

**Studio Tecnico  
Ing. Angelo COSTA**

Via Adige n. 35, 87100 Cosenza\_cell. 338 8800203\_ing.angelocosta@pec.giuffre.it\_angelocosta@email.it

**TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. GIORGIO PREVITE**

**PROCEDIMENTO N° 142/2012 R.G.E.**

**PROMOSSO DA:**

[REDACTED]

**NEI CONFRONTI DI:**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**RELAZIONE TECNICA DI C.T.U.**

**Il C.T.U.**  
**- ing. Angelo COSTA -**

**TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. GIORGIO PREVITE**

**PROCEDIMENTO N. 142/2012 R.G.E.**

**PROMOSSO DA:**

[REDACTED]

**NEI CONFRONTI DI:**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

## INDICE

1	PREMESSA .....	4
2	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI .....	9
3	IMMOBILE N° 1: APPARTAMENTO SITO IN VIA TORRE ALTA N° 58 DI COSENZA (CS) .....	12
3.1	NATURA DEL DIRITTO E PROVENIENZA DEL BENE .....	12
3.2	VERIFICA TRASCRIZIONI TITOLO DI PROVENIENZA .....	12
3.3	TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI.....	13
3.3.1	CRONISTORIA VENTENNALE .....	13
3.4	DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO.....	14
3.4.1	CONSISTENZA E UBICAZIONE DELL'IMMOBILE.....	14
3.5	ESTENSIONE ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	19
3.5.1	IDENTIFICAZIONE IN MAPPA .....	20
3.6	CONFORMITÀ URBANISTICA .....	21
3.6.1	AUTORIZZAZIONI A COSTRUIRE E CERTIFICATO DI ABITABILITÀ .....	21
3.6.2	STATO DI FATTO E CONFRONTO CON GLI ELABORATI DI PROGETTO .....	21
3.6.3	REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA.....	24
3.7	SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E VINCOLI .....	25
4	IMMOBILE N° 2: VILLETTA SITA IN C.DA MASCARA PANTANO DI PATERNO CALABRO (CS) .....	26
4.1	NATURA DEL DIRITTO E PROVENIENZA DEL BENE .....	26
4.2	VERIFICA TRASCRIZIONI TITOLO DI PROVENIENZA .....	27
4.3	TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI.....	27
4.3.1	CRONISTORIA VENTENNALE .....	27
4.4	DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO.....	30
4.4.1	CONSISTENZA E UBICAZIONE DELL'IMMOBILE.....	30
4.5	ESTENSIONE ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	40
4.6	IDENTIFICAZIONE IN MAPPA .....	41
4.7	CONFORMITÀ URBANISTICA .....	42
4.7.1	AUTORIZZAZIONI A COSTRUIRE E CERTIFICATO DI AGIBILITÀ.....	42
4.7.2	STATO DI FATTO E CONFRONTO CON GLI ELABORATI DI PROGETTO .....	43
4.7.3	REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA.....	48
4.8	SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E VINCOLI .....	49
4.9	SPESE CONDOMINIALI .....	49
5	IMMOBILE N° 3: APPARTAMENTO SITO IN C.DA MERENZATE DI MENDICINO (CS) .....	50
5.1	NATURA DEL DIRITTO E PROVENIENZA DEL BENE .....	50
5.2	VERIFICA TRASCRIZIONI TITOLO DI PROVENIENZA .....	50
5.3	TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI.....	51
5.3.1	CRONISTORIA VENTENNALE .....	51
5.4	DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO.....	53
5.4.1	CONSISTENZA E UBICAZIONE DELL'IMMOBILE.....	53
5.5	ESTENSIONE ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	59
5.6	CONFORMITÀ URBANISTICA .....	59

5.6.1	AUTORIZZAZIONI A COSTRUIRE E CERTIFICATO DI AGIBILITÀ.....	59
5.6.2	STATO DI FATTO E CONFRONTO CON GLI ELABORATI DI PROGETTO .....	60
5.6.3	REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA .....	63
6	STIMA DEGLI IMMOBILI .....	63
6.1	CRITERI DI STIMA.....	63
6.2	OPPORTUNITÀ DI VENDITA IN LOTTI .....	63
6.3	STIMA IMMOBILE N° 1: APPARTAMENTO SITO IN VIA TORRE ALTA N° 58 DI COSENZA (CS).....	64
6.3.1	VALORE UNITARIO ORDINARIO .....	64
6.3.2	COSTI DA SOSTENERE .....	64
6.3.3	VALORE DELL'IMMOBILE .....	64
6.3.4	REGIME FISCALE .....	65
6.4	STIMA IMMOBILE N° 2: VILLETTA A SCHIERA SITA IN C.DA MASCARA PANTANO SNC DI PATERNO CALABRO (CS) ...	65
6.4.1	VALORE UNITARIO ORDINARIO .....	65
6.4.2	COSTI DA SOSTENERE .....	65
6.4.3	VALORE DELL'IMMOBILE .....	65
6.4.4	REGIME FISCALE .....	66
6.5	STIMA IMMOBILE N° 3: APPARTAMENTO SITO IN C.DA MERENZATE DI MENDICINO (CS) .....	66
6.5.1	VALORE UNITARIO ORDINARIO .....	66
6.5.2	VALORE DELL'IMMOBILE .....	66
6.5.3	REGIME FISCALE .....	67
7	CONCLUSIONI.....	67
	PROSPETTO RIASSUNTIVO.....	69
	ALLEGATI .....	73

## 1 PREMESSA

In data 27 giugno 2012 la [REDACTED], attraverso il proprio legale, Avv. Fabio Gaudio, presentava presso la Cancelleria del Tribunale di Cosenza istanza di vendita dei seguenti beni immobili:

- a) Appartamento sito in Via Torre Alta di Cosenza (CS), censito al N.C.E.U. dello stesso Comune al foglio 7, p.lla 201, sub. 39, di proprietà dei Sigg. [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di un mezzo ciascuno.
- b) Villa monofamiliare sita in Contrada Pugliano di Paterno Calabro (CS), censita al N.C.E.U. dello stesso Comune al foglio 11, p.lla 550, sub. 1 di proprietà dei coniugi [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di un mezzo ciascuno.
- c) Appartamento sito in Contrada Merenzate di Mendicino (CS), censito al N.C.E.U. dello stesso Comune al foglio 8, p.lla 641, sub. 5, di proprietà del Sig. [REDACTED].

Accedendo a tale richiesta, l'Ill.mo Sig. Giudice nominava quale esperto stimatore l'Ing. Paola Cundari, in sostituzione del quale, per disposto del 5 ottobre 2018, subentrava il sottoscritto Ing. Angelo Costa, professionista iscritto al n° 3746 dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza, con studio in Via Adige 35 di Cosenza.

Nelle more:

- con Provvedimento del 12 febbraio 2015 veniva nominato quale Custode Giudiziario il Dott. Antonio Nicosia.
- venivano ammessi nella presente Procedura i seguenti creditori: Credito Emiliano S.p.A., Agenzia delle Entrate (Riscossione), Fino 2 Securitisation S.r.l. e, per essa, doBank S.p.A..

A seguito dell'incarico ricevuto, lo scrivente veniva convocato presso la cancelleria del Tribunale di Cosenza dove, il 25 ottobre 2018, prestava giuramento e accettava il mandato conferitogli.

Nel verbale di incarico (cfr. Allegato 1), l'Ill.mo Sig. Giudice, assegnati i termini di rito rispetto alla data fissata per l'udienza di emissione dell'ordinanza di vendita, formulava i seguenti quesiti:

- 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, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in***

*particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardanti tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.E. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni 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 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta.*
- 4) Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città.*

- 5) **Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.**
- 6) **Rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione 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, 5° comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, 6° comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 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 caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'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 dell'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, allo 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 del 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 censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.*

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

**14)** *Determini il valore dell'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 opponibile nei limiti di nove 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 nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni.*

**15)** *Riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita: - la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; - se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base.*

## **2 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Dopo aver preso visione dei documenti prodotti, il C.T.U. contattava il Custode Giudiziario, Dott. Antonio Nicosia, al fine di organizzare le operazioni peritali e concordare, per quanto possibile, viste le problematiche evidenziate dal precedente C.T.U., le date dei sopralluoghi da effettuare sugli immobili inseriti nel procedimento.

Per vare vicissitudini, le stesse venivano fissate con gli esecutati man mano per le vie brevi e le operazioni peritali si svolgevano secondo i tempi e le metodologie sintetizzate di seguito (cfr. Allegato 2):

### Sopralluogo n° 1: Appartamento sito in Via Torre Alta 58 di Cosenza (CS)

Il primo sopralluogo è stato effettuato alle ore 16:00 (circa), del 14 novembre 2018, nell'appartamento sito in Via Torre Alta 58 di Cosenza di proprietà, per la quota di  $\frac{1}{4}$  ciascuno, dei Sigg. [REDACTED] e [REDACTED] (esecutati) e per la quota di  $\frac{1}{2}$  del sig. [REDACTED] (fratello della Sig.ra [REDACTED]).

Al sopralluogo, la cui data e ora era stata preventivamente concordata per le vie brevi dal Dott. Nicosia (Custode), erano presenti i coniugi [REDACTED] ma nessuno interveniva per la parte procedente.

Dopo aver dato lettura dei quesiti formulati dal Sig. Giudice, alla presenza degli intervenuti, lo scrivente eseguiva un attento sopralluogo durante il quale procedeva al rilievo metrico e fotografico del bene.

### Sopralluogo n° 2: Appartamento sito in Contrada Pugliano del Comune di Paterno Calabro (CS)

Le operazioni peritali riprendevano alle ore 15:00, del 15 novembre 2018, presso l'immobile sito in Contrada Pugliano di Paterno Calabro. Anche in questo caso, il sopralluogo era stato preventivamente concordato per le vie brevi dal Dott. Nicosia con i Proprietari.

Nell'occasione, presso il luogo indicato, oltre al Custode e al C.T.U., era presente il solo Sig. [REDACTED] (esecutato) e, anche in questo caso, nessuno interveniva per la parte procedente.

Alla presenza degli intervenuti, il C.T.U., dopo aver dato lettura dei quesiti formulati dal sig. Giudice, eseguiva un attento sopralluogo del bene procedendo alle operazioni di rito effettuando, tra l'altro, il rilievo metrico e fotografico del bene.

### Sopralluogo n° 3: Appartamento sito in Contrada Merenzate del Comune di Mendicino (CS)

Il terzo sopralluogo<sup>1</sup> è stato effettuato alle ore 9:30, del 30 gennaio 2019, presso l'appartamento di proprietà del Sig. [REDACTED], sito in Contrada Merenzate di Mendicino.

---

<sup>1</sup> Anche questo preventivamente concordato telefonicamente dal Custode Giudiziario con il Proprietario.

Al sopralluogo erano presenti il Custode, il C.T.U., il Proprietario e nessuno per la parte procedente.

Data lettura dei quesiti formulati, alla presenza degli intervenuti, si procedeva al sopralluogo coadiuvato dal rilievo metrico e fotografico del bene.

A conclusione delle operazioni, il C.T.U., ritenute sufficienti le informazioni raccolte, comunicava che non erano necessari ulteriori sopralluoghi, riservando alle parti la possibilità di effettuare le proprie controdeduzioni a seguito dell'invio della relazione di stima.

Nel corso degli ulteriori accertamenti effettuati presso i vari uffici lo scrivente raccoglieva la seguente documentazione inerente gli immobili in esame:

- Agenzia delle Entrate e del Territorio di Cosenza:
  - Planimetrie catastali (n° 3), Visure storiche (n° 3), Estratti di mappa catastale (n° 3), individuanti tutti gli immobili in esame (cfr. Allegati 3.1., 4.1. e 5.1.);
  - Elenchi sintetici delle formalità (n° 3) e Note di trascrizione (n° 14) (cfr. Allegati 3.1., 4.1. e 5.1.) relativi a tutti gli immobili in stima.
  
- Ufficio Tecnico del Comune di Cosenza (CS)\_Richiesta di accesso agli atti del 26 marzo 2019:
  - Elaborati tecnici di cui alla Permesso di Costruire n° 80 del 28 ottobre 1963 per la *Realizzazione di una casa a sette piani* e Certificato di agibilità del 26 gennaio 1966 (cfr. Allegato 3.3 e 3.4.).
  
- Ufficio Tecnico del Comune di Paterno Calabro (CS)\_Richiesta di accesso agli atti del 26 marzo 2019:
  - Elaborati tecnici di cui alla Permesso di Costruire in variante n° 5/09 del 25 giugno 2006 in riferimento al Permesso a Costruire n° 14/2007 e successiva Variante n° 2/08 (cfr. Allegato 4.3. e 4.4.).
  
- Ufficio Tecnico del Comune di Mendicino (CS)\_Richiesta di accesso agli atti del 26 marzo 2019:
  - Elaborati tecnici di cui alla Concessione Edilizia in variante n° 36/96 del 7 ottobre 1996 e Certificato di agibilità n° 26/2002 (cfr. Allegato 5.3. e 5.4.).

Al termine di tutte le operazioni descritte, acquisita una sufficiente cognizione sulla materia, il sottoscritto, chiudeva le operazioni peritali e procedeva alla stesura della presente relazione.

**Nell'intento di garantire un ordine espositivo sugli argomenti trattati, gli immobili facenti parte della Procedura in esame saranno analizzati "separatamente".**

**Per ognuno, sarà fornita la risposta ai quesiti posti (a meno di quelli inerenti argomenti comuni), il tutto secondo la "cronologia" delle domande poste.**



✚ TRASCRIZIONE del 08/06/1995\_Registro Particolare 11542 / Registro Generale 13998  
Atto Repertorio 4821 del 15/05/1995\_Pubblico Ufficiale NOTAIO STEFANO CAMILLERI  
ATTO DI COMPRAVENDITA – ATTO NOTARILE PUBBLICO

a favore di: [REDACTED], nata il 10/10/1961, a Parenti (CS), Cod. Fisc. [REDACTED]  
[REDACTED] (PROPRIETÀ 1/2)

[REDACTED], nato il 22/07/1963, a Cosenza (CS), Cod. Fisc. [REDACTED]  
[REDACTED] (PROPRIETÀ 1/2)

contro: [REDACTED], nata il 26/10/1915, a Caccuri (KR), Cod. Fisc. [REDACTED]  
[REDACTED] (PROPRIETÀ 1/4)

attiva su:

Immobile	Appartamento
Natura	A3_Abitazione di tipo economico
Comune	Cosenza (CS)
Catasto	Fabbricati
	Sezione Urbana
	Foglio 7 particella 201 Subalterno 39
	Consistenza 5 vani
Indirizzo	Via Torre Alta
Piano	4

### 3.3 TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI

#### 3.3.1 CRONISTORIA VENTENNALE

Di seguito vengono riportati, in senso cronologico inverso, gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale del titolo di proprietà:

✚ TRASCRIZIONE del 07/05/2012\_Registro Particolare 9866 / Registro Generale 11768  
Repertorio 392/2012 del 24/03/2012\_Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
(UNITÀ NEGOZIALE 2)

a favore di: [REDACTED]

a carico di: [REDACTED], [REDACTED] il [REDACTED]/[REDACTED]/[REDACTED], a [REDACTED] (CS), Cod. Fisc. [REDACTED]  
[REDACTED] (PROPRIETÀ 1/2)

attiva per la: Quota di 1/2

attiva su: Immobile Appartamento

Natura	A3_Abitazione di tipo economico
Comune	Cosenza (CS)
Catasto	Fabbricati
	Sezione Urbana
	Foglio 7 particella 201 Subalterno 39
	Consistenza 5 vani
Indirizzo	Via Torre Alta
Piano	4

### 3.4 DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

#### 3.4.1 CONSISTENZA E UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

Il bene oggetto di pignoramento è sito in Via Torre Alta 58 di Cosenza (CS). La zona, se pur leggermente decentrata rispetto al centro della città, è comunque ben servita da bar, tabacchi, piccoli e grandi negozi di vario genere.



