

Relazione

Proc. 175-09

Vertenza Banco Napoli s.p.a./

Ufficio esecuzioni immobiliari – Tribunale di Cosenza

Ing. Biondi Giuseppe
Via Silvio Pellico 13 87036 Rende
Tf 347 7912796 fax 0984 463778

23/10/2011

RELAZIONE

Circa l'incarico di stima dei beni pignorati

PROC. N.175/09

Il sottoscritto ing. Giuseppe Biondi, giusto incarico ricevuto il giorno 20/09/2011 dal Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Francesca Goggiamani per il procedimento di esecuzione immobiliare 175/09, relazione circa i quesiti posti con il verbale di conferimento dell'incarico (vedi all. 1-7):

Preso visione dei documenti depositati agli atti constatavo, tra l'altro, la presenza di:

- a) Atto di pignoramento immobiliare del 01/10/2009 (vedi all. da 7 a 12) registrato presso la Conservatoria dei registri Immobiliari al n. 21664/308498 il 07/10/2009 (vedi all. da 13 a 14).
- b) Dichiarazione Notarile redatta dal notaio dott. Roberto Gervasio in data depositata in data 15/10/2009 (vedi all. da 15 a 18)

Dall'esame delle visure catastali aggiornate si vede che l'immobile pignorato, Comune di San Martino di Finita, foglio 3, part. graffate 72 e 75 è intestato alla Ditta esecutata (vedi all. 19), esiste in mappa (vedi all. 20) ma non vi sono planimetrie catastali.

Dopo aver verificato presso l'ufficio anagrafe del comune di Cosenza la residenza dell'esecutata (vedi all. 21), inviavo quindi all'esecutata, per raccomandata, ed al creditore procedente, per fax, comunicazione che avrei proceduto alla visita di accesso il 24/10/2011 (vedi all. 22-23).

Il giorno programmato mi recavo presso l'immobile pignorato in via Maglicata a San Martino di Finita, via che ha origine dalla piazza del Municipio in forte pendenza (vedi all. 24). Sul posto ho incontrato la sig.ra che mi ha accompagnato nella visita. Si tratta di un edificio risalente al secolo scorso, che ha subito vari rimaneggiamenti risalenti ad epoca imprecisata. Non esistendo planimetrie catastali, ho provveduto ad eseguire i necessari rilievi, rilevando la costruzione a pietra e mattoni di un corpo aggiunto (garage con sovrastante parte dell'alloggio) e un'occupazione di parte della particella 74 risalente dallo stato dei manufatti ad un periodo ultraventennale. La copertura è in gran parte a tegole a meno di un terrazzo peraltro non raggiungibile da scale fisse (vedi all. 25). L'alloggio si estende tutto al piano terra anche se su livelli diversi (vedi all. 26). L'interno si presenta finito solo in parte mentre il restante è allo stato grezzo con intonaco rustico, ma con infissi in alluminio di recente posa (vedi all. 27). Anche gli impianti sono finiti nella parte abitabile, anche se da rivedere, mentre sono accennati e provvisori nella parte in ristrutturazione. Si nota che sono stati rifatti tutti i solai a copertura dei magazzini seminterrati, che costituiscono il piano calpestabile dell'appartamento. I magazzini al piano seminterrato sono in completo degrado con impianti scoperti ed approssimativi (vedi all. 28).

Dopo aver eseguito i rilievi e scattato le foto (vedi all. da 29 a 47) si redige il verbale (vedi all. 48).

Conclusioni e stima

Nella stima dell'immobile si è tenuto conto dell'epoca, chiaramente anteriore al 1967, e della tipologia della costruzione. Allo stato attuale, solo una parte del piano terra si presenta abitabile, dotata di impianti abbastanza aggiornati e di riscaldamento autonomo. Lo stato delle finiture, in questa parte, è datato a meno di alcuni infissi in alluminio anodizzato di recente posa. Il locale bagno sembra rifatto di recente. L'altra parte del piano si presenta all'interno in forte stato di degrado ed in corso di ristrutturazione, con solo il locale bagno finito e piastrellato. In questa parte non vi sono infissi interni, né pavimenti o intonaci o impianti. Gli infissi esterno sono stati sostituiti di recente. La copertura è in tegole a meno di una parte sovrastante la zona da ristrutturare, che si presenta come una terrazza, cui si accede da una finestra presumibilmente con scala mobile a pioli. L'estremità della parte abitabile, nei pressi del bagno, presenta vistose lesioni nella muratura.

