

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Proc. nr. 149/2013 Reg. Es.

Credito Cooperativo Mediocrati Soc. Coop. per Azioni  
contro

Russo Gianluca e Molino Anna

Relazione estimativa

**1.00)- Premessa.**

Il sottoscritto Ing. Salvatore CIPPARRONE, con studio in Rende (CS) via Crati n. 26, pec.:salvatore.cipparrone.307@ingpec.eu, iscritto nell'elenco dei Consulenti del Giudice del Tribunale di Cosenza al nr.100, è stato nominato C.T.U, con Ordinanza del G.E. del 16.01.2015, per la verifica della regolarità dei documenti ipocatastali e per la valutazione e stima dei beni immobili, oggetto di pignoramento, a favore del Credito Cooperativo Mediocrati- Soc. Coop. per Azioni, con sede in Rende, contro Russo Gianluca, nato a Cosenza il 30 marzo 1970 e Molino Anna, nata a Cosenza il 29 aprile 1972.

Nell'udienza del 21.04.2015 il sottoscritto presta il giuramento di rito ed il G.E. informa, quindi, il CTU dell'oggetto dell'incarico e pone all'esperto stimatore dei quesiti, riportati nel Verbale di Udienza del giuramento.

Il sottoscritto successivamente si è recato in Cancelleria del Tribunale, Ufficio Esecuzioni Immobiliari, per ritirare atti e documenti di causa. Per l'espletamento dell'incarico di stima conferitogli del compendio pignorato, ha effettuato gli opportuni accertamenti ed ha acquisito gli elementi ritenuti necessari presso gli Uffici competenti.

**2.00)-Sopralluogo.**

Il sottoscritto CTU con lettera raccomandata alle parti, di cui alla proc. nr.149/2013 R.E., comunica che il giorno 15 maggio 2015 alle ore 10,00 effettuerà il sopralluogo agli immobili, ubicati in comune di Luzzi contrada San Giuliano. Al sopralluogo nel giorno stabilito erano presenti oltre al sottoscritto CTU i Sig.ri Gianluca Russo e Molino Anna, proprietari dell'immobile pignorato. Nel corso della visita è stata presa visione dell'immobile, oggetto d'indagine, sono state rilevate le superficie di tutti i locali, riportate su di un foglio a parte, e sono state eseguite delle foto per avere una visione reale dei luoghi esaminati. Le parti presenti al sopralluogo hanno dichiarato che nulla avevano da aggiungere al presente verbale. (All. n.1)

**3.00)Risposte ai quesiti posti dal G.E.**

**Quesito nr.1:**

*1)-Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, ovvero 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 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 riguardano 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;*

In merito all'art. 567, comma 2, del c.p.c., il sottoscritto CTU, esaminata la documentazione allegata agli Atti della Procedura, ha riscontrato la presenza del "certificato notarile", a firma del notaio Matteo Mazzotta, che riporta la documentazione relativa all'immobile pignorato effettuata nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

**Quesito nr.2:**

*2)-Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimenti, fondo patrimoniale);*



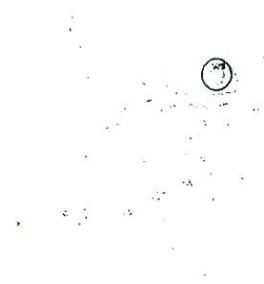
In merito alla Procedura nr.149/2013 Reg.Es., sono state riscontrate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- Nota di trascrizione all'Agenzia Entrate di Cosenza del 31.05.2013, n.13902 R.G. e n.9803 R.P. a favore del "Credito Cooperativo Mediocrati SpA" sede Rende, contro **Russo Gianluca, nato a Cosenza il 30.03.1970 e Molino Anna, nata a Cosenza il 29.04.1972** sull'immobile censito nel N.C.E.U. del comune di Luzzi al fog.28, p.lla 585, sub. 5 e sub.6;
- Ipoteca volontaria di €. 225.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo a rogito del notaio Sergio Cappelli del 01 marzo 2007 rep.n.35397, iscritta a Cosenza il 06 marzo 2007 n.8975 R.G. e n.1671 R.P. in favore di "ICCREA BANCA SpA"- Istituto Centrale del Credito Cooperativo, sede in Roma contro **Russo Gianluca e Molino Anna**, sopra generalizzati, per i diritti pari a 1/2 di proprietà ciascuno, gravante sul fabbricato censito in catasto del comune di Luzzi al fog.28, p.lla 585, sub.5 e 6;
- Ipoteca legale emessa da Equitalia ETR SpA del 21 maggio 2009 rep.3604/34, iscritta il 26 maggio 2009 n.14803 R.G. e n.2513 R.P. in favore di Equitalia ETR SpA con sede in Cosenza contro **Russo Gianluca**, sopra generalizzato, per i diritti pari a 500/1000 di proprietà sul fabbricato in comune di Luzzi, censito in catasto di Cosenza al fog.28, p.lla 585, sub.5 e 6.-

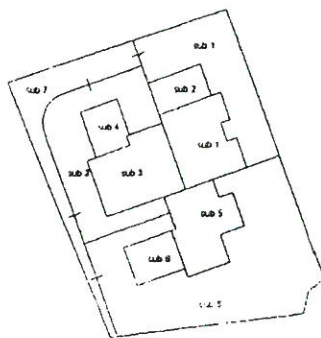
**Quesito nr.3:**

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 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

*Identificazione del bene.* Gli immobili, come si evince dalla nota di trascrizione del pignoramento immobiliare, agli atti della procedura, sono costituiti da un fabbricato e da un'autorimessa. L'Agenzia delle Entrate, su richiesta del sottoscritto CTU, ha fornito le mappe censuarie, che hanno consentito la identificazione degli immobili al fine di effettuare le indagini necessarie per una corretta descrizione degli stessi. (All. n.2)



Planimetria catastale



Planimetria Subalterni

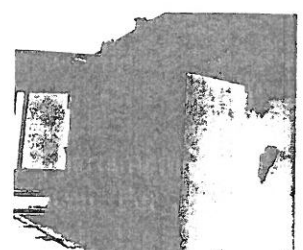
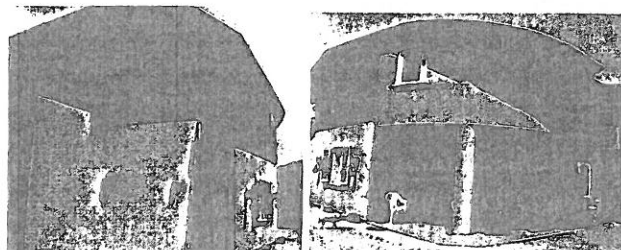
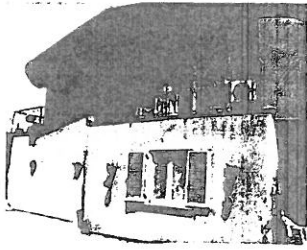


Ortofoto

**Quesito nr.4:**

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;

**Ubicazione immobili pignorati.** Gli immobili sono costituiti da un appartamento (sub.5) e da un'autorimessa (sub.6) ubicati in località San Giuliano del comune di Luzzi. Per una visione reale degli immobili pignorati sono riportati di seguito i rispettivi prospetti esterni.

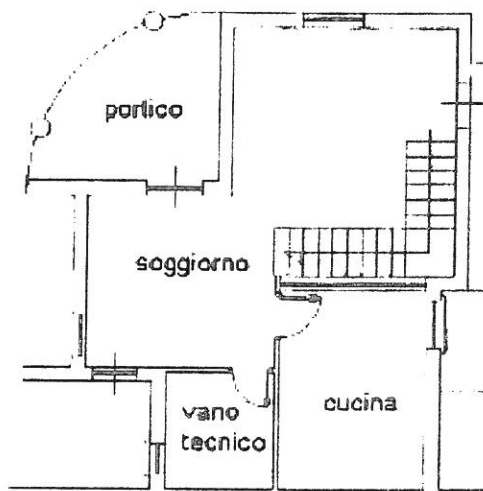


*Prospetti unità immobiliare (sub.5)*

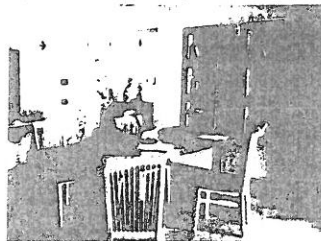
*Prospetto garage (sub.6)*

**1)-Abitazione:**

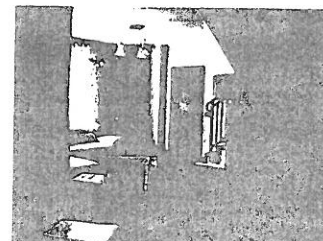
L'appartamento è formato da un fabbricato che si sviluppa su due piani (*piano terra e primo*) Il piano terra, dove vi si accede da un porticato con la copertura formata dal solaio del primo piano, è costituito da un ingresso che forma un ambiente unico col soggiorno, da una cucina, un bagno e da un locale destinato a garage (*autorimessa*)



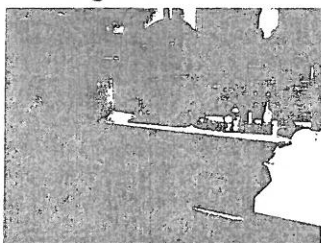
*Planimetria piano terra*



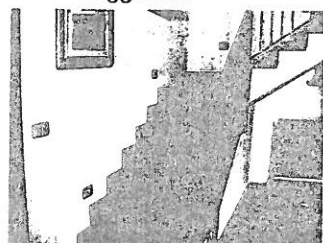
*Ingresso*



*Soggiorno*

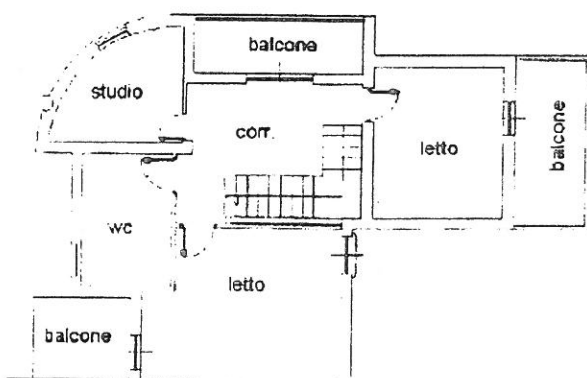


*Cucina*

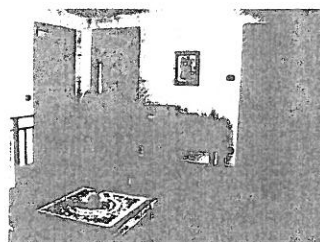


*scala accesso 1° piano*

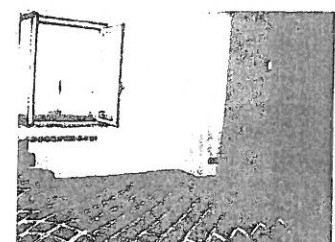
Il primo piano o sottotetto, interamente destinato ad abitazione con altezza media di mt. 2,50, dove vi si accede tramite una scala interna in legno, è composto da un disimpegno, tre locali, un bagno e da tre balconi.



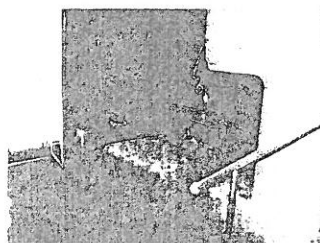
*Planimetria 1° piano*



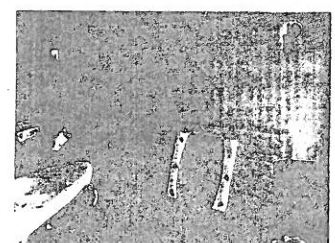
*Locale disimpegno*



*Stanza matrimoniale*



*Stanza letti singoli*



*Locale studio*



**Caratteristiche interne ed esterne.** I pavimenti del piano terra sono in grès, quelli del primo piano in parquet di legno, le pareti ed i soffitti sono in intonaco civile liscio con pittura lavabile ad eccezione di due pareti nel soggiorno e di una nella cucina che sono rivestite in pietra naturale, le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni in alluminio anodizzato con tapparelle in plastica, i bagni dotati dei servizi igienici hanno le pareti rivestite in piastrelle di ceramica, l'impianto elettrico è a norma, quello termico è a termosifone, quello idrico ed igienico sanitario è collegato alla rete cittadina. (All. n.3)

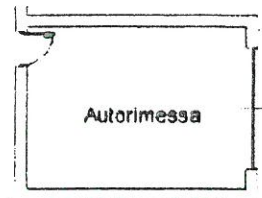
**Superficie.** La superficie calpestabile del piano terra è di 59,60 mq., quella del primo piano di 77,56 mq. oltre a quella dei tre balconi di complessivi 4,45 mq. La superficie complessiva dell'appartamento risulta di 141,61 mq.

**Coerenze:** L'immobile confina da Est in senso orario con strada comunale, con immobile di famiglia Bernaudo, con immobile di D'Andrea Emilio, e con terreno di proprietà D'Angelo

**Dati catastali attuali:** L'immobile è riportato nel N.C.E.U. del comune di Luzzi al fog. 28, p.lla 585, sub.5, cat. A/2, cl.1, vani 9, rendita €. 557,77, in ditta **Molino Anna, nata a Cosenza il 29.04.1972, proprietà per 1/2 e Russo Gianluca, nato a Cosenza il 30.03.1970, proprietà per 1/2** in regime di comunione dei beni. (All. n.4)

**Caratteristiche strutturali.** L'immobile fa parte di un complesso edilizio costituito da tre immobili con accesso e corte indipendenti. Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante in cemento armato, costituito da telai verticali ed orizzontali a maglia, collegati da solai misti in latero-cemento, con sovrastante soletta collaborante.

## 2) Autorimessa



**Planimetria**

Fa parte del complesso pignorato l'immobile (pertinenziale), locale autorimessa dove vi si accede anche dall'interno dell'abitazione da una porta situata nel soggiorno. L'accesso dall'esterno avviene, tramite l'apertura di una serranda in lamiera di acciaio zincato.

**Superficie.** La superficie commerciale dell'autoportico è di 28,43 mq.

**Coerenze.** L'autoportico confina a Nord-Est con appartamento (sub.5) e dagli altri lati con corte esclusiva della stessa ditta proprietaria degli immobili pignorati.

**Dati catastali attuali:** L'immobile è riportato nel N.C.E.U. del comune di Luzzi al fog. 28, p.lla 585, sub.6, cat. C/6, cl. U, cons. 22 mq., rendita €. 76,13 in **ditta Molino Anna, nata a Cosenza il 29.04.1972, proprietà per 1/2 e Russo Gianluca, nato a Cosenza il 30.03.1970, proprietà per 1/2** in regime di comunione dei beni.

**Caratteristiche della zona.** La zona, San Giuliano, dove sorge il fabbricato (*appartamento e autorimessa*) è molto urbanizzata. Sono presenti numerose costruzioni con la presenza di negozi di diverso genere, la strada principale consente il collegamento, alla distanza di pochi chilometri, sia al centro della città che all'autostrada SA-RC

### Quesito nr.5:

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, la storia catastale del compendio pignorato

I dati attuali che individuano perfettamente il bene, oggetto di indagine, sono conformi a quelli riportati nella nota di trascrizione del pignoramento immobiliare del 31.05.2013 n. 13902/9803, che di seguito si riportano:

- Immobile nr.1: Fabbricati comune di Luzzi fog.28-p.lla 585- sub.5- Abitazione A/2- vani 9;
- Immobile nr.2: Fabbricati comune di Luzzi fog.28-p.lla 585- sub.6- Autorimesse C/6- mq. 22.

**Quesito nr.6:**

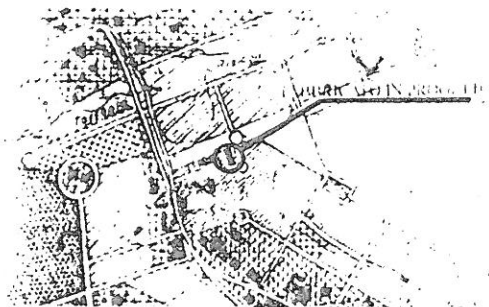
6)-Provveda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Il bene è in regola ai fini catastali.

**Quesito nr.7:**

7)-Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale:

Nel piano urbanistico comunale la zona dove è edificato l'immobile, oggetto di pignoramento, è prevista in espansione C/3, dove la destinazione d'uso è quella prevista dall'art.8 delle norme. In tali zone il P.R. si attua attraverso strumenti Urbanistici di esecuzione (piani particolareggiati o lottizzazioni).



Stralcio piano urbanistico

**Quesito nr.8:**

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;

La costruzione del fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto d'indagine, è stata autorizzata con "Permesso di costruire" nr.2 del 11 gennaio 2005 dal Responsabile del Settore del comune di Luzzi. (All. nr.5)

**Quesito nr.9:**

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 redazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

L'unità immobiliare, costituita da un piano giorno (piano terra) ed un piano notte (primo piano), collegati da una scala interna, oltre ad un'autorimessa (garage) aggrappata all'appartamento, va venduta come unico lotto.

**Quesito nr.10:**

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;



L'unità immobiliare, costituita da un immobile nr.1 (*abitazione civile*) e un immobile nr.2 (*autorimessa*), come si evince dalla nota di trascrizione dell'Agenzia delle Entrate del 31.05.2013 nr.13902 R.G. e nr.9803 R.P., è stata pignorata per intero.

**Quesito nr.11:**

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 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;*

L'unità immobiliare attualmente risulta abitata dai proprietari: **Stgg. Russo Gianluca e Molino Anna** sopra generalizzati, che è stata acquistata con atto di compravendita del notaio Sergio Cappelli del 1 marzo 2007 rep.n.35396, trascritto a Cosenza il 6 marzo 2007 n.8974 R.G. e n.6386 R.P. da "LIRANGI COSTRUZIONI Sr.l." con sede in Luzzi p.iva.02617200783.

**Quesito nr.12:**

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

Nulla da rilevare.

**Quesito nr.13:**

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 di usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.*

Da informazioni acquisite non sono emersi vincoli uguali a quelli richiamati nel suddetto quesito.

**Quesito nr.14:**

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 d'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 anziché 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 e decurtazioni.*

Il valore commerciale dell'unità immobiliare è stato determinato utilizzando tre metodi di stima in modo da avere un prezzo medio attendibile tale da rappresentare le quotazioni al metro quadrato del bene tenendo conto la tipologia di utilizzo e lo stato generale di conservazione.

Il primo criterio di valutazione è costituito dalla stima per confronto diretto o comparativa, intesa come l'applicazione del principio secondo il quale il prezzo scaturisce tra l'incrocio di domanda ed offerta relativa alla compravendita di fabbricati simili. I valori di mercato rappresentano il costo di acquisto per un soggetto terzo rispetto al costruttore. Sono state raccolte informazioni presso le banche dati delle Agenzie immobiliari (intermediari specializzati) dove è stato possibile ispezionare diverse proposte di vendita di immobili (*villette a schiera e case indipendenti*) ubicati nei pressi del "bivio Luzzi" vicino alla zona (San Giuliano) dove si trova l'immobile da stimare. I prezzi riscontrati, per villette a schiera, variano da 800 a 1000 €/mq.

In merito al locale autorimessa (Garage) collegato, all'abitazione, a cui si accede anche dall'interno dell'appartamento, difficilmente si trovano vendite separate, le informazioni acquisite forniscono prezzi di 450--500 €/mq.

Il secondo criterio è quello del **costo di costruzione**, e cioè considerare realmente gli oneri complessivi da sostenere nel caso in cui venisse realizzato ex.novo il manufatto edilizio. I costruttori edili che operano nel territorio circostante hanno indicato una fascia di prezzo intermedia (600-700 €/mq) indicativa del costo reale, tenendo conto, anche, dell'incidenza dei materiali adoperati e del valore del terreno. Per il locale autorimessa il costo di costruzione oscilla tra 300-400 €/mq. Tale metodo (*costo di costruzione*) fissa una soglia ad disotto del quale non può esserci valutazione.

Infine il terzo criterio scelto è quello di utilizzare i valori di mercato della banca dati delle quotazioni immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, che in particolare per i fabbricati conserva un buon grado di affidabilità e consente comparazione con differenti aree territoriali. I valori di mercato, relativi al 2° semestre del 2014, per abitazioni di tipo civile, con stato conservativo normale, sono di 600-900 €/mq, mentre per i box di 350-450 €/mq. (All. n.6)

Tab. nr. 1 - VALORE MEDIO DI MERCATO DEI FABBRICATI							
Ubicazione immobile		Quotazioni OMI			Costo Costruz. (€/mq.)	Prezzi Mercato (€/mq.)	VALORE MEDIO (€/mq.)
Città	Indirizzo	Tipologia Destinaz.	Cat.	Valore mercato (€/mq)			
LUZZI	San Giuliano	Abit,civile	A/3	600/900	600-700	800-1000	766,67
LUZZI	San Giuliano	Box	C/6	350/450	300/350	400/600	408,33

Il valore di mercato ricavato con media aritmetica da quelli delle stime su menzionate, verrà adeguato alla concreta valutazione dell'unità immobiliare da stimare, applicando dei coefficienti, di seguito riportati, che hanno lo scopo di "correggere" il valore medio, riducendolo o aumentandolo.

- *Ubicazione*: L'immobile si trova in c.da San Giulino, zona urbanizzata del comune di Luzzi (coefficiente 1,00);
- *Vetustità ed obsolescenza*: Il fabbricato è di nuova costruzione, autorizzata dal comune di Luzzi in data 11.01.2005 (coefficiente 1,10);
- *Manutenzione e conservazione*: L'immobile si trova in buone condizioni (coefficiente 1,05);
- *Impiantistica*: L'appartamento è fornito di tutti gli impianti: termico, igienico-sanitario ed elettrico (coefficiente 1,05);
- *Abitazione in villa*: L'immobile, anche se fa parte di un complesso edilizio, ha a disposizione un giardino con ingresso indipendente. (coefficiente 1,10)

Tenendo presente i suddetti coefficienti che caratterizzano l'unità immobiliare (*abitazione - A/2*), il prezzo unitario di mercato risulta di **1.022,76 €/mq.** ( $766,67 \text{ €/mq} \times 1,00 \times 1,10 \times 1,05 \times 1,05 \times 1,10$ ), che applicato alla consistenza commerciale dell'immobile, **allo stato libero**, di **141,61 mq.**, fornisce quale probabile valore di mercato dell'immobile: **€ 144.833,04** ( $1.022,76 \text{ €/mq} \times 141,61 \text{ mq}$ ).

Il prezzo unitario del locale autorimessa (C/6) applicato alla sua consistenza commerciale, allo stato libero, di 28,43 mq. risulta di **€ 11.608,82** ( $408,33 \text{ €/mq} \times 28,43 \text{ mq}$ )

Il prezzo complessivo del bene (appartamento ed autorimessa) risulta pertanto di **€ 156.441,86** ( $144.833,04 + 11.608,82$ )

Il **valore finale del bene**, al netto dell'abbattimento forfettario del 15% di € 23.466,28, risulta, pertanto, di **€ 132.975,58** ( $156.441,86 - 23.466,28$ )



Quesito nr.15

*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.*

L'immobile è situato nel comune di Luzzi in località San Giuliano e fa parte di un complesso edilizio costituito da tre immobili indipendenti con annesse autorimesse. Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante in cemento armato.

L'unità immobiliare è composta da un piano terra ,da un primo piano e da un locale destinato a garage. La superficie calpestabile del piano terra è di 59,60 mq., quella del primo piano di 77,56 mq. oltre a quella dei tre balconi di complessivi 4,45 mq. La superficie complessiva risulta di 141,61 mq. La superficie del locale autorimessa (garage) è di 28,43 mq.

L'immobile è riportato nel N.C.E.U. del comune di Luzzi al fog. 28, p.lla 585, sub.5, cat. A/2, cl.1, vani 9, rendita €. 557,77. Fa parte del complesso pignorato l'immobile (pertinenziale), locale autorimessa, censito in catasto fabbricati del comune di Luzzi al fog. 28, p.lla 585, sub.6, cat. C/6, cl.U, cons. 22 mq., rendita €. 76,13.

I dati catastali attuali che individuano perfettamente il bene, oggetto di indagine, sono conformi a quelli riportati nella nota di trascrizione del pignoramento immobiliare del 31.05.2013 nnr.13902/9803.

Il prezzo commerciale del bene (abitazione e garage), al netto dell'abbattimento forfettario del 15% di €. 23.466,28, risulta, pertanto, di €. 132.975,58 (156.441,86 - 23.466,28)

L'immobile (abitazione e garage) attualmente risulta abitato dai rispettivi proprietari: Sigg. Russo Gianluca, nato a Cosenza il 30 marzo.1970 e Molino Anna, nata a Cosenza il 29 aprile 1972, proprietari per ½ ciascuno in regime di comunione dei beni.

L'immobile costituito dall'abitazione e dall'autorimessa (garage) è pignorato per intero (1/1) e può essere venduto in unico lotto.

Nella speranza di aver bene adempiuto alle funzioni affidatemi, ringrazio la SS.VV. Ill.ma per la fiducia accordata e resta a disposizioni per eventuali chiarimenti.

Il C. T. U.

Ing. Salvatore Cipparrone

*Salvatore Cipparrone*  
ORDINE  
INGEGNERI  
RENDI

*Nel caso riceviate questo e-mail per errore, vi preghiamo di darci immediata notifica rispondendo al messaggio ed eliminarlo dal vostro computer. L'informazione è diretta ad uno specifico destinatario e potrebbe essere confidenziale. L'uso non autorizzato, la stampa, la copia, l'inoltro e la diffusione delle informazioni contenute nell'e-mail sono severamente vietati. Grazie per la collaborazione.*



## Sommario

<b>0. PREMESSA.....</b>	<b>3</b>
<b>1. QUESITI DELLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO.....</b>	<b>3</b>
<b>2. SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI.....</b>	<b>4</b>
<b>3. RISPOSTE AI QUESITI.....</b>	<b>5</b>
3.1.....	5
3.1.A UBICAZIONE DEL BENE.....	6
3.1.B CARATTERI GENERALI E TIPOLOGICI.....	6
3.1.C ESTENSIONE:.....	6
3.1.D IDENTIFICAZIONE CATASTALE:.....	6
3.1.E CONFINI:.....	7
3.1.F NATURA DEL DIRITTO IN CAPO AL DEBITORE E PROVENIENZA DELL' IMMOBILE:.....	8
3.1.G VINCOLI LOCATIVI E SITUAZIONE DI POSSESSO:.....	8
3.1.H SITUAZIONE URBANISTICA:.....	8
3.2.....	9
3.3.....	9
3.4.....	9
3.5.....	11
3.6.....	11
3.7.....	11
<b>4. CONCLUSIONI.....</b>	<b>15</b>
<b>5. ALLEGATI.....</b>	<b>15</b>