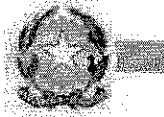


Stp Associati

ing. Sergio Pagano - arch. Teresa Piluso
Via Veneto 7 - 87100 Cosenza
tel. 0984/75308 - mobile 388 7425360 - 320 6910999



TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

Sezione Prima Civile
UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

REALAZIONE CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

GIUDICE: FRANCESCA GOGGIAMANI

CAUSA n° 265/2014

BANCA PER LO SVILUPPO DELLA COOPERAZIONE DI CREDITO S.P.A. / SIG.



PREMESSA

Con atto del 15/09/2017 il Giudice, dott.ssa Francesca Goggiamani, nominava C.T.U. la sottoscritta Arch. Teresa Piluso, nata a Cosenza il 25/04/1963, residente in Marano Marchesato (CS) via Morroni n. 52, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Cosenza con il n. 592, nella procedura esecutiva immobiliare promossa da BANCA PER LO SVILUPPO DELLA COOPERAZIONE DI CREDITO S.P.A. (Avv. _____) contro il sig. _____

Procedura n° 265/2014 N.R.G.E. e fissava la successiva udienza al 20/03/2018 per provvedere ai sensi dell'art. 569 c.p.c.

Il 18/10/2017 davanti al Cancelliere Giovanni De Stefano, l'arch. Teresa Piluso ha prestato il giuramento di rito ed ha preso visione dei quesiti.

La sottoscritta ha iniziato le operazioni peritali in data 30/11/2019: sono stati eseguiti i dovuti accessi agli atti presso l'Agenzia delle Entrate competente, l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Cosenza, al Catasto Fabbricati presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, all'ufficio Tecnico del Comune di Cosenza, e sono stati fatti, infine, i necessari sopralluoghi presso i beni da stimare.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA- RISPOSTA AI QUESITI

Q.1) *Verifici, 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, descrittivo, sommarariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa.*

Al fascicolo dell'esecuzione è allegata la certificazione notarile sostitutiva del certificato IPO-Catastale, ai sensi della LEGGE N°302/1998, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, depositata in cancelleria in data 11/06/2014, per la quale si attesta la completezza e l'idoneità della documentazione agli atti secondo le visure allegate (allegato 03).

Q.2) *Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale).*

– Comune di Dipignano – MAgazzino/Negozio – foglio 2,

particella 157 e particella 193 sub 1 graffate ed Appartamento foglio 21, particella 406 sub 2 (allegato 03):

- Iscrizione contro, del 02/03/2001- Registro Particolare 549, Registro Generale 5153, IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI DIPIGNANO S.P.A ATTO PUBBLICO NOTARILE DEL 01/03/2001 NOTAIO SCORNAJENGI RICCARDO Repertorio 48857.
- Iscrizione contro, del 24/11/2003 Registro Particolare 4430, Registro Generale 29085, IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI DIPIGNANO S.P.A ATTO PUBBLICO NOTARILE DEL 20/11/2003 NOTAIO LUIGI DE SANTIS Repertorio 16366/5745.
- Iscrizione contro, del 10/10/2005- Registro Particolare 14829, Registro Generale 39371, IPOTECA LEGALE derivante a Norma art.77 DPR 29/09/1973 Num. 602, E.T.R. S.P.A Repertorio 25465/34 del 05/10/2005.
- Iscrizione contro, del 05/12/2008- Registro Particolare 5816, Registro Generale 51605, IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOCIETÀ COOPERATIVA COSENZA S.P.A ATTO PUBBLICO NOTARILE DEL 04/12/2008 NOTAIO MARIA GISONNA Repertorio 2974/2115.
- Iscrizione contro, del 13/02/2009- Registro Particolare 516, Registro Generale 3627, IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO ATTO PUBBLICO TRIBUNALE DI COSENZA 10/11/2008 Repertorio 2776/2008.
- Iscrizione contro, del 17/03/2009- Registro Particolare 1096, Registro Generale 6829, IPOTECA LEGALE derivante a Norma art.77 DPR 29/09/1973 Num. 602, ATTO PUBBLICO DEL 11/03/2009 EQUITALIA ETR S.P.A. Repertorio 1782/34.
- Iscrizione contro, del 22/04/2009- Registro Particolare 1768, Registro Generale 11269, IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOCIETÀ COOPERATIVA COSENZA S.P.A ATTO PUBBLICO NOTARILE DEL 21/04/09 NOTAIO MARIA GISONNA Repertorio 3254/2347.
- Trascrizione, del 15/10/2010 –Registro Particolare 22856 Registro Generale 32970; ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE, ATTO PUBBLICO NOTARILE DEL 07/10/2010 NOTAIO STEFANIA LANZILLOTTA Repertorio 72767/29154.
- RETTIFICA TRASCRIZIONE DEL 10/11/2014 REGISTRO PARTICOLARE 20813 REGISTRO GENERALE 25796, PUBBLICO UFFICIALE TRIBUNALE, Repertorio 1632/2014 DEL 13/08/2014

Q.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'art. 30 del DPR 6 giugno 2001 n° 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta.*



Sono stati acquisiti, presso l'Agenzia delle Entrate della provincia di Cosenza - Ufficio del Territorio - Catasto fabbricati, le visure (allegato 01) e la planimetria degli immobili (allegato 01).

Dalla visura si evince che:

- a) I locali commerciali posti al piano terra ed al primo piano di un fabbricato a 4 piani per civile abitazione censiti al Catasto Fabbricati di Dipignano (CS) al fg 2 particelle 157 e 193 sub 1
- b) l'appartamento è posto al 1° piano mansardato di un fabbricato per civile abitazione, censito al Catasto Fabbricati di Dipignano al fg 21 particella 406 sub 2.

Le planimetrie catastali non corrispondono allo stato dei luoghi per cui sono state effettuate le misurazioni e gli elaborati grafici con cui sono rappresentate le effettive superfici e gli stati dei luoghi.

