

FABBRICATO UBICATO IN COSENZA VIA SANTA LUCIA (CFR. ALLEGATO 03):

- 1. estratto di mappa del Comune di Cosenza F. 22*
- 2. Visura catastale del 18.06.2012 con elenco dei subalterni costituenti l'intero fabbricato*
- 3. Visura del 11.04.2012 con i dati identificativi dell'immobile pignorato foglio 22 p.lla 674 sub. 9 piano 1° categoria A3 classe - 7 vani rendita euro 187,99*
- 4. planimetria catastale dell'appartamento e dei due vani che nulla hanno a che vedere con l'immobile ma che sono identificati con la stessa particella e stesso sub,*
- 5. verbale di sopralluogo e constatazione con altri proprietari dal quale emerge l'errore catastale sulla p.lla 674 sub 9*
- 6. visura catastale di altra proprietà*
- 7. atto di acquisto della p.lla 674 sub 4 di altra ditta*
- 8. copia della DIA in data 20.12.2004 presentata al Comune. Per lavori di ristrutturazione da eseguirsi presso l'immobile in oggetto*

RISPOSTE AI QUESITI (immobile in Cosenza Via Santa Lucia)

Ubicazione

l'immobile pignorato è ubicato in Cosenza (centro storico) Via Santa Lucia n. 42 (CFR. ALL. 04 mappa identificativa p. 1))

Caratteri generali e tipologici del bene

Lo stabile, costruito nell'inizio del 1900, si sviluppa su n. 4 piani fuori terra., ha strutture in muratura e pietra con solai in legno. E' un fabbricato di vecchia data mantenuto in uno stato di conservazione molto mediocre con alcuni ambienti abbandonati uno dei quali proprio l'unità immobiliare oggetto di pignoramento. E' intonacato all'esterno e l'accesso

avviene tramite il vano scale su Via Santa Lucia (CFR. ALL 04 foto n. 01). L'appartamento oggetto del pignoramento è posto al piano 1° e, a seguito di un progetto di ristrutturazione DIA del 22.12.2004 presentato dai debitori eseguiti [REDACTED] e [REDACTED] tutori del figlio minore [REDACTED], sono state eseguite opere di demolizione della pavimentazione del sottofondo e dell'assito dei solai lasciando a nudo le travi in legno dei solai (CFR. ALLEGATO N. 04 foto n. 07-08-09) alcune delle quali interessate probabilmente da un vecchio incendio. Sono stati rimossi gli impianti e i servizi igienici tale da rendere allo stato attuale l'immobile completamente inagibile e impraticabile.

Descrizione consistenza

L'appartamento oggetto della presente stima, posto al piano primo ad uso civile abitazione, è composto da 4 vani comunicanti tra loro, da un ingresso e due piccoli balconi che si affacciano sul Vico S. Lucia (CFR. ALL.03 planimetria catastale p. 3 e ALL. 04 foto da 01 a 04)).

Estensione

La superficie lorda dell'appartamento è pari a circa 175.00 mq comprese le mura esterne dello spessore di circa 70 cm ed altezza interna di mt 4.00.

Identificazione catastale

l'immobile pignorato è ubicato in Cosenza Via Santa Lucia n. 42 Catastalmente è identificato nel Comune di Cosenza al F. 22 - P.lla 674 sub. 9 - cat A3 vani 7 - rendita 187,99 €- piano 1° proprietà [REDACTED] (CFR. ALL. 03 visura catastale)

Confini catastali e coerenze

confina da un lato con propr. eredi [REDACTED] e vano scale, da due lati con Vico IV S. Lucia e con altra proprietà (CFR. ALL. 03 planimetria catastale p. 4)

Descrizione della zona

La zona è storica con molti fabbricati abbandonati di proprietà di antiche famiglie ma che risultano oggi occupati da persone meno abbienti. E' comunque centrale rispetto alla città e ai principali servizi in quanto dista poche decine di mt da Corso Telesio, il corso principale del centro storico, dove sono presenti attività commerciali che stanno ormai chiudendo. L'area dispone di pochi parcheggi e l'accesso all'unità immobiliare è solo pedonale in quanto i vicoli sono stretti e articolati a gradinate. Sono presenti piccole botteghe per i servizi di prima necessità. L'utilizzo dell'unità immobiliare prevede importanti lavori di ristrutturazione sia per i solai di calpestio che per quelli dei piani superiori che si presentano molto degradati (cfr. allegato 04 foto 09) e sia lavori impiantistici in particolare elettrici, termici e idrici nonché dei serramenti esterni ed interni da rifare ex novo. L'intero stabile essendo vetusto necessita altresì di altrettante opere di ristrutturazione (CFR.ALL. 04 foto n. 1-2-3-4).

natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile

l'immobile pignorato ubicato in Cosenza Via Santa Lucia n. n 42 è catastalmente identificato al F. 22 - P.lla 674 sub. 9- cat A3 vani 7 - rendita 187.99 €- piano 1° .

Risulta pervenuto al terzo datore di ipoteca, il minore ██████████, per acquisto fatto per atto notarile Lanzillotta del 15.11.2004 n. 59348 Rep e n. 20059 Racc da parte dei genitori ██████████ e ██████████ in qualità di tutori del minore giusta autorizzazione del Giudice Tutelare del 29.10.2004

vincoli locativi

All'atto del sopralluogo l'immobile risulta libero e inugibile. Non si è potuto appurare quanti sono gli oneri condominiali.

Situazione urbanistica e catastale

La costruzione dello stabile è di vecchia data e pertanto non esistono atti progettuali in essere. E' stata presentata una D.I.A (dichiarazione inizio attività) inerente un progetto di manutenzione straordinaria presentato al Comune Cosenza in data 21.12.2004 prot. 0067893 riguardante i lavori di ristrutturazione dell'appartamento in esame. Suddetti lavori sono iniziati con le demolizioni delle opere murarie e degli impianti e mai completati mentre sarebbero dovuti durare sei mesi per come rilevabile dagli allegati di progetto (CFR. ALLEGATO 03 P. 9).

L'immobile in oggetto è soggetto a vincoli storici ed artistici.

Sarebbe opportuno procedere a variazioni per l'aggiornamento catastale in quanto il bene risulta identificato in maniera corretta solo in parte ed infatti le incongruenze rilevate sono le seguenti:

nella visura catastale il bene oggetto di pignoramento risulta correttamente identificato come foglio, p.lla e ubicazione ma risulta errato per consistenza e di conseguenza per la rendita per il seguente motivi:

1) le planimetrie catastali non sono concordanti con la visura per soggetto e con l'atto d'acquisto per notaio Lanzillotta del 21.12.2004 in quanto le stesse con la p.lla 674 sub 9 identificano sia il piano primo, (bene pignorato) sia un piano terra (un vano) e un piano 2° (un vano) (CFR. ALLEGATO N. 03 p. 3 e 4) queste due ultime unità (CFR. ALL. 04 foto N. 10 -11 12) non appartengono al debitore esecutato e non risultano riportati negli atti di provenienza bensì appartengono ad altra proprietà in particolare alla Sig. ██████████ e ██████████ (CFR. ALL. N. 03 visura e atto di acquisto P. 6-7-8) Pertanto dopo numerose ricerche contattata la Sig. ██████████ ed effettuato un sopralluogo in data 18.07.2012 (vedi verbale di sopralluogo

e accertamento) è emerso che suddetti immobili (CFR. ALLEGATO 03 p.1 e 4) in particolare il piano primo e terra confinanti con via S. Lucia e Vico S. Lucia dovrebbero essere identificati con la p.lla 974 sub 3 vani 2.5 rendita 21.95 € e non con la p.lla 974 sub 9. Quanto detto è stato confermato durante il sopralluogo dal tecnico di fiducia della Sig.ra [REDACTED] Ing. [REDACTED] che ha evidenziato che durante l'accatastamento, da lui stesso redatto, è stato attribuito erroneamente alla p.lla 974 sub 3 un'altra unità immobiliare che si trova poco distante da Via S. Lucia e in particolare su Via San Tommaso (CFR. ALLEGATO 03 planimetria e ALLEGATO 04 foto n. 13). Per quanto sopra esposto la sig.ra [REDACTED] dovrebbe provvedere alla rettifica catastale in accordo all'atto di compravendita per notaio De Rosa del 17.04.1985 n. 15752 REp e n. 8633 di Fasc (cfr. allegato 03 p. 8)

2 La planimetria catastale che identifica il piano primo redatta nel 1940 non lo raffigura in maniera corretta in quanto riporta l'immobile regolare in pianta mentre in realtà l'immobile non è regolare in pianta in quanto le pareti esterne ed interne non sono ortogonali tra loro.

Valore di mercato

Per come è strutturata e articolata l'unità immobiliare conviene venderla in un unico lotto. Il valore dell'immobile è stato determinato attraverso una stima del tipo sintetica comparativa di immobili simili venduti o messi in vendita nella zona. Considerato per l'appunto che l'unità immobiliare è al momento inagibile e degradata e lo stabile in condizioni di manutenzione molto mediocri il giusto prezzo è 150 €/mq in quanto necessitano opere di ristrutturazione ed impiantistiche di entità non indifferenti

Superficie commerciale appartamento (computata all'esterno delle mura perimetrali esterne e per metà con quelle confinanti con altri alloggi,

mq commerciali =175.00 mq

VALORE DELL'APPARTAMENTO 175.00 X 150,00 €/mq=26.250,00 €

In cifre tonde €26.250,00 (diconsi euro ventiseimiladuecentocinquanta/00)

4) CONCLUSIONI

Nel proporre i prospetto riassuntivi il CTU rassegna la presente relazione ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordata rimanendo a disposizione per quanto altro possa occorrere

H C. T. U.

Ing. Giovanni Luzzi

