

R.G. n. 133/2021 Esec. Imm



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

G.E. DOTT. GIUSEPPE SICILIA

Causa n. 133/2021 - R.G.E.

contro

Relazione di Consulenza Tecnica

Il C.T.U.

Arch. Antonio Inglese

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Antonio Inglese', written over a horizontal line.

Indice

1. Premessa	pag. 4
2. Risposte ai quesiti	pag. 7
3. Foglio riassuntivo	pag. 15
4. Conclusioni	pag. 16

Allegati

All. A) - Documentazione Catastale

(Visure e Ispezione Ipotecaria)

All. B) -Verbale di sopralluogo

All. C) -Documentazione Comunale

All. D) -Planimetrie immobili

All. E) - Rilievo Fotografico

All. F) - Comunicazioni

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA****PREMESSA**

Il Giudice dell'Esecuzione, Dott. Giuseppe Sicilia ha conferito, con ordinanza del 04 Ottobre 2021 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° 133/2021 del R.G.E.**, promossa ad istanza dalla [REDACTED] contro il [REDACTED].

In occasione del giuramento svoltosi il 09 Novembre 2021 con procedura telematica, al sottoscritto erano richiesti i seguenti quesiti :

Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'art.567, secondo comma, del codice di Procedura Civile, segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei.

- 1) All'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento ed alla formazione, dove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Eradiale;*
- 2) Ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione dell'art. 10 D.P.R. 673/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il C.T.U. se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione I.V.A. per l'imponibilità I.V.A. essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;*
- 3) Ad aderire per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 Settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;*
- 4) Ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia, evidenzi in ogni caso l'eventuale*

assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa e in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell' art. 36 del Decreto del Presidente della Repubblica 06 Giugno 2001, n° 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifici l'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 l'eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifici, ai fini dell'istanza del condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni dell'art. 40, sesto comma, della L. 28 Febbraio 1985, n° 47 ovvero dell'art. 46 comma 5 del Presidente della Repubblica del 06 Giugno 2001, n° 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- 5)** *Ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della L. 47/1985;*
- 6)** *Ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla L. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola dove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;*
- 7)** *Ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un' atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare , se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto infine deve chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun proprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*
- 8)** *A verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relativa alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione, e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

- 9)** *A determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.pc. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*
- 10)** *A formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie e i confini procedendo, se necessario, il relativo frazionamento catastale;*
- 11)** *Ad accertare lo stato del possesso del bene, con l'indicazione, se è occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al di pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove è possibile lo allegghi e verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale date di rilascio fissata, e lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti di contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vicoli connessi con il suo carattere storico – artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul costo di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- 12)** *Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*
- 13)** *Ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;*

- 14)** *A depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;*
- 15)** *Ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07- 02.2008 (G.U. N° 47 DEL 25-02-2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.*

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 Aprigliano - Foglio 19 – particella 248 - Sub 5 e Foglio 19 – particella 249 – Sub 1

Classamento:

Rendita **Euro 154,94**

Zona Censuaria **1**

Categoria **A/3**, Classe **1** Consistenza **6 vani**

Indirizzo: Via Discesa Nettuno n. 25 – 27 – 29 Piano Terra – Primo e Secondo.

Foglio **19** Particella **248** Subalterno **2**

Foglio **19** Particella **249**

Unità immobiliare soppressa - Partita speciale C

Variazione in soppressione del 24/10/2003, prot.n. 442454, in atti dal 24/10/2003 - FUSIONE - (n.136060.1/2003)

La dichiarazione di Fusione ha:

- soppresso i seguenti immobili: Foglio **19** Particella **248** Subalterno **2**, Foglio **19** Particella **248** Subalterno **1**,

Foglio **19** Particella **249**

Il bene è di proprietà della sig. [REDACTED] nato ad [REDACTED]
[REDACTED]. Ultimo dato di aggiornamento: VARIAZIONE del 21/05/2018

Pratica n. CS0066398 in atti dal 21/05/2018

AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 10416.1/2018)

L'immobile risulta per la quota di 1/1 di proprietà del Sig. [REDACTED].