Q.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, accessi 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 della zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio) alla distanza dal centro città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;*

Il giorno 30 novembre 2017 alle ore 10:30, previa convocazione del 15 novembre 2017 alle parti interessate (allegato 10), la sottoscritta si è recata prima presso gli immobili siti nel comune di Dipignano alla via Fra Benedetto nn° 44,46,48, per il sopralluogo e le verifiche richieste nei quesiti, successivamente presso il fabbricato sito in Dipignano alla via dei Cappuccini 62. Il giorno fissato era presente il sig. Si è potuto accedere all'immobile e pertanto si è proceduto alla realizzazione del rilievo fotografico e il rilievo metrico dell'immobile debitamente riportato in scala (allegato 02). Per completare correttamente il rilievo è stato necessario ritornare per delle verifiche e dei controlli anche non verbalizzate.

Locali commerciali fg 2 particelle 157 e 193 sub 1

I locali commerciali fanno parte di un fabbricato a più livelli disomogenei. E' costituito da due livelli di due corpi (particelle n°157 e n°193 graffate) edificati in tempi diversi e con diverse tipologie costruttive ma che per la sua attuale conformazione viene identificato come un'unica unità immobiliare.

I fabbricati sono stati realizzati con le tecnologie di costruzione coeve a disposizione. Nulla si può dire relativamente ai materiali strutturali usati e sul loro stato di conservazione, in quanto dovrebbero essere messe in atto procedure ed analisi che esulano dalla presente perizia. Gli immobili sono stati realizzati secondo le norme vigenti all'atto di costruzione giusto certificato di agibilità, ma, per come è stato ormai acclarato dalle esperienze sul campo, non possono soddisfare le prescrizioni delle attuali norme antisismiche.

I fabbricati sono situati nel centro urbano di Laurignano, la zona di riferimento urbanistica è F5 "Aree servizi generali". In prossimità dell'immobile (considerando un raggio di 500 mt) sono presenti farmacie, la casa di cura "la Madonnina", diverse attività commerciali, la fermata della linea autobus per Cosenza. La strada provinciale che lambisce il sito è la principale arteria di comunicazione con la città di Cosenza che dista Km 3,50. Per la particolare vicinanza l'area ha caratteristiche di quartiere residenziale satellite della città di Cosenza.

Nel complesso edilizio gli ambienti oggetto del pignoramento sono posti al piano seminterrato ed al piano terra, gli altri piani dell'edificio sono destinati a residenza abitativa ed hanno ingresso indipendente lateralmente dei locali commerciali.

Nell'insieme l'edificio presenta tutte le caratteristiche degli anni di costruzione sia nell'aspetto architettonico che nelle finiture. Le finiture sono medie basse del tipo: intonaco eterno non completato su tutte le pareti ed imbiancato con pittura per esterni, parapetti in profilati tubolari di acciaio smaltati, tapparelle avvolgibili, copertura in parte in lamiera coibentata ed in parte lastrico solare sul corpo frontestrada (particella 157), tegole sul corpo di più recente costruzione (particella 193).

Il locale commerciale posto a piano strada è attualmente destinato ad attività di bar caffetteria nei locali fronte strada e ristorante nel locale sul retro. I locali posti al piano seminterrato in parte destinati a deposito (particella 157 1S) ed in parte a supermercato (particella 193 sub 1 1S).



Il primo nucleo edificato sulla particella 157 è fronte strada ed è un edificio in muratura portante realizzato nei primi anni 60. E' costituito da un piano seminterrato ed un piano terra. L'accesso al piano seminterrato avviene da una rampa realizzata nella corte dell'edificio.

Il piano seminterrato ha una altezza media di 2,50 e, fatta esclusione per la porta di ingresso, delle griglie sul fronte ovest, ed un'unica finestra sul fronte a Nord, è privo di finestre per cui gli ambienti non sono illuminati ed areati naturalmente. Attualmente è utilizzato come deposito ma la distribuzione degli ambienti era stata strutturata per creare i necessari servizi alla attività di ristorazione (cucine). Tutti gli ambienti sono pavimentati con granigliato in pessimo stato di conservazione.

Le pareti sono intonacate, imbiancate e prive di umidità, ma anche in questo caso lo stato di conservazione è pessimo. Tutti i locali sono dotati di impianto elettrico, in qualsiasi caso di vecchia concezione e non adeguato alle norme vigenti. I locali destinati a servizi igienici hanno le pareti rivestite di maioliche ed arredate con i sanitari il cui stato di conservazione è sempre pessimo.

Il primo piano, posto a livello strada, ha accesso da un portico realizzato in legno lamellare che proteggono le tre vetrine: due vetrine a servizio del Bar ed una vetrina a servizio del locale ristorante.

Il Locale bar ha un ampio vano in arredato con il bancone, un piccolo vano disimpegnato per il servizio igienico ad uso pubblico, ed un locale per lo smistamento delle vivande e la preparazione delle pietanze.

I vani posti dietro gli ambienti bar caffetteria sono utilizzati dal ristorante ed ospitano le cucine.

Tutti gli ambienti si presentano in un buono stato di conservazione, sono pavimentati adeguatamente all'uso, le pareti prive di segni di umidità e dotati di impianti per l'uso.

Un vano più piccolo da cui si accede dalla terza vetrina è l'ingresso del ristorante. In origine detto vano ospitava una scala di accesso al livello seminterrato, in seguito è stato realizzato un solaio di chiusura della scala ed è stato creato l'ingresso alla sala ristorante ed i servizi igienici per gli avventori del ristorante.



La porzione dell'unità immobiliare che interessa la particella 193 è stata realizzata all'inizio degli anni 70, è una struttura con pilastri e travi in cemento armato, solai in travetti e pignatte e rompagnature in laterizio. L'unità immobiliare si sviluppa sul piano terra e sul piano seminterrato in origine collegate da una scala che in seguito è stata eliminata interrompendo il collegamento tra i piani. Il piano seminterrato è un unico locale con altezza pari a 3,80 mt, pavimentato con marmo e dotato di impianti e servizi, ed ospita l'esercizio commerciale di vendita al dettaglio. Lo stato di conservazione nel suo complesso è buono. Si accede al locale da una porta vetrina sul fronte nord che è prospiciente la "Piazza degli Immigrati" di nuova costituzione. Sullo stesso fronte sono poste due vetrine di servizio. La piazza non è perfettamente ultimata per cui l'aspetto finale è un paesaggio provvisorio. Sul fronte est il locale ha altre tre ampie portefinestre che si aprono sulla corte dell'edificio. Questa porzione di piano seminterrato è impiegato dal supermercato per la vendita al dettaglio ed è attrezzato ed arredato per l'attività, le pareti in buono stato non hanno segni di umidità o degrado, le pavimentazioni sono prevalentemente in marmo e buono stato di conservazione, gli impianti sono idonei all'uso dei locali.

Il Piano terra ospita l'attività di sala ricevimenti e ristorante, è un ambiente unico con finestre sul fronte nord ed est, pavimentazioni in marmo ed impianti. L'insieme è in ottimo stato e perfettamente funzionante. Si accede al ristorante dal locale frontestada identificato nella particella 157.

L'unità immobiliare così descritta ha una superficie calpestabile complessiva di mq 1238, di cui mq 607 al piano terra; mq 631 al piano seminterrato.

L'immobile è identificato al Catasto Urbano di Cosenza alla via Fra Bartolomeo 44,46,48, piano terra e primo seminterrato, il foglio di mappa è il 2, la particella 157 e 193 sub 1 graffate, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 1, consistenza 741 mq, rendita € 7.730,43.

Non ha pertinenze accessorie.

Appartamento foglio 21, particella 406 sub 2

L'abitazione fa parte di un fabbricato di due piani, piano terra e piano mansardato, sito nel Comune di Dipignano (CS) alla Via Cappuccini 62. Il fabbricato contiene quattro appartamenti, due per piano, si accede all'unità immobiliare in oggetto tramite una scala esterna di proprietà esclusiva.

L'anno di costruzione risale alla fine degli anni 60 e presenta tutte le caratteristiche degli edifici di quegli anni sia nell'aspetto architettonico che nelle finiture. Le finiture sono medie basse del tipo: intonaco eterno completato con pittura plastica per esterni, parapetti in profilati tubolari di acciaio smaltati, persiane in legno al piano terra in alluminio al piano superiore, copertura lastre di acciaio preverniciato.

L'appartamento oggetto di pignoramento è sul secondo livello mansardato completamente rifinito. Le finiture, sono in ottimo stato in quanto ristrutturato i primi anni del duemila. I bagni sono discreti e perfettamente funzionanti, così come gli impianti idrici, elettrici e di riscaldamento. Tutte le pareti sono pulite imbiancate e senza presenza di infiltrazioni di umidità o muffe. Dal portoncino dell'ingresso si entra in un vano unico ampio e ben illuminato arredato per essere un ingresso soggiorno cucina, si può accedere direttamente ad un ripostiglio ed un bagno di servizio, un disimpegno da accesso a tre camere da letto di cui una soppalcata per aumentare la superficie ed un bagno. Inoltre l'appartamento è dotato di due balconi, uno a servizio delle camere a letto ed uno a servizio della zona giorno.

L'appartamento così descritto ha una superficie calpestabile complessiva di mq 182.10, di cui mq 82.25 porzione di appartamento al piano sesto; mq 11.30 balconi al sesto piano; mq 55.25 porzione di appartamento al piano settimo; mq 32.30 terrazza al piano settimo.

L'immobile è identificato al Catasto Urbano di Cosenza alla contrada Rigglioli, piano 1 (toponomastica variata ma non riportata in catasto), il foglio di mappa è il 21, la particella 406 sub 2, zona censuaria 3, categoria A/2, classe U, vani 7, rendita € 632,66.

Non ha pertinenze accessorie ed il riscaldamento è autonomo.

Il fabbricato è stato realizzato con la tecnologia a disposizione all'epoca di costruzione. Nulla si può dire relativamente ai materiali strutturali usati e sul loro stato di conservazione, in quanto dovrebbero essere messe in atto procedure ed analisi che esulano dalla presente perizia. L'immobile è stato realizzato secondo le norme vigenti all'atto di costruzione, ma che, per come è stato ormai acclarato dalle esperienze sul campo, non soddisfano le prescrizioni delle attuali norme antisismiche. Le strutture portanti sia verticali sono state realizzate in muratura di blocchi, i solai sono in laterizio e travetti con completamento di soletta collaborante. Le pavimentazioni interne dell'appartamento sono monocotture di recente produzione (l'appartamento è stato ristrutturato agli inizi del 2000) Gli infissi esterni sono stati realizzati in alluminio preverniciato bianco con vetro camera, nulla si può dire sulla loro trasmittanza in quanto non sono stati certificati. Le porte interne sono in legno naturale tamburato. L'appartamento è dotato di tutti gli impianti necessari per l'uso, ovvero l'impianto di riscaldamento autonomo, l'impianto idrico e di scarico, perfettamente funzionante e l'impianto elettrico.

Il fabbricato è posto nel centro urbano di Dipignano (CS), la zona di riferimento urbanistica è RG1 "Espansione residenziale" attualmente "Zone Territoriali Omogenee declassate del P.R.G. ai sensi degli Artt.50 e 65 della L.U.R. 19/2002 e s.m.i.". In prossimità dell'immobile (considerando un raggio di 500 mt) sono presenti farmacie, la villetta comunale, campo gioco diversi negozi al dettaglio, la fermata per gli autobus di linea.

Q.5) *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interna, dati catastali e confini) e quello contenuto nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati nel 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;*
Locali commerciali fg 2 particelle 157 e 193 sub 1

I dati e le descrizioni contenuti nel pignoramento corrispondono in parte allo stato attuale dei beni: la visura catastale riporta due livelli comunicanti tra loro per tramite di rampe di scale che attualmente sono state abolite.

Appartamento foglio 21, particella 406 sub 2

I dati e le descrizioni contenuti nel pignoramento corrispondono in parte allo stato attuale dei beni: la visura catastale riporta una diversa distribuzione interna.

Q.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 rettazione delle planimetrie o per l'accatastamento.*

Locali commerciali fg 2 particelle 157 e 193 sub 1

Attualmente in Catasto l'unità immobiliare posta al piano terra ed al primo seminterrato con destinazione commerciale C/1 è un'unica particella (particelle 157 e 193 sub 1 graffate) perché nelle schede catastali il piano terra ed il seminterrato sono collegati da una rampa di scale. (allegato 01). Dai rilievi effettuati l'immobile è suddiviso per piani non comunicanti tra loro in quanto la scala di collegamento è stata chiusa con un solaio piano (allegato 02.1/02.2-allegato 05.1/05.2). Pertanto quanto rilevato non corrisponde a quanto depositato in catasto. Per la correzione delle planimetrie e la corretta denuncia al Catasto il costo è di circa 600€.

Appartamento foglio 21, particella 406 sub 2

In Catasto l'unità immobiliare posta al primo piano con destinazione Residenziale A2. (allegato 01). ha una distribuzione dei locali interni diversa da quanto rilevato in fase di sopralluogo (allegato 02.3-allegato 05.3).

Pertanto lo stato attuale non corrisponde alla planimetria depositata in catasto. Per la correzione delle planimetrie e la corretta denuncia al Catasto il costo è di circa 600€.

Q.7) *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica-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 dagli art. 46, quinto comma del DPR 6 giugno 2001, n° 380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n°47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 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 obbligazioni 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'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n°47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n°380, specificando il costo del titolo in sanatoria.*

Locali commerciali fg 2 particelle 157 e 193 sub 1

Per il fabbricato sito in via Fra Bartolomeo località Laurignano del comune di Dipignano in data 29-9-1980 è stata rilasciata regolare autorizzazione di agibilità. L'unità immobiliare oggetto della esecuzione immobiliare individuata alla particella 157 e 193 sub 1 graffate del foglio 2 del comune

di Dipignano (Cosenza) non ha subito variazioni né modifiche in violazione della normativa urbanistica-edilizia.

Appartamento foglio 21, particella 406 sub 2

L'unità immobiliare appartamento sito in via dei Cappuccini 62 del comune di individuata alla particella 406 del foglio 21 del comune di Dipignano (Cosenza) non ha subito variazioni né modifiche in violazione della normativa urbanistica-edilizia.

Q.8) *Dica se è possibile vendere il bene pignorato 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 realizzazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

E' possibile vendere i beni pignorati in lotti senza necessita di identificazione di nuovi confini.

Vengono identificati due lotti :

Lotto 1= Locali commerciali fg 2 particelle 157 e 193 sub 1

Lotto 2= Appartamento foglio 21, particella 406 sub 2

Q.9) *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, provvedendo alla determinazione degli eventuali congruagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. Civ. dall'art. 846 c.c. e della L. 3 giugno 1940 n°1087; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;*

Gli immobili non sono pignorati pro quota.

Q.10) *Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se essa 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 di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene;*

Gli immobile sono occupati dagli esecutati.

Q.11) *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

Locali commerciali fg 2 particelle 157 e 193 sub 1

La particella 157 e 193 sub 1 graffate del foglio 2 del comune di Dipignano (Cosenza) ricade nella zona urbanistica F5 AREE SERVIZI GENERALI del PRG. (Allegato 07)

Appartamento foglio 21, particella 406 sub 2

La particella 406 del foglio 21 del comune di Dipignano (Cosenza) ricade nella zona urbanistica RC1 ESPANSIONE RESIDENZIALE del PRG. (Allegato 07)

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

Q.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 affrancamento o riscatto.*

Sui beni pignorati non sono apposti vincoli artistici, non sussistono oneri di natura condominiale, non è gravato da diritti demaniali o usi civici.

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

Indicazione delle condizioni dell'immobile

Locali commerciali fg 2 particelle 157 e 193 sub 1

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicato nel comune di Dipignano in via Fra Benedetto nn° 44,46,48, in centro urbano della Frazione di Laurignano. L'edificio che comprende i locali commerciali è un palazzo di quattro piani con attività commerciali al piano terra e primo seminterrato e residenziale nei restanti piani.

I locali sono disposti su due livelli ha una superficie lorda di mq 1226,43. Il primo piano seminterrato ha una superficie lorda di circa 618,70 mq, il piano terra ha una superficie lorda di mq 637,65

La realizzazione del fabbricato, realizzato in tempi diversi risale alla fine degli anni 1950 per la porzione di fabbricato ricadente sulla particella 157 e fine del 1960 per la porzione di edificio che ricade sulla particella 193. Il fabbricato è in buone condizioni e non presenta la necessità di imminenti lavori di ripristino o restauro. I locali commerciali sono in buone condizione fatta eccezione per la porzione di seminterrato ricadente sulla particella 157.

Appartamento foglio 21, particella 406 sub 2

L'unità immobiliare oggetto di stima, facente parte di un edificio di maggiore consistenza, è ubicato nel comune di Dipignano in via Cappuccini n° 62, ai margini del centro urbano. L'edificio è costituito da due livelli con quattro appartamenti destinati a residenza. L'appartamento oggetto

di stima è posto al secondo piano mansardato con una superficie lorda di 113,330 e superfici accessorie per mq 54,35.

Il fabbricato è in buone condizioni e non presenta la necessità di imminenti lavori di ripristino o restauro.

Critério di stima

Per la formulazione di un giudizio di stima è doveroso individuare l'aspetto economico da considerare in relazione alle finalità per cui la stima è richiesta. L'individuazione dell'aspetto economico è direttamente proporzionale alla scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale e in generale si può procedere attraverso:

- L'approccio di mercato, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- L'approccio tecnico, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- L'approccio finanziario, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione, sia il valore, di scuola anglosassone, derivante dall'attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato se si opera in regime di mercato perfetto, ma nella realtà si tratta di valori diversi.

In attinenza al quesito estimale, quello a cui è necessario arrivare è il valore di mercato poiché rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse quando la finalità è la compravendita d'immobili.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono sostanzialmente due tipi:

- - la metodologia diretta, basata sulla comparazione, che è applicabile quando si verifica una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo del bene da stimare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello di stima. La comparazione diretta si esplicita essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che a esso possono ricondursi (mono parametrici, pluri parametrici);
- - la metodologia indiretta, attuata attraverso procedimenti analitici, si utilizza in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basa sulla ricerca indiretta del valore di mercato, ricercando uno degli altri valori (di costo, di riproduzione deprezzata, di trasformazione e secondo alcuni autori, di capitalizzazione) visti in questo caso

non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato.

In particolare l'utilizzo delle metodologie indirette si attua mediante:

- - un approccio tecnico, cioè ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
- - un approccio finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il valore di capitalizzazione attribuibile al bene.

L'utilizzo dell'uno e dell'altro tipo di metodologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

E' appena il caso di sottolineare come l'utilizzo del tipo di metodologia condizioni in maniera significativa la precisione e la correttezza del valore stimato: i metodi diretti hanno un'alea di incertezza ben minore che quelli indiretti. Infatti, nell'utilizzare l'aspetto economico del "valore di trasformazione" o di "riproduzione deprezzata" si compie una previsione analitica dei costi da sostenere per l'intervento che derivano sicuramente da una comparazione di mercato (prezziari regionali delle opere edili, delle Camere di commercio, ecc.), e così pure il valore del bene trasformato deriverà da una comparazione con dati appartenenti a un mercato conosciuto, ma comunque contenente un'alea d'incertezza.

Analisi dell'andamento del Mercato Immobiliare.

La provincia di Cosenza con il suo capoluogo ha subito la bolla edilizia degli ultimi anni, per cui ha sul mercato molti immobili invenduti.

La crisi ha influito molto sull'andamento dei prezzi e il numero di compravendite, si evidenzia una leggera ripresa del mercato legato alla residenza già dall'inizio del 2016, mentre resta invariato dal 2013 il mercato degli immobili non residenziali che è attestato al 0,60% di IMI (Intensità Mercato Mobiliare).

Ricerche sulle domanda ed offerta in questa area danno sempre risultati molto bassi per le residenze e nullo per gli immobili a commerciali cioè non c'è né domanda né offerta.

Le particolari condizioni di entrambi gli immobili riducono notevolmente la richiesta.



Metodologia estimativa adottata

Valutata la consistenza dell'immobile (allegato 02) ed esaminato lo stato dei luoghi, per il caso in oggetto, si è preferito nella fattispecie:

- 1) Operare per via indiretta una stima per valori unitari fatta a partire dai dati dell'Osservatorio dei Beni Immobiliari stimate con aliquote percentuali mutuata dall' Art. 13 della legge 392/78 sulla locazione degli immobili urbani.
- 2) Detrarre dal risultato della stima precedente l'aliquota percentuale dei lavori di ristrutturazione necessari per la porzione di seminterrato ricadente sulla particella 157.

La dottrina estimale ammette metodi analitici e sintetici che permettono sulla base di altri dati conosciuti di determinare il valore incognito ricercato.

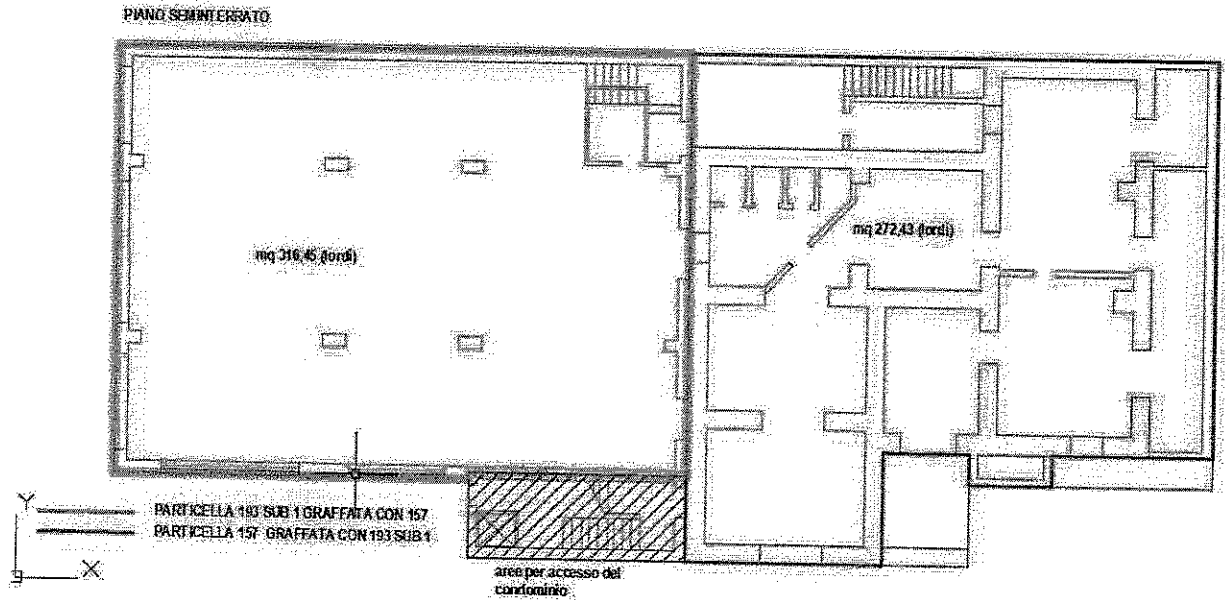
Descrizione Analitica Dei Beni E Valutazione Complessiva

Per l'applicazione dei criteri di stima in precedenza descritti, si è proceduto alla determinazione della Superficie Lorda Vendibile, cioè della Superficie Commerciale, sulla base delle misure rilevate in loco e della redatta planimetria quotata. Secondo la consuetudine del mercato degli immobili, per superficie lorda vendibile si intende la superficie calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali (cfr.: D.P.R. n.138/98, all. C – “Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria”; Norma UNI 10750 – “Servizi Agenzie Immobiliari”. Requisiti del Servizio paragrafo 4.4.2).

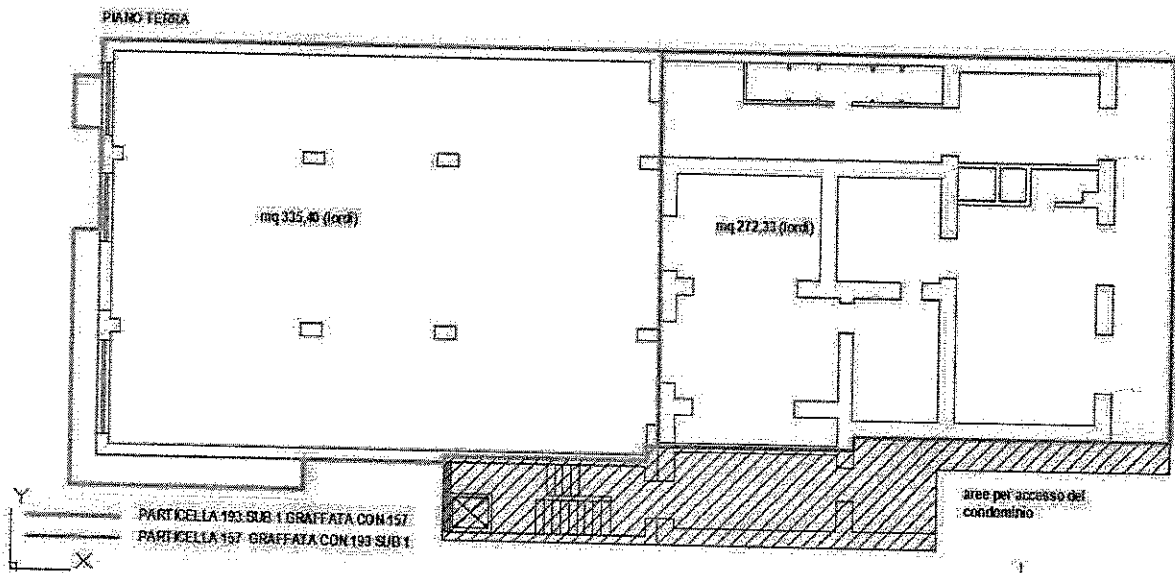
Si riportano, pertanto, di seguito le superfici nette dei vari ambienti e il lordo di ogni lotto.

Locali commerciali fg 2 particelle 157 e 193 sub 1





part. 193 sub 1 graffata 157 1°S	mq 316,45
part. 157 graffata 193 sub 1 1°S	mq 302,25
SUPERFICIE TOTALE	mq 618,70



part. 193 sub 1 graffata 157 PT	mq 335,40
part. 157 graffata 193 sub 1 PT	mq 302,25
SUPERFICIE TOTALE	mq 637,65



Riassumendo le superfici di entrambi i piani

part.193 sub 1 graffata 157 1°S	mq 316,45
part.193 sub 1 graffata 157 PT	mq 335,40
part. 157 graffata 193 sub 1 1°S	mq 302,25
part. 157 graffata193 sub 1 PT	mq 272,33
SUPERFICIE TOTALE	mq 1226,43

Superfici con destinazione d'uso Negozio

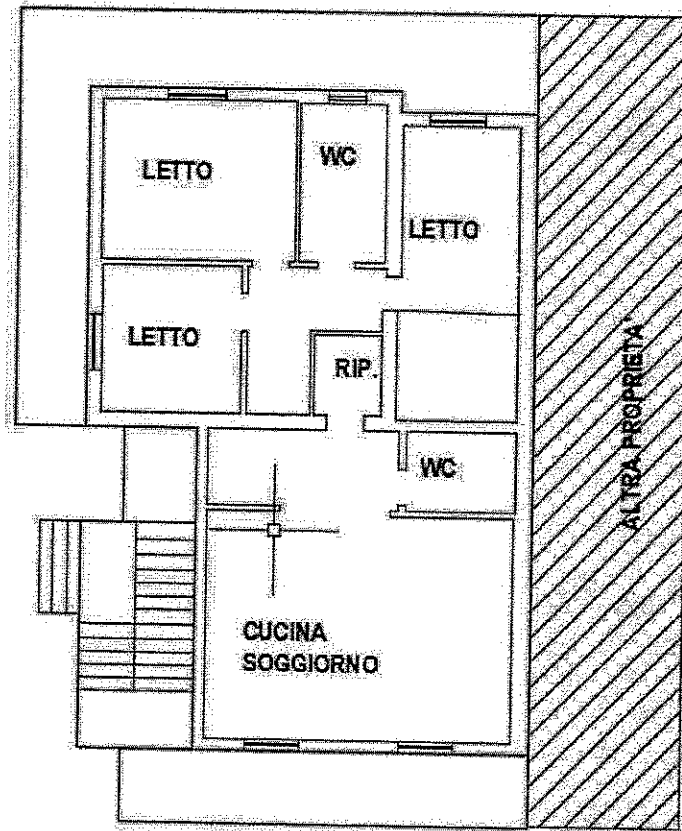
part.193 sub 1 graffata 157 1°S	mq 316,45
part.193 sub 1 graffata 157 PT	mq 335,40
part. 157 graffata193 sub 1 PT	mq 272,33
SUPERFICIE TOTALE	mq 924,18

Superfici con destinazione d'uso magazzino

part. 157 graffata 193 sub 1 1°S	mq 302,25
SUPERFICIE TOTALE	mq 302,25

Appartamento foglio 21, particella 406 sub 2





balcone	mq 24,47
balcone	mq 13,35
scale esterne	mq 16,53
appartamento	mq 113,33
SUPERFICIE TOTALE	mq 167,68

Si chiarisce che le superfici dei vani e dei balconi /terrazze sono misurate al netto; la superficie lorda è stata computata sommando anche le murature interne e quelle perimetrali esterne, pertanto si è giunti al calcolo della Superficie Commerciale Totale dell'immobile in oggetto.

