguito di presentazione di richiesta di sanatoria per abusi edilizi (Cfr. All. IV.2 con allegate le planimetrie d'insieme e dell'immobile da sanare), in base:

- alla Concessione Edilizia in sanatoria n. 24/2000 rilasciata il 06/06/2000 dal Comune di Luzzi in ditta alla Sig.ra _____ per la realizzazione di un fabbricato costituito da un piano seminterrato adibito a magazzino, da un piano terra adibito ad abitazione con annesso magazzino (Cfr. All. IV.3).

Al CTU pare opportuno precisare che, in riferimento all'unità immobiliare identificata dalla particella n. 397 sub. 2, è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria per la sua realizzazione con destinazione d'uso magazzino, annesso all'abitazione (p.lla 397 - sub.1).

La stessa unità immobiliare è stata, però, precedentemente accatastata come civile abitazione, dunque, la sottoscritta CTU evidenzia una incongruenza tra la pratica catastale (che coincide con la destinazione d'uso attuale) e la concessione edilizia rilasciata (che non coincide con la destinazione d'uso attuale).

Dunque, si assiste ad un utilizzo di fatto dell'unità abitativa diverso da quello della sua destinazione d'uso originaria.

Quindi, il cambio di destinazione d'uso effettuato, pur non avendo implicato né modifiche strutturali né mutamento urbanistico del territorio, ha tuttavia costituito ristrutturazione edilizia e, pertanto, necessitava di presentazione di Permesso di Costruire.

La sottoscritta CTU ha esaminato i fascicoli della documentazione in atti presente presso l'Ufficio Tecnico Comunale e, rispetto a quanto dichiaratomi dalla committenza, a quanto verificato in loco, in merito agli immobili oggetto di pignoramento, ha riscontrato che gli stessi sono stati oggetto, nel corso degli ultimi anni, di ulteriore manutenzione che ha riguardato gli ambienti interni dei locali in questione, ma trattandosi di opere di manutenzione ordinaria (art. 3, comma 1, lettera a del D.P.R. 380/2001), sono state realizzate in assenza di titolo abilitativo, così come disciplinato dall'art.6 del D.P.R. 380/2001, oggi sostituito dall'art. 5 della Legge 40/2010.

Relativamente alla cronistoria dei procedimenti autorizzativi ed alle pratiche indicate sopra, entrambe le unità immobiliari non hanno alcuna dichiarazione di agibilità.



Quesito 9)

Al CTU pare opportuno evidenziare che entrambe le unità immobiliari (p.lla 263 sub. 1 - Piano Terra e p.lla 397 sub.2-Piano Primo), come si evince agevolmente dall'elaborato Docfa della denuncia di variazione catastale (Cfr. All. II.11), sono ubicate all'interno della corte antistante, da cui hanno accesso diretto, identificata catastalmente dalla particella n. 395 sub.1 come "area urbana F1" ovvero un'area che pur avendo, come ditta intestataria, lo stesso proprietario (Cfr. All. I.1), non è "graffata", quindi, non correlata a nessuna delle unità immobiliari in questione. Si fa presente, altresì, che la suddetta particella non è inclusa nell'atto di pignoramento.

Per natura e conformazione dell'area antistante, considerando le dimensioni e la fruibilità funzionale delle singole unità immobiliari, tenuto conto della loro vicinanza, la sottoscritta CTU definisce la vendita dei beni in un unico lotto immobiliare con la necessità di includere una servitù di passaggio, almeno pedonale, sulla corte antistante (p.lla 395 sub.1) al fine di consentire il necessario nonché indispensabile accesso alle singole unità immobiliari altrimenti inaccessibili.

Quesito 10)

Ciascuna unità immobiliare è pignorata per intero, poiché unico proprietario risulta essere il Sig. _____ il quale ha ricevuto i suddetti beni dalla di Lui madre, a seguito di atto di donazione (Cfr. All. I.1 , atto di donazione); dunque, trattandosi di beni strettamente personali, nonostante siano stati donati successivamente al matrimonio dell'esecutato, risultano ricadere nell'ipotesi ex art.179 c.c. 1°comma, lettera b) ovvero "beni acquisiti successivamente al matrimonio per effetto di donazione quando nell'atto di liberalità non è specificato che essi sono attribuiti alla comunione", come nel caso che ci occupa(Cfr. All. I.1, atto di donazione).

I beni non sono divisibili in natura.

Quesito 11) – 12)

In sede di sopralluogo, dalle dichiarazioni verbali rese alla sottoscritta dal Sig. _____, le unità immobiliari, oggetto di stima, pervenuti a suo favore dalla di Lui madre, _____, a seguito di atto di donazione (Cfr. All. I.1) stipulato in data anteriore alla trascrizione del pignoramento, sono occupate dallo stesso esecutato e dalla sua famiglia.



La sottoscritta CTU tiene a precisare che esistono delle contraddizioni tra lo stato di fatto dei numeri civici degli immobili in loco e quelli registrati presso gli uffici comunali, confermato, altresì, da sopralluoghi effettuati dai vigili urbani del comune di Luzzi.

Da riscontri effettuati presso l'ufficio anagrafe del comune di Luzzi, a seguito del rilascio del certificato di residenza (Cfr. All. V.1) a nome del Sig. _____, si evidenzia che lo stesso risulta, ad oggi, residente in c/da Muri n. 41, e che tale numero civico, ad oggi, non è identificabile in loco, confermato da sopralluoghi effettuati dagli stessi vigili urbani nella persona del Comandante Dott.ssa _____.

Da indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Cosenza, a nome di _____ non risulta esserci alcun contratto di locazione (Cfr. All. V.2).

La sottoscritta CTU fa presente che, dalle visure camerali effettuate presso la Camera di Commercio di Cosenza - Ufficio Registro delle imprese, in ditta al Sig. _____, emerge quanto segue:

- Costituzione di Società in nome collettivo con denominazione _____ iscritta nella sezione ordinaria in data 05/08/1997 con il n. Rep. Econ. Amm.vo 145418, costituita con atto del 10/07/1997 Repertorio n. 40787, a firma del notaio Lanzillotti Stefania. L'attività è iniziata in data 27/09/1997 e lo scioglimento e liquidazione dell'Impresa è avvenuta in data 30/07/2004 (come da V.C. prot. **VIW/12171/2011/CCSO083 in data 19/12/2011**) (Cfr. All. VI.1);
- Iscrizione al Registro delle Imprese di Cosenza in data 22/10/2002 con il n. 58287 all'Albo Artigiani, con la qualifica di "Impresa Artigiana"; costituzione di Impresa Individuale iscritta con il N. Rep. Econ. Amm.vo 171355 il 14/02/2005 con la qualifica di "Impresa Agricola. L'attività è iniziata in data 26/08/2004 (come da V.C. prot. **VIW/12170/2011/CCSO083 in data 19/12/2011**) (Cfr. All. VI.2).

Dal 01/02/2005 il sig. _____ svolge l'attività di imprenditore agricolo professionale di seguito descritta:

- Costituzione di Impresa Individuale iscritta con il n. Rep. Econ. Amm.vo 171355 il 14/02/2005 con denominazione IMPRESA AGRICOLA (come da V.C. prot. **VIW/12170/2011/CCSO083 in data 19/12/2011**). (Cfr. All. VI.2).

Quesito 13)

Sulle unità immobiliari, oggetto di pignoramento, non insistono vincoli artistici o storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, non esistono vincoli o oneri di natura condominiale e usi civici.



Quesito 14)

Si è proceduto alla stima dell'unità immobiliare considerando sia le caratteristiche intrinseche che quelle estrinseche, lo stato di manutenzione e conservazione, ivi compresa l'ubicazione, accertate in sede di sopralluogo e procedendo, infine, per analogia con beni aventi caratteristiche simili ed oggetto di recenti compravendite.

Ciò premesso, si è ritenuto stilare una stima sintetica comparativa procedendo ad omogeneizzare le superfici delle varie porzioni disomogenee dell'immobile mediante dei coefficienti. La superficie viene così calcolata computando l'effettiva superficie occupata dall'immobile compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta della pertinenze così computate:

- Superficie abitativa (vani principali e vani accessori a servizio diretto di quelli principali) valutata al 100%;
- Vano accessorio (locale legnaia) a servizio indiretto dei vani principali della singola unità immobiliare valutato, al 25% perché non comunicante.

Da indagini di mercato svolte presso agenzie immobiliari, confrontando le valutazioni attuali di mercato e le quotazioni riportate sulla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio di Cosenza(O.M.I.), riguardanti beni simili già oggetto di compravendite della zona ed in base alle caratteristiche generali del fabbricato, si è ritenuto congruo stabilire il prezzo di € 400,00/mq in riferimento all'unità immobiliare identificata catastalmente dalla p.lla 263 sub.1, ed € 300,00/mq in riferimento all'unità immobiliare identificata catastalmente dalla p.lla 397 sub.2, come i più probabili prezzi di mercato che, in una libera contrattazione di compravendita, si potrebbero attribuire alle unità immobiliari.

Concludendo, per come si deduce dal seguente prospetto di calcolo, si evince che il valore complessivo dell'immobile risulta essere pari a € 63.000,00.

*

Unità immobiliare - p.lla 263 sub.1 - Piano Terra

DESTINAZIONE	PIANO	Superficie lorda (mq)	Coefficiente	SUPERFICIE LORDA (mq)	PARAMETRO (euro/mq)	VALORE (euro)
Civile abitazione	Terra	132.00	1.00	132		
Vano accessorio non comunicante (locale legnaia)	Terra	12.00	0.25	3.00		
Totale Superficie lorda				135.00	400,00	54.000,00



Unità immobiliare - p.lla 397 sub.2 - Piano Primo

DESTINAZIONE	PIANO	Superficie lorda (mq)	Coefficiente	SUPERFICIE LORDA (mq)	PARAMETRO (euro/mq)	VALORE (euro)
Civile abitazione	Terra	132	1.00	30.00		
Totale Superficie lorda in c.t.				30.00	300,00	9.000,00

	VALORE (euro)
Valore complessivo dell'intero patrimonio immobiliare	63.000,00

La quota appresa alla parte esecutata è pari a $\frac{1}{1}$, ossia, in c.t., € 63.000,00 (diconsi euro sessantatremila/00).

Quesito 15)

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, e restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento dovesse occorrere, ribadisco le conclusioni alle quali sono giunta:

I beni, oggetto di pignoramento, riguardano due unità immobiliari tra loro vicine, ma non contigue e/o facenti parte di uno stesso fabbricato (Cfr. All. I.2 e All. III.3). Nello specifico:

- l'unità immobiliare, contraddistinta nel N.C.E.U. del comune di Luzzi dalla particella n. 263 sub.1 (Foglio di mappa n. 17), è adibita a civile abitazione, con annesso, in aderenza, un locale legnaia, ed è posta al Piano Terra di un fabbricato, che si sviluppa su due piani fuori terra;
- l'unità immobiliare, contraddistinta nel N.C.E.U. del comune di Luzzi con la particella n. 397 sub.2 (Foglio di mappa n. 17), è adibita a civile abitazione, ed è posta al Piano Primo contigua ad all'unità immobiliare, identificata cat. Dalla p.lla 397 sub 1, che consta di due piani f.t..

Nel N.C.E.U. del comune di Luzzi, le due unità immobiliari sono così distinte:

- foglio di mappa n. 17 - p.lla 263, sub. 1, Piano Terra, Cat A/3. Cl. 2. Cons. 6,5 vani - Rendita euro 335,70 adibita a civile abitazione, compreso il locale, posto in aderenza, adibito a legnaia (Cfr. All. II.2), il cui intestatario dal 15/06/2000 è il Sig.

Quota appresa : 1/1

Natura : proprietà per 1/1



- foglio di mappa n. 17 - p.lla 397, sub. 2, Piano Primo, Cat A/3, Cl. 1, Cons. 1 vano – Rendita euro 41.32 (Cfr. All. II.7), il cui intestatario dal 15/06/2000 è il Sig.
Quota appresa : 1/1
Natura : proprietà per 1/1

L'unità immobiliare, identificata catastalmente dalla Particella n. 263 sub.1 (Foglio di mappa n. 17), è stata costruita e/o ristrutturata senza alcun titolo abilitativo.

In riferimento all'unità immobiliare, identificata catastalmente dalla particella n. 397 sub. 2, è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria per la sua realizzazione con destinazione d'uso magazzino, annesso all'abitazione (p.lla 397 - sub. 1).

La sottoscritta CTU evidenzia una incongruenza tra la pratica catastale (che coincide con la destinazione d'uso attuale) e la concessione edilizia rilasciata (che non coincide con la destinazione d'uso attuale).

Le unità immobiliari sono state pignorate per intero, ex art. 179 c.c. , 1° comma, lettera b); le stesse non sono divisibili per natura.

Per natura e conformazione dell'area antistante, considerando le dimensioni e la fruibilità funzionale delle singole unità immobiliari, tenuto conto della loro vicinanza, la sottoscritta CTU definisce la vendita dei beni in un unico lotto immobiliare con la necessità di includere una servitù di passaggio, almeno pedonale, sulla corte antistante (p.lla 395 sub. 1), non inclusa nell'atto di pignoramento, al fine di consentire il necessario nonché indispensabile accesso alle singole unità immobiliari altrimenti inaccessibili.

Il valore complessivo dell'intero patrimonio immobiliare ammonta ad € 63.000,00.