Immagine 1: Inquadramento satellitare con indicazione dell'immobile

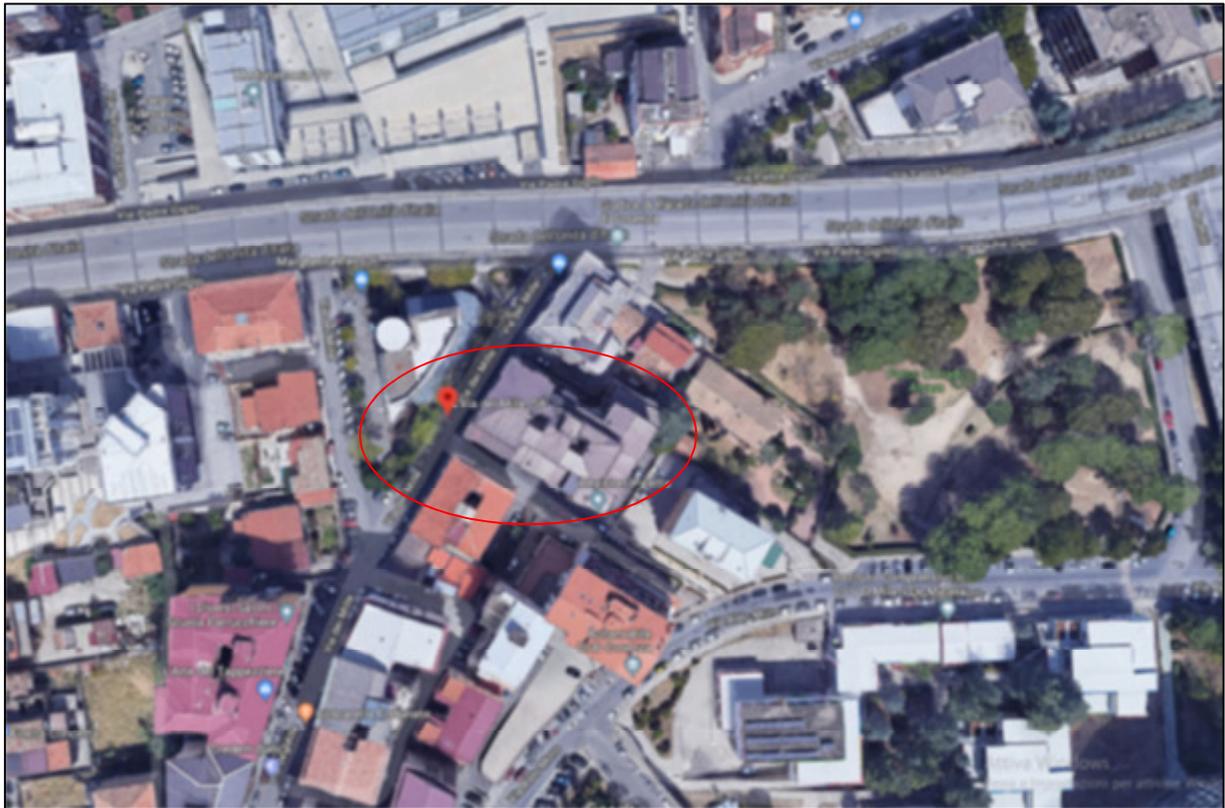


Immagine 2: Inquadramento satellitare con indicazione dell'immobile

L'appartamento in stima è posto al quarto piano di un fabbricato a sette livelli f.t., più un seminterrato, la cui costruzione risale a metà degli anni sessanta.



Foto 1: Prospetto sud del fabbricato con indicazione della posizione dell'appartamento

Il fabbricato, di forma rettangolare, ha i classici stilemi architettonici di quegli anni. Le facciate sono in parte intonacate e in parte rivestite con dei mattoncini "faccia vista" secondo un ordine verticale allineato. Lo stabile è discretamente conservato ma presenta problemi di caduta di calcinacci dagli aggetti in corrispondenza dei quali sono visibili zone con ferri di armatura scoperti e rattoppi di intonaco momentanei e ben evidenti.

L'appartamento ha una superficie totale di mq 106,00, più mq 4,50 circa di balcone.

Internamente è costituito da un soggiorno, una cucina abitabile, due camere da letto, un corridoio, un bagno e un ripostiglio.

Nel complesso risulta ben conservato e le finiture sono di discreta qualità. Il pavimento è in gres di colore chiaro. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, con quelle dei bagni e della cucina rivestite con delle piastrelle in ceramica. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato e le porte sono in legno.

L'immobile è dotato di riscaldamento autonomo alimentato da una caldaia esterna con produzione di acqua calda sanitaria e di impianto elettrico sottotraccia con prese e frutti di tipo comune.



Foto 2: Soggiorno



Foto 3: Cucina



Foto 4: Camera da letto matrimoniale



Foto 5: Camera da letto singola



Foto 6: Bagno



Foto 7: Balcone

### 3.5 ESTENSIONE ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'appartamento oggetto di pignoramento risulta censito ai seguenti identificativi del N.C.E.U. del Comune di Cosenza (CS) (cfr. Allegato 3.2.).

Dati identificativi			Dati di classamento						Altre informazioni
Foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo
<b>7</b>	<b>201</b>	<b>39</b>	<b>2</b>		<b>A/3</b>	<b>3</b>	<b>5 vani</b>	<b>€ 387,34</b>	<b>-</b>

#### Intestati

1	██████████ nato a Cosenza il 22/07/1963	██████████	Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni
2	██████████ nata a Parenti il 10/10/1961	██████████	Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

Per come chiarito in precedenza, la proprietà di un mezzo trascritta in capo alla Sig.ra ██████████ va in realtà ripartita in pari quota col marito, Sig. ██████████, in quanto l'acquisto è stato fatto in regime di comunione legale dei beni.

### 3.5.1 IDENTIFICAZIONE IN MAPPA



Immagine 3: Estratto di mappa catastale (foglio 7 Comune di Cosenza) con indicazione dell'immobile (part.IIa 201)



Immagine 4: Inquadramento satellitare con indicazione del fabbricato

Dal confronto tra l'esistente e quanto riportato sulle mappe catastali non sono emerse difformità.

### 3.6 CONFORMITÀ URBANISTICA

#### 3.6.1 AUTORIZZAZIONI A COSTRUIRE E CERTIFICATO DI ABITABILITÀ

Il fabbricato, in cui al quarto piano insiste l'appartamento in esame, è stato costruito in forza al **Permesso di Costruire n° 80 del 28 ottobre 1963** rilasciato per la **Costruzione di un fabbricato a sette piani**.

Per lo stesso, in data **26 gennaio 1966**, è stato rilasciato il relativo **Certificato di Abitabilità** riferito anche all'appartamento in stima (cfr. Allegato 3.3.).

#### 3.6.2 STATO DI FATTO E CONFRONTO CON GLI ELABORATI DI PROGETTO

##### PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO

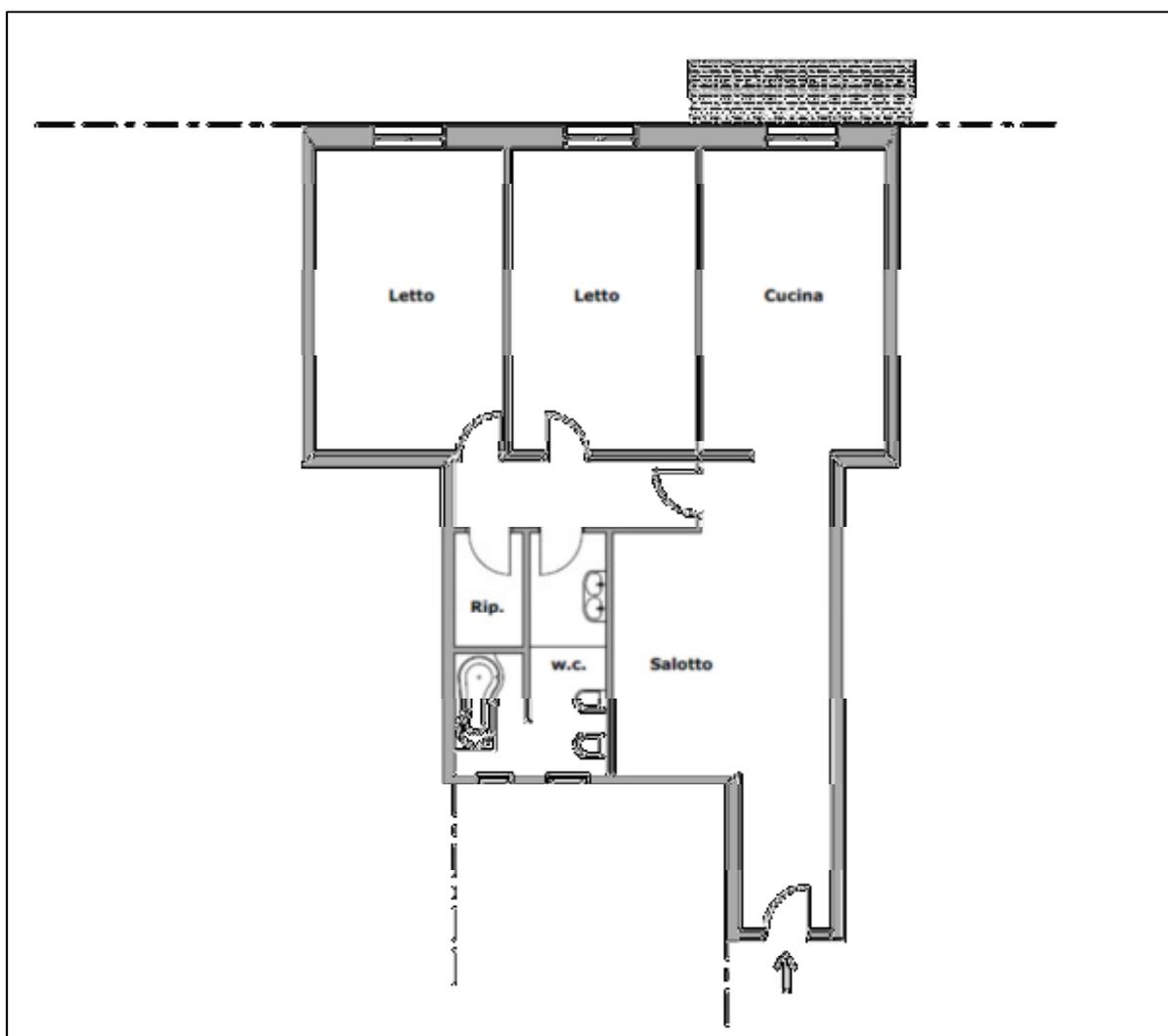


Immagine 5: Planimetria dell'immobile

PLANIMETRIA DI PROGETTO (DEPOSITO COMUNE)