Per la determinazione del valore dell'immobile sono state considerate le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato dall'Agenzia del Territorio (allegato 05) relativi a immobili di carattere residenziale e sono state selezionate le seguenti informazioni:

Locali commerciali fg 2 particelle 157 e 193 sub 1

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1

Provincia: COSENZA

Comune: Dipignano

Fascia/zona: Suburbana/LAURIGNANO TESSANO SANTOJANNI

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato Conservativo	Valore di Mercato [€/mq]	
		Min	Max
magazzini	scadente	280	380
negozi	normale	830	1200

Si è determinato quindi il più probabile valore di mercato all'attualità, ricavando un valore medio di mercato espresso in € 1.015,00 per mq. di superficie lorda vendibile ovvero di superficie commerciale per i Negozi e di € 280,00 per mq. di superficie lorda vendibile ovvero di superficie commerciale per il Magazzino tenendo conto delle sue condizione di conservazione.



VALORE DI MERCATO			
	Superficie commerciale mq	€*mq	€
magazzino	302	280	84.630,00
negozio	924,18	1015	938.042,70
sommano			1.022.672,70

Appartamento foglio 21, particella 406 sub 2

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1

Provincia: COSENZA

Comune: Dipignano

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE - VIA XXV APRILE, P.ZZA DEI MARTIRI, VIA XXIV MAGGIO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato Conservativo	Valore di Mercato [€/mq]	
		Min	Max
residenza	normale	580	780

Si è determinato quindi il più probabile valore di mercato all'attualità, ricavando un valore medio di mercato espresso in € 680,00 per mq, di superficie lorda vendibile ovvero di superficie commerciale tenendo conto delle sue condizioni di conservazione.



VALORE DI MERCATO			
	Superficie commerciale mq	€*mq	€
appartamento	167,68	680,00	144.022,00

Dopo aver identificato la quotazione di mercato per tipologia e per posizione, si è proceduto al calcolo della quotazione del valore di vendita.

Lotto 1

VALORE DELL'IMMOBILE ALLO STATO DI FATTO	
valore medio mercato magazzini- Dipignano fg 2 particelle 157 1S	€ 84.630,00
valore medio mercato negozi1 Dipignano fg 2 particelle 157 PT e 193 sub 1 1S e PT	€ 938.042,00
valore stato di fatto	€ 1.022.672,00

Lotto 2

VALORE DELL'IMMOBILE ALLO STATO DI FATTO	
valore medio mercato appartamento- Dipignano fg 21 particelle 406 sub2	€ 114.022,00
valore stato di fatto	€ 114.022,00

ABBATTIMENTO FORFETTARIO PARI AL 15% DEL VALORE		
lotti	valore	abbattimento 15%
N°1 Dipignano fg 2 particelle 157 e 193 sub 1	€ 1022.672,00	€ 869.271,00
N°2 Dipignano fg 21 particella 406 sub 2	€ 144.022,00	€ 96.919,00

VALORE DI VENDITA FINALE ARROTONDATO

Lotto 1 A € 869.000,00 (euro ottocentosessantannovemila /00).

Lotto 2 A € 96.900,00(euro novantaseimilanovecento /00).



Q.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

Valore finale arrotondato

Lotto 1 A € 869.271,00 (euro ottocentosessantannovemiladuecentosettantuno /00).

Lotto 2 A € 96.919,00 (euro novantaseimilanovecentodiciannove /00).

Schema riassuntivo perizia

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 265/2014 R.G.E.

Promossa da	BANCA PER LO SVILUPPO DELLA COOPERAZIONE DI CREDITO S.P.A. (Avv.)					
Nei confronti di						
G.E.	dott.ssa Francesca Goggiamani					
C.T.U.	Arch. Teresa Piluso					
LOTTO N°	1	Prezzo base d'asta			€ 869.000,00	
Comune di		Prov.	Indirizzo			
DIPIGNANO		CS	via Fra Benedetto nn° 44,46,48			
Diritti						
Piena proprietà	x	Quota	1000/1000	€ 869.000,00		
Convenzione matrimoniale	REGIME DI COMUNICAZIONE LEGALE					
Immobile						
Appartamento		Capannone		Pertinenze		
Villa isolata		Autorimessa		Aree scoperte		
Ufficio		Terreno edificabile		Autorimessa		
Negozi	x	Terreno agricolo		Ripostiglio		
Laboratorio		Altro		Servitù		
Magazzino	x			Altro		
Dati catastali : Identificativi attuali						
Foglio	Particella	Sub.	Vani	Categ.	Classe	Rendita
2	157 e 193 sub 1		7	C1	1	€ 7.730,43
Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:						
Superficie commerciale	1226,43 mq					
Anno di costruzione	1960	Anno di ultima ristrutturazione			2000	
Stato di manutenzione	Ottimo	Buono	Sufficiente	Scarso	Pessimo	
Qualità delle finiture	Ottimo	Buono	Sufficiente	Scarso	Pessimo	
Impianto elettrico	A norma	Non a norma	Impianto term	Autonomo	Centralizzato	
Stato dell'immobile	Libero	Locato	Altro	Occupato dagli esecutati		

LOTTO N°	2	Prezzo base d'asta			€ 96.900,00	
Comune di		Prov.	Indirizzo			
DIPIGNANO		CS	via Cappuccini n° 62			
Diritti						
Piena proprietà	x	Quota	1000/1000		€ 96.900,00	
Convenzione matrimoniale	REGIME DI COMUNI LEGALE					
Immobile						
Appartamento	x	Capannone			Pertinenze	
Villa isolata		Autorimessa			Aree scoperte	
Ufficio		Terreno edificabile			Autorimessa	
Negozi		Terreno agricolo			Ripostiglio	
Laboratorio		Altro			Servitù	
Magazzino					Altro	
Dati catastali : Identificativi attuali						
Foglio	Particella	Sub.	Vani	Categ.	Classe	Rendita
21	406	2	7	A3	1	€ 632,66
Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:						
Superficie commerciale:	167,68 mq					
Anno di costruzione:	1960	Anno di ultima ristrutturazione:			2000	
Stato di manutenzione:	Ottimo	Buono	Sufficiente	Scarso	Pessimo	
Qualità delle finiture:	Ottimo	Buono	Sufficiente	Scarso	Pessimo	
Impianto elettrico:	A norma	Non a norma	Impianto term.	Autonomo	Centralizzato	
Stato dell'immobile:	Libero	Locato	Altro	Occupato dagli esecutati		
Elenco delle Trascrizioni ed Iscrizioni						
Nota	N° Reg. Part.	N° Reg. Gen	N° Rep.	Data		
Iscrizione Contro	549	5153	48857	02/03/2001		
Iscrizione Contro	4430	29085	16366/5745	24/11/2003		
Iscrizione Contro	14829	39371	25465/34	10/10/2005		
Iscrizione Contro	5816	51605	2974/2115	05/12/2008		
Iscrizione Contro	516	3627	2776/2008	13/02/2009		
Iscrizione Contro	1096	6829	1782/34	17/03/2009		
Iscrizione Contro	1768	11269	3254/2347	22/04/2009		
Trascrizione Contro	22856	32970	72767/29154	15/10/2010		
Trascrizione Contro-rettifica	20813	25796	1632/2014	10/11/2014		

Riepilogo per bando d'asta

LOTTO N°1

Piena proprietà, abitazione su porzione di edificio multipiano "Negozi e Magazzino" situata a Dipignano (CS) in Via Fra Benedetto nn° 44,46,48; superficie commerciale 1226,43 mq. Dati

catastali: NCEU Fg. 2, Part. 157 e 193 sub 1 graffate, Cat. C1. Confini: secondo la mappa catastale attuale, la particella confina per i lati nord, est e sud con cortile condominiale ed ovest con strada.

Vendita soggetta ad I.V.A. PREZZO BASE D'ASTA: € 869.000,00.

LOTTO N°2.

Piena proprietà, abitazione su porzione di edificio multipiano "APPARTAMENTO" situata a Dipignano (CS) in Via Cappuccini 62; superficie commerciale 167,68 mq. Dati catastali: NCEU Fg. 21, Part. 406, Sub. 2, Cat. A3. Confini: secondo la mappa catastale attuale, la particella confina a est, sud e nord con cortile condominiale, ad est appartamento.

Vendita soggetta ad I.V.A. PREZZO BASE D'ASTA: € 96.900,00.

Riepilogo commerciale per la pubblicità

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 265/2014 R.G.E.

LOTTO N°	1	Prezzo base d'asta	€ 869.000,00
Comune di	Prov.	Indirizzo	
DIPIGNANO	CS	FRA BENEDETTO NN° 44,46,48;	
Diritto reale:	Piena proprietà	Quota	1000/100
Tipologia di immobile	NEGOZZI-MAGAZZINO	superficie commerciale [mq]	1226,43
Stato conservativo	buono		
Descrizione sintetica	Piena proprietà abitazione		
Vendita soggetta Iva	si		
LOTTO N°	2	Prezzo base d'asta	€ 96.900,00
Comune di	Prov.	Indirizzo	
DIPIGNANO	CS	VIA CAPPUCCINI 62	
Diritto reale:	Piena proprietà	Quota	1000/100
Tipologia di immobile	abitazione	superficie commerciale [mq]	167,68
Stato conservativo	buono		
Descrizione sintetica	Piena proprietà abitazione		
Vendita soggetta Iva	si		



Bozza per decreto di trasferimento

BOZZA PER DECRETO DI TRASFERIMENTO

(parte a cura della cancelleria)

Beni da trasferire in _____ (quota) proprietà del Sig. _____, Nata
a _____ il _____ e residente in _____, Via
_____ n. _____, Codice Fiscale _____, coniugato in
regime di _____ legale dei beni con _____, nata a
_____ il _____, Codice Fiscale _____

(parte a cura del C.T.U.)

LOTTO 1.:

Negozi e magazzino in Comune di Dipignano (CS) in Via FRA BENEDETTO NN° 44,46,48; al piano primo seminterrato e terra, confinante a nord est e sud con cortile condominiale, ad ovest superficie commerciale mq. 1226,43.

L'immobile sopra indicato, è censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza al Foglio di Mappa n.2 del Comune di Dipignano (CS), Particella 157 e 193 sub 1 graffate; di proprietà di _____ (quota 1000/1000) e pervenuto gli stessi con decreto trasferimento immobile emesso dal tribunale di cosenza sezioni esecuzioni il 06/11/2000 rep n°2373/2000 trascritto il 22/11/2000 ai R.G. 22670, R.P. 17002.

LOTTO 2.:

Abitazione in Comune di Dipignano (CS) in Via Cappucini 62; al piano secondo, confinante a nord est e sud con cortile condominiale, ad ovest con appartamento; superficie commerciale 167,68 mq.

L'immobile sopra indicato, è censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza al Foglio di Mappa n.21 del Comune di Dipignano (CS), Particella 406, Sub. 2; di proprietà di _____ (quota 1000/1000) e pervenuto allo stesso con atto di cessione tra vivi a titolo oneroso del notaio Carlo Viggiani in data 24/02/1998, trascritta, conservata e registrata in data 25/02/1998 al R.G. 4265; R.P. 3613.

ALLEGATI

Alla presente perizia di stima viene allegata la seguente documentazione:

Allegato 01 Visura Catastale

Allegato 02 Planimetrie

Allegato 03 Ispezione Ipotecaria Agenzia Delle Entrate

Allegato 04 Quotazioni Immobiliari Agenzia Delle Entrate

Allegato 05 Rilievo

Allegato 06 Documentazione Fotografica

Allegato 07 Inquadramento territoriale

Allegato 08 Verbale sopralluogo n°1

Allegato 09 Verbale sopralluogo n°2

CONCLUSIONI

Il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e resta a disposizione del Giudice Esecutore per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Si evidenzia che i locali realizzati sul lastrico solare, in ampliamento dell'appartamento, sono abusivi e non condonabili. Non sono state presentate istanze di condono e non è possibile intervenire in sanatoria in quanto i volumi realizzati non rispettano i parametri urbanistici. Deve essere pertanto prevista la demolizione per la rimessa in pristino dei luoghi.

La presente relazione composta di n°25 pagine dattiloscritte e n°9 allegati, viene depositata presso la cancelleria del Tribunale di Cosenza.

Marano Marchesato 31/01/2018

(luogo e data)

Teresa Piluso

