

R.G. n. 59/2018 Esec. Imm



**Tribunale Ordinario di Cosenza
Sezione I Civile – Esecuzioni Immobiliari**

G.E. DOTT.SSA GIUSI IANNI

Causa n. 59/2018 - R.G.E.

**ITALFONDIARIO S.P.A.
contro**

Relazione di consulenza tecnica

Il C.T.U.

Arch. Antonio Inglese

A handwritten signature in cursive script, reading 'Antonio Inglese', written in black ink.

Indice

1. Premessa	pag. 4
2. Risposte ai quesiti	pag. 7
3. Foglio riassuntivo	pag. 14

Allegati

All. A) - Documentazione Catastale

(Visure e Ispezione Ipotecaria)

All. B) -Verbale di sopralluogo

All. C) -Documentazione Comunale

All. D) - Rilievo degli Immobili

All. E) -Rilievo Fotografico

All. F) - Comunicazioni

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PREMESSA

Il Giudice dell'Esecuzione, Dottssa. Giusi Ianni ha conferito, con ordinanza del **24 Ottobre 2018** al sottoscritto Dott. **Arch. Antonio Inglese**, con studio tecnico sito in Via Giuseppe Russo n° 1, Cosenza, l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio, nella procedura d'espropriazione immobiliare contraddistinta con il N° **59/2018 del R.G.E.**, **promossa ad istanza dalla ITALFONDIARIO S.P.A. contro la**

In occasione del giuramento svoltosi il **24 Ottobre 2018**, al sottoscritto erano richiesti i seguenti quesiti :

1) *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art 567, 2° comma cod. 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 e 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 documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente 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) *acquisisca, 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'articolo 30 dei 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 dei 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 comunicazioni 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 delle 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 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 in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere ;in ogni altro caso ,la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili

pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 Giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in 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, 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 disposto 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;

13 bis) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o 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'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 9 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). Proceda inoltre, all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anzichè sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute .Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni o 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.
Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14).

Risposta ai quesiti

Quesito n. 1 :

Il CTU ha proceduto al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile :

Dal controllo della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. relativo ai certificati delle iscrizioni e delle trascrizioni effettuate nei venti anni anteriori riguardanti gli immobili pignorati, e

dalle ricerche visure e presso l'Ufficio U.T.E di Cosenza si è potuto stabilire che i beni non hanno subito variazioni in termini di riferimenti catastali.

Dalle Visure Catastali e Mappe Censuarie gli immobili sono individuati :

Comune di Mendicino - Foglio 8 – particella 469 - Sub 1

- Sala ricevimenti

– Categoria C/1 – Classe 1 – Consistenza 199 mq – Superficie Catastale mq 213 mq - Rendita Euro 2127,44 .

Comune di Mendicino - Foglio 8 – particella 469 Sub 3

- Abitazione 1° e 2° piano

– Categoria A/7 – Classe 2 – Consistenza 10,5 Vani – Superficie Catastale mq 259 Totale escluse le Aree scoperte mq 249 - Rendita Euro 1057,45 .

Il bene è di proprietà della :

L'immobile risulta per 1000/1000 di proprietà della

Quesito n. 2 :

Dalle verifiche effettuate dal C.T.U. c/o gli Uffici della Conservatoria di Cosenza, l'immobile oggetto di causa risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli :

ISCRIZIONE CONTRO del 01/12/1994 - Registro Particolare 2798 Registro Generale 27642
Pubblico ufficiale MICCIULLI NICOLA Repertorio 74434/5659 del 28/11/1994
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
CONDIZIONATO
Immobili siti in MENDICINO (CS)
Nota disponibile in formato immagine *(C.fr. all.A)*
1- Annotazione n° 328 del 17/02/1995 (EROGAZIONE A SALDO)
2-Iscrizione n° 2083 del 23/10/2014

TRASCRIZIONE CONTRO del 16/11/1999 - Registro Particolare 17469 Registro Generale 23655
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 12178 del 04/11/1999
DOMANDA GIUDIZIALE-REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Immobili siti in MENDICINO(CS), RENDE (CS)
Nota disponibile in formato elettronico *(C.fr. all.A)*

TRASCRIZIONE CONTRO del 16/05/2001 - Registro Particolare 8197 Registro Generale 10467
Pubblico ufficiale PRESIDENTE DEL TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 1113 del 04/05/2001
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in MENDICINO (CS)
Nota disponibile in formato elettronico *(C.fr. all.A)*

ISCRIZIONE CONTRO del 02/08/2001 - Registro Particolare 2141 Registro Generale 12277
Pubblico ufficiale E. TR. SPA. Repertorio 182/3 del 29/06/2001
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da IPOTECA PER DEBITO D'IMPOSTA, (ART. 77 DPR. 602/7
Immobili siti in MENDICINO (CS)

Nota disponibile in formato elettronico (C.fr. all.A)

TRASCRIZIONE CONTRO del 03/11/2003 - Registro Particolare 20297 Registro Generale 27227
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3051 del 21/10/2003
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in MENDICINO (CS)
Nota disponibile in formato elettronico (C.fr. all.A)

ISCRIZIONE CONTRO del 23/10/2014 - Registro Particolare 2083 Registro Generale 24190
Pubblico ufficiale MICCIULLI NICOLA Repertorio 74434/5659 del 28/11/1994
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE
A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Immobili siti in MENDICINO (CS)
Nota disponibile in formato elettronico (C.fr. all.A)
Formalità di riferimento: Iscrizione n° 2798 del 1994

TRASCRIZIONE CONTRO del 12/03/2018 - Registro Particolare 4905 Registro Generale 6132
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 308/2018 del 23/02/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in MENDICINO (CS)
Nota disponibile in formato elettronico (C.fr. all.A)

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Immobili siti in MENDICINO (CS)
Nota disponibile in formato immagine (C.fr. all.A)

Quesito n.3 :

Atti acquisiti presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza :

*Sono state acquisite, le mappe censuarie indispensabili per la corretta identificazione dei beni
ubicati nel Comune di Mendicino . (Cfr. all. A)*

Edificio ubicato a Mendicino – ubicati in loc.tà Merenzata n° 21.

- Appartamento ad uso abitativo primo piano e secondo piano, un piano terra precedentemente
adibito a sala ricevimenti e ristorante piano sito in loc.tà Merenzata n° 21 nel comune di
Mendicino, identificato al Catasto Fabbricati della Provincia di Cosenza :

L'immobile oggetto di causa è così composto :

- **Appartamento ubicato al primo e secondo piano**
- **Sala ricevimenti - ristorante**
- **Corte esterna sui quattro lati dell'edificio .**

Il bene è di proprietà della

. L'immobile risulta per 1000/1000 di proprietà della

Tabella 1 – Immobile oggetto di perizia

FOGLIO	PARTICELLA.	SUB	DESCRIZIONE	PIANO	PROPRIETA'
8	469	1	Sala ricevimenti	P.terra	DIRITTI ONERI REALI Proprietà 1000/1000
8	469	2	Appartamento	1° - 2°	

Atti acquisiti presso il Comune di Mendicino :

-Stralcio PRG . (C.fr. all.C)

-Attestazione del comune di Mendicino riguardante la conformità degli immobili ai titoli abitativi.

Quesito n. 4 :

Il C.T.U. ha provveduto attraverso (**raccomandata A/R**) e **PEC**, a convocare le parti per il sopralluogo peritale da eseguire presso gli immobili pignorati nel Comune di Mendicino (CS), ubicati sito in loc.tà Merenzate n° 21, il giorno 20/12/2018 alle ore 15.30.

Il sottoscritto C.T.U. il giorno 20/11/2018 alle ore 15.30 si è recato c/o l'immobile sito in via Calabria n° 31 –loc.tà Vadue. Alla presenza della sig.ra. (vicina di abitazione della proprietaria) la quale ha concesso l'apertura dell'edificio per il sopralluogo all'interno. Inoltre era presente la dott.ssa Francesca Santoro in sostituzione dell'avv. Marco Aiello .

Il c.t.u. ha effettuato il sopralluogo tecnico, eseguendo la misurazione dell'edificio e uno accurato rilievo fotografico di tutti gli ambienti .

Il C.T.U. concluse le necessarie operazioni peritali di sopralluogo, in accordo con la dott.ssa Francesca Santoro, alle ore 17:00 chiude il sopralluogo sottoscrivendo da parte dei presenti il verbale allegato in perizia. (C.fr. all.B)

Descrizione dei cespiti oggetto di causa :

- Al piano terra

Sala ristorante al piano terra, costituita da una sala , bagni, una cantinola e un magazzino

- Al primo piano

L'appartamento ad uso abitativo al primo piano è così costituito:
da un ingresso salone – cucina, stanze da letto e bagno e due balconi.

- Al secondo piano:

Comunicante con l'appartamento sottostante attraverso una scala .
All'interno stanze da letto e bagno e due terrazzini.

- Corte esterna

sui quattro lati dell'edificio . Da un lato è pavimentato e garantisce l'ingresso carrabile e pedonale all'edificio

Quesito n. 5 :

Non si riscontrano differenza tra la descrizione attuale dei beni e quelli contenuti nel pignoramento .

Quesito n.6 :

I beni sono regolarmente accatastati, c/o l' U.T.E. di Cosenza.

Quesito n. 7 :

Nel vigente Strumento urbanistico del Comune di Mendicino l'edificio è stato edificato in un'area classificata **Zona di completamento B20**: - If = 0,8 mc/mq - Rapporto di opertura 0,25 - N° 5 massimo piani fuori terra - **H** massima fuori terra = ml 16,00.

(C.fr. all.C)

Quesito n. 8 :

L'edificio è identificato al comune Comune di Mendicino - Foglio 8 – particella 469 - Sub 1

- Sala ricevimenti

Comune di Mendicino - Foglio 8 – particella 469 Sub 3

- Abitazione 1° e 2° piano

Per quanto riguarda la conformità degli immobili ai titoli abitativi, il comune di Mendicino ha risposto alle richiesta di documentazione del c.t.u. con una attestazione, affermando quanto segue :

dalla consultazione dei registri del settore urbanistico risulta rilasciata un'agibilità parziale, relativa Foglio 8 - Part. 469 - sub 1 - Cat. C/1, in data 10/12/2007.

Certificato di agibilità n° 33/2007.

Quesito n. 9:

Il bene pignorato è vendibile in **Unico Lotto** e i dati di consistenza sono i seguenti :

DATI DI CONSISTENZA

Identificato catastalmente al **Comune di Mendicino - Foglio 8 – particella 469 - Sub 1**

- **Sala ricevimenti**

- Categoria C/1 – Classe 1 – Consistenza 199 mq – Superficie Catastale mq 213 mq - Rendita Euro 2127,44 .

Comune di Mendicino - Foglio 8 – particella 469 Sub 3

- **Abitazione 1° e 2° piano**

– Categoria A/7 – Classe 2 – Consistenza 10,5 Vani – Superficie Catastale mq 259 Totale escluse le Aree scoperte mq 249 - Rendita Euro 1057,45 .

Il bene è di proprietà della .

L'immobile risulta per 1000/1000 di proprietà della .

- Primo piano Abitazione ubicato nel Comune di Mendicino

Superficie Lorda mq **168,00**

N° 2 balcone esterno al primo piano

Superficie balconi mq **14,90**

Secondo piano abitazione

Superficie Lorda mq **86,00**

N° 2 terrazzini esterni al secondo piano

Superficie terrazzini mq **16,00**

Piano terra Sala ricevimenti - ristorante

Superficie Lorda mq **245,00**

Corte esterna

Superficie mq **743,00**

Tabella 2 – Consistenza Lotto

FOGLIO	PARTICELLA.	SUB	DESCRIZIONE	PIANO	CONSISTENZA superficie lorda mq.
8	469	1	Sala ricevimenti - ristorante	Piano terra	245,00
		2	Abitazione 1° e 2° piano	1° piano	168,00
				2° piano	86,00
			N° 2 balconi	1° piano	7,45 x 2= 14,90
			N° terrazzini	2° piano	8,00 x 2= 16
			Corte esterna		743,00

Quesito n. 10 :

Il bene è valutato dal C.T.U. in un **UNICO LOTTO** .

Quesito n.11 :

L'edificio nel Comune di Carolei, risulta al momento non occupato.

Titolo di possesso, *ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento* .

Quesito n. 12 :

Non sussistono gli estremi al quesito

Quesito n. 13 :

Sui beni pignorati, **non vi sono vincoli** artistici, storici ed alberghieri e vincoli o oneri di natura condominiale .

Quesito n. 13 bis :

Non ci sono spese fisse di gestione o manutenzione e spese straordinarie .

Quesito n. 14 :

METODO DI STIMA

Il sottoscritto C.T.U. per la valutazione dell'edificio si è avvalso del criterio sintetico comparativo , prendendo in considerazione i luoghi , i prezzi di mercato, la domanda e l'offerta del sito dove sono ubicati gli immobili oggetto della presente stima.

Le fonti di informazione utilizzate per l'analisi del mercato immobiliare sono state le seguenti:
i Fonti ufficiali, Agenzia del Territorio, Osservatorio del Mercato Immobiliare, Agenzie immobiliari di zona.

STIMA LOTTO

IL LOTTO risulta così composto :

- Primo e secondo piano Abitazione ubicata nel Comune di Mendicino

Superficie Lorda mq 254,00
mq 254,00 x €/mq 1150,00 = **€ 292.100,00**

N° 2 balconi esterni al primo piano

mq 7,45 + mq 7,45 = Totale. Balconi mq 14,90
mq 14,90 x €/mq 500,00 = **€ 7.450,00**

N° 2 terrazzini esterni al secondo piano

mq 8,00 + mq 8,00 = Totale. terrazzini mq 16,00
mq 16,00 x €/mq 500,00 = **€ 8.000,00**

Piano terra Sala ricevimenti - ristorante

Superficie Lorda mq 245,00 x €/mq 1,000,00 = **€ 245.000,00**

- Corte esterna

Superficie mq 743,00 x €/mq 25,00 = **€ 18.575,00**

Il valore Lotto € 571.125,00

Abbattimento per lo stato d'uso e età di costruzione pari al 20%

€ 571.125,00 – 20%(€ 114.225,00) =

Totale Lotto : € 456.900,00

Abbattimento forfettario pari al 15%

€ 456.900,00 – 15%(€ 68.535,00) =

Totale Lotto : € 388.365,00

Arrotondato per eccesso

Totale Lotto : € 388.400,00

Quesito n. 15 :

FOGLIO RIASSUNTIVO

Il bene pignorato è vendibile in un **Unico Lotto** e i dati di consistenza sono i seguenti :

Identificato catastalmente al **Comune di Mendicino - Foglio 8 – particella 469 - Sub 1**

- Sala ricevimenti Piano terra

– Categoria C/1 – Classe 1 – Consistenza 199 mq – Superficie Catastale mq 213 mq - Rendita Euro 2127,44 .

Comune di Mendicino - Foglio 8 – particella 469 Sub 3

- Abitazione 1° e 2° piano

– Categoria A/7 – Classe 2 – Consistenza 10,5 Vani – Superficie Catastale mq 259 Totale

escluse le Aree scoperte mq 249 - Rendita Euro 1057,45 .

Il bene è di proprietà della

L'immobile risulta per 1000/1000 di proprietà della

IL LOTTO risulta così composto :

- Primo e secondo piano Abitazione ubicata nel Comune di Mendicino

Superficie Lorda mq 254,00

mq 254,00 x €/mq 1150,00 = **€ 292.100,00**

N° 2 balconi esterni al primo piano

mq 7,45 + mq 7,45 = Totale. Balconi mq 14,90

mq 14,90 x €/mq 500,00 = **€ 7.450,00**

N° 2 terrazzini esterni al secondo piano

mq 8,00 + mq 8,00 = Totale. terrazzini mq 16,00

mq 16,00 x €/mq 500,00 = **€ 8.000,00**

Piano terra Sala ricevimenti - ristorante

Superficie Lorda mq 245,00 x €/mq 1,000,00 = **€ 245.000,00**

- Corte esterna

Superficie mq 743,00 x €/mq 25,00 = **€ 18.575,00**

Il valore Lotto € 571.125,00

Abbattimento per lo stato d'uso e età di costruzione pari al 20%

€ 571.125,00 – 20%(€ 114.225,00) =

Totale Lotto : € 456.900,00

Abbattimento forfettario pari al 15%

€ 456.900,00 – 15%(€ 68.535,00) =

Totale Lotto : € 388.365,00

Arrotondato per eccesso

Totale Lotto : € 388.400,00

CONCLUSIONI

La documentazione in atti è risultata completa ed idonea per lo svolgimento dell'incarico. Nei documenti depositati dal Creditore procedente è presente una relazione notarile ventennale, redatta dal Notaio Dott. Luigi De Santis Notaio in Cosenza , che fa riferimento alla posizione dell' immobile pignorato :

L'edificio e' di proprietà della

·in piena proprietà e in regime di separazione dei beni .

Nel certificato notarile sono elencate le iscrizioni e le trascrizioni *attestanti le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari* e il "Quadro sinottico della provenienza nel ventennio".

Per quanto riguarda la documentazione comunale (Richiesta dal c.t.u. ufficialmente con nota del 25/01/2019 attraverso posta certificata P.E.C.) il C.T.U. ha riscontrato enormi difficoltà a reperire i dati riguardanti l'iter amministrativo e tecnico dell'edificio in quanto solo in data 27 Febbraio 2019 Prot. 2382 da parte del comune di Mendicino è stata trasmessa la risposta a quanto richiesto, dove lo stesso comune attesta che l' ufficio al momento è impossibilitato ad attestare qualsivoglia conformità degli immobili ai titoli abitativi in quanto la pratica edilizia non è stata reperita in archivio.

Si precisa tuttavia che dalla consultazione dei registri del settore urbanistico risulta rilasciata un'agibilità parziale, relativa Foglio 8 - Part. 469 - sub 1 - Cat. C/1, in data 10/12/2007.

Certificato di agibilità n° 33/2007.

Il sottoscritto stabilisce il valore del LOTTO in un UNICO LOTTO in **€ 388.400,00** così come espresso nel foglio riepilogativo

Tanto si rimette , con serena coscienza, in ottemperanza all'incarico ricevuto.

Cosenza 10 / 02 /2019

Arch. Antonio Inglese

