

TRIBUNALE DI COSENZA

SEZIONE PRIMA CIVILE

UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

- Giudice Dott. Giuseppe GRECO -

**Processo di esecuzione immobiliare n. r. es. imm. 258/2013
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A./**

DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO

Cosenza, 19 maggio 2015

Il C.T.U.
(Arch. Maria Antonietta FERRARO)





LOTTO N. 1

DESCRIZIONE SINTETICA

Immobile sito in Marano Marchesato, Via B. Telesio, 40, (CS), fabbricato per civile abitazione monofamiliare di tipo popolare, si sviluppa su un fabbricato di antica costruzione, della quale, dopo gli interventi di ristrutturazione e consolidamento, rimangono solo la fondazione continua e la muratura in pietrame della struttura portante verticale: quattro muri perimetrali ed uno interno. Questi costituiscono parte integrante della costruzione e con la nuova copertura, fedele alla precedente per forma e tipologia (falde spioventi in direzione opposta, costituite da manto di tegole del tipo Portoghesi, su struttura in legno), rimangono ancora la parte più consistente e rappresentativa dell'immobile attuale. Questo comprende altri due corpi, costituiti da setti in muratura portante. I due corpi sono più piccoli e di altezza diversa tra loro e del corpo centrale. Sono dotati di copertura propria, costituita come la prima, ma con struttura in legno lamellare a vista. In uno di essi, al piano terra si trova l'ingresso, dal quale si accede, sia all'altro, contenente le rampe delle scale che conducono al primo piano dell'abitazione e sia, alla zona giorno, composta da un vano soggiorno, cucina abitabile e bagno. Il primo piano è composto da studiolo con soffitto in legno a vista, tre camere ed un bagno. La corte all'esterno circonda l'intera abitazione, comprende giardino, misto a verde spontaneo, un piccolo orticello e qualche albero d'ulivo, qualche aiuola ed un portico/patio (da ripristinare) sul lato est dell'abitazione. Dal portico/patio si accede al vano soggiorno, al piano terra dell'abitazione. L'accesso alla corte avviene dalla Via B. Telesio, che segna il confine della stessa, sul lato Nord dell'abitazione; il resto dell'area confina sugli altri lati con terreni privati, a Sud-Est con terreno di proprietà del sig. _____, a Sud-Ovest con terreno di proprietà di _____.

Sull'immobile sono iniziati i lavori di ristrutturazione nel 1995, ufficialmente conclusi nel 2005 con una DIA (ultimo permesso richiesto) per completare il tetto. I lavori previsti in questi interventi sono stati tutti dotati dei permessi e delle concessioni necessarie per la loro realizzazione.

L'immobile allo stato di fatto necessita di lavori di manutenzione ordinaria e qualche piccolo intervento anche straordinario. Esso è servito di tutti gli allacci, idrico e fognario alla rete comunale, è provvisto di tutti i servizi igienici, riscaldamento autonomo con termo camino, (in sostituzione della caldaia in disuso). Pur essendo stato consolidato e ristrutturato, esso, presenta difformità formali, strutturali (scale) e dimensionali, rispetto agli elaborati tecnici approvati dal comune e presenti in catasto. Non essendo quindi in regola con i permessi rilasciati, si dovrà regolarizzare la sua posizione ai fini amministrativi, e dovrà essere sottoposto alle seguenti procedure: SCIA in sanatoria, compreso gli oneri da pagare per i vani in più, sia come costo di costruzione, che come contributo di oneri concessori, oltre al pagamento dell'oblazione. Prima di procedere alla vendita si dovrà presentare la variazione al catasto per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni, oltre alla variazione di toponomastica, per l'indirizzo che è cambiato.