Lo stato dei magazzini è di assoluto degrado, senza pavimenti o impianti o intonaci, solo con gli infissi esterni datati. Sono stati rifatti i solai, presumibilmente abbattendo gli originali a volta e ricostruendoli in putrelle e laterizi, non intonacati. Solo il vano garage, risulta di una qualche utilizzazione, sebbene privo di impianti a norma.

E' da notare che vi sono discordanze tra la planimetria della particella e lo stato del manufatto: il garage e i vani sovrastanti non sono indicati, sebbene visivamente costruiti in epoca remota.

Anche nella zona abitabile, lato bagno, vi è nella planimetria una riga non compatibile con lo stato delle murature e dei colmi.

Pertanto, sebbene vicino al centro storico, si ritiene valida la valutazione dell'osservatorio immobiliare (vedi all. 49) che la pone intorno ad € 500,00 al m² considerando tale valore valido solo per la zona abitabile, mentre per la rimanente si può applicare solo il 50% di detto valore. Anche per il seminterrato, per lo stato delle finiture, luminosità degli ambienti e facilità di accesso si valuta il 70% del valore dato ai box pari ad €. 210,00 al m².

Si reputa conveniente la vendita in unico lotto, per lo stato generale del fabbricato e per le scarse possibilità di vendita delle singole parti. Pertanto, si ha:

Lotto n. 1

Appartamento sito in via Maglicata, San Martino di Finita, con magazzini seminterrati non collegati da scale interne, foglio 3, part. graffate 72 e 75, cat. A/3, classe 1, 8.5 vani, rendita € 377,53

Appartamento abitabile

Superficie commerciale m² 154 circa x €.500,00 = €. 77.000,00

Appartamento in ristrutturazione

Superficie commerciale m² 113 circa x €.250,00 = €. 28.250,00

Magazzini

Superficie commerciale m² 227 circa x €.210,00 = €. 47.670,00

Sommano €. 152.920,00

A detrarre per difetti occulti (si considera

una incidenza superiore alla media, dato lo stato

dell'immobile) €. 32.920,00

Valore di vendita arrotondato €. 120.000,00

Il prezzo comprende tutti i diritti e le pertinenze sulla corte comune.

Copia della presente è stata inviata nei tempi prescritti ai debitori esecutati ed ai creditori con invito a far conoscere eventuali note entro trenta giorni (vedi all.50).

Quanto sopra nel convincimento di aver operato secondo i dettami dell'incarico conferitomi e di aver redatto la presente relazione con valutazioni e considerazioni pratiche e logiche.

Rende 23/11/2011

ing. Giuseppe Biondi

Procedura n. 115/2009 R.G.E.



TRIBUNALE DI COSENZA

VERBALE D'UDIENZA

L'anno 2011, il giorno 20 del mese settembre alle ore 15.45 innanzi al
Giudice dott.ssa Francesca Goggiamani assistito dal sottoscritto cancelliere è
comparso nominato esperto stimatore nella procedura sopra indicata

Il giudice dell'esecuzione

invita l'esperto a prestare giuramento.

L'esperto dichiara:

"Sono e mi chiamo Giuseppe Bianda nato a
Catanzaro (CN) il 26.03.46 con studio in
Rende, Via S. Pellicio, 13.

Codice fiscale 01049946C25C471V

Telefono 0984463988 Fax email bianda.giuseppe@ipa.lco.it

e presta giuramento secondo la formula di rito pronunciando le parole: "Giuro di bene e
fedelmente adempiere alle operazioni affidatemi",

dichiara altresì se è dipendente o meno della pubblica amministrazione non dipendente

L.c.s. Giuseppe Bianda

Il giudice dell'esecuzione affida all'esperto l'incarico ponendo 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 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 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);

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) proceda, 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;
- 7) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 8) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47;
- 9) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 10) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario,

all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;

11) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene;

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

13) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

14) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data

di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

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.