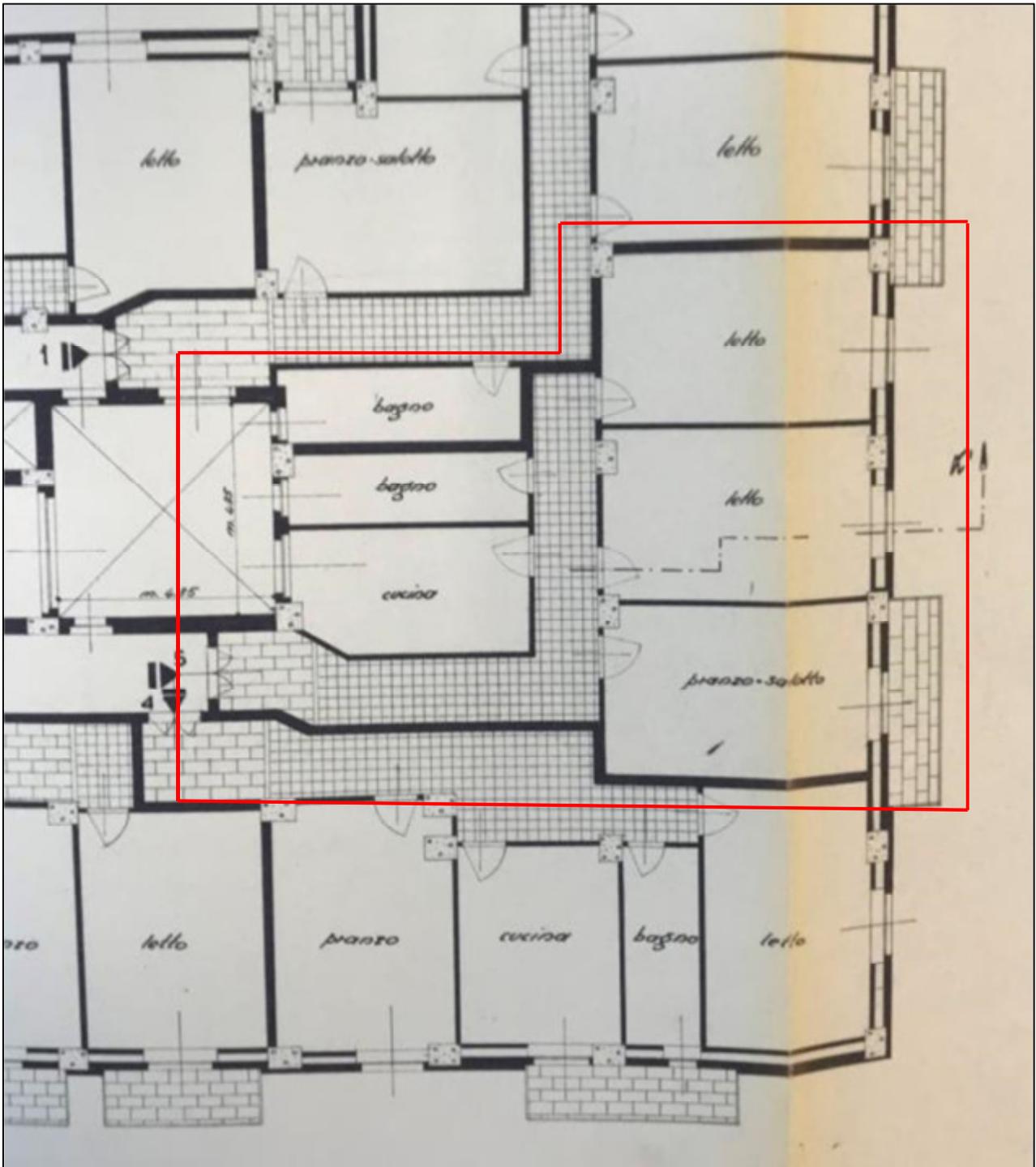


Immagine 6: Planimetria di progetto dell'immobile

PLANIMETRIA CATASTALE

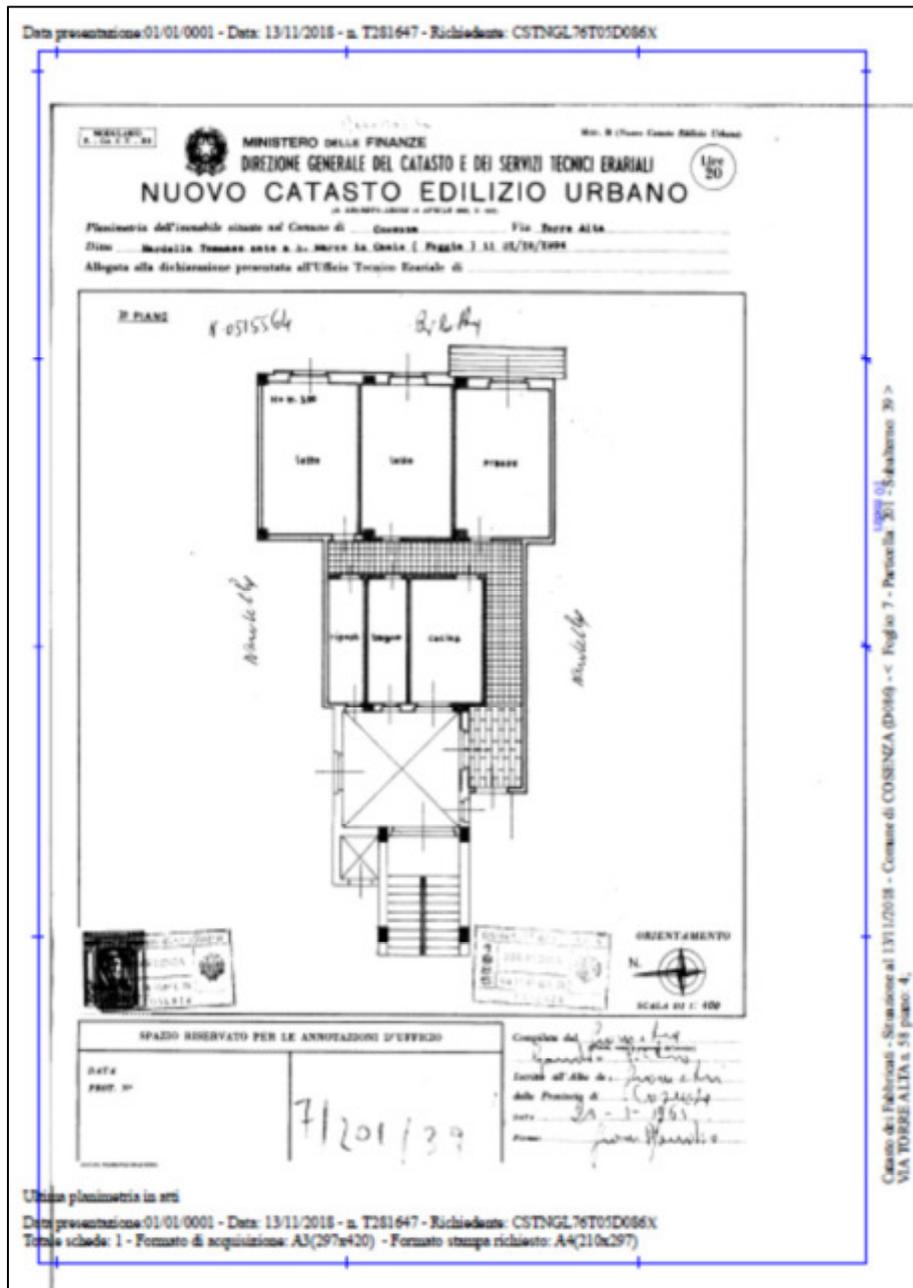


Immagine 7: Planimetria catastale dell'immobile

Dal confronto tra l'esistente e quanto riportato sulla planimetria catastale e quella di cui al progetto approvato sono emerse alcune difformità che riguardano le divisioni interne.

In particolare, la vecchia cucina è stata unita al corridoio (al fine di creare un unico e più grande ambiente) ed è stata trasformata in un salotto; la camera da pranzo è stata sostituita con l'attuale cucina, resa così abitabile. Un'altra piccola modifica riguarda il ripostiglio cui una parte (circa la metà) è stata separata e unita al bagno.

### 3.6.3 REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Per come anticipato i locali presentano delle leggere difformità rispetto a quanto autorizzato.

In particolare, sono state effettuate delle variazioni alla distribuzione degli spazi interni mai dichiarate agli organi competenti.

La loro regolarizzazione richiede, in prima battuta, la trasmissione di una S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) in sanatoria al Comune di Cosenza. Trattandosi di sanatoria, oltre ai diritti di segreteria (€ 100,00 esame S.C.I.A.), bisognerà pagare una sanzione di € 516,00.

Una volta trasmessa la sanatoria bisognerà procedere alla variazione catastale, aggiornando la planimetria all'interno della scheda dell'immobile e procedendo, con l'occasione, alla rettifica degli intestatari, inserendo tra questi il Sig. Parise Elio e modificando le quote di spettanza.

A conclusione di quanto sopra, si presenterà una S.C.A. (Segnalazione Certificata per l'Agibilità) che, oltre dalle asseverazioni di rito e dall'aggiornamento catastale, dovrà essere accompagnata da una certificazione sulla conformità dell'impianto elettrico presente.

I costi di mercato da sostenere con le relative imposte sono elencati di seguito:

<b>S.C.I.A. IN SANATORIA</b>	
<b>Prestazione tecnica</b>	
<i>Onorario</i>	€ 1 000,00
<i>Contributo integrativo 4% INARCASSA</i>	€ 40,00
<i>IVA 22%</i>	€ 228,80
<b>Tot.</b>	<b>€ 1 268,80</b>
<b>Oblazione sanatoria</b>	<b>€ 516,00</b>
<b>Esame S.C.I.A.</b>	<b>€ 100,00</b>
<b>Totale</b>	<b>€ 1 884,80</b>
<b>VARIAZIONE CATASTALE</b>	
<b>Prestazione tecnica</b>	
<i>Onorario</i>	€ 500,00
<i>Contributo integrativo 4% INARCASSA</i>	€ 20,00
<i>IVA 22%</i>	€ 114,40
<b>Tot.</b>	<b>€ 634,40</b>
<b>Tassa catastale</b>	<b>€ 50,00</b>
<b>Totale</b>	<b>€ 684,40</b>
<b>S.C.A.</b>	
<b>Prestazione tecnica</b>	

<i>Onorario</i>	€	700,00
<i>Addebito contributivo previdenziale 4%</i>	€	28,00
<i>Contributo integrativo 4% INARCASSA</i>	€	29,12
<i>IVA 22%</i>	€	166,57
Tot.	<b>€</b>	<b>923,69</b>
<b>Certificato impianto elettrico</b>	<b>€</b>	<b>300,00</b>
<b>Totale</b>	<b>€</b>	<b>3 792,89</b>
<b>Totale (per arrotondamento)</b>	<b>€</b>	<b>4 000,00</b>

### **3.7 SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E VINCOLI**

Il bene sottoposto a pignoramento è attualmente utilizzato come abitazione dalla Sig.ra Venneri che vi abita assieme alle figlie e non ci sono vincoli locativi.

Sui beni pignorati non risultano inoltre vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità né di altro genere.

#### 4 IMMOBILE N° 2: VILLETTA A SCHIERA SITA IN C.DA MASCARA PANTANO DI PATERNO CALABRO (CS)

##### 4.1 NATURA DEL DIRITTO E PROVENIENZA DEL BENE

L'immobile risulta di proprietà dei coniugi, [REDACTED], che hanno ottenuto la piena proprietà del bene in forza al seguente atto:



**Atto di compravendita del 31 maggio 2007\_Rep. n° 13499/3211**

**Trascritto il 01 giugno 2007 al n° 21746 R.G. / n° 14358 R.P.**

a favore di: [REDACTED], nato il 21/11/1959, a Cosenza (CS), Cod. Fisc. [REDACTED]

[REDACTED]  
PROPRIETÀ per la quota di 1/2 in regime di COMUNIONE LEGALE con

[REDACTED], nata il 10/10/1961, a Parenti (CS), Cod. Fisc.

[REDACTED]  
PROPRIETÀ per la quota di 1/2 in regime di COMUNIONE LEGALE con [REDACTED]

contro:

[REDACTED], Rende (CS), Cod. Fisc.

[REDACTED]  
PROPRIETÀ 1/1

attiva su:	Immobile	Appartamento
	Natura	A3 Abitazione di tipo economico
	Comune	Paterno Calabro (CS)
	Catasto	Fabbricati
		Sezione Urbana
		Foglio 11 particella 550 Subalterno 1
		Consistenza 7 vani
	Indirizzo	Contrada Pugliano snc
	Piano	T1 S2

Per quanto sopra, c'è corrispondenza tra il diritto di loro spettanza e quello oggetto di pignoramento.

## 4.2 VERIFICA TRASCRIZIONI TITOLO DI PROVENIENZA

La trascrizione effettuata sul bene a tracciare il titolo di provenienza in favore degli esecutati è la seguente:

✚ TRASCRIZIONE del 01/06/2007\_Registro Particolare 14358 / Registro Generale 21746  
Atto Repertorio 13499/3211 del 31/05/2007\_Pubblico Ufficiale NOTAIO ITALO TROTTA  
ATTO DI COMPRAVENDITA – ATTO NOTARILE PUBBLICO

a favore di: [REDACTED], [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED]  
[REDACTED]

PROPRIETÀ per la quota di ½ in regime di COMUNIONE LEGALE con  
[REDACTED]

[REDACTED], [REDACTED] il [REDACTED]/[REDACTED]/[REDACTED], a Parenti (CS), Cod. Fisc.  
[REDACTED]

PROPRIETÀ per la quota di ½ in regime di COMUNIONE LEGALE con [REDACTED]  
[REDACTED]

contro: [REDACTED]

[REDACTED], Rende (CS), Cod. Fisc.  
[REDACTED]

PROPRIETÀ 1/1

attiva su:	Immobile	Appartamento
	Natura	A3 Abitazione di tipo economico
	Comune	Paterno Calabro (CS)
	Catasto	Fabbricati
		Sezione Urbana
		Foglio 11 particella 550 Subalterno 1
		Consistenza 7 vani
	Indirizzo	Contrada Pugliano snc
	Piano	T1 S2

## 4.3 TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI

### 4.3.1 CRONISTORIA VENTENNALE

Di seguito vengono riportati, in senso cronologico inverso, gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale del titolo di proprietà:

TRASCRIZIONE del 07/05/2012\_Registro Particolare 9866 / Registro Generale 11768  
Repertorio 392/2012 del 24/03/2012\_Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
(UNITÀ NEGOZIALE 1)

a favore di: [REDACTED]  
a carico di: [REDACTED], [REDACTED], a Parenti (CS), Cod. Fisc. [REDACTED]  
[REDACTED] (PROPRIETÀ 1/2)  
attiva per la: Quota di 1/2  
attiva su: Immobile Appartamento  
Natura A3 Abitazione di tipo economico  
Comune Paterno Calabro (CS)  
Catasto Fabbricati  
Sezione Urbana  
Foglio 11 particella 550 Subalterno 1  
Consistenza 7 vani  
Indirizzo Contrada Pugliano snc  
Piano T1 S2

ISCRIZIONE del 25/03/2011\_Registro Particolare 1738 / Registro Generale 8809  
Atto Repertorio 2534/34 del 22/03/2011\_Pubblico Ufficiale EQUITALIA ETR S.p.A.  
IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM. 602

a favore di: [REDACTED], Cosenza (CS), Cod. Fisc. [REDACTED]  
QUOTA 500/1000  
contro: [REDACTED], [REDACTED], a Cosenza (CS), Cod. Fisc. [REDACTED]  
[REDACTED]  
QUOTA 500/1000  
attiva su: Immobile Appartamento  
Natura A3 Abitazione di tipo economico  
Comune Paterno Calabro (CS)  
Catasto Fabbricati  
Sezione Urbana  
Foglio 11 particella 550 Subalterno 1  
Consistenza 7 vani  
Indirizzo Contrada Pugliano snc  
Piano T1 S2



ISCRIZIONE del 21/05/2009\_Registro Particolare 2310 / Registro Generale 14144  
Atto Repertorio 3161/64 del 13/05/2009\_Pubblico Ufficiale EQUITALIA ETR S.p.A.  
IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM. 602

a favore di: [REDACTED], Cosenza (CS), Cod. Fisc. [REDACTED]  
QUOTA 500/1000

contro: [REDACTED], [REDACTED], a Cosenza (CS), Cod. Fisc. [REDACTED]  
[REDACTED]  
QUOTA 500/1000

attiva su:           Immobilie       Appartamento  
                      Natura           A3 Abitazione di tipo economico  
                      Comune          Paterno Calabro (CS)  
                      Catasto          Fabbricati  
  Sezione Urbana  
  Foglio 11 particella 550 Subalterno 1  
  Consistenza 7 vani  
                      Indirizzo        Contrada Pugliano snc  
                      Piano            T1 S2



ISCRIZIONE del 01/06/2007\_Registro Particolare 5031 / Registro Generale 21747  
Atto Repertorio 13500/3212 del 31/05/2007\_Pubblico Ufficiale NOTAIO ITALO TROTTA  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

a favore di: [REDACTED], Cosenza (CS), Cod. Fisc. [REDACTED]  
PROPRIETÀ 1/1

contro: [REDACTED], [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED]  
[REDACTED]  
PROPRIETÀ per la quota di 1/2 in regime di COMUNIONE LEGALE con  
[REDACTED]  
[REDACTED], [REDACTED], Cod. Fisc.  
[REDACTED]  
PROPRIETÀ per la quota di 1/2 in regime di COMUNIONE LEGALE con [REDACTED]  
[REDACTED]

attiva su:           Immobilie       Appartamento  
                      Natura           A3 Abitazione di tipo economico  
                      Comune          Paterno Calabro (CS)  
                      Catasto          Fabbricati  
  Sezione Urbana

Foglio 11 particella 550 Subalterno 1  
Consistenza 7 vani  
Indirizzo Contrada Pugliano snc  
Piano T1 S2

TRASCRIZIONE del 01/06/2007\_Registro Particolare 14358 / Registro Generale 21746  
Atto Repertorio 13499/3211 del 31/05/2007\_Pubblico Ufficiale NOTAIO ITALO TROTTA  
ATTO DI COMPRAVENDITA – ATTO NOTARILE PUBBLICO

a favore di: [REDACTED], [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED]

[REDACTED]  
PROPRIETÀ per la quota di ½ in regime di COMUNIONE LEGALE con

[REDACTED], Cod. Fisc.

