

TRIBUNALE DI COSENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento di esecuzione immobiliare: 43/2023 R.G.E.

G.E.: Dott. Giuseppe Sicilia

Promosso da: BPER Banca S.p.A.
(Avv. Ernesto Giardino)

Contro: XXXXXXXXXX

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il CTU
Arch. Alessandro Ceravolo



"Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:

- *se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;*

oppure:

- *se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.*

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- *se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per periodo considerato;*
- *se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:



- *se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento). Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nei caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.



Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto, redigendo la perizia secondo lo schema di perizia già in uso presso questo Tribunale:

- 1) alla identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;*
- 3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;*
- 4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa;*



altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere: in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n° 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- 5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*
- 6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;*
- 7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura*



(attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

- 8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*
- 10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;*



- 11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria detto stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- 12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*
- 13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;*



- 14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.*
- 15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita"*

L'Ill.mo G.E. autorizzava il sottoscritto a:

- a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla legge 31.12.96 n. 675 sulla "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali";
- b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.



VERIFICA PRELIMINARE

Prima di compiere ogni altra attività, lo scrivente ha proceduto a verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c.

Dall'esame della documentazione presente nel fascicolo telematico é stato accertato che il creditore procedente ha optato per il deposito del "Certificato notarile attestante le risultanza delle visure catastali dei registri immobiliari a favore e a carico del pignorato e dei suoi danti causa (II comma art. 567 c.p.c. - L. 03.08.1998 n.302)".

Da detto certificato, redatto dal Notaio Maurizio Lunetta da San Giuseppe Jato (PA), si evince la trascrizione del titolo di provenienza in favore del debitore esecutato e la corrispondenza tra i diritti di sua spettanza ed i diritti oggetto di pignoramento.

Si precisa che:

- i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono indicati nella suddetta certificazione;
- non risultano depositati da parte del creditore procedente gli estratti catastali attuali e storici;
- non risulta depositato da parte del creditore procedente il certificato di stato civile dei debitori esecutati.

Riscontrato l'omesso deposito del certificato di stato civile del debitore esecutato, con nota trasmessa al Responsabile dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Pietrafitta (CS) in data 27/09/2023 a mezzo pec, lo scrivente ha proceduto a richiedere il certificato di stato civile del Sig. [REDACTED] nat [REDACTED] [REDACTED] nonché - in caso di coniugio - l'estratto di matrimonio con eventuali note a margine (Allegati n° 1 - 2).



L'Ufficiale di Stato Civile del Comune di Pietrafitta, con pec del 27/09/2023, trasmetteva allo scrivente il certificato di stato civile del Sig. [REDACTED] l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio tra i Sigg. [REDACTED] (Allegati n° 3 e 4).

Dal certificato di stato civile si evince che il sig. [REDACTED], nato [REDACTED] [REDACTED] risulta coniugato con la sig.ra [REDACTED] nata [REDACTED] [REDACTED]

Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio si evince che il sig. [REDACTED] [REDACTED] nata [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED] nata [REDACTED] [REDACTED] hanno contratto matrimonio in [REDACTED]

Si specifica che nel predetto estratto non vi è nessuna annotazione a margine.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto, dopo aver verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c., ha dato inizio alle operazioni peritali.

Indagini presso Enti ed Uffici preposti

Lo scrivente, al fine di acquisire la documentazione e i dati necessari per l'espletamento dell'incarico conferitogli, ha proceduto ad effettuare accertamenti presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza, l'Ufficio Anagrafe del Comune di Pietrafitta (CS), gli Uffici Anagrafe e Tecnico-Urbanistica del Comune di Cosenza.

Visita sopralluogo del 25/09/2023

In data 25/09/2023, alle ore 17,00, previa fissazione delle operazioni peritali a mezzo racc. A/R del 15/09/2023, lo scrivente si è recato con il Custode Giudiziario Avv. Luca Trimboli presso l'immobile pignorato sito nel Comune di Cosenza in Via



Strada A (Via Ex Provinciale) n° 78 dove era presente il debitore esecutato, il quale ha permesso l'accesso per le necessarie operazioni di rilievo e accertamento.

Alla presenza degli intervenuti, lo scrivente ha proceduto ad una attenta ispezione dell'immobile nonché ad effettuare un rilievo metrico e fotografico dello stesso.

Della visita sopralluogo è stato redatto apposito verbale sottoscritto dai presenti (Allegato n° 5).

Sulla scorta di tutta la documentazione versata in atti, di tutta quella ulteriore acquisita e alla luce di quanto rilevato nel corso delle visite sopralluogo, in possesso di tutti gli elementi ritenuti utili per lo svolgimento dell'incarico, lo scrivente ha proceduto a dare risposte certe ai quesiti posti dal G.E.

QUESITO n° 1

Provveda l'esperto all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Lo scrivente, al fine della corretta identificazione del bene pignorato ha proceduto all'acquisizione, presso l'Ufficio Provinciale di Cosenza dell'Agenzia del Territorio, della seguente documentazione catastale aggiornata:

- Visura catastale storica dell'immobile (Allegato n° 6);
- Estratto di mappa (Allegato n° 7);
- Planimetria catastale (Allegato n° 8).



La documentazione catastale acquisita permette di identificare correttamente il bene pignorato, identificato al foglio di mappa 40 del Comune di Cosenza con la particella 18; l'immobile confina a nord-ovest con la particella 17, a sud-ovest con la Via Strada A (strada provinciale Cosenza-Pietrafitta), a sud-est con la particella 19, a nord-est con la particella 333 del foglio di mappa 41.

Il lotto individuato per la vendita é quello descritto nell'apposito "quesito n° 10":

Lotto n° 1 - Piena proprietà della quota di 1/1 di un fabbricato per civile abitazione composto da un appartamento su due livelli sito nel Comune di Cosenza, frazione Sant'Ippolito, in Via Strada A n° 78, identificato in Catasto al foglio di mappa n° 40 con particella 18 [categoria A4 - Classe 1 - Consistenza 4,5 vani - Superficie catastale mq 128 - Rendita € 199,87].

QUESITO n° 2

Provveda l'esperto ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

L'immobile pignorato é un fabbricato per civile abitazione, composto da un appartamento su due livelli con vano sottotetto non abitabile e area di corte esclusiva, sito nel Comune di Cosenza, frazione Sant'Ippolito, in Via Strada A n° 78.

L'intero fabbricato possiede struttura portante in muratura, solai con struttura in legno, tetto a falde inclinate con struttura in legno e manto di copertura in tegole, pareti esterne intonacate e tinteggiate, infissi esterni in legno.



L'appartamento, al quale si accede direttamente dalla Via Strada A, si sviluppa su due livelli, aventi una altezza interna rispettivamente di circa cm 300 (piano terra) e di circa cm 280 (piano primo), collegati da una scala interna.

Il piano terra è composto da ingresso, bagno, cucina/pranzo e ripostiglio, mentre il piano primo da soggiorno, camera da letto e bagno.

Al vano sottotetto non abitabile, avente una altezza media inferiore a cm 150, si accede tramite una botola posta sul solaio in legno del soggiorno.

La superficie utile dell'appartamento è di circa mq 82,20 (oltre mq 22,50 di area di corte esclusiva) ed è così suddivisa:

	Descrizione	mq
Piano terra	Ingresso	5,80
	Bagno	6,60
	Cucina/Soggiorno	26,00
	Ripostiglio/Vano scala	4,00
Piano primo	Soggiorno	12,75
	Letto	21,40
	Bagno	5,65
	Totale	82,20

La superficie commerciale lorda dell'appartamento è invece di circa mq 128,00 (oltre mq 22,50 di area di area di corte esclusiva).

Per quanto riguarda le finiture interne, i pavimenti sono realizzati con piastrelle in ceramica e completati con fascia battiscopa, il rivestimento delle pareti dei bagni e dell'angolo cottura della cucina sono anch'essi realizzati con piastrelle in ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate, le porte interne sono in legno.

L'appartamento risulta dotato di impianto idrico, impianto termico con caldaia a gas e terminali ad elementi radianti, impianto elettrico sottotraccia.



Lo stesso risulta allacciato alle reti di distribuzione idrica ed elettrica, nonché collegato al collettore fognario comunale.

Nel complesso, l'appartamento si trova in buone condizioni generali.

Ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. 633/1972, per quanto è stato possibile accertare, la vendita dell'immobile in precedenza descritto risulta una operazione esente da IVA, atteso che il debitore pignorato è un soggetto privato e che l'immobile risulta ultimato da oltre cinque anni.

QUESITO n° 3

Provveda l'esperto ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985

Lo scrivente, con nota trasmessa al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Urbanistica del Comune di Cosenza in data 27/09/2023 ha proceduto a richiedere, tra l'altro, in relazione all'immobile di cui trattasi, sito nel Comune di Cosenza alla Via Ex Provinciale n° 78, identificato in catasto al foglio n° 40 con particella 18, il rilascio in copia della seguente documentazione (Allegati n° 9 e 10):

- Concessione edilizia/Permesso di costruire;
- Elaborati di progetto;
- Eventuali ulteriori titoli edilizi con elaborati di progetto;
- Certificato di abitabilità e/o agibilità;

Il Funzionario dell'Ufficio Tecnico Urbanistica del Comune di Cosenza, in seguito ad accesso effettuato in data 06/10/2023, comunicava verbalmente allo scrivente che da una ricerca effettuata in l'archivio non è stata reperita documentazione relativa all'attività edilizia dell'immobile di cui trattasi.



Tuttavia, dalla documentazione acquisita dal portale Sister dell'Agenzia delle Entrate - Territorio, in particolare dalla planimetria catastale che riporta la data di compilazione del 08/02/1940, è possibile far risalire la costruzione del fabbricato all'anno 1940.

QUESITO n° 4

Provveda l'esperto ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere: in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n° 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

Come riportato nella trattazione del quesito precedente, la costruzione dell'immobile è riconducibile all'anno 1940 e le sue caratteristiche dimensionali e distributive sono graficamente descritte nella planimetria catastale allegata.



Da quanto accertato e rilevato in sede di visita sopralluogo è emerso che successivamente alla sua realizzazione presso il fabbricato sono stati eseguiti alcuni interventi che hanno modificato l'immobile rappresentato nella planimetria catastale del 1940.

In particolare, detti interventi hanno riguardato:

- a) l'apertura di una finestra al piano primo sulla facciata esposta a nord-est;
- b) la realizzazione di un vano bagno, sempre al piano primo, ricavato all'interno della più ampia camera da letto.

Lo scrivente, al fine di poter valutare la possibilità di sanare le opere realizzate in assenza di titolo edilizio, estraeva dal portale webgis comunale:

- Stralcio dello strumento urbanistico vigente (Allegato n° 11);
- Estratto delle norme tecniche di attuazione (Allegato n° 12).

Dallo stralcio della variante al P.R.G. (Piano Regolatore Generale) vigente si evince che l'edificio pignorato ricade all'interno della zona omogenea "G" - Piano Particolareggiato "S. Ippolito - Borgo Partenope".

Le opere realizzate presso l'immobile in assenza di idoneo titolo edilizio risultano sanabili ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 06/06/2001, n° 380.

Per sanare le difformità riscontrate, trattandosi di modifiche prospettiche e distributive interne, è necessario predisporre una SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) "in sanatoria", condizionata alla verifica della compatibilità ambientale e paesaggistica, i cui costi possono essere sommariamente quantificati in complessivi € 1.000,00.

Per l'immobile in oggetto non risulta essere stato rilasciato alcun certificato di agibilità.



QUESITO n° 5

Provveda l'esperto ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

L'immobile pignorato é costituito da un edificio per civile abitazione e, pertanto, non risulta necessario procedere all'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica.

QUESITO n° 6

Provveda l'esperto ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

L'immobile pignorato è ubicato nel Comune di Cosenza, frazione Sant'Ippolito, in Via Strada A n° 78 ed è identificato in catasto al Foglio n° 40 con particella 18.

I dati catastali dell'immobile risultano correttamente indicati nell'atto di pignoramento, corrispondono a quelli attuali e permettono di identificare univocamente il bene pignorato.

La visura catastale riporta correttamente i dati dell'unità immobiliare e dell'intestatario.



La planimetria catastale (scheda compilata in data 08/02/1940), per quanto accertato e rilevato, non rappresenta graficamente l'attuale stato di fatto.

Lo scrivente non ha proceduto all'aggiornamento della stessa atteso che occorre prima procedere alla sanatoria delle opere eseguite presso l'unità immobiliare in assenza di idoneo titolo abilitativo.

QUESITO n° 7

Provveda l'esperto ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione

Dall'esame della documentazione in atti e di quella ulteriore acquisita è stato possibile accertare che alla data della notifica del pignoramento il debitore esecutato era intestatario per la quota di proprietà di 1/1 dell'immobile in forza di atto regolarmente trascritto (atto mortis causa - accettazione tacita di eredità del 22/06/2007, Notaio Maria Gissonna, trascritto il 25/06/2007 Registro Generale 24565 Registro Particolare 15860).

Atteso che la quota oggetto di pignoramento è pari all'intera quota di proprietà, non risulta necessario procedere alla sua divisione.



QUESITO n° 8

Provveda l'esperto a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Dalla documentazione in atti ["Certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali dei registri immobiliari a favore e a carico del pignorato e dei suoi danti causa (II comma art. 567 c.p.c. - L. 03.08.1998 n.302" redatto dal Notaio Maurizio Lunetta da San Giuseppe Jato (PA)] risulta che l'immobile pignorato, sito nel Comune di Cosenza, frazione Sant'Ippolito, in Via Strada A n° 78, identificato in catasto al foglio 40 con particella 18, è di proprietà di:

- [REDACTED], nato a [REDACTED] c.f. [REDACTED]
proprietario per la quota 1/1,

allo stesso pervenuto da [REDACTED], nato a [REDACTED] giusta atto mortis causa - accettazione tacita di eredità del 22/06/2007, Notaio Maria Gissona, trascritto il 25/06/2007 Registro Generale 24565 Registro Particolare 15860.

Nel ventennio preso in esame l'immobile ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Cosenza il 25/06/2007 Registro Particolare 5972 Registro Generale 24566 atto notarile pubblico per Notaio Maria Gissona del 22/06/2007, Repertorio 1173/841, per un montante ipotecario di € 112.500,00 ed un capitale di € 75.000,00, contro [REDACTED]



██████ nato a ██████████ a favore Banca Carime spa con sede in Cosenza;

- Pignoramento immobiliare notificato dal Tribunale di Cosenza il 23/03/2023, trascritto presso la Conservatoria di Cosenza il 12/04/2023 Registro Particolare 9114 Registro Generale 11766, in favore di BPER Banca spa con sede in Modena e contro ██████████ nat ██████████

████████████████████

Quanto sopra riportato, relativamente alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, è stato accertato dallo scrivente con l'acquisizione di ispezioni ipotecarie presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza (Allegati n° 13 - 14 e 15).

QUESITO n° 9

Provveda l'esperto a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute

L'immobile pignorato, ubicato nel Comune di Cosenza, frazione Sant'Ippolito, in Via Strada A n° 78, chiaramente descritto ai punti precedenti, è costituito da un appartamento che si sviluppa su due livelli collegati da un percorso verticale interno.



Tenuto conto di quanto precedentemente riportato, della zona in cui è ubicato l'immobile, della consistenza e della distribuzione interna delle superfici come riportate nelle planimetrie di rilievo, dello stato di occupazione accertato, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive, delle risultanze emerse dagli accertamenti presso i pubblici uffici e sulla località, si ritiene di procedere al più probabile valore attuale di mercato, in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo.

La consistenza dell'immobile in metri quadrati di superficie commerciale, sulla base dei conteggi effettuati sulle planimetrie catastale e su quelle di rilievo, è pari a:

- | | | |
|--------------------------------|----|--------|
| • abitazione | mq | 128,00 |
| • area di pertinenza esclusiva | mq | 22,50 |

INDAGINI DI MERCATO

a) *Indagini dirette*

Le risultanze delle indagini effettuate hanno rilevato che, per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto della presente stima, vengono attribuiti valori medi unitari compresi nel seguente intervallo: 385,00 - 520,00 €/mq.

b) *Fonte osservatorio dei valori immobiliari*

Le quotazioni di mercato dell'osservatorio dei valori immobiliari della Agenzia del Territorio, per l'area interessata (area suburbana Sant'Ippolito) non risultano essere state pubblicate.

Le ultime quotazioni pubblicate sono risalenti al secondo semestre 2013 e pertanto non sono state prese in considerazione.

c) *Fonte banca dati transazioni immobiliari*

Ad oggi il prezzo unitario di mercato attribuito da una rete di professionisti ed imprese specializzate nella compravendita e gestione degli immobili, con l'ausilio di



una banca dati contenente le transazioni di un ampio numero di vendite effettivamente realizzate in zona e delle quotazioni pubblicate nei principali portali immobiliari per abitazioni di tipo civile, in buono stato di conservazione, ubicati in zona suburbana Sant'Ippolito del Comune di Cosenza, è il seguente:

Tipologia	Minimo	Massimo
Abitazioni di tipo civile	€/mq 370,00	€/mq 495,00

VALUTAZIONE

All'immobile oggetto di valutazione, si ritiene di poter applicare il valore unitario pari a 442,50 €/mq [€/mq (385,00 + 520,00 + € 370,00 + € 495,00) / 4] che rappresenta un valore medio attribuibile a tutte le unità costituenti l'edificio in esame, in considerazione dei fattori posizionali d'intorno ed intrinseci quali:

- tipologia edilizia e dimensionale;
- caratteristiche delle finiture e del livello manutentivo;
- dotazione di spazi, impianti e servizi.

Per quanto concerne i coefficienti di omogeneizzazione relativi alle superfici si adottano i seguenti:

- | | |
|--------------------------------|------|
| ▪ Vani principali (abitazione) | 1,00 |
| ▪ Area di pertinenza | 0,10 |

Pertanto, sulla base dei conteggi eseguiti e delle considerazioni sopra esposte, il più probabile valore di mercato da attribuire all'unità immobiliare in argomento risulta essere:

$$\begin{aligned}
 V_m &= mq [128,00 + (22,50 \times 0,10)] \times € 442,50 = \\
 &= mq [128,00 + 2,25] \times € 442,50 = \\
 &= mq 130,25 \times € 442,50 = \mathbf{€ 57.635,62}
 \end{aligned}$$



(in c.t. € 57.635,00)

Detto valore dev'essere decurtato dei costi necessari per la redazione della SCIA in sanatoria, in precedenza determinati in € 1.000,00, e dei costi per la DOCFA relativa alla modifica della planimetria catastale, sommariamente quantificabili in € 300,00.

$$V_s = (\text{€ } 57.635,00 - \text{€ } 1.000,00 - \text{€ } 300,00) = \text{€ } 56.335,00$$

Al fine di determinare il prezzo base, occorre infine procedere alla decurtazione del 10% del valore per l'assenza di garanzia per vizi occulti e per lo stato d'uso e di manutenzione.

$$\begin{aligned} \text{Prezzo base} &= (\text{€ } 56.335,00 - 10\% \text{ di } \text{€ } 56.335,00) = \\ &= (\text{€ } 56.335,00 - \text{€ } 5.633,50) = \text{€ } 50.701,50 \end{aligned}$$

in c.t. € 50.700,00

Pertanto, il valore finale dell'immobile pignorato, al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, risulta pari a € 50.700,00 (euro cinquantamilasettecento/00).

QUESITO n° 10

Provveda l'esperto a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale

L'atto di pignoramento è relativo alla piena proprietà dell'intero di un immobile sito nel Comune di Cosenza alla Via Strada A n° 78, identificato in Catasto al foglio di mappa n° 40 con particella 18.

Trattandosi della piena proprietà dell'intero di un distinto bene si ritiene opportuna la vendita in un unico lotto.



Lotto n° 1 - Piena proprietà della quota di 1/1 di un fabbricato per civile abitazione composto da un appartamento su due livelli sito nel Comune di Cosenza, frazione Sant'Ippolito, in Via Strada A n° 78, identificato in Catasto al foglio di mappa n° 40 con particella 18 [categoria A4 - Classe 1 - Consistenza 4,5 vani - Superficie catastale mq 128 - Rendita € 199,87].

Prezzo base € 50.700,00

QUESITO n° 11

Provveda l'esperto ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria detto stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche



se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

L'immobile alla data della visita sopralluogo risultava occupato da terzi, in base ad un contratto di locazione che gli stessi esibivano (Allegato n° 16).

In particolare, l'immobile risultava abitato dalla sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED], c.f. [REDACTED] e dalla figlia minore [REDACTED] nata a [REDACTED], c.f. [REDACTED] in base ad un contratto di locazione per uso abitativo stipulato in data 01/08/2020.

Detto contratto di locazione ha durata di tre anni e riporta come data di scadenza il 01/10/2023, tacitamente rinnovabile in caso di mancata comunicazione di motivata disdetta per ulteriori due anni, quindi fino al 01/10/2025.

Il contratto di locazione riporta un canone annuo fissato in € 3.600,00 (canone mensile pari ad € 300,00), congruo rispetto ai valori di mercato al momento della stipula.

Lo scrivente, ha comunque proceduto a richiedere all'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza - con nota trasmessa a mezzo pec del 27/09/2023 - di conoscere l'esistenza di eventuale contratto di locazione in essere riguardante l'immobile pignorato (Allegati n° 17 - 18).

L'Agenzia delle Entrate, con pec del 09/10/2023, comunicava allo scrivente che: *"... sulla base delle informazioni acquisite dalle interrogazioni dell'Anagrafe Tributaria **risulta** un contratto di locazione registrato in data 05.11.2020 al numero 6668 serie 3T, lo stesso ha avuto durata dal 01.10.2020 al 30.09.2023. Lo stesso pur se scaduto, potrà essere prorogato per altri due anni entro 30 giorni dalla data di scadenza, per come prevede la normativa che disciplina le locazioni, nella fattispecie*



art. 17 DPR 131/1986. Alla data odierna non risulta ancora presentata la richiesta di proroga del contratto sopra citato” (Allegato n° 19).

Lo scrivente, con nota trasmessa a mezzo pec all'Ufficio Anagrafe del Comune di Cosenza in data 27/09/2023, ha proceduto a richiedere il certificato storico di residenza degli occupanti l'immobile pignorato (Allegati n° 20 e 21).

In data 14/11/2023 il Responsabile dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Cosenza trasmetteva allo scrivente a mezzo pec copia dei certificati storici di residenza richiesti (Allegati n° 22 e 23), dai quali risulta che:

- [REDACTED], nata a [REDACTED] è residente presso l'immobile pignorato sito alla Via Strada A (ex Via Provinciale) n° 78 dal 08/03/2021;
- [REDACTED], nata [REDACTED] è residente presso l'immobile pignorato sito alla Via Strada A (ex Via Provinciale) n° 78 dal 08/03/2021.

L'immobile ricade in una zona di notevole interesse pubblico soggetta a vincolo dei Beni Culturali e Paesaggistici (Immobili ed aree che hanno cospicui caratteri di bellezza e valore naturale, storico, estetico, tradizionale e panoramico) [Allegato n° 24].

Da quanto è stato possibile accertare, l'immobile staggito non é gravato da altri vincoli o oneri di natura condominiale, né da diritti demaniali o usi civici.

QUESITO n° 12

Provveda l'esperto ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità

Per quanto é stato possibile accertare, il bene pignorato non é oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.



QUESITO n° 13

Provveda l'esperto ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri

Alla luce di quanto rilevato e verificato durante il corso delle operazioni peritali presso l'immobile pignorato, lo scrivente ha proceduto alla restituzione grafica del rilievo metrico e alla redazione di idonea documentazione fotografica dello stato dei luoghi.

Formano parte integrante del presente elaborato peritale i seguenti allegati:

- Planimetrie di rilievo dell'immobile pignorato (Allegati n° 25 - 26 e 27);
- Dossier fotografico.

QUESITO n° 14

Provveda l'esperto a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare

Si deposita contestualmente all'elaborato peritale separata e succinta descrizione del lotto come sotto riportata.

Lotto n° 1 - Piena proprietà della quota di 1/1 di un fabbricato per civile abitazione composto da un appartamento su due livelli sito nel Comune di Cosenza, frazione Sant'Ippolito, in Via Strada A n° 78, identificato in Catasto al foglio di mappa n° 40 con particella 18 [categoria A4 - Classe 1 - Consistenza 4,5 vani - Superficie catastale mq 128 - Rendita € 199,87].

Prezzo base € 50.700,00



QUESITO n° 15

Provveda l'esperto ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita

Si deposita contestualmente all'elaborato peritale di stima una copia dello stesso senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi.

Con quanto sopra, il sottoscritto ritiene di aver correttamente adempiuto all'incarico affidatogli e si dichiara disponibile per eventuali successivi chiarimenti e/o integrazioni.

Mendicino, il 15/11/2023

Il CTU
Arch. Alessandro Ceravolo



TRIBUNALE DI COSENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento di esecuzione immobiliare: 43/2023 R.G.E.

G.E.: Dott. Giuseppe Sicilia

Promosso da: BPER Banca S.p.A.
(Avv. Ernesto Giardino)

Contro: XXXXXXXXXX

ALLEGATI

Il CTU
Arch. Alessandro Ceravolo



Arch. Alessandro Ceravolo
Via Pascaletti - Residence Paradiso, 43
87040 Mendicino (CS)
Tel. e fax 0984.637212 - cell. 340.2268360
alessandro.ceravolo@archiworldpec.it

**Al Responsabile dell'Ufficio Anagrafe
del Comune di PIETRAFITTA (CS)**

Oggetto: Procedura di espropriazione immobiliare n° 43/2023 R.G.E. Tribunale di Cosenza - "BPER Banca spa c/ [REDACTED]".
Richiesta certificato di stato civile e estratto di matrimonio con eventuali note a margine.

Il sottoscritto Arch. Alessandro Ceravolo, nato a Soriano Calabro (VV) il 13/04/1966 e residente a Mendicino (CS) in Via Pascaletti n° 43, Cod. fisc. CRV LSN 66D13 I854P, in qualità di CTU nella procedura in oggetto indicata, al fine di poter rispondere compiutamente ai quesiti posti dal G.E.

CHIEDE

alla S.V. il rilascio di certificato di stato civile e in caso di coniugio estratto di matrimonio con eventuali note a margine del sig.:

- [REDACTED] nato [REDACTED], residente presso codesto Comune alla Via Zumbini;

Il sottoscritto, attesa l'urgenza del rilascio della documentazione richiesta, rimane fiducioso di un Vs sollecito riscontro.

Allega in copia alla presente:

- ✓ Decreto di nomina del 14/09/2023.

Distinti saluti.

Cosenza, il 27/09/2023

Il C.T.U.
Arch. Alessandro Ceravolo

**Firmato digitalmente da
Alessandro Ceravolo**

CN = Ceravolo Alessandro
O = Ordine degli Architetti di Vibo Valentia
C = IT



**Procedura di espropriazione immobiliare n° 43/2023 R.G.E. Tribunale di Cosenza.
Richiesta certificati Ufficio Anagrafe**

Da posta-certificata@pec.aruba.it <posta-certificata@pec.aruba.it>

A alessandro.ceravolo@archiworldpec.it <alessandro.ceravolo@archiworldpec.it>

Data mercoledì 27 settembre 2023 - 11:12

Ricevuta di avvenuta consegna

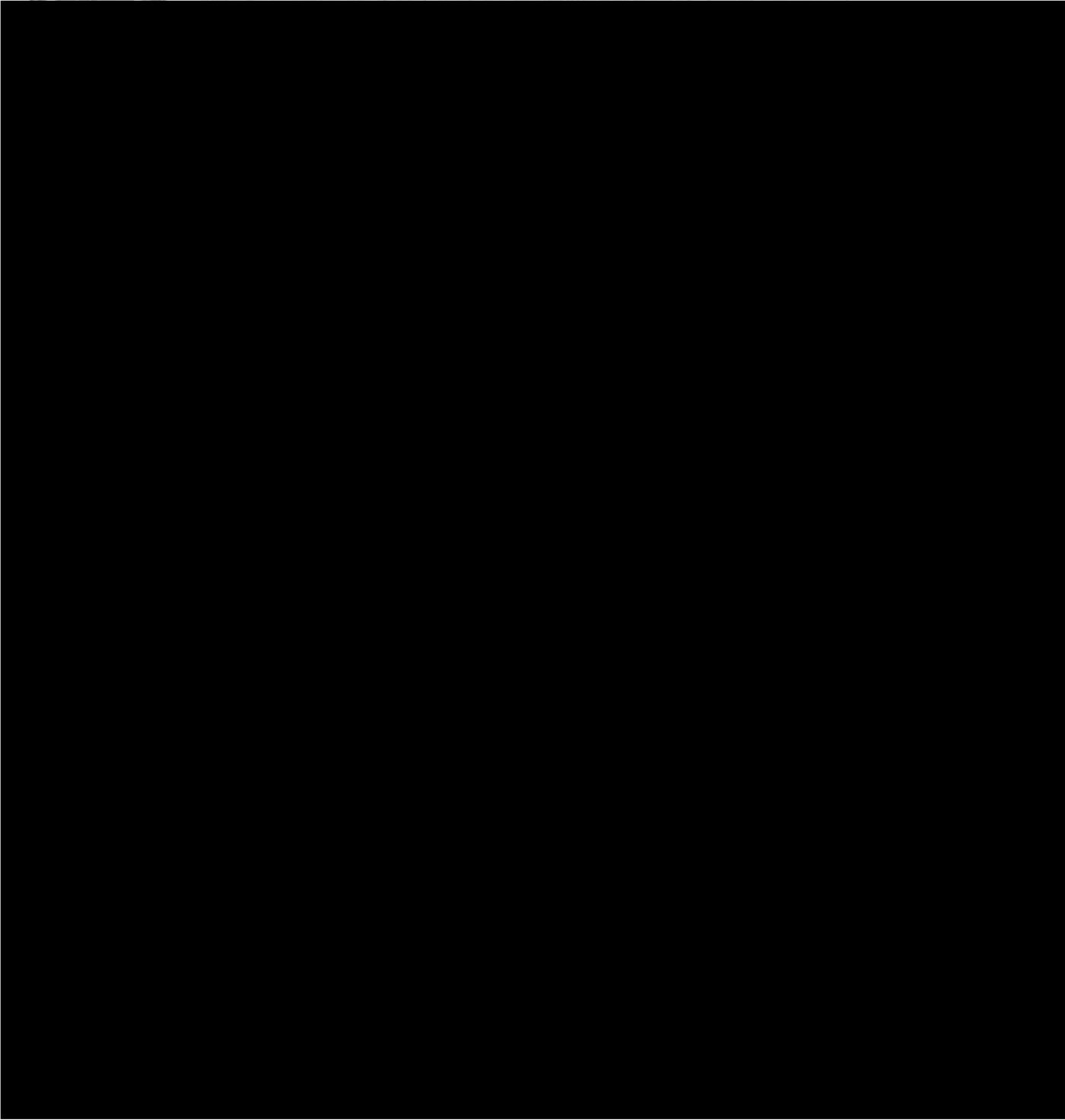
Il giorno 27/09/2023 alle ore 11:12:46 (+0200) il messaggio
"Procedura di espropriazione immobiliare n° 43/2023 R.G.E. Tribunale di Cosenza. Richiesta
certificati Ufficio Anagrafe" proveniente da "alessandro.ceravolo@archiworldpec.it"
ed indirizzato a "comune.pietrafitta.cs@pec.it"
è stato consegnato nella casella di destinazione.
Identificativo messaggio: opec21010.20230927111246.41513.161.1.59@pec.aruba.it

dati-cert.xml
postacert.eml
smime.p7s

ALLEGATO N° 2







non era per altro 2 anni esecutori
che non si stata esecutori alcune
divolte nei mesi prima delle
scadute che l'imposta mensile
del consumo è pari a 300,00 Euro
mensili

Ho reso edotto il signor [redacted] *conchi le spese*
dei poteri e delle funzioni conferitimi nel provvedimento quale **custode giudiziario**, reso
dal G.E., *dott. Giuseppe Sicilia*, in data **13 luglio 2023**, ed in particolare ho reso edotto
il sig. [redacted]

..... della circostanza che *de ufficio* egli, in forza della procedura esecutiva, è
divenuto "mero detentore" dell'unità immobiliare pignorata e che se non consentirà il
regolare svolgimento della procedura esecutiva, con particolare riferimento ai
sopralluoghi dell'esperto estimatore ed alle visite ed i coloro che sono interessati a
partecipare alla vendita coattiva, potrà essere revocata la sua autorizzazione ad
occupare il bene e disposto il rilascio forzoso.

Ho consegnato copia conforme del provvedimento di nomina ed il provvedimento
relativo ai poteri quale C.G., per il quale la medesima parte rilascia ricevuta con la
sottoscrizione del presente verbale.

**I. accertamento del soggetto che occupa, possiede, detiene o abbia il godimento del
compendio pignorato.**

In relazione allo stato di occupazione il sig. [redacted].....riferisce:

"L'immobile sito in Comune alla
 Via SPADA A N. 78 - (foglio 90, mappale
 18 - in catasto Fabbrica & del Comune
 di Lorenzino) è stato da me concesso
 in locazione alla signora [redacted]
 [redacted] con contratto stipulato in
 data 1/10/2010, regolamento depositato
 al Comune di Lorenzino e per
 un € 300,00 mensili, presso
 di aver incassato il canone regolamento
 della Can. Inter. n. 112 del mese
 di agosto [redacted] la signora [redacted]
 paga le mensilità in un solo pagamento
 per quanto il primo di ogni mese
 versato alle redazioni delle mensilità
 del signor Giancarlo Piana, sopra menzionato,
 titolare del negozio immobiliare
 unitamente alla signora [redacted]
 del medesimo cognome al locatario. Le opere
 devono essere su base di propria disponibilità
 e collaborazione con le procedure esecutive per
 Comento il regolamento volutamente delle cose e per
 alcune di esse [redacted] ha fornito l'immobile
 a coloro che dovranno essere interpellati e partecipare
 alla vendita [redacted] anche al [redacted] per le procedure [redacted]

II. accertamento delle condizioni del compendio pignorato.

Al fine di consentire, nell'interesse dei creditori, la cura, la conservazione e
 l'amministrazione del compendio pignorato, ho richiesto alla
 signora [redacted] se lo stesso necessitasse di opere di urgente
 manutenzione e questi mi ha risposto:

"Non sono necessarie opere di
 urgente manutenzione dell'immobile

Ho ammonito [redacted] sul dovere di tempestiva informazione sull' [redacted] gravante nel caso in cui le condizioni del compendio pignorato dovessero peggiorare ovvero necessitasse di urgente manutenzione, invitandolo a contattarmi al fine di consentirmi di segnalare detta situazione al G. E. per adottare i provvedimenti del caso.

Ho, quindi, ispezionato l'immobile per verificarne le condizioni attuali ed ho rilevato

che l'immobile di proprietà su due livelli, in quanto ad ulteriori servizi principali e due locali di cui l'ampio in presenza di buona condizione generale di manutenzione. Il CTU alla presenza degli inventari ha proceduto ad una ispezione dell'immobile con il fine di rilevare le condizioni e fotografare. Ho, all'uopo, provveduto a scattare delle fotografie attestanti le condizioni dell'immobile

e le anomalie eventualmente segnalate e riscontrate, rendendo edotto l'occupante che dette fotografie potranno anche essere utilizzate per la pubblicità della vendita.

III. canoni ed altri frutti percepiti dalla data del pignoramento

Il sig. [redacted] riferisce che dalla data del pignoramento (23.03.2023)

ha percepito canone mensile per un importo di € 1500,00 e che non ha versato alcun canone. L'imputato si è reso conto come un frutto della procedura entro il mese di dicembre.

Ho esortato il sig. [redacted] a stato della cosa, a versare il canone ed il conto in data alla procedura per effettuare il pagamento della somma ora restata in capo al debitore dopo la modifica del pagamento, per le quali rilasciare ricevute con la sottoscrizione del presente verbale.

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
IV. modalità relative alla visita del compendio pignorato da parte di possibili acquirenti ed oneri del debitore esecutato.

Ho, altresì, informato la signora [redacted]
che ai sensi di legge devono essere veltati alla puzelze
nel conto alla stona intortato e
.....che il compendio pignorato potrà essere visitato da eventuali acquirenti e che il sottoscritto custode, unitamente ad eventuali collaboratori, è deputato ad accompagnarli. L'ho invitato, pertanto, alla massima collaborazione possibile, ammonendola sulla particolare sanzione conseguente alla violazione dell'obbligo di collaborazione gravante sul debitore esecutato, risultando espresso dovere del sottoscritto custode segnalare al Giudice dell'Esecuzione eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene, o comunque ogni circostanza che renda opportuna la revoca dell'eventuale autorizzazione al debitore a permanere nella detenzione dell'immobile e renda necessario l'immediato sgombero dei locali.

IV. richiesta informazioni su eventuali oneri condominiali

Il custode giudiziario richiede alla parte se risulta costituito un condominio e, in caso affermativo, richiede i recapiti dell'eventuale amministratore unitamente alla eventuale situazione debitoria in essere avendo cura di specificare l'ammontare degli oneri condominiali mensili da corrispondere.

La parte riferisce la signora [redacted]
risponde che non esiste alcun
condominio, trattandosi di abitazione
autonoma



Direzione Provinciale di Cosenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 27/09/2023
Ora: 10:34:34
Numero Pratica: T86851/2023
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/09/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 27/09/2023

Dati identificativi: Comune di **COSENZA (D086) (CS)**

Foglio **40** Particella **18**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **COSENZA (D086) (CS)**

Foglio **40** Particella **18**

Classamento:

Rendita: **Euro 199,87**

Zona censuaria **3**,

Categoria **A/4^a**, Classe **1**, Consistenza **4,5 vani**

Foglio **40** Particella **18**

Indirizzo: VIA EX PROVINCIALE n. 78 Piano T - 1 - 2

Dati di superficie: Totale: **128 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **128 m²**

➤ **Intestati catastali**

➤ 1. [REDACTED]

[REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/1

➤ **Dati identificativi**

📁 **dall'impianto**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di **COSENZA (D086) (CS)**

Foglio **40** Particella **18**



Direzione Provinciale di Cosenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

> Indirizzo

-  **dall'impianto al 16/04/2016** Impianto meccanografico del 30/06/1987
Immobile attuale
Comune di **COSENZA (D086) (CS)**
Foglio **40** Particella **18**
VIA PROVINCIALE n. 78 Piano T - 1 - 2
Partita: **1448**
-  **dal 16/04/2016** VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/04/2016
Immobile attuale Pratica n. CS0052041 in atti dal 16/04/2016
Comune di **COSENZA (D086) (CS)** VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA
Foglio **40** Particella **18** AGGIORNAMENTO ANSC (n. 16224.1/2016)
VIA EX PROVINCIALE n. 78 Piano T - 1 - 2

> Dati di classamento

-  **dall'impianto al 01/01/1992** Impianto meccanografico del 30/06/1987
Immobile attuale
Comune di **COSENZA (D086) (CS)**
Foglio **40** Particella **18**
Rendita: **Lire 319**
Zona censuaria **3**
Categoria **A/4^e**, Classe **1**, Consistenza **4,5 vani**
Partita: **1448**
-  **dal 01/01/1992** Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992
Immobile attuale
Comune di **COSENZA (D086) (CS)**
Foglio **40** Particella **18**
Rendita: **Euro 199,87**
Rendita: **Lire 387.000**
Zona censuaria **3**
Categoria **A/4^e**, Classe **1**, Consistenza **4,5 vani**
Partita: **1448**

> Dati di superficie

-  **dal 09/11/2015** Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015
Immobile attuale Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
Comune di **COSENZA (D086) (CS)** 01/01/0001, prot. n. 13353334
Foglio **40** Particella **18**
Totale: **128 m²**



Direzione Provinciale di Cosenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Totale escluse aree scoperte : 128 m²

➤ Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di COSENZA (D086)(CS) Foglio 40 Particella 18

- | | |
|---|--|
| <p>1. [REDACTED]
dall'impianto al 28/04/1993
Diritto di: Da verificare rappresentante (deriva dall'atto 1)</p> <p>2. [REDACTED]
dall'impianto al 28/04/1993
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)</p> <p>3. [REDACTED]
dall'impianto al 28/04/1993
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)</p> <p>1. [REDACTED]
dal 28/04/1993 al 12/04/2004
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 2)</p> <p>[REDACTED]
dal 12/04/2004
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 3)</p> | <p>1. Impianto meccanografico del 30/06/1987</p> <p>2. SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 28/04/1993 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Sede COSENZA (CS) Repertorio n. 1718 - UR Sede COSENZA (CS) Registrazione Volume 4 n. 3437 registrato in data 04/11/1993 - USUCAPIONE Voltura n. 1669.1/1994 - Pratica n. 165448 in atti dal 04/06/2001</p> <p>3. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 12/04/2004 - UR Sede COSENZA (CS) Registrazione Volume 2004 n. 664 registrato in data 06/05/2004 - Voltura n. 6054.1/2004 - Pratica n. CS0131897 in atti dal 07/05/2004</p> |
|---|--|

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

- a) A/4: Abitazioni di tipo popolare
b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013
c) A/4: Abitazioni di tipo popolare



ALLEGATO N° 7



Firmato Da: CERAVOLO ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serialif: 4d03959b76c71490e610e005297



Cuore: (CS) COSENZA
Pg 178 / 48
Diversi loro: consult: 051.000 x.109.000 web/Protezione: prot.109.798172-31023
3.300-21001.10.50.206

L. Partizione: 10



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

ALLEGATO N° 8

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(N. DECRETO LEGGE 15 APRILE 1959 - N° 1502)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 13353334

Comune Cosenza (S. M. Spolito) Ditta [redacted]

Via Provinciale

barozzo

Separazione, nome, paternità del solo primo attestato

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA
PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(D.L. 15 APRILE 1959 - N° 1502)

COMUNE

di

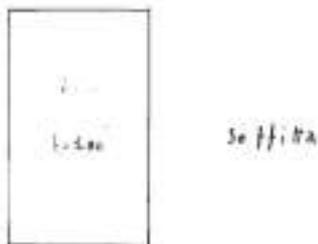
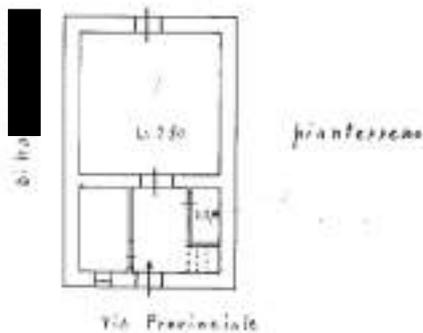
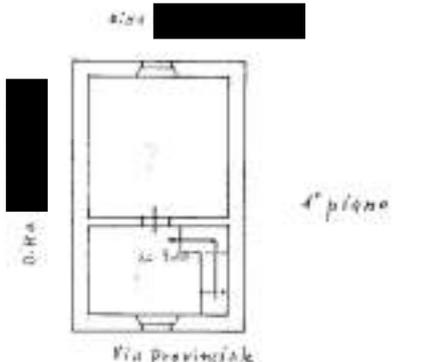
Tallencio di riscontro
DELLA

SCHEDA NUMERO

5877

13353334

AVVERTENZA: Il presente tallencio deve essere inserito a cura del dichiarante sulla planimetria corrispondente in ogni immobile denunciato con le presenti schede, da presentarsi ai sensi dell'articolo 7 del D. L. 15 aprile 1959 - N° 1502.



ORIENTAMENTO



SCALA di 1:200

Compilata da:

Procuratore dichiarante

(nome, cognome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de

della Provincia di

Data 8-2-1960 Firma: [redacted]

Arch. Alessandro Ceravolo
Via Pascaletti - Residence Paradiso, 43
87040 Mendicino (CS)
Tel. e fax 0984.637212 - cell. 340.2268360
alessandro.ceravolo@archiworldpec.it

**Al Responsabile dell'Ufficio Tecnico - Urbanistica
del Comune di COSENZA**

Oggetto: Procedura di espropriazione immobiliare n° 43/2023 R.G.E. Tribunale di
Cosenza - "BPER Banca spa c/ [REDACTED]"

Il sottoscritto Arch. Alessandro Ceravolo, nato a Soriano Calabro (VV) il 13/04/1966 e residente a Mendicino (CS) in Via Pascaletti n° 43, Cod. fisc. CRV LSN 66D13 I854P, in qualità di CTU nella procedura in oggetto indicata, al fine di poter rispondere compiutamente ai quesiti posti dal G.E.

CHIEDE

alla S.V. il rilascio in copia della seguente documentazione relativa all'immobile sito nel Comune di Cosenza, fraz. Sant'Ippolito, Strada A n° 30, identificato in catasto al Foglio n° 40 con particella 18 [in testa a [REDACTED]]

- Concessione edilizia/Permesso di costruire;
- Elaborati di progetto;
- Eventuali ulteriori titoli edilizi con elaborati di progetto;
- Certificato di abitabilità e/o agibilità;

Il sottoscritto, attesa l'urgenza del rilascio della documentazione richiesta, rimane fiducioso di un Vs sollecito riscontro.

Allega in copia alla presente:

- ✓ Visura storica catastale dell'immobile;
- ✓ Estratto di mappa con indicazione dell'immobile;
- ✓ Decreto di nomina del 14/09/2023.

Distinti saluti.

Mendicino, 27/09/2023

Il C.T.U.
Arch. Alessandro Ceravolo

Firmato digitalmente da
Alessandro Ceravolo

CN = Ceravolo Alessandro
O = Ordine degli Architetti di
Vibo Valentia
C = IT



**Procedura di espropriazione immobiliare n° 43/2023 R.G.E. Tribunale di Cosenza -
"BPER Banca spa c/ [REDACTED]". Richiesta documentazione Ufficio Tecnico
Urbanistica**

Da posta-certificata@pec.aruba.it <posta-certificata@pec.aruba.it>

A alessandro.ceravolo@archiworldpec.it <alessandro.ceravolo@archiworldpec.it>

Data mercoledì 27 settembre 2023 - 11:04

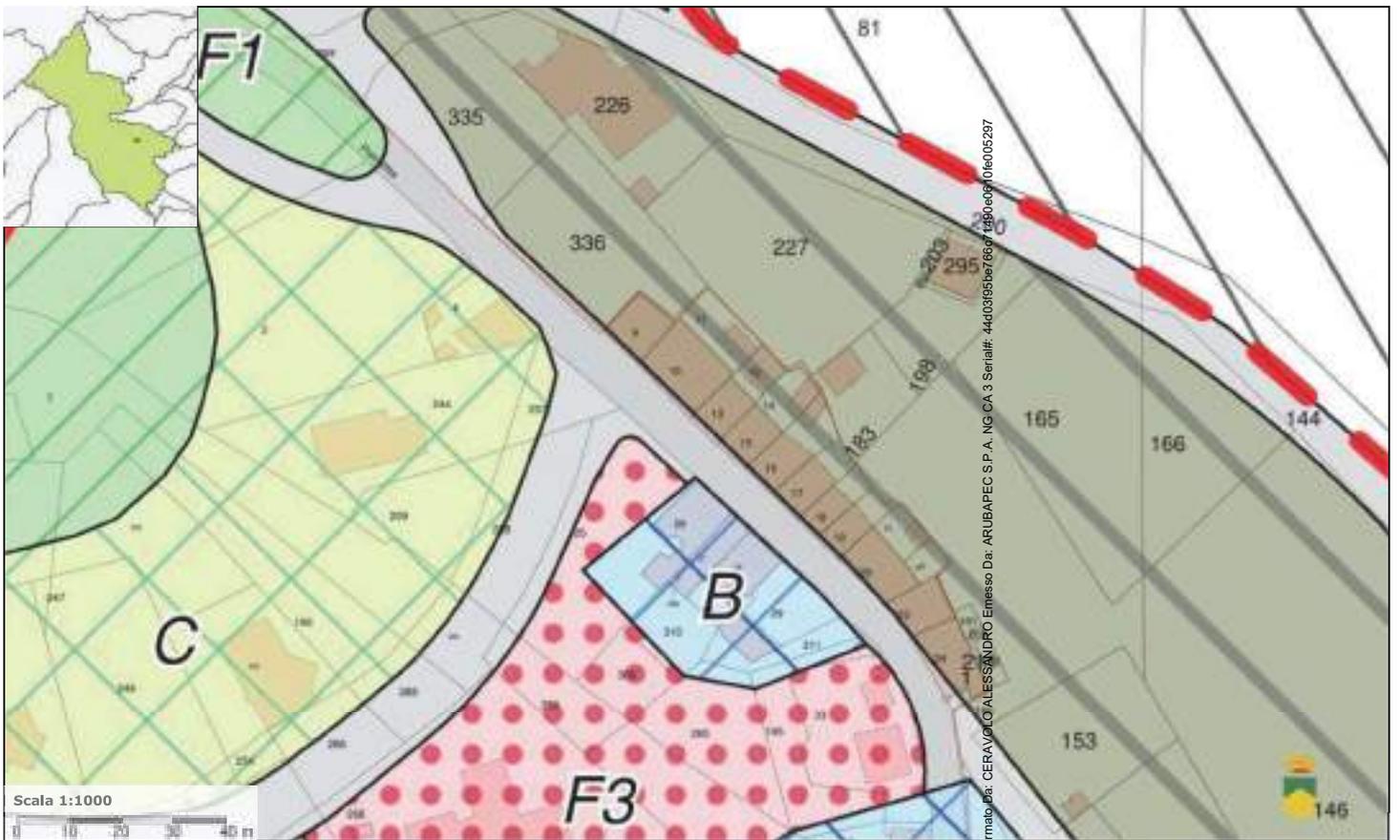
Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 27/09/2023 alle ore 11:04:44 (+0200) il messaggio
"Procedura di espropriazione immobiliare n° 43/2023 R.G.E. Tribunale di Cosenza - ?BPER Banca
spa c/ [REDACTED] richiesta documentazione Ufficio Tecnico Urbanistica" proveniente da
"alessandro.ceravolo@archiworldpec.it"
ed indirizzato a "comunedicosenza@superpec.eu"
è stato consegnato nella casella di destinazione.
Identificativo messaggio: opec21010.20230927110443.41095.178.1.58@pec.aruba.it

dati-cert.xml
post-cert.eml
smime.p7s

ALLEGATO N° 10





Visualizza Normativa

P.P. "S. Ippolito - Borgo Partenope" - G (Aree sottoposte a particolari prescrizioni)

art.26 - Zone G

Le zone G corrispondono a quelle porzioni di territorio escluse dall'edificazione dall'Ufficio del Genio Civile (parere n. 2934 del 5 marzo 1993 - cfr. TAV. 4-1, 4-2, 4-3, 4-4, 4-5, 4-6 allegate allo stesso parere).

In tali zone in periodo di vigenza dello strumento urbanistico - l'utilizzazione delle aree potrà essere ammessa dove sia possibile verificare i requisiti di idoneità geomorfologica supportati da indagini geognostiche e analisi geotecniche da cui emerga l'assenza del rischio geologico.

In ogni caso sarà possibile che le previsioni volumetriche delle aree sottratte all'utilizzazione per rischio geomorfologico siano considerate possibili sulle superfici per le quali le condizioni di assenza di rischio geologico risultino accertate.

Nell'Eventualità, le porzioni di aree riconosciute idonee potranno essere utilizzate in base alla normativa dell'ambito urbanistico di appartenenza, se piano particolareggiato o zona agricola. Negli altri casi si applicheranno gli indici ed i parametri delle zone C3 per come definiti dalle presenti norme.

ALLEGATO N° 12



Visualizza Normativa

Piano Particolareggiato "S. Ippolito - Borgo Partenope" (Delibera Adozione C.C. n.9 del 14/02/2002)

P.P. "S. Ippolito - Borgo Partenope" (Delibera Adozione C.C. n.9 del 14/02/2002)

Zone C - Espansione

La Variante Generale al P.R.G. approvata con D.P.G.R. n°856 del 19/12/1995 disponeva all'Art. n°40 delle N.T.A. "...l'Amministrazione Comunale, dopo la definitiva approvazione della Variante al P.R.G., verificherà la compatibilità dei piani esecutivi esistenti con lo strumento urbanistico generale."

L'Art. 17 delle stesse N.T.A. ha definito i nuovi indici e parametri urbanistici a cui i Piani esecutivi delle frazioni debbono conformarsi e precisamente:

- Lm (lotto minimo) = 800 mq (per edifici isolati);
- It (indice territoriale) = 0,50 mc/mq;
- If (indice fondiario) = 0,73 mc/mq;
- H (altezza massima) = 7,50 ml;
- Sup. coperta max = 1/6;
- VL (indice di visuale libera) = 0,5;
- Aree verdi di vicinato = 5,00 mq/100 mc;
- Aree per parcheggi = 5,00 mq/100 mc.

I fabbricati dovranno allinearsi a mt.5,00 dal bordo stradale. Per tutte le costruzioni previste nei Comparti da 1 a 4, è consentita la realizzazione di terrazzi coperti e, all'ultimo piano, logge; È vietata la realizzazione di balconi aggettanti; Fermo restante i parametri indicati nelle norme allegate al Piano Attuativo, nei Comparti è consentito un volume massimo fiscale pari a 600 mc per unità immobiliare posizionato come da planovolumetrico di progetto. Eventuali recinzioni devono essere realizzate con muretti in pietre a faccia vista con altezza massima di mt.1 con soprastante ringhiera. Sono consentite recinzioni in siepe o filari alberati. Altri elementi tipologici e quant'altro non previsto dalle presenti integrazioni, trovano indicazioni negli elaborati grafici e nelle N.T.A. del Piano Particolareggiato.

Rispetto ai P.P. riadottati con Delibera Consiliare n°5 del 13.02.79 Vistata dal CO.RE.CO il 13.7.79 n°38285, l'unica modifica rilevante è costituita dall'If che da 1,00 mc/mq originario è diventato nella variante generale 0,73 mc/mq.

L'ufficio, pertanto, nella verifica di compatibilità ha tenuto conto, principalmente, di questa riduzione d'indice e dello stato di fatto che, solo in pochi casi, ha richiesto una normativa specifica. Inoltre, è stata aggiunta una nuova zona, alla frazione di Borgo Partenope destinata ad espansione dalla variante generale; mentre alla frazione di S.Ippolito si è avuta una diminuzione di superficie residenziale già esclusa dall'edificazione secondo il parere del Genio Civile di Cosenza espresso ai sensi dell'art.13 della Legge n.64 e fatto proprio dal Consiglio Comunale con Delibera n.653 del 25/02/1970 e confermata dalla Variante al P.R.G. Nella Frazione di S. Ippolito sono state previste due nuove aree destinate a parcheggio, una vicina al Santuario e l'altra sul lato est della strada provinciale, su aree non destinate all'edificazione, rendendo quindi omogeneo il comparto (Zona di Completamento) compreso tra la strada provinciale e la variante ad ovest del centro abitato prevista dal nuovo strumento urbanistico. Tale modifica ha comportato il cambio da parcheggio e Verde Pubblico a Zona B di Completamento di un'area di circa mq.4500. Tanto, tuttavia, non incide sulla dotazione degli standard considerato l'abbassamento dell'indice di fabbricabilità in sede di approvazione della Variante Generale al P.R.G.

Zone B

Nelle zone di completamento, individuate nelle tavole del Piano Particolareggiato, si provvede per intervento diretto su di una superficie minima di mq 400 applicando i seguenti indici:

- If (indice fondiario) = 2,00 mc/mq;
- H (altezza massima) = 10,00 ml;
- Rapporto di copertura = 35%;
- VL (indice di visuale libera) = 0,5;
- Aree verdi di vicinato = 5,00 mq/100 mc;
- Aree per parcheggi = 5,00 mq/100 mc.

I fabbricati dovranno allinearsi, ove possibile, ai fabbricati esistenti o a mt.5,00 dal bordo stradale. Per tutte le costruzioni previste nei Comparti 2 e 5, è consentita la realizzazione di terrazzi coperti e, all'ultimo piano, logge; È vietata la realizzazione di balconi aggettanti; Fermo restante i parametri indicati nelle norme allegate al Piano Attuativo, nel presente comparto è consentito un volume massimo fiscale pari a 1200 mc per unità immobiliare, posizionato come da planovolumetrico di progetto. Eventuali recinzioni devono essere realizzate con muretti in pietre a faccia vista con altezza massima di mt.1 con soprastante ringhiera. Sono consentite recinzioni in siepe o filari alberati. Altri elementi tipologici e quant'altro non previsto dalle presenti integrazioni, trovano indicazioni negli elaborati grafici e nelle N.T.A. del Piano Particolareggiato.

Zone F3

Le Zone F3 nelle Frazioni di S. Ippolito e Borgo Partenope sono riservate alle opere e/o attrezzature sociali, commerciali e direzionali, di carattere pubblico, privato o misto pubblico e privato che contribuiscono ad elevare lo standard ed il livello dei servizi urbani.

In tali zone, la percentuale massima da destinare alla residenza è pari al 51% (quota assoluta inferiore a quella prevista dall'art.23 delle N.T.A. della Variante al P.R.G. pari al 30% max con un indice di 4,5 mq/mq) ed i parametri di riferimento sono i seguenti:

- If (indice fondiario) = 2,00 mc/mq;
- H (altezza massima) = 10,00 ml;
- Rapporto di copertura = 35%;
- VL (indice di visuale libera) = 0,5;
- Aree verdi di vicinato = 5,00 mq/100 mc;
- Aree per parcheggi = 10,00 mq/100 mc.

Per i fabbricati già esistenti, su aree non edificabili, è consentita la ristrutturazione, il restauro conservativo, l'ordinaria e straordinaria manutenzione, nonché la demolizione e ricostruzione con il mantenimento dei volumi e degli allineamenti esistenti.

Per quanto non espressamente previsto nella presente relazione si fa riferimento alle N.T.A. ed al Regolamento di P.R.G.

Le zone G riguardano le aree stralciate dall'edificazione secondo il parere del Genio Civile di Cosenza espresso ai sensi dell'art.13 della legge n.64 e fatto proprio dal Consiglio Comunale con Delibera n.653 del 25.02.1970 e confermato dallo stesso Genio Civile con parere n.2934 del 05/03/1993 allegato alla Variante al P.R.G. Vittorini.

Per i fabbricati già esistenti su tali aree è consentita la ristrutturazione, il restauro conservativo, l'ordinaria e straordinaria manutenzione, adeguamento sismico e piccoli incrementi di volumetrie ai fini di eventuale adeguamento igienico-sanitario.

Area di RISPETTO CIMITERIALE

Le zone sottoposte a vincolo cimiteriale comprendono il cimitero e le relative zone di rispetto. Nell'ambito delle zone di rispetto è vietato qualsiasi tipo di costruzione a norma dell'art. 338 del Testo Unico delle Leggi sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265 e legge 17 ottobre 1937 n. 983 e ss.mm.ii.



Ispezione telematica

Ispezione n. T180638 del 03/11/2023

per immobile

Richiedente CRVLSN

Dati della richiesta

Immobile : Comune di COSENZA (CS)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 40 - Particella 18
Periodo da ispezionare: dal 01/01/1985 al 03/11/2023
Ulteriori restrizioni:
Periodo da ispezionare: dal 01/01/1985 al 03/11/2023

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 18/12/1990 al 02/11/2023

Elenco immobili

Comune di COSENZA (CS) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0040 Particella 00018 Subalterno -

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 18/02/1994 - Registro Particolare 4196 Registro Generale 4730
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1718 del 27/08/1993
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI ACQUISTO PER USUCAPIONE
Nota disponibile in formato immagine
2. ISCRIZIONE del 23/06/2004 - Registro Particolare 2456 Registro Generale 17175
Pubblico ufficiale POSTERARO FABIO Repertorio 51873 del 22/06/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 931 del 28/02/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)
3. TRASCRIZIONE del 25/06/2007 - Registro Particolare 15860 Registro Generale 24565
Pubblico ufficiale GISONNA MARIA Repertorio 1173/841 del 22/06/2007
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Nota disponibile in formato elettronico
4. ISCRIZIONE del 25/06/2007 - Registro Particolare 5972 Registro Generale 24566
Pubblico ufficiale GISONNA MARIA Repertorio 1173/841 del 22/06/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico

ALLEGATO N° 13

Direzione Provinciale di COSENZA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 03/11/2023 Ora 13:17:18
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T180638 del 03/11/2023

per immobile

Richiedente CRVLSN

5. TRASCRIZIONE del 30/09/2008 - Registro Particolare 29200 Registro Generale 37804
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 664/2004 del 06/05/2004
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico

6. TRASCRIZIONE del 12/04/2023 - Registro Particolare 9114 Registro Generale 11766
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 728 del 23/03/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico



Direzione Provinciale di COSENZA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 03/11/2023 Ora 13:15:41
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

Ispezione n. T179860 del 03/11/2023

per dati anagrafici
Richiedente CRVLSN

Dati della richiesta

Cognome: [REDACTED]
Nome: [REDACTED]
Periodo da ispezionare: dal 01/01/1985 al 03/11/2023
Tipo di formalità: Tutte
Ulteriori restrizioni:
Periodo da ispezionare: dal 01/01/1985 al 03/11/2023

Situazione aggiornamento

Sezione 1:

Periodo informatizzato dal	18/12/1990	al	02/11/2023
Periodo recuperato e validato dal	-/-/1977	al	17/12/1990

Sezione 2:

Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al -/-/1977

ATTENZIONE: nella Sezione 2 vi possono essere annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Elenco omonimi

1. [REDACTED]
Luogo di nascita [REDACTED]
Data di nascita [REDACTED]

SONO PRESENTI ULTERIORI OMONIMI NON SELEZIONATI

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalità**Sezione 1** Periodo informatizzato dal 18/12/1990 al 02/11/2023 - Periodo recuperato e validato dal -/-/1977 al 17/12/1990

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 27/05/1999 - Registro Particolare 7890 Registro Generale 10925
Pubblico ufficiale FALSETTI FRANCESCO Repertorio 16709 del 21/05/1999
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in PIETRAFITTA(CS)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico

ALLEGATO N° 14

Ispezione telematica

Ispezione n. T179860 del 03/11/2023

per dati anagrafici

Richiedente CRVLSN

2. ISCRIZIONE CONTRO del 27/05/1999 - Registro Particolare 2039 Registro Generale 10926
Pubblico ufficiale FALSETTI FRANCESCO Repertorio 16711 del 21/05/1999
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in PIETRAFITTA(CS)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 3869 del 18/08/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)
3. ISCRIZIONE CONTRO del 23/06/2004 - Registro Particolare 2456 Registro Generale 17175
Pubblico ufficiale POSTERARO FABIO Repertorio 51873 del 22/06/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in COSENZA(CS)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 931 del 28/02/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)
4. ISCRIZIONE CONTRO del 07/10/2005 - Registro Particolare 14667 Registro Generale 39000
Pubblico ufficiale FALSETTI FRANCESCO Repertorio 23552/8312 del 06/10/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in PIETRAFITTA(CS)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
5. TRASCRIZIONE A FAVORE del 25/06/2007 - Registro Particolare 15860 Registro Generale 24565
Pubblico ufficiale GISONNA MARIA Repertorio 1173/841 del 22/06/2007
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Immobili siti in COSENZA(CS)
Nota disponibile in formato elettronico
6. ISCRIZIONE CONTRO del 25/06/2007 - Registro Particolare 5972 Registro Generale 24566
Pubblico ufficiale GISONNA MARIA Repertorio 1173/841 del 22/06/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in COSENZA(CS)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
7. TRASCRIZIONE A FAVORE del 30/09/2008 - Registro Particolare 29200 Registro Generale 37804
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 664/2004 del 06/05/2004



Direzione Provinciale di COSENZA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 03/11/2023 Ora 13:15:41
Pag. 3 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T179860 del 03/11/2023

per dati anagrafici
Richiedente CRVLSN

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Immobili siti in COSENZA(CS)
Nota disponibile in formato elettronico

8. TRASCRIZIONE CONTRO del 17/10/2014 - Registro Particolare 19033 Registro Generale 23620
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA UFF.GIUDIZIARIO Repertorio 1060 del 11/06/2014
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in PIETRAFITTA(CS)
Nota disponibile in formato elettronico
9. TRASCRIZIONE CONTRO del 12/04/2023 - Registro Particolare 9114 Registro Generale 11766
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 728 del 23/03/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in COSENZA(CS)
Nota disponibile in formato elettronico

Sezione 2 Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al -/-/1977
Potrebbero essere presenti annualita' non completate e/o formalita' non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Nessuna formalita presente.



Ispezione telematica

Richiedente CRVLSN
n. T1 221236 del 03/11/2023
Inizio ispezione 03/11/2023 13:14:36
Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 24565
Registro particolare n. 15860
Presentazione n. 90 del 25/06/2007

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 22/06/2007
Notaio GISONNA MARIA
Sede COSENZA (CS)
Numero di repertorio 1173/841
Codice fiscale GSN MRA 77E46 D086 W

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO PER CAUSA DI MORTE
Descrizione 303 ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Voltura catastale automatica NO

Atto mortis causa Data di morte 12/04/2004 Successione testamentaria -
Rinunzia o morte di un chiamato -

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 D086 - COSENZA (CS)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 40 Particella 18 Subalterno -
Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Consistenza 4.5 vani
Indirizzo VIA PROVINCIALE N. civico 78

Ispezione telematica

n. T1 221236 del 03/11/2023

Inizio ispezione 03/11/2023 13:14:36

Richiedente CRVLSN

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 24565

Registro particolare n. 15860

Presentazione n. 90 del 25/06/2007

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

Nato [REDACTED]

Sesso [REDACTED]

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 [REDACTED]

Nome [REDACTED]

Nato il [REDACTED]

Sesso [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

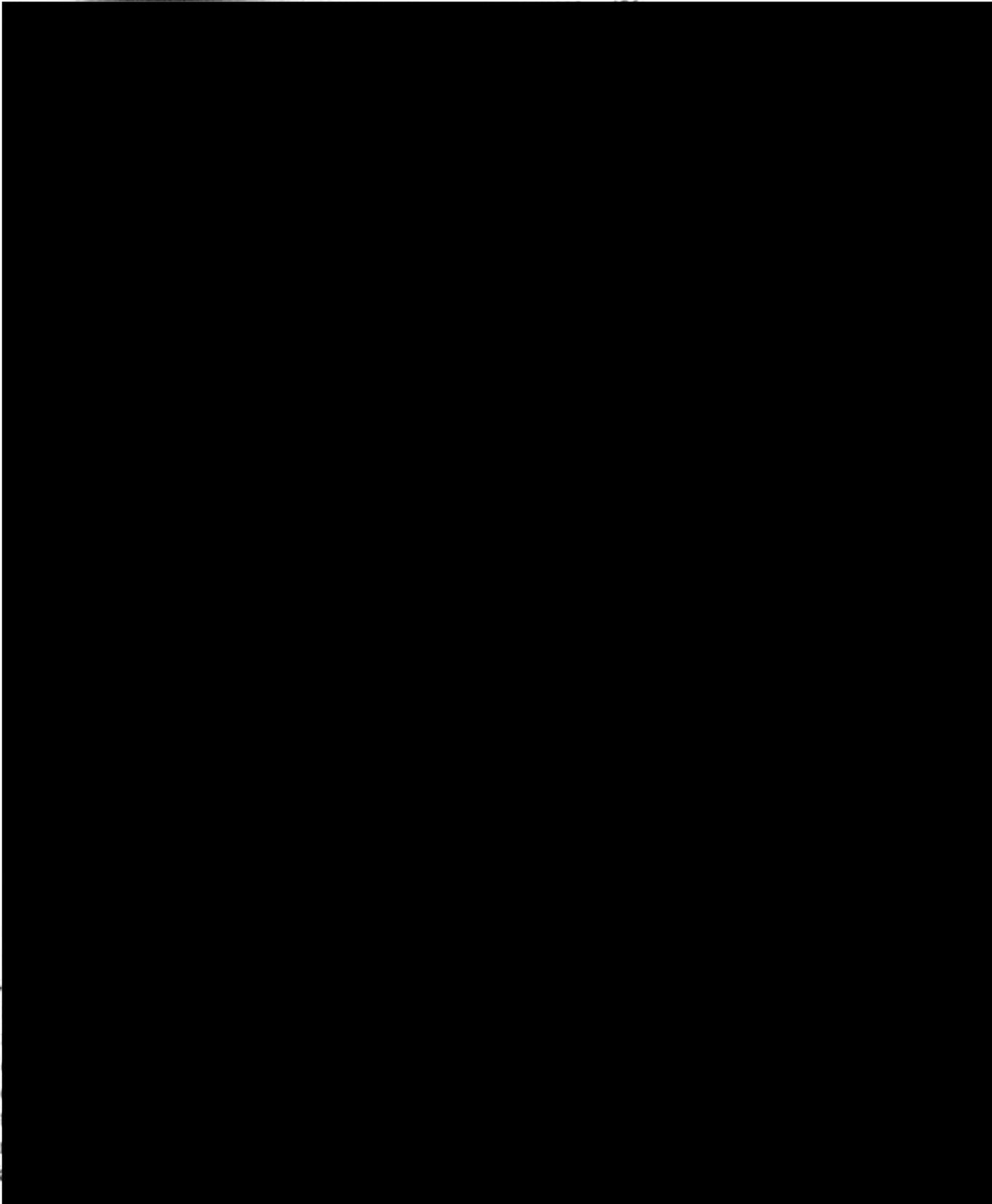
Per la quota di 1/1

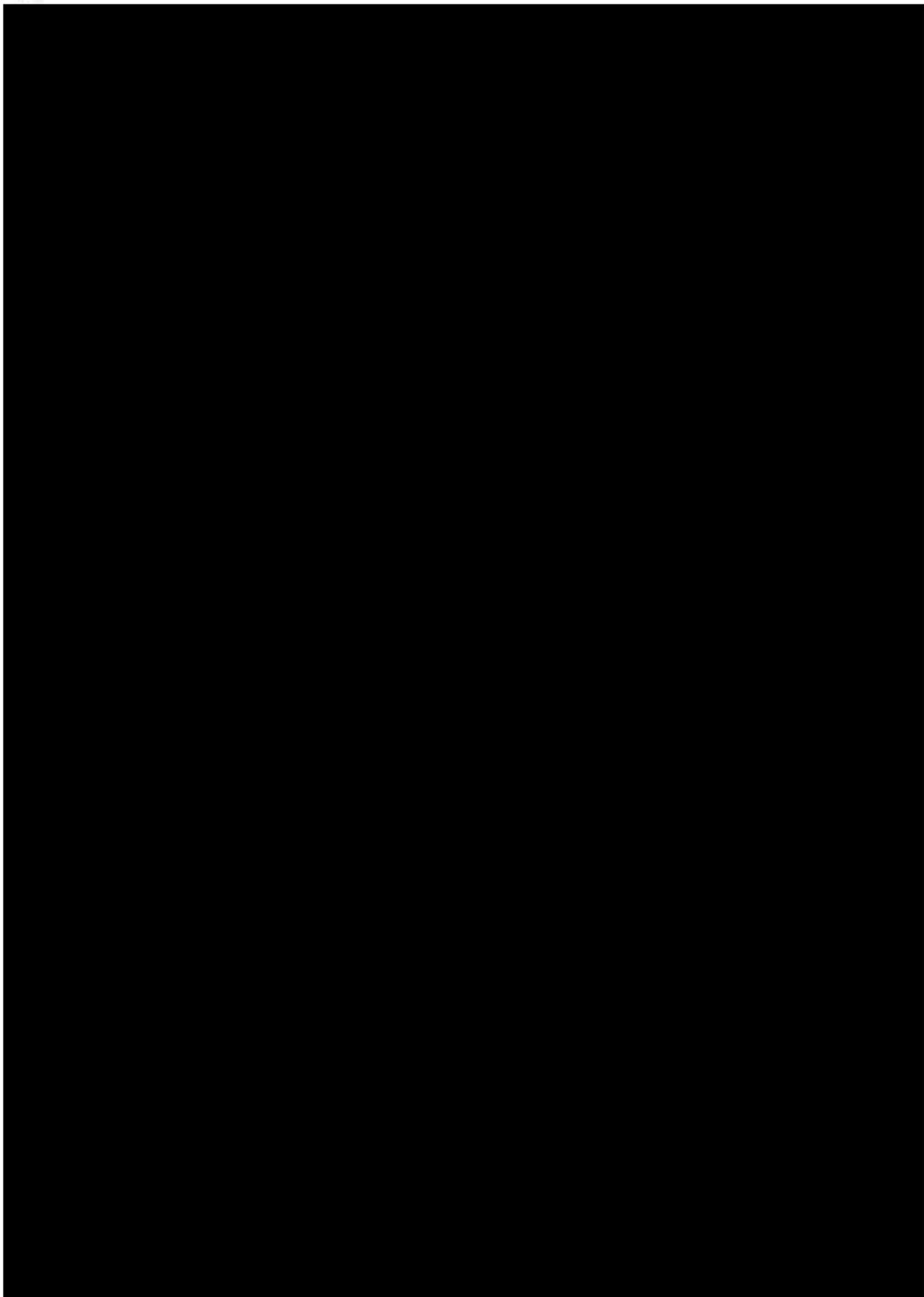
Sezione D - Ulteriori informazioni

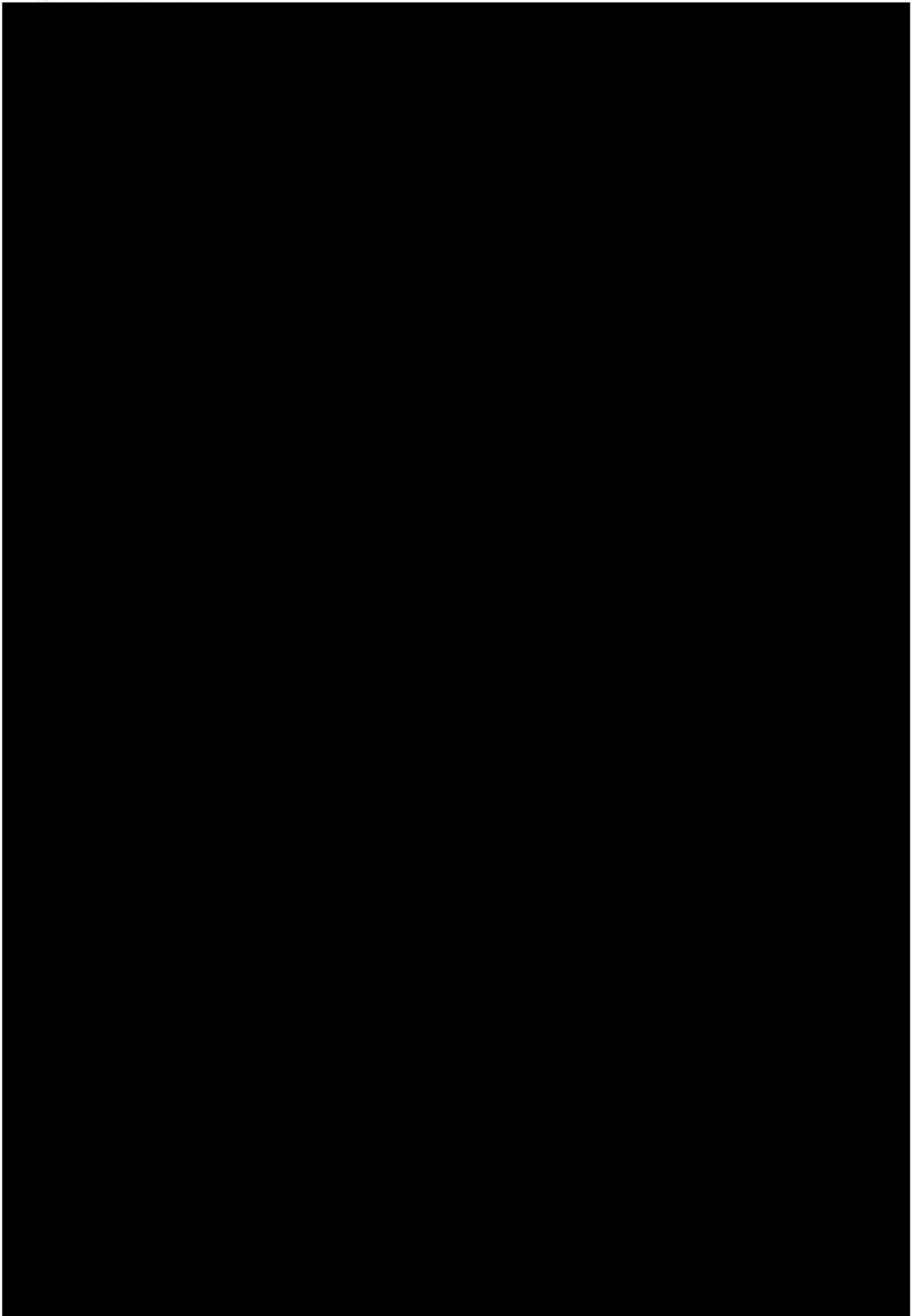
Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

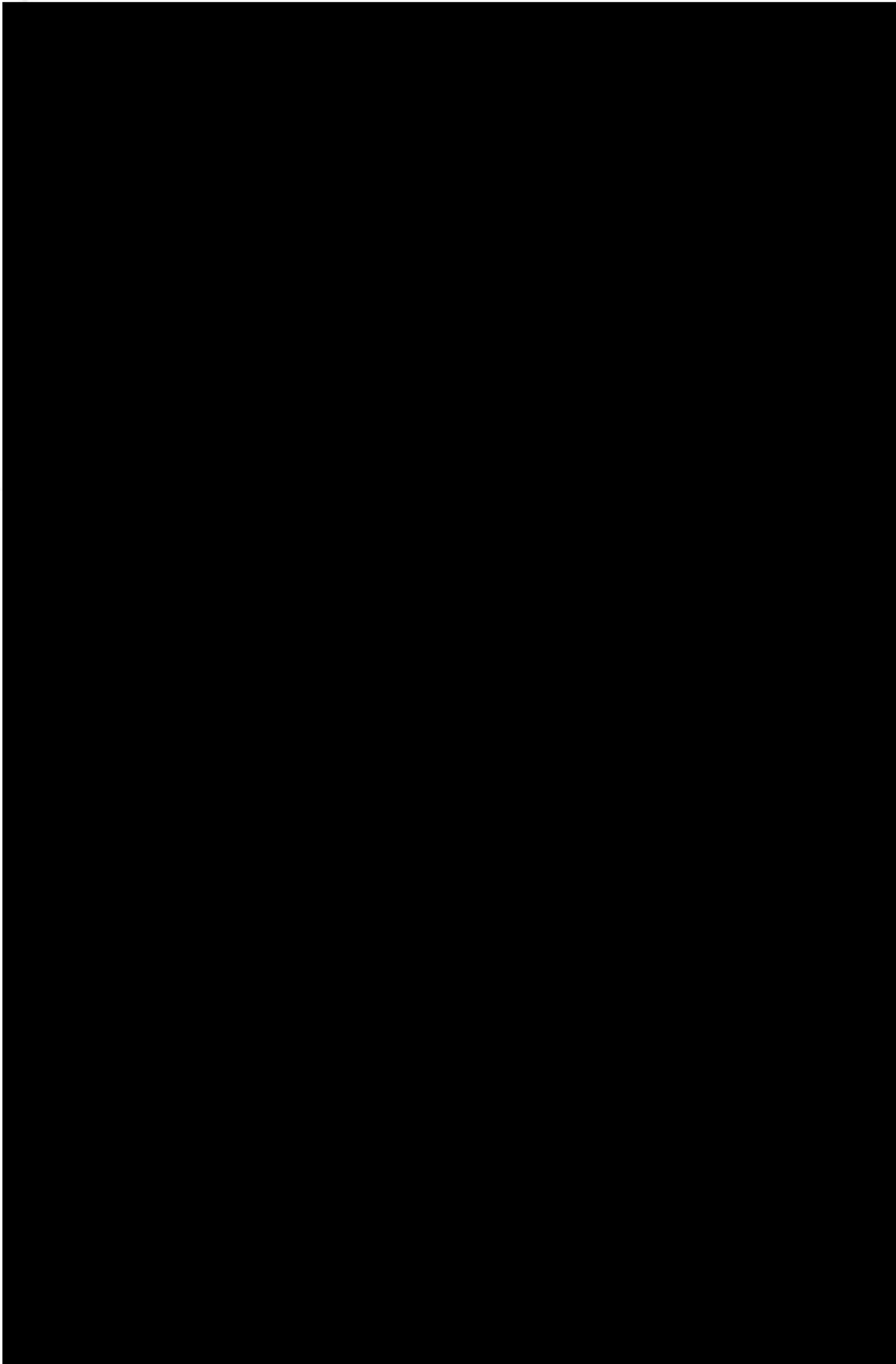


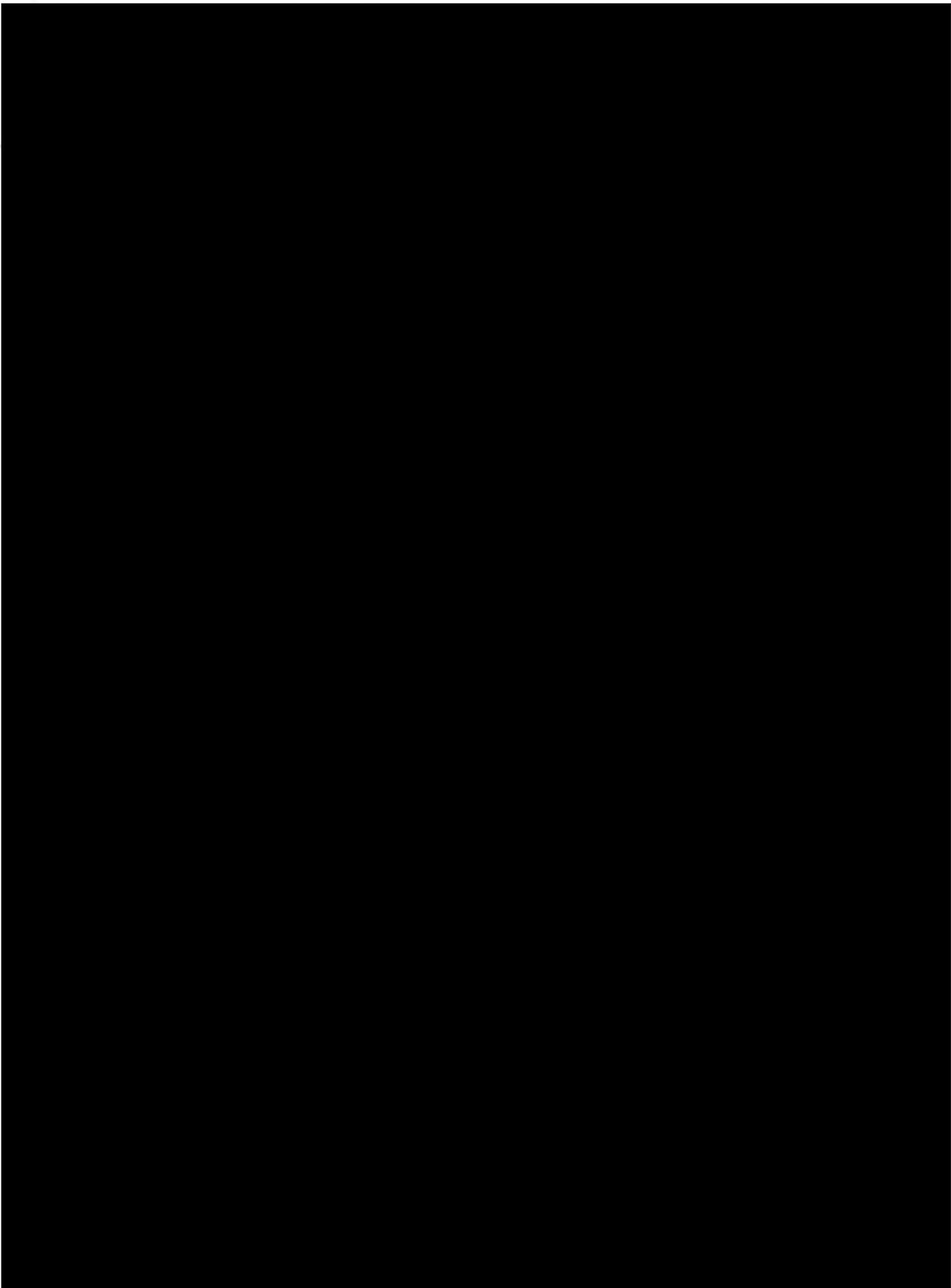
CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO







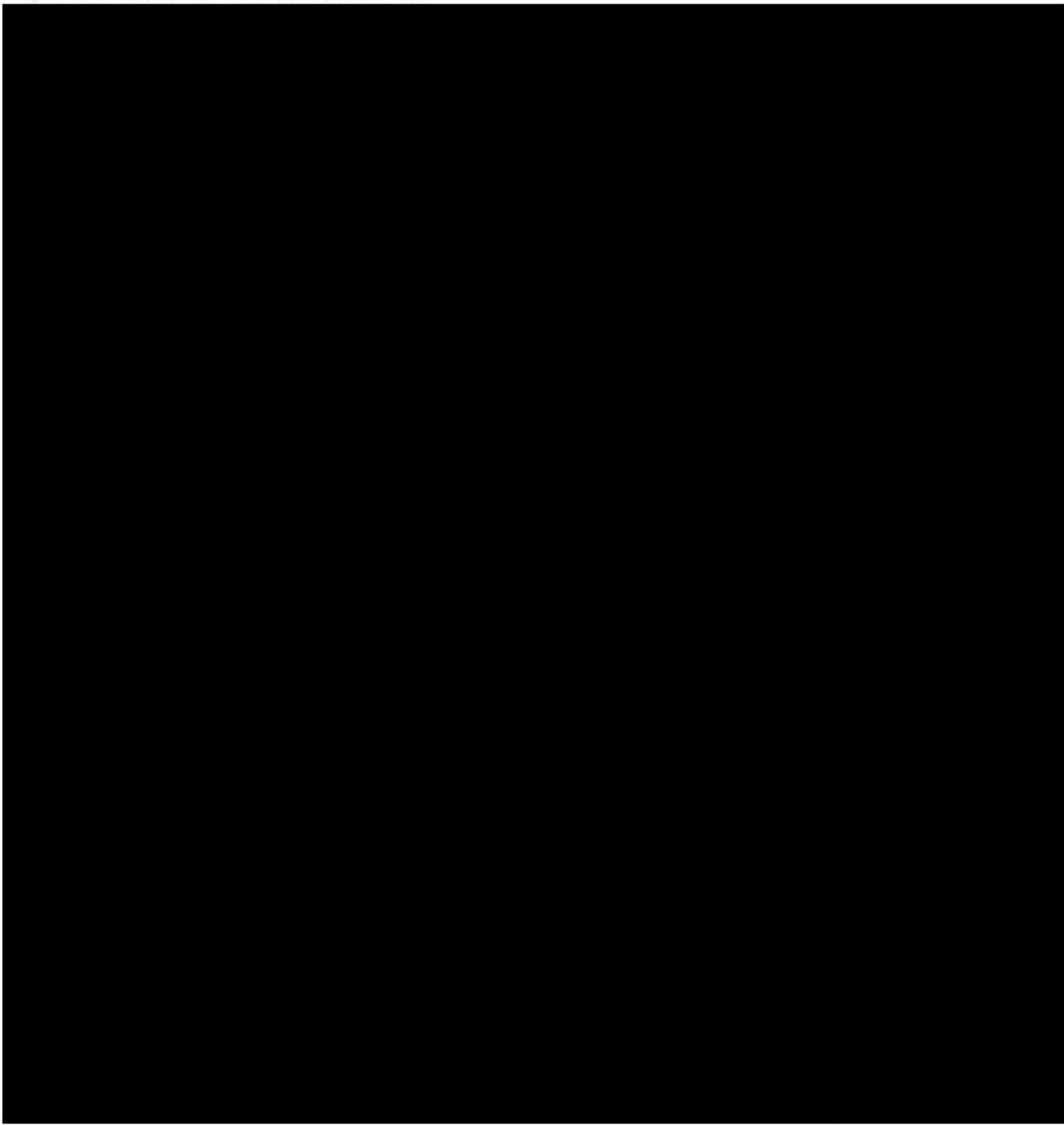




Firmato Da: CERAVOLO ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44d03f95be766c71490e0610fe005297

Digitale e di





Firmato Da: CERAVOLO ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 44d03f95be766c71490e0610fe005297



Arch. Alessandro Ceravolo
Via Pascaletti - Residence Paradiso, 43
87040 Mendicino (CS)
Tel. e fax 0984.637212 - cell. 340.2268360
alessandro.ceravolo@archiworldpec.it

Agenzia delle Entrate
Via Popilia
87100 Cosenza

Oggetto: Procedura di espropriazione immobiliare n° 43/2023 R.G.E. Tribunale di Cosenza - "BPER Banca spa c/ [REDACTED]
Richiesta contratti di locazione.

Il sottoscritto Arch. Alessandro Ceravolo, nato a Soriano Calabro (VV) il 13/04/1966 e residente a Mendicino (CS) in Via Pascaletti n° 43, Cod. fisc. CRV LSN 66D13 I854P, in qualità di CTU nella procedura in oggetto indicata, al fine di poter rispondere compiutamente ai quesiti posti dal G.E.

CHIEDE

alla S.V. di conoscere l'esistenza di eventuale contratto di locazione in essere riguardante l'unità immobiliare sita nel Comune di Cosenza in Via Strada A n° 78, identificata in catasto al Foglio n° 40 con particella 18 [in testa a [REDACTED]

Per quanto comunicato dal proprietario [REDACTED], nat [REDACTED]

[REDACTED] l'immobile è stato concesso in locazione alla Sig.ra [REDACTED]

Il sottoscritto, attesa l'urgenza del rilascio della documentazione richiesta, rimane fiducioso di un Vs sollecito riscontro.

Allega in copia alla presente decreto di nomina del 14/09/2023.

Distinti saluti.

Cosenza, il 27/09/2023

Il C.T.U.
Arch. Alessandro Ceravolo

Firmato digitalmente da
Alessandro Ceravolo

CN = Ceravolo Alessandro
O = Ordine degli Architetti di
Vibo Valentia
C = IT



**Procedura di espropriazione immobiliare n° 43/2023 R.G.E. Tribunale di Cosenza -
"BPER Banca spa c/ [REDACTED]". Richiesta contratti di locazione**

Da Posta Certificata Legalmail <posta-certificata@legalmail.it>

A **alessandro.ceravolo@archiworldpec.it** <alessandro.ceravolo@archiworldpec.it>

Data mercoledì 27 settembre 2023 - 11:08

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 27/09/2023 alle ore 11:08:44 (+0200) il messaggio "Procedura di espropriazione immobiliare n° 43/2023 R.G.E. Tribunale di Cosenza - "BPER Banca spa c/ [REDACTED]". Richiesta contratti di locazione" proveniente da "alessandro.ceravolo@archiworldpec.it" ed indirizzato a "dp.cosenza@pce.agenziaentrate.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.

Questa ricevuta, per Sua garanzia, è firmata digitalmente e la preghiamo di conservarla come attestato della consegna del messaggio alla casella destinataria.

Identificativo messaggio: opec21010.20230927110841.42671.41.1.54@pec.aruba.it

Delivery receipt

The message "Procedura di espropriazione immobiliare n° 43/2023 R.G.E. Tribunale di Cosenza - "BPER Banca spa c/ [REDACTED]". Richiesta contratti di locazione" sent by "alessandro.ceravolo@archiworldpec.it", on 27/09/2023 at 11:08:44 (+0200) and addressed to "dp.cosenza@pce.agenziaentrate.it", was delivered by the certified email system.

As a guarantee to you, this receipt is digitally signed. Please keep it as certificate of delivery to the specified mailbox.

Message ID: opec21010.20230927110841.42671.41.1.54@pec.aruba.it

postacert.eml
dati-cert.xml
smime.p7s





Direzione Provinciale di Cosenza

Ufficio Territoriale di Cosenza

Arch. Alessandro Ceravolo
Via Pascaletti 43, Residence Paradiso
87040 – Mendicino (CS)

Pec: alessandro.ceravolo@archiworldpec.it

**Oggetto: Richiesta di accesso a documenti amministrativi ex L. 241/90 -
Prot. AGE DP Cosenza n. 183770 del 28/09/2023.**

Vista la richiesta di accesso indicata in oggetto, effettuata dalla S.V. in qualità di C.T.U. nel procedimento di Esecuzione Immobiliare numero di Ruolo Generale 43/2023 RGE del Tribunale di Cosenza, con la quale si chiede di conoscere l'esistenza di eventuale contratto di locazione in essere riguardante l'unità immobiliare sita nel Comune di Cosenza in Via Strada A n° 78, identificata in Catasto al foglio n° 40 e particella 18, nel quale parti contraenti risultano essere i sig.ri [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), rispettivamente in qualità di locatore e conduttore, si fa presente che sulla base delle informazioni acquisite dalle interrogazioni dell'Anagrafe Tributaria **risulta** un contratto di locazione registrato in data 05.11.2020 al numero [REDACTED] lo stesso ha avuto durata dal 01.10.2020 al 30.09.2023. Lo stesso pur se scaduto, potrà essere prorogato per altri due anni entro 30 giorni dalla data di scadenza, per come prevede la normativa che disciplina le locazioni, nella fattispecie art. 17 DPR 131/1986. Alla data odierna non risulta ancora presentata la richiesta di proroga del contratto sopra citato.

Funzionario referente: **Maurizio Lupinacci**
Tel. 0984.8453071

Firmato digitalmente
IL CAPO UFFICIO
Graziella PLATI' (*)

(*) "Firma su delega del Direttore Provinciale Giuseppe Sifonetti"

L'originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente



Arch. Alessandro Ceravolo
Via Pascaletti - Residence Paradiso, 43
87040 Mendicino (CS)
Tel. e fax 0984.637212 - cell. 340.2268360
alessandro.ceravolo@archiworldpec.it

**Al Responsabile dell'Ufficio Anagrafe
del Comune di COSENZA**

Oggetto: Procedura di espropriazione immobiliare n° 43/2023 R.G.E. Tribunale di Cosenza - "BPER Banca spa c/ [REDACTED]
Richiesta certificati storici di residenza.

Il sottoscritto Arch. Alessandro Ceravolo, nato a Soriano Calabro (VV) il 13/04/1966 e residente a Mendicino (CS) in Via Pascaletti n° 43, Cod. fisc. CRV LSN 66D13 I854P, in qualità di CTU nella procedura in oggetto indicata, al fine di poter rispondere compiutamente ai quesiti posti dal G.E.

CHIEDE

il rilascio dei certificati storici di residenza delle sigg.re:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Il sottoscritto, attesa l'urgenza del rilascio della documentazione richiesta, rimane fiducioso di un Vs sollecito riscontro.

Allega in copia alla presente:

- ✓ Decreto di nomina del 14/09/2023;

Distinti saluti.

Cosenza, il 27/09/2023

Il C.T.U.
Arch. Alessandro Ceravolo

Firmato digitalmente da
Alessandro Ceravolo
CN = Ceravolo Alessandro
O = Ordine degli Architetti di
Vibo Valentia
C = IT



**Procedura di espropriazione immobiliare n° 43/2023 R.G.E. Tribunale di Cosenza.
Richiesta certificati Ufficio Anagrafe**

Da posta-certificata@pec.aruba.it <posta-certificata@pec.aruba.it>

A alessandro.ceravolo@archiworldpec.it <alessandro.ceravolo@archiworldpec.it>

Data mercoledì 27 settembre 2023 - 11:12

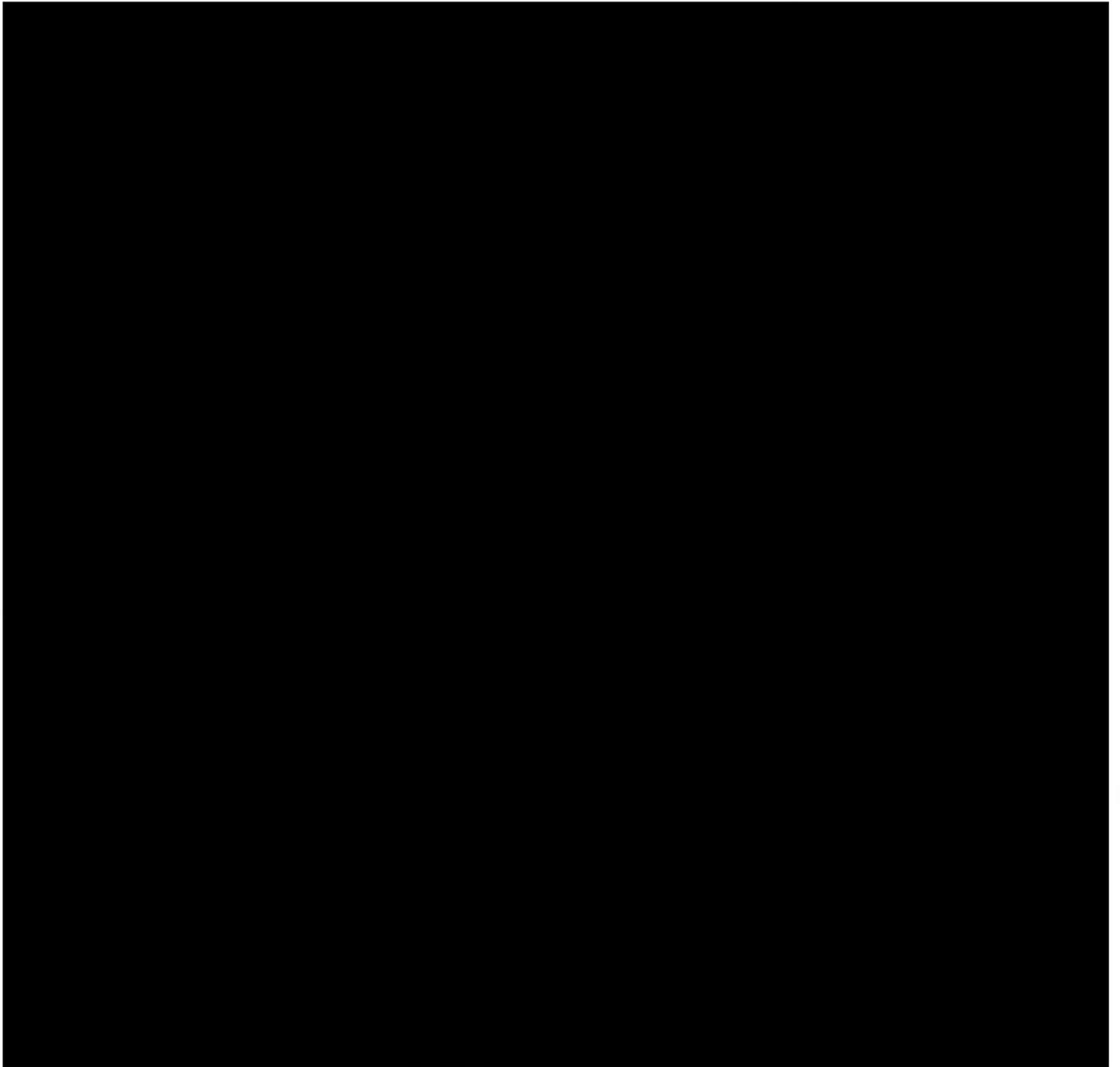
Ricevuta di avvenuta consegna

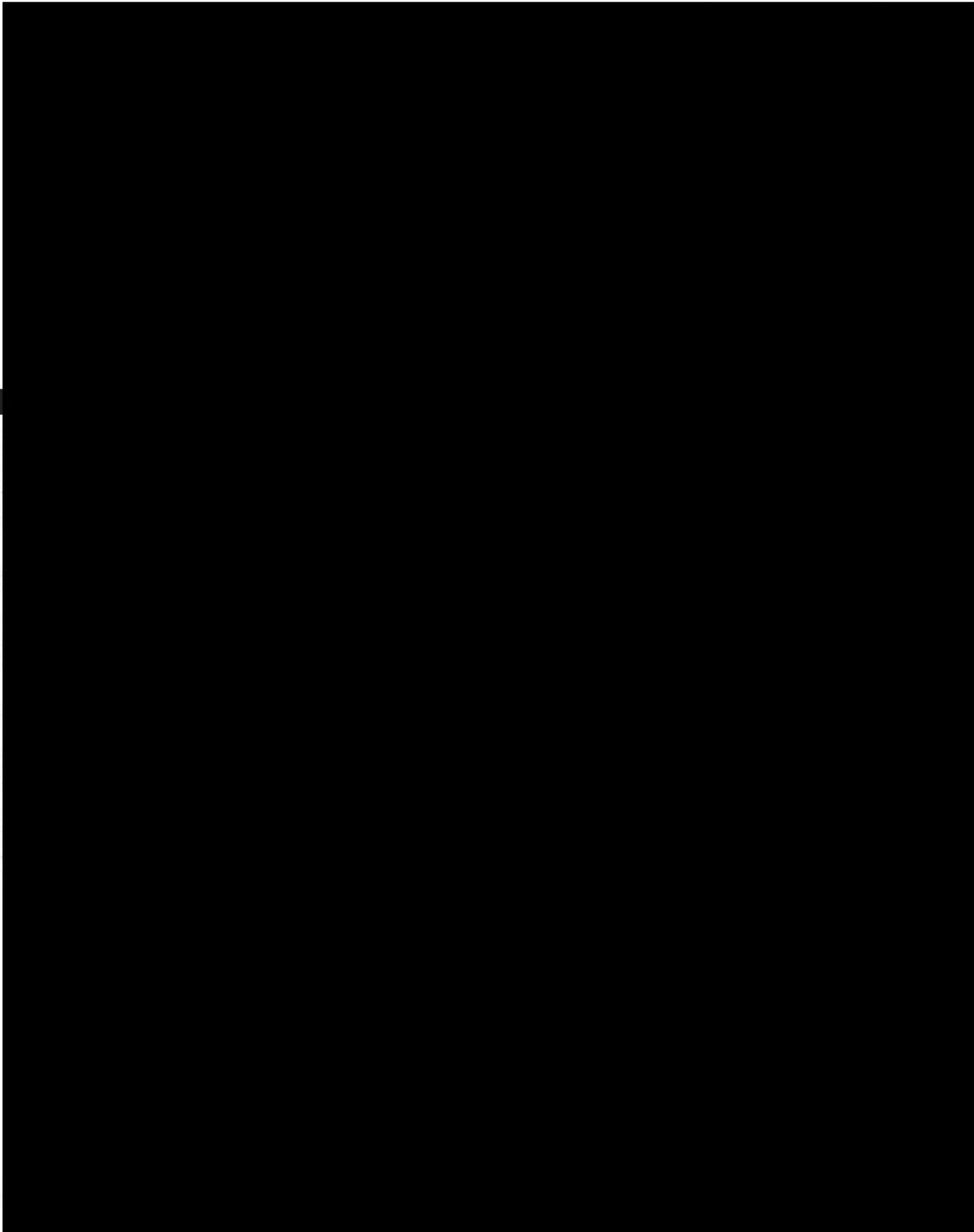
Il giorno 27/09/2023 alle ore 11:12:46 (+0200) il messaggio
"Procedura di espropriazione immobiliare n° 43/2023 R.G.E. Tribunale di Cosenza. Richiesta
certificati Ufficio Anagrafe" proveniente da "alessandro.ceravolo@archiworldpec.it"
ed indirizzato a "comune.pietrafitta.cs@pec.it"
è stato consegnato nella casella di destinazione.
Identificativo messaggio: opec21010.20230927111246.41513.161.1.59@pec.aruba.it

dati-cert.xml
postacert.eml
smime.p7s

ALLEGATO N° 21









Interroga mappa

Catasto

Tipologia	Comune	Sezione	Foglio	Mappale
Terreni	Cosenza (CS)		40	18
Fabbricati	Cosenza (CS)		40	18+

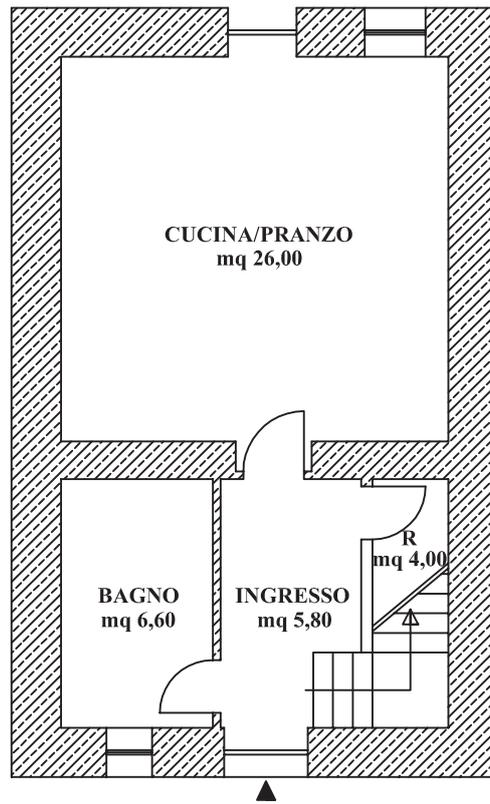
Vincolo Beni Culturali e Paesaggistici

Zona	Descrizione	Atto Istitutivo	Dettagli	Note
Art.136 - Immobili ed aree di notevole interesse pubblico	Immobili ed aree che hanno cospicui caratteri di bellezza e valore naturale, storico, estetico, tradizionale e panoramico	06/1992	Zona di notevole interesse pubblico	

Firmato Da: CERAVOLO ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4d031f8e7871490e06106e005297



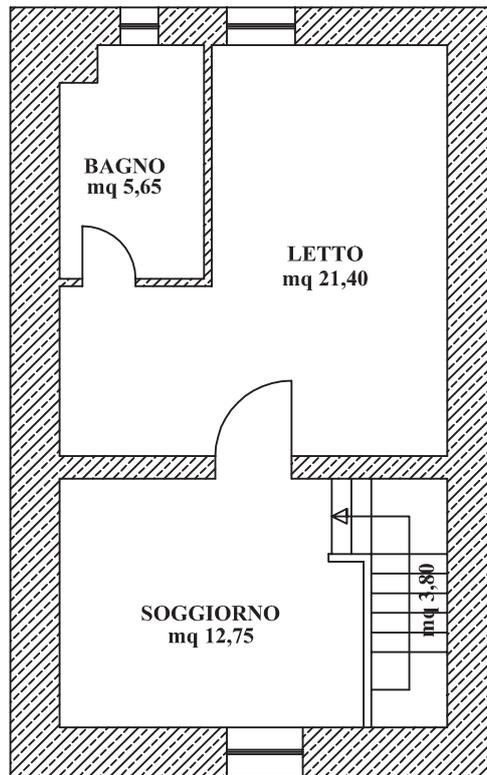
ALLEGATO N° 24



Via Strada A

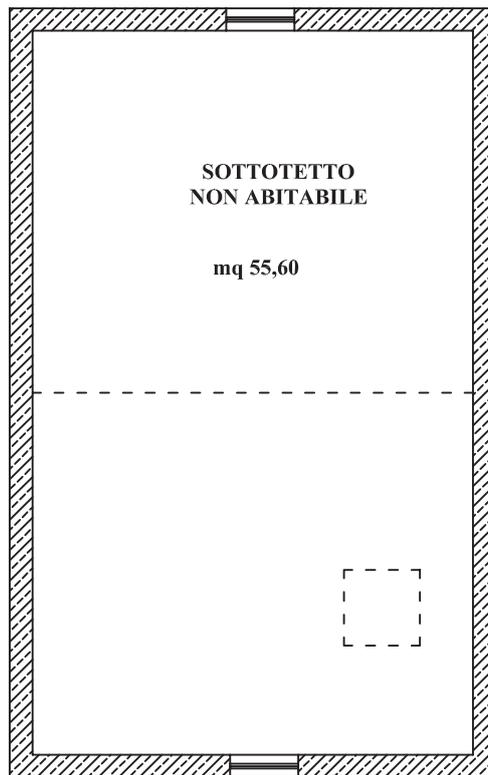
**PIANTA PIANO TERRA
scala 1 : 100**





PIANTA PIANO PRIMO
scala 1 : 100





PIANTA SOTTOTETTO
scala 1 : 100



TRIBUNALE DI COSENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento di esecuzione immobiliare: 43/2023 R.G.E.

G.E.: Dott. Giuseppe Sicilia

Promosso da: **BPER Banca S.p.A.**
(Avv. Ernesto Giardino)

Contro: 

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Il CTU
Arch. Alessandro Ceravolo





Foto n° 1 e 2 - Vista esterna da Via Ex Provinciale





Foto n° 3 - Vista esterna da Via Ex Provinciale



Foto n° 4 - Ingresso (piano terra)

Firmato Digitalmente da: PIERPAOLO ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4d03095be76c71490e0610e005287





Foto n° 5 e 6 - Bagno (piano terra)

Firmato Da: CER
ID: 40303656766c71490e0610e005297





Foto n° 7 e 8 - Cucina/Pranzo (piano terra)





Foto n° 9 e 10 - Scala di collegamento fra piano terra e piano primo

Firmato Da: CERAVOLO ALESSANDRO Ermesso Da: ARUBAPEC S.P.A. - NG CA 3 Serialità: 4d03f95be766c71490e06106e005297





Foto n° 11 e 12 - Soggiorno (piano primo)





Foto n° 13 e 14 - Letto (piano primo)





Foto n° 15 e 16 - Bagno (piano primo)

Firmato Da: CERAVOLO ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4d03f95be766c71490e0610e0052b7





Foto n° 17 e 18 - Botola di accesso al sottotetto (piano primo)





Foto n° 19 - Vista esterna lato nord-est



Foto n° 20 - Area esterna di pertinenza esclusiva