Con osservanza

IL CTU
(Ing. Anna Melania Merigola)


Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/11/2011

Data: 24/11/2011 - Ora: 11.20.06

Segue

Visura n.: CS0398113 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di LUZZI (Codice: E773)
Catasto Fabbricati	Provincia di COSENZA Foglio: 17 Particella: 263 Sub.: 1

INTESTATO

(1) Proprieta' per 1/1 bene personale

Unità immobiliare dal 29/08/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Classe	Consistenza		Rendita	
1	Urbana	17	263	1	Cens.	Zona	A/3	2	6,5 vani	Euro 335,70	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/08/2008 n. 43634 .1/2008 in atti dal 29/08/2008 (protocollo n. CS0362586) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo : CONTRADA MURI n. SN piano: T; Notifica in corso con prot. CS0391003/2008 del 17/09/2008 Annotazioni classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94) Partita - Mod.58											

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/03/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Classe	Consistenza		Rendita	
1	Urbana	17	263	1	Cens.	Zona	A/3	1	6,5 vani	Euro 268,56	FRAZIONAMENTO del 13/03/2008 n. 13048 .1/2008 in atti dal 13/03/2008 (protocollo n. CS0122643) FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI
Indirizzo : CONTRADA MURI n. SN piano: T; Annotazioni classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)											

Situazione degli intestati dal 13/03/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	FRAZIONAMENTO del 13/03/2008 n. 13048.1/2008 in atti dal 13/03/2008 (protocollo n. CS0122643) FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI		(1) Proprieta' per 1/1 bene personale

Visura storica per immobile

Data: 24/11/2011 - Ora: 11.20.06

Segue

Visura n.: CS0398113 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/11/2011

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 13/08/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita		
1	Urbana	17	263		Cens.	Zona	A/3	1	6,5 vani	Euro 268,56		VARIAZIONE del 13/08/2002 (protocollo n. 71360) VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo Notifica 71377/2000 CONTRADA MURI piano: T-1; Partita Mod.58												

Situazione dell'unità immobiliare dal 26/05/2000

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita		
1	Urbana	17	263		Cens.	Zona	A/3	1	6,5 vani	Euro 335,70 L. 650.000		VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/05/2000 n. 64704.1/2000 in atti dal 26/05/2000 (protocollo n. 71360) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo Notifica 71377/2000 CONTRADA MURI piano: T-1; Partita Mod.58												

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita		
1	Urbana	17	263		Cens.	Zona	A/3	2	6,5 vani	Euro 402,84 L. 780.000		VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo Notifica 159/1997 CONTRADA MURI piano: T-1; Partita Mod.58												

Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 20/10/1986 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita		
1	Urbana	17	263		Cens.	Zona	A/3	2	6,5 vani	L. 845		VARIAZIONE del 20/10/1986 n. 3117B/1986 in atti dal 06/02/1997 RETTIFICA CLASSAMENTO CAUTELATIVO
Indirizzo CONTRADA MURI piano: T-1;												

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meceanografico al 24/11/2011

Data: 24/11/2011 - Ora: 11.20.07

Visura n.: CS0398113 Pag: 3

Fine

Notifica	159/1997	Partita	1475	Mod.58	-						
Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 20/10/1986 (antecedente all' impianto meceanografico)											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro		Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1	Urbana	17	263			Cens. Zona	C/2	U	30 m ²	L. 67	CLASSAMENTO AUTOMATICO del 20/10/1986 n. 3117B/1986 in atti dal 06/07/1992
Indirizzo											
Notifica											
Annotazioni											
, CONTRADA MURI piano: T-I;											
classamento cautelativo											
Partita 1475 Mod.58 -											

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meceanografico											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1	Urbana	17	263			Cens. Zona					Impianto meceanografico del 30/06/1987
Indirizzo											
Notifica											
, CONTRADA MURI piano: T-I;											
Partita 1475 Mod.58 -											

Situazione degli intestati dal 15/06/2000											
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI					
	Sezione	Foglio	Particella	Sub							
1	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/06/2000 Trascrizione n. 10292. I/2000 in atti dal 08/01/2001 Repertorio n. : 22734 Rogante: CAPPELLI SERGIO Sede: BISIGNANO DONAZIONE ACCETTATA					(1) Proprieta per 1/1 bene personale fino al 13/03/2008					

Situazione degli intestati dall'impianto meceanografico											
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI					
	Sezione	Foglio	Particella	Sub							
1	Impianto meceanografico del 30/06/1987					fino al 15/06/2000					

Rilasciata da: **Ufficio Provinciale di COSENZA** Richiedente: **MERINGOLA**

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Cosenza**

Dichiarazione protocollo n. CS0122643 del 13/03/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Luzzi

Contrada Muri

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 17

Particella: 263

Subalterno: 1

Compilata da:

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Cosenza

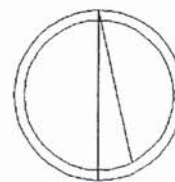
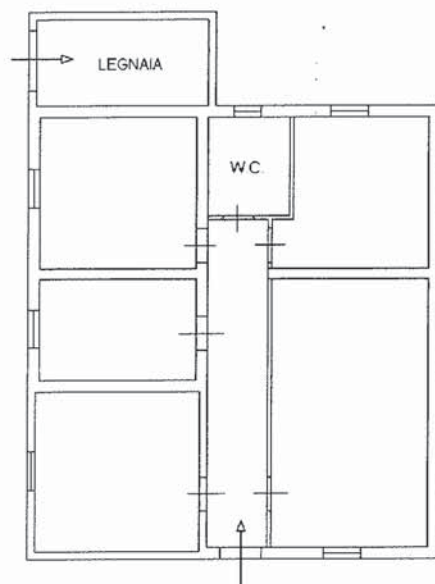
N. 2420

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA

(H = 3,00)



Nord

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/12/2011 - Comune di LUZZI (E773) - Foglio: 17 Particella: 263 - Subalterno 1 - CONTRADA MURI n. SN piano: T;

Ultima Planimetria2 in atti

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Cosenza

N. 2420

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Cosenza**

Comune di Luzzi

Protocollo n. CS0122643 del 13/03/2008

Sezione: Foglio: 17

Particella: 263

Tipo Mappale n. del

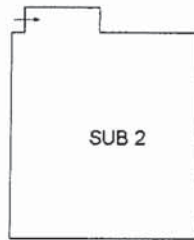
Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

PIANO TERRA
(H = 3,00)



PIANO PRIMO
(H = 2,45)



SUB 1 APPARTAMENTO AL PIANO TERRA

SUB 2 APPARTAMENTO IN CORSO DI COSTRUZIONE AL PIANO PRIMO



Nord

Ultima Planimetria in atti

Catasto dei fabbricati - situazione al 01/12/2011 - Comune di LUZZI(E773) - < foglio: 17 Particella: 263 - Elaborato planimetrico

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/11/2011

Dati della richiesta Comune di LUZZI (Codice: E773)
Catasto Fabbricati Provincia di COSENZA
 Foglio: 17 Particella: 397 Sub.: 2

INTESTATO

(1) Proprieta' per 1/1 bene personale

Unità immobiliare dal 13/08/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1	Urbana	17	397	2			A/3	1	1 vani	Euro 41,32	VARIAZIONE del 13/08/2002 (protocollo n. 75888) VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo CONTRADA MURI n. SN piano: 1; Annotazioni classamento proposto e validato (D.M. 701/94)											

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/06/2000

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1	Urbana	17	397	2			A/3	1	1 vani	Euro 51,65 L. 100.000	DIVISIONE del 01/06/2000 n. 3242 .1/2000 in atti dal 01/06/2000 (protocollo n. 75888) DIVISIONE
Indirizzo CONTRADA MURI n. SN piano: 1; Annotazioni classamento proposto e validato (D.M. 701/94)											

Situazione degli intestati dal 15/06/2000

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1							(1) Proprieta' per 1/1 bene personale	
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/06/2000 Trascrizione n. 10292 .1/2000 in atti dal 08/01/2001 Repertorio n. : 22734 Rogante: CAPPELLI SERGIO Sede: BISIGNANO DONAZIONE ACCETTATA								

Visura storica per immobile

Data: 24/11/2011 - Ora: 11.21.35

Fine

Visura n.: CS0398116 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/11/2011

Situazione degli intestati dal 01/06/2000

N. 1 **DATI ANAGRAFICI** **CODICE FISCALE** **DIRITTI E ONERI REALI**
 DIVISIONE del 01/06/2000 n. 3242.1/2000 in atti dal 01/06/2000 (protocollo n. 75888) DIVISIONE
 Comproprietario fino al 15/06/2000

DATI DERIVANTI DA **DIVISIONE del 01/06/2000 n. 3242.1/2000 in atti dal 01/06/2000 (protocollo n. 75888) DIVISIONE**

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 12/01/1996

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1	Urbana	17	397		Cens.	Zona	A/3	1	3,5 vani	L. 350.000	COSTITUZIONE del 12/01/1996 n. A00217.1/1996 in atti dal 12/01/1996

Indirizzo

Notifica CONTRADA MURI n. SN piano: T-1;

Annotazioni

Partita

classamento proposto (D.M. 701/94)

Mod.58

Situazione degli intestati dal 12/01/1996

N. 1 **DATI ANAGRAFICI** **CODICE FISCALE** **DIRITTI E ONERI REALI**
 COSTITUZIONE del 12/01/1996 n. A00217.1/1996 in atti dal 12/01/1996
 Comproprietario fino al 01/06/2000

DATI DERIVANTI DA **COSTITUZIONE del 12/01/1996 n. A00217.1/1996 in atti dal 12/01/1996**

Rilasciata da: **Ufficio Provinciale di COSENZA** Richiedente: **MERINGOLA**

Visura storica per immobile

Visura n.: T408138 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 15/02/2012

Dati della richiesta	Comune di LUZZI (Codice: E773)
Catasto Fabbricati	Provincia di COSENZA Foglio: 17 Particella: 395 Sub.: 1

INTESTATO

	(1) Proprietà per 1/1 bene personale
--	--------------------------------------

Unità immobiliare dal 17/07/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1	Urbana	17	395	1			area urbana				VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/07/2008 n. 38445 .1/2008 in atti dal 17/07/2008 (protocollo n. CS0316541) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo											
AREA URBANA MQ. 860 piano: T;											
Annotazioni											
bonifica classamento attività a08-area urbana mq 860 -											

Situazione dell'unità immobiliare dal 26/05/2000

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1	Urbana	17	395	1							COSTITUZIONE del 12/01/1996 n. A00217 .1/1996 in atti dal 26/05/2000 (protocollo n. 71338) COSTITUZIONE
Indirizzo											
AREA URBANA MQ. 860 piano: T;											

Situazione degli intestati dal 15/06/2000

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1 bene personale
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/06/2000 Trascrizione n. 10292 .1/2000 in atti dal 08/01/2001 Repertorio n. 22734 Rogante: CAPPELLI SERGIO Sede: BISIGNANO DONAZIONE ACCETTATA			

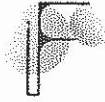
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 15/02/2012

Situazione degli intestati dal 12/01/1996

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COSTITUZIONE del 12/01/1996 n. A00217.1/1996 in atti dal 26/05/2000 (protocollo n. 71338) COSTITUZIONE		Comproprietario fino al 15/06/2000

Rilasciata da: **Servizio Telematico**



Iole Fantozzi
Studio d'Ingegneria

Giugno 2013



TRIBUNALE ORDINARIO COSENZA

IMMOBILIARE

Espropriazione immobiliare

Creditore Procedente: BANCA CARIME SPA

Debitore:

R.G. 218/2011

Giudice: dott. Giuseppe Greco



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U.: ing. Iole Fantozzi



TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA
Espropriazione immobiliare
Creditore Procedente: BANCA CARIME SPA
Debitore:
R.G. 218/2011

Giudice: dott. Giuseppe Greco
C.T.U. : ing. Iole Fantozzi

Sommario

INTRODUZIONE.....	3
1. ESAME DEL FASCICOLO DELLA PROCEDURA E RELATIVI RISULTATI.....	4
2. ITER DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	6
3. RISPOSTE AI QUESITI.....	7
3.1 Quesito n.1.....	7
3.2 Quesito n.2.....	19
3.3 Quesito n.3.....	19
3.4 Quesito n.4.....	22
3.5 Quesito n.5.....	35
3.6 Quesito n.6.....	36
3.7 Quesito n.7.....	36
4. CONCLUSIONI.....	38

Allegati

Allegato 1	Verbale di prima udienza, giuramento di rito e la formulazione dei quesiti
Allegato 2	Convocazione per avvio operazioni peritali
Allegato 3	Verbale operazioni peritali con relativi allegati
Allegato 4	Certificato di destinazione urbanistica dei terreni rilasciato dal Comune di Luzzi
Allegato 5	Visure catastali e planimetrie
Allegato 6	Certificato di ispezione ipotecaria della Conservatoria dei RR.lli. di Cosenza



TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA
Espropriazione immobiliare
Creditore Procedente: BANCA CARIME SPA
Debitore:
R.G. 218/2011

Giudice: dott. Giuseppe Greco
C.T.U. : ing. Iole Fantozzi

INTRODUZIONE

Con provvedimento datato 1° marzo 2013 la scrivente ing. Iole Fantozzi, nata a Cosenza il 6/10/1961, con studio in Cosenza in viale G. Mancini n. 150, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n. 1491 ed iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cosenza al n. 1551, veniva nominata C.T.U. dal giudice dell'esecuzione dott. Giuseppe Greco.

Con tale provvedimento alla scrivente C.T.U. è stato conferito l'incarico di procedere alla stima dei beni pignorati nell'ambito del procedimento di espropriazione immobiliare promossa dalla BANCA CARIME SPA contro - R.G. 218/2011.

La scrivente, in data 12 marzo 2013, è comparsa in udienza per il giuramento di rito e la formulazione dei quesiti che si riportano in allegato 1.

La scrivente CTU aveva fissato, in sede d'udienza, l'inizio delle operazioni tecniche propedeutiche alla stima immobiliare per il giorno 19 aprile 2013 alle ore 10:30, presso gli immobili da valutare ed ha provveduto ad avvisare la parte esecutata mediante raccomandata A.R. spedita il 26 marzo 2013 (Allegato 2).

Alla data fissata, il CTU si è recato in contrada Muri del Comune di Luzzi per procedere al sopralluogo di rito dei beni oggetto del pignoramento.

Sul posto compariva il sig. _____ per la parte esecutata, nessuno compariva per il creditore procedente.

Accompagnata dal sig. _____, la scrivente ha visionato i beni immobili oggetto di esecuzione ed ha rilevato dati e notizie utili per risolvere l'incarico affidatole.

Nel corso del sopralluogo è stato redatto il verbale sottoscritto dal sig. _____ che viene allegato alla presente relazione (allegato 3) come parte integrante e sostanziale.

Per la stesura della presente relazione ci si è avvalsi, non solo della verifica dei documenti presenti negli atti, ma si sono svolte le necessarie indagini e sopralluoghi, assunte le adeguate informazioni e richiesti ulteriori documenti presso i competenti uffici pubblici con i seguenti accessi:

- Sopralluoghi sull'immobile oggetto di stima → 19/04/2013
- Catasto edilizio urbano → 31/05/2013
- Conservatoria dei Registri Immobiliari → 2/07/2013
- Comune di Luzzi → 19/04/2013 -- 29/05/2013



1. ESAME DEL FASCICOLO DELLA PROCEDURA E RELATIVI RISULTATI

In adempimento al mandato ricevuto, la scrivente CTU ha proceduto all'esame del fascicolo della procedura di esecuzione immobiliare al fine di individuare le parti interessate, i beni oggetto di esecuzione ed i necessari riferimenti catastali.

I risultati ottenuti sono riportati nel seguente prospetto:

Procedura n.218/2011 – R.E.I.

Creditore procedente: BANCA CARIME S.P.A. - COSENZA (Codice fiscale: 13336590156)

Procuratore del creditore procedente: Avv. _____ – Cosenza

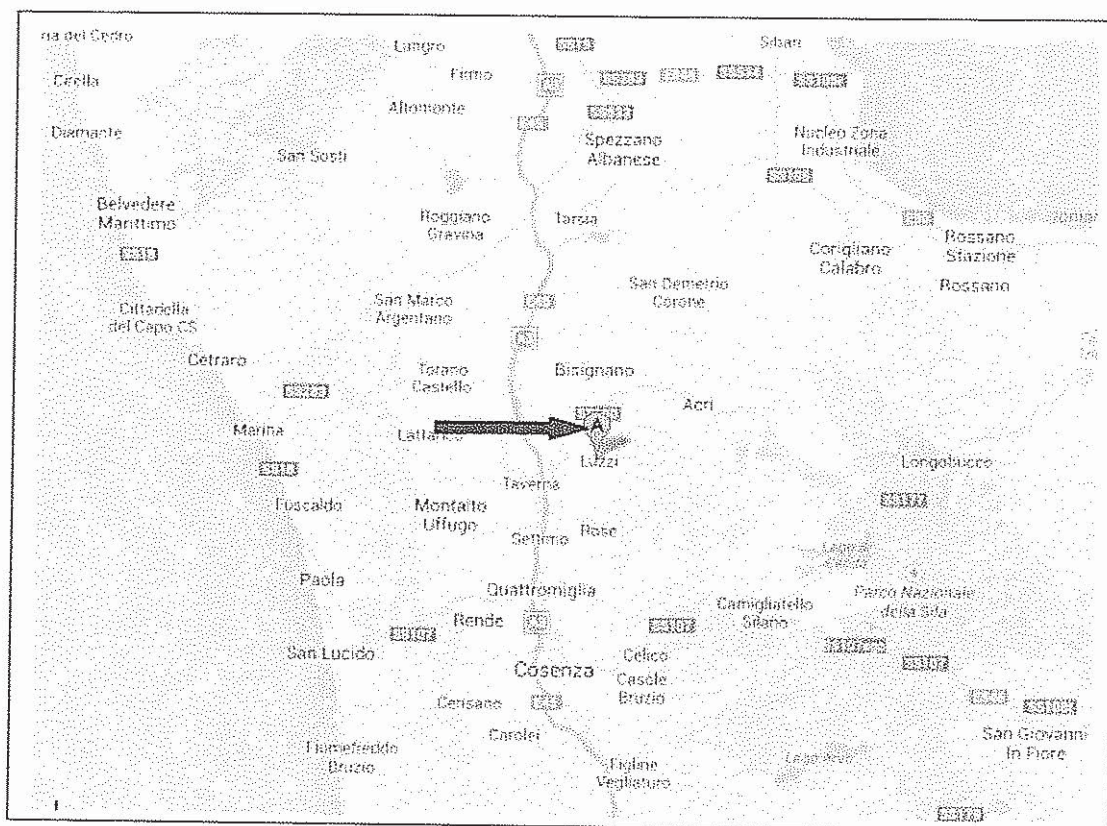
Debitore esecutato:

Beni sottoposti a pignoramento come da atto di pignoramento notificato in data 20/6/2011

1. Immobile riportato al N.C.E.U. del Comune di Luzzi (CS) – Contrada Muri – foglio 17 – particella 263, sub. 1 Abitazione – Piena proprietà
2. Immobile riportato al N.C.E.U. del Comune di Luzzi (CS) – Contrada Muri – foglio 17 – particella 263, sub. 2 Mansarda ancora in costruzione – Piena proprietà
3. Immobile riportato al N.C.E.U. del Comune di Luzzi (CS) – Contrada Muri – foglio 17 – particella 397, sub. 2 Magazzino – Piena proprietà
4. Immobile riportato al N.C.E.U. del Comune di Luzzi (CS) – Contrada Muri – foglio 17 – particella 397, sub. 1 Abitazione – Nuda proprietà
5. Immobile riportato al N.C.E.U. del Comune di Luzzi (CS) – Contrada Muri – foglio 17 – particella 395, sub. 2 Ente urbano -corte – Nuda proprietà – 1176 mq
6. Fabbricato rurale riportato al Catasto terreni del Comune di Luzzi (CS) – Contrada Muri – foglio 17 – particella 14, Piena proprietà --- 90 mq
7. Immobile riportato al N.C.E.U. del Comune di Luzzi (CS) – Contrada Muri – foglio 17 – particella 395, sub. 1 Ente urbano -corte – Piena proprietà – 860 mq
8. Terreno riportato al Catasto terreni del Comune di Luzzi (CS) – Contrada Muri – foglio 17 – particella 195, Piena proprietà --- 1830 mq
9. Terreno riportato al Catasto terreni del Comune di Luzzi (CS) – Contrada Muri – foglio 17 – particella 394, Piena proprietà --- 3770 mq
10. Terreno riportato al Catasto terreni del Comune di Luzzi (CS) – Località Ferrari – foglio 4 – particella 88, Piena proprietà --- 1450 mq
11. Terreno riportato al Catasto terreni del Comune di Luzzi (CS) – Contrada Muri – foglio 4 – particella 98, Piena proprietà --- 5350 mq
12. Terreno riportato al Catasto terreni del Comune di Luzzi (CS) – Contrada Perainette – foglio 16 – particella 469, Piena proprietà 1720 mq - Piena proprietà per ½
13. Terreno riportato al Catasto terreni del Comune di Luzzi (CS) – Contrada Perainette – foglio 16 – particella 471- Piena proprietà per ½ - 640 mq
14. Terreno riportato al Catasto terreni del Comune di Luzzi (CS) – Contrada Perainette – foglio 16 – particella 473 - Piena proprietà per ½ - 155 mq
15. Terreno riportato al Catasto terreni del Comune di Luzzi (CS) – Contrada Perainette – foglio 16 – particella 475 - Piena proprietà per ½ - 8000 mq



Ubicazione del Comune degli immobili sottoposti a pignoramento:





2. ITER DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data 19 aprile 2013 alle ore 10:30 è stato dato inizio alle operazioni peritali.

In seguito sono stati effettuati gli accessi agli atti detenuti dagli uffici del Catasto di Cosenza, dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari e dall'Ufficio tecnico urbanistico del Comune di Luzzi.

Il verbale del sopralluogo effettuato è riportato nell'allegato 3.

Il sopralluogo si è svolto con la ricognizione generale dei beni sottoposti a pignoramento.

Per valutare i terreni è stato richiesto ed ottenuto dal Comune di Luzzi un certificato di destinazione urbanistica degli stessi (allegato 4).

Sugli immobili oggetto di pignoramento sono state effettuate le visure catastali e sono state anche acquisite le relative planimetrie (allegato 5).

In data 2/7/2013 la scrivente ha effettuato un' ispezione ipotecaria alla Conservatoria dei RR.II. di Cosenza ed ha verificato che sugli immobili non risultavano ulteriori trascrizioni ed iscrizioni successive al 2 agosto 2011 (data dell'atto esecutivo cautelare di pignoramento degli immobili) . In allegato 6 vengono riportate tali certificazioni.

Nel corso del sopralluogo del 19 aprile 2013, il sig. _____ ha esibito i seguenti documenti allegati al verbale in allegato 3:

- *Scrittura privata con accollo del debito, che ha generato l'esecuzione immobiliare, da parte del sig.*
- *Contratto di mutuo fondiario da parte dell'esecutato con il CREDITO COOPERATIVO MEDIOCRATI relativamente agli immobili censiti nel N.C.E.U. del Comune di Luzzi al foglio 17 part. 263 sub 1 e part. 397 sub.2:*
- *Atto preliminare di compravendita tra il sig. _____ (acquirente) e la sig.ra _____ (venditrice) relativa ai beni immobili individuati al Catasto Terreni del Comune di Luzzi al foglio 16 particelle: 469 – 471 – 473 – 475 e 244.*



3. RISPOSTE AI QUESITI

Si riportano di seguito i quesiti posti dalla S.V.I. con le relative risposte.

3.1 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 in capo al debitore 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 di destinazione d'uso, ristrutturazione, ecc.”*

Il sopralluogo effettuato in data 19 aprile 2013 nonché le indagini esperite presso gli uffici competenti hanno consentito di stabilire quanto segue.



Beni sottoposti a pignoramento come da atto notificato in data 20/6/2011

1. Immobile riportato al N.C.E.U. del Comune di Luzzi (CS) – Contrada Muri – foglio 17 – particella 263, sub. 1 Abitazione – Piena proprietà

L'immobile oggetto dell'esecuzione è un'abitazione civile di tipo economico (A3) di 6.5 vani posta a piano terra e con la seguente distribuzione planimetrica:

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Cosenza

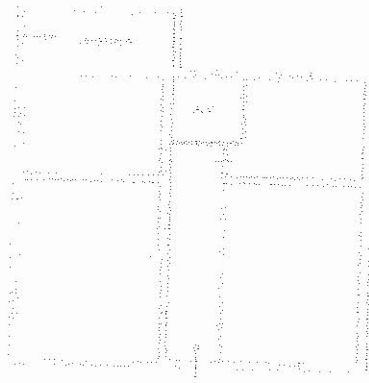
Subordinazione catastale n. 104/01/01 del 13/03/2008
Pianimetria di A.T. n. 200 del Comune di Luzzi
Contrada Muri

Identificativo Catastale
Divisione:
Foglio: 17
Particella: 263
Subalterno: 1

Completata da:
Incarico alla data:
Cognome:
Prov. Cosenza P. 0428

Scala n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA
(M = 3,00)



Nord

Ufficio Provinciale di Cosenza

Data: 14/05/2013 - n. CS0100008 - Richiedente CTU FANTOZZI IOLE
Tot. schede: 1 - Formato di acc. A4(210x297) - Ent. di scatto: 1:100



Tale immobile è l'abitazione dell'esecutato sig. _____ e della sua famiglia.

L'appartamento ha una superficie di 144 metri quadrati lordi ed un'altezza netta di 3 m.

Tali dati sono stati determinati dalla planimetria catastale e da opportune verifiche in sede di sopralluogo.

L'orientamento dell'appartamento è quello indicato nella planimetria catastale.

Tale immobile risulta gravato di mutuo fondiario (pari a 70.000 €) contratto in data 14 ottobre 2004 con il CREDITO COOPERATIVO MEDIOCRATI SCRL (come risulta dall'atto riportato in allegato 3 redatto dal Notaio Sergio Cappelli e registrato in data 19 ottobre 2004 con il n. 101912 serie 1T presso l'Agenzia delle Entrate di Acri (CS)).

2. Immobile riportato al N.C.E.U. del Comune di Luzzi (CS) – Contrada Muri – foglio 17 – particella 263, sub. 2 - Mansarda ancora in costruzione – Piena proprietà

Tale immobile è una mansarda, circa della stessa grandezza dell'appartamento sottostante sopra descritto, **ancora in costruzione**, situata al 1° piano e ancora non accatastata.