[REDACTED]  
PROPRIETÀ per la quota di ½ in regime di COMUNIONE LEGALE con [REDACTED]

contro:

[REDACTED], Rende (CS), Cod. Fisc.

[REDACTED]  
PROPRIETÀ 1/1

attiva su:

Immobile	Appartamento
Natura	A3 Abitazione di tipo economico
Comune	Paterno Calabro (CS)
Catasto	Fabbricati
	Sezione Urbana
	Foglio 11 particella 550 Subalterno 1
	Consistenza 7 vani
Indirizzo	Contrada Pugliano snc
Piano	T1 S2

#### 4.4 DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

##### 4.4.1 CONSISTENZA E UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

Il bene oggetto di pignoramento è sito in Contrada Pugliano snc di Paterno Calabro (CS).

La zona è facilmente raggiungibile dalla SP 241, ex Strada Statale 19 delle Calabrie, che collega Cosenza con Rogliano attraverso Donnici e i paesi annessi.



Immagine 8: Inquadramento satellitare della zona



Immagine 9: Inquadramento satellitare della zona

Il fabbricato è raggiungibile dalla Provinciale, da cui dista poche centinaia di metri, attraverso un cavalcavia che oltrepassa la carreggiata autostradale.

Lungo la citata SP 241 si sviluppa tutta una serie di attività commerciali sia di grande che di piccola distribuzione. In particolare, a pochi metri dallo svincolo per l'abitazione, è possibile trovare supermercati, negozi di varia natura, bar, tabacchi, e quanto altro utile.

Per quanto sopra, la zona, pur se decentrata rispetto al centro del paese, è comunque ottimamente servita.

L'immobile in stima fa parte di un complesso di ville a schiera, disposte su due filari separati da una strada di penetrazione interna.

L'intervento denominato "*Residence Pugliano*", realizzato tra il 2005 e il 2008, prevedeva la realizzazione di nove strutture composte da due piani più un sottotetto.



Immagine 10: Complesso edilizio di ville a schiera realizzato



Immagine 11: Porzione delle ville a schiera del complesso con indicazione dell'immobile pignorato (immagine satellitare)

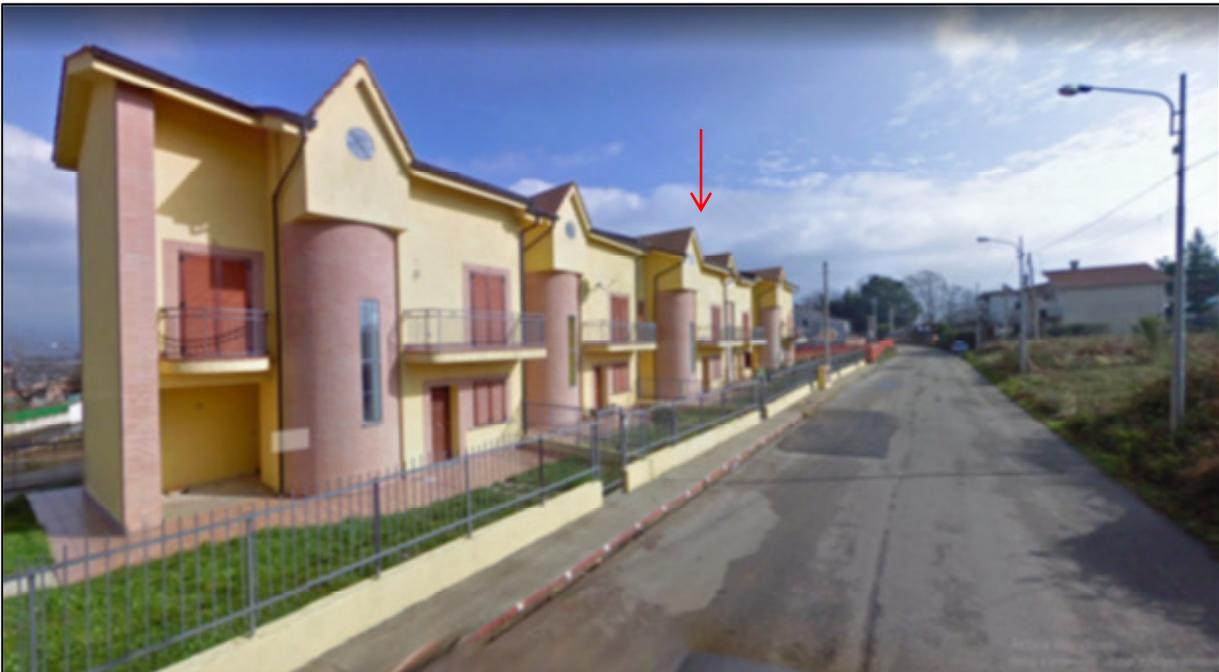


Immagine 12: Porzione delle ville a schiera del complesso con indicazione dell'immobile pignorato (immagine satellitare)



Immagine 13: Porzione delle ville a schiera del complesso con indicazione dell'immobile pignorato (immagine satellitare)

Le ville, sui due fronti liberi, dispongono di un'area cortilizia di pertinenza esclusiva di circa mq 140,00. Detta area esterna risulta interamente recintata con dei muretti in blocchi, sovrastati da una ringhiera metallica, intonacati e tinteggiati dello stesso colore dei fabbricati.

La parte a servizio della zona d'ingresso (esposta a sud) è dotata di un accesso pedonale ed è stata in parte pavimentata e in parte sistemata a giardino.



Foto 8: Area cortilizia collegata all'ingresso

Quella a nord, prospiciente invece la parte posteriore, nel tempo, è stata sistemata dai vari proprietari, in maniera non univoca, con interventi di vario genere che hanno previsto, a seconda dei casi, la realizzazione parcheggi interni e accessi carrabili, giardini, gazebi e/o altro.

L'unica cosa comune è la tettoia a copertura della zona pavimentata, realizzata a filo dei fabbricati.

L'area di pertinenza all'immobile pignorato è dotata di un parcheggio interno, accessibile attraverso un cancello di ingresso scorrevole in ferro.

Il posteggio è stato ricavato in quello che era il giardino, abbassando il livello dello stesso fino alla quota della strada con un muro di sostegno perimetrale.

La zona lasciata in quota al piano terra rimane comunque accessibile da una piccola scala in muratura costruita in aderenza al muro realizzato.

Per come verificato presso gli organi competenti le modifiche apportate sono state realizzate in assenza di titoli autorizzativi.

L'iter amministrativo di sanatoria e i relativi costi da sostenere sono riportati di seguito (cfr. Paragrafo 4.7.3.).



Foto 9: Area cortilizia sul lato posteriore con in primo piano il cancello carrabile e il posteggio realizzato

Le pareti esterne dei fabbricati sono rifinite con intonaco e pittura di colore giallo, con la zona a contorno degli infissi rivestita con dei mattoncini a faccia vista.

Gli infissi esterni sono in legno, con gli scuri costituiti da persiane ad ante dello stesso materiale, e il

portoncino di ingresso è di tipo blindato.

La facciata d'ingresso è caratterizzata, dal punto di vista architettonico, da una zona di muratura tonda, perimetrale alla scala interna, rivestita con i mattoncini in cotto, sormontata da una sorta di abbaino.

Nel complesso lo stabile è discretamente conservato. Sono presenti, però, alcuni problemi di deterioramento delle finiture, soprattutto in corrispondenza degli aggetti, abbastanza precoci se si considera l'età del costruito e indicativi di una qualità costruttiva non eccelsa.

La superficie interna disposta su due livelli più un sottotetto, risulta così suddivisa: cucina e soggiorno al piano terra; tre camere e un bagno al piano primo; locale soffitta con bagno nel sottotetto.

Allo stato, quest'ultima zona non è accessibile per la mancanza del tratto di scala interno che collega il primo piano al sottotetto e durante il sopralluogo non è stata visionata.

La superficie totale, di circa mq 186, risulta così distribuita ai vari piani:

- mq 58,00 al piano terra;
- mq 64,00 + mq 6,50 di balconi al piano primo;
- mq 64,00 al piano sottotetto.

Le rifiniture interne sono costituite da un pavimento in gres con finitura simil legno, pareti intonacate con quelle dei bagni e della cucina rivestite con piastrelle di ceramica, infissi e porte in legno.

L'immobile è dotato di riscaldamento autonomo alimentato da una caldaia esterna con produzione di acqua calda sanitaria, impianto elettrico sottotraccia con prese e frutti di tipo comune.



Foto 10: Soggiorno (piano terra)



Foto 11: Soggiorno, ripostiglio e ingresso cucina (piano terra)



Foto 12: Soggiorno (piano terra)



Foto 13: Camera da letto matrimoniale (piano primo)



Foto 14: Camera da letto singola (piano primo)



Foto 15: Piano sottotetto senza scala di accesso ripreso dalla scala interna



Foto 16: Tettoia esterna

#### 4.5 ESTENSIONE ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'appartamento oggetto di pignoramento risulta censito ai seguenti identificativi del N.C.E.U. del Comune di Paterno Calabro (CS) (cfr. Allegato 4.2.).

Dati identificativi			Dati di classamento						Altre informazioni
Foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza - Superficie catastale	Rendita	Indirizzo
<b>11</b>	<b>550</b>	<b>1</b>			<b>A/3</b>	<b>U</b>	<b>7 vani</b> - <b>Totale: 137 m<sup>2</sup></b> <b>Totale escluse aree scoperte** : 124 m<sup>2</sup></b>	<b>€ 361,52</b>	-

#### Intestati

1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

#### 4.6 IDENTIFICAZIONE IN MAPPA

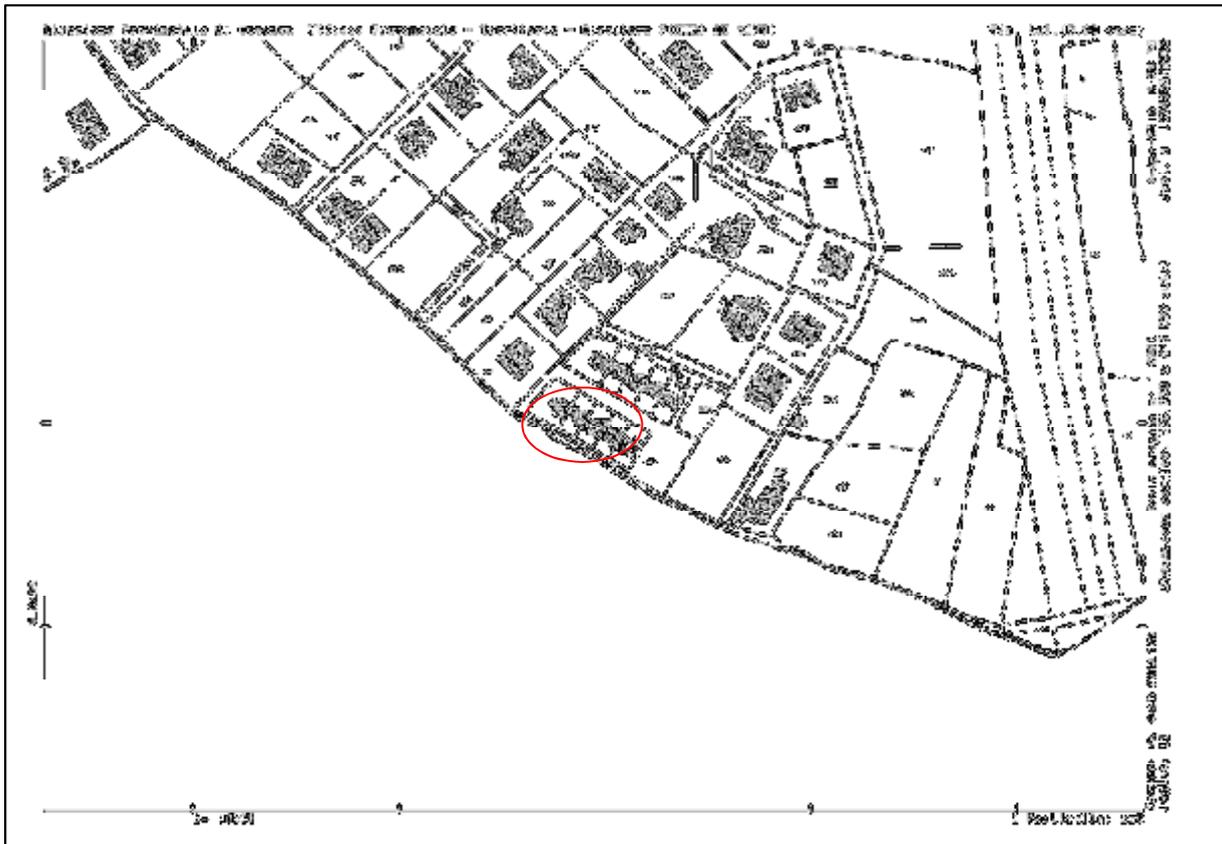


Immagine 14: Estratto di mappa catastale (foglio 11 Comune di Paterno Calabro) con indicazione dell'immobile (part.IIa 550)



Immagine 15: Inquadramento satellitare



Immagine 16: Inquadramento satellitare

Dal confronto tra l'esistente e quanto riportato sulle mappe catastali non sono emerse difformità.

#### **4.7 CONFORMITÀ URBANISTICA**

##### 4.7.1 AUTORIZZAZIONI A COSTRUIRE E CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

L'immobile in stima rientra in un intervento per la costruzione di un complesso di ville a schiera denominato "*Residence Pugliano*", realizzato in forza **al Permesso di Costruire in variante n° 5/09 del 25 giugno 2009**, in variante al Permesso di Costruire n° 14/07 e al n° 2/08.

L'immobile, se pur autorizzato, risulta però **sprovvisto del certificato di agibilità** che dovrà essere quindi richiesto.

4.7.2 STATO DI FATTO E CONFRONTO CON GLI ELABORATI DI PROGETTO

PLANIMETRIE DELLO STATO DI FATTO

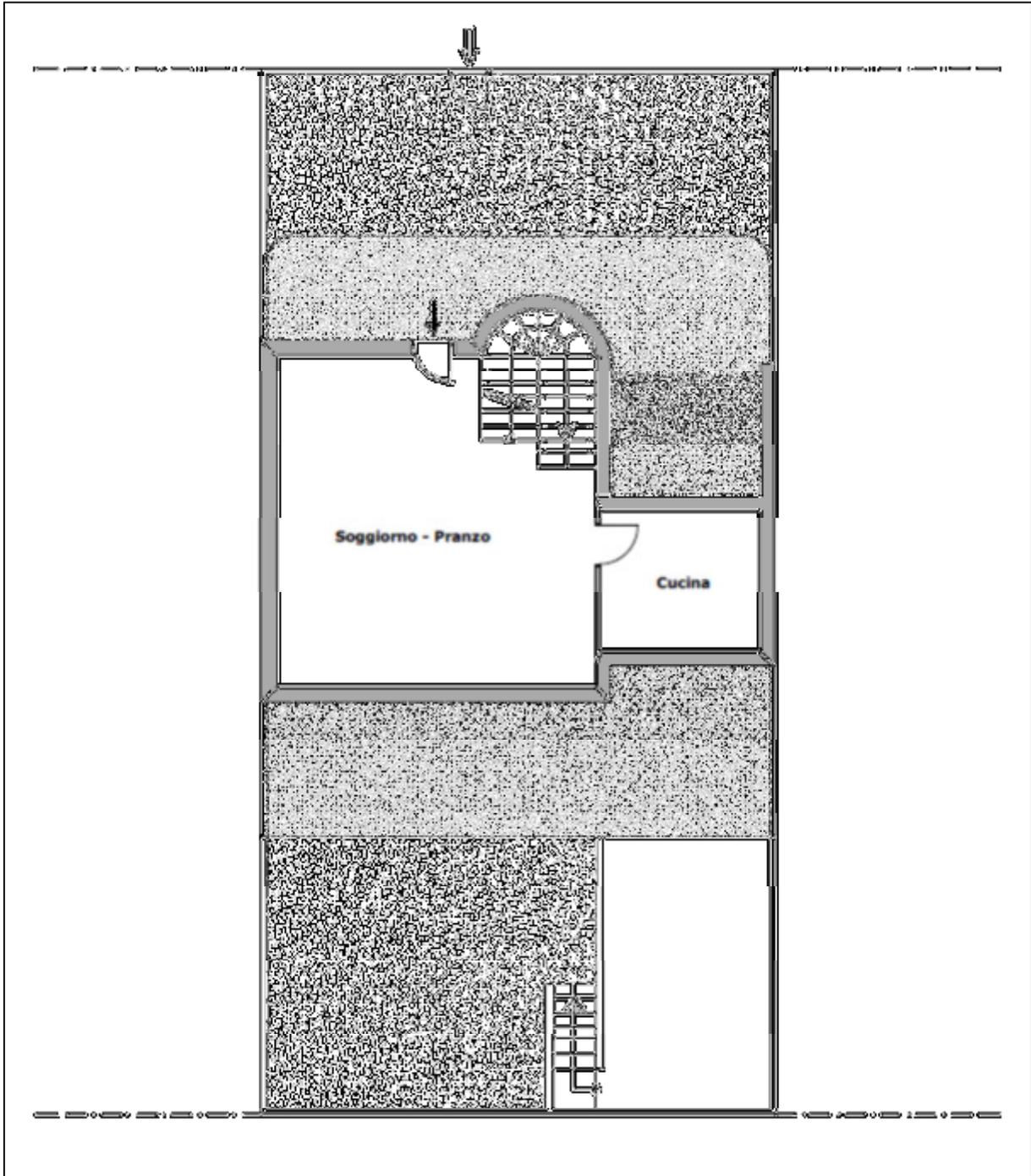


Immagine 17: Planimetria piano terra e sistemazione esterna

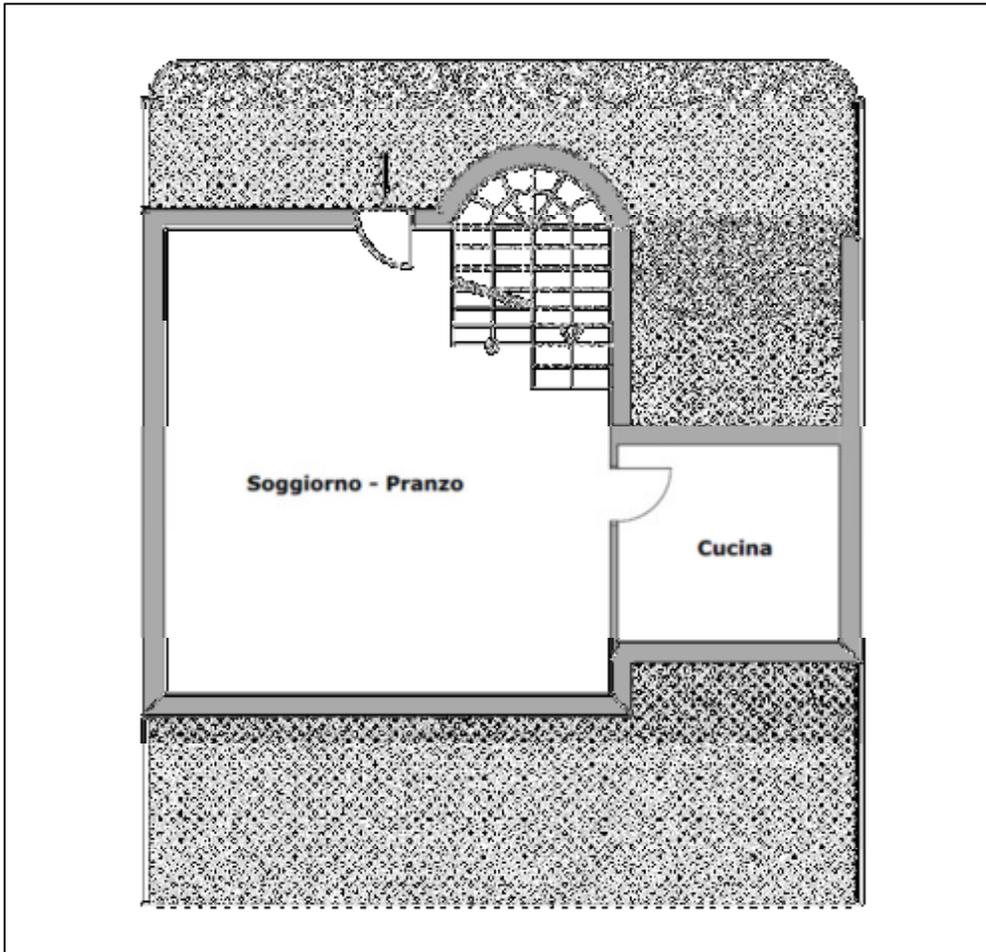


Immagine 18: Planimetria piano terra

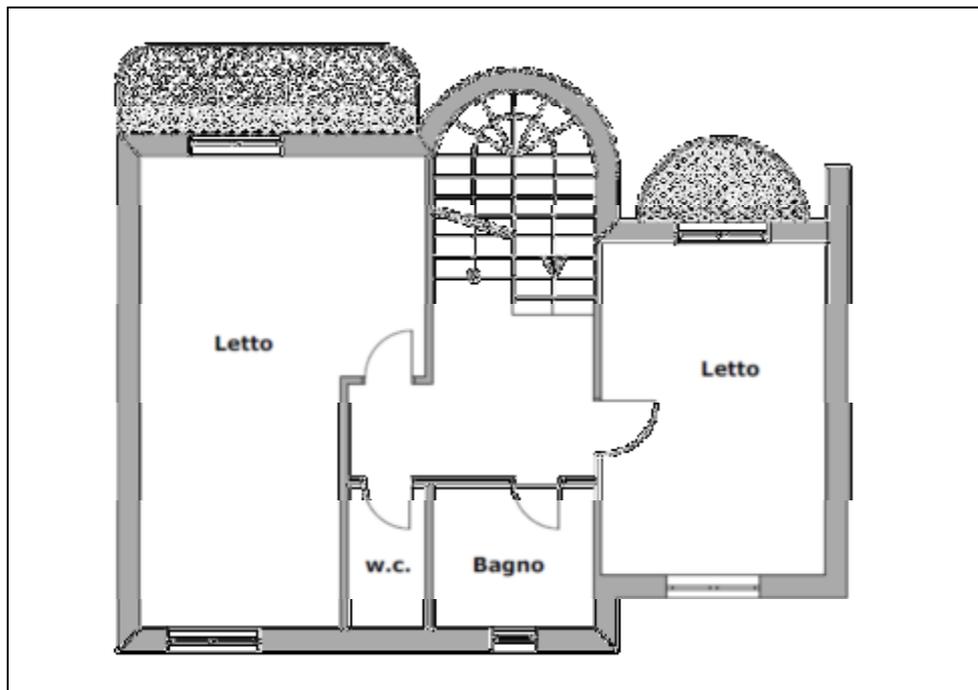


Immagine 19: Planimetria piano primo

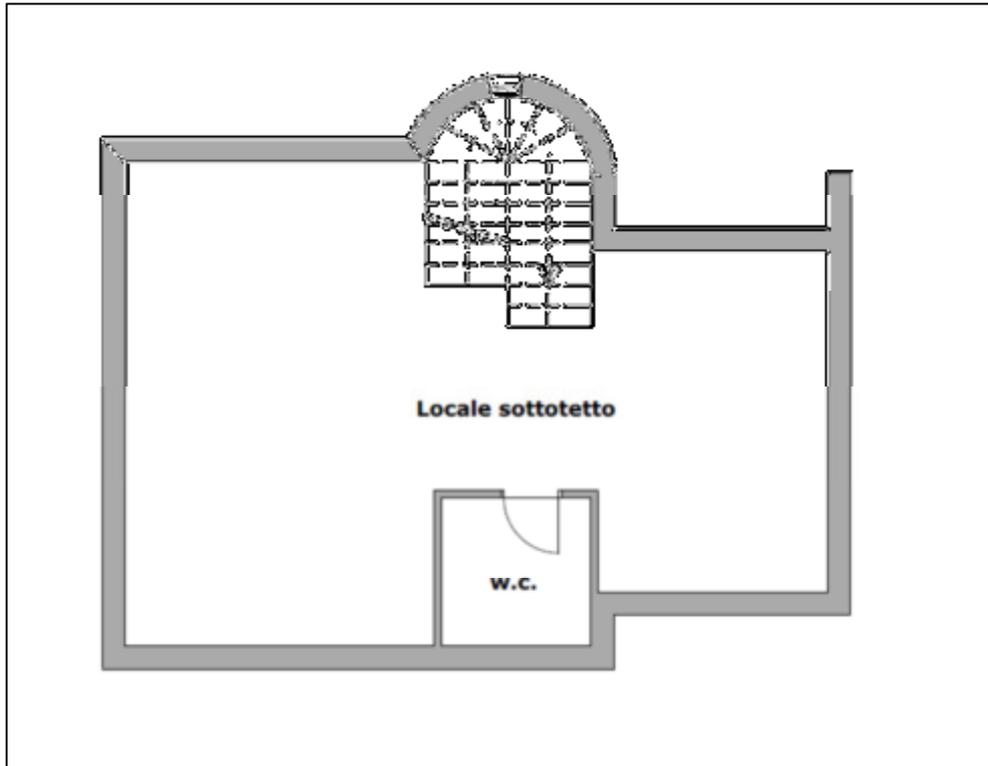


Immagine 20: Planimetria piano secondo

PLANIMETRIE DI PROGETTO (DEPOSITO COMUNE)

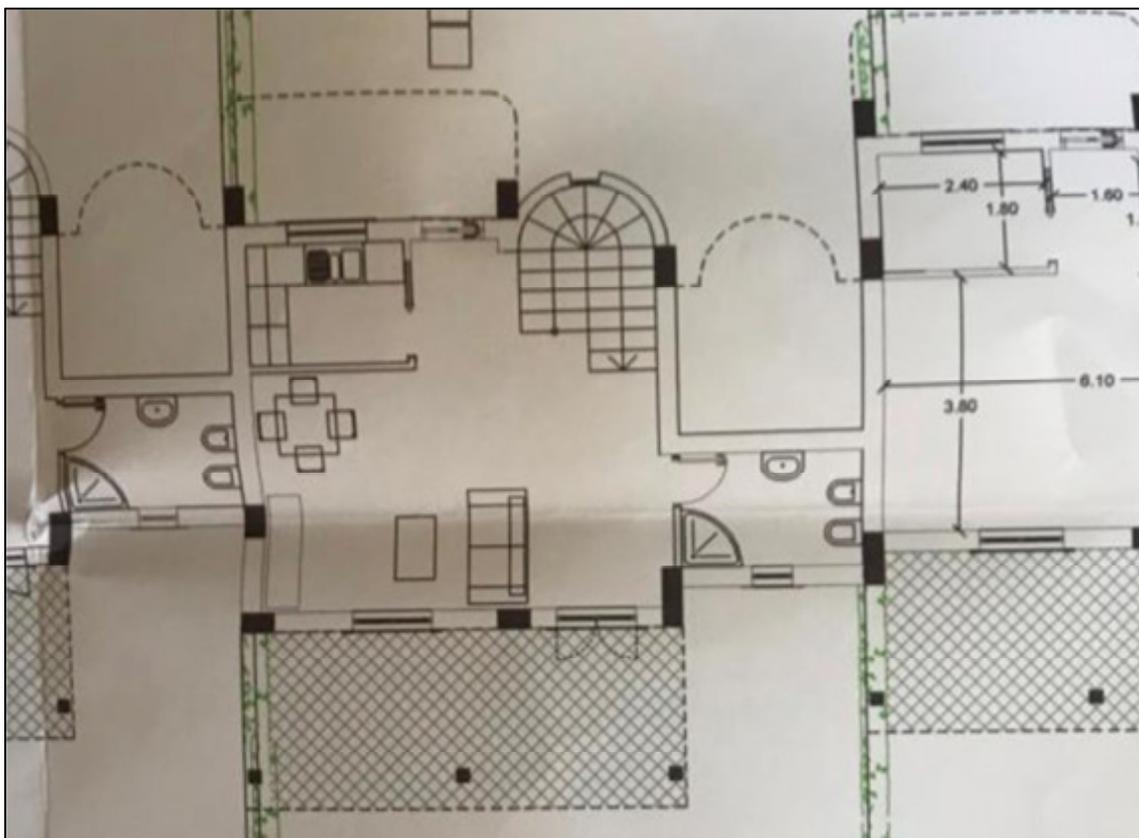


Immagine 21: Planimetria di progetto piano terra

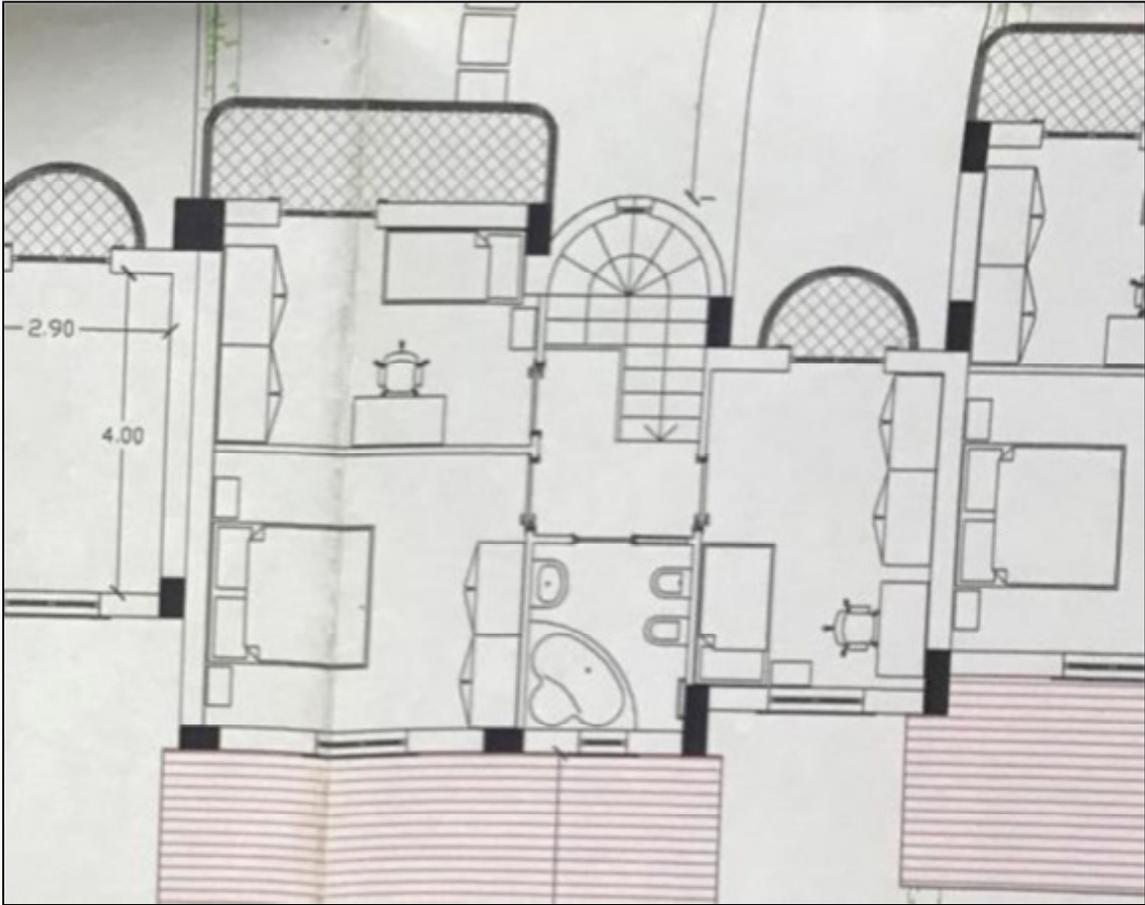


Immagine 22: Planimetria di progetto piano primo

PLANIMETRIE CATASTALI

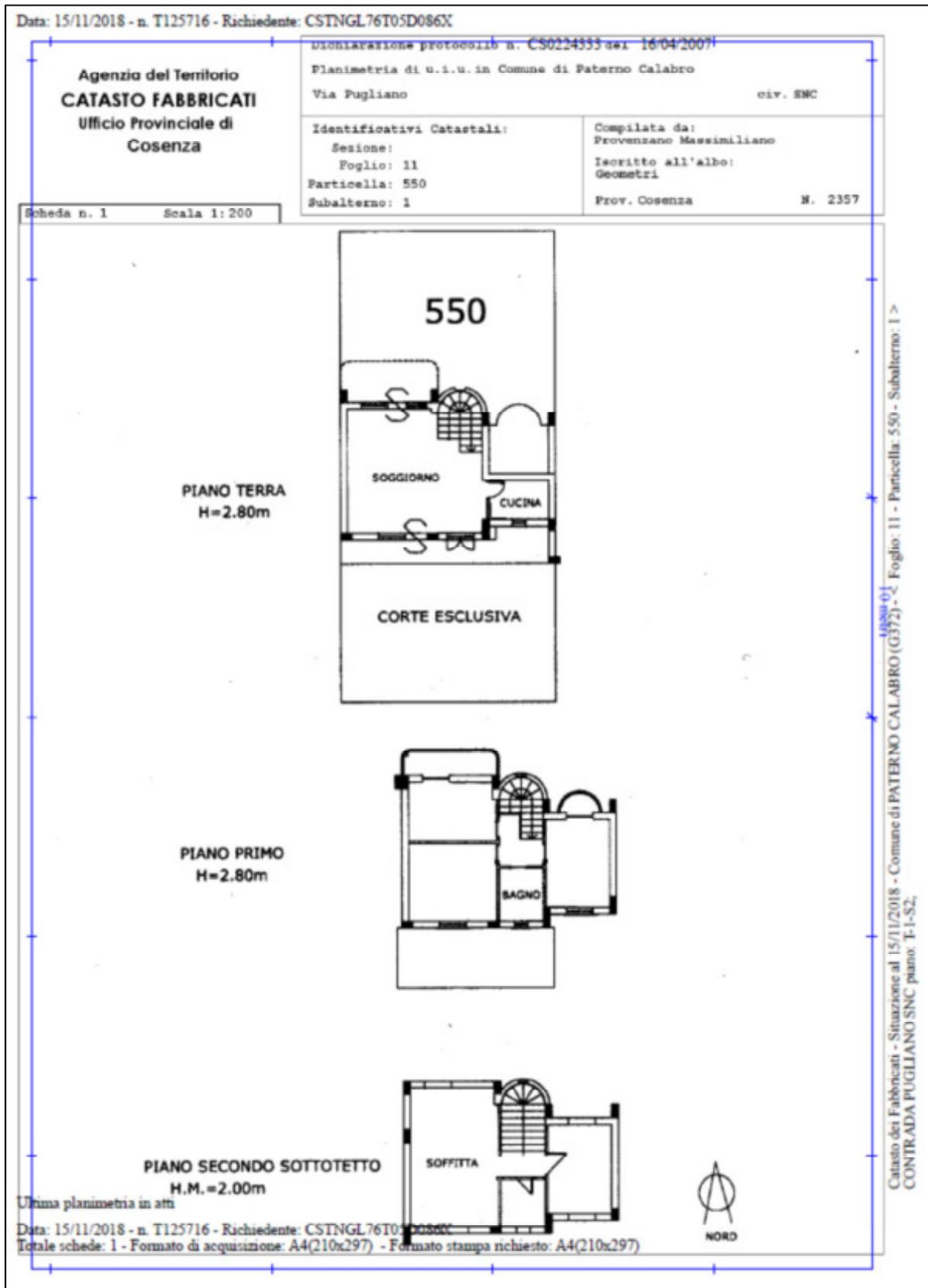


Immagine 23: Planimetria catastale

Dal confronto tra l'esistente e quanto riportato sulla planimetria depositata al comune e quella catastale sono emerse alcune difformità che riguardano le divisioni interne.

In particolare, la cucina è stata spostata nella posizione del bagno al piano terra che è stato abolito.

Delle tre camere da letto previste si è passati a due ed è stato ricavato un ripostiglio.

#### 4.7.3 REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Per come anticipato, l'immobile risulta sprovvisto del Certificato di Agibilità e deve essere regolarizzato dal punto di vista urbanistico perché sono state realizzate delle opere all'interno della corte di pertinenza in assenza delle dovute autorizzazioni e perché la disposizione intera dei locali in fase realizzativa è stata variata rispetto a quella approvata.

La procedura necessaria richiede:

- a) la trasmissione di una S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) in sanatoria al Comune di Paterno Calabro che, oltre ai diritti di segreteria (€ 100,00 esame S.C.I.A.), prevede il pagamento di una sanzione di € 516,00;
- b) l'aggiornamento della planimetria catastale;
- c) la presentazione di una S.C.A. (Segnalazione Certificata per l'Agibilità) accompagnata, oltre dalle asseverazioni di rito e dall'aggiornamento catastale, da una certificazione sulla conformità dell'impianto elettrico presente.

I costi di mercato da sostenere con le relative imposte sono elencati di seguito:

<b>S.C.I.A. IN SANATORIA</b>	
<b>Prestazione tecnica</b>	
<i>Onorario</i>	€ 1 000,00
<i>Contributo integrativo 4% INARCASSA</i>	€ 40,00
<i>IVA 22%</i>	€ 228,80
Tot.	<b>€ 1 268,80</b>
<b>Oblazione sanatoria</b>	<b>€ 516,00</b>
<b>Esame S.C.I.A.</b>	<b>€ 100,00</b>
<b>Totale</b>	<b>€ 1 884,80</b>
<b>VARIAZIONE CATASTALE</b>	
<b>Prestazione tecnica</b>	
<i>Onorario</i>	€ 500,00
<i>Contributo integrativo 4% INARCASSA</i>	€ 20,00
<i>IVA 22%</i>	€ 114,40

	Tot.	€	<b>634,40</b>
<b>Tassa catastale</b>		€	<b>50,00</b>
	<b>Totale</b>	€	<b>684,40</b>
<b>S.C.A.</b>			
<b>Prestazione tecnica</b>			
	<i>Onorario</i>	€	700,00
	<i>Addebito contributivo previdenziale 4%</i>	€	28,00
	<i>Contributo integrativo 4% INARCASSA</i>	€	29,12
	<i>IVA 22%</i>	€	166,57
	Tot.	€	<b>923,69</b>
<b>Certificato impianto elettrico</b>		€	<b>300,00</b>
	<b>Totale</b>	€	<b>3 792,89</b>
	<b>Totale (per arrotondamento)</b>	€	<b>4 000,00</b>

#### 4.8 SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E VINCOLI

Il bene sottoposto a pignoramento, al momento del sopralluogo, è risultato libero e mai abitato.

Nell'occasione, il Sig. ██████ ha consegnato allo scrivente, nonché al Custode Giudiziario, copia di un Contratto di locazione di natura transitoria, mai registrato, stipulato dallo stesso Sig. ██████ e dalla moglie, Sig.ra ██████, con il Sig. ██████, che prevede la locazione del bene in esame per la durata di dodici mesi (tra l'altro subordinata alle vicende di una seconda Procedura concorsuale, la N° 5/2016 R.F., che vede coinvolta la Sig.ra ██████ in qualità di socio accomandatario della Società ██████ dichiarata fallita) a partire dal 1 ottobre 2018.

In ogni caso, il Sig. ██████, consultato telefonicamente dal Custode alla presenza dello scrivente e del Sig. Parise, si è reso disponibile a consegnare le chiavi alla semplice richiesta del Custode.

Per quanto sopra, l'immobile può ritenersi nella "disponibilità" del Custode, Dott. Nicosia..

## 5 IMMOBILE N° 3: APPARTAMENTO SITO IN C.DA MERENZATE DI MENDICINO (CS)

### 5.1 NATURA DEL DIRITTO E PROVENIENZA DEL BENE

Il Sig. [REDACTED] ha ottenuto la piena proprietà del bene in forza al seguente atto:

✚ **Atto di compravendita del 29 giugno 2004\_Rep. n° 58473/19591**  
**Trascritto il 28 luglio 2004 al n° 20780 R.G. / n° 15140 R.P.**

a favore di: [REDACTED], [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED]  
[REDACTED]

contro: [REDACTED], con sede a  
Cosenza (CS), Cod. Fisc. [REDACTED]

attiva su:	Immobile	Appartamento
	Natura	A3 Abitazione di tipo economico
	Comune	Mendicino (CS)
	Catasto	Fabbricati
		Sezione Urbana
		Foglio 8 particella 641 Subalterno 5
		Consistenza 5 vani
	Indirizzo	Contrada Merenzate snc
	Piano	2

ulteriori informazioni: All'appartamento in oggetto competono due posti auto scoperti ricadenti sulla particella identificata in catasto urbano al foglio 8, particella 641 sub.13.

### 5.2 VERIFICA TRASCRIZIONI TITOLO DI PROVENIENZA

La trascrizione effettuata sul bene a tracciare il titolo di provenienza in favore dell'esecutato è la seguente:

✚ TRASCRIZIONE del 28/07/2004\_Registro Particolare 15140 / Registro Generale 20780  
Atto Repertorio 58473/19591 del 29/06/2004\_Pubblico Ufficiale NOTAIO STEFANIA LANZILLOTTI  
ATTO DI COMPRAVENDITA – ATTO NOTARILE PUBBLICO

a favore di: [REDACTED], [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED]  
[REDACTED]

contro: [REDACTED], con sede a Cosenza (CS), Cod. Fisc. [REDACTED]

su: Unità immobiliare sita in Contrada Merenzate snc di Mendicino (CS), censito al foglio **8**, particella **641**, sub. **5** cat. A3, consistenza 5 vani, piano 2 del N.C.E.U. del Comune di Mendicino (CS).

All'appartamento in oggetto competono due posti auto scoperti ricadenti sulla particella identificata in Catasto urbano al foglio 8, part.IIa 641, sub. 13.

Per quanto sopra, c'è corrispondenza tra il diritto di sua spettanza e quello oggetto di pignoramento.

### 5.3 TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI

#### 5.3.1 CRONISTORIA VENTENNALE

Di seguito vengono riportati, in senso cronologico inverso, gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale del titolo di proprietà:

 TRASCRIZIONE del 07/05/2012\_Registro Particolare 9866 / Registro Generale 11768  
Repertorio 392/2012 del 24/03/2012\_Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
(UNITÀ NEGOZIALE 3)

a favore di: [REDACTED]

a carico di: [REDACTED], n. [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED]  
[REDACTED] (PROPRIETÀ 1/1)

attiva per la: Quota di 1/1

su:           Immobilie       Appartamento  
              Natura        A3 Abitazione di tipo economico  
              Comune       Mendicino (CS)  
              Catasto        Fabbricati  
                          Sezione Urbana  
                          Foglio 8 particella 641 Subalterno 5  
                          Consistenza 5 vani

Indirizzo Contrada Merenzate snc  
Piano 2



ISCRIZIONE CONTRO del 14/04/2006\_Registro Particolare 2330 / Registro Generale 12532  
Atto Repertorio 62884/22041 del 12/04/2006\_Pubblico Ufficiale NOTAIO STEFANIA LANZILLOTTI  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

a favore di: [REDACTED], Reggio Emilia (RE), Cod. Fisc. [REDACTED]

a carico di: [REDACTED], n. [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED]  
[REDACTED]

attiva per la: Quota di 1/1

su: Immobile Appartamento  
Natura A3 Abitazione di tipo economico  
Comune Mendicino (CS)  
Catasto Fabbricati  
Sezione Urbana  
Foglio 8 particella 641 Subalterno 5  
Consistenza 5 vani  
Indirizzo Contrada Merenzate snc  
Piano 2



TRASCRIZIONE del 28/07/2004\_Registro Particolare 15140 / Registro Generale 20780  
Atto Repertorio 58473/19591 del 29/06/2004\_Pubblico Ufficiale NOTAIO STEFANIA LANZILLOTTI  
ATTO DI COMPRAVENDITA – ATTO NOTARILE PUBBLICO

a favore di: [REDACTED], [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED]  
[REDACTED]

contro: [REDACTED], con sede a  
[REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED]

su: Immobile Appartamento  
Natura A3 Abitazione di tipo economico  
Comune Mendicino (CS)





Immagine 24: Inquadramento satellitare dell'area\_ Posizione del fabbricato rispetto a C.da Pasquali e la zona sud di Cosenza



Immagine 25: Inquadramento satellitare dell'area con indicazione della posizione del fabbricato

Il fabbricato è raggiungibile dalla via principale attraverso una strada privata (in comune con il fabbricato adiacente, realizzato con lo stesso intervento edilizio), all'ingresso della quale troviamo un cancello in ferro con accesso sia pedonale che carrabile.



Immagine 26: Strada di accesso al complesso condominiale da Viale Virgilio

L'immobile in stima fa parte di un complesso condominiale composto da due fabbricati, più un'ampia area cortilizia.

L'appartamento in stima è posto al secondo piano della struttura posizionata più a nord.

Il fabbricato, di forma rettangolare, ha le facciate intonacate e tinteggiate di colore giallo, caratterizzate dalla presenza di ampie superfici terrazzate.

Lo stabile è ben conservato e non presenta problemi di sorta, se non quelli legati al normale deterioramento delle finiture esterne.

L'appartamento ha una superficie di mq 95, più mq 24 circa di balcone.

Internamente è costituito da un soggiorno, una cucina abitabile, due camere da letto, un disimpegno e due bagni.

Nel complesso risulta ben conservato e le finiture sono di discreta qualità. Il pavimento è in gres di colore chiaro. Le pareti sono rifinite a intonaco civile liscio e tinteggiate, con quelle dei bagni e della cucina rivestite con delle piastrelle in gres. Gli infissi esterni e le porte sono in legno.

L'immobile è dotato di riscaldamento autonomo alimentato da una caldaia esterna con produzione di acqua calda sanitaria, impianto elettrico sottotraccia con prese e frutti di tipo comune.

All'appartamento competono inoltre due posti auto scoperti all'interno della corte comune esterna.



Foto 17: Soggiorno



Foto 18: Cucina



Foto 19: Camera da letto matrimoniale



Foto 20: Camera da letto singola



Foto 21: Bagno



Foto 22: Bagno

## 5.5 ESTENSIONE ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'appartamento oggetto di pignoramento risulta censito ai seguenti identificativi del N.C.E.U. del Comune di Mendicino (CS) (cfr. Allegato 5.2.).

Dati identificativi			Dati di classamento						Altre informazioni
Foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza - Superficie catastale	Rendita	Indirizzo
8	641	5			A/3	2	<b>Totale: 99 m<sup>2</sup></b> <b>Totale escluse aree scoperte**: 93 m<sup>2</sup></b>	€ 271,14	-

### Intestati

1	██████████ nato a Cosenza il 13/06/1969	██████████	Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
---	---	------------	---

## 5.6 CONFORMITÀ URBANISTICA

### 5.6.1 AUTORIZZAZIONI A COSTRUIRE E CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

Il fabbricato in cui al piano secondo insiste l'appartamento oggetto di pignoramento è stato costruito in forza alla **Concessione Edilizia in Variante n° 8/2000 del 17 marzo 2000**.

Per lo stesso, in data **30 dicembre 2002**, è stato rilasciato il relativo **Certificato di Abitabilità n° 26/2002** che include anche all'appartamento in stima.

5.6.2 STATO DI FATTO E CONFRONTO CON GLI ELABORATI DI PROGETTO

PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO



Immagine 27: Planimetria dell'immobile

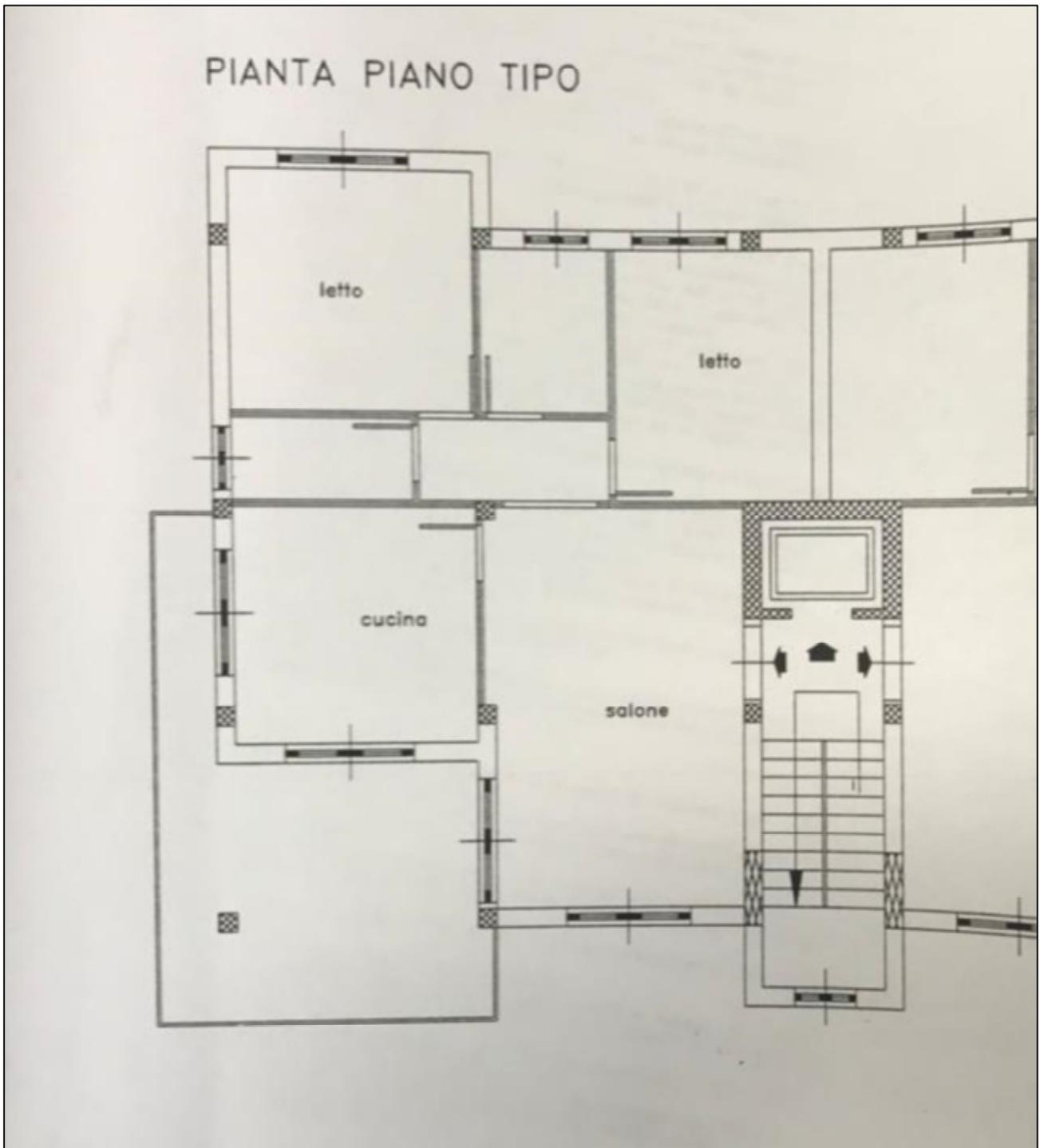


Immagine 28: Planimetria di progetto dell'immobile

PLANIMETRIA CATASTALE

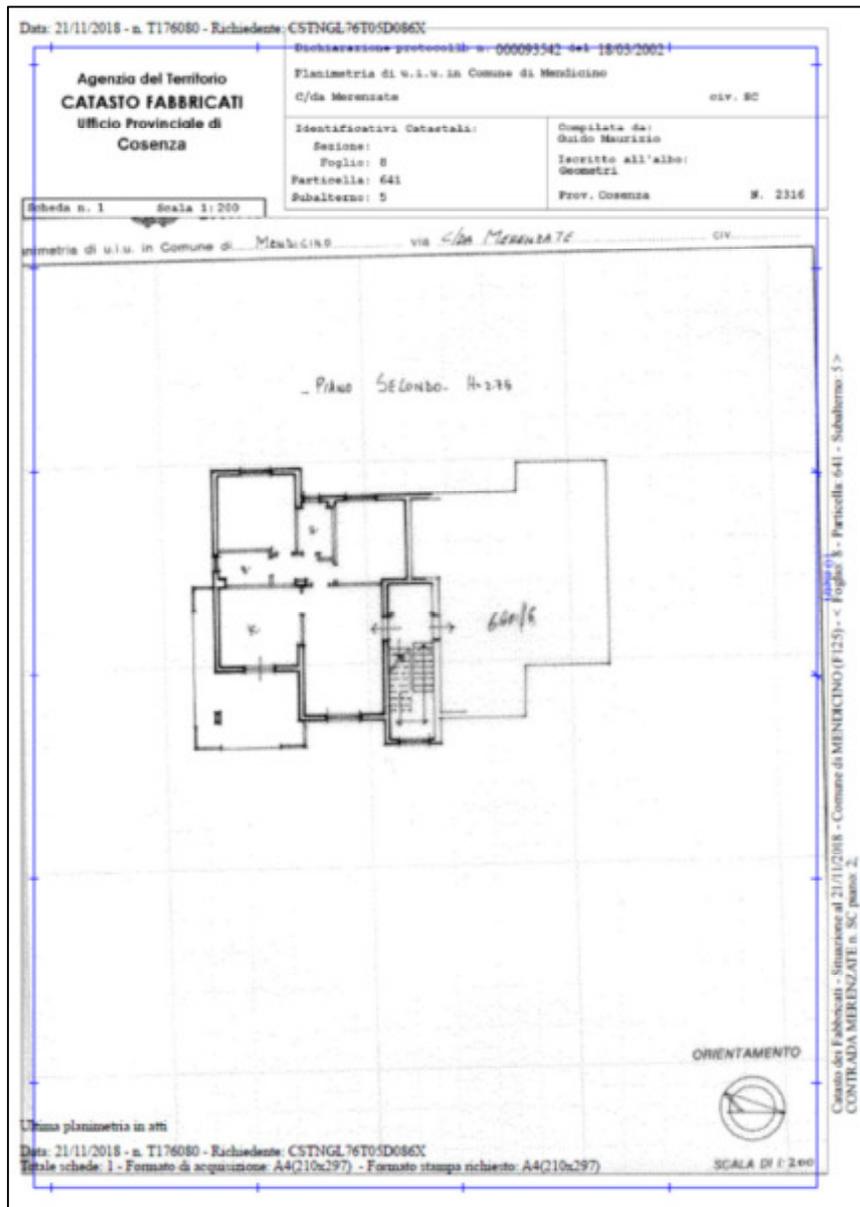


Immagine 29: Planimetria catastale dell'immobile

Dal confronto tra l'esistente e quanto riportato sulla planimetria del progetto approvato e su quella catastale non sono emerse "difformità di sorta".

Ci si spiega: la planimetria catastale è pienamente conforme allo stato di fatto ma quella di progetto riporta due finestre, una sulla parete del salotto l'altra su quella della cucina, effettivamente mai realizzate su nessuno degli appartamenti facenti parte del fabbricato.

Trattasi quindi di una sorta di refuso sull'elaborato tecnico che, però, dovrebbe essere "rettificato" (eventualmente a proprie spese) dal Tecnico che ha asseverato, erroneamente, la conformità dell'opera

al progetto depositato. In ogni caso, il costo di una eventuale pratica, da suddividersi su tutti i proprietari, può valutarsi in qualche centinaio di euro e, per tale motivo, è stata trascurata nella stima effettuata.

### 5.6.3 REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

L'immobile si può considerare conforme sia dal punto di vista urbanistico (progetto approvato e agibilità rilasciata) che da quello catastale a meno del sopra evidenziato problema sulle finestre riportate sulle planimetrie depositate in Comune.

## **6 STIMA DEGLI IMMOBILI**

### **6.1 CRITERI DI STIMA**

Nell'elaborazione del giudizio tecnico – estimativo dei beni pignorati sono stati considerati tutti i fattori che possono influire sul valore economico del bene.

Allo scopo sono state esaminate sia le caratteristiche di tipo estrinseco (es. zona urbanistica, ubicazione dell'immobile rispetto ai servizi pubblici e di carattere generale, distanza dalle infrastrutture e dalle strutture commerciali e ricreative, altro) sia di tipo intrinseco (es. esposizione, stato di manutenzione degli edifici e dei locali, qualità delle rifiniture interne e degli impianti tecnologici presenti, dimensioni dei vani rispetto alla loro destinazione d'uso, distribuzione e divisione degli spazi interni, dotazione dei servizi).

La stima è stata effettuata secondo l'aspetto economico del valore di mercato. È stato applicato il metodo di stima diretto che, ricordiamo, si basa sulla "comparazione" dei prezzi di vendita di immobili simili, in tempi recenti, nella zona. Il parametro considerato è la superficie commerciale espressa in mq.

### **6.2 OPPORTUNITÀ DI VENDITA IN LOTTI**

A parere dello scrivente, nel caso di specie, la cosa migliore sarebbe quella di procedere alla vendita di tre lotti separati, ognuno afferente al singolo immobile.

Sulla scorta della metodologia utilizzata per la parte descrittiva anche per la parte concernente la stima operata, per comodità espositiva, si è preferito trattare separatamente gli immobili, fornendo un valore di stima per ognuno al di là, naturalmente, del valore totale del compendio pignorato.

### 6.3 STIMA IMMOBILE N° 1: APPARTAMENTO SITO IN VIA TORRE ALTA N° 58 DI COSENZA (CS)

#### 6.3.1 VALORE UNITARIO ORDINARIO

Le quotazioni di mercato per beni della stessa tipologia, rilevati consultando i dati forniti dalle più importanti agenzie di intermediazione immobiliare operanti nella zona, indicano i seguenti valori unitari ordinari.

Destinazione d'uso	€/mq
Superficie commerciale interna	1.250,00

#### 6.3.2 COSTI DA SOSTENERE

I costi necessari per ottenere l'agibilità dell'immobile sono stati stimati in circa 4.000,00 €.

#### 6.3.3 VALORE DELL'IMMOBILE

La superficie commerciale è stata calcolata come somma della superficie lorda interna, con le pareti perimetrali computate fino a uno spessore massimo di cm 30, e quella dei balconi conteggiata al 50%.

Sulla base dei dati sopra determinati il valore di mercato dei beni stimati è quindi pari a:

APPARTAMENTO			
Destinazione	mq	€/mq	€
Superficie interna	106,00	1.250,00	132.500,00
Superficie balconi	0,50 x 4,50	1.250,00	2.812,50
<b>Totale</b>			<b>135.312,50</b>

All'importo indicato devono essere detratti i costi per completare l'iter urbanistico e rendere quindi agibili i locali e va applicato il deprezzamento del 15 % per tenere conto della "differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e dell'assenza di garanzia per vizi occulti".

Il valore finale del bene pignorato, al netto delle suddette decurtazioni e correzioni, è pari a:

Immobile n° 1: Appartamento sito in Via Torre Alta n° 58 di Cosenza (CS)	
Valore stimato	135.312,50 €
Costo regolarizzazione urbanistica (a detrarre)	4.000,00 €
<b>Totale</b>	<b>131.312,50 €</b>
Abbattimento forfettario	15 %
Valore dell'immobile	111.615,60 €
<b>VALORE DEL BENE PIGNORATO (per arrotondamento)</b>	<b>111.500,00</b>

#### 6.3.4 REGIME FISCALE

La vendita del bene in esame non è soggetta ad I.V.A. poiché, la proprietà è riferita a persona fisica.

### 6.4 STIMA IMMOBILE N° 2: VILLETTA A SCHIERA SITA IN C.DA MASCARA PANTANO SNC DI PATERNO CALABRO (CS)

#### 6.4.1 VALORE UNITARIO ORDINARIO

Le quotazioni di mercato per beni della stessa tipologia, rilevati consultando i dati forniti dalle più importanti agenzie di intermediazione immobiliare operanti nella zona, indicano i seguenti valori unitari ordinari.

Destinazione d'uso	€/mq
Superficie commerciale interna	<b>1.000,00</b>
Superficie commerciale corte di pertinenza	<b>150,00</b>

#### 6.4.2 COSTI DA SOSTENERE

I costi necessari per ottenere l'agibilità dell'immobile sono stati stimati in circa 4.000,00€.

#### 6.4.3 VALORE DELL'IMMOBILE

La superficie commerciale è stata calcolata come somma della superficie lorda interna, con le pareti perimetrali computate fino a uno spessore massimo di cm 30, quella dei balconi conteggiata al 50% e quella del piano sottotetto al 70 %.

Sulla base dei dati sopra determinati il valore di mercato dei beni stimati è quindi pari a:

APPARTAMENTO			
Destinazione	mq	€/mq	€
Superficie interna	122,00	900,00	<b>109.800,00</b>
Superficie balconi	0,50 x 6,50	900,00	<b>2.925,00</b>
Superficie sottotetto	0,70 x 64,00	900,00	<b>40.320,00</b>
Superficie corte di pertinenza	140,00	150,00	<b>21.000,00</b>
Totale			<b>174.045,00</b>

All'importo indicato devono essere detratti i costi per completare l'iter urbanistico e rendere quindi agibili i locali, quelli per l'acquisto e la posa in opera della scala interna e va applicato il deprezzamento del 15 % per tenere conto della "differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e dell'assenza di garanzia per vizi occulti".

Il valore finale del bene pignorato, al netto delle suddette decurtazioni e correzioni, è pari a:

<b>Immobile n° 2: Villetta a schiera sita in C.da Mascaro Pantano snc di Paterno Calabro (CS)</b>	
<b>Valore stimato</b>	<b>174.045,00 €</b>
<b>Costo regolarizzazione urbanistica (a detrarre)</b>	<b>4.000,00 €</b>
<b>Costo scala (a detrarre)</b>	<b>3.000 €</b>
<b>Totale</b>	<b>167.545,00 €</b>
<b>Abbattimento forfettario</b>	<b>15 %</b>
<b>Valore dell'immobile</b>	<b>141.988,25 €</b>
<b>VALORE DEL BENE PIGNORATO (per arrotondamento)</b>	<b>142.000,00</b>

#### 6.4.4 REGIME FISCALE

La vendita del bene in esame non è soggetta ad I.V.A. poiché, la proprietà è riferita a persona fisica.

### 6.5 STIMA IMMOBILE N° 3: APPARTAMENTO SITO IN C.DA MERENZATE DI MENDICINO (CS)

#### 6.5.1 VALORE UNITARIO ORDINARIO

Le quotazioni di mercato per beni della stessa tipologia, rilevati consultando i dati forniti dalle più importanti agenzie di intermediazione immobiliare operanti nella zona, indicano i seguenti valori unitari ordinari.

<b>Destinazione d'uso</b>	<b>€/mq</b>
Superficie commerciale interna	<b>1.050,00</b>

#### 6.5.2 VALORE DELL'IMMOBILE

La superficie commerciale è stata calcolata come somma della superficie lorda interna, con le pareti perimetrali computate fino a uno spessore massimo di cm 30.

Sulla base dei dati sopra determinati il valore di mercato dei beni stimati è quindi pari a:

<b>APPARTAMENTO</b>			
<b>Destinazione</b>	<b>mq</b>	<b>€/mq</b>	<b>€</b>
Superficie interna	95,00	1.050,00	<b>99.750,00</b>
Superficie balconi	0,50 x 24,00	1.050,00	<b>12.600,00</b>
Totale			<b>112.350,00</b>

All'importo indicato va applicato il deprezzamento del 15 % per tenere conto della "differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e dell'assenza di garanzia per vizi occulti".

Il valore finale del bene pignorato, al netto del suddetto abbattimento, è pari a:

<b>Immobile n° 3: Appartamento sito in C.da Merenzate di Mendicino (CS)</b>	
<b>Valore stimato</b>	<b>112.350,00 €</b>
<b>Abbattimento forfettario</b>	<b>15 %</b>
<b>Valore dell'immobile</b>	<b>95.497,50 €</b>
<b>VALORE DEL BENE PIGNORATO (per arrotondamento)</b>	<b>99.500,00</b>

### 6.5.3 REGIME FISCALE

La vendita del bene in esame non è soggetta ad I.V.A. poiché, la proprietà è riferita a persona fisica.

## 7 CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni, della loro destinazione d'uso, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite, il C.T.U. ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del compendio in argomento, stimato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente lo stesso si trova, arrotondato all'unità, in:

**Valore totale beni pignorati** **353.000,00 €**  
**(Trecentocinquantatremila/00 Euro)**

Per come anticipato, a parere dello scrivente sarebbe opportuno, nel caso di specie, procedere alla vendita di tre lotti separati, ognuno afferente al singolo immobile, il cui valore è stato stimato in:

**Immobile n° 1** **111.500,00 €**  
Appartamento sito in Via Torre Alta n° 58 di Cosenza (CS) (Centoundicimilacinquecento/00 Euro)

**Immobile n° 2** **142.000,00 €**  
Villetta a schiera sita in C.da Mascara Pantano di Paterno Calabro (CS) (Centoquarantaduemila/00 Euro)

**Immobile n° 3****99.500,00 €**

Appartamento sito in c.da Merenzate di Mendicino (CS)

(Novantanovemilacinquecento/00 Euro)

Il presente elaborato di Consulenza Tecnica d'Ufficio è stato redatto nella Procedura di Esecuzione Immobiliare n° 142/2012 R.G.E. dal sottoscritto Ing. Angelo Costa, in espletamento dell'incarico ricevuto dal Sig. Giudice dell'esecuzione, Dott. Giorgio Previte.

Nel rassegnare l'incarico per le relative determinazioni e conclusioni il C.T.U. rimane a disposizione per quant'altro possa ritenersi utile, e, con l'occasione, porge distinti saluti.

Cosenza, li 23/05/2019.

Il consulente tecnico  
Ing. Angelo Costa

**PROSPETTO RIASSUNTIVO**







## **ALLEGATI**

**PROSPETTO RIASSUNTIVO**

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 142/2012 R.G.E.										
Promossa da	[REDACTED]									
Nei confronti di	[REDACTED]									
Giudice dell'esecuzione	Dott. Giorgio PREVITE									
Custode Giudiziario	Dott. Antonio NICOSIA									
C.T.U.	Ing. Angelo COSTA									
IMMOBILE	N° 1									
Comune di	Cosenza			VALORE DEL BENE			€ 111.500,00		euro Centoundicimilacinquecento/00	
Provincia di:	Cosenza									
Indirizzo	Via Torre Alta n°58									
DESCRIZIONE SINTETICA										
Appartamento posto al quarto piano di un fabbricato ubicato in Via Torre Alta n° 58 di Cosenza (CS) avente consistenza di mq 106 interni, più mq 4,50 di balconi.										
DIRITTI	Proprietà per 1/2									
DATI CATASTALI										
Dati identificativi			Dati classamento				Altre informazioni			
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo	
7	201	39	2	-	A/3	3	5 vani	€ 384,34	Via Torre Alta 58, Cosenza (CS)	
DESCRIZIONI QUALITATIVE SINTETICHE										
MAGAZZINO (commerciale)										
Superficie (mq)	106,00 (+ mq 4,50 di balconi)									
Anno di costruzione	metà anni sessanta									
Stato di manutenzione	Buono									
Qualità delle finiture	Buone									
ELENCO TRASCRIZIONI										
Nota	Registro n° (Part./Gen.)			Repertorio n°		Data				
Trascrizione	9866/11768			392/2012		24/03/2012				
Iscrizione	11542/13998			4821		15/05/1995				

**PROSPETTO RIASSUNTIVO**

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 142/2012 R.G.E.										
Promossa da		[REDACTED]								
Nei confronti di		[REDACTED]								
Giudice dell'esecuzione		Dott. Giorgio PREVITE								
Custode Giudiziario		Dott. Antonio NICOSIA								
C.T.U.		Ing. Angelo COSTA								
IMMOBILE		N° 2								
Comune di		Paterno Calabro			VALORE DEL BENE			€ 142.000,00		euro Centoquarantaduemila/00
Provincia di:		Cosenza								
Indirizzo		C.da Mascara Pantano								
DESCRIZIONE SINTETICA										
Villetta a schiera ubicata in C.da Mascara Pantano di Paterna Calabro (CS) disposta su due piani più sottotetto, avente consistenza totale di mq 185 interni, più mq 6,50 di balconi e circa mq 140,00 gi corte esterna.										
DIRITTI		Piena proprietà								
DATI CATASTALI										
Dati identificativi			Dati classamento				Altre informazioni			
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo	
11	550	1	2	-	A/3	U	7 vani - Totale: 137 m² Totale escluse aree scoperte**: 124 m²	€ 361,52	-	
DESCRIZIONI QUALITATIVE SINTETICHE										
MAGAZZINO (commerciale)										
Superficie (mq)		mq 185,00 interni su tre livelli + mq 4,50 di balconi) + mq 140,00 di corte esterna								
Anno di costruzione		2008 / 2009								
Stato di manutenzione		Buono								
Qualità delle finiture		Buone								
ELENCO TRASCRIZIONI										
Nota	Registro n° (Part./Gen.)			Repertorio n°		Data				
Trascrizione	9866/11768			392/2012		24/03/2012				
Iscrizione	1738/8809			2534/34		22/03/2011				
Iscrizione	2310/14144			3161/64		13/05/2009				
Iscrizione	5031/21747			13500/3212		31/05/2007				
Trascrizione	14538/21746			13499/3211		31/05/2007				

**PROSPETTO RIASSUNTIVO**

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 142/2012 R.G.E.										
Promossa da										
Nei confronti di										
Giudice dell'esecuzione		Dott. Giorgio PREVITE								
Custode Giudiziario		Dott. Antonio NICOSIA								
C.T.U.		Ing. Angelo COSTA								
IMMOBILE	N° 3									
Comune di	Mendicino			VALORE DEL BENE			€ 99.500,00		euro Novantanovemilacinquecento/00	
Provincia di:	Cosenza									
Indirizzo	C.da Merenzate snc									
DESCRIZIONE SINTETICA										
<b>Appartamento posto al secondo piano di un fabbricato ubicato in C.da Merenzate di Mendicino (CS) avente consistenza di mq 95 interni, più mq 24 di balconi.</b>										
DIRITTI	Piena proprietà									
DATI CATASTALI										
Dati identificativi			Dati classamento				Altre informazioni			
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo	
8	641	5	-	-	A/3	2	Totale: 99 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 93 m <sup>2</sup>	€ 384,34	Via Torre Alta 58, Cosenza (CS)	
<b>DESCRIZIONI QUALITATIVE SINTETICHE</b>										
MAGAZZINO (commerciale)										
Superficie (mq)	mq 95,00 (+ mq 24,00 di balconi)									
Anno di costruzione	2000									
Stato di manutenzione	Buono									
Qualità delle finiture	Buone									
ELENCO TRASCRIZIONI										
Nota	Registro n° (Part./Gen.)		Repertorio n°		Data					
Trascrizione	9866/11768		392/2012		24/03/2012					
Iscrizione	2330/12532		62884/22041		12/04/2006					
Trascrizione	15140/20780		58473/19591		29/06/2004					
Iscrizione	2086/16840		21810		27/07/2001					