Dati derivanti da Istrumento (atto pubblico) del **12/12/2001-Repertorio n° 23746 – Raccolta n° 4170** . Rogante : [REDACTED] – Registrazione : Atto di Compravendita . (C.fr. all.A)

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 :

Nota di trascrizione - Registro generale n. 23252 - Registro particolare n. 18601 **Sezione A - Generalità**

Dati relativi al titolo

Descrizione

ATTO GIUDIZIARIO Data 12/07/2021 Numero di repertorio 1975

Pubblico ufficiale

UNEP - TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

Codice fiscale 800 043 70781

Sede

COSENZA (CS) - *Dati relativi alla convenzione*

Specie

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune: APRIGLIANO (CS)

Catasto FABBRICATI

Foglio 19 - *Particella* 248 - *Subalterno* 5

Sezione urbana

Foglio 19 - *Particella* 249 - *Subalterno* 1 A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

Consistenza 6 vani

Indirizzo

VIA DISCESA NETTUNO P. T-1-2

N. *civico* 25 27 29

Nota di trascrizione**Registro generale n. 23252 - Registro particolare n. 18601****Sezione C - Soggetti****A favore***Soggetto n. 1**In qualità di FAVORE**Denominazione o ragione sociale* ██████████*Sede* CONEGLIANO (TV)*Codice fiscale* 04951650268*Relativamente all'unità negoziale n. 1**Per il diritto di PROPRIETA' - Per la quota di 1/1***Contro***Soggetto n. 1**In qualità di CONTRO**Cognome* ██████████*Nato il**a**Sesso* M - *Codice fiscale**Relativamente all'unità negoziale n. 1**Per il diritto di PROPRIETA' - Per la quota di 1/1**(C.fr. all.A)***Sezione D - Ulteriori informazioni**

CON RIFERIMENTO AGLI IMMOBILI DI CUI AL QUADRO 'B' SI PRECISA CHE IL PRESENTE PIGNORAMENTO SI INTENDE ESTESO AD OGNI ACCESSIONE, PERTINENZA E DIPENDENZA DEGLI STESSI.

Quesito n.3 :**Atti acquisiti presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza :**

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

Edificio ubicato nel Comune di Aprigliano – Via Discesa Nettuno Piano Terra-Primo e Secondo. N. civico 25 - 27 - 29.

- Edificio ad uso abitativo primo piano e secondo piano, un piano terra adibito a Magazzino, identificato al Catasto Fabbricati della Provincia di Cosenza :

- *Comune: APRIGLIANO (CS)*

- *Catasto FABBRICATI*

- *Foglio 19 - Particella 248 -Subalterno 5*

- *Foglio 19 - Particella 249 - Subalterno 1*

- *A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO*

- *Consistenza 6 vani*

E' un' edificio antico insistente nel Centro storico Zona A (R2), (costruito in data antecedente al 1967) quindi senza Licenza di Costruzione –

L'immobile oggetto di causa è così composto :

- **Piano Terra:** Magazzini con entrate separate

- **Primo Piano:** Ingresso, soggiorno cucina, stanza da letto matrimoniale.

- **Secondo Piano:** bagno, stanza da letto e la rimanente partesoffitta.

Il bene è di proprietà della sig. [REDACTED]

nato ad [REDACTED]

[REDACTED] L'immobile risulta per la quota di 1/1 di proprietà del

Dati derivanti da Istrumento (atto pubblico) del **12/12/2001-Repertorio n° 23746 – Raccolta n° 4170** . Rogante : [REDACTED] Maria Sede: Rende – Registrazione : Atto di Compravendita . (C.fr. all.A)

Tabella 1 – Immobile oggetto di perizia

FOGLIO	PARTICELLA.	SUB	DESCRIZIONE	PIANO	PROPRIETA'
19	248	5	Edificio	Piano Terra, Primo e Secondo	DIRITTI ONERI REALI Proprietà 1/1

Atti acquisiti presso il Comune di Aprigliano :

Progetto DIA (Progetto di Manutenzione Straordinaria in data 27/10/2003); (C.fr. all.C)

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

Quesito n. 4 :

Il C.T.U. ha provveduto attraverso (**raccomandata A/R**) insieme al Custode Giudiziario della procedura Avv. [REDACTED], a convocare le parti per il sopralluogo peritale da eseguire presso l' immobile pignorato nel Comune di Aprigliano (CS), ubicato in Via Discesa Nettuno n° 25,27 e 29, il giorno 06 Dicembre 2021 alle ore 15.30.

Il sottoscritto C.T.U. il giorno 06/12/2021 alle ore 15.30 si è recato c/o l'immobile sito in via Via Discesa Nettuno n° 25,27 e 29 nel Comune di Aprigliano (CS). Alla presenza del Custode Giudiziario [REDACTED], del Sig. [REDACTED] in qualità di proprietario dell'immobile oggetto di causa, della moglie sig.ra [REDACTED] e del figlio minore [REDACTED], alla presenza degli stessi il c.t.u. ha effettuato il sopralluogo tecnico, eseguendo la misurazione dell'edificio e un' accurato rilievo fotografico di tutti gli ambienti ai vari livelli .

Si fa presente che in fase di sopralluogo il C.T.U. ha notato delle difformità all'interno dell'edificio, con delle variazioni rispetto alle planimetrie catastali dell'UTE di Cosenza:

- **Al Piano terra:**

è stato edificato un tramezzo e demolita la scala interna.

- **Al primo piano:**
è stato edificato un piccolo ingresso;
Risulta murato un'ingresso ;
L'ingresso esistente risulta spostato,
Alla odierna cucina soggiorno risulta demolito un tramezzo di separazione del wc con i ripostiglio, anch'essi demoliti.
- **Al secondo piano:** è stato edificato un bagno abusivo non presente nelle planimetrie catastali.

Il C.T.U. concluse le necessarie operazioni peritali di sopralluogo, in accordo con Custode Giudiziario, chiude il sopralluogo sottoscrivendo da parte dei presenti il verbale allegato in perizia.
(C.fr. all.B)

Descrizione dei cespiti oggetto di causa :

- **Piano Terra:** Magazzini con entrate separate:
- **Primo Piano:** Ingresso, soggiorno cucina, stanza da letto matrimoniale.
- **Secondo Piano:** bagno, stanza da letto e la rimanente partesoffitta.

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 Aprigliano l'edificio è identificato in un'area classificata **Zona A (R2) Centro Storico.**

(C.fr. all.C)

Quesito n. 8 :

L'Edificio è identificato c/o l'UTE di Cosenza al Comune di Aprigliano - Foglio 19 – particella 248 - Sub 5 e Foglio 19 – particella 249 – Sub 1;

E' un' edificio antico insistente nel Centro storico Zona A (R2), (costruito in data antecedente al 1967) quindi senza Licenza di Costruzione –

Non è provvisto di **Certificato di Agibilità :**

(C.fr. all.C)

Quesito n. 9:

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

DATI DI CONSISTENZA

**L'Edificio è identificato c/o l'UTE di Cosenza al Comune di Aprigliano - Foglio 19 –
particella 248 - Sub 5 e Foglio 19 – particella 249 – Sub 1;**

Rendita **Euro 154,94**

Zona Censuaria **1**

Categoria **A/3**, Classe **1** Consistenza **6 vani**

Indirizzo: Via Discesa Nettuno n. 25 – 27 – 29 Piano Terra – Primo e Secondo.

Il bene è di proprietà della sig. [REDACTED]

[REDACTED]. Ultimo dato di aggiornamento: VARIAZIONE del 21/05/2018

Pratica n. CS0066398 in atti dal 21/05/2018

AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 10416.1/2018)

L'immobile risulta per la quota di 1/1 di proprietà del [REDACTED]

Dati derivanti da Istrumento (atto pubblico) **del 12/12/2001-Repertorio n° 23746 –**

Raccolta n° 4170 . Rogante : [REDACTED] Sede: Rende – Registrazione : Atto
di Compravendita . (C.fr. all.A)

- Primo Terra edificio ubicato nel Comune di Aprigliano (CS)

Superficie Lorda **mq 85,00**

Primo piano abitazione

Superficie Lorda **mq 85,00**

Secondo piano abitazione

Superficie Lorda **mq 42,00 + soffitta mq 43,00**

Tabella 2 – Consistenza Lotto

FOGLIO	PARTICELLA.	SUB	DESCRIZIONE	PIANO	CONSISTENZA superficie lorda mq.
19	248	5	Magazzini	Piano terra	85,00
			Abitazione	1° piano	85,00
			Abitazione	2° piano	42,00
			Soffitta	2° piano	43,00
			N° 1 balcone	2° piano	4,00

Quesito n. 10 :

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

Quesito n.11 :

L'edificio nel Comune di Aprigliano, risulta occupato sig. [REDACTED] (debitore esecutato) e dalla sua famiglia , composta dalla dalla coniuge [REDACTED] e dal figlio minore [REDACTED].

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, ed alberghieri e vincoli o oneri di natura condominiale. E' da far presente che l'edificio è insistente nel Centro Storico di Aprigliano, quindi soggetto alle normative del Piano Urbanistico Vigente.

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 :

- Piano Terra (Magazzini) ubicati nel Comune di Aprigliano

Superficie Lorda mq 85,00
mq 85,00 x €/mq 200,00 = **€ 17.000,00**

- Primo piano Abitazione ubicato nel Comune di Aprigliano

Superficie Lorda mq 85,00
mq 85,00 x €/mq 450,00 = **€ 38.250,00**

- Secondo piano Abitazione ubicato nel Comune di Aprigliano

Superficie Lorda mq 42,00
mq 42,00 x €/mq 400,00 = **€ 16.800,00**

- Soffitta ubicata nel Comune di Aprigliano

Superficie Lorda mq 43,00
mq 43,00 x €/mq 150,00 = **€ 6.450,00**

N° 1 balcone esterno al secondo piano

mq 4,00
mq 4,00 x €/mq 250,00 = **€ 1.000,00**

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

€ 79.500,00 – 20%(€ 15.900,00) =

Totale Lotto : € 63.600,00

Abbattimento forfettario pari al 15%

€ 63.600,00 – 15%(€ 9.450,00) =

Totale Lotto : € 54.150,00

Arrotondato per difetto

Totale Valore Lotto : € 54.000,00

Quesito n. 15 :

FOGLIO RIASSUNTIVO

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

- L'Edificio è identificato c/o l'UTE di Cosenza al Comune di Aprigliano - Foglio 19 – particella 248 - Sub 5 e Foglio 19 – particella 249 – Sub 1;

Rendita Euro 154,94

Zona Censuaria 1

Categoria A/3, Classe 1 Consistenza 6 vani

Il bene è di proprietà della sig. [REDACTED] nato ad [REDACTED]

[REDACTED]. Ultimo dato di aggiornamento: VARIAZIONE del 21/05/2018

Pratica n. CS0066398 in atti dal 21/05/2018

AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 10416.1/2018)

L'immobile risulta per la quota di 1/1 di proprietà del Sig.

Dati derivanti da Istrumento (atto pubblico) **del 12/12/2001-Repertorio n° 23746 –**

Raccolta n° 4170 . Rogante : Notaio [REDACTED] Sede: Rende – Registrazione : Atto di Compravendita . (C.fr. all.A)

IL LOTTO risulta così composto :

- Piano Terra (Magazzini) ubicato nel Comune di Aprigliano

Superficie Lorda mq 85,00

- Primo piano Abitazione ubicato nel Comune di Aprigliano

Superficie Lorda mq 85,00

- Secondo piano Abitazione ubicato nel Comune di Aprigliano

Superficie Lorda mq 42,00

- Soffitta ubicata nel Comune di Aprigliano

Superficie Lorda mq 43,00

N° 1 balcone esterno al secondo piano

Superficie Lorda mq 4,00

Totale Valore Lotto : € 54.000,00**CONCLUSIONI**

La documentazione in atti è risultata completa ed idonea per lo svolgimento dell'incarico. Nei documenti depositati dal Creditore precedente è presente una relazione notarile ventennale.

Pertanto avendo sviluppato i quesiti, il sottoscritto sottolinea i seguenti punti quali problematiche riscontrate nel corso delle indagini peritali:

1)- Il C.T.U. dalle verifiche c/o l'UTE di Cosenza ha avuto modo di verificare che l'immobile oggetto di causa ad oggi è di proprietà sig. ██████████ nato ad ██████████, CF ██████████ - Ultimo dato di aggiornamento: VARIAZIONE del 21/05/2018 Pratica n. CS0066398 in atti dal 21/05/2018 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 10416.1/2018) L'immobile risulta per la quota di 1/1 di proprietà del Sig. ██████████. Dati derivanti da Istrumento (atto pubblico) **del 12/12/2001-Repertorio n° 23746 – Raccolta n° 4170** . Rogante : Notaio ██████████ Sede: Rende – Registrazione : Atto di Compravendita . (C.fr. all.A)

1) - Difformità tra la planimetria catastale e lo stato attuale dell'immobile : Si fa presente che in fase di soralluogo il C.T.U. ha notato delle difformità all'interno dell'edificio, con delle variazioni rispetto alle planimetrie catastali dell'UTE di Cosenza:

- Al Piano terra:

è stato edificato un tramezzo e demolita la scala interna.

- Al primo piano:

è stato edificato un piccolo ingresso;
Risulta murato un'ingresso ;
L'ingresso esistente risulta spostato,

Alla odierna cucina soggiorno risulta demolito un tramezzo di separazione del wc con i ripostiglio, anch'essi demoliti.

- **Al secondo piano:** è stato edificato un bagno abusivo non presente nelle planimetrie catastali.

Le opere realizzate in difformità, possono essere sanate con una scia in sanatoria da presentare al Comune di Aprigliano e con la presentazione di una Variazione catastale c/o l' U.T.E di Cosenza).

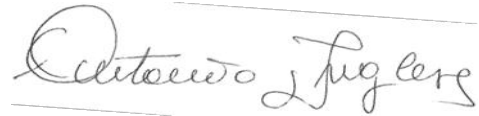
Il compenso tecnico del C.T.U. e' quantizzato nella somma di € 1.500,00 .

Il sottoscritto stabilisce il valore del LOTTO in un UNICO LOTTO in € 54.000,00 così come espresso nel foglio riepilogativo

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

Cosenza 13 / 02 /2022

Arch. Antonio Inglese



Pianta Piano Terra

h. 2,40 - Superficie lorda mq. 85,00

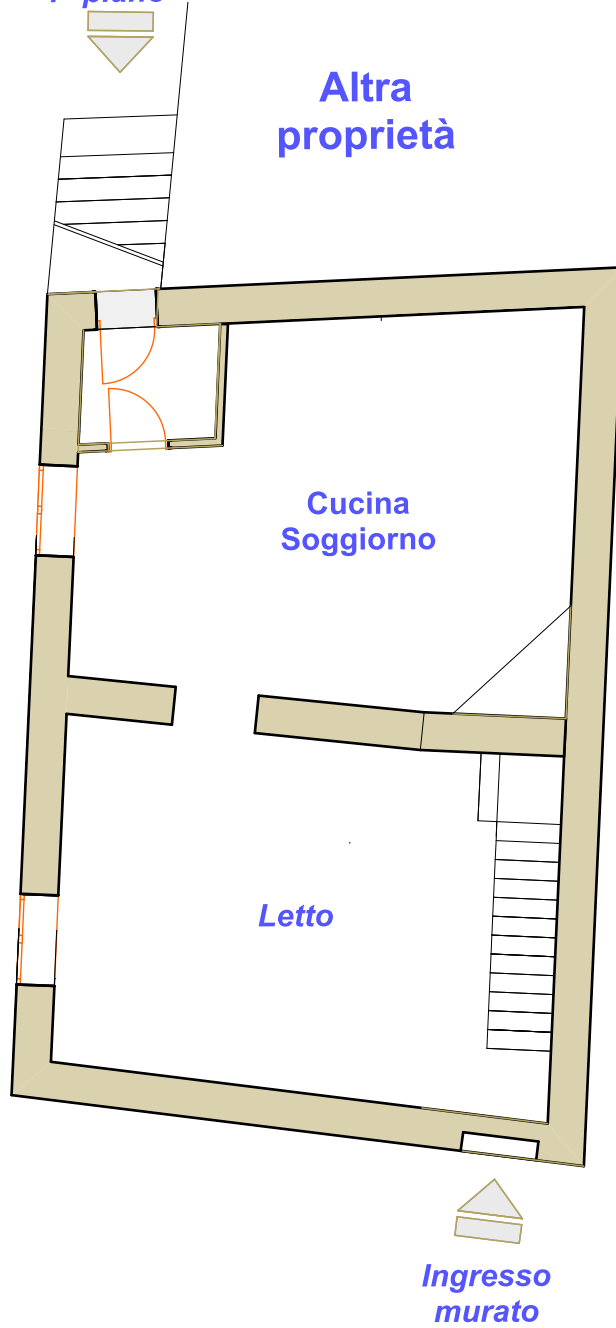


Pianta Primo Piano

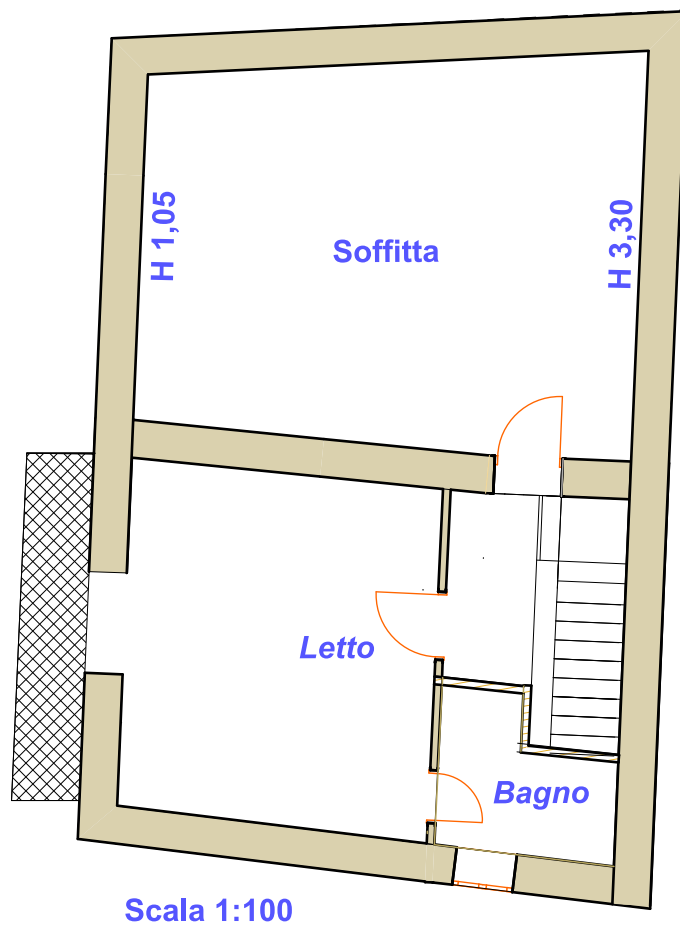
H 2,80 - Superficie lorda Mq 85,00

Scala 1:100

Ingresso
1° piano



Pianta Secondo Piano
H 2,90 - Superficie lorda Mq. 43,00
Soffitta Mq. 42,00



**All. E) - Rilievo Fotografico Edificio –
Via Via Discesa Nettuno n° 25 – 27 -29**

Ingresso 1°Piano



Foto n° 1 – Ingresso Edificio Piano 1°



Ingresso chiuso

Foto n° 3 – Ingresso murato all'interno





Ingresso chiuso

Foto n° 3 – Ingresso murato all'interno

Ingresso Magazzini



Foto n° 4 – Ingressi Piano Terra





Foto n° 5 – cucina 1° Piano



Foto n° 6 – Soggiorno 1° Piano





Foto n° 7 – Soggiorno 1° Piano



Foto n° 8 – Ingresso





Foto n° 9 – Stanza letto 1° Piano

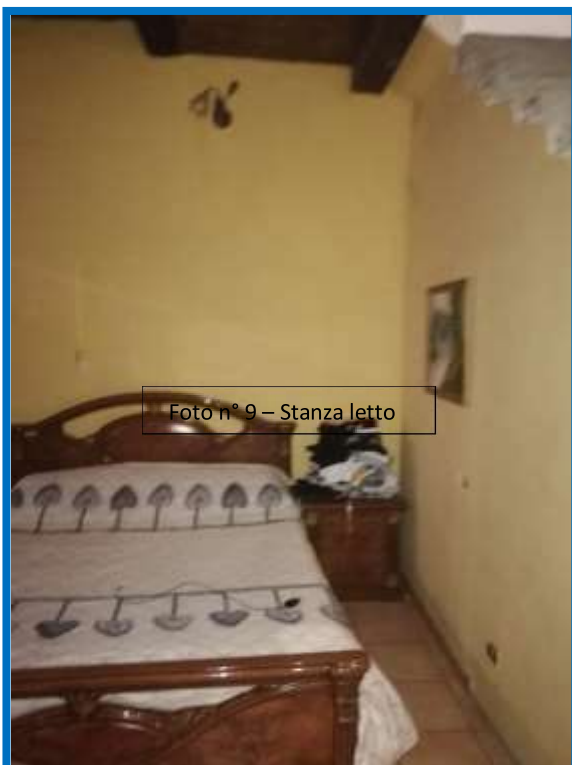


Foto n° 9 – Stanza letto

Foto n° 9 – Stanza letto 1° Piano





Foto n° 10 – scala interna



Foto n° 11 – Stanza letto 2° Piano





Foto n° 12 – Bagno 2° Piano

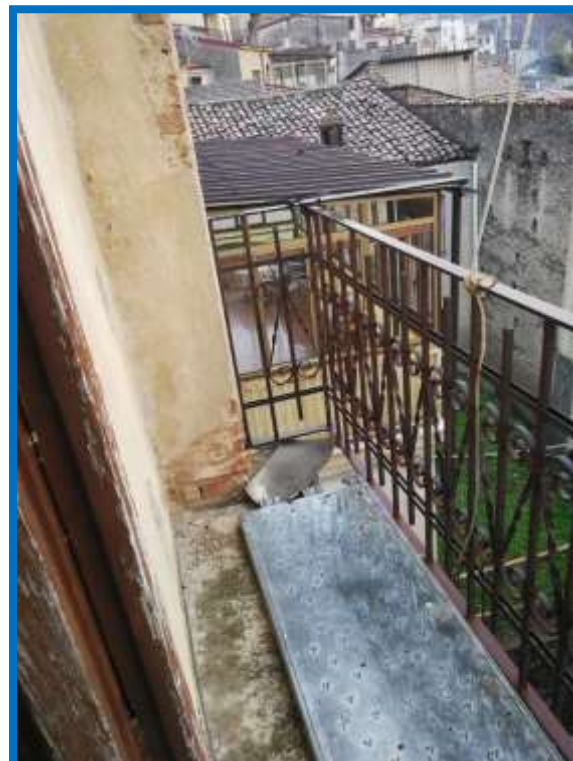


Foto n° 13 – Balcone 2° Piano





Foto n° 14 – Magazzino Piano Terra

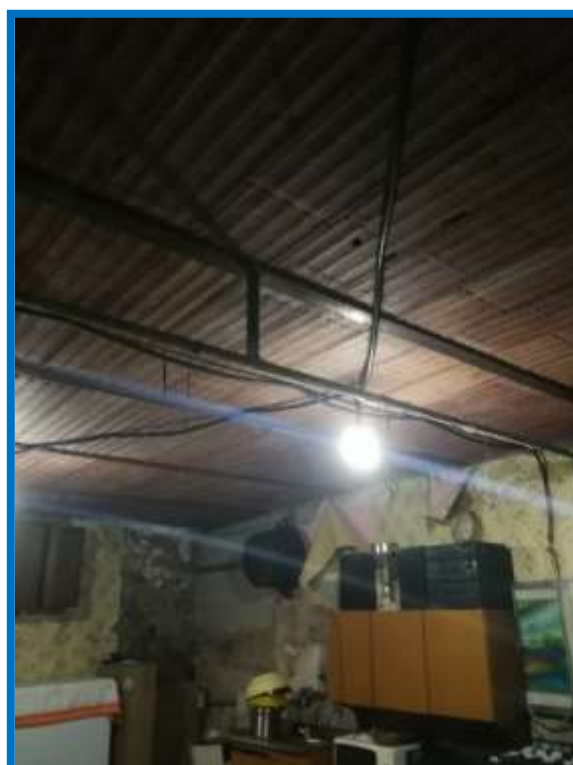


Foto n° 14 – Magazzino Piano Terra





Foto n° 14 – Magazzino Piano Terra