LOTTO N. 1

	<p>Inoltre, considerato che l'ingombro in mappa del fabbricato non risulta essere conforme alla sagoma in pianta del fabbricato, si rende necessario un aggiornamento del tipo mappale, questo va fatto prima di ogni altra operazione.</p> <p>Il fabbricato insiste su un lotto terreno distinto in Catasto terreni del Comune di Marano Marchesato al Foglio 4, Particella 27 con destinazione urbanistica Zona C1 (Aree residenziali intensive) per 733* mq, dei quali 350* mq in **Area a rischio R2, sottoposti a vincolo PAI.</p> <p>Non ci sono limitazioni per quanto riguarda demolizioni, ricostruzioni, è possibile anche il cambio di destinazione d'uso. La superficie commerciale dell'intero lotto è di mq 267,21, quella invece dell'abitazione: piano terra mq 95,80, primo piano mq 93.60. L'immobile è meglio identificato nel N.C.E.U. del Comune di Marano Marchesato, foglio 4, part. 27, sub 1 - categoria A/4 classe U - consistenza 6,5 vani - rendita Euro 204.78 - indirizzo Via Assunta n 1 - piano T - 1. Sul verbale di pignoramento, differisce il dato identificativo del numero civico, in quanto sullo stesso non è presente.</p> <p>Come da nota di trascrizione del pignoramento immobiliare R.G. n. 2584 R.P. 18879 del 01-10-2013 agli atti del Tribunale nella procedura in epigrafe, con atto di pignoramento immobiliare depositato il 15/10/2013, il bene sottoposto a pignoramento è l'immobile identificato in Catasto Fabbricati di Cosenza alla data di cui sopra come:</p> <p>Comune di Marano Marchesato, foglio 4, part. 27, sub 1 - categoria A/4 - classe U - consistenza 6,5 vani - rendita Euro 204.78 - indirizzo Via Assunta n 1 - piano T - 1.</p> <p>Il bene (casa di abitazione) di cui al foglio 4, particella 27, sub 1 è pervenuto al sig. _____ ed alla Sig.ra _____ in qualità di coniuge _____ con Atto di Compravendita, a rogito Notaio Micciulli Nicola di Cosenza del 05/10/1994, trascritto a Cosenza in data 24/10/1994, al n° 25021 R.G. e al n° 21009 R.P.</p> <p>Sul bene pignorato, inoltre insistono :</p> <p>-) ISCRIZIONE CONTRO del 02/08/2001 - R.P. 2150 R. G. 17290, Pub. uff. CAMILLERI STEFANO, di Cosenza, Rep. n. 16719 del 27/07/2001, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, unità negoziale n.1 costituita da n°1 immobile: Comune E914- MARANO MARCHESATO (CS), foglio 4, part. 27; soggetto a favore n°1: - BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A., ROMA (RM), soggetti contro n° 2:- _____ per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;- _____ per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;</p> <p>-) ISCRIZIONE CONTRO del 28/05/2003 - R.P. 2063 R. G. 14007, Pub. uff. CAMILLERI STEFANO, Rep. n. 21667 del 27/05/2003, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, unità negoziale n.1 costituita da n°1 immobile:</p>
--	--



LOTTO N. 1



Comune E914- MARANO MARCHESATO (CS), foglio 4, part. 27, sub. 1; soggetto a favore n°1: -BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A., ROMA (RM), per il diritto di proprietà per la quota di 1/1; soggetti contro n°2:-
 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;
 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;

-) TRASCRIZIONE CONTRO del 15/07/2008 – R. P. 16643 R. G. 23398, Pub. uff. VIGGIANI CARLO. Rep. 73796/26952 del 09/07/2008, ATTO TRA VIVI, ATTO D'OBBLIGO; unità negoziale n.1 costituita da n°1 immobile: Comune E914- MARANO MARCHESATO (CS), foglio 4, part. 27, sub.1; soggetto a favore n°1: -REGIONE CALABRIA, CATANZARO (CZ), per il diritto di proprietà per la quota di 1/1; soggetti contro n° 2: - per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

-) TRASCRIZIONE CONTRO del 01/10/2013 - R. P. 18879 R. G. 25840, Pub. uff. TRIBUNALE DI COSENZA Rep. n. 952 del 06/08/2013, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, unità negoziale n.1 costituita da n°1 immobile: Comune E914- MARANO MARCHESATO (CS), foglio 4, part.27, sub.1; soggetto a favore n°1: -BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. ROMARM), per il diritto di proprietà per la quota di 1/1; soggetti contro n° 2:- per il diritto di Proprietà per la quota di 1/2 - unità negoziale n.1 costituita da n°1 immobile: Comune E914- MARANO MARCHESATO (CS), foglio 4, part. 27, sub. 1.

DATI CATASTALI	Comune di Marano Marchesato, Catasto Fabbricati:							
	Foglio e particella	Sub.	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.cat.	rendita
	4/27	1		A/4	U	6,5	-	204,78
NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA	piena proprietà 1/1							
VALORE COMMERCIALE	€ 135.658,88							
VALORE A NETTO SPESE AMMINISTRATIVE	€ 129.677,88							