Il giudice dispone, inoltre, che l'esperto:

- 1) riferisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti e redigendo per ciascun bene oggetto del pignoramento l'elaborato;
- 2) depositi, **almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza** fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 cod. proc. civ., il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati e del predetto foglio riassuntivo, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom (contenente relazione scritta, foglio "riassuntivo" in formato Microsoft word, oltre tutti gli allegati, **nonché** relazione destinata alla pubblicazione su internet con oscuramento dei nominativi dei soggetti a qualsiasi titolo coinvolti nelle operazioni di stima);
- 3) invii **nello stesso termine**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la

- ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- 4) entro 5 giorni prima dell'udienza depositi nota di chiarimento in caso di osservazioni delle parti all'elaborato o nota in cui dia conto che nessuna osservazione gli è pervenuta;
- 5) intervenga all'udienza fissata ex art. 569 cod. proc. civ. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- 6) alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) (tali allegati dovranno risultare anche nella copia "informatica");
- 7) alleghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita (tali allegati dovranno risultare anche nella copia "informatica");
- 7) segnali tempestivamente al giudice dell'esecuzione (o al custode diverso dal debitore se già nominato) ogni ostacolo all'accesso;

AUTORIZZA

l'esperto:

- al ritiro di copia degli atti del fascicolo d'ufficio;
- all'uso di mezzo proprio con esonero della P.A. da ogni responsabilità;

- ad-accedere a pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia, con anticipazione delle spese, di atti e documenti ivi depositati. Ove necessario l'esperto farà presente agli uffici pubblici che non sono a lui opponibili le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza agendo lo stesso per motivi di giustizia e su ordine del Giudice;
- a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato;
- ad avvalersi della forza pubblica in ipotesi di comportamento ostruzionistico della parte esecutata, onde poter procedere all'accesso agli immobili pignorati ed alle relative operazioni di rilevazione ed accertamento.

ASSEGNA

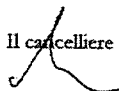
all'esperto un acconto di 600,00 che pone provvisoriamente a carico (quale spesa rimborsabile ex art. 2770 c.c.):

> del creditore pignorante

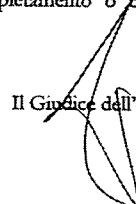
> di

Il giudice comunica all'esperto che il sopralluogo dell'immobile è indispensabile e che l'omissione di tale adempimento renderà inutilizzabile la relazione e sarà valutata dal Tribunale ai fini dell'affidamento di ulteriori incarichi. La mancata risposta ad uno solo dei quesiti, senza giustificato motivo, non consentirà la liquidazione, poiché si riterrà non espletato l'incarico con conseguente invito formale al completamento o con revoca dell'incarico.

Il cancelliere



Il Giudice dell'esecuzione



(833)

*Studio Legale Civico e Penale
dell'Avv. Salvatore Vetere*
Via F. Acrl. 3 - 87100 COSENZA
Telef. 0984.785140 - Fax 0984.793583
Cell. 335.6266477
C.F.: VTR SVT 59F28 D086B - P.I.: 02302990789
E-mail: studio.salvatorevetere@virgilio.it

TRIBUNALE ORDINARIOdi COSENZAATTO di PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Il BANCO DI NAPOLI S.p.a. già Sanpaolo Banco di Napoli S.p.a., (giusta variazione di denominazione sociale approvata dall'Assemblea degli Azionisti in data 08/06/2007 per Notar Mario Mazzocca di Napoli Rep. 51928 - Racc. 8317, registrato il 12/06/2007 al n. 6947/1T presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Napoli I) con sede in Napoli alla Via Toledo 177, - quale derivante dal conferimento di ramo d'azienda da parte del Sanpaolo Imi S.p.a. (società incorporante il Banco di Napoli S.p.a. per atto notaio Morrone di Torino del 18/12/2002, Rep. 100971, Racc. 1519, Registrato presso l'Ufficio del Registro di Torino in data 20/12/2002), avvenuto con atto a rogito Notaio Mazzocca di Napoli del 30/06/2006, Registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Napoli 1 il 03/07/2003- iscritto all'Albo delle Banche al nr. 5555 (facente parte del gruppo Bancario "intesa Sanpaolo" a seguito di fusione per incorporazione del Sanpaolo Imi S.p.a. nella Banca Intesa S.p.a. per atto Notaio Morrone di Torino del 28/12/2006, Rep. 109563, Racc. 171118) iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari codice fiscale Partita IVA nr. 04485191219, iscritto al Registro delle Imprese di Napoli al nr. 04485191219, capitale sociale €=800.000.000,00=, i.v., Banca aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi, Raccolta 15.159 in persona del rag. Gennaro Musella, nato a Napoli il 21/12/1951, nella qualità di Responsabile del Recupero Crediti - Presidio di Salerno, giusta procura speciale per Notaio Mario Mazzocca di Napoli del 06 giugno 2005 Rep. nr. 51129 Racc. nr. 7934 Registrata presso l'Agenzia delle

ORIGINALE

TRIBUNALE DI COSENZA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI
Depositato in Cancelleria
Oggi 1.011.2009
IL CANCELLIERE CI
(Mazzocca)

1

allegato 8

Entrate Ufficio di Napoli I il 10/06/2005 rilasciata dal Dott. Antonio Nucci nato a Pitigliano (GR) il 13/06/1955 nella sua qualità di Direttore Generale e legale rappresentante del BANCO DI NAPOLI S.p.A., a tanto facoltizzato dal vigente statuto sociale ed espressamente autorizzato da delibere del Consiglio di Amministrazione del 19/01/2005- rappresentato e difeso, in forza di mandato a margine dell'atto di precetto del 06.11.2008, dall'Avv. Salvatore Vetere ed elettivamente domiciliato presso lo Studio del medesimo difensore, in Cosenza, Via F. Acri n° 3, (e-mail studio.salvatorevetere@virgilio.it; fax 0984.793583);

VISTI

- Il contratto di finanziamento di credito fondiario a lungo/medio termine per Notar Cristofaro del 20.12.1999 Rep. n. 50213 Racc. n.19293 con formula esecutiva ivi apposta in data 3.1.2000 con il quale l'istante concedeva ai signori _____ Sigi a titolo di mutuo per durata di anni 15 la somma di € 150.000.000 (oggi pari ad € 77.468,53) all'interesse nella misura effettiva semestrale del 3,60%, che gli stessi si obbligavano anche per i propri aventi causa in solido a restituire la somma mutuata col metodo dell'ammortamento mediante il pagamento di n.30 semestralità posticipate e costanti;

- l'atto di precetto datato 06.11.2008, ritualmente notificato come per legge una prima volta in data 29.11.2008 e, successivamente, in data 23.07.2009 con il quale ai Sigg.ri _____ Sigi è stato intimato il pagamento in solido della somma di € 114.953,67 S.E.E.O.;

- che in considerazione del titolo esecutivo di cui in narrativa i debitori a tutt'oggi non hanno provveduto al pagamento di quanto dovuto e, quindi, della complessiva somma di € 114.953,67 S.E.E.O. oltre alle spese successiva

2

allegato 9

UFF
E7GIL
VAL
CO.Si
le
ste
del
Si
al
Co
Co

...rende in caso di esecuzione forzata ed interessi legali decorrenti dalla
...aturazione del credito al saldo effettivo;

Tutto quanto precede, premesso e ritenuto il sottoscritto Avvocato col presente
atto

CHIEDE

all'Ufficiale Giudiziario addetto all'U.U.N.E.P. del Tribunale di Cosenza
...finché munito del titolo esecutivo di cui in premessa e del precetto
sottoponga a

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

il seguente bene immobile:

... di proprietà del [REDACTED]

[REDACTED] e come appresso descritto, per i diritti

di piena proprietà allo stesso spettante ossia:

- Appartamento composto di vani 8,5 catastali distribuiti fra piano
terra e 1° sito nel Comune di San Martino di Finita (CS) alla Via
Magliato censito al catasto al fg. 3, particelle 72 e 75, ctg. A/D;

Si chiede che il pignoramento dell'immobile sopra descritto colpisca anche tutte
le adiacenze, pertinenze, accessioni, nuove costruzioni ed ampliamenti dello
stesso eventualmente non ancora censiti e tutto quanto possa costituire oggetto
del pignoramento immobiliare medesimo ed i frutti di esso.

Si precisa che tutte le comunicazioni possono essere inviate anche a mezzo fax

al n. [REDACTED]

Cosenza.

Cosenza li 01.09.2009

(Avv. Salvatore Veltri)

Ciò premesso col presente atto io sottoscritto Ufficiale Giudiziario addetto all'U.U.N.E.P. del Tribunale di Cosenza a richiesta dell'Avv. Salvatore Vetere

ho intimato ed ingiunto

ai sensi dell'art. 492 c.p.c al Sig. [redacted]

[redacted]

[redacted], di astenersi da qualunque atto che possa sottrarre

alla garanzia del credito per cui si procede l'immobile sopra descritto ed i frutti di esso, che vengono sottoposti a pignoramento immobiliare nonché quant'altro in genere trovandosi e che deve essere, comunque, considerato immobile a scopo pertinente.

Con invito, sempre al debitore, ad effettuare presso la cancelleria del giudice dell'esecuzione la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio in uno dei comuni del circondario in cui ha sede il giudice competente per l'esecuzione con l'avvertimento che, in mancanza, ovvero in caso di irreperibilità presso la residenza dichiarata o il domicilio eletto, le successive notifiche o comunicazioni a lui dirette saranno effettuate presso la cancelleria dello stesso giudice.

Con espresso avvertimento che il debitore, ai sensi dell'art. 495 c.p.c., possa chiedere di sostituire alle cose o ai crediti pignorati una somma di denaro pari all'importo dovuto al creditore pignorante e ai creditori intervenuti, comprensivo del capitale, degli interessi e delle spese, oltre che delle spese di esecuzione, sempre che, a pena di inammissibilità, sia da lui depositata in cancelleria, prima che sia disposta la vendita o l'assegnazione a norma degli artt. 530, 552 e 569 c.p.c., la relativa istanza unitamente ad una somma non inferiore ad un quinto dell'importo del credito per cui è stato eseguiti il pignoramento e dei crediti dei creditori intervenuti indicati nei rispettivi atti di

UFFICIALE GIUDIZIARIO
Salvatore Vetere

UFFICIALE GIUDIZIARIO
TRIBUNALE DI COSENZA
07/10/11

ir
d
C

A
Gi
co
Lu
Vi

intervento, dedotti i versamenti effettuati di cui deve essere data prova documentale

Cosenza li

L'Ufficiale Giudiziario

ATTO di NOTIFICA: a richiesta come in atti, io sottoscritto Ufficiale Giudiziario addetto all'U.U.N.E.P. presso il Tribunale di Cosenza ho notificato copia dell'atto che precede per ogni legale effetto e scienza a l

mediante consegna a mani dello stesso de

UFFICIALE GIUDIZIARI
TRIBUNALE DI
COSENZA

CS 24-9-09

UFFICIALE GIUDIZIARIO
Emilia Vitere

12


 Ufficio provinciale di
 COSENZA
 Servizio di Pubblicità Immobiliare

 Ufficio provinciale di COSENZA
 Servizio di Pubblicità Immobiliare

Nota di trascrizione

 Registro generale n. 30849
 Registro particolare n. 21664
 Presentazione n. 80 del 07/10/2009

Pag. 1 - segue

Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione	Totale	€ 267,00	Imposta di bollo	€ 59,00
	Imposta ipotecaria	€ 168,00	Sanzioni amministrative	-
	Tassa ipotecaria	€ 40,00		

Eseguita la formalità.

 Somma pagata € 267,00 (Duecentosessantasette/00)
 Ricevuta/Prospecto di cassa n. 28629
 Protocollo di richiesta CS 95425/1 del 2009

 Il Conservatore
 DELEGATO DOTT. SSA AMBRIANI MELINA ELY

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO	Numero di repertorio	1781/2009
Data	24/09/2009	Codice fiscale	80007050786
Pubblico ufficiale	TRIBUNALE DI COSENZA		
Sede	COSENZA (CS)		

Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
Descrizione	726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Volture catastale automatica	NO

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Dati riepilogativi

Unità negoziali	1	Soggetti a favore	1	Soggetti contro	1
-----------------	---	-------------------	---	-----------------	---

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n.	1				
Comune	H992 - SAN MARTINO DI FINITA (CS)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	-	Foglio 3	Particella 72	Subalterno	-
Sezione urbana	-	Foglio 3	Particella 75	Subalterno	-
Natura	A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO		Consistenza		

 TRIBUNALE DI COSENZA
 CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI
 Depositato in Cancelleria
 Oggi 24 5 OTT. 2009
 Il Cancelliere

Giovanni de Stefano



AGENZIA DEL
Territorio
Ufficio provinciale di COSENZA
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Nota di trascrizione

Registro generale n. 30849
Registro particolare n. 21664
Presentazione n. 80 del 07/10/2009

Pag. 2 - Fine

Indirizzo VIA MAGLICATO

N. civico -

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale BANCO DI NAPOLI SPA
Sede NAPOLI (NA)
Codice fiscale 04485191219
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -
Cognome _____ Nome I _____
Nato il _____
Sesso Codice fiscale _____
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