3. Immobile riportato al N.C.E.U. del Comune di Luzzi (CS) - Contrada Muri - foglio 17 - particella 397, sub. 2 - Magazzino - Piena proprietà

L'immobile oggetto dell'esecuzione è un magazzino di un solo vano posto a piano terra, alto 2,60 m., con una superficie di 22 mq, con le seguenti dimensioni e distribuzione planimetrica:

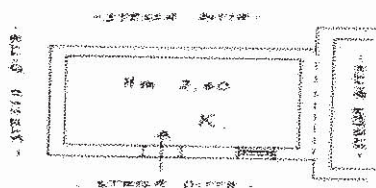
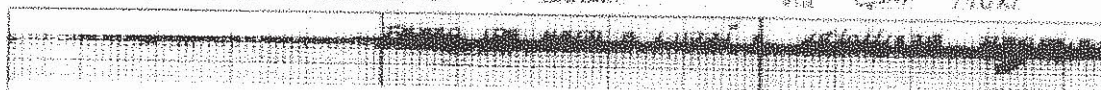
Ufficio Catastro - Direzione Generale del Catasto e dei SS.TT.EE - Roma

PRODOTTO DA
Iole Fantozzi



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE
CATASTO EDILIZIO URBANO (P.D.L. 13-4-1939)

Planimetria di un solo vano in Comune di Luzzi via SPA. MURI



S.P. (ABITAZIONE)

Catasto di N.C. Denuncia di variazione Modifica catastale	Comprovata dal GEOMETRA Iole Fantozzi
Modifica catastale Comune di Luzzi (CS) - Foglio 17 - Particella 397 - Sub. 2 Data 24/05/2010	Ufficio Catastro - Direzione Generale del Catasto e dei SS.TT.EE - Roma Ufficio Catastro - Direzione Generale del Catasto e dei SS.TT.EE - Roma Ufficio Catastro - Direzione Generale del Catasto e dei SS.TT.EE - Roma





Tale immobile risulta gravato dallo stesso mutuo fondiario della particella 263 sub. 1 contratto in data 14 ottobre 2004 con il CREDITO COOPERATIVO MEDIOCRATI SCRL (come risulta dall'atto riportato in allegato 3 redatto dal Notaio Sergio Cappelli e registrato in data 19 ottobre 2004 con il n. 101912 serie 1T presso l'Agenzia delle Entrate di Acri (CS)).

L'appartamento ha una superficie di circa 30 metri quadrati lordi ed un'altezza netta di 2,6 m.

**4. Immobile riportato al N.C.E.U. del Comune di Luzzi (CS) – Contrada Muri – foglio 17 – particella 397, sub. 1
Abitazione – Nuda proprietà**

Appartamento di tipo economico (A3) costituito da n. 3 vani ed utilizzato come abitazione dai genitori del sig.

I suddetti genitori sono usufruttuari di tale appartamento per una quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno.

**5. Immobile riportato al N.C.E.U. del Comune di Luzzi (CS) – Contrada Muri – foglio 17 – particella 395, sub. 2
Ente urbano -Corte- Nuda proprietà**

Tale immobile è un cortile di 1176 mq destinato, dallo strumento urbanistico, alla viabilità

6. Fabbricato rurale (solo fondazioni) riportato al Catasto terreni del Comune di Luzzi (CS) – Contrada Muri – foglio 17 – particella 14, Piena proprietà

Tale immobile è costituito dai resti di un fabbricato rurale di 90 mq.

Lo strumento urbanistico vigente (PSC) prevede per il terreno su cui insiste il fabbricato una destinazione d'uso denominata **ATUC (Ambito territoriale urbano consolidato)**.

**7. Immobile riportato al Catasto terreni del Comune di Luzzi (CS) – Contrada Muri – foglio 17 – particella 395, sub. 1
- Corte (ente urbano) – Piena proprietà**

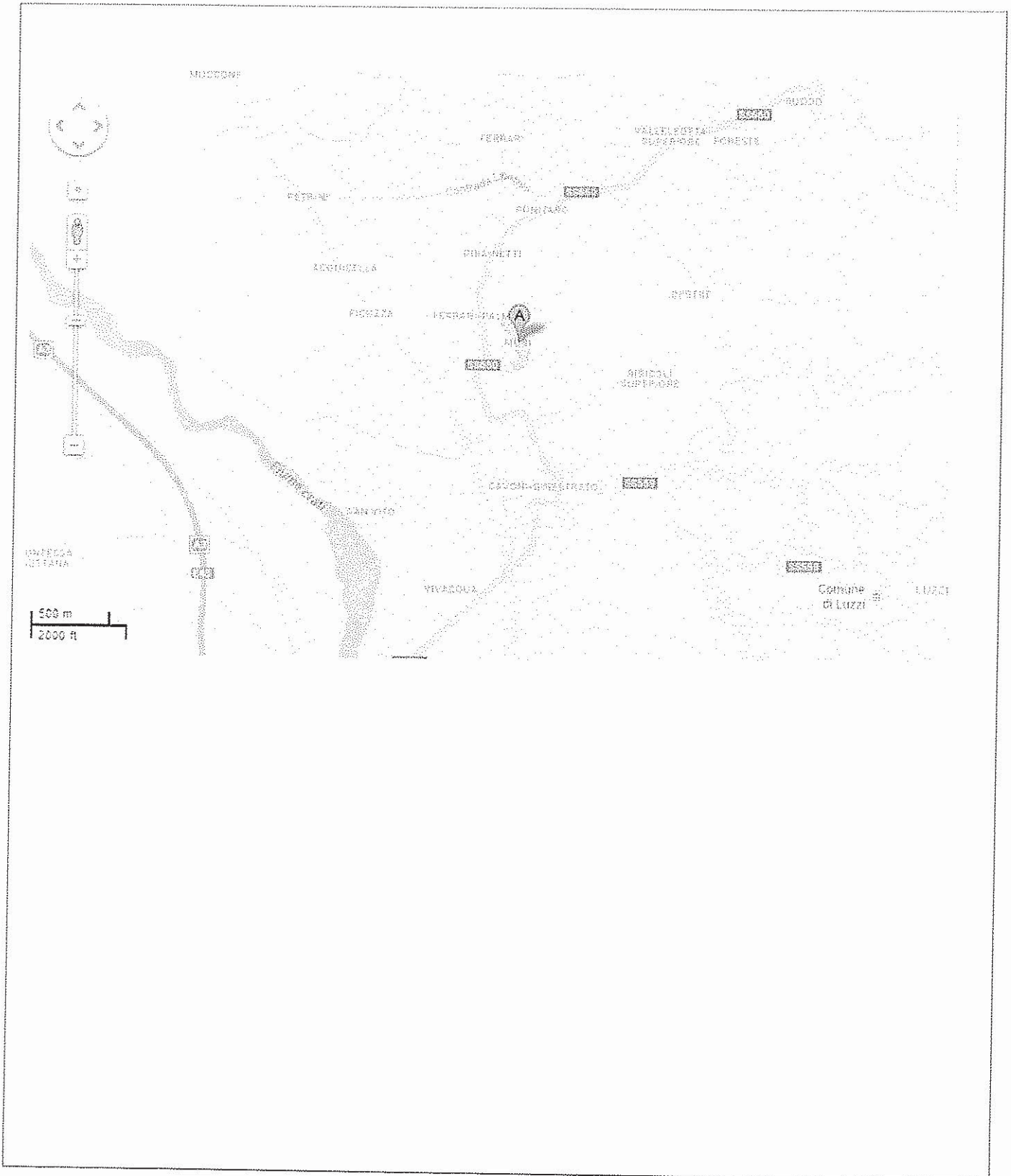
Tale immobile è una corte di 860 mq con servitù di passaggio.

Lo strumento urbanistico vigente (PSC) prevede per tale area una destinazione d'uso denominata **ATUC (Ambito territoriale urbano consolidato)** con un indice convenzionale di edificabilità pari a **0,4 mq/mq** con una superficie edificabile pari a 340 mq.

**8. Terreno riportato al Catasto terreni del Comune di Luzzi (CS) – Contrada Muri – foglio 17 – particella 195
(ex particella 74/b), Piena proprietà -- 1830 mq**

Lo strumento urbanistico vigente (PSC) prevede per tale terreno una destinazione d'uso denominata **ATUC (Ambito territoriale urbano consolidato)** con un indice convenzionale di edificabilità pari a **0,4 mq/mq**.

Il calcolo della superficie edilizia che potrebbe essere realizzata sul terreno fornisce un valore di **732 mq**.







**9. Terreno riportato al Catasto terreni del Comune di Luzzi (CS) – Contrada Muri – foglio 17 – particella 394,
Piena proprietà --- 3770 mq**

Lo strumento urbanistico vigente (PSC) prevede per tale terreno una destinazione d'uso denominata **ATUC (Ambito Territoriale Urbano Consolidato)** con un indice convenzionale di edificabilità pari a **0,4 mq/mq**.

Il calcolo della superficie edilizia che potrebbe essere realizzata sul terreno fornisce un valore di **1508 mq**.





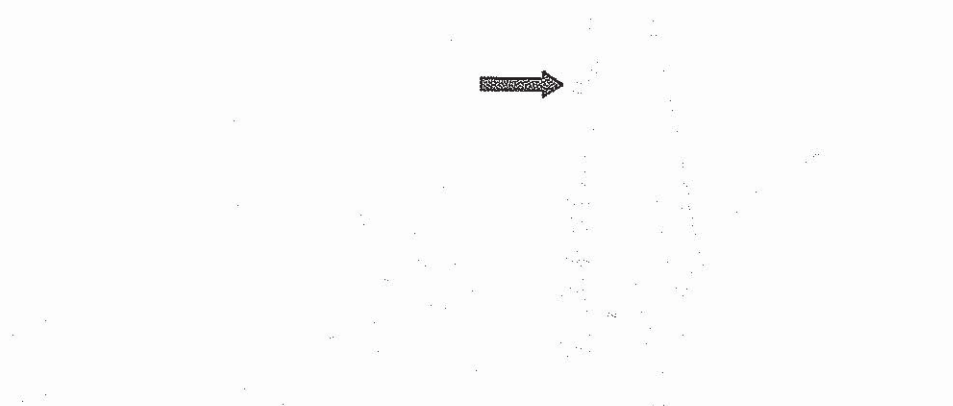
**10. Terreno riportato al Catasto terreni del Comune di Luzzi (CS) – Località Ferrari – foglio 4 – particella 88,
Piena proprietà --- 1450 mq**

Lo strumento urbanistico vigente (Piano Strutturale Comunale) prevede per tale terreno una destinazione d'uso **agricola**.



**11. Terreno riportato al Catasto terreni del Comune di Luzzi (CS) – Contrada Muri – foglio 4 – particella 98,
Piena proprietà --- 5350 mq**

Lo strumento urbanistico vigente (PSC) prevede per tale terreno una destinazione d'uso **agricola**.

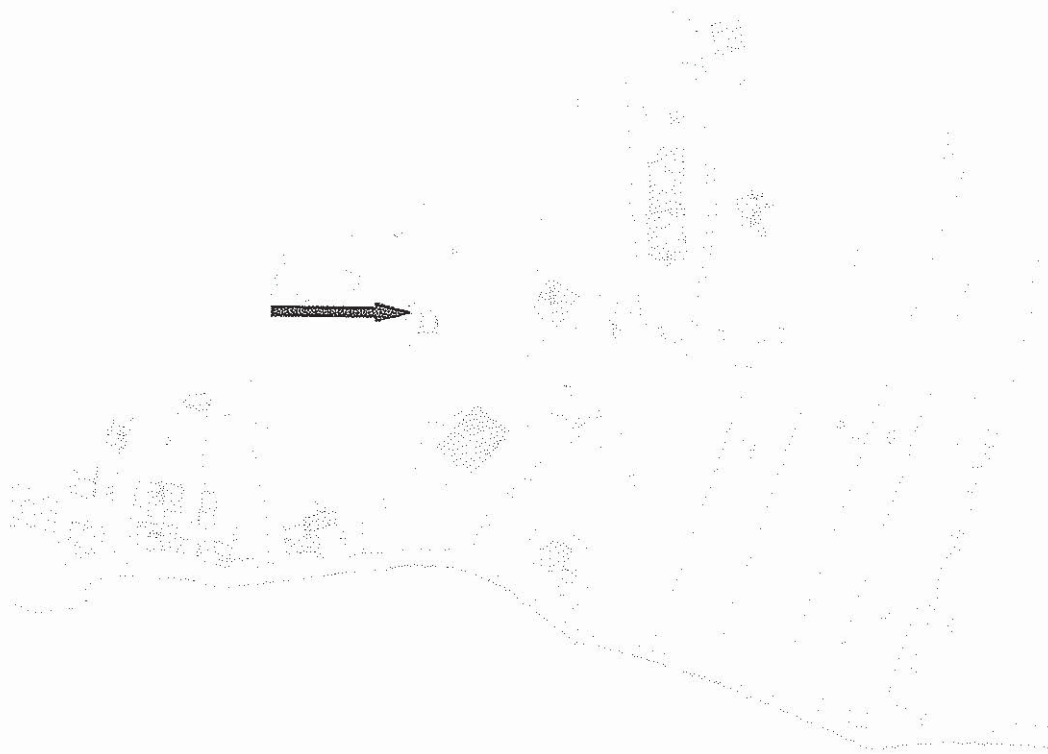




12. Terreno riportato al Catasto terreni del Comune di Luzzi (CS) - Contrada Perainette - foglio 16 - particella 469, - Piena proprietà per $\frac{1}{2}$ - 1720 mq

Lo strumento urbanistico vigente (PSC) prevede per tale terreno una destinazione d'uso denominata **ATUC (Ambito Territoriale Urbano Consolidato)** con un indice convenzionale di edificabilità pari a **0,4 mq/mq**.

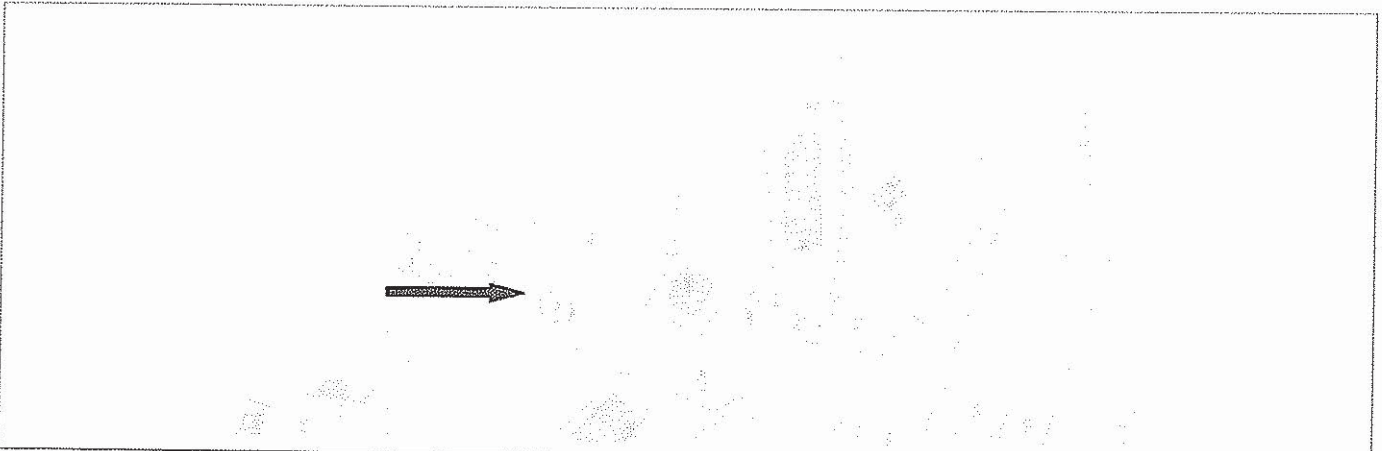
Il calcolo della superficie edilizia che potrebbe essere realizzata sul terreno fornisce un valore di **688 mq**.



13. Terreno riportato al Catasto terreni del Comune di Luzzi (CS) - Contrada Perainette - foglio 16 - particella 471- Piena proprietà per $\frac{1}{2}$ - 640 mq

Lo strumento urbanistico vigente (PSC) prevede per tale terreno una destinazione d'uso mista: una parte (per 550 mq) denominata **ATUC (Ambito Territoriale Urbano Consolidato)** con un indice convenzionale di edificabilità pari a **0,4 mq/mq** e la restante parte (90 mq) destinata alla viabilità.

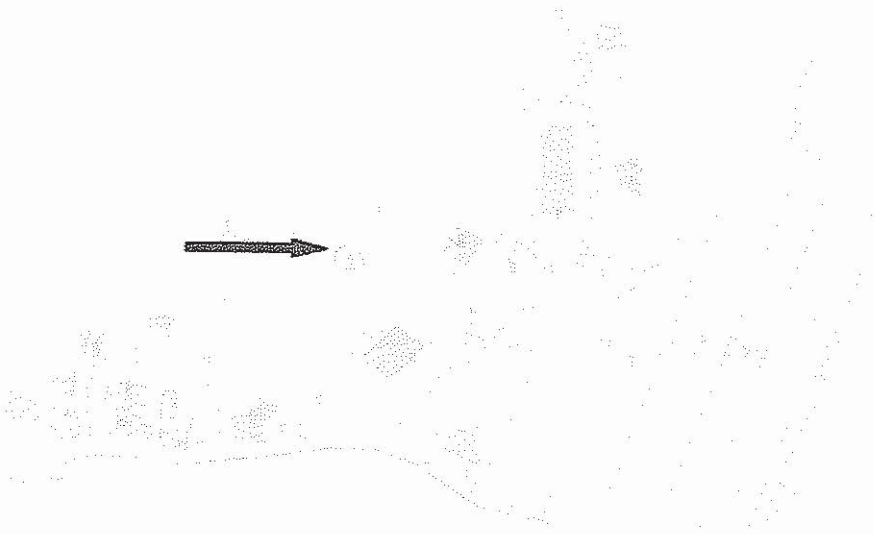
Il calcolo della superficie edilizia che potrebbe essere realizzata sul terreno ATUC fornisce un valore di **220 mq**.



**14. Terreno riportato al Catasto terreni del Comune di Luzzi (CS) - Contrada Perainette - foglio 16 -
particella 473 - Piena proprietà per 1/2 - 155 mq**

Lo strumento urbanistico vigente (PSC) prevede per tale terreno una destinazione d'uso denominata **ATUC (Ambito Territoriale Urbano Consolidato)** con un indice convenzionale di edificabilità pari a **0,4 mq/mq**.

Il calcolo della superficie edilizia che potrebbe essere realizzata sul terreno fornisce un valore di **62 mq**.

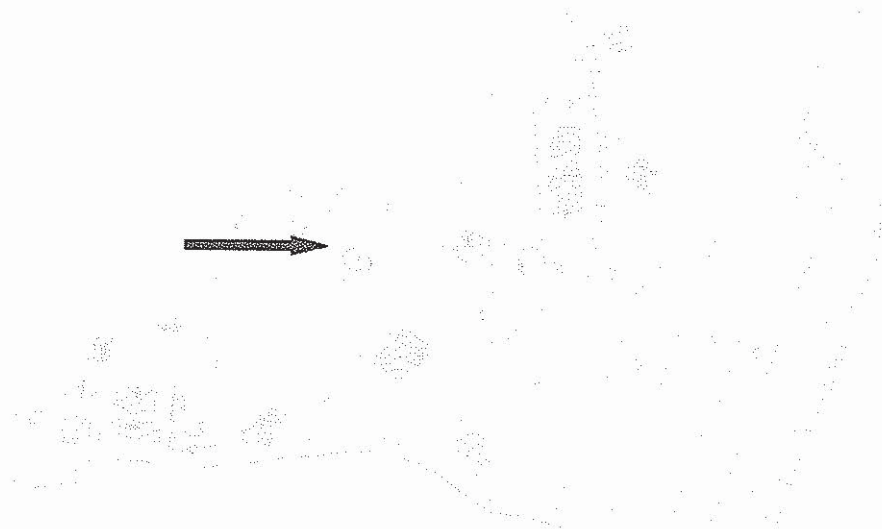




**15. Terreno riportato al Catasto terreni del Comune di Luzzi (CS) – Contrada Perainette – foglio 16 –
particella 475 - Piena proprietà per $\frac{1}{2}$ - 8000 mq**

Lo strumento urbanistico vigente (PSC) prevede per tale terreno una destinazione d'uso denominata **ATUC (Ambito Territoriale Urbano Consolidato)** con un indice convenzionale di edificabilità pari a **0,4 mq/mq**.

Il calcolo della superficie edilizia che potrebbe essere realizzata sul terreno fornisce un valore di **3200 mq**.





3.2 Quesito n.2

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

I fabbricati risultano conformi alla concessione edilizia.

3.3 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)".

Beni sottoposti a pignoramento

1. *Immobile riportato al N.C.E.U. del Comune di Luzzi (CS) – Contrada Muri – foglio 17 – particella 263, sub. 1
Abitazione – Piena proprietà*

Immobile gravato di mutuo fondiario contratto dall'esecutato con il CREDITO COOPERATIVO MEDIOCRATI che si allega in Allegato 3.

Con tale contratto è stata iscritta un'ipoteca (sulla particella 263, sub 1 e sulla particella 397, sub. 2) di complessivi 140.000,00 euro.

2. *Immobile riportato al N.C.E.U. del Comune di Luzzi (CS) – Contrada Muri – foglio 17 – particella 263, sub. 2
Mansarda ancora in costruzione – Piena proprietà*

3. *Immobile riportato al N.C.E.U. del Comune di Luzzi (CS) – Contrada Muri – foglio 17 – particella 397, sub. 2
Magazzino – Piena proprietà*

Immobile gravato di mutuo fondiario contratto dall'esecutato con il CREDITO COOPERATIVO MEDIOCRATI che si allega in Allegato 3.

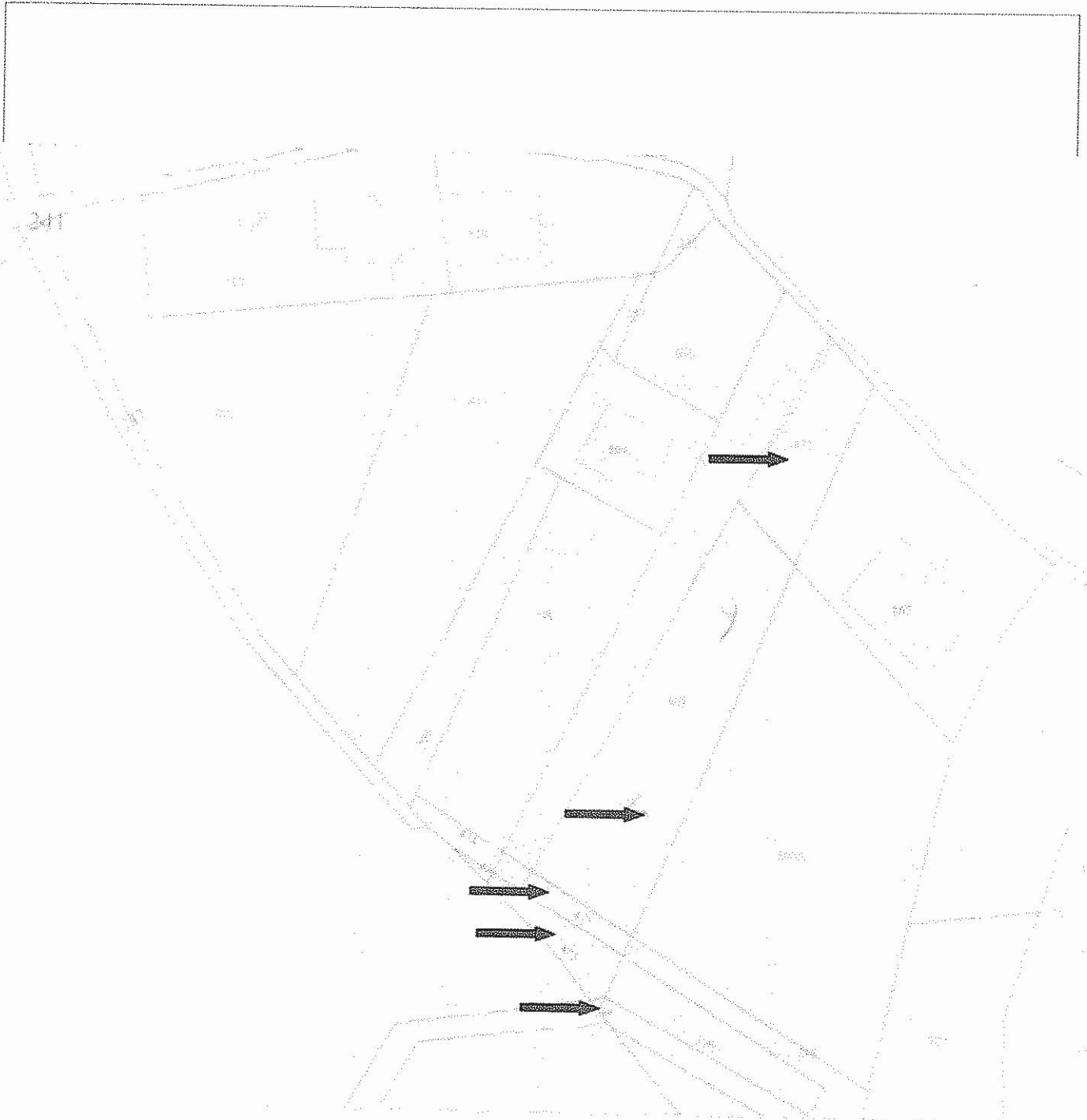
Con tale contratto è stata iscritta un'ipoteca (sulla particella 263, sub 1 e sulla particella 397, sub. 2) di complessivi 140.000,00 euro.

4. *Immobile riportato al N.C.E.U. del Comune di Luzzi (CS) – Contrada Muri – foglio 17 – particella 397, sub. 1
Abitazione – Nuda proprietà*

I genitori dell'esecutato _____ nella donazione effettuata in favore del sig. _____, in data 27/6/2003, si sono riservati il diritto di usufrutto vita natural durante.



Atto del notaio Sergio Cappelli di Bisignano (CS) n. rep. 27898. L'immobile è l'abitazione dei genitori dell'esecutato.		
5. Immobile riportato al N.C.E.U. del Comune di Luzzi (CS) - Contrada Muri - foglio 17 - particella 395, sub. 2 Ente Urbano - corte - Nuda proprietà - 1176 mq.		
I genitori dell'esecutato	nella donazione effettuata in favore del sig.	in
data 27/6/2003, si sono riservati il diritto di usufrutto vita natural durante.		
Atto del notaio Sergio Cappelli di Bisignano (CS) n. rep. 27898.		
6. Fabbricato rurale riportato al Catasto terreni del Comune di Luzzi (CS) - Contrada Muri - foglio 17 - particella 14, Piena proprietà --- 90 mq.		
7. Immobile riportato al N.C.E.U. del Comune di Luzzi (CS) - Contrada Muri - foglio 17 - particella 395, sub. 1 - Corte - Ente Urbano - Piena proprietà - 860 mq.		
8. Terreno riportato al Catasto terreni del Comune di Luzzi (CS) - Contrada Muri - foglio 17 - particella 195, Piena proprietà --- 1830 mq		
9. Terreno riportato al Catasto terreni del Comune di Luzzi (CS) - Contrada Muri - foglio 17 - particella 394, Piena proprietà --- 3770 mq		
10. Terreno riportato al Catasto terreni del Comune di Luzzi (CS) - Località Ferrari - foglio 4 - particella 88, Piena proprietà --- 1450 mq		
11. Terreno riportato al Catasto terreni del Comune di Luzzi (CS) - Contrada Muri - foglio 4 - particella 98, Piena proprietà --- 5350 mq		
12. Terreno riportato al Catasto terreni del Comune di Luzzi (CS) - Contrada Perainette - foglio 16 - particella 469, Piena proprietà 1720 mq - Piena proprietà per 1/2		
In allegato 3 si riporta l'atto preliminare di compravendita del 5/01/2007 con il quale la sig.ra		promette di
vendere tale terreno al sig.	, esecutato.	
13. Terreno riportato al Catasto terreni del Comune di Luzzi (CS) - Contrada Perainette - foglio 16 - particella 471- Piena proprietà per 1/2 - 640 mq		
In allegato 3 si riporta l'atto preliminare di compravendita del 5/01/2007 con il quale la sig.ra		promette di
vendere tale terreno al sig.	, esecutato.	
14. Terreno riportato al Catasto terreni del Comune di Luzzi (CS) - Contrada Perainette - foglio 16 - particella 473 - Piena proprietà per 1/2 - 155 mq		
In allegato 3 si riporta l'atto preliminare di compravendita del 5/01/2007 con il quale la sig.ra		promette di
vendere tale terreno al sig.	esecutato.	
15. Terreno riportato al Catasto terreni del Comune di Luzzi (CS) - Contrada Perainette - foglio 16 - particella 475 - Piena proprietà per 1/2 - 8000 mq		
In allegato 3 si riporta l'atto preliminare di compravendita del 5/01/2007 con il quale la sig.ra		promette di
vendere tale terreno al sig.	, esecutato.	



Perainette - Comune di Luzzi - Foglio 16



Le iscrizioni contenute negli atti delle ispezioni ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei Registri di Cosenza e conservate negli atti dell'espropriazione immobiliare sono conformi a quanto rinvenuto dalla scrivente nello stesso Ufficio.

In data 2/7/2013 la scrivente ha effettuato un accesso alla Conservatoria dei RR.II. di Cosenza ed ha verificato che sull'immobile non risultavano ulteriori trascrizioni ed iscrizioni successive alla data di trascrizione richiesta del procedimento di esecuzione immobiliare: 3/8/2011 (allegato 6).

3.4 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".

Lo scopo della valutazione è di attribuire ai beni analizzati il più probabile valore di mercato nel momento attuale.

Metodologia della valutazione per i fabbricati e i terreni agricoli

Per determinare il valore di base degli immobili pignorati è stato utilizzato il cosiddetto "criterio sintetico comparativo".

Per redigere la presente valutazione si è proceduto con indagini sui prezzi praticati nella stessa zona dalle agenzie immobiliari e si sono utilizzate le quotazioni immobiliari dell' OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) su www.agenziaentrate.it riportante:

- i dati relativi al secondo semestre 2012 (ultimo semestre pubblicato) per i fabbricati;
- i valori agricoli medi per i terreni per la provincia di Cosenza (ultimi dati disponibili riferiti all'annualità 2005).

Per quanto riguarda i fabbricati, nella banca dati consultata viene pubblicato semestralmente un listino dei valori al metro quadro per zona e per tipologia abitativa, basato sulle transazioni effettivamente concluse nel semestre precedente.

A partire da queste quotazioni e dai prezzi di vendita delle agenzie immobiliari e dei loro siti internet, si è proceduto applicando un criterio valutativo "di mercato" nato dalla comparazione del bene oggetto di esame con altri beni simili recentemente alienati.

Metodologia della valutazione per i terreni edificabili

Per determinare il valore delle aree edificabili si è proceduto calcolando la differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato (con l'edificazione) ed il costo della trasformazione stessa - "criterio del valore di trasformazione".

I risultati ottenuti sono stati, successivamente, comparati con i prezzi di vendita delle agenzie immobiliari e dei loro siti internet, relativi ad altri beni simili recentemente alienati



Valutazione del valore di mercato degli immobili pignorati

1. Immobile riportato al N.C.E.U. del Comune di Luzzi (CS) – Contrada Muri – foglio 17 – particella 263, sub. 1 Abitazione – Piena proprietà

L'immobile oggetto dell'esecuzione è un'abitazione civile di tipo economico (A3) di 144 mq posta a piano terra.

L'immobile è situato in zona rurale (OMI → codice di zona R1 – microzona catastale n. 1), ha destinazione residenziale, è di tipo economico e presenta un normale stato di conservazione.

Dalla banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle entrate risulta un valore di mercato pari a:

Valore minimo (€/mq)	Valore massimo (€/mq)
255	355

Tenendo conto dei dati forniti dalle agenzie immobiliari, per le quali il prezzo medio risulta pari a

Valore medio (€/mq)
658

si ritiene equo considerare come valore di stima dell'immobile non nuovo:

Valore di stima (€/mq)
480

Da cui si stima il valore dell'immobile (144 mq) in:

Valore immobile
69.120,00 €



2. Immobile riportato al N.C.E.U. del Comune di Luzzi (CS) – Contrada Muri – foglio 17 – particella 263, sub. 2 - Mansarda ancora in costruzione – Piena proprietà

Tale immobile è una mansarda, circa della stessa grandezza dell'appartamento sottostante sopra descritto, **ancora in costruzione**, situata al 1° piano e non ancora accatastata.

Tenuto conto dell'incompletezza dell'immobile si è ritenuta equa la seguente stima:

Valore immobile
35.000,00 €

3. Immobile riportato al N.C.E.U. del Comune di Luzzi (CS) – Contrada Muri – foglio 17 – particella 397, sub. 2 - Magazzino – Piena proprietà

L'immobile oggetto dell'esecuzione è un magazzino di 22 mq, con un solo vano e posto a piano terra.

Valore immobile
10.560,00 €

4. Immobile riportato al N.C.E.U. del Comune di Luzzi (CS) – Contrada Muri – foglio 17 – particella 397, sub. 1 Abitazione – Nuda proprietà

Appartamento di tipo economico (A3) di circa 100 mq, costituito da n. 3 vani ed utilizzato come abitazione dai genitori del sig.

Tale appartamento confina con il magazzino part. 397/sub. 2.

I suddetti genitori sono usufruttuari di tale appartamento per una quota di ½ ciascuno.

Il valore dell'usufrutto è stato calcolato sulla base dell'interesse legale per l'anno 2013 moltiplicato il coefficiente relativo all'età media dei genitori di che trattengono l'usufrutto ottenendo un valore pari al 45% del valore di mercato.

Valore di stima (€/mq)	Valore della nuda proprietà (€/mq)
480	264

Da cui si stima il valore dell'immobile in:

Valore immobile
26.400,00 €



**5. Immobile riportato al N.C.E.U. del Comune di Luzzi (CS) – Contrada Muri – foglio 17 – particella 395, sub. 2
Corte (ente urbano) – Nuda proprietà**

Tale immobile è un cortile di 1176 mq con servitù di passaggio.

Lo strumento urbanistico vigente (PSC) prevede per tale area una destinazione d'uso "Viabilità" (fascia di rispetto – standards urbanistici).

Il valore di tale Corte è stato stimato applicando il criterio di comparazione.

Tenendo conto dei dati forniti dalle agenzie immobiliari, si ritiene considerare come valore di stima della nuda proprietà:

Valore stima (€/mq)
10

Da cui si ottiene:

Valore immobile
11.760,00 €

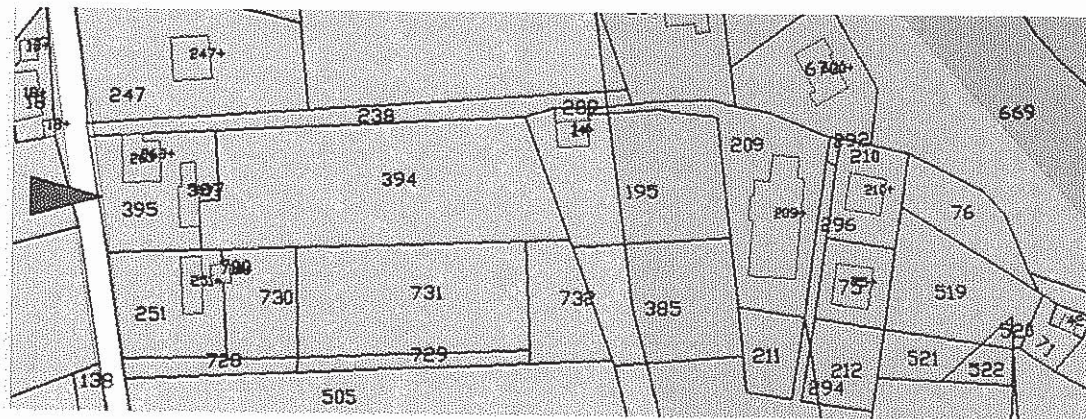
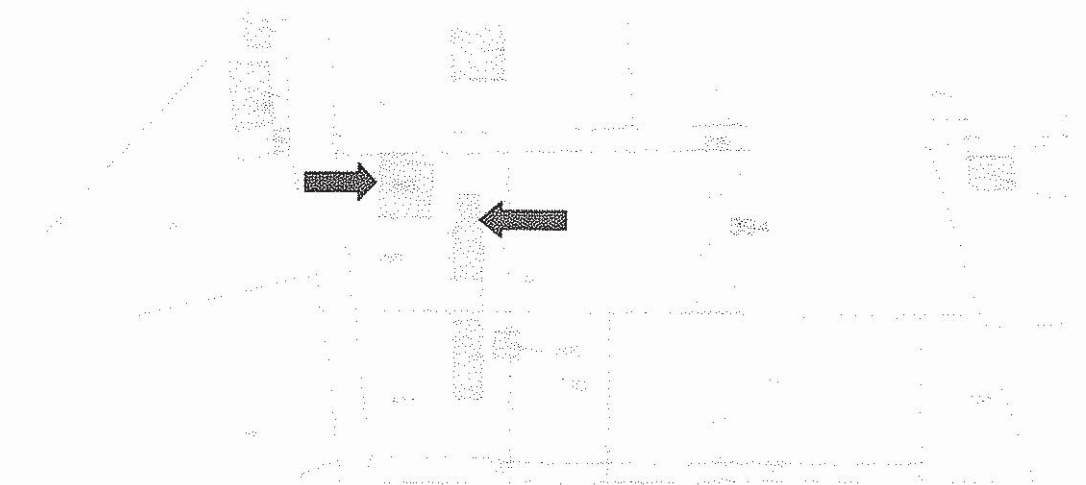


NOTA

L'abitazione occupata dalla famiglia dell'esecutato (part. 263) e quella occupata dai suoi genitori (part. 397 sub1) si affacciano entrambe sulla corte (part. 395 sub. 2) sulla quale i genitori godono di una servitù di passaggio.

Tale corte è divisa in due parti:

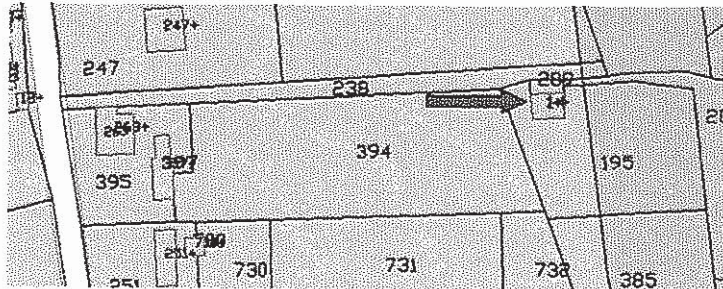
- 395 sub 1 destinata dal P.S.C. ad "ATUC" (Ambito del Territorio Urbano Consolidato - Centro storico e tessuti correnti) di 860 mq;
- 395 sub 2 destinata dal P.S.C. a "Viabilità" di 1176 mq.





6. **Fabbricato rurale (solo fondazioni) riportato al Catasto terreni del Comune di Luzzi (CS) – Contrada Muri – foglio 17 – particella 14, Piena proprietà -- 90 mq**

Lo strumento urbanistico vigente (PSC) prevede per tale terreno una destinazione d'uso denominata **ATUC (Ambito territoriale urbano consolidato)**.



Trattandosi di un rudere, il valore dell'immobile consiste nella volumetria realizzabile a partire dai 90 mq censiti.

Tenendo conto che il valore finale deve considerare anche i costi di demolizione del rudere, con i dati forniti dalle agenzie immobiliari, si ritiene equo considerare il valore medio come valore di stima:

Valore immobile
9.000,00 €

7. **Immobile riportato al N.C.E.U. del Comune di Luzzi (CS) – Contrada Muri – foglio 17 – particella 395, sub. 1 Ente urbano – Corte – Piena proprietà**

Tale immobile è un Corte di 860 mq.

Lo strumento urbanistico vigente (PSC) prevede per tale terreno una destinazione d'uso denominata **ATUC (Ambito territoriale urbano consolidato)– Centro storico e tessuti correnti**.

Si fa notare che il valore di tale corte aggiunge valore alle due abitazioni che vi si affacciano, mentre, in senso assoluto tale immobile potrebbe non essere vendibile sul mercato edilizio in quanto, per edificare non si riuscirebbero a garantire le necessarie distanze dai confini, dalla strada e dagli edifici limitrofi.

Inoltre, le due abitazioni potrebbero essere ampliate sfruttando l'ICE (0,4 mq/mq) che permetterebbe un aumento di superficie pari a 344 mq.

Tenendo conto dei dati forniti dalle agenzie immobiliari, si ritiene considerare come valore di stima:

Valore stima (€/mq)
20

Da cui si ottiene:

Valore immobile
17.200,00 €



8. Terreno riportato al Catasto terreni del Comune di Luzzi (CS) - Contrada Muri - foglio 17 - particella 195 (ex particella 74/b), Piena proprietà --- 1830 mq

Lo strumento urbanistico vigente (PSC) prevede per tale terreno una destinazione d'uso denominata **ATUC (Ambito territoriale urbano consolidato)** con un indice convenzionale di edificabilità pari a **0,4 mq/mq**.

Il calcolo della superficie edilizia che potrebbe essere realizzata sul terreno fornisce un valore di **732 mq**.

La stima è stata effettuata sia applicando il criterio del valore di trasformazione e sia considerando i prezzi di vendita richiesti dalle agenzie immobiliari per terreni con le stesse caratteristiche.

Applicazione del criterio di trasformazione

Prezzo di vendita al mq degli appartamenti nella stessa zona	850 €/mq
Costo di costruzione per fabbricati residenziali	230 €/mq
Utile d'impresa (10% del prezzo di vendita)	80 €/mq

Nel caso specifico:

Ricavo dalla vendita di 732 mq	622.200,00 €
Costo di costruzione di 732 mq	505.080,00 €
Utile d'impresa su 732 mq	62.220,00 €
Valore del terreno	54.900,00 €

Prezzo di vendita medio praticato dalle agenzie immobiliari

Prezzo di vendita medio €/mq	Valore del terreno
45,00 €	82.350,00 €

Valore stimato (valore medio)

Stima del valore del terreno
68.625,00 € pari a 37,5 €/mq



9. Terreno riportato al Catasto terreni del Comune di Luzzi (CS) – Contrada Muri – foglio 17 – particella 394, Piena proprietà --- 3770 mq

Lo strumento urbanistico vigente (PSC) prevede per tale terreno una destinazione d'uso denominata **ATUC (Ambito Territoriale Urbano Consolidato)** con un indice convenzionale di edificabilità pari a **0,4 mq/mq**.

Il calcolo della superficie edilizia che potrebbe essere realizzata sul terreno fornisce un valore di **1508 mq**.

La stima è stata effettuata come nel caso precedente applicando sia il criterio del valore di trasformazione e sia considerando i prezzi di vendita richiesti dalle agenzie immobiliari per terreni con le stesse caratteristiche con un valore di stima a metro quadrato pari a:

Stima del valore del terreno
37,5 €/mq

Valore immobile
141.375,00 €

10. Terreno riportato al Catasto terreni del Comune di Luzzi (CS) – Località Ferrari – foglio 4 – particella 88, Piena proprietà --- 1450 mq

Lo strumento urbanistico vigente (PSC) prevede per tale terreno una destinazione d'uso **agricola**.

Tenendo conto dei dati forniti dalle agenzie immobiliari, si ritiene equo considerare come valore di stima:

Valore medio (€/mq)
4

Da cui si stima il valore dell'immobile (1450 mq) in:

Valore immobile
5.800,00 €



11. Terreno riportato al Catasto terreni del Comune di Luzzi (CS) – Contrada Muri – foglio 4 – particella 98, Piena proprietà --- 5350 mq

Lo strumento urbanistico vigente (PSC) prevede per tale terreno una destinazione d'uso **agricola**.

Tenendo conto dei dati forniti dalle agenzie immobiliari, si ritiene equo considerare come valore di stima:

Valore medio (€/mq)
4

Da cui si stima il valore dell'immobile (5350 mq) in:

Valore immobile
21.400,00 €

12. Terreno riportato al Catasto terreni del Comune di Luzzi (CS) – Contrada Perainette – foglio 16 – particella 469, - Piena proprietà per ½ - 1720 mq

Lo strumento urbanistico vigente (PSC) prevede per tale terreno una destinazione d'uso denominata **ATUC (Ambito Territoriale Urbano Consolidato)** con un indice convenzionale di edificabilità pari a **0,4 mq/mq**.

Il calcolo della superficie edilizia che potrebbe essere realizzata sul terreno fornisce un valore di **688 mq**.

La stima è stata effettuata come nel caso precedente applicando sia il criterio del valore di trasformazione e sia considerando i prezzi di vendita richiesti dalle agenzie immobiliari per terreni con le stesse caratteristiche con un valore di stima a metro quadrato pari a:

Stima del valore del terreno
37,5 €/mq

Valore immobile
64.500,00 €



13. Terreno riportato al Catasto terreni del Comune di Luzzi (CS) – Contrada Perainette – foglio 16 – particella 471- Piena proprietà per ½ - 640 mq

Lo strumento urbanistico vigente (PSC) prevede per tale terreno una destinazione d'uso mista: una parte (per 550 mq) denominata **ATUC (Ambito Territoriale Urbano Consolidato)** con un indice convenzionale di edificabilità pari a **0,4 mq/mq** e la restante parte (90 mq) destinata alla viabilità.

Il calcolo della superficie edilizia che potrebbe essere realizzata sul terreno ATUC fornisce un valore di **220 mq**.

La stima è stata effettuata come nel caso precedente applicando sia il criterio del valore di trasformazione e sia considerando i prezzi di vendita richiesti dalle agenzie immobiliari per terreni con le stesse caratteristiche con un valore di stima a metro quadrato pari a:

Stima del valore del terreno
37,5 €/mq

Valore immobile
24.000,00 €

14. Terreno riportato al Catasto terreni del Comune di Luzzi (CS) – Contrada Perainette – foglio 16 – particella 473 - Piena proprietà per ½ -155 mq

Lo strumento urbanistico vigente (PSC) prevede per tale terreno una destinazione d'uso denominata **ATUC (Ambito Territoriale Urbano Consolidato)** con un indice convenzionale di edificabilità pari a **0,4 mq/mq**.

Il calcolo della superficie edilizia che potrebbe essere realizzata sul terreno fornisce un valore di **62 mq**.

La stima è stata effettuata come nel caso precedente applicando sia il criterio del valore di trasformazione e sia considerando i prezzi di vendita richiesti dalle agenzie immobiliari per terreni con le stesse caratteristiche con un valore di stima a metro quadrato pari a:

Stima del valore del terreno
37,5 €/mq

Valore immobile
5.812,50 €



15. Terreno riportato al Catasto terreni del Comune di Luzzi (CS) – Contrada Perainette – foglio 16 – particella 475 - Piena proprietà per ½ - 8000 mq

Lo strumento urbanistico vigente (PSC) prevede per tale terreno una destinazione d'uso denominata **ATUC (Ambito Territoriale Urbano Consolidato)** con un indice convenzionale di edificabilità pari a **0,4 mq/mq**.

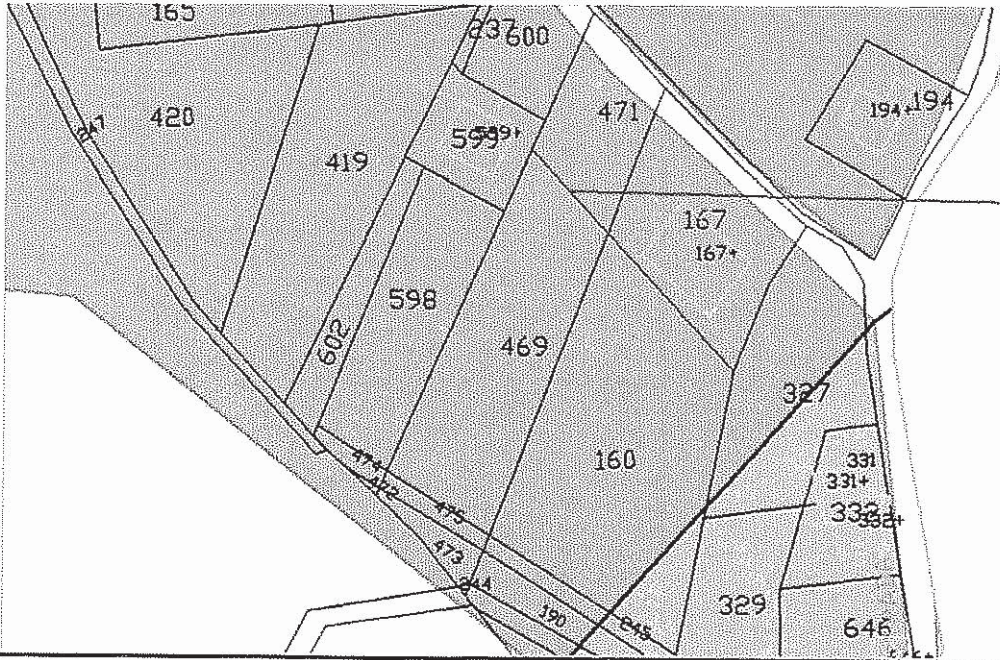
Il calcolo della superficie edilizia che potrebbe essere realizzata sul terreno fornisce un valore di **3200 mq**.

La stima è stata effettuata come nel caso precedente applicando sia il criterio del valore di trasformazione e sia considerando i prezzi di vendita richiesti dalle agenzie immobiliari per terreni con le stesse caratteristiche con un valore di stima a metro quadrato pari a:

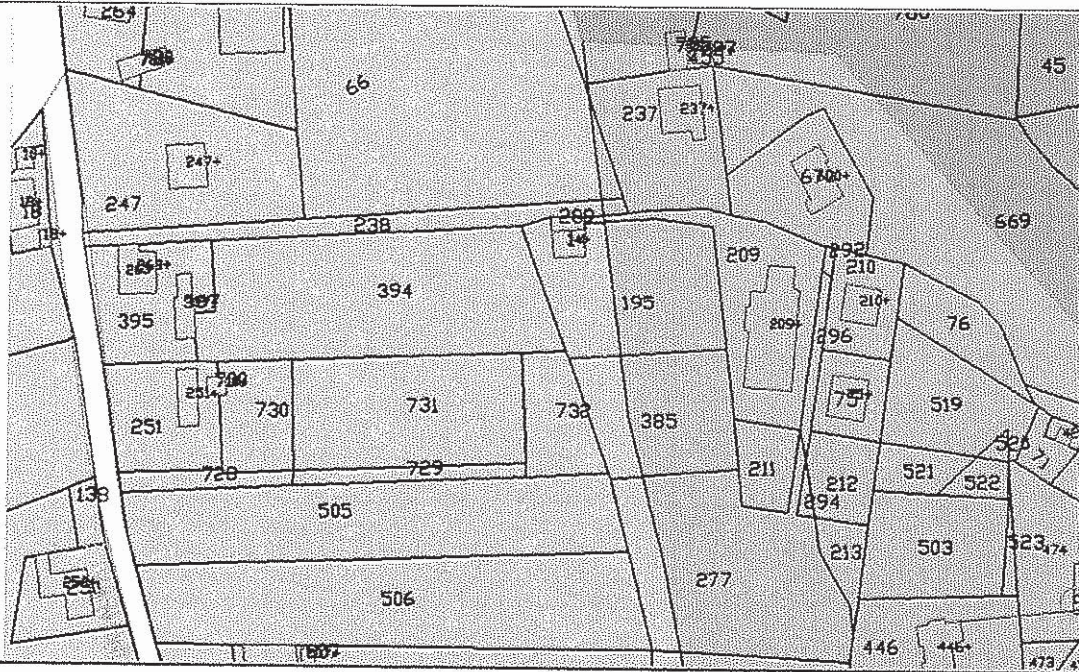
Stima del valore del terreno
37,5 €/mq
Valore immobile
300.000,00 €



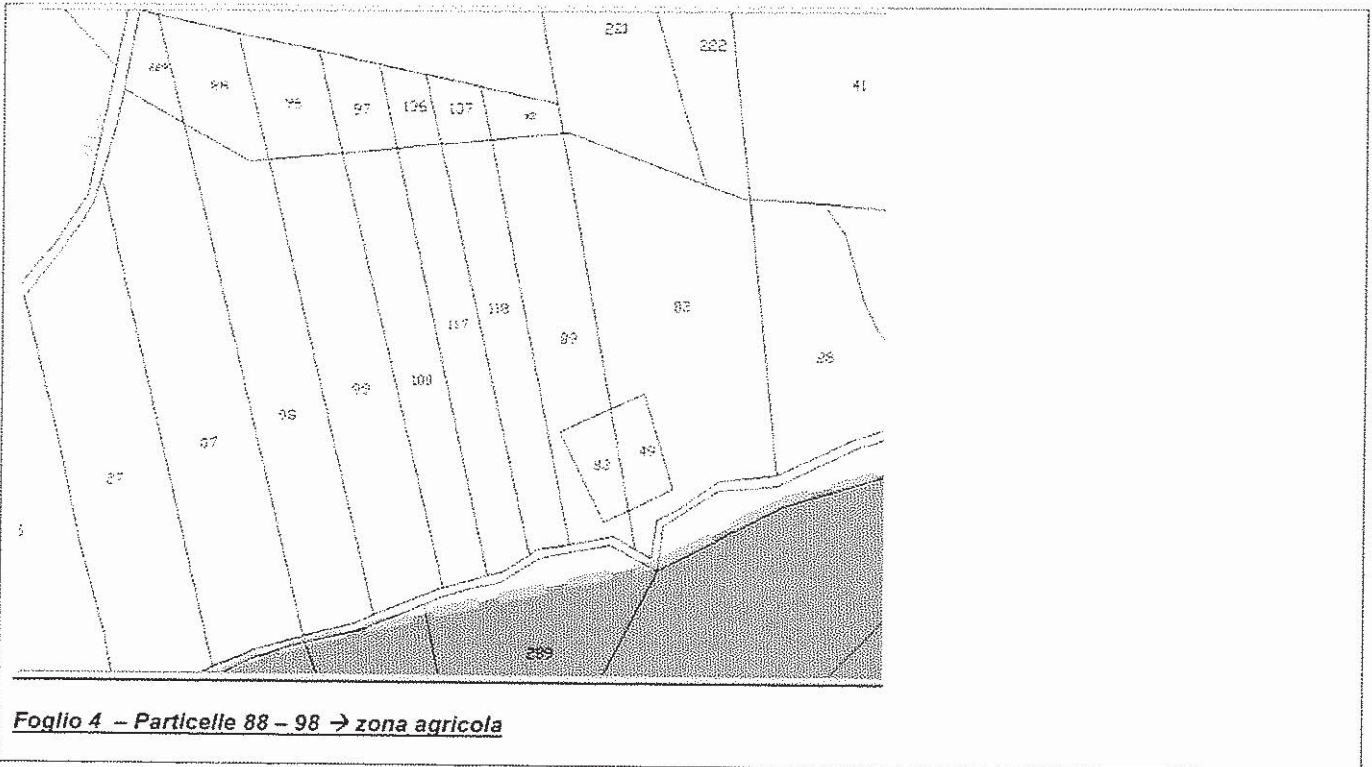
RIEPILOGO DESTINAZIONE URBANISTICA TERRENI



Foglio 16 – Particelle 469 – 471 – 473 – 475
ATUC zona valle - 2° ordine - 2ª fascia - € 9,00 mq ai fini ICI



Foglio 17 – Particelle 14 – 195 – 394 – 395
Per le particelle 394 - 395 e parte della 195 → ATUC – zona valle – 2° ordine – 1ª fascia - € 15,00 mq ai fini ICI
Per le particelle 14 e parte della 195 → ATUC – zona valle – 2° ordine – 2ª fascia - € 9,00 mq ai fini ICI





3.5 Quesito n.5

"Suggerire l'opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati indicandone i motivi":

Si suggerisce di creare il Lotto 1 come di seguito evidenziato al fine di dare maggiore funzionalità alle corti esterne.

Negli altri casi, ogni immobile della lista che segue può rappresentare un lotto in modo da permettere l'accesso all'asta a più persone possibili.

Beni sottoposti a pignoramento

LOTTO 1

Immobile riportato al N.C.E.U. del Comune di Luzzi (CS) – Contrada Muri – foglio 17 – particella 263, sub. 1
Abitazione – Piena proprietà

Immobile riportato al N.C.E.U. del Comune di Luzzi (CS) – Contrada Muri – foglio 17 – particella 263, sub. 2
Mansarda ancora in costruzione – Piena proprietà

Immobile riportato al N.C.E.U. del Comune di Luzzi (CS) – Contrada Muri – foglio 17 – particella 397, sub. 2
Magazzino – Piena proprietà – 22 mq

Immobile riportato al N.C.E.U. del Comune di Luzzi (CS) – Contrada Muri – foglio 17 – particella 397, sub. 1
Abitazione – Nuda proprietà

Immobile riportato al N.C.E.U. del Comune di Luzzi (CS) – Contrada Muri – foglio 17 – particella 395, sub. 2
Ente urbano -corte – Nuda proprietà – 1176 mq

Immobile riportato al N.C.E.U. del Comune di Luzzi (CS) – Contrada Muri – foglio 17 – particella 395, sub. 1
Ente urbano -corte – Piena proprietà – 860 mq

LOTTO 2

Fabbricato rurale riportato al Catasto terreni del Comune di Luzzi (CS) – Contrada Muri – foglio 17 – particella 14. Piena proprietà -- 90 mq

LOTTO 3

Terreno riportato al Catasto terreni del Comune di Luzzi (CS) – Contrada Muri – foglio 17 – particella 195. Piena proprietà -- 1830 mq

LOTTO 4

Terreno riportato al Catasto terreni del Comune di Luzzi (CS) – Contrada Muri – foglio 17 – particella 394. Piena proprietà -- 3770 mq

LOTTO 5

Terreno riportato al Catasto terreni del Comune di Luzzi (CS) – Località Ferrari – foglio 4 – particella 88. Piena proprietà -- 1450 mq

LOTTO 6

Terreno riportato al Catasto terreni del Comune di Luzzi (CS) – Contrada Muri – foglio 4 – particella 98. Piena proprietà -- 5350 mq

LOTTO 7

Terreno riportato al Catasto terreni del Comune di Luzzi (CS) – Contrada Perainette – foglio 16 – particella 469. Piena proprietà 1720 mq - Piena proprietà per $\frac{1}{2}$

LOTTO 8

Terreno riportato al Catasto terreni del Comune di Luzzi (CS) – Contrada Perainette – foglio 16 – particella 471- Piena proprietà per $\frac{1}{2}$ - 640 mq

LOTTO 9

Terreno riportato al Catasto terreni del Comune di Luzzi (CS) – Contrada Perainette – foglio 16 – particella 473 - Piena proprietà per $\frac{1}{2}$ - 155 mq

LOTTO 10

Terreno riportato al Catasto terreni del Comune di Luzzi (CS) – Contrada Perainette – foglio 16 – particella 475 - Piena proprietà per $\frac{1}{2}$ - 8000 mq



3.6 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":

I beni potranno essere trasferiti con delle normali compravendite da soggetto privato.

3.7 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":

BENI PIGNORATI	LIMITAZIONI E VINCOLI	PREZZO BASE
1. Immobile riportato al N.C.E.U. del Comune di Luzzi (CS) – Contrada Muri – foglio 17 – particella 263, sub. 1 Abitazione – Piena proprietà UTILIZZATO	Immobile gravato di mutuo fondiario contratto dall'esecutato con il CREDITO COOPERATIVO MEDIOCRATI che si allega in Allegato 3. Con tale contratto è stata iscritta un'ipoteca (sulla particella 263, sub 1 e sulla particella 397, sub. 2) di complessivi 140.000,00 euro.	69.120,00 €
2. Immobile riportato al N.C.E.U. del Comune di Luzzi (CS) – Contrada Muri – foglio 17 – particella 263, sub. 2 Mansarda ancora in costruzione – Piena proprietà	-----	35.000,00 €
3. Immobile riportato al N.C.E.U. del Comune di Luzzi (CS) – Contrada Muri – foglio 17 – particella 397, sub. 2 Magazzino – Piena proprietà	-----	10.000,00 €
4. Immobile riportato al N.C.E.U. del Comune di Luzzi (CS) – Contrada Muri – foglio 17 – particella 397, sub. 1 Abitazione – Nuda proprietà UTILIZZATO	Solo nuda proprietà. I genitori dell'esecutato nella donazione effettuata in favore del sig. in data 27/6/2003, si sono riservati il diritto di usufrutto vita natural durante.	26.400,00 €
5. Immobile riportato al N.C.E.U. del Comune di Luzzi (CS) – Contrada Muri – foglio 17 – particella 395, sub. 2 Ente urbano -corte – Nuda proprietà – 1176 mq	Solo nuda proprietà. I genitori dell'esecutato nella donazione effettuata in favore del sig. in data 27/6/2003, si sono riservati il diritto di usufrutto vita natural durante.	11.760,00 €



6. Fabbricato rurale riportato al Catasto terreni del Comune di Luzzi (CS) - Contrada Muri - foglio 17 - particella 14, Piena proprietà --- 90 mq	-----	9.000,00 €
7. Immobile riportato al N.C.E.U. del Comune di Luzzi (CS) - Contrada Muri - foglio 17 - particella 395, sub. 1 Ente urbano -corte - Piena proprietà - 860 mq	-----	17.200,00 €
8. Terreno riportato al Catasto terreni del Comune di Luzzi (CS) - Contrada Muri - foglio 17 - particella 195, Piena proprietà --- 1830 mq	-----	68.625,00 €
9. Terreno riportato al Catasto terreni del Comune di Luzzi (CS) - Contrada Muri - foglio 17 - particella 394, Piena proprietà --- 3770 mq	-----	141.375,00 €
10. Terreno riportato al Catasto terreni del Comune di Luzzi (CS) - Località Ferrari - foglio 4 - particella 88, Piena proprietà --- 1450 mq	-----	5.800,00 €
11. Terreno riportato al Catasto terreni del Comune di Luzzi (CS) - Contrada Muri - foglio 4 - particella 98, Piena proprietà --- 5350 mq	-----	21.400,00 €
12. Terreno riportato al Catasto terreni del Comune di Luzzi (CS) - Contrada Perainette - foglio 16 - particella 469, Piena proprietà 1720 mq - Piena proprietà per ½	In allegato 3 si riporta l'atto preliminare di compravendita del 5/01/2007 con il quale la sig.ra . promette di vendere tale terreno al sig. . esecutato.	64.500,00 €
13. Terreno riportato al Catasto terreni del Comune di Luzzi (CS) - Contrada Perainette - foglio 16 - particella 471- Piena proprietà per ½ - 640 mq	In allegato 3 si riporta l'atto preliminare di compravendita del 5/01/2007 con il quale la sig.ra . promette di vendere tale terreno al sig. . esecutato.	24.000,00 €
14. Terreno riportato al Catasto terreni del Comune di Luzzi (CS) - Contrada Perainette - foglio 16 - particella 473 - Piena proprietà per ½ -155 mq	In allegato 3 si riporta l'atto preliminare di compravendita del 5/01/2007 con il quale la sig.ra . promette di vendere tale terreno al sig. . esecutato.	5.812,50 €
15. Terreno riportato al Catasto terreni del Comune di Luzzi (CS) - Contrada Perainette - foglio 16 - particella 475 - Piena proprietà per ½ - 8000 mq	In allegato 3 si riporta l'atto preliminare di compravendita del 5/01/2007 con il quale la sig.ra . promette di vendere tale terreno al sig. . esecutato.	300.000,00 €
	TOTALE	809.992,50 €



COMUNE DI LUZZI

87040 (Provincia Di Cosenza)

Tel. 0984/549030 – Fax 0984/549239 - P. IVA 01080090788 – C.F. 80007890785

SETTORE ASSETTO E GESTIONE DEL TERRITORIO CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Vista la richiesta dell'ing. **Iole Fantozzi**, in qualità di CTU del Tribunale di Cosenza, acquisita in data 23/04/2013 prot. n. 4979 di questo Comune, intesa ad ottenere il rilascio di un certificato di destinazione urbanistica;

Vista l'attestazione dell'avvenuto versamento di Euro 50,00 (Cinquanta/00) per diritti di segreteria sul c/c postale n. 304899 intestato al Comune di Luzzi con bollettino postale n. 0100 del 28/05/2013;

Visto il vigente Piano Strutturale Strategico Comunale, approvato in data 22/07/2009 con Delibera del Consiglio Comunale n. 12;

SI ATTESTA:

che il terreno distinto in catasto al Foglio n. 16, particelle n. 88, 98, al Foglio n. 16, particelle n. 469, 471, 473, 475 e al Foglio n. 17, particelle n. 14, 195, 394, 395, è assoggettato alle seguenti prescrizioni urbanistiche:

Foglio n.	Particelle n.	Destinazione di P.S.C. approvato in data 22/07/2009 in vigore dal 07/08/2009	Vincoli
4	88	Zona Agricola	=====
4	98	Zona Agricola	=====
16	469	Zona ATUC	=====
16	471	Parte zona ATUC (mq. 550 circa)	=====
		Parte Viabilità	
16	473	Zona ATUC	=====
16	475	Zona ATUC	=====
17	14	Zona ATUC	=====
17	195	Zona ATUC	=====
17	394	Zona ATUC	=====
17	395	Parte zona ATUC (mq. 850 circa)	=====
		Parte Viabilità	

ATUC - destinazione PSC (ambito territoriale urbano consolidato) ICE= 0.4 mq/mq.
Si rilascia a richiesta di parte, per gli usi consentiti dalla Legge.

Luzzi, li 29/05/2013.



II RESPONSABILE DEL SETTORE
(Ing. Alfonsina Lanoce)