
TRIBUNALE DI COSENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice: Dott. Giuseppe Greco

Consulenza Tecnica d'Ufficio del procedimento n. **64/2008 R.E.**

*Ad istanza di Banca di Credito Cooperativo di San Vincenzo la Costa CS
in danno di*

RELAZIONE DI STIMA

Il C.T.U.
Ing. Luigi Mazzuca

Cosenza, lì 05/07/2010

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

PROCEDURA 64/2008 R.Es.

*ad istanza di Banca di Credito Cooperativo di San Vincenzo La Costa
in danno di*

Il sottoscritto Ing. Luigi Mazzuca, iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio, sezione *Ingegneri*, al n. 2970, con studio tecnico a Cosenza in Via F. La Camera, palazzo "Nigro", telefono 349.5930662 e fax 0984.22655, nominato CTU in data 21/05/2009, ha ricevuto l'incarico in data 11/05/2010 dall'I.II.mo Dott. Giuseppe Greco, Giudice dell'Esecuzione, di redigere relazione tecnica estimativa degli immobili oggetto di pignoramento.

Per come preventivamente comunicato alle parti a mezzo raccomandate A.R. spedite il 25/05/2010, il CTU, fissava la data di inizio delle operazioni peritali e relativo sopralluogo per prendere visione dei beni pignorati il 05/06/2010 (Cfr. All. A). Nel citato sopralluogo il CTU accedeva in parte agli immobili pignorati e, alla presenza del Sig. in qualità di figlio dell'esecutato nonché marito della Sig.ra pure lei esecutata, ed alla presenza dell'Ing. Mariano Bruno, collaboratore del CTU, eseguiva il rilievo fotografico e planimetrico del solo appezzamento di terreno in agro del Comune di Luzzi CS, redigendo apposito verbale. Il sopralluogo veniva quindi rinviato al 07/06/2010 per prendere visione delle unità immobiliari pignorate site in Luzzi CS alla via Caruso, civico 162 (Cfr. All. B).

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

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

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

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

Gli immobili oggetto di pignoramento sono costituiti, secondo quanto riportato nell'atto di pignoramento immobiliare, trascritto all'Agenzia del Territorio di Cosenza, Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) in data 22/04/2008 ai nn. 12286 R.G. e 8280 R.P., da un appezzamento di terreno e da un appartamento, con lastrico solare, siti nel Comune di Luzzi CS.

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

Tabella 1

Immobile	Descrizione sintetica	Dati catastali
I	Terreno in agro del Comune di Luzzi CS	Foglio 16, particella 21, seminativo irriguo, classe 1, superficie are 30 ca 20, proprietà per 1000/1000 di
II	Appartamento sito in Luzzi CS via Caruso, 162	Foglio 43, particella 749, sub. 10, categoria A/3, classe 2, vani 6.5, piano primo, proprietà per 1000/1000 di
III	Lastrico solare sito in Luzzi CS via Caruso, 162	Foglio 43, particella 749, sub. 9, proprietà per 1000/1000 di

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

Scheda 1: Terreno in agro del Comune di Luzzi CS (Immobile I)