SI CERTIFICA

che dal 24/10/09 alla data di trascrizione del pignoramento
a carico di _____
noto il _____
relativamente agli immobili descritti nel presente pigno-
ramento, non figurano, figurano trascritti _____ altri
pignoramenti _____ immobiliari _____

Cosenza, il 07 OTT 2009

IL RESPONSABILE

Il Conservatore Delegato
(Maddalena AMBRIANTI)



Ill.mo

Sig. GIUDICE DELL'ESECUZIONE

presso il TRIBUNALE di

COSENZA

DICHIARAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DELLA
CERTIFICAZIONE STORICO-IPOTECARIA E CATASTA-
LE VENTENNALE (ai sensi dell'art.567 c.p.c. come modifica-
to dall'art.1 della legge 3.8.1998 n.302)

A richiesta del BANCO DI NAPOLI S.p.a. con sede in Napoli

Il sottoscritto Dr. ROBERTO GERVASIO, Notaio in Cosenza, i-
scritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Cosenza, Ros-
sano, Castrovillari e Paola, esaminati gli atti e i documenti, este-
si fino all'ultimo trasferimento anteriore al ventennio dalla data
del pignoramento, presso la Conservatoria dei Registri immobi-
liari di Cosenza

relativamente ai seguenti immobili:

- Appartamento composto di vani 8,5 catastali distribuiti fra
piano terra e 1° piano, sito in San Martino di Finita alla Via Ma-
glicato.

E' distinto al catasto fabbricati: Fg. 3, p.lle graffate 72 e 75, ctg.

A/3.

ATTESTA

che gli stessi sono di titolarità di

Dr. ROBERTO GERVASIO
NOTAIO
Via Tagliamento, 15 - Tel. 0984 23665
87100 COSENZA

TRIBUNALE DI COSENZA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI
Depositate in Cancelleria
dal 15/07/2011
Giovanni Stefano

15

[REDACTED]
per la quota di 1/1 di piena proprietà - bene personale
cui sono pervenuti in forza di successione testamentaria in mor-
te di [REDACTED]

[REDACTED] (cui spettava la quota di 1/1 di piena pro-
prietà), ivi deceduto il [REDACTED] giusta denuncia registrata a
Cosenza al n° 99, vol. 266 ed ivi trascritta il 3/10/1975 ai nn.
15031/99566 (NCEU: Partita 223, fg.3, p.lla 72, ctg. A/3; p.lla
75, ctg. A/3).

- L'immobile predetto pervenne [REDACTED]
[REDACTED] anteriore all' 1/01/1951.

ATTESTA

inoltre che nel ventennio in esame i citati immobili sono stati
oggetto delle seguenti formalità:

- ipoteca volontaria iscritta in data 20/07/1994 al nn.
17968/1758, in virtù di atto a rogito notaio Espedito Claudio
Cristofaro, con sede in San Marco Argentano, del 19/07/1994
(rep. 35575) a garanzia di mutuo per la complessiva somma di
£.70.000.000 di cui £.35.000.000 di capitale, rimborsabile in 6
anni, a favore di C. R. A. DI ROTA GRECA s.c.r.l. con sede
in Rota Greca, cot. [REDACTED]

[REDACTED], per la quota di 1/1 di piena proprietà, ri-
cadente sopra: appartamento composto di vani 8,5 catastali sito
in San Martino di Finita alla Via Maglicato (NCEU: Fg.3, p.lle
graffate 72 e 75, ctg. A/3).

/10

A margine di detta ipoteca non è riportato alcun annotamento.

- ipoteca volontaria iscritta in data 17/09/1999 ai nn.19037/3420, in virtù di atto a rogito notaio Espedito Claudio Cristofaro, con sede in San Marco Argentano, del 16/09/1999 (rep. 49319), a garanzia di mutuo, per la complessiva somma di £. 65.000.000 di cui £. 27.000.000 di capitale, rimborsabile in 6 anni, a favore di: B. C. C. DI ROTA GRECA s.c.r.l. con sede in Rota Greca, contro [REDACTED]

a San Martino di Finita, per la quota di 1/1 di piena proprietà, ricadente sopra: appartamento composto di vani 8,5 catastali sito in San Martino di Finita alla Via Maglicato (NCEU: Fg.3, p.lle graffate 72 e 75, ctg. A/3).

Nella presente ipoteca è citata [REDACTED]

[REDACTED] in qualità di debitore non datore.

A margine di detta ipoteca non è riportato alcun annotamento.

- ipoteca volontaria iscritta in data 22/12/1999 ai nn.26601/4858, in virtù atto a rogito notaio Espedito Claudio Cristofaro del 20/12/1999 (rep. 50213), a garanzia di finanziamento per la complessiva somma di £. 300.000.000 di cui £. 150.000.000 di capitale, rimborsabile in 15 anni, a favore del BANCO DI NAPOLI s.p.a. [REDACTED]

[REDACTED] stello, per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà, ricadente

157

sopra appartamento composto di vani 8,5 catastali sito in San Martino di Finita alla Via Maglicato (NCEU: Fg. 3, p.lle graffate 72 e 75, ctg. A/3).

A margine di detta ipoteca non è riportato alcun annotamento.

- ipoteca legale iscritta in data 14/12/2004 ai nn.35140/6784 (a norma art. 77 DPR del 29/09/1973 n° 602) con provvedimento dell'11/10/2004, rep. 13788/34, per la complessiva somma di € 5.404,62 di cui € 2.702,31 di capitale a favore di E.TR. s.p.a. con sede in Cosenz

nato il

[redacted] a, per la quota di 1/1 di piena proprietà, ricadente sopra appartamento sito in San Martino di Finita alla Via Maglicato (NCEU: Fg. 3, p.lle 72, ctg. A/3).

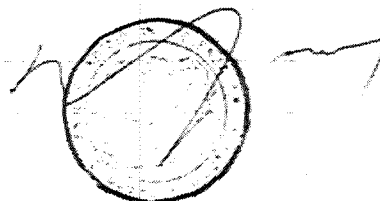
A margine di detta ipoteca non è riportato alcun annotamento.

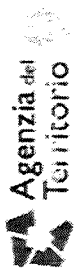
- pignoramento trascritto in data 7/10/2009 ai nn. 30849/21664, notificato dal Tribunale di Cosenza il 24/09/2009 (rep. 1781) a favore del BANCO DI NAPOLI s.p.a. con sede in Napoli, contro [redacted] a San Martino

di Finita per la quota di 1/1 di piena proprietà, ricadente sopra appartamento composto di vani 8,5 catastali sito in San Martino di Finita alla Via Maglicato. Al catasto fabbricati: Fg. 3, p.lle graffate 72 e 75, ctg. A/3.

A margine di detto pignoramento non è riportato alcun annotamento.

