TRIBUNALE DI COSENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 15/2016

Promossa da:

Contro:

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott.ssa Francesca Goggiamani

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il C.T.U.

Arch. Paola Signorelli

Firmato Da: SIGNORELLI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1822a2369ee5dd5bc8c06d5da586b396

Ill.mo Sig. G.E.

Dott.ssa F. Goggiamani

Sezione Esecuzioni Immobiliari

TRIBUNALE DI COSENZA

INCARICO

La sottoscritta C.T.U. Arch. Paola Signorelli, nata a Cosenza il 25/10/1979, residente in Amantea (CS) alla via Monte Amiata n. 10, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Cosenza al n. 1394, veniva nominata dal giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Cosenza dr.ssa F. Goggiamani nel procedimento esecutivo presso il Tribunale di Cosenza nella causa n° 15/2016 R.G.E., promossa da . contro i sig.ri . In data 05/04/2016, dopo aver prestato il rito di giuramento, mi veniva affidato il seguente incarico:

***1)verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (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 e 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 beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondendo 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)acquisisca**, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui*

Firmato Da: SIGNORELLI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1822a2369ee5dd5bc8c06d5da586b396

all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato 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 corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

***6)rilevi** le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione di planimetrie o per l'accatastamento;*

***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 dichiarazione 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 al 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. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della*

Firmato Da: SIGNORELLI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1822a2369ee5dd5bc8c06d5da586b396

quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo di sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo di sanatoria.

***9) dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest' ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all' identificazione dei nuovi confini ed alla redazione 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 nonchè 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 disposto dall' art. 577 c.p.c. 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;*

***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 censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

Firmato Da: SIGNORELLI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1822a2369ee5dd5bc8c06d5da586b396

13 bis) indichi *l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

14) determini *il valore dell'immobili 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 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed 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 caso l' immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni;*

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.*

Firmato Da: SIGNORELLI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1822a2369ee5dd5bc8c06d5da586b396

Ricevuto l'incarico, ho immediatamente iniziato il lavoro di consulenza visionando prima di tutto il fascicolo d'Ufficio e più precisamente :

1.Contratto mutuo fondiario per Notaio De Santis del 28.11.2006;

2.Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale a cura del Notaio Luigi De Santis con sede in Cosenza del 22/02/2016;

3.l'Atto del pignoramento del 26/10/2015.

L'oggetto del pignoramento è:

1)Immobile sito in Cosenza alla via Serra Spiga n. 10, distinto nel catasto fabbricati del Comune di Cosenza al foglio di mappa n. 6, particella n. 567, sub 18, zona censuaria 2, cat. A/3, classe 2, vani 6,5, rendita € 419,62;

In data successiva, fissai per giorno **23/05/2016** alle ore 10:00 l'inizio delle operazioni peritali con il sopralluogo all'immobile oggetto del procedimento in oggetto, previa comunicazione scritta alle parti e più precisamente:

1.con raccomandata n.139940585693 ho provveduto ad avvisare il sig. ;

2.con raccomandata n.139940585706 ho provveduto ad avvisare la sig.ra ;

3.con mail tramite posta certificata ho provveduto ad avvisare l'avv. .

Al suddetto sopralluogo non si presentò nessuno per cui la sottoscritta non potè visionare l'immobile, per poi ricevere le raccomandate per compiuta giacenza.

Mi recai in data 25/05/2016 presso l'Ufficio anagrafe del Comune di Cosenza per richiedere il certificato storico di indirizzo di residenza e i sig.ri risultavano ancora residenti in contrada Serra Spiga n. 10 dal 08/10/2007.

Fissai così per giorno 08/07/2016 un nuovo sopralluogo alle ore 8:30 previa comunicazione scritta alle parti e più precisamente:

1.con raccomandata n.139940585660 ho provveduto ad avvisare il sig. ;

2.con raccomandata n.139940585671 ho provveduto ad avvisare la sig.ra ;

3.con mail tramite posta certificata ho provveduto ad avvisare l'avv. .

Firmato Da: SIGNORELLI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1822a2369ee5dd5bc8c06d5da586b396

Al sopralluogo mi presentai accompagnata da un fabbro e dal maresciallo della Stazione CC Cosenza Nord, ma i sig.ri risultavano assenti e a causa del particolare sistema di chiusura del portoncino d'ingresso non si potè effettuare l'accesso (verbale allegato) , per cui si richiese al giudice Dott.ssa Goggiamani di potersi avvalere dell'ausilio dei VVFF, concesso in data 24/11/2016.

Del nuovo sopralluogo, da effettuarsi in data 17/01/2017 fu dato preavviso alle parti previa comunicazione scritta e più precisamente:

4.con raccomandata n.150765296537 ho provveduto ad avvisare il sig. ;

5.con raccomandata n. 150765296549 ho provveduto ad avvisare la sig.ra ;

6.con mail tramite posta certificata ho provveduto ad avvisare l'avv. .

Mi presentai al sopralluogo accompagnata dai VV.FF. della città di Cosenza, ma non ci fu bisogno poiché la sig.ra questa volta presente mi permise l'accesso all'immobile come da verbale allegato. **(Documentazione per accesso agli immobili – Allegato 1).**

Firmato Da: SIGNORELLI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1822a2369ee5dd5bc8c06d5da586b396

RISPOSTA AI QUESITI

Quesito n°1

***verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (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 e 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 beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondendo ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;*

La documentazione di cui all'art. 567, 20 comma c.p.c. si presenta completa. La documentazione catastale è stata acquisita telematicamente tramite il portale http://sister.agenziaentrate.gov.it/; in particolare sono state estratte: la planimetria catastale,l'estratto di mappa e la visura storica degli immobili. Non è presente in banca dati l'elaborato planimetrico. ***(Vedi Allegato "2"- Documentazione catastale).***

L'immobile è di proprietà dei Sig.ri:

- – proprietà per ½;
- – proprietà per ½.

Detto immobile era di proprietà dell'Istituto Autonomo per le Case Popolari (I.A.C.P.) della Provincia di Cosenza che con Atto di compravendita rogato il 20.02.1995 e trascritto il 22.03.1995 ai numeri R.P. 6071 e R.G. 7317, lo ha venduto a .

Gli attuali proprietari hanno acquistato poi con Atto di compravendita a rogito notaio De Santis Luigi il 28.11.2006 Rep. 26132, trascritto il 29.11.2006 ai numeri 43573 R.G. e 28880 R.P. ***(Vedi Allegato "3"- Atto di proprietà).***

Quesito n°2

Firmato Da: SIGNORELLI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1822a2369ee5dd5bc8c06d5da586b396

***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);*

Dalla relazione notarile ritirata in Cancelleria e dalle visure ipocatastali aggiornate del 11/04/2017 relativa agli immobili pignorati risultano le seguenti formalità ***(Vedi Allegato "4"):***

Immobile sito in Cosenza alla via Serra Spiga n. 10, distinto nel catasto fabbricati del Comune di Cosenza al foglio di mappa n. 6, particella n. 567, sub 18;

1.TRASCRIZIONE del 29/11/2006 - Registro Particolare 28880 Registro Generale 43573 Pubblico ufficiale DE SANTIS LUIGI Repertorio 26132/10573 del 28/11/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2.ISCRIZIONE del 29/11/2006 - Registro Particolare 9393 Registro Generale 43574 Pubblico ufficiale DE SANTIS LUIGI Repertorio 26133/10574 del 28/11/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

3. ISCRIZIONE del 07/08/2015 - Registro Particolare 1908 Registro Generale 18186 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 192 del 18/02/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

4. TRASCRIZIONE del 21/01/2016 - Registro Particolare 1092 Registro Generale 1281 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2172/2015 del 07/01/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Quesito n°3

***acquisisca**, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*

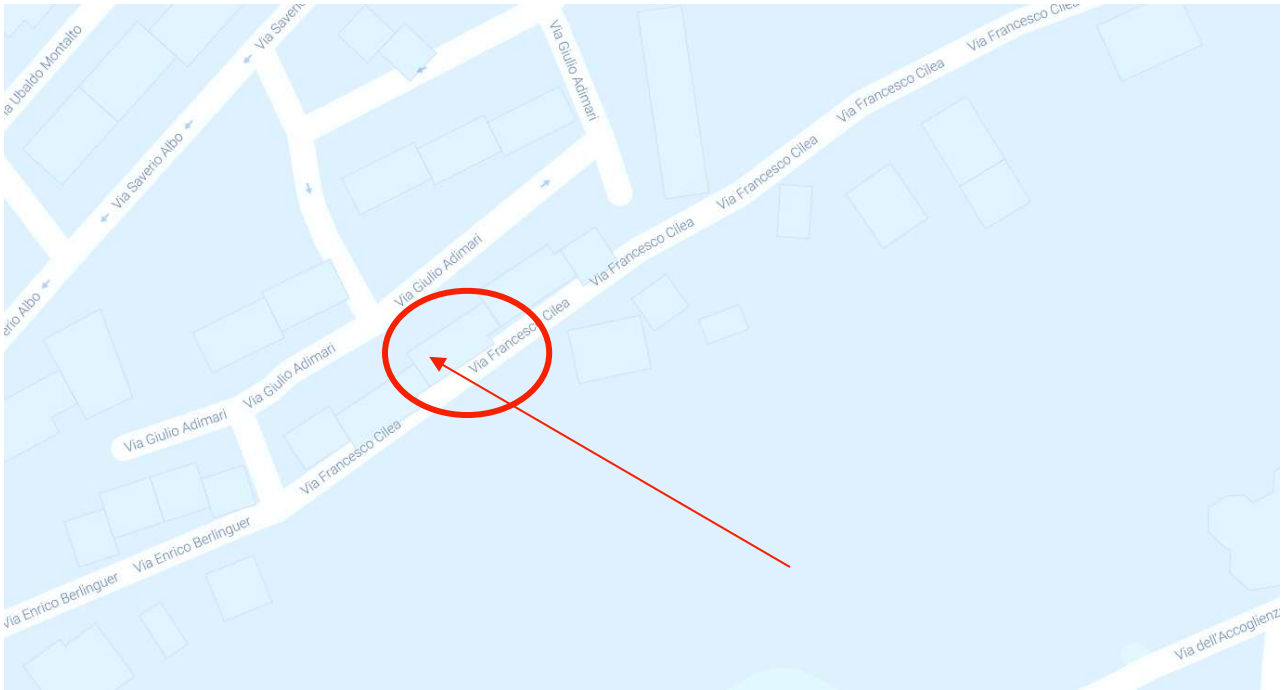
Per la corretta identificazione del bene sono state acquisite presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Cosenza, la planimetria e l'estratto di mappa del bene. Non sono stati acquisiti i certificati di destinazione urbanistica dei terreni in quanto trattasi di beni urbani.

Quesito n°4

Firmato Da: SIGNORELLI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1822a2369ee5dd5bc8c06d5da586b396

***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;*

Gli immobili oggetto di pignoramento sono situati nel Comune di Cosenza e più precisamente fanno parte di un fabbricato realizzato sul finire degli anni '60 in Contrada Serra Spiga, un quartiere che insieme a quello di San Vito conoscono un processo di urbanizzazione solo negli anni '70 a carattere popolare. Qui si concentrano, infatti, molti fabbricati costruiti dall'Istituto per lo Sviluppo dell'Edilizia Sociale, le cui unità immobiliari furono poi acquistate dagli inquilini durante gli anni '90. Il quartiere si trova a circa 3,5 km dal centro cittadino, a 3 km dalla stazione ferrovia della città e a circa 2 km dall'uscita autostradale di Cosenza.



Firmato Da: SIGNORELLI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1822a2369ee5dd5bc8c06d5da586b396



PERCORSO FINO AL CENTRO CITTADINO



Il fabbricato in oggetto ricade nel quartiere di Serra Spiga zona a destinazione residenziale ma ora la strada ha assunto il nome di Via Giulio Adimari. La zona non possiede centri commerciali,

Firmato Da: SIGNORELLI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1822a2369ee5dd5bc8c06d5da586b396

supermercati, negozi al dettaglio, bensì ospita il polo sanitario ex Aias, fiore all'occhiello in materia sanitaria specialistica con i reparti di neurologia, neurologia riabilitativa, logopedia e neuropsichiatria infantile, la Parrocchia di San Giuseppe , e l'istituto Comprensivo Don Milani-De Matera.



VISTA DA VIA GIULIO ADIMARI



In particolare gli immobili fanno parte di un fabbricato plurifamiliare che si articola nel seguente modo:

- Un piano terra comprendente locali destinati a cantine;

Firmato Da: SIGNORELLI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1822a2369ee5dd5bc8c06d5da586b396

- Un piano terra rialzato, primo, secondo e terzo destinati a civili abitazioni collegati da scale interne senza ascensor.

Al fabbricato si accede tramite scalinata, mentre alle cantine (poste al piano terra) si accede scendendo una rampa.

Gli immobili oggetto di pignoramento, nello specifico, corrispondono ad un appartamento posto al piano terzo e ad una cantina posta al piano terra.

L'unità immobiliare destinata ad appartamento possiede le seguenti caratteristiche: struttura portante di cemento armato, solai in latero-cemento, muri divisori interni di laterizio, muri di tamponatura in laterizio, le pareti esterne sono trattate con pittura e mattoncini facciavista, infissi esterni in alluminio a taglio termico con tapparelle in pvc, pavimentazione in parquet. La copertura è a due falde inclinate con tegole in laterizio.

In particolare **l'appartamento** consta di:

- un ampio soggiorno in ingresso di superficie pari a mq 21,25 dotato di balcone sul lato sud-est;
- una cucina di mq 12,40 con balcone sul lato nord-ovest;
- un bagno di mq 7,55 dotato di wc, vasca, doppio lavabo con finestra;
- una camera da letto di mq 16,40 con finestra sul lato sud-est,
- una camera da letto di mq 14,55 con finestra sul lato nord-ovest;
- una sala tv di mq 10,95 con finestra sul lato nord-ovest;
- un ripostiglio di mq 2,70 sprovvisto di aperture.

Le superfici:

- Superficie lorda: 104,45 mq
- Superficie netta: 91,15 mq
- Superficie balconi: 11,15 mq

Le condizioni di esposizione, aerazione ed illuminazione sono ottime poiché l'abitazione presenta aperture in tutte le stanze con un buon orientamento.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento tramite caldaia posta sul balcone posto ad sud-est e radiatori in alluminio in ogni stanza, mentre il condizionamento non è presente. Le

Firmato Da: SIGNORELLI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1822a2369ee5dd5bc8c06d5da586b396

rifiniture quali pavimentazione, rivestimento e tinteggiatura, sono in ottime condizioni. Gli impianti idrico ed elettrico sono a norma ai sensi della D.lgs 37/08 ***(Vedi allegato "5"- Documentazione fotografica).***

L'unità immobiliare posta al piano terra destinata a **cantina** è costituita da un unico ambiente di mq 9,60 di superficie calpestabile, con un altezza pari a 3,00 m, attualmente adibita a deposito. La cantina è dotata di finestra apribile sul lato nord-ovest; la porta di ingresso alla cantina è dotata di apertura manuale.***(Vedi allegato "5"- Documentazione fotografica).***

Le superfici:

- Superficie lorda: 11,70 mq
- Superficie netta: 9,60 mq

Quesito n° 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 corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

In merito alla conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, si può asserire che i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato. Infatti la via Serra Spiga ha subito una variazione nella toponomastica comunale prendendo il nome di Via Giulio Adimari, ma in catasto la stessa risulta ancora con il nome di via Serra Spiga. Il numero civico è invece rimasto invariato (n. 10).

Firmato Da: SIGNORELLI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1822a2369ee5dd5bc8c06d5da586b396

Quesito n° 6

rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione di planimetrie o per l'accatastamento;

Per quanto riguarda le mancanze nella documentazione catastale si può affermare che non esiste in banca dati l'elaborato planimetrico del fabbricato che mostri in che modo siano suddivisi i subalterni nei vari piani. Il costo per il rilievo e l'immissione in banca dati dell'elaborato è di circa € 500,00 comprensiva di oneri tecnici.

Riguardo alle difformità rilevate si evidenzia una diversa distribuzione dei vani interni attraverso la demolizione, negli anni, di tramezzature che delimitavano uno spazio di ingresso e costituivano il secondo servizio igienico. Allo stato attuale, infatti dalla porta di ingresso si accede direttamente al vano soggiorno e nell'unità immobiliare è presente un solo servizio igienico. Il costo per un'eventuale variazione catastale di correzione planimetrica è di circa € 400,00 comprensiva di oneri tecnici. ***(Allegato n. 6 – Differenze tra planimetria catastale e planimetria attuale).***

Quesito n° 7

***indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

Lo strumento urbanistico vigente del Comune di Cosenza risulta essere il Piano Regolatore Generale approvato dal Presidente della Regione Calabria con Decreto N° 856 del 19/12/1995.

L'immobile oggetto di pignoramento ricade nel vigente P.R.G. in zona Zone B5 - Aree edificate di edilizia economica e popolare su piani esecutivi. All'attuazione del P.R.G., nelle zone B5, si provvede mediante in forma diretta, attraverso:

- interventi di ristrutturazione integrale o parziale di singoli edifici o di gruppi dei medesimi che non comportino incremento delle volumetrie;

- interventi di completamento;

- interventi di sistemazione degli spazi esterni riferibili al verde, alla viabilità (carrabile e pedonale), ai parcheggi, alle attrezzature sportive, ai servizi collettivi, avendo come finalità l'elevazione qualitativa del contesto residenziale;

- interventi di ristrutturazione di edifici ex rurali e artigianali, preesistenti al P.E.E.P., con eventuali aumenti di volumetria che non superino il 20% dell'esistente (vuoto per pieno).

Firmato Da: SIGNORELLI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1822a2369ee5dd5bc8c06d5da586b396

L'indice fondiario utilizzabile è di mc. 5,00/mq., con rapporto di copertura massimo uguale al 55%. Per quanto attiene l'altezza massima non si pongono limiti. Le destinazioni d'uso ammesse sono: residenze, piccoli uffici e studi professionali (per non più del 15% della volumetria totale), negozi, autorimesse. ***(Allegato 7).***

Quesito n° 8

indichi *la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione 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 al 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. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo di sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo di sanatoria.*

Dopo aver effettuato la richiesta della documentazione tecnico-amministrativa presso il Comune di Cosenza, ho potuto stabilire che l'immobile di che trattasi, è stato realizzato dall'Istituto per lo Sviluppo dell'Edilizia Sociale con l'Intervento n. 1524 ai sensi della Legge 04/11/1965 n. 1460, approvato il 04/09/1967 e successiva Licenza Edilizia n. 39 del 23.08.1968 che prevedeva la costruzione di n. 9 fabbricati a 4 e 5 piani con scantinati. *(Vedi Allegato "8")*

Dagli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia si può affermare che lo stato attuale dell'immobile non è conforme a quello di progetto approvato.

Dall'analisi degli elaborati grafici depositati emerge che vi è una diversa distribuzione interna degli ambienti, poiché, come descritto in precedenza sono state demolite alcune tramezzature per ampliare la cucina, e quindi rinunciare al secondo servizio igienico-sanitario, e per avere l'accesso direttamente nel vano soggiorno. Dette difformità interne possono essere sanate ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/01 - Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità: poiché l'intervento realizzato è conforme alla disciplina urbanistica

Firmato Da: SIGNORELLI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1822a2369ee5dd5bc8c06d5da586b396

ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma pari a 516 euro poiché non vi sono aumenti di volumetria e ampliamenti.

Dopo aver ottenuto la Sanatoria degli abusi l'unità immobiliare dovrà subire un aggiornamento catastale viste anche le difformità con la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio.

Si può ipotizzare una spesa di € 1.400 comprensiva di oneri, sanzioni, e spese tecniche per la Sanatoria degli abusi.

Nel fascicolo non è presente alcun certificato di abitabilità/agibilità *(Vedi Allegato"8"- Documentazione Ufficio Tecnico Comune di Cosenza).*

Quesito n° 9

dica *se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest' ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all' identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall' Ufficio Tecnico Erariale;*

La vendita è da effettuarsi in un unico lotto data l'esiguità della superficie dell'immobile stesso.

Quesito n° 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 nonchè 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 disposto dall' art. 577 c.p.c. 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;*

Gli immobili risultano totalmente pignorati e appartenenti ai Sig.ri:

- – proprietà per ½;
- – proprietà per ½.

Firmato Da: SIGNORELLI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1822a2369ee5dd5bc8c06d5da586b396

Quesito n° 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;*

Al momento del sopralluogo, l'appartamento è occupato dalla sola sig.ra e dalla figlia. L'immobile è pervenuto alla suddetta in virtù di Atto di compravendita a rogito notaio De Santis Luigi il 28.11.2006 Rep. 26132, trascritto il 29.11.2006 ai numeri 43573 R.G. e 28880 R.P. quindi antecedente alla data di trascrizione del pignoramento.

Quesito n° 12

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall' ex coniuge del debitore esecutato ***acquisisca*** *il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

I coniugi risultano separati consensualmente e l'immobile oggetto di pignoramento (casa coniugale) è stato assegnato alla sig.ra [redacted] *(Vedi Allegato"9"- Decreto di assegnazione casa coniugale)*

Quesito n° 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 censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

Sull'immobile non gravano vincoli di natura artistica, storica, alberghiera di inalienabilità o di indivisibilità.

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari, non è costituito in Condominio, non ha un Amministratore né regolamento di condominio. Vi sono delle spese condominiali, che consistono nell'ordinaria pulizia del vano scale e nella fornitura dell'energia elettrica per l'illuminazione dello stesso quantificabili in € 10,00 mensili che resteranno a carico della parte acquirente. Gli attuali proprietari non hanno contratto alcun debito di natura condominiale.

Firmato Da: SIGNORELLI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1822a2369ee5dd5bc8c06d5da586b396

Quesito n° 13/bis

indichi *l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

Come già accennato l'importo annuo delle spese fisse condominiale sono pari a circa € 120,00 annue, mentre non vi sono spese straordinarie deliberate o spese condominiali non pagate.

Quesito n° 14

determini *il valore dell'immobili 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 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed 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 caso l' immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni;*

Nel complesso, dopo un'attenta analisi dello stato di conservazione dell'immobile, si può affermare che il fabbricato ha un discreto stato di conservazione non essendo presenti problemi di natura strutturale e considerando l'età dello stesso. Si evidenziano solo dei distacchi di intonaco in prossimità delle parti aggettanti (balcone orientato a nord-ovest) comuni a tutto l'edificio. All'interno dell'unità immobiliare si è potuta riscontrare la presenza di buone finiture quali il parquet utilizzato nella pavimentazione, gli infissi interni in ottimo stato e la dotazione di infissi esterni a taglio termico.

Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato dell' immobile si è proceduto:

1. Mediante le valutazioni sintetiche comparative dirette sull' immobile stesso elaborate dalle **Agenzie Immobiliari** della zona.

Firmato Da: SIGNORELLI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1822a2369ee5dd5bc8c06d5da586b396

2.Controllando tale risultato mediante l' utilizzo della **banca dati quotazioni immobiliari dell' Agenzia del Territorio**;

3.Controllando nuovamente i due risultati precedenti con una terza valutazione sull'immobile ottenuta per via analitica (**sulla base dei canoni di locazione**);

1. Con l'utilizzo della prima metodologia è stato possibile "svincolarsi" dal parere dell'esperto, conoscere meglio alcune caratteristiche del posto dialogando con gli operatori immobiliari e chiedendo loro una motivazione ed una giustificazione del loro giudizio estimativo e quindi portare in conto molteplici fattori che sfuggono ad una analisi peritale superficiale ed eccessivamente standardizzata, quali ad esempio:

- La pezzatura dell'immobile e la zona in cui ricadono gli immobili
- Tendenza all' acquisto di immobili con caratteristiche analoghe all'immobile, non per uso diretto ma come fonte di investimento immobiliare.

Di seguito si riportano le valutazioni immobiliari dell' immobile oggetto di stima eseguite dalle agenzie immobiliari operanti nel Comune di Cosenza.

A ciascuna delle agenzie consultate sono state sottoposti i seguenti dati:

- Ubicazione dell'immobile;
- I dati della superficie netta e lorda delle varie parti costitutive del bene immobiliare da valutare;
- Indicazioni delle condizioni interne ed esterne dell' immobile.
- Epoca di costruzione

Le valutazioni delle agenzie sono da intendersi già al netto delle provvigioni spettanti all'agente immobiliare e dunque più vicine alla libera contrattazione di mercato.

Dalle valutazioni delle tre agenzie è stata effettuata una media aritmetica.

1.Nome agenzia: **Ad servizi immobiliari**
Indirizzo: Piazza G. Mancini - Cosenza
Valutazione: € 833/mq

2.Nome agenzia: **GALLOCASE S.R.L.**
Indirizzo: Via Kennedy – Rende (CS)
Valutazione : € 800/mq

3.Nome agenzia: **IMMOBILIARE – STUDIO ROGES**
Indirizzo: Via Torino n. 26 – Rende (CS)
Valutazione : € 790/mq

Firmato Da: SIGNORELLI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1822a2369ee5dd5bc8c06d5da586b396

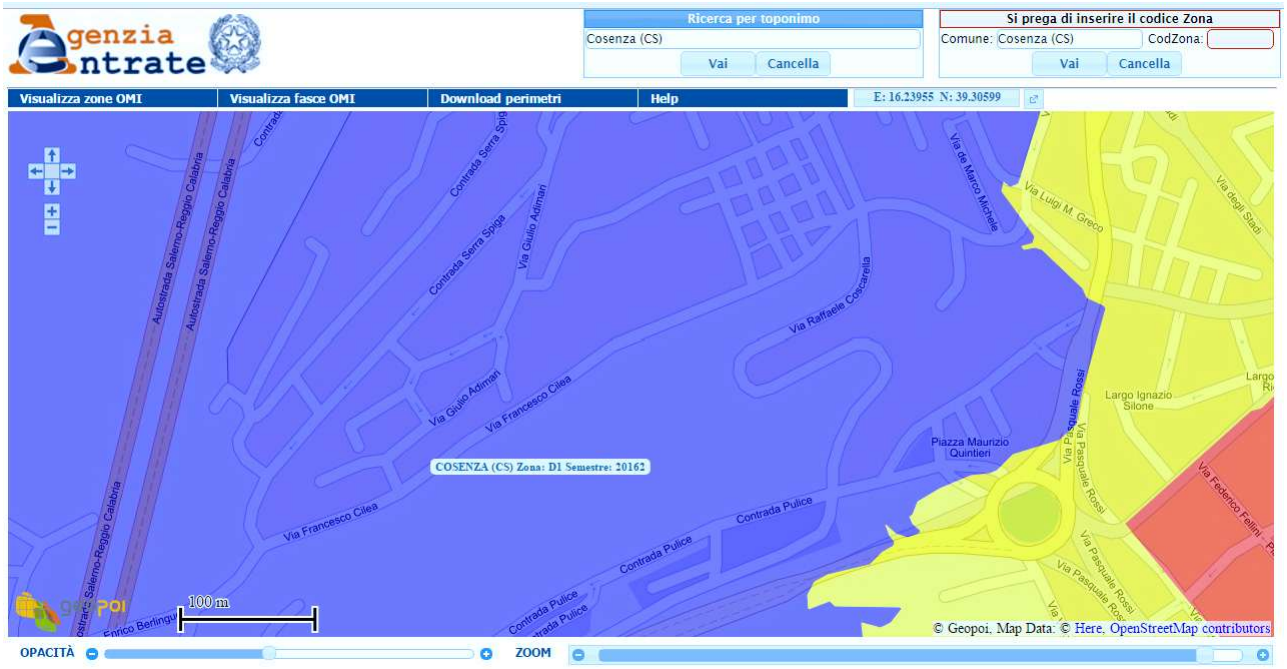
VALORE MEDIO € 807,66/MQ

sup lorda appartamento= 104,45 mq + 3,35 mq (balconi computati al 30%) + 2,92(cantina computata al 25%) = **110,72 mq**

mq 110,72 x € 807,66/mq = € 89.424,11

2. Con l'utilizzo della seconda metodologia è stato possibile controllare eventuali sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell' Agenzia del Territorio.

Si precisa che il calcolo della superficie commerciale del bene in oggetto è stato effettuato tenendo conto delle disposizioni inserite nel manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare che codifica i criteri di misurazione e di calcolo della superficie delle principali destinazioni immobiliari presenti nella banca dati OMI. Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138.



La superficie commerciale è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (computati per intero fino ad uno spessore di massimo 50 cm) e della superficie omogeneizzata delle pertinenze ad uso esclusivo di ornamento (balconi e terrazze) e di servizio (cantine, box).

Firmato Da: SIGNORELLI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1822a2369ee5dd5bc8c06d5da586b396

In particolare per i balconi e le terrazze, la superficie si misura fino al contorno esterno nella misura del 30% fino a mq 25 e nella misura del 10% per la quota eccedente mq 25. Per quanto riguarda la superficie scoperta, come giardini, si misurano fino al confine della proprietà nella misura del 10% fino alla superficie dell'unità immobiliare e fino al 2% per superfici eccedenti detto limite.

I valori unitari rilevati dall' osservatorio dei beni immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta). I valori unitari di mercato son espressi in euro/mq, e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente. Considerando i **dati dell'Osservatorio** risulta che il valore di mercato in euro /mq per abitazioni di tipo economico con destinazione residenziale in provincia di Cosenza, ubicate nel Comune di Cosenza, nella zona OMI:D1 in stato conservativo normale oscilla tra un **valore min. di 870 €/mq ed un valore max di 1250 €/mq .**

Essendo buono lo stato di conservazione dell'immobile, non essendo presenti finiture di pregio ed essendo l'unità immobiliare non di grande metratura,quindi più facilmente vendibile, ma considerando l'epoca di costruzione e la tipologia edilizia nella fattispecie si decide di utilizzare come valore medio di riferimento € 950/MQ.

sup lorda appartamento= 104,45 mq + 3,35 mq (balconi computati al 30%) + 2,92(cantina computata al 25%) = **110,72 mq**

mq 110,72 x € 950/mq = € 105.184,00

3. Una terza valutazione sui beni pignorati è stata eseguita sulla base delle redditività mensili (canoni di locazione) di beni analoghi al bene esecutato, capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con gli strumenti della matematica finanziaria.

Utilizzando il valore medio di locazione fornito dall'agenzia del territorio l'esperto ha desunto i seguenti dati per la stima analitica:

LOCAZIONE valore €/mq :3,2 €/mq (valore minimo OMI)

VALORE DI LOCAZIONE : 3,2 €/mq x 110,72 mq = € 354,30 = € 350,00

Si ha per capitalizzazione del reddito annuo netto, il seguente:

1. Fitto mensile Rm lordo =€ 350/mese

2. Saggio annuo di capitalizzazione: r = 4 % (investimento ad uso residenziale)

V= Rnetto annuo/r = (€ 350 x 12)/0,04 = € 105.000,00

Firmato Da: SIGNORELLI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1822a2369ee5dd5bc8c06d5da586b396

CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO

VALORE IMMOBILE OGGETTO DELL' ESECUZIONE n. 15/2016

Riepilogando quindi i risultati dei tre criteri estimativi adottati si ha:

1. Valore risultante dalla stima sintetica dell' immobile attraverso la media delle valutazioni eseguite dalle **Agenzie Immobiliari: € 89.424,11**
2. Valore risultante dalla stima per i valori unitari dell' immobile attraverso i dati desunti dall' **Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari : € 105.184,00**
3. Valore risultante dalla stima analitica dell' immobile attraverso i **canoni di locazione: € 105.000,00**

Da cui, eseguendo la media aritmetica dei tre valori, risulta: **€ 99.869,37**

A detto valor capitale (medio ordinario) vanno praticate le detrazioni per la Sanatoria e i costi di aggiornamento catastale.

Quindi: **€ 99.869,37 - € 1.400 = € 98.469,37**

Procedendo poi all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzia per vizi occulti avremo: **€ 98.469,37 - 15% = € 83.698,96**

Effettuando gli opportuni arrotondamenti si può affermare che il valore dell' immobile oggetto di esecuzione, al fine della determinazione del prezzo base di vendita, è

€ 83.700,00

Fermo restando dunque a giudizio del sottoscritto il valore degli immobili così come espresso precedentemente, si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell' Esecuzione e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni.

La presente relazione, previo contestuale invio della stessa ai debitori, ai creditori procedenti, viene depositata in originale in Cancelleria completa dei relativi allegati.

IL C.T.U.

Arch Paola Signorelli

Arch. Paola Signorelli – Via Verona n. 14 – 87032 – AMANTEA (CS) –
arch.paolasignorelli@pec.it – paolasignorelli@yahoo.it – cell: 3473803531

Firmato Da: SIGNORELLI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1822a2369ee5dd5bc8c06d5da586b396

QUESITO N. 15 - ESECUZIONE IMMOBILIARE N.15/2016

LOTTO UNICO

Appartamento sito in Cosenza alla contrada Serra Spiga n. 10 (oggi via Giulio Adimari), piano terzo con cantina sita al piano terra. L' unità immobiliare si presenta in discrete condizioni di conservazione e di manutenzione, e fa parte di un fabbricato plurifamiliare costruito sul finire degli anni '60 dall'Istituto Autonomo per le Case Popolari. L'accesso all'immobile è garantito dal portone principale prospiciente la via G. Adimari. L'immobile è dotato di scale interne ma non di ascensore.

DATI CATASTALI

- Comune **Cosenza**
- Indirizzo **Contrada Serra Spiga n. 10 (ora via G. Adimari)**
- Particella **567 -** Foglio **6 -** Subalterno **18**
- Piano **Terra (cantina) e Terzo (appartamento)**
- Categoria **A/3** - Classe **2**
- Consistenza catastale **6,5 vani**
- Superficie catastale **non riportata**
- Rendita catastale € **419,62**

Intestazione: – proprietà per ½; – proprietà per ½.

Valutazione: sulla nuda proprietà

COMPUTO SUPERFICI

L'appartamento consta di un ampio soggiorno in ingresso di superficie pari a mq 21,25 dotato di balcone sul lato sud-est; una cucina di mq 12,40 con balcone sul lato nord-ovest; un bagno di mq 7,55 dotato di wc, vasca, doppio lavabo con finestra; una camera da letto di mq 16,40 con finestra sul lato sud-est, una camera da letto di mq 14,55 con finestra sul lato nord-ovest; una sala tv di mq 10,95 con finestra sul lato nord-ovest; un ripostiglio di mq 2,70 sprovvisto di aperture. ***Le superfici:*** Superficie lorda: 104,45 mq - Superficie netta: 91,15 mq - Superficie balconi: 11,15 mq

La cantina è costituita da un unico ambiente di mq 9,60 di superficie calpestabile, con un altezza pari a 3,00 m, attualmente adibita a deposito. La cantina è dotata di finestra apribile sul lato nord-ovest; la porta di ingresso alla cantina è dotata di apertura manuale. ***Le superfici:*** Superficie lorda: 11,70 mq - Superficie netta: 9,60 mq

STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE : Occupato da ex coniuge

Prezzo base : € 83.700,00

Firmato Da: SIGNORELLI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1822a2369ee5dd5bc8c06d5da586b396

Allegati:

1. Documenti per accesso agli immobili
2. Documenti catastali (estratto di mappa, planimetria catastale, visura catastale storica)
3. Atto di proprietà
4. Ispezione ipocatastale
5. Documentazione fotografica
6. Differenze planimetriche tra stato attuale e planimetria catastale
7. Stralcio P.R.G. e norme tecniche di attuazione
8. Documentazione raccolta presso l'Archivio Comunale.
9. Decreto di assegnazione casa coniugale

Firmato Da: SIGNORELLI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1822a2369ee5dd5bc8c06d5da586b396