Elementi	Descrizione sintetica														
A) <i>Ubicazione</i>	L'appezzamento di terreno oggetto di pignoramento è sito in agro del Comune di Luzzi CS, località "Acquicelle", direttamente prospiciente strada provinciale SP 234, in posizione intermedia tra la località "Cavoni" e "Petrini". È posto a circa 6 km dal centro di Luzzi CS, a circa 7 km dallo svincolo autostradale A3 di Montalto Uffugo e a 9 km dallo svincolo di Torano Castello.														
B) <i>Caratteri generali e tipologici</i>	Il terreno suindicato presenta un profilo altimetrico costante con un andamento pianeggiante. Si presenta di forma rettangolare allungata con uno dei due lati corti direttamente prospiciente la strada provinciale SP 234. All'atto del sopralluogo non erano presenti colture in atto e lo stesso si presentava lavorato e pronto per la semina. Ad oggi, con il nuovo strumento urbanistico del Comune di Luzzi CS, il terreno è edificabile con una fascia destinata alla viabilità.														
C) <i>Estensione</i>	Dalla verifica delle visure e planimetrie catastali, l'intero appezzamento di terreno risulta avere una superficie complessiva di 3.020 mq, mentre secondo il certificato di destinazione urbanistica (Cfr. All. E) l'appezzamento presenta una superficie di circa 2.740 mq edificabili e la rimanente aliquota è destinata alla viabilità pubblica.														
D) <i>Identificazione catastale</i>	<p>L'appezzamento di terreno oggetto di pignoramento è identificato catastalmente con i seguenti parametri:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th><i>Foglio</i></th><th><i>P.Ia</i></th><th><i>Sub.</i></th><th><i>Qualità</i></th><th><i>Superficie</i></th><th><i>Redd. Dominicale</i></th><th><i>Redd. Agrario</i></th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>16</td><td>21</td><td>-</td><td>Seminativo irriguo di I classe</td><td>3.020 mq</td><td>15,60 €</td><td>6,24 €</td></tr> </tbody> </table> <p>così per come indicato nelle visure catastali riportate nell'allegato C. La particella risulta intestata al debitore esecutato Sig. proprietà per 1000/1000.</p>	<i>Foglio</i>	<i>P.Ia</i>	<i>Sub.</i>	<i>Qualità</i>	<i>Superficie</i>	<i>Redd. Dominicale</i>	<i>Redd. Agrario</i>	16	21	-	Seminativo irriguo di I classe	3.020 mq	15,60 €	6,24 €
<i>Foglio</i>	<i>P.Ia</i>	<i>Sub.</i>	<i>Qualità</i>	<i>Superficie</i>	<i>Redd. Dominicale</i>	<i>Redd. Agrario</i>									
16	21	-	Seminativo irriguo di I classe	3.020 mq	15,60 €	6,24 €									

E) <i>Confini</i>	La particella di terreno confina a nord con le particelle 20 e 571, ad est con una strada interpoderale, a sud con la particella 25 e ad ovest con la strada provinciale SP 234.
F) <i>Natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile</i>	L'appezzamento di terreno suindicato, per come detto al punto D, è in piena proprietà dell'esecutato ed è pervenuto con atto di compravendita per Notaio Italo Scornajenghi del 24/03/1970 trascritto a Cosenza il 18/04/1970 ai nn. 5531 R.G. e 15844 R.P. così come in atti.
G) <i>Vincoli locativi e situazione di possesso</i>	Dalla documentazione presenti in atti e dalle ricerche effettuate presso gli uffici competenti, non sono emersi vincoli di cui al quesito. La particella di terreno risulta essere in possesso del debitore
H) <i>Situazione urbanistica</i>	La particella ricade in zona "ATUC fascia valle 1" ambito territoriale urbano consolidato trasformata da agricola ad edificabile. Le disposizioni urbanistiche per questa zona sono dettate dalle prescrizioni riportate nel Piano Urbanistico Comunale di Luzzi CS.

Scheda 2: Appartamento e lastrico solare in Luzzi CS (Immobili II e III)

<i>Elementi</i>	<i>Descrizione sintetica</i>
A) <i>Ubicazione</i>	Le unità immobiliari, attigue per conformazione, sono site nel Comune di Luzzi CS, in via Caruso n. 162 in zona sub-periferica nelle vicinanze del centro storico.
B) <i>Caratteri generali e tipologici</i>	L'unità immobiliare è un fabbricato del tipo residenziale con magazzini a piano terra e tre livelli abitativi con una unità a piano e copertura a tetto. Strutturalmente l'edificio è del tipo a muratura portante. La conformazione planimetrica è conforme alla planimetria catastale. L'immobile è composto da ingresso, la cucina e il soggiorno/pranzo, un servizio igienico, un ripostiglio, due camere da letto e un balcone posto sul fronte lato ovest. Attiguo all'appartamento, sul lato sud, è il lastrico solare identificato con il subalterno 9. L'appartamento, nella sua interezza, presenta una superficie lorda commerciale pari a circa 145,50 mq con altezza media dei locali pari a circa 3,00 m. È inoltre presente un balcone di circa 20,10 mq e il lastrico solare, adibito ad ampia terrazza coperta con struttura in legno lamellare, si sviluppa su circa 42,70 mq. Le finiture interne dell'appartamento sono di tipo medio-superiore, complessivamente in ottimo stato di conservazione, con pareti intonacate e tinteggiate, con finiture di tipo "a stucco" nel soggiorno, infissi interni in legno, infissi esterni in alluminio con tapparelle. La pavimentazione è costituita da una unica tipologia di ceramica ad esclusione del servizio igienico. Le facciate esterne dello stabile possono considerarsi in buono stato di conservazione. Il servizio igienico, anch'esso in ottimo stato di conservazione e con finiture superiori alla media, presenta vasca da bagno con idromassaggio. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo a radiatori, aria condizionata nel soggiorno ed impianti a norma. L'attiguo lastrico solare, di recente realizzazione, è pavimentato in cotto e presenta su tutta la sua estensione una copertura a falde realizzata con strutture in legno lamellare. Nelle vicinanze sono presenti minime attività commerciali e la strada che porta all'unità immobiliare si

	presenta tortuosa, in declivio, stretta e in cattivo stato di conservazione.																		
C) <i>Estensione</i>	Dalla verifica delle planimetrie catastali e dal rilievo eseguito, l'appartamento (sub. 10) presenta una superficie lorda commerciale pari a circa 145,50 mq con altezza media dei locali pari a circa 3,00 m, oltre ad un balcone di circa 20,10 mq mentre, il lastriko solare adibito a terrazza coperta, si sviluppa su circa 42,70 mq.																		
D) <i>Identificazione catastale</i>	Le unità immobiliari sono identificate catastalmente con i seguenti parametri: <table border="1"> <thead> <tr> <th>Foglio</th><th>P.Ia</th><th>Sub.</th><th>Categoria</th><th>Superficie</th><th>Rendita</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>43</td><td>749</td><td>9</td><td>Lastriko solare</td><td>n.p.</td><td>n.p.</td></tr> <tr> <td>43</td><td>749</td><td>10</td><td>A/3 – classe II</td><td>6,5 vani</td><td>335,70 €</td></tr> </tbody> </table> così per come indicato nelle visure catastali riportate nell'allegato C. Le particelle risultano intestate al debitore esecutato Sig.ra proprietà per 1000/1000.	Foglio	P.Ia	Sub.	Categoria	Superficie	Rendita	43	749	9	Lastriko solare	n.p.	n.p.	43	749	10	A/3 – classe II	6,5 vani	335,70 €
Foglio	P.Ia	Sub.	Categoria	Superficie	Rendita														
43	749	9	Lastriko solare	n.p.	n.p.														
43	749	10	A/3 – classe II	6,5 vani	335,70 €														
E) <i>Confini</i>	Le unità immobiliari nella loro interezza, confinano a nord con la particella 467, ad est con la corte della stessa particella 749, a sud con le particelle 855 e 864 e ad ovest con via Caruso.																		
F) <i>Natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile</i>	Gli immobili sono in piena proprietà dell'esecutata e sono pervenuti con atto di donazione per Notaio Leucio Gisonna del 19/03/2003 trascritto a Cosenza il 21/03/2003 ai nn. 8105 R.G. e 6100 R.P. così come in atti.																		
G) <i>Vincoli locativi e situazione di possesso</i>	Dalla documentazione presenti in atti e dalle ricerche effettuate presso gli uffici competenti, non sono emersi vincoli di cui al quesito. Le unità immobiliari risultano essere in possesso dell'esecutata																		
H) <i>Situazione urbanistica</i>	Le particelle ricadono in zona "ATUC" ambito territoriale urbano consolidato. L'edificio è stato realizzato in assenza di concessione edilizia e risulta presentata presso l'ufficio competente del Comune di Luzzi CS in data 01/03/1995 prot. 2213, la domanda di sanatoria per abusi edilizi, corredata di versamento di oblazione ma la stessa deve essere perfezionata con la trasmissione di ulteriore documentazione. Le disposizioni urbanistiche per questa zona sono dettate dalle prescrizioni riportate nel Piano Urbanistico Comunale di Luzzi CS.																		

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

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

Per ciò che riguarda il fabbricato edificato sulla particella 749 del foglio 43, non risulta alcuna documentazione attestante il deposito del progetto e la relativa autorizzazione edilizia nonché le successive certificazioni di agibilità/abitabilità. Lo stesso è da ritenersi completamente abusivo. Gli abusi sono stati realizzati in data antecedente al marzo 2003 e si può applicare la

Legge 24 novembre 2003, n. 326 e relativa Circolare del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 7 dicembre 2005, n. 2699 che dispone per il caso in esame:

“Sono fatte salve anche le domande già presentate ai sensi dell'art. 40, comma 6 della legge n. 47/1985 relativo alla eccezionale ipotesi di sanatoria per immobili oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, nonché le ipotesi previste dal comma 59 dell'art. 2 della legge 23 dicembre 1996, n. 662. Il comma 6 dell'art. 40 della legge n. 47/1985, e le altre norme sopra richiamate, pertanto, devono essere lette alla luce della nuova normativa sul condono, reputandosi possibile la domanda di sanatoria purché la presentazione della stessa avvenga entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile e le ragioni del credito siano sorte anteriormente alla data di entrata in vigore del decreto-legge n. 269/2003 (1° ottobre 2003). L'eccezione prevista da tale norma è giustificata dalla esigenza di consentire agli acquirenti sulla base di una procedura esecutiva di regolarizzare l'acquisto di immobili dei quali, al momento della insorgenza delle ragioni di credito, non era conosciuta la natura abusiva”.

Il fabbricato in questione è stato realizzato in assenza di titolo abilitativo per cui ai sensi della Circolare 17 giugno 1995, n. 2241/UL Ministero del LL.PP., cap. IV, paragrafo 4.1, i tipi di abuso rientrano nella “tipologia 1” in quanto “Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici”.

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

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

Gli immobili sono stati oggetto delle formalità di seguito specificate.

Immobile I:

- ipoteca volontaria a garanzia di concessione di mutuo fondiario iscritta presso la ex conservatoria dei RR. II. di Cosenza in data 12/06/2007 ai nn. 23031 R.G. e 5411 R.P.;
- pignoramento immobiliare trascritto presso la ex conservatoria dei RR. II. di Cosenza in data 22/04/2008 ai nn. 12286 R.G. e 8280 R.P.

Immobili II e III:

- ipoteca volontaria a garanzia di concessione di mutuo fondiario iscritta presso la ex conservatoria dei RR. II. di Cosenza in data 07/04/2003 ai nn. 9600 R.G. e 1452 R.P.;
- ipoteca volontaria a garanzia di concessione di mutuo fondiario iscritta presso la ex conservatoria dei RR. II. di Cosenza in data 12/06/2007 ai nn. 23031 R.G. e 5411 R.P.;
- pignoramento immobiliare trascritto presso la ex conservatoria dei RR. II. di Cosenza in data 22/04/2008 ai nn. 12286 R.G. e 8280 R.P.

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

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

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

In particolare per i fabbricati la stima è basata sul raffronto tra il bene in questione e beni simili nella zona per i quali esistono quotazioni immobiliari desumibili da osservatori immobiliari. Con l'esecuzione dei necessari sopralluoghi, dell'analisi del mercato immobiliare locale, della consultazione di pubblicazioni di agenzie immobiliari e della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio per il periodo in cui viene eseguita la stima (Osservatorio Mercato Immobiliare O.M.I. – 2° semestre, anno 2009) applicando al valore medio di mercato un coefficiente correttivo, moltiplicativo o demoltiplicativo, è possibile determinare in maniera più verosimile il valore di mercato che può raggiungersi in una normale compravendita. Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di unità immobiliari residenziali di tipo "ordinario", quindi facilmente comparabili tra loro.

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

Lotto n. 1 – Immobile I.

In riferimento alle particelle di terreno costituenti il lotto, si ha:

Foglio	Particella	Qualità	Superficie	Valore	Valore totale
			(mq)	(€/mq)	
16	21	Edificabile (ex seminativo irr.)	2740	€ 45,00	€ 123.300,00
Consistenza totale (mq)			2.740		
			Valore totale	€ 123.300,00	
			Coeff. di apprezzamento/deprezzamento	0,980	
			Valore di mercato (V × Coeff.)	€ 120.834,00	
			Valore di mercato Lotto n. 1 (in quota intera)	€ 120.834,00	
			Quota di proprietà pignorata	1,000	
			Valore di mercato Lotto n. 1 in quota di proprietà	€ 120.834,00	

Dove il coefficiente di apprezzamento/deprezzamento è stato calcolato secondo la seguente tabella:

Descrizione	Immobile I
Parametri	
<i>Ubicazione</i>	1,000
<i>Esposizione</i>	1,000
<i>Conformazione planimetrica</i>	1,000
<i>Conformazione altimetrica</i>	1,000
<i>Viabilità</i>	1,000
<i>Servizi</i>	0,980
<i>Vicinanza altre zone</i>	1,000
<i>Vincoli</i>	1,000
Coefficiente globale di apprezzamento e/o deprezzamento	0,980

Lotto n. 2 – Immobili II, III (fabbricato).

In riferimento al fabbricato, si ha:

Determinazione della superficie lorda vendibile dell'unità immobiliare e stima del valore di mercato:

Descrizione	Superficie (mq)	Coefficiente di ponderazione	Superficie ragguagliata (mq)
<i>Vani e accessori diretti</i>	145,50	1,00	145,50
<i>Sottotetti mansardati</i>	0,00	0,60	0,00
<i>Balconi</i>	20,10	0,30	6,03
<i>Accessori</i>	42,70	0,35	14,95
Superficie complessiva ragguagliata mq			166,48
Valore di mercato medio unitario residenziale rilevato per immobili di media qualità siti nella zona in cui è collocata l'unità immobiliare oggetto di stima (€ al metroquadro)		€	800,00
Coefficiente di apprezzamento e/o deprezzamento			0,800
Valore di mercato medio unitario residenziale ponderato		€	640,00
VALORE di MERCATO (intera quota di proprietà)		€	106.544,00
Quota di proprietà pignorata			1,000
VALORE di MERCATO (quota pignorata)		€	106.544,000

Calcolo dei coefficienti globali di apprezzamento/deprezzamento:

<i>Descrizione</i>	<i>Appartamento</i>
Localizzazione - Posizione	
<i>Posizione</i>	0,980
<i>Collegamenti</i>	0,960
<i>Coefficiente Complessivo</i>	0,941
Servizi – Infrastrutture	
<i>Uffici postali</i>	1,000
<i>Ospedali – Cliniche</i>	0,980
<i>Parchi pubblici</i>	1,000
<i>Scuole</i>	0,980
<i>Banche</i>	0,980
<i>Coefficiente Complessivo</i>	0,941
Fabbricato	
<i>Tipologia costruttiva</i>	0,980
<i>Età della costruzione</i>	0,980
<i>Funzionalità</i>	0,980
<i>Coefficiente Complessivo</i>	0,941
Immobile oggetto di stima	
<i>Livello di piano</i>	1,000
<i>Esposizione</i>	0,980
<i>Vedute ed affacci</i>	0,980
<i>Servizi igienici</i>	1,000
<i>Impianti tecnologici</i>	1,000
<i>Pavimentazioni</i>	1,000
<i>Infissi</i>	1,000
<i>Finiture</i>	1,000
<i>Manutenzione</i>	1,000
<i>Coefficiente Complessivo</i>	0,960
Coefficiente globale di apprezzamento e/o deprezzamento	0,800

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

La formazione dei lotti di vendita è stata effettuata accorpando, ove possibile, beni limitrofi ovvero beni che presentano caratteristiche di complementarietà e sussidiarietà. I lotti di vendita, configurati con i criteri sopra esposti, sono di seguito sinteticamente riportati

Lotto 1:	Terreno in Luzzi CS (foglio 16, particelle 21)	Immobile I
Lotto 2:	Unità immobiliare, con lastriko solare adiacente, sita in Luzzi CS (fg. 43, p.lla 749, subb. 9 e 10)	Immobili II e III

Determinazione del prezzo base dei lotti di vendita:

	LOTTO 1	LOTTO 2
VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO	€ 120.834,00	€ 106.544,00
<i>Prezzo base del lotto di vendita in cifra tonda</i>	€ 120.800,00	€ 106.500,00

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

Il regime fiscale, cui verrà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento dei beni oggetto della stima, è del tipo "imposta di registro" per come riferito in occasione del sopralluogo del 05/06/2010.

◆ **7 – Prospetto riassuntivo dei beni oggetto di pignoramento.**

Prospetto 1 (Lotto 1): Terreno in Luzzi CS

Elementi	<i>Descrizione sintetica</i>																				
A)	<p>L'appezzamento di terreno oggetto di pignoramento è sito in agro del Comune di Luzzi CS, località "Acquicelle", direttamente prospiciente strada provinciale SP 234, in posizione intermedia tra la località "Cavoni" e "Petrini". È posto a circa 6 km dal centro di Luzzi CS, a circa 7 km dallo svincolo autostradale A3 di Montalto Uffugo e a 9 km dallo svincolo di Torano Castello.</p> <p>È identificato catastalmente con i seguenti parametri:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center; width: 10%;">Foglio</th> <th style="text-align: center; width: 10%;">P.I.Ia</th> <th style="text-align: center; width: 10%;">Sub.</th> <th style="text-align: center; width: 20%;">Qualità</th> <th style="text-align: center; width: 20%;">Superficie</th> <th style="text-align: center; width: 10%;">Redd. Dominicale</th> <th style="text-align: center; width: 10%;">Redd. Agrario</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">16</td> <td style="text-align: center;">21</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">Terreno edificabile (ex seminativo irr.)</td> <td style="text-align: center;">2.740 mq (edificabili) 3.020 mq (catastale)</td> <td style="text-align: center;">15,60 €</td> <td style="text-align: center;">6,24 €</td> </tr> </tbody> </table> <p>così per come indicato nelle visure catastali riportate nell'allegato C. La particella risulta intestata al debitore esecutato Sig. proprietà per 1000/1000.</p>							Foglio	P.I.Ia	Sub.	Qualità	Superficie	Redd. Dominicale	Redd. Agrario	16	21	-	Terreno edificabile (ex seminativo irr.)	2.740 mq (edificabili) 3.020 mq (catastale)	15,60 €	6,24 €
Foglio	P.I.Ia	Sub.	Qualità	Superficie	Redd. Dominicale	Redd. Agrario															
16	21	-	Terreno edificabile (ex seminativo irr.)	2.740 mq (edificabili) 3.020 mq (catastale)	15,60 €	6,24 €															
B)	<p>L'appezzamento di terreno è in piena proprietà ed in possesso dell'esecutato ed è pervenuto con atto di compravendita per Notaio Italo Scornajenghi del 24/03/1970 trascritto a Cosenza il 18/04/1970 ai nn. 5531 R.G. e 15844 R.P. così come in atti. Dalla documentazione presenti in atti e dalle ricerche effettuate presso gli uffici competenti, non sono emersi vincoli di cui al quesito.</p> <p>L'immobile è stato oggetto delle formalità di seguito specificate:</p> <ul style="list-style-type: none"> – ipoteca volontaria a garanzia di concessione di mutuo fondiario iscritta presso la ex conservatoria dei RR. II. di Cosenza in data 																				

	<p>12/06/2007 ai nn. 23031 R.G. e 5411 R.P.;</p> <ul style="list-style-type: none"> – pignoramento immobiliare trascritto presso la ex conservatoria dei RR. II. di Cosenza in data 22/04/2008 ai nn. 12286 R.G. e 8280 R.P.
--	---

Prospetto 2 (Lotto 2): Fabbricato e lastrico solare in Luzzi CS

<i>Elementi</i>	<i>Descrizione sintetica</i>																		
A) <i>Descrizione e identificazione catastale</i>	<p>Le unità immobiliari, attigue per conformazione, sono situate nel Comune di Luzzi CS, in via Caruso n. 162 in zona sub-periferica nelle vicinanze del centro storico.</p> <p>La conformazione planimetrica è conforme alla planimetria catastale. L'immobile è composto da ingresso, la cucina e il soggiorno/pranzo, un servizio igienico, un ripostiglio, due camere da letto e un balcone posto sul fronte lato ovest. Attiguo all'appartamento, sul lato sud, è il lastrico solare identificato con il subalterno 9. L'appartamento, nella sua interezza, presenta una superficie lorda commerciale pari a circa 145,50 mq con altezza media dei locali pari a circa 3,00 m. È inoltre presente un balcone di circa 20,10 mq e il lastrico solare, adibito ad ampia terrazza coperta con struttura in legno lamellare, si sviluppa su circa 42,70 mq. Le finiture interne dell'appartamento sono di tipo medio-superiore, complessivamente in ottimo stato di conservazione. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo a radiatori, aria condizionata nel soggiorno ed impianti a norma. Nelle vicinanze sono presenti minime attività commerciali e la strada che porta all'unità immobiliare si presenta tortuosa, in declivio, stretta e in cattivo stato di conservazione.</p> <p>Le unità immobiliari sono identificate catastalmente con i seguenti parametri:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;"><i>Foglio</i></th><th style="text-align: center;"><i>P.IIa</i></th><th style="text-align: center;"><i>Sub.</i></th><th style="text-align: center;"><i>Categoria</i></th><th style="text-align: center;"><i>Superficie</i></th><th style="text-align: center;"><i>Rendita</i></th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">43</td><td style="text-align: center;">749</td><td style="text-align: center;">9</td><td>Lastrico solare</td><td style="text-align: center;">n.p.</td><td style="text-align: center;">n.p.</td></tr> <tr> <td style="text-align: center;">43</td><td style="text-align: center;">749</td><td style="text-align: center;">10</td><td>A/3 – classe II</td><td style="text-align: center;">6,5 vani</td><td style="text-align: center;">335,70 €</td></tr> </tbody> </table> <p>così per come indicato nelle visure catastali riportate nell'allegato C. Le particelle risultano intestate al debitore esecutato Sig.ra , proprietà per 1000/1000.</p>	<i>Foglio</i>	<i>P.IIa</i>	<i>Sub.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Superficie</i>	<i>Rendita</i>	43	749	9	Lastrico solare	n.p.	n.p.	43	749	10	A/3 – classe II	6,5 vani	335,70 €
<i>Foglio</i>	<i>P.IIa</i>	<i>Sub.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Superficie</i>	<i>Rendita</i>														
43	749	9	Lastrico solare	n.p.	n.p.														
43	749	10	A/3 – classe II	6,5 vani	335,70 €														
B) <i>Limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù, vincoli reali di ogni genere e vincoli locativi insistenti sui beni pignorati.</i>	<p>Gli immobili sono in piena proprietà ed in possesso dell'esecutata e sono pervenuti con atto di donazione per Notaio Leucio Gisonna del 19/03/2003 trascritto a Cosenza il 21/03/2003 ai nn. 8105 R.G. e 6100 R.P. così come in atti.</p> <p>Dalla documentazione presenti in atti e dalle ricerche effettuate presso gli uffici competenti, non sono emersi vincoli di cui al quesito.</p> <p>L'edificio è stato realizzato in assenza di concessione edilizia e risulta presentata presso l'ufficio competente del Comune di Luzzi CS in data 01/03/1995 prot. 2213, la domanda di sanatoria per abusi edilizi, corredata di versamento di oblazione ma la stessa deve essere perfezionata con la</p>																		

	<p>trasmissione di ulteriore documentazione.</p> <p>Gli immobili sono stati oggetto delle formalità di seguito specificate:</p> <ul style="list-style-type: none"> – ipoteca volontaria a garanzia di concessione di mutuo fondiario iscritta presso la ex conservatoria dei RR. II. di Cosenza in data 07/04/2003 ai nn. 9600 R.G. e 1452 R.P.; – ipoteca volontaria a garanzia di concessione di mutuo fondiario iscritta presso la ex conservatoria dei RR. II. di Cosenza in data 12/06/2007 ai nn. 23031 R.G. e 5411 R.P.; – pignoramento immobiliare trascritto presso la ex conservatoria dei RR. II. di Cosenza in data 22/04/2008 ai nn. 12286 R.G. e 8280 R.P.
--	---

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

Cosenza, 05/07/2010

II CTU
Ing. Luigi Mazzuca

Alla relazione vengono inclusi:

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