Cosenza 9 ottobre 2009





Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 05/10/2011

Data: 05/10/2011 - Ora: 11:51:21
Visura n.: CS0347456 Pag. 1

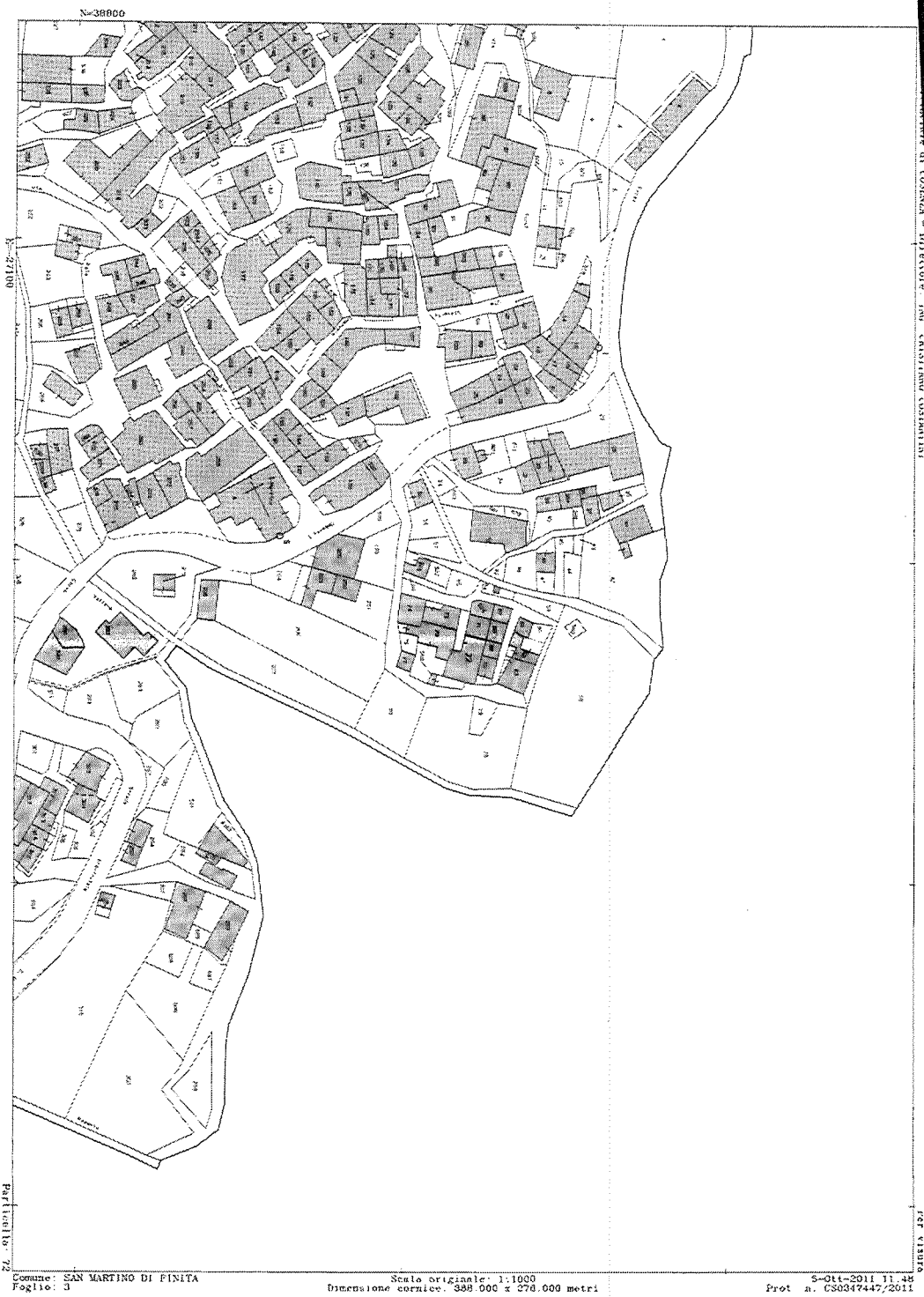
Fine

Dati della richiesta
Comune di SAN MARTINO DI FINITA (Codice: H992)
Provincia di COSENZA
Foglio: 3 Particella: 72
Dati relativi all'immobile selezionato

Caratto Fabbricati
Unità Immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANDA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona	Metro		Classif. Consuetud.
1	3	72	75		AA	85	1	Euro 3743 L. 311,000
Indirizzo Notifica VIA MARGHERITA n. 3 n. 9 piano 1° I. PARTICELLA 72								Metro
INTESTATO								COEFF. FISCALE
N. 1								DIRITTI ONERI REALI
DATI DERIVANDA								(1) Proprietà per 1000/1000

Ribasciata da: Ufficio Provinciale di COSENZA Richiedente: .



allegato 20

VERBALE DI SOPRALLUOGO N.
PROC.

Il giorno 24 ottobre 2011 alle ore 10,00 circa
 presso l'abitazione in [redacted] via Repubblica
 dove mi sono incontrato con la [redacted]
 [redacted] moglie e dell'executo, che mi ha accompagnato
 nella visita. Si tratta di una costruzione occupata
 con impianti "antichi" e senza la scala di cordame
 per cui si deve la [redacted] e sociali
 per la pericolosità riscontrata. Non avendo permesso
 appreso si procede ad un accertamento sul sito delle stanze
 di cui si fa [redacted] con adeguata misura fotografica.
 La [redacted] [redacted] [redacted] che ad alcuni
 anni subisce una trattativa sul suo stipendio nella
 funzione del [redacted] [redacted] a carico dei [redacted]
 del [redacted] [redacted].
 Si chiude pertanto il presente verbale che
 viene sottoscritto dalle parti:

[redacted signature]

Risultato interrogazione: Anno 2011 - Semestre 1**Provincia:** COSENZA**Comune:** SAN MARTINO DI FINITA**Fascia/zona:** Centrale/CENTRALE -VIA VITTORIO EMANUELE III, GARIBALDI, TOCCI**Codice di zona:** B1**Microzona catastale n.:** 1**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	450	600	L	1,9	2,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	350	500	L	1,5	2,1	L
Box	NORMALE	300	450	L	1,5	2,3	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare