

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

PERIZIA GIUDIZIARIA

stima dei beni pignorati

Proc n. 40/2014 R.Esec.

vertente tra

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

contro

G.E. Dott. Giuseppe Greco

Il C.T.U.

Ing. Antonio Bonfilio



Indice

Indice	1
PREMESSA	3
Svolgimento delle Operazioni Peritali	4
RISPOSTE AI QUESITI	5
Immobile Foglio 26 particella 135 sub 19 (All.3)	5
Quesito n. 1 (Descrizione Sintetica).....	5
a- Ubicazione.....	5
b- caratteri generali e tipologici.....	5
c- Estensione.....	6
d- Identificazione Catastale.....	7
e- Confini.....	7
f- Natura del diritto in capo al debitore.....	7
g- Vincoli locativi.....	8
h- situazione urbanistica.....	8
Quesito n. 2 (Regolarità Urbanistica).....	9
Quesito n.3 (Limitazioni legali, vincoli, ecc.).....	9
Quesito n.4 (Valore di Mercato).....	10
Quesito n. 5 (Suddivisione in lotti).....	11
Quesito n. 6 (Regime fiscale).....	12
Immobile Foglio 26 particella 135 sub 20 (All.4)	12
Quesito n. 1 (Descrizione Sintetica).....	12
a- Ubicazione.....	12
b- caratteri generali e tipologici.....	13
c- Estensione.....	14
d- Identificazione Catastale.....	14
e- Confini.....	15
f- Natura del diritto in capo al debitore.....	15
g- Vincoli locativi.....	15
h- situazione urbanistica.....	15
Quesito n. 2 (Regolarità Urbanistica).....	16
Quesito n.3 (Limitazioni legali, vincoli, ecc.).....	17
Quesito n.4 (Valore di Mercato).....	17
Quesito n. 5 (Suddivisione in lotti).....	18
Quesito n. 6 (Regime fiscale).....	19
Immobile Foglio 26 particella 135 sub 19 (All.5)	19
Quesito n. 1 (Descrizione Sintetica).....	19
a- Ubicazione.....	19
b- caratteri generali e tipologici.....	19
c- Estensione.....	20
d- Identificazione Catastale.....	21
e- Confini.....	21
f- Natura del diritto in capo al debitore.....	21



g- Vincoli locativi.....	22
h- situazione urbanistica.....	22
Quesito n. 2 (Regolarità Urbanistica).....	23
Quesito n.3 (Limitazioni legali, vincoli, ecc.).....	23
Quesito n.4 (Valore di Mercato).....	24
Quesito n. 5 (Suddivisione in lotti).....	25
Quesito n. 6 (Regime fiscale).....	25
Conclusioni e prospetto riassuntivo	26
Allegati	32
1 – Verbali di sopralluogo.....	32
2 – Contesto Urbanistico e Territoriale.....	33
3 – Elaborati Magazzino sub. 19 (Piante, Superfici).....	34
4 – Elaborati Porticato sub. 20 (Piante, Superfici).....	35
5 – Elaborati Appartamento sub. 22 (Piante, Superfici).....	36
6 – Documentazione fotografica.....	37
7 – Documentazione Catastale.....	38
8 – Atto di compravendita.....	39
9 – Documentazione Urbanistica (Conc., Abitabilità, ecc.).....	40
10 – Documentazione art. 567 c.p.c.....	41
11 – Corrispondenza/Varie.....	42



TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PREMESSA

Il Giudice dell'Esecuzione, dott. Giuseppe Greco ha conferito, con nomina del **11 Febbraio 2015** al sottoscritto **ing. Antonio Bonfilio**, con studio tecnico in via G. Ungaretti n. 55 a Rende (CS), l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio, nella procedura d'espropriazione immobiliare n. 40/2014 R.Esec. promossa da **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. contro i sig.ri**

In occasione del giuramento svoltosi il 10 Novembre 2015, al sottoscritto sono stati posti i seguenti quesiti dal G.E. dott. Giuseppe Greco:

1. descrivere sinteticamente i beni oggetto di pignoramento, corredandoli, se del caso, con rilievi fotografici e planimetrici, ed accertare la consistenza degli stessi/ nonché la corrispondenza o meno con i dati catastali risultanti dalla trascrizione del pignoramento, dalle trascrizioni e iscrizioni anteriori; la descrizione dovrà contenere per ciascun bene pignorato, i seguenti elementi:
 - a. ubicazione;
 - b. caratteri generali e tipologici;
 - c. estensione;
 - d. identificazione catastale;
 - e. confini;
 - f. natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile;
 - g. vincoli locativi (precisando la data del contratto e della registrazione) e situazione di possesso;
 - h. situazione urbanistica, precisando gli estremi degli strumenti urbanistici in vigore, le destinazioni d'uso previste, le eventuali possibilità di edificazione, ampliamento, cambiamento di destinazione d'uso, ristrutturazione, ecc.;
2. accertare se i fabbricati siano conformi o meno alla concessione edilizia (e, ove possibile, precisare il costo dell'eventuale condono edilizio);
3. stabilire, sulla scorta dei documenti prodotti, se l'immobile sia soggetto a limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù o vincoli reali di ogni genere e verificare la regolarità della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 Cod. Proc. Civ. eventualmente completandola (in particolare ricostruendo la continuità, per un periodo non inferiore al ventennio, dei passaggi di proprietà relativi al bene).
4. determinare il valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento; nell'ipotesi di bene indiviso, precisare se l'immobile stesso sia divisibile e, in caso contrario, determinare il valore della quota pignorata.
5. suggerire l'opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati indicandone i motivi;
6. indicare il regime fiscale cui verrà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento dei beni oggetto della stima (imposta di registro o I.V.A.) allegando certificazione rilasciata dall'esecutato;
7. redigere un prospetto riassuntivo nel quale riporti:
 - a. la descrizione dei beni pignorati, evidenziando quale sia l'attuale identificazione catastale e le eventuali differenze con gli identificativi



- catastali risultanti dal pignoramento;
- b. le limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù, vincoli reali di ogni genere e vincoli locativi insistenti sui beni pignorati.

Svolgimento delle Operazioni Peritali

Dopo un attento studio del fascicolo d'ufficio ritirato presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cosenza per reperire i dati essenziali, necessari per espletare il mandato conferitogli, il sottoscritto C.T.U. si è recato presso gli uffici competenti (Agenzia delle Entrate di Cosenza, Comune di Cosenza, Archivio Notarile) al fine di acquisire la documentazione indispensabile per rispondere ai quesiti del G.E.

Il primo sopralluogo per lo svolgimento delle operazioni peritali è stato fissato per il giorno 14.12.2015. E' stata predisposta all'uopo apposita comunicazione, inviata alle parti a mezzo racc. A/R e posta elettronica laddove disponibile (Allegato 11 - Corrispondenza).

La raccomandata inviata al sig. _____ è ritornata al mittente con la motivazione "destinatario sconosciuto". Tempestivamente il sottoscritto si è recato prima in corrispondenza del fabbricato per verificarne gli identificativi toponomastici e la presenza della cassetta postale del sig. _____.

Successivamente, ha predisposto nuova raccomandata A/R con l'esatto indirizzo, recandosi inoltre presso l'ufficio postale centrale per avere informazioni circa la mancata consegna della precedente comunicazione e garanzie su quella inviata contestualmente. All'ora ed alla data del sopralluogo nessuno si è presentato per consentire l'accesso agli immobili oggetto di causa. All'interno dell'area di pertinenza dell'immobile, opportunamente recintata, è stata rilevata la presenza di cani che mostravano atteggiamenti aggressivi. Non avendo intenzione di posticipare ulteriormente le operazioni peritali, tenuto conto dei tempi ristretti per l'espletamento del mandato, il sottoscritto ha ritenuto opportuno richiedere l'intervento delle Forze dell'Ordine. E' sopraggiunta quindi una volante della Polizia. Gli agenti hanno constatato la presenza del sottoscritto sui luoghi di cui è causa fino alle ore 12:00, ora in cui il sottoscritto si è allontanato dopo aver compilato il verbale (Allegati I). Nel pomeriggio è pervenuto presso lo studio del CTU un fax a firma del sig. _____ (Allegato 11 -

Corrispondenza), il quale si rendeva disponibile a concedere l'accesso dell'immobile in data 16.12.2015. Le operazioni peritali sono state quindi rinviate al 16.12.2015 alle ore 9:00. Alla data e all'ora indicate dal fax era presente la sig.ra _____ madre dei

sig.ri _____ la quale ha consentito l'accesso agli immobili e lo svolgimento delle operazioni peritali. Del sopralluogo è stato redatto apposito ulteriore verbale (Allegati I).



RISPOSTE AI QUESITI

Immobile Foglio 26 particella 135 sub 19

(All. 3)

Quesito n. 1 (Descrizione Sintetica)

a- Ubicazione

L'immobile oggetto di pignoramento è un magazzino al piano seminterrato facente parte di un più ampio fabbricato risalente agli anni '80, ubicato in Via G. Amantea a Cosenza, nelle vicinanze della Stazione dei Vigili del Fuoco e dell'Ospedale Civile dell'Annunziata, a circa 3 Km dallo svincolo autostradale di Cosenza Sud, a circa 2 Km dal centro commerciale "Due Fiumi" ed alla pedonale Corso Italia (già Corso Mazzini). L'area nelle immediate vicinanze dell'immobile, ad ovest rispetto a Viale della Repubblica, è caratterizzata dalla presenza di costruzioni realizzate dopo gli anni '70, con scarsa presenza di attività commerciali e vocazione spiccatamente residenziale. Il sottoscritto, per maggiore chiarezza, ha ritenuto opportuno indicare il fabbricato nel suo insieme in apposita foto satellitare (Allegato 2 – Inquadramento Territoriale) al fine di rendere più comprensibile lo stato dei luoghi.

E' stata rilevata difformità tra la descrizione attuale dei beni (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento. Sugli elaborati progettuali originari, il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto di pignoramento risulta edificato in via Sarnbiase. Identico indirizzo è riportato anche nella documentazione catastale. Tuttavia in base alla toponomastica comunale l'immobile è ubicato in Via G. Amantea n. 16 ed esclusivamente da Via G. Amantea risulta accessibile.

b- caratteri generali e tipologici

Il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto di pignoramento, è articolato in due distinti corpi di fabbrica giuntati tecnicamente ed identificati con il medesimo numero di mappale.

Il corpo a Sud (individuato negli elaborati progettuali come "Corpo "B"), accessibile da via G. Amantea, è autonomo rispetto a quello collocato a Nord, disponendo di due accessi (pedonale e carrabile) alla corte di pertinenza esclusiva comune a tutte le unità immobiliari facenti parte del medesimo corpo di fabbrica.

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato. Le pareti esterne sono realizzate con tamponatura in laterizio prevalentemente rivestite con piastrelle di colore bianco.



All'esterno il fabbricato, nel suo insieme, si presenta in discreto stato di conservazione, essendo necessari interventi puntuali di ripristino dell'intonaco deteriorato dagli agenti atmosferici.

La pertinenza esterna comune è costituita da un'area, adibita a verde e viabilità, nella maggior parte pavimentata.

Il magazzino oggetto di pignoramento, posto a quota inferiore rispetto al piano stradale per circa 4,50 m, dispone di due ingressi sul lato Est della corte comune raggiungibili per mezzo di un'ampia scala esterna non carrabile. (Allegato 3.1 – Planimetria quotata).

Lo spazio interno del magazzino è stato organizzato in modo da ricavare un locale tecnico, ripostiglio, due servizi (doccia e wc) e tre ambienti separati tra loro ma dotati di soli due ingressi. Per maggiori dettagli si rimanda alle planimetrie Allegati 3.1 e 3.2 unitamente alla documentazione fotografica Allegato. 6.

I solai sono in laterocemento gettati in opera.

Gli infissi esterni, in corrispondenza dell'ingresso sono due porte in metallo a ribalta del tipo utilizzato per i garage. E' inoltre presente una parete separatoria in laterizio intonacato sulla quale, in corrispondenza dell'ingresso Nord, è installato un infisso metallico.

Gli infissi delle finestre sono in metallo.

Gli infissi interni sono in legno.

La pavimentazione interna è costituita da piastrelle in gres di colore marrone.

La tramezzatura interna è in laterizio intonacato.

L'impianto di riscaldamento, a servizio di una limitata porzione del magazzino, è costituito da radiatori in alluminio all'interno dei quali il liquido vettore è riscaldato da un termocamino.

L'impianto elettrico è costituito, da tubi flessibili, nei quali sono alloggiati i cavi, integrati nelle pareti interne ed esterne, oltre a scatole in PVC del tipo incassato per interruttori e prese elettriche.

All'interno dell'appartamento lo stato conservativo è mediocre, essendo necessari interventi per la riparazione dell'intonaco interno, che in più punti mostra i segni dell'azione di umidità e/o infiltrazioni.

Nell'Allegato 6, foto nn. 1-4 (Area esterna), foto nn. 9-18 magazzino sub. 19, è possibile consultare le riprese fotografiche effettuate al momento del sopralluogo, delle quali sono riportati nell'Allegato 3.1 i relativi punti di osservazione.

c- Estensione

La superficie Calpestabile Interna è pari a 146,44 mq (Allegato 3.2 – Planimetria con Superfici). La superficie Commerciale, calcolata come la superficie interna comprensiva delle tramezzature e quella delle pareti esterne fino ad un massimo di 30 cm è 166,02 mq.



d- Identificazione Catastale

L'immobile pignorato è univocamente identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Cosenza (CS):

- Foglio 10, particella 305 Sub. 19, Zona Cens. 2 Categoria C/2 Classe 4, Consistenza 118 mq, Rendita € 591,14 (Allegati 7 – Visura Catastale).

Nel Fascicolo Allegati 7 è disponibile l'Estratto di Mappa Catastale, che raffigura la posizione degli immobili all'interno delle mappe censuarie catastali.

Si segnala inoltre che:

- Il sottoscritto ha richiesto all'Agenzia delle Entrate la planimetria catastale, la quale non è risultata disponibile. Non è stato quindi possibile verificare se la rappresentazione dell'immobile nella banca dati catastale corrisponde allo stato di fatto.
- Erroneamente, come già segnalato, sulla visura catastale è riportata l'indicazione "Via Sambiase" nel campo indirizzo. La porzione di fabbricato del quale è parte il magazzino è invece raggiungibile esclusivamente da via G. Amantea.
- Erroneamente sulla visura catastale, causa mancata voltura, sono indicati quali proprietari dei diritti (padre dei sig.ri) e (defunto padre di)

e- Confini

A Nord con altra proprietà, costituita da adiacente corpo di fabbrica facente parte del medesimo edificio.

A Sud con terrapieno sottostante corte di pertinenza comune esterna.

Ad Est con terrapieno sottostante corte esterna ed altra proprietà costituita da area di pertinenza corpo di fabbrica adiacente.

Ad Ovest con corte esterna ed altra proprietà costituita da area di pertinenza corpo di fabbrica adiacente.

f- Natura del diritto in capo al debitore

L'immobile risulta di proprietà dei sig.ri:

- per diritti pari ad $\frac{1}{4}$ della piena proprietà e $\frac{1}{4}$ della nuda proprietà;
- per diritti pari ad $\frac{1}{4}$ della piena proprietà e $\frac{1}{4}$ della nuda proprietà;
- per diritti pari ad $\frac{1}{2}$ per l'usufrutto.



I diritti pari ad $\frac{1}{4}$ della piena proprietà e $\frac{1}{4}$ della nuda proprietà sono pervenuti alla sig.ra _____ con atto di compravendita del 08.10.1987 racc. n. 5743 Rep. N. 151455 per notaio dott. Gioacchino Pastore (Allegato 8).

I diritti pari ad $\frac{1}{4}$ della piena proprietà e $\frac{1}{4}$ della nuda proprietà sono pervenuti ai germani _____ con atto di separazione consensuale con assegnazione beni trascritto a Cosenza il 02.07.2008 al n. 21959 del reg. gen. e 15641 del reg. part.. Con tale atto il padre sig. _____ trasferiva ai figli la quota relativa ad $\frac{1}{2}$ della piena proprietà ed $\frac{1}{2}$ della nuda proprietà dell'immobile (tali diritti erano in precedenza stati acquisiti alla morte del padre _____).

g- Vincoli locativi

La sig.ra _____ nel corso del sopralluogo, ha dichiarato che l'intero fabbricato (Corpo "A") è occupato ad uso abitativo da Lei e dai suoi figli _____.

h- situazione urbanistica

In base allo strumento urbanistico vigente nel Comune di Cosenza, l'immobile pignorato ricade in zona B2, ossia "Aree Edificate Intensive" in base al PRG vigente, Adottato dal Consiglio Comunale nella seduta del 16 settembre 1994.

Le zone B2 riguardano aree intensive edificate prevalentemente tra gli anni quaranta e settanta, su impianto urbano scarsamente pianificato ma abbastanza consolidato, incentrate su piazza Fera e piazza Europa e le loro aree circostanti.

Vi prevalgono le destinazioni d'uso residenziali, commerciali e miste.

Obiettivo fondamentale del P.R.G. è il raggiungimento di una maggiore omogeneità delle caratteristiche di assetto planovolumetrico e architettonico.

All'attuazione del P.R.G. si provvede mediante:

- *programmi unitari di riqualificazione da attuarsi per iniziativa degli aventi causa e titolo e da sottoporsi all'esame preventivo ed adozione dell'Amministrazione Comunale, sulla scorta di uno studio piano volumetrico;*
- *Per intervento diretto nel caso di lotti interclusi. Attraverso la realizzazione del P.U.R. è consentita la demolizione degli edifici esistenti, purché nella nuova edificazione non si superi l'indice fondiario di 6,00 mc./mq.*

Nei casi di edificazione su terreni liberi si applica l'indice fondiario di mc. 4,00/mq.

Lotto minimo mq. 600. Rapporto di copertura massimo 50%. Altezza massima (Hm): non si pongono limiti. Sono consentiti edifici in linea oppure a blocco (contigui o isolati), organizzati ordinatamente rispetto agli allineamenti della rete viaria e dell'edificazione esistente. Le destinazioni d'uso ammesse sono: residenze, piccoli uffici e studi professionali, negozi e laboratori, attività culturali e ricreative, autorimesse.

Sono realizzabili con intervento diretto:

- *gli interventi di ripristino parziale dei fabbricati che non comportino aumento delle volumetrie e delle superfici utili;*
- *gli interventi di nuova edificazione che non superino l'indice fondiario di mc. 4,00/mq.*

E' consentito il cambio della destinazione d'uso in una di quelle ammesse indicate nelle Norme Tecniche di attuazione al PRG delle quali si è riportato in corsivo uno stralcio. Non



sono consentiti ampliamenti e modifiche sostanziali se non nei limiti di quanto indicato nelle normative vigenti relativamente al c.d. "Piano Casa".

Quesito n. 2 (Regolarità Urbanistica)

Il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto di stima, costituito da due distinti corpi di fabbrica adiacenti e giuntati, è stato realizzato in base a Concessione edilizia n. 192/1975, sostituita dalle Concessione Edilizie n. 192/1980 e n. 95/198, cui è seguita variante approvata in data 01.10.1983. La Dichiarazione di Abitabilità è stata rilasciata in data 05.05.1985 (Allegati 9 – Documentazione Urbanistica).

Dal raffronto dello stato di fatto, rappresentato nell'Allegato 3.1 (Planimetria di Rilievo sub. 19) e dagli elaborati progettuali reperiti presso l'U.T. del Comune di Cosenza, è stata constatata la presenza di alcune difformità nella distribuzione degli ambienti. Tali difformità consistono nella realizzazione di un secondo ingresso al piano seminterrato, nell'apertura delle finestre e nella diversa distribuzione interna.

Nella planimetria a corredo del progetto approvato in variante (Allegati 9 – Documentazione Urbanistica), il piano seminterrato è rappresentato privo di finestre e divisioni interne. Da ricerche effettuate presso l'U.T. di Cosenza, non sono state individuate pratiche edilizie relative all'immobile che abbiano denunciato e/o autorizzato modifiche interne o esterne. Il fabbricato è inoltre dotato di ascensore esterno, non presente negli elaborati progettuali, ma rilevato dal sottoscritto. Per la regolarizzazione delle difformità è necessario inoltrare apposita pratica di sanatoria al Comune di Cosenza e/o rimuovere le modifiche apportate all'immobile. Essendo queste ultime non incidenti sui parametri urbanistici dell'immobile, le stesse risultano di conseguenza autorizzabili. Per quanto concerne l'ascensore si stima un costo complessivo di € 4.000,00 (da dividersi tra le unità immobiliari servite dall'impianto). Tale importo comprende le spese relative alla pratica in sanatoria e le competenze tecniche. Per la regolarizzazione delle modifiche apportate al magazzino oggetto di pignoramento si dovrà inoltrare apposita pratica in sanatoria e predisporre gli atti di aggiornamento catastale, per un costo complessivo stimato in € 2.000,00.

Quesito n.3 (Limitazioni legali, vincoli, ecc.)

Dai documenti disponibili e visionati dal sottoscritto è risultato che l'immobile non è soggetto a limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù o vincoli reali di altro genere.

Dal controllo della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. relativo ai certificati delle iscrizioni e delle trascrizioni effettuate nei venti anni anteriori riguardanti gli



immobili pignorati presente agli atti (Allegati 9), unitamente alle visure ipocatastali effettuate presso l'Agenzia del territorio di Cosenza (Allegati 9) si è potuto stabilire che tale documentazione risulta *completa ed idonea*.

Il sottoscritto C.T.U., in seguito a ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, unitamente alla relazione notarile, a firma del Notaio dott. Carmelo Candore, ha rilevato *la presenza delle seguenti formalità pregiudizievoli* (Allegato 9):

- Ipoteca Volontaria del 19/07/2001, derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario, Registro Particolare n. 1973 Registro Generale n. 15817 per notaio dott. Stefano Camilleri in favore di Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.A. per L. 400.000.000;
- Ipoteca Legale del 05/05/2008 a norma art.77 D.P.R. 29/09/1973 n. 602, Registro Particolare n. 2303 Registro Generale n. 13981 in favore di Equitalia ETR S.P.A. sul diritto relativo ad $\frac{1}{2}$ di usufrutto della sig.ra
- Domanda Giudiziale - Accertamento Simulazione Atti del 29/07/2010, Registro Particolare n. 17367 Registro Generale n. 24830 a favore di Banca di Credito Cooperativo di San Vincenzo La Costa;
- Verbale Di Pignoramento Immobili del 11/02/2014, Registro Particolare n. 2854 Registro Generale n. 3995 a favore di Banca Monte dei paschi di Siena S.p.A..

Quesito n.4 (Valore di Mercato)

Alla valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento si è giunti attraverso il **metodo di stima sintetico-comparativo**, tramite il quale si calcola il valore dell'immobile applicando, alla consistenza vendibile, i **correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare** del comune in cui l'immobile stesso è ubicato. Tali prezzi sono riferiti alla compravendita di unità immobiliari assimilabili a quella in esame per consistenza, ubicazione, caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

La **comparazione** del bene oggetto della valutazione è stata effettuata rispetto ad altri beni di caratteristiche simili, assumendo come **termine di confronto principale un parametro tecnico o economico** quale la superficie, la cui grandezza risulta direttamente proporzionale al valore del bene.

Per la determinazione dei valori di mercato, si è fatto riferimento a **pubblicazioni di agenzia immobiliari** (borsini immobiliari), con prezzi unitari attribuiti ad unità immobiliari ricadenti nella stessa zona, con caratteristiche comparabili con le unità oggetto di stima.

Per quanto concerne la **possibilità di divisione dell'immobile** in lotti separati, si rimanda al paragrafo successivo Quesito n. 5 (Suddivisione in lotti), pag. 11, per le relative specifiche. Di seguito sono riportate le indicazioni relative alla valutazione del bene nello stato di fatto in cui versava al momento del sopralluogo:



La superficie commerciale è calcolata come somma della superficie lorda interna con le pareti in muratura computate fino allo spessore massimo di 30 cm.

La Superficie commerciale è quindi:

$$S_{\text{comm, sub.19}} = S_{\text{int. lorda}} = 166,02 \text{ mq.}$$

Il valore complessivo commerciale dell'immobile è calcolato come prodotto del valore medio $V_{\text{unit, magazz}}$ e dalla superficie commerciale, decurtato delle spese per la regolarizzazioni degli abusi rilevati, $C_{\text{regolarizzazione}}$, già quantificati nel paragrafo Quesito n. 2 (Regolarità Urbanistica) a pag. 9.

Per quanto riguarda il valore unitario, tenuto conto dei valori di mercato praticati per immobili simili, tenuto conto delle condizioni oggettive di accessibilità, stato dell'immobile e potenzialità di utilizzo come indicate nel paragrafo successivo Quesito n. 5 (Suddivisione in lotti) a pag. 11, si assume un valore commerciale unitario pari ad € 750 €/mq.

Si ottiene quindi:

$$\begin{aligned} V_{\text{comm, sub.19}} &= (S_{\text{comm}} \times V_{\text{unit, magazz}}) - C_{\text{regolarizzazione sub.19}} = \\ &= (166,02 \text{ mq} \times 750,00 \text{ €/mq}) - € 3.000,00 = \\ &= € 121.515,00 \approx \mathbf{€ 120.000,00} \end{aligned}$$

Quesito n. 5 (Suddivisione in lotti)

Considerata la collocazione, le caratteristiche e le superficie dell'immobile oggetto di pignoramento, si osserva che lo stesso dispone di una porzione completamente seminterrata a Sud non dotata di finestre ma con ingresso autonomo, che potrebbe essere adibita a locale di sgombero.

Una seconda porzione, dotata anch'essa di ingresso autonomo e di finestre, può diventare abitabile in base all'art. legge regionale 11 agosto 2010, n. 21 così come disposto dalla L.R. 10 febbraio 2012, n. 7 (contenimento dei consumi energetici e recupero ai fini abitativi dei sottotetti e dei seminterrati).

Sulla scorta di tali considerazioni è possibile dividere l'immobile in due distinte unità, una delle quali dispone dei presupposti per diventare abitabile oppure essere utilizzata come locale di sgombero. Il progetto di divisione è illustrato graficamente nell'Allegato 3.3. In particolare per la sua realizzazione è necessario costruire una parete al fine di imbire il passaggio tra le due unità, che risulteranno quindi dotate di accessi autonomi ed indipendenti. La suddivisione dell'immobile ha lo scopo di meglio assecondare le esigenze del mercato, creando lotti con tagli di superficie facilmente commerciabili e, nello stesso tempo, differenziandone le potenzialità ed i potenziali acquirenti.



Il magazzino identificato come X1 nella planimetria di progetto Allegato 3.3, avente superficie commerciale pari a 40,13 mq, si configura come immobile di riferimento per un potenziale acquirente che, residente nelle immediate vicinanze, cerca un immobile da adibire a locale di sgombero.

Il magazzino identificato come X2 nella planimetria di progetto Allegato 3.3, avente superficie commerciale pari a 125,90 mq, si configura come potenziale abitazione a seguito dell'applicazione di quanto disposto dall'art. legge regionale 11 agosto 2010, n. 21, ovvero un magazzino di dimensioni ridotte rispetto al taglio iniziale. In ambedue i casi risulterebbe commerciabile con maggiore facilità.

In tali ipotesi per stabilire i prezzi unitari delle due unità, si deve comunque tenere presente delle detrazioni cui si è fatto riferimento al paragrafo Quesito n.4 (Valore di Mercato) a pag. 10, cui si aggiungono i costi di realizzazione delle opere murarie e separazione degli impianti, spese tecniche e pratiche edilizie, quantificabili in € 3.000,00.

I valori unitari si assumono pari a 750,00 €/mq per il sub. X1 e 850,00 €/mq per il sub. X2. Di conseguenza si ottengono i valori commerciali di seguito riportati:

$$V_{\text{comm, sub. X2}} = (S_{\text{comm}} \times V_{\text{unit}}) - C_{\text{regol. e opere}} = € 28.097,00 \approx \mathbf{€ 28.000,00}$$

$$V_{\text{comm, sub. X1}} = (S_{\text{comm}} \times V_{\text{unit}}) - C_{\text{regol. e opere}} = € 105.015,00 \approx \mathbf{€ 105.000,00}$$

In merito a tale ipotesi di divisione, si rimanda a quanto il giudice vorrà disporre.

Quesito n. 6 (Regime fiscale)

L'immobile potrà essere trasferito con assoggettamento ad imposta di registro, trattandosi di Privato e non soggetto titolare di partita IVA.

Immobile Foglio 26 particella 135 sub 20
(All.4)

Quesito n. 1 (Descrizione Sintetica)

a- Ubicazione

L'immobile oggetto di pignoramento è un porticato, da utilizzarsi a parcheggi come da progetto approvato e certificato di abitabilità, al piano terra di un più ampio fabbricato risalente agli anni '80, ubicato in *Via G. Amantea a Cosenza*, nelle vicinanze della Stazione dei Vigili del Fuoco e dell'Ospedale Civile dell'Annunziata, a circa 3 Km dallo svincolo autostradale di Cosenza Sud, a circa 2 Km dal centro commerciale "Due Fiumi" ed alla pedonale Corso Italia (già Corso Mazzini). L'area nelle immediate vicinanze dell'immobile, ad ovest rispetto a Viale della Repubblica, è caratterizzata dalla



presenza di costruzioni realizzate dopo gli anni '70, con scarsa presenza di attività commerciali e vocazione spiccatamente residenziale. Il sottoscritto, per maggiore chiarezza, ha ritenuto opportuno indicare il fabbricato nel suo insieme in apposita foto satellitare (Allegato 2 – Inquadramento Territoriale) al fine di rendere più comprensibile lo stato dei luoghi.

E' stata rilevata difformità tra la descrizione attuale dei beni (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento. Sugli elaborati progettuali originari, il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto di pignoramento risulta edificato in via Sambiase. Identico indirizzo è riportato anche nella documentazione catastale. Tuttavia in base alla toponomastica comunale l'immobile è ubicato in Via G. Amantea n. 16 ed esclusivamente da Via G. Amantea risulta accessibile.

b- caratteri generali e tipologici

Il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto di pignoramento, è articolato in due distinti corpi di fabbrica giuntati tecnicamente ed identificati con il medesimo numero di mappale.

Il corpo a Sud (individuato negli elaborati progettuali come "Corpo "B"), accessibile da via G. Amantea, è autonomo rispetto a quello collocato a Nord, disponendo di due accessi (pedonale e carrabile) alla corte di pertinenza esclusiva comune a tutte le unità immobiliari facenti parte del medesimo corpo di fabbrica.

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato. Le pareti esterne sono realizzate con tamponatura in laterizio prevalentemente rivestite con piastrelle di colore bianco.

All'esterno il fabbricato, nel suo insieme, si presenta in discreto stato di conservazione, essendo necessari interventi puntuali di ripristino dell'intonaco deteriorato dagli agenti atmosferici.

La pertinenza esterna comune è costituita da un'area, adibita a verde e viabilità, nella maggior parte pavimentata.

Il porticato non dispone di ingressi propriamente detti, risultando non delimitato da tamponatura sui lati Ovest e Sud, e immediatamente raggiungibile dalla corte esterna laddove la differenza di quota da quest'ultima è ridotta a pochi centimetri.

Lo spazio risulta parzialmente occupato dal locale tecnico dell'ascensore e dal pianerottolo di accesso alla cabina di risalita (Allegato 3.1 – Planimetria quotata). Per la restante porzione lo spazio non risulta delimitato, se non dalle strutture metalliche amovibili che ospitavano i cani presenti al momento del sopralluogo.

Per maggiori dettagli si rimanda alle planimetrie Allegati 4.1 e 4.2 unitamente alla documentazione fotografica Allegato n. 6.

I solai sono in laterocemento gettati in opera.

Non sono presenti infissi esterni ed infissi interni.

La pavimentazione è costituita da piastrelle in gres di colore grigio.



La tramezzatura non è presente.

L'impianto di riscaldamento non è presente.

L'impianto elettrico è costituito, da tubi flessibili, nei quali sono alloggiati i cavi, integrati nelle pareti interne ed esterne, oltre a scatole in PVC del tipo incassato per interruttori e prese elettriche.

Lo stato conservativo è buono, essendo necessari interventi puntuali di manutenzione dell'intonaco interno.

Nell'Allegato 6, foto nn. 1-4 (Arca esterna), foto nn. 5-8 porticato sub. 19, è possibile consultare le riprese fotografiche effettuate al momento del sopralluogo, delle quali sono riportati nell'Allegato 4.1 i relativi punti di osservazione.

c- Estensione

La superficie Calpestabile è pari a 140,38 mq (Allegato 3.2 – Planimetria con Superfici). La superficie Commerciale, calcolata come la superficie interna comprensiva delle tramezzature e quella dei pilastri è 142,78 mq.

d- Identificazione Catastale

L'immobile pignorato è univocamente identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Cosenza (CS):

- Foglio 10, particella 305 Sub. 20, Zona Cens. 2 Categoria C/2 Classe 4, Consistenza 90 mq, Rendita € 450,87 (Allegati 7 – Visura Catastale).

Nel Fascicolo Allegati 7 è disponibile l'Estratto di Mappa Catastale, che raffigura la posizione degli immobili all'interno delle mappe censuarie catastali.

Si segnala inoltre che:

- Il sottoscritto ha richiesto all'Agenzia delle Entrate la planimetria catastale, la quale non è risultata disponibile. Non è stato quindi possibile verificare se la rappresentazione dell'immobile nella banca dati catastale corrisponde allo stato di fatto;
- Erroneamente, come già segnalato, sulla visura catastale è riportata l'indicazione "Via Sambiasi" nel campo indirizzo. La porzione di fabbricato del quale è parte il porticato è invece raggiungibile esclusivamente da via G. Amantea;
- Erroneamente sulla visura catastale, causa mancata voltura, sono indicati quali proprietari dei diritti _____ (padre dei sig.ri _____) e _____ (defunto padre di _____);
- Erroneamente sulla visura catastale, l'immobile a piano terra risulta costituente il porticato risulta registrato con la categoria catastale C/2. Tuttavia, come da elaborati progettuali cui si farà riferimento al successivo par. Quesito n. 2 (Regolarità Urbanistica) a pag. 16, l'intera area a piano terra risulta da certificato di agibilità da adibirsi a parcheggi.



e- Confini

A Nord con altra proprietà, costituita da adiacente corpo di fabbrica facente parte del medesimo edificio.

A Sud con corte di pertinenza comune esterna.

Ad Est con corte di pertinenza comune esterna.

Ad Ovest spazio di isolamento sovrastante corte di pertinenza comune esterna.

f- Natura del diritto in capo al debitore

L'immobile risulta di proprietà dei sig.ri:

•

per diritti pari ad $\frac{1}{4}$ della piena proprietà e $\frac{1}{4}$ della nuda proprietà;

•

diritti pari ad $\frac{1}{4}$ della piena proprietà e $\frac{1}{4}$ della nuda proprietà;

•

per diritti pari ad $\frac{1}{2}$ per l'usufrutto.

I diritti pari ad $\frac{1}{4}$ della piena proprietà e $\frac{1}{4}$ della nuda proprietà sono pervenuti alla sig.ra _____ con atto di compravendita del 08.10.1987 racc. n. 5743

Rep. N. 151455 per notaio dott. Gioacchino Pastore (Allegato 7).

I diritti pari ad $\frac{1}{4}$ della piena proprietà e $\frac{1}{4}$ della nuda proprietà sono pervenuti ai germani _____ con atto di separazione consensuale con

assegnazione beni trascritto a Cosenza il 02.07.2008 al n. 21959 del reg. gen. e 15641 del reg. part.. Con tale atto il padre sig. _____ trasferiva ai figli la quota relativa ad

$\frac{1}{4}$ della piena proprietà ed $\frac{1}{4}$ della nuda proprietà dell'immobile (tali diritti erano in precedenza stati acquisiti alla morte del padre _____).

g- Vincoli locativi

La sig.ra _____ nel corso del sopralluogo, ha dichiarato che l'intero fabbricato (Corpo "A") è occupato ad uso abitativo da Lei e dai suoi figli.

h- situazione urbanistica

In base allo strumento urbanistico vigente nel Comune di Cosenza, l'immobile pignorato ricade in zona B2, ossia "Aree Edificate Intensive" in base al PRG vigente, Adottato dal Consiglio Comunale nella seduta del 16 settembre 1994.

Le zone B2 riguardano aree intensive edificate prevalentemente tra gli anni quaranta e settanta, su impianto urbano scarsamente pianificato ma abbastanza consolidato, incentrate su piazza Fera e piazza Europa e le loro aree circostanti.

Vi prevalgono le destinazioni d'uso residenziali, commerciali e miste.

Obiettivo fondamentale del P.R.G. è il raggiungimento di una maggiore omogeneità delle caratteristiche di assetto planovolumetrico e architettonico.

All'attuazione del P.R.G. si provvede mediante:

- programmi unitari di riqualificazione da attuarsi per iniziativa degli aventi



causa e titolo e da sottoporsi all'esame preventivo ed adozione dell'Amministrazione Comunale, sulla scorta di uno studio plano volumetrico;

- *Per intervento diretto nel caso di lotti interclusi. Attraverso la realizzazione del P.U.R. è consentita la demolizione degli edifici esistenti, purché nella nuova edificazione non si superi l'indice fondiario di 6,00 mc./mq.*

Nei casi di edificazione su terreni liberi si applica l'indice fondiario di mc. 4,00/mq.

Lotto minimo mq. 600; Rapporto di copertura massimo 50%. Altezza massima (Hm): non si pongono limiti. Sono consentiti edifici in linea oppure a blocco (contigui o isolati), organizzati ordinatamente rispetto agli allineamenti della rete viaria e dell'edificazione esistente. Le destinazioni d'uso ammesse sono: residenze, piccoli uffici e studi professionali, negozi e laboratori, attività culturali e ricreative, autorimesse.

Sono realizzabili con intervento diretto:

- *gli interventi di ripristino parziale dei fabbricati che non comportino aumento delle volumetrie e delle superfici utili;*
- *gli interventi di nuova edificazione che non superino l'indice fondiario di mc. 4,00/mq.*

E' consentito il cambio della destinazione d'uso in una di quelle ammesse indicate nelle Norme Tecniche di attuazione al PRG delle quali si è riportato in corsivo uno stralcio. Non sono consentiti ampliamenti e modifiche sostanziali se non nei limiti di quanto indicato nelle normative vigenti relativamente al c.d. "Piano Casa".

Dall'esame del progetto e della cubatura disponibile non è consentito utilizzo diverso da quello attuale (parcheggi).

Quesito n. 2 (Regolarità Urbanistica)

Il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto di stima, costituito da due distinti corpi di fabbrica adiacenti e giuntati, è stato realizzato in base a Concessione edilizia n. 192/1975, sostituita dalle Concessione Edilizie n. 192/1980 e n. 95/198, cui è seguita variante approvata in data 01.10.1983. La Dichiarazione di Abitabilità è stata rilasciata in data 05.05.1985 (Allegati 9 – Documentazione Urbanistica).

Dal raffronto dello stato di fatto, rappresentato nell'Allegato 3.1 (Planimetria di Rilievo sub. 19) e dagli elaborati progettuali reperiti presso l'U.T. del Comune di Cosenza, è stata constatata la presenza di alcune difformità nella distribuzione degli ambienti. Tali difformità consistono nella posa in opera dei locali tecnici a servizio dell'ascensore unitamente alla posa in opera di alcune pareti a ridosso del punto di accesso alla cabina di salita.

Per la regolarizzazione delle difformità è necessario inoltrare apposita pratica di sanatoria al Comune di Cosenza e/o rimuovere le modifiche apportate all'immobile. Essendo queste ultime non incidenti sui parametri urbanistici dell'immobile, le stesse risultano di conseguenza autorizzabili. Per quanto concerne l'ascensore si stima un costo complessivo di € 4.000,00 (da dividersi tra le unità immobiliari servite dall'impianto). Tale importo comprende le spese relative alla pratica in sanatoria e le competenze tecniche.



Quesito n.3 (Limitazioni legali, vincoli, ecc.)

Dai documenti disponibili e visionati dal sottoscritto è risultato che l'immobile non è soggetto a limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù o vincoli reali di altro genere.

Dal controllo della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. relativo ai certificati delle iscrizioni e delle trascrizioni effettuate nei venti anni anteriori riguardanti gli immobili pignorati presente agli atti (Allegati 9), unitamente alle visure ipocatastali effettuate presso l'Agenzia del territorio di Cosenza (Allegati 9) si è potuto stabilire che tale documentazione risulta *completa ed idonea*.

Il sottoscritto C.T.U., in seguito a ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, unitamente alla relazione notarile, a firma del Notaio dott. Carmelo Candore, ha rilevato *la presenza delle seguenti formalità pregiudizievoli* (Allegato 9):

- Ipoteca Volontaria del 19/07/2001, derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario, Registro Particolare n. 1973 Registro Generale n. 15817 per notaio dott. Stefano Camilleri in favore di Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.A. per L. 400.000.000;
- Ipoteca Legale del 05/05/2008 a norma art.77 D.P.R. 29/09/1973 n. 602, Registro Particolare n. 2303 Registro Generale n. 13981 in favore di Equitalia ETR S.P.A. sul diritto relativo ad $\frac{1}{2}$ di usufrutto della sig.ra
- Domanda Giudiziale - Accertamento Simulazione Atti del 29/07/2010, Registro Particolare n. 17367 Registro Generale n. 24830 a favore di Banca di Credito Cooperativo di San Vincenzo La Costa;
- Verbale Di Pignoramento Immobili del 11/02/2014, Registro Particolare n. 2854 Registro Generale n. 3995 a favore di Banca Monte dei paschi di Siena S.p.A..

Quesito n.4 (Valore di Mercato)

Alla valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento si è giunti attraverso il metodo di stima sintetico-comparativo, tramite il quale si calcola il valore dell'immobile applicando, alla consistenza vendibile, i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare del comune in cui l'immobile stesso è ubicato. Tali prezzi sono riferiti alla compravendita di unità immobiliari assimilabili a quella in esame per consistenza, ubicazione, caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

La comparazione del bene oggetto della valutazione è stata effettuata rispetto ad altri beni di caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto principale un parametro tecnico o economico quale la superficie, la cui grandezza risulta direttamente proporzionale al valore del bene.



Per la determinazione dei valori di mercato, si è fatto riferimento a **pubblicazioni di agenzia immobiliari** (borsini immobiliari), con prezzi unitari attribuiti ad unità immobiliari ricadenti nella stessa zona, con caratteristiche comparabili con le unità oggetto di stima.

Per quanto concerne la **possibilità di divisione dell'immobile** in lotti separati, la stessa non risulta possibile. Per i dettagli si rimanda al **paragrafo successivo, Quesito n. 5 (Suddivisione in lotti)** pag. 18, per le relative specifiche.

Di seguito sono riportate le indicazioni relative alla valutazione del bene nello stato di fatto in cui versava al momento del sopralluogo.

La **superficie commerciale** è calcolata come somma della superficie calpestabile aumentata di quella occupata dai pilastri:

$$S_{\text{comm., sub. 20}} = S_{\text{lorda, sub. 20}} = 142,78 \text{ mq.}$$

Il **valore complessivo commerciale dell'immobile** è calcolato come prodotto del **valore medio $V_{\text{unit, posti auto}}$** e dalla **superficie commerciale, decurtato delle spese per la regolarizzazioni degli abusi rilevati, $C_{\text{regolarizzazione, sub. 20}}$** , già quantificati nel **paragrafo Quesito n. 2 (Regolarità Urbanistica)** a pag. 16.

Per quanto riguarda il **valore unitario**, tenuto conto dei valori di mercato praticati per immobili simili, tenuto conto delle **condizioni oggettive di accessibilità, stato dell'immobile e potenzialità di utilizzo** come indicate nel paragrafo successivo **Quesito n. 5 (Suddivisione in lotti)** a pag. 11, si assume un valore commerciale unitario pari ad € 200,00 €/mq.

Si ottiene quindi:

$$\begin{aligned} V_{\text{comm., sub. 19}} &= (S_{\text{comm.}} \times V_{\text{unit, posti auto}}) - C_{\text{regolarizzazione, sub. 20}} = \\ &= (142,78 \text{ mq} \times 200,00 \text{ €/mq}) - € 1.000,00 = \\ &= € 27.556,00 \approx \mathbf{€ 28.000,00} \end{aligned}$$

Quesito n. 5 (Suddivisione in lotti)

Considerata la collocazione, le caratteristiche e le superficie dell'immobile oggetto di pignoramento, si osserva che lo stesso, destinato a parcheggi come da certificato di Agibilità, non risulta suddivisibile in posti auto singoli. Tenuto conto della posizione dei pilastri collocati a distanza ravvicinata, mancano i requisiti minimi ed indispensabili per consentire agli automezzi agevoli manovre di ingresso e/o uscita dall'area coperta.

Sulla scorta di tali considerazioni l'area è da ritenersi utilizzabile quale spazio esterno coperto e/o parcheggio a servizio da un solo proprietario e, di conseguenza, indivisibile.



Quesito n. 6 (Regime fiscale)

L'immobile potrà essere trasferito con assoggettamento ad imposta di registro, trattandosi di Privato e non soggetto titolare di partita IVA.

Immobile Foglio 26 particella 135 sub 19 (AI.5)

Quesito n. 1 (Descrizione Sintetica)

a- Ubicazione

L'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento con annesso sottotetto facente parte di un più ampio fabbricato risalente agli anni '80, ubicato in Via G. Amantea a Cosenza, nelle vicinanze della Stazione dei Vigili del Fuoco e dell'Ospedale Civile dell'Annunziata, a circa 3 Km dallo svincolo autostradale di Cosenza Sud, a circa 2 Km dal centro commerciale "Due Fiumi" ed alla pedonale Corso Italia (già Corso Mazzini). L'area nelle immediate vicinanze dell'immobile, ad ovest rispetto a Viale della Repubblica, è caratterizzata dalla presenza di costruzioni realizzate dopo gli anni '70, con scarsa presenza di attività commerciali e vocazione spiccatamente residenziale. **Il sottoscritto, per maggiore chiarezza, ha ritenuto opportuno indicare il fabbricato nel suo insieme in apposita foto satellitare (Allegato 2 – Inquadramento Territoriale) al fine di rendere più comprensibile lo stato dei luoghi.**

E' stata rilevata difformità tra la descrizione attuale dei beni (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento. Sugi elaborati progettuali originari, il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto di pignoramento risulta edificato in via Sambiasi. Identico indirizzo è riportato anche nella documentazione catastale. **Tuttavia in base alla toponomastica comunale l'immobile è ubicato in Via G. Amantea n. 16 ed esclusivamente da Via G. Amantea risulta accessibile.**

b- caratteri generali e tipologici

Il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto di pignoramento, è articolato in due distinti corpi di fabbrica giuntati tecnicamente ed identificati con il medesimo numero di mappale.

Il corpo a Sud (individuato negli elaborati progettuali come "Corpo "B"), accessibile da via G. Amantea, è autonomo rispetto a quello collocato a Nord, disponendo di due accessi (pedonale e carrabile) alla corte di pertinenza esclusiva comune a tutte le unità immobiliari facenti parte del medesimo corpo di fabbrica.

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato. Le pareti esterne sono realizzate con tamponatura in laterizio prevalentemente rivestite con piastrelle di colore bianco.



All'esterno il fabbricato, nel suo insieme, si presenta in discreto stato di conservazione, essendo necessari interventi puntuali di ripristino dell'intonaco deteriorato dagli agenti atmosferici.

La pertinenza esterna comune è costituita da un'area, adibita a verde e viabilità, nella maggior parte pavimentata.

L'appartamento dispone di un unico ingresso dal vano scala comune, raggiungibile dal lato Ovest della corte comune (Allegato 4.1 e 4.2 – Planimetrie quotate piani secondo e sottotetto).

Lo spazio interno del piano secondo è stato organizzato in modo da ricavare cucina, ingresso, salone, studio, due stanze da letto, bagno wc e disimpegno. Sono presenti 5 balconi con affacci sui tre lati del fabbricato, accessibili da Salone Studio, camere da letto e cucina. Quest'ultimo risultava chiuso con infissi metallici, avendo la funzione di pianerottolo di arrivo dell'ascensore esterno.

Il sottotetto è accessibile per mezzo di una scala del tipo "a chioceiola" in metallo il cui vano risulta collegato al salone. Lo spazio interno del sottotetto è organizzato in un ampio open-space con altezza massima pari 2,40 m e da un bagno. Per maggiori dettagli si rimanda alle planimetrie Allegati 4.1, 4.2, 4.3, 4.4 unitamente alla documentazione fotografica Allegato 6.

I solai sono in laterocemento gettati in opera.

Gli infissi esterni ed interni sono in legno.

La pavimentazione interna è costituita da piastrelle in gres nei bagni, marmo per la zona giorno e parquet nelle camere da letto.

La tramezzatura interna è in laterizio intonacato.

L'impianto di riscaldamento è costituito da radiatori in alluminio all'interno dei quali il liquido vettore è riscaldato da una caldaia murale posizionata sul balcone della cucina.

L'impianto elettrico è costituito, da tubi flessibili, nei quali sono alloggiati i cavi, integrati nelle pareti interne ed esterne, oltre a scatole in PVC del tipo incassato per interruttori e prese elettriche.

All'interno dell'appartamento lo stato conservativo è buono.

Nell'Allegato 6, foto nn. 1-4 (Area esterna), foto nn. 19-34 (appartamento sub. 22), è possibile consultare le riprese fotografiche effettuate al momento del sopralluogo, delle quali sono riportati nell'Allegato 3.1 i relativi punti di osservazione.

c- Estensione

La superficie Calpestabile Interna è pari a 142,00 mq per il piano secondo e 39,26 mq per il sottotetto (Allegato 3.2 – Planimetria con Superfici). La superficie Commerciale, calcolata come la superficie interna comprensiva delle tramezzature e quella delle pareti esterne fino ad un massimo di 30 cm, oltre i balconi calcolati al 50% ed il sottotetto al 30% è 183,89 mq.



d- Identificazione Catastale

L'immobile pignorato è univocamente identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Cosenza (CS):

- Foglio 10, particella 305 Sub. 22, Zona Cens. 2 Categoria A/3 Classe 3, Consistenza 8,5 vani, Rendita € 658,48 (Allegati 7 – Visura Catastale).

Nel Fascicolo Allegati 7 è disponibile l'Estratto di Mappa Catastale, che raffigura la posizione degli immobili all'interno delle mappe censuarie catastali.

Si segnala inoltre che:

- Il sottoscritto ha richiesto all'Agenzia delle Entrate la planimetria catastale, la quale non è risultata disponibile. Non è stato quindi possibile verificare se la rappresentazione dell'immobile nella banca dati catastale corrisponde allo stato di fatto.
- Erroneamente, come già segnalato, sulla visura catastale è riportata l'indicazione "Via Sambiase" nel campo indirizzo. La porzione di fabbricato del quale è parte il magazzino è invece raggiungibile esclusivamente da via G. Amantea.
- Erroneamente sulla visura catastale, causa mancata voltura, sono indicati quali proprietari dei diritti _____ (padre dei sig.ri _____) e _____ (defunto padre di _____).

e- Confini

A Nord con altra proprietà, costituita da adiacente corpo di fabbrica facente parte del medesimo edificio.

A Sud ed Est con spazio di isolamento da altra proprietà, sovrastante la corte di pertinenza comune esterna.

Ad Ovest con spazio di isolamento da Via G. Amantea, sovrastante la corte di pertinenza comune esterna.

f- Natura del diritto in capo al debitore

L'immobile risulta di proprietà dei sig.ri:

- _____ per diritti pari ad $\frac{1}{4}$ della piena proprietà e $\frac{1}{4}$ della nuda proprietà;
- _____ per diritti pari ad $\frac{1}{4}$ della piena proprietà e $\frac{1}{4}$ della nuda proprietà;
- _____ per diritti pari ad $\frac{1}{2}$ per l'usufrutto.

I diritti pari ad $\frac{1}{4}$ della piena proprietà e $\frac{1}{4}$ della nuda proprietà sono pervenuti alla sig.ra _____ con atto di compravendita del 08.10.1987 racc. n. 5743

Rep. N. 151455 per notaio dott. Gioacchino Pastore (Allegato 8).



I diritti pari ad $\frac{1}{4}$ della piena proprietà e $\frac{1}{4}$ della nuda proprietà sono pervenuti ai germani con atto di separazione consensuale con assegnazione beni trascritto a Cosenza il 02.07.2008 al n. 21959 del reg. gen. e 15641 del reg. part.. Con tale atto il padre sig. trasferiva ai figli la quota relativa ad $\frac{1}{2}$ della piena proprietà ed $\frac{1}{2}$ della nuda proprietà dell'immobile (tali diritti erano in precedenza stati acquisiti alla morte del padre).

g- Vincoli locativi

La sig.ra nel corso del sopralluogo, ha dichiarato che l'intero fabbricato (Corpo "A") è occupato ad uso abitativo da Lei e dai suoi figli

h- situazione urbanistica

In base allo strumento urbanistico vigente nel Comune di Cosenza, l'immobile pignorato ricade in zona B2, ossia "Aree Edificate Intensive" in base al PRG vigente, Adottato dal Consiglio Comunale nella seduta del 16 settembre 1994.

Le zone B2 riguardano aree intensive edificate prevalentemente tra gli anni quaranta e settanta, su impianto urbano scarsamente pianificato ma abbastanza consolidato, incentrate su piazza Fera e piazza Europa e le loro aree circostanti.

Vi prevalgono le destinazioni d'uso residenziali, commerciali e miste.

Obiettivo fondamentale del P.R.G. è il raggiungimento di una maggiore omogeneità delle caratteristiche di assetto planovolumetrico e architettonico.

All'attuazione del P.R.G. si provvede mediante:

- programmi unitari di riqualificazione da attuarsi per iniziativa degli aventi causa e titolo e da sottoporsi all'esame preventivo ed adozione dell'Amministrazione Comunale, sulla scorta di uno studio piano volumetrico;
- Per intervento diretto nel caso di lotti interclusi. Attraverso la realizzazione del P.U.R. è consentita la demolizione degli edifici esistenti, purché nella nuova edificazione non si superi l'indice fondiario di 6,00 mc./mq.

Nei casi di edificazione su terreni liberi si applica l'indice fondiario di mc. 4,00/mq.

Lotto minimo mq. 600. Rapporto di copertura massimo 50%. Altezza massima (Hm): non si pongono limiti. Sono consentiti edifici in linea oppure a blocco (contigui o isolati), organizzati ordinatamente rispetto agli allineamenti della rete viaria e dell'edificazione esistente. Le destinazioni d'uso ammesse sono: residenze, piccoli uffici e studi professionali, negozi e laboratori, attività culturali e ricreative, autorimesse.

Sono realizzabili con intervento diretto:

- gli interventi di ripristino parziale dei fabbricati che non comportino aumento delle volumetrie e delle superfici utili;
- gli interventi di nuova edificazione che non superino l'indice fondiario di mc. 4,00/mq.

E' consentito il cambio della destinazione d'uso in una di quelle ammesse indicate nelle Norme Tecniche di attuazione al PRG delle quali si è riportato in corsivo uno stralcio. Non sono consentiti ampliamenti e modifiche sostanziali se non nei limiti di quanto indicato nelle normative vigenti relativamente al c.d. "Piano Casa".



Quesito n. 2 (Regolarità Urbanistica)

Il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto di stima, costituito da due distinti corpi di fabbrica adiacenti e giuntati, è stato realizzato in base a Concessione edilizia n. 192/1975, sostituita dalle Concessione Edilizie n. 192/1980 e n. 95/198, cui è seguita variante approvata in data 01.10.1983. La Dichiarazione di Abitabilità è stata rilasciata in data 05.05.1985 (Allegati 9 – Documentazione Urbanistica).

Dal raffronto dello stato di fatto, rappresentato nell'Allegato 3.1 (Planimetria di Rilievo sub. 19) e dagli elaborati progettuali reperiti presso l'U.T. del Comune di Cosenza, è stata constatata la presenza di alcune **difformità nella distribuzione**. In particolare è stata estesa la superficie dello studio, che rispetto agli elaborati progettuali approvati, dispone di accesso diretto al balcone con affaccio a Sud-Ovest; secondo il progetto approvato dal disimpegno si accedeva direttamente al balcone. Inoltre è stato inibito, attraverso la realizzazione di due pareti, l'accesso al sottotetto dal vano scala comune. Di conseguenza, il sottotetto si configura come accessorio direttamente raggiungibile dall'unità immobiliare attraverso un vano scala esclusivo collegato al salone dell'appartamento. **Il fabbricato è inoltre dotato di ascensore esterno, non presente negli elaborati progettuali, ma rilevato dal sottoscritto**. Per la regolarizzazione delle difformità è necessario inoltrare apposita pratica di sanatoria al Comune di Cosenza e/o rimuovere le modifiche apportate all'immobile. Essendo queste ultime non incidenti sui parametri urbanistici dell'immobile, le stesse risultano di conseguenza autorizzabili. Per quanto concerne l'ascensore si stima un costo complessivo di € 4.000,00 (da dividersi tra le unità immobiliari servite dall'impianto). Tale importo comprende le spese relative alla pratica in sanatoria e le competenze tecniche. Per la regolarizzazione delle modifiche apportate si dovrà inoltrare apposita pratica in sanatoria e predisporre gli atti di aggiornamento catastale, per un costo complessivo stimato in € 2.000,00.

Quesito n.3 (Limitazioni legali, vincoli, ecc.)

Dai documenti disponibili e visionati dal sottoscritto è risultato che l'immobile non è soggetto a limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù o vincoli reali di altro genere.

Dal controllo della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. relativo ai certificati delle iscrizioni e delle trascrizioni effettuate nei venti anni anteriori riguardanti gli immobili pignorati presente agli atti (Allegati 9), unitamente alle visure ipocatastali effettuate presso l'Agenzia del territorio di Cosenza (Allegati 9) si è potuto stabilire che tale documentazione risulta **completa ed idonea**.



Il sottoscritto C.T.U., in seguito a ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, unitamente alla relazione notarile, a firma del Notaio dott. Carmelo Candore, ha rilevato la presenza delle seguenti formalità pregiudizievoli (Allegato 9):

- Ipoteca Volontaria del 19/07/2001, derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario, Registro Particolare n. 1973 Registro Generale n. 15817 per notaio dott. Stefano Camilleri in favore di Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.A. per L. 400.000.000;
- Ipoteca Legale del 05/05/2008 a norma art.77 D.P.R. 29/09/1973 n. 602, Registro Particolare n. 2303 Registro Generale n. 13981 in favore di Equitalia ETR S.P.A. sul diritto relativo ad $\frac{1}{2}$ di usufrutto della sig.ra
- Domanda Giudiziale - Accertamento Simulazione Atti del 29/07/2010, Registro Particolare n. 17367 Registro Generale n. 24830 a favore di Banca di Credito Cooperativo di San Vincenzo La Costa;
- Verbale Di Pignoramento Immobili del 11/02/2014, Registro Particolare n. 2854 Registro Generale n. 3995 a favore di Banca Monte dei paschi di Siena S.p.A.

Quesito n.4 (Valore di Mercato)

Alla valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento si è giunti attraverso il **metodo di stima sintetico-comparativo**, tramite il quale si calcola il valore dell'immobile applicando, alla consistenza vendibile, i **correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare** del comune in cui l'immobile stesso è ubicato. Tali prezzi sono riferiti alla compravendita di unità immobiliari assimilabili a quella in esame per consistenza, ubicazione, caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

La **comparazione** del bene oggetto della valutazione è stata effettuata rispetto ad altri beni di caratteristiche simili, assumendo come **termine di confronto principale un parametro tecnico o economico** quale la superficie, la cui grandezza risulta direttamente proporzionale al valore del bene.

Per la determinazione dei valori di mercato, si è fatto riferimento a **pubblicazioni di agenzia immobiliari** (borsini immobiliari), con prezzi unitari attribuiti ad unità immobiliari ricadenti nella stessa zona, con caratteristiche comparabili con le unità oggetto di stima.

Per quanto concerne la **possibilità di divisione dell'immobile** in lotti separati, si rimanda al paragrafo successivo Quesito n. 5 (Suddivisione in lotti), pag. 11, per le relative specifiche. Di seguito sono riportate le indicazioni relative alla valutazione del bene nello stato di fatto in cui versava al momento del sopralluogo:

La superficie commerciale è calcolata come somma della superficie lorda interna con le pareti in muratura computate fino allo spessore massimo di 30 cm oltre quella relativa ai balconi computata al 30%.



La Superficie commerciale è quindi:

$$\begin{aligned} S_{\text{comm. sub.22}} &= S_{\text{int. lorda sub. 22}} + (S_{\text{bate. sub. 22}} \times 0,50) + (S_{\text{sottot. sub. 22}} \times 0,30) = \\ &= 183,89 \text{ mq.} \end{aligned}$$

Il valore complessivo commerciale dell'immobile è calcolato come prodotto del valore medio $V_{\text{unit.app}}$ e dalla superficie commerciale, decurtato delle spese per la regolarizzazioni degli abusi rilevati, $C_{\text{regolarizzazione}}$, già quantificati nel paragrafo Quesito n. 2 (Regolarità Urbanistica) a pag. 23.

Per quanto riguarda il valore unitario, tenuto conto dei valori di mercato praticati per immobili simili, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche quali posizione, quartiere, stato generale dell'immobile, ecc., si assume pari ad € 1.200 €/mq. L'appartamento, ideale per quanto concerne la metratura e la superficie accessoria costituita dal sottotetto, è collocato in una zona prettamente residenziale; dispone inoltre di un'area a verde comune, configurandosi come appartamento in villa. Inoltre risulta luminoso e rifinito con materiali di ottima qualità, tra cui marmo e parquet.

Tenuto conto delle valutazioni di cui sopra si ottiene:

$$\begin{aligned} V_{\text{comm. sub. 22}} &= (S_{\text{comm.}} \times V_{\text{unit}}) - C_{\text{regolarizzazione}} = \\ &= (183,89 \text{ mq} \times 1.250,00 \text{ €/mq}) - € 3.000,00 = \\ &= € 226.867,50 \approx \mathbf{€ 227.000,00} \end{aligned}$$

Quesito n. 5 (Suddivisione in lotti)

Considerate le caratteristiche dell'immobile oggetto di pignoramento non risulta conveniente la suddivisione in lotti. Una eventuale divisione, che richiederebbe costi di realizzazione, snaturerebbe un organismo edilizio già funzionale e coerente con le richieste del mercato.

Quesito n. 6 (Regime fiscale)

L'immobile potrà essere trasferito con assoggettamento ad imposta di registro, trattandosi di Privato e non soggetto titolare di partita IVA.



Conclusioni e prospetto riassuntivo

Magazzino in Cosenza, Foglio 10 part. 305 sub. 19

Descrizione sintetica: Piena proprietà di magazzino al piano seminterrato di un più ampio fabbricato risalente agli anni '80, ubicato in *Via G. Amantea a Cosenza*, realizzato in base a Concessione Edilizia n. 95/198 e successiva variante, dichiarato abitabile in data 05.05.1985. Dal raffronto dello stato di fatto, rappresentato nell'Allegato 3.1 (Planimetria di Rilievo sub. 19) e dagli elaborati progettuali reperiti presso l'U.T. del Comune di Cosenza, è stata constatata la presenza di alcune difformità nella distribuzione degli ambienti. Nella planimetria a corredo del progetto approvato in variante (Allegati 9 - Documentazione Urbanistica), il piano seminterrato è rappresentato privo di finestre e divisioni interne. Il fabbricato è inoltre dotato di ascensore esterno, non presente negli elaborati progettuali, ma rilevato dal sottoscritto. Essendo le modifiche non incidenti sui parametri urbanistici dell'immobile, le stesse risultano di conseguenza autorizzabili con un costo complessivo stimato in € 3.000,00 quota parte.

Differenze di identificativi: è stata rilevata difformità tra la descrizione attuale dei beni (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento. Sugli elaborati progettuali originari, il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto di pignoramento risulta edificato in via Sambiasi. Identico indirizzo è riportato anche nella documentazione catastale. Tuttavia in base alla toponomastica comunale l'immobile è ubicato in Via G. Amantea n. 16 ed esclusivamente da Via G. Amantea risulta accessibile.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Cosenza (CS), Foglio 10, particella 305 Sub. 19, Zona Cens. 2 Categoria C/2 Classe 4, Consistenza 118 mq, Rendita € 591,14 (Allegati 7 - Visura Catastale, Estratto di Mappa). Non è disponibile la planimetria catastale presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza.

Superfici: La superficie Calpestabile Interna è pari a 146,44 mq (Allegato 3.2 - Planimetria con Superfici). La superficie Commerciale, calcolata come la superficie interna comprensiva delle tramezzature e quella delle pareti esterne fino ad un massimo di 30 cm è 166,02 mq.



Valore: € 105.000,00 avendo detratto dal valore commerciale le spese in quota parte per le variazioni catastali e la regolarizzazione delle opere non presenti nel progetto approvato (€ 3.000,00) ed effettuato sul valore calcolato una detrazione del 15% in ragione della circostanza che nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo.

Proprietà:

per diritti pari ad $\frac{1}{4}$ della piena proprietà e $\frac{1}{4}$ della nuda proprietà;
per diritti pari ad $\frac{1}{4}$
della piena proprietà e $\frac{1}{4}$ della nuda proprietà;
per diritti pari ad
 $\frac{1}{2}$ per l'usufrutto;

Elenco formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca Volontaria del 19/07/2001, derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario, Registro Particolare n. 1973 Registro Generale n. 15817 per notaio dott. Stefano Camilleri in favore di Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.A. per L. 400.000.000;
- Ipoteca Legale del 05/05/2008 a norma art.77 D.P.R. 29/09/1973 n. 602, Registro Particolare n. 2303 Registro Generale n. 13981 in favore di Equitalia ETR S.P.A. sul diritto relativo ad $\frac{1}{2}$ di usufrutto della sig.ra
- Domanda Giudiziale - Accertamento Simulazione Atti del 29/07/2010, Registro Particolare n. 17367 Registro Generale n. 24830 a favore di Banca di Credito Cooperativo di San Vincenzo La Costa;
- Verbale Di Pignoramento Immobili del 11/02/2014, Registro Particolare n. 2854 Registro Generale n. 3995 a favore di Banca Monte dei paschi di Siena S.p.A..

Vincoli: Dalle ricerche effettuate è emerso che sull'immobile non insistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Divisione in lotti: Considerata la collocazione, le caratteristiche e le superficie dell'immobile oggetto di pignoramento, si osserva che lo stesso dispone di una porzione completamente seminterrata a Sud non dotata di finestre ma con ingresso autonomo, che potrebbe essere adibita a locale di sgombero. Una seconda porzione, dotata anch'essa di ingresso autonomo e di finestre, può diventare abitabile in base all'art. legge regionale 11 agosto 2010, n. 21 così come disposto dalla L.R. 10 febbraio 2012, n. 7 (contenimento dei consumi energetici e recupero ai fini abitativi dei sottotetti e dei seminterrati). Sulla scorta di tali considerazioni è possibile dividere



l'immobile in due distinte unità, una delle quali dispone dei presupposti per diventare abitabile oppure essere utilizzata come locale di sgombero. Il progetto di divisione è illustrato graficamente nell'Allegato 3.3. Per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo Quesito n. 5 (Suddivisione in lotti) a pag. 11. In merito a tale ipotesi si rimanda a quanto il giudice vorrà disporre.

Porticato in Cosenza, Foglio 10 part. 305 sub. 20

Descrizione sintetica: Piena proprietà di porticato al piano terra di un più ampio fabbricato risalente agli anni '80, ubicato in *Via G. Amantea a Cosenza*, realizzato in base a Concessione Edilizia n. 95/198 e successiva variante, dichiarato abitabile in data 05.05.1985. Dal raffronto dello stato di fatto, rappresentato nell'Allegato 3.1 (Planimetria di Rilievo sub. 19) e dagli elaborati progettuali è emerso che il fabbricato è inoltre dotato di ascensore esterno, non presente negli elaborati progettuali, ma rilevato dal sottoscritto. Essendo le modifiche non incidenti sui parametri urbanistici dell'immobile, le stesse risultano di conseguenza autorizzabili con un costo complessivo stimato in € 1.000,00 quota parte.

Differenze di identificativi: è stata rilevata difformità tra la descrizione attuale dei beni (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento. Sugli elaborati progettuali originari, il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto di pignoramento risulta edificato in via Sambiase. Identico indirizzo è riportato anche nella documentazione catastale. Tuttavia in base alla toponomastica comunale l'immobile è ubicato in *Via G. Amantea n. 16* ed esclusivamente da *Via G. Amantea* risulta accessibile.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Cosenza (CS), Foglio 10, particella 305 Sub. 20, Zona Cens. 2 Categoria C/2 Classe 4, Consistenza 90 mq, Rendita € 450,87 (Allegati 7 – Visura Catastale e Estratto di mappa). Non è disponibile la planimetria catastale presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza.

Superfici: La superficie Calpestabile è pari a 140,38 mq (Allegato 3.2 – Planimetria con Superfici). La superficie Commerciale, calcolata come la superficie interna comprensiva delle tramezzature e quella dei pilastri è 142,78 mq.

Valore: € 23.000,00 avendo detratto dal valore commerciale le spese in quota parte per la regolarizzazione delle opere non presenti nel progetto approvato (€ 1.000,00) ed effettuato sul valore calcolato una detrazione del 15% in ragione della circostanza che



nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo.

Proprietà:

per diritti pari ad $\frac{1}{4}$ della piena proprietà e $\frac{1}{4}$ della nuda proprietà;
per diritti pari ad $\frac{1}{4}$
della piena proprietà e $\frac{1}{4}$ della nuda proprietà;
per diritti pari ad
 $\frac{1}{2}$ per l'usufrutto.

Elenco formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca Volontaria del 19/07/2001, derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario, Registro Particolare n. 1973 Registro Generale n. 15817 per notaio dott. Stefano Camilleri in favore di Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.A. per L. 400.000.000;
- Ipoteca Legale del 05/05/2008 a norma art.77 D.P.R. 29/09/1973 n. 602, Registro Particolare n. 2303 Registro Generale n. 13981 in favore di Equitalia ETR S.P.A. sul diritto relativo ad $\frac{1}{2}$ di usufrutto della sig.ra
- Domanda Giudiziale - Accertamento Simulazione Atti del 29/07/2010, Registro Particolare n. 17367 Registro Generale n. 24830 a favore di Banca di Credito Cooperativo di San Vincenzo La Costa;
- Verbale Di Pignoramento Immobili del 11/02/2014, Registro Particolare n. 2854 Registro Generale n. 3995 a favore di Banca Monte dei paschi di Siena S.p.A.

Vincoli: Dalle ricerche effettuate è emerso che sull'immobile non insistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Appartamento in Cosenza, Foglio 10 part. 305 sub. 22

Descrizione sintetica: Piena proprietà di appartamento con annesso sottotetto ai piani secondo e sottotetto di un più ampio fabbricato risalente agli anni '80, ubicato in *Via G. Amantea a Cosenza*, realizzato in base a Concessione Edilizia n. 95/198 e successiva variante, dichiarato abitabile in data 05.05.1985. Dal raffronto dello stato di fatto, rappresentato nell'Allegato 3.1 (Planimetria di Rilievo sub. 19) e dagli elaborati progettuali reperiti presso l'U.T. del Comune di Cosenza, è stata constatata la presenza di alcune **difformità nella distribuzione interna consistenti** nella realizzazione di una parete al piano secondo e nella realizzazione di due pareti, che inibiscono l'accesso al sottotetto dalla scala comune. **Il fabbricato è inoltre dotato di**



ascensore esterno, non presente negli elaborati progettuali, ma rilevato dal sottoscritto. Per la regolarizzazione delle difformità è necessario inoltrare apposita pratica di sanatoria al Comune di Cosenza per un costo complessivo stimato in € 3.000,00 quota parte.

Differenze di identificativi: è stata rilevata difformità tra la descrizione attuale dei beni (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento. Sugli elaborati progettuali originari, il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto di pignoramento risulta edificato in via Sambiase. Identico indirizzo è riportato anche nella documentazione catastale. Tuttavia in base alla toponomastica comunale l'immobile è ubicato in Via G. Amantea n. 16 ed esclusivamente da Via G. Amantea risulta accessibile.

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Cosenza (CS), Foglio 10, particella 305 Sub. 22, Zona Cens. 2 Categoria A/3 Classe 3, Consistenza 8,5 vani, Rendita € 658,48 (Allegati 7 – Visura Catastale e Estratto di mappa). Non è disponibile la planimetria catastale presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza.

Superfici: La superficie Calpestabile Interna è pari a 142,00 mq per il piano secondo e 39,26 mq per il sottotetto (Allegato 3.2 – Planimetria con Superfici). La superficie Commerciale, calcolata come la superficie interna comprensiva delle tramezzature e quella delle pareti esterne fino ad un massimo di 30 cm, oltre i balconi calcolati al 50% ed il sottotetto al 30% è 183,89 mq.

Valore: € 195.000,00 avendo detratto dal valore commerciale le spese in quota parte per la regolarizzazione delle opere non presenti nel progetto approvato (€ 3.000,00) ed effettuato sul valore calcolato una detrazione del 15% in ragione della circostanza che nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo.

Proprietà:

per diritti pari ad $\frac{1}{4}$ della piena proprietà e $\frac{1}{4}$ della nuda proprietà;

per diritti pari ad $\frac{1}{4}$

della piena proprietà e $\frac{1}{4}$ della nuda proprietà;

per diritti pari ad

$\frac{1}{2}$ per l'usufrutto.



Elenco formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca Volontaria del 19/07/2001, derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario, Registro Particolare n. 1973 Registro Generale n. 15817 per notaio dott. Stefano Camilleri in favore di Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.A. per L. 400.000.000;
- Ipoteca Legale del 05/05/2008 a norma art.77 D.P.R. 29/09/1973 n. 602, Registro Particolare n. 2303 Registro Generale n. 13981 in favore di Equitalia ETR S.P.A. sul diritto relativo ad $\frac{1}{2}$ di usufrutto della sig.ra
- Domanda Giudiziale - Accertamento Simulazione Atti del 29/07/2010, Registro Particolare n. 17367 Registro Generale n. 24830 a favore di Banca di Credito Cooperativo di San Vincenzo La Costa;
- Verbale Di Pignoramento Immobili del 11/02/2014, Registro Particolare n. 2854 Registro Generale n. 3995 a favore di Banca Monte dei paschi di Siena S.p.A..

Vincoli: Dalle ricerche effettuate è emerso che sull'immobile non insistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, tanto si rimette, con serena coscienza, in ottemperanza all'incarico ricevuto.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Antonio Bonfilio



Allegati

1 – Verbali di sopralluogo



VERBALE DI SOPRALLUOGO 1

Il giorno 14 del mese di Dicembre dell'anno 2015 alle ore 9:30 il sottoscritto ing. Antonio Bonfilio, nominato C.T.U. dal Giudice dott. Giuseppe Greco nella procedura n. 40/2014 R.G. promossa da Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. contro i sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] si è recato presso l'immobile di cui è cosa, individuato catastalmente al foglio di mappa n. 10, particella 305 nel comune di Cosenza per iniziare le operazioni peritali, come comunicato alle parti 2 mezzo PEC e rec. A/R. Alle ore 10:00, nonostante ripetuti tentativi finalizzati a segnalare la presenza del sottoscritto, nessuno è presente e, di conseguenza, non è stato possibile accedere all'immobile. Nella corte di pertinenza del fabbricato oggetto di causa, inoltre, è presente un cane da guardia che si mostra aggressivo e libero di circolare all'interno dell'area recintata. Alle ore 10:00 il sottoscritto chiede l'intervento della polizia Municipale, la quale, nella persona dell'agente Do Luca Matr. 177, dichiara che al momento le pattuglie risultano



impegnate in una manifestazione e di conseguenza,
impossibilitate a raggiungere l'immobile oggetto
casi. Alle ore 11:10, su richiesta del sottoscritto,
Sopraggiunge la volante n. 4 della Polizia,
di Sesto. Gli agenti, unitamente al sottoscritto,
proteggono e sorvegliano il campetto senza
ricorrere all'arma propria. Alle ore 11:40 il
sottoscritto, allontanandosi la pattuglia della Polizia
di Sesto, chiude il presente verbale.

Aut. Bfn



VERBALE DI SOPRALLUOGO 2

IL giorno 16 del mese di Dicembre dell'anno 2015
alle ore 9:00 il sottoscritto ing. Antonio Bonfilio,
nominato drl C.T.U. dal giudice dott. Giuseppe Greco
nella procedura n. 40/2014 RG si è nuovamente
recato su luoghi di cui è cosa, individuati
costituzionalmente al foglio di mappa n. 10 part. 305,
per effettuare le operazioni peritali, non eseguite
il giorno 14 dicembre. Il sig. [REDACTED]
ha comunicato al sottoscritto a mezzo Fax
la disponibilità e concedere l'accesso all'immobile
tenuto conto dell'impossibilità di presenziare in
data 14 Dicembre. Alle ore 9:00 è presente la
sig. [REDACTED] mog madre del sig. [REDACTED]
[REDACTED] La parte consente l'accesso all'immobile.
Il sottoscritto C.T.U. provvede quindi ad effettuare
misurazioni metriche e fotografiche finalizzate
all'espletamento del mandato conferitogli, riservando
di organizzare il materiale risultante dai rilievi
presso il proprio studio, dove redigerà la relazione
tecnica. Le operazioni peritali si concludono alle
ore 11:00, riservandosi il C.T.U. ulteriori accessi previa
comunicazione al sig. [REDACTED] anche a
mezzo fax. 0984410010. Alle ore 11:00 inoltre viene
letto il presente verbale, sottoscritto dai presenti.

L.C.S. [REDACTED]

Antonio Bonfilio

segue

Alta domanda del C.T.U. se l'immobile nella
sua interezza risulta libero o occupato, la
Sig. [REDACTED] dichiara che è occupato
a titolo abitativo da lei e dai suoi figli.

L.C.S. [REDACTED]

[REDACTED] Bl



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 25/11/2015

Dati della richiesta	Comune di COSENZA (Codice: D086)
Catasto Fabbricati	Provincia di COSENZA
	Foglio: 10 Particella: 305 Sub.: 19

INTESTATI

1	[REDACTED]	(2) Nuda proprietà
2	[REDACTED]	
3	[REDACTED]	(8) Usufrutto

Unità immobiliare dal 05/12/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		10	305	19	2		C/2	4	118 m ²		Euro 591,14	VARIAZIONE del 05/12/2013 n. 59429.1/2013 in atti dal 05/12/2013 (protocollo n. CS0269565) GAF CODIFICA PIANO INCOERENTE
Indirizzo		VIA GEROLAMO SAMBIASE piano: S1 scala: B;										
Notifica	19758/1999	Partita	-	Mod.58	-							

Situazione dell'unità immobiliare dal 26/03/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		10	305	19	2		C/2	4	118 m ²		Euro 591,14	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/03/2003 n. 69750.1/2003 in atti dal 26/03/2003 (protocollo n. 157454) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA
Indirizzo		, VIA GEROLAMO SAMBIASE piano: 1S scala: B;										
Notifica	19758/1999	Partita	-	Mod.58	-							

Visura storica per immobile

Data: 25/11/2015 - Ora: 18.54.46 Segue

Visura n.: T329082 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 25/11/2015

Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 14/02/1985 (antecedente all' impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		10	305	19	2		C/2	4	118 m ²		Euro 0,91 L. 1.770	VARIAZIONE del 14/02/1985 n. 164.9/1985 in atti dal 20/10/1999 CLASSAM
Indirizzo , VIA SAMBIASE piano: 1S scala: B;												
Notifica		19758/1999		Partita			1008443		Mod.58		-	

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/10/1987

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		10	305	19								ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/10/1987 n. 114/1988 in atti dal 22/12/1989
Indirizzo , VIA SAMBIASE piano: 1S scala: B;												
Notifica		-		Partita			1008443		Mod.58		-	

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		10	305	19								Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo , VIA SAMBIASE piano: 1-S scala: B;												
Notifica		-		Partita			19304		Mod.58		-	

Situazione degli intestati dal 08/10/1987

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(2) Nuda proprietà
2	[REDACTED]	[REDACTED]	
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(8) Usufrutto
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/10/1987 Voltura n. 114/1988 in atti dal 22/12/1989 Repertorio n.: 151455 Rogante: PASTORE G Sede: COSENZA Registrazione: UR Sede: COSENZA Volume: 1 n: 1637 del 09/10/1987			

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 25/11/2015

Data: 25/11/2015 - Ora: 18.54.46 Fine

Visura n.: T329082 Pag: 3

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 08/10/1987
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 25/11/2015

Dati della richiesta	Comune di COSENZA (Codice: D086)
Catasto Fabbricati	Provincia di COSENZA Foglio: 10 Particella: 305 Sub.: 20

INTESTATI

1	[REDACTED]	(2) Nuda proprietà
2	[REDACTED]	
3	[REDACTED]	(8) Usufrutto

Unità immobiliare dal 26/03/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		10	305	20	2		C/2	4	90 m ²		Euro 450,87	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/03/2003 n. 69751.1/2003 in atti dal 26/03/2003 (protocollo n. 157455) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA
Indirizzo		VIA GEROLAMO SAMBIASE piano: T scala: B;										
Notifica	19758/1999						Partita	-		Mod.58	-	

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		10	305	20	2		C/2	4	90 m ²		Euro 450,87 L. 873.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo		, VIA SAMBIASE piano: T scala: B;										
Notifica	19758/1999						Partita	1008443		Mod.58	-	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 25/11/2015

Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 14/02/1985 (antecedente all' impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		10	305	20	2		C/2	4	90 m ²		L. 1.350	VARIAZIONE del 14/02/1985 n. 164.9/1985 in atti dal 20/10/1999 CLASSAM	
Indirizzo		, VIA SAMBIASE piano: T scala: B;											
Notifica		19758/1999			Partita			1008443		Mod.58		-	

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		10	305	20								Impianto meccanografico del 30/06/1987	
Indirizzo		, VIA SAMBIASE piano: T scala: B;											
Notifica		-			Partita			19304		Mod.58		-	

Situazione degli intestati dal 08/10/1987

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(2) Nuda proprietà
2	[REDACTED]	[REDACTED]	
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(8) Usufrutto
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/10/1987 Voltura n. 114/1988 in atti dal 22/12/1989 Repertorio n.: 151455 Rogante: PASTORE G Sede: COSENZA Registrazione: UR Sede: COSENZA Volume: 1 n: 1637 del 09/10/1987	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 08/10/1987
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90



Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 25/11/2015

Data: 25/11/2015 - Ora: 18.56.20 Fine

Visura n.: T329535 Pag: 3

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 25/11/2015

Dati della richiesta	Comune di COSENZA (Codice: D086)
Catasto Fabbricati	Provincia di COSENZA Foglio: 10 Particella: 305 Sub.: 22

INTESTATI

1	[REDACTED]	[REDACTED]	(2) Nuda proprietà
2	[REDACTED]	[REDACTED]	
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(8) Usufrutto

Unità immobiliare dal 26/03/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		10	305	22	2		A/3	3	8,5 vani		Euro 658,48	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/03/2003 n. 69753.1/2003 in atti dal 26/03/2003 (protocollo n. 157457) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA
Indirizzo		VIA GEROLAMO SAMBIASE piano: 2-3 scala: B;										
Notifica	19758/1999	Partita			-	Mod.58		-				

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		10	305	22	2		A/3	3	8,5 vani		Euro 658,48 L. 1.275.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo		, VIA SAMBIASE piano: 2-3 scala: B;										
Notifica	19758/1999	Partita			1008443	Mod.58		-				

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 25/11/2015

Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 14/02/1985 (antecedente all' impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		10	305	22	2		A/3	3	8,5 vani		L. 4.097	VARIAZIONE del 14/02/1985 n. 164.9/1985 in atti dal 20/10/1999 CLASSAM	
Indirizzo		, VIA SAMBIASE piano: 2-3 scala: B;											
Notifica		19758/1999				Partita		1008443		Mod.58		-	

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		10	305	22								Impianto meccanografico del 30/06/1987	
Indirizzo		, VIA SAMBIASE piano: 2-3 scala: B;											
Notifica		-				Partita		19304		Mod.58		-	

Situazione degli intestati dal 08/10/1987

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(2) Nuda proprietà
2	[REDACTED]	[REDACTED]	
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(8) Usufrutto
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/10/1987 Voltura n. 114/1988 in atti dal 22/12/1989 Repertorio n.: 151455 Rogante: PASTORE G Sede: COSENZA Registrazione: UR Sede: COSENZA Volume: 1 n: 1637 del 09/10/1987	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 08/10/1987
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90



Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 25/11/2015

Data: 25/11/2015 - Ora: 18.57.23 Fine

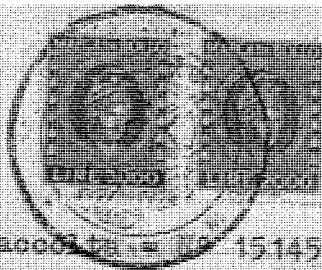
Visura n.: T329822 Pag: 3

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

8 – Atto di compravendita





105

Trascritto a Cosenza
il 20-10 1987
M. 21579 R. Gen.
N. 163508 R. Part.

N° 5743 della Raccolta n. 151455 del Repertorio.

COMPRAVENDITA (soggetta ad IVA)

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno millenovecentottantasette, il giorno otto del mese di ottobre, in Cosenza, nel mio Studio, alla Via Montesanto 116.

Avanti me Dr. Gioacchino Pastore, Notaio in Cosenza, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Cosenza, Rossano, Castrovillari e Paola; non assistito da testi per avervi le parti, d'accordo fra loro, rinunciato, col mio consenso:

Sono comparati:

Il Sig. [redacted]

[redacted]

[redacted] n.c.f. [redacted]

- parte venditrice;

I coniugi Sigs.ri [redacted]

[redacted] n.c.f. [redacted]

[redacted] e [redacted]

[redacted] n.c.f. [redacted]

[redacted] - ed il loro figlio Sig. [redacted]

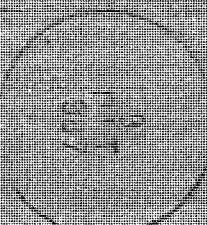
[redacted] n.c.f. [redacted]

[redacted] tutti residenti in [redacted]

[redacted]

- parte acquirente.

per [redacted]
N. 163508
Reg. Imp. di Roma il 9-10-1987
Esatto
di cui [redacted]
IL NOTAIO
(G. Pastore)



Detti comparenti, dalle cui identità personali sono io Notaio certo, convengono quanto segue :

1°)-Il Sig. [redacted] vende e trasferisce ai coniugi [redacted] e [redacted] che accettano ed acquistano per l'usufrutto, ed al Sig. [redacted] che accetta ed acquista per la nuda proprietà, la seguente porzione immobiliare, facente parte del fabbricato costruito dal venditore in Cosenza, alla Via Gerolamo Sambiasi, sul suolo ad esso venditore pervenuto con atto del 27 ottobre 1981 a ruggito Dr. Italo Scornajenghi, Notaio in Cosenza, ivi registrato il 9 novembre 1981 al N°9056 Serie 1, e precisamente :

Intero Corpo B, da cielo a terra, costituito da :

- piano seminterrato composto da un vano cantinato, con due servizi igienici ed un locale autoclave;
- piano terra, composto da un vano a portico da adibire a parcheggio e dalla circostante corte;
- primo piano, composto da un appartamento di tre vani, salone, ingresso, corridoio, cucina, bagno, gabinetto di servizio e ripostiglio;
- secondo piano, composto di un appartamento di tre vani, salone, ingresso, corridoio, cucina, bagno e gabinetto di servizio;
- piano sottotetto, composto di due vani, gabinetto di



servizio collegato al pianerottolo del secondo piano mediante scala a chiocciola;

il tutto nell'interezza confinante ad Est con giardino di proprietà eredi [redacted] e proprietà [redacted] a Sud con gradinata comunale; e Sud-Ovest con strada privata di accesso; ad Ovest con proprietà [redacted] e a Nord con corte del Corpo A, con giunto di dilatazione che lo separa dal Corpo A e con giardino di proprietà degli eredi [redacted] al N.C.E.U. alla Partita N.ro 19304 in ditta al venditore - da volturarsi: Foglio 10 N°305 Sub.19 Via Sambiase - P.1°S - N°305 Sub.20 Via Sambiase - P.T - N°305 Sub.21 Via Sambiase - P.1° N°305 Sub.22 Via Sambiase - P.2°-3° e N°305 Sub.26 Via Sambiase -corte - mq.160, giusto riferimento al Pigo Mappale n.2057/84.

La porzione immobiliare sopra descritta viene trasferita agli acquirenti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, e con tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive inerenti e in particolare con i diritti e gli oneri proporzionali di condominio su tutte le parti comuni del fabbricato che costituiscono il condominio edilizio, giusto il relativo regolamento, con annesse tabelle millimetri, predisposto dal venditore, e depositato tra gli atti del predetto Notaio Scornajenghi con verbale



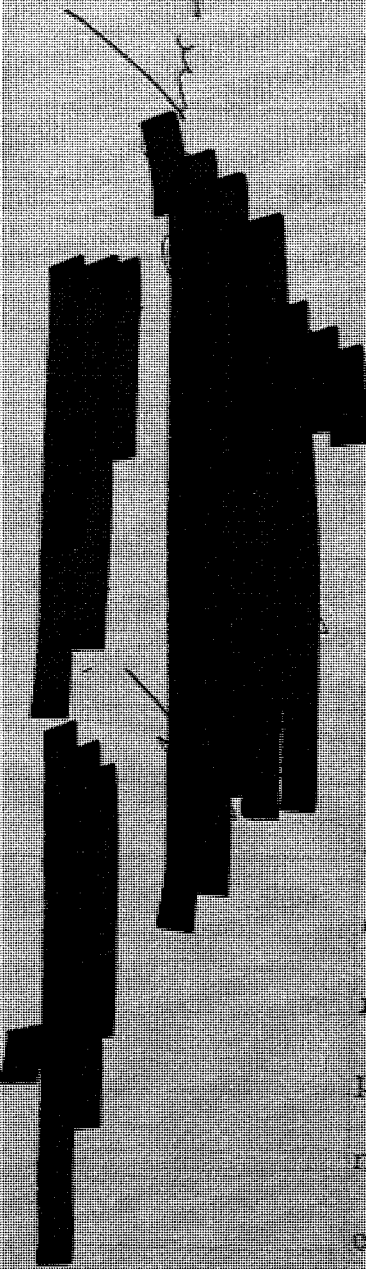


dal 29 maggio 1985 registrato a Cosenza il 14 giugno 1985 al N°5612, che la parte acquirente dichiara di accettare e si impegna ad osservare ed a fare osservare anche ai suoi aventi causa a qualsiasi titolo. La parte acquirente dichiara di avere preso esatta conoscenza, mediante accurata ispezione, della porzione immobiliare oggetto della presente compravendita e delle parti comuni dell'intero complesso e di avere trovato il tutto di suo pieno e completo gradimento e di non avere pertanto eccezioni da sollevare o rilievi da far valere sia pure in avvenire.

Si è convenuto tra le parti che gli impianti speciali di elettricità, idraulica e riscaldamento, sono coperti dalle sole garanzie delle ditte esecutrici di tali impianti.

2°)-Il prezzo della presente vendita è stato d'accordo convenuto nella complessiva somma di L.320.000.000 (Lire Trecentoventimilioni) che il venditore dichiara di avere riscosso per intero prima di questa stipula dagli acquirenti, ai quali pertanto, con quest'atto, ne rilascia ampia e liberatoria quietanza di saldo, con rinuncia ad ogni ipoteca legale.

3°)-Il venditore, nell'immettere da oggi la parte acquirente nel pacifico e legale possesso della porzione immobiliare trasferita, per cui pure da oggi esse





109

parte acquirente ne farà propri i frutti e ne soppor-
terà i relativi oneri, garantisce la piena proprietà
e la disponibilità della porzione immobiliare stessa
per averla egli stesso costruita sul terreno pervenuto
gli col citato atto Scornajenghi del 27-10-1981, tra-
scritto a Cosenza il 14-11-1981 al n.ri 22715 R.G. e
20194 R.S., e garantisce inoltre la disponibilità del-
la porzione immobiliare medesima e la sua libertà da
pesi, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli ed ipo-
teche, volendo sottostare in caso contrario all'evizio-
ne come per legge.

4°)-Ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n°47, il
venditore dichiara che il fabbricato, di cui la porzio-
ne immobiliare compravenduta fa parte, è stato legit-
timamente edificato in base ed in conformità alla
Concessione edilizia N°95 rilasciatagli dal Sindaco
del Comune di Cosenza il 4 novembre 1981 ed è stato
dichiarato abitabile dallo stesso Sindaco del Comune
di Cosenza a datare dal 25 marzo 1985, giusto il cer-
tificato di abitabilità rilasciatogli in data 5 mag-
gio 1985.

5°)-Le parti dichiarano che tra il venditore e gli
acquirenti non vi è alcun rapporto di parentela.

6°)-Le spese del presente atto e sue conseguenziali,
sono a carico degli acquirenti.



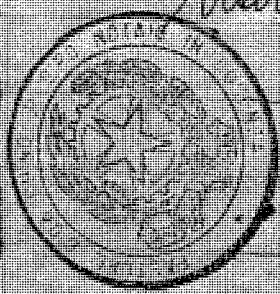
A fini fiscali le parti dichiarano che la presente compravendita è soggetta ad IVA, essendo il venditore impresa di costruzioni e la vendita avviene nell'esercizio di detta impresa e riguarda porzione di fabbricato costruito ai sensi dell'art.13 della Legge 2 luglio 1949 n°408 e successive proroghe e modificazioni. E richiesto io Notaio ho redatto quest'atto, di cui, ho dato lettura alle parti, le quali, a mia domanda, lo approvano, dichiarandone il contenuto conforme alla loro volontà.

Steso da persona di mia fiducia e per mia cura, su facciate cinque e righe dodici fin qui, di questa sesta di due fogli; e viene sottoscritto dalle parti e da me Notaio, anche a margine del primo foglio.-

[REDACTED]

SPECIFICA

Rollo	L. 1.000
Scritturato	• 600
Repertorio	• 500
Onorario	• 3950/86
Imp. Not.	• 13160
Imp. Reg.	• 2100
Imp. S. S. T.	• 34000



Matteo Antonino Anton

Tot. 2.666,50

9 – Documentazione Urbanistica (Conc., Abitabilità, ecc.)

Pag. 40

Perizia giudiziaria di stima dei beni pignorati
Proc. n. 40/2014 R.E.



MINU ET

9

DA COMPILARSI IN QUADRUPLICE ESEMPLARE (PER L'INTERESSATO, PER L'UFFICIO TECNICO COMUNALE, PER L'UFFICIO RAGIONERIA E PER L'UFFICIO DI P.M.)



Mod.

Marca da bollo (ove occorre)

COMUNE DI COSENZA

PROVINCIA DI COSENZA

CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DI LAVORI EDILIZIARI

Pratica Edilizia
N.
Anno
CONCESSIONE
N. 95
del 4.11.1981

IL SINDACO

Vista la domanda in data **28.10.1981** inoltrata

N. COD. FISC. [redacted]

nat. a [redacted] residente in [redacted] Via [redacted] n. [redacted]

diretta ad ottenere la concessione di eseguire i lavori di (1) **costruzione di un fabbricato di civili abitazioni da erigere**

in **Cosenza** Via **Sambiase** n. [redacted]
Mapp. n. **235/305** del Foglio n. **10**

Visti i disegni e gli altri elaborati tecnici allegati alla domanda stessa;

Visto il parere dell'Ufficio Tecnico Comunale in data **12.11.1981**

Visto il parere dell'Ufficio Sanitario in data **15.3.1975**

Visto il parere della Commissione Edilizia Comunale espresso in seduta del **6.12.1974**, N.

Vista l'autorizzazione per l'inizio dei lavori n. **2194** in data **11.2.1975** rilasciata dall' **Ufficio del Genio Civile**

a norma dell'art. 18 della legge 2 febbraio 1974, n. 64, recante disposizioni per le costruzioni in zone sismiche;

Vista la denuncia presentata al Comando dei Vigili del Fuoco in data **3.2.1975**;

Vista la copia di denuncia per le opere in c. a. completa di attestazione dell'avvenuto deposito, presentata all'Ufficio del Genio Civile in data

Visto il parere della Soprintendenza ai Monumenti in data

Visti i Regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene e di Polizia Urbana;
Viste le norme generali per l'igiene del lavoro, emanate con D. P. R. marzo 1956, n. 303;

Visto il Capo IV del Titolo II della Legge 17 agosto 1942, n. 1150 e Legge 6 agosto 1967, n. 765;

Vista la legge 28 gennaio 1977, n. 10, recante norme per la edificabilità dei suoli ed ogni altra disposizione vigente in materia di edilizia ed urbanistica

La presente concessione viene rilasciata in sostituzione della concessione n.68 del 22.9.1980 intestata alla ditta [redacted]

La ditta [redacted] ha acquistato l'area su cui dovrà sorgere il fabbricato con atto del Notaio Italo Scerifajenghi del 27.10.1981

Firmato Da: BONFILIO ANTONIO Emesso Da: INFOBERT FIRMA QUAEFICATA Serial# 151378



Vista l'autorizzazione regionale in ordine al R. D. L. 30 dicembre 1923, n. 3267;


Accertato che è stato soddisfatto all'obbligo previsto dagli artt. 3 e 11 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, nel modo seguente:

a) contributo per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, mediante (1) versamento di L. 10.023.356 del 16.11.1977 ese-

quito con Rev. n. 6190 e Boll. 51372 versamento di L. 1.332.102 con Rev. n. 6191 e Boll. 51373 per complessive L. 21.246.458 pari all'intero contributo da versare
b) contributo ragguagliato al costo della costruzione, mediante (2) esente ai sensi dell'art. 10

Preso atto che il richiedente ha dichiarato / dimostrato di essere proprietario o di avere titolo alla concessione;

RILASCIA

a lla Ditta 

CONCESSIONE

di (3) costruire un fabbricato per civili abitazioni

il fabbricato descritto in premessa e come risulta dagli allegati elaborati di progetto, composti da n. 2 tavole.

Il fabbricato stesso risulta / non risulta ubicato in zona assoggettata al regime previsto dall'art. 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, su area ceduta (4)

I lavori dovranno avere inizio entro un anno dalla data della presente concessione ed essere portati a termine, in modo che l'opera sia abitabile ed agibile, entro tre anni dalla stessa data

I lavori dovranno essere eseguiti in conformità delle norme contenute nelle Leggi vigenti in materia e nei Regolamenti Edilizio, di Igiene e di Polizia Urbana, in conformità del progetto allegato e secondo le migliori regole dell'arte muraria, nonché sotto l'osservanza delle seguenti:

(1) Indicare gli estremi del pagamento e del relativo importo, oppure, dell'atto di convenzione per l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione, oppure, del diritto all'esenzione.

(2) Indicare l'importo, le modalità e garanzie, a' termini dell'art. 11 della legge n. 10/1977, oppure, gli estremi del diritto all'esenzione.

(3) Costruire, ricostruire, ampliare, risanare, ristrutturare, sopraelevare, ecc.

(4) In proprietà, oppure, con diritto di superficie (art. 32 D. P. R. 29 settembre 1973, n. 6011).



CONDIZIONI GENERALI

1. — Il rilascio della concessione non vincola il Comune nei confronti del richiedente in ordine a quei lavori che il Comune stesso intendesse eseguire per migliorare le condizioni igieniche, di viabilità e dei servizi ecc., delle strade e piazze del territorio comunale e in conseguenza dei quali il concessionario non potrà pretendere alcun compenso o indennità salvo quanto possa esser disposto da leggi e regolamenti.

2. — La concessione viene rilasciata ed è da ritenersi valida sotto la specifica condizione che i disegni di progetto siano perfettamente eseguiti in scala e che le quote corrispondano a verità. In caso contrario essa è da ritenersi nulla e di nessun effetto.

3. — Il concessionario, il direttore e l'assuntore dei lavori sono in solido responsabili della osservanza delle disposizioni legislative e regolamentari in materia e delle prescrizioni di cui, alla presente concessione come pure per tutto quanto riguarda la buona condotta dei lavori, prevenzioni infortuni, danni a cose e a terzi ecc.

4. — Indipendentemente dalla dichiarazione di esecuzione o non di opere in cemento armato il concessionario, il progettista, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori si impegnano in solido, col ritiro della concessione, alla piena osservanza di tutte le norme per l'accettazione dei leganti idraulici e per l'esecuzione delle opere in conglomerato cementizio ed a struttura metallica contenute nelle disposizioni di legge, e il rilascio della presente concessione non esonera dall'obbligo di denunciare le opere in cemento armato e di mantenerle nel cantiere dei lavori fino alla loro ultimazione, accuratamente conservati, i calcoli statici e i disegni dettagliati in inchiostro delle parti in costruzione, datati bollati e firmati dal progettista e controfirmati, con l'attestazione di avvenuto deposito della copia di questi all'Ufficio del Genio Civile da parte dell'impresa costruttrice.

5. — Per l'installazione di un nuovo impianto termico o per la modifica di un impianto esistente, il committente deve depositare presso l'Ufficio Tecnico Comunale, che rilascia attestazione del deposito, il progetto dell'impianto, corredato da una relazione tecnica, compreso dove previsto, quello dell'impianto centralizzato di produzione di acqua calda. Se si tratta di impianti nuovi, la relazione deve, in ogni caso, essere corredata dal calcolo di previsione del consumo energetico; se si tratta, invece, di modifica di impianti esistenti, tale calcolo deve essere presentato solo nei casi indicati nel regolamento di esecuzione della legge 20 aprile 1976, n. 373.

6. — La concessione viene rilasciata sotto la condizione che prima dell'inizio dei lavori vengano richiesti all'Ufficio tecnico comunale gli allineamenti ed i livelli ai quali devono essere subordinati i lavori stessi. E' fatto obbligo di denunciare per iscritto all'Ufficio Tecnico comunale l'inizio e l'avvenuta ultimazione di tutti i lavori di cui alla presente concessione e richiederne tempestivamente la visita al rustico.

7. — Al concessionario è fatto obbligo di riparare tutti i danni alle strade comunali e loro adiacenze e pertinenze derivanti dalle opere da effettuare come pure richiedere permessi per accessi provvisori.

Nel caso si dovesse superare la cunetta stradale o comunque influire sul regolare deflusso delle acque, dovranno essere prese, prima dell'inizio dei lavori, tutte quelle precauzioni ed eseguite quelle opere (spallette canalizzazione ecc.) per assicurare il libero deflusso. Per opere del genere definitive dovrà essere presentata domanda a parte.

8. — Per la costruzione di condotti di scarico nella fognatura stradale si dovrà avanzare apposita domanda particolareggiata indicando le dimensioni, profondità ed eventuale percorso su suolo comunale col pagamento dei relativi diritti ed un deposito a garanzia del ripristino definitivo quando l'Amministrazione non si riserbi il diritto di procedere al ripristino per proprio conto a spese dell'interessato, incamerando il deposito fino alla concorrenza della spesa effettiva.

Per i muri di cinta e accessi stradali dovrà essere presentato con la domanda un disegno sufficientemente chiaro con le indicazioni e le dimensioni degli accessi e previo pagamento dei relativi diritti.

9. — I ponti di servizio non dovranno mai oltrepassare la larghezza del marciapiede e avere tutti i requisiti necessari per garantire l'incolumità dei lavoratori e impedire la caduta dei materiali; dovranno essere predisposte le segnalazioni regolamentari, sia diurne che notturne e quanto altro occorra onde impedire il verificarsi di incidenti. Il luogo destinato all'opera deve essere recintato con assito lungo i lati prospicienti le vie o spazi pubblici.

10. — Quando si rende necessaria l'occupazione temporanea di spazi ed aree pubbliche non può essere posto mano ai lavori prima che l'occupazione sia stata autorizzata ed effettuato il pagamento della relativa tassa e diritto al Comune.

11. — E' fatto obbligo di chiedere per iscritto la visita di verifica per ottenere il certificato di abitabilità non appena la costruzione sarà stata ultimata in ogni sua parte, comprese le rifiniture esterne. Per i fabbricati costruiti in cemento armato l'abitabilità non potrà rilasciarsi se non dopo la presentazione dell'attestazione di deposito del certificato di collaudo rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile ai sensi della Legge 5 novembre 1971, n. 1086.

12. — La concessione si intende rilasciata senza pregiudizio degli eventuali diritti dei terzi.

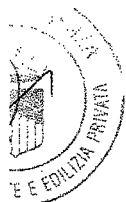
13. — La presente concessione dovrà essere tenuta presso l'incaricato dell'esecuzione del lavoro per tutta la durata del lavoro stesso e dovrà essere esibita ad ogni richiesta del personale dipendente dall'Ufficio tecnico comunale e degli agenti di Polizia municipale. All'esterno del cantiere dovrà essere esposto un cartello ben leggibile, contenente le indicazioni relative al lavoro da eseguire, il nome del concessionario, del progettista, del direttore dei lavori e dell'assistente, della impresa costruttrice e della sua sede nonché gli estremi della presente concessione, la destinazione d'uso e le unità immobiliari consentite.

14. — Con la presente concessione l'Amministrazione comunale si riserva il diritto di passaggio dai resedi e di attacco al fabbricato con reti di illuminazione e acquedotto.

15. — I lavori devono essere iniziati nel termine assegnato, trascorso infruttuosamente il quale, la concessione si intenderà decaduta e non potrà essere nuovamente rilasciata se non in seguito ad altra domanda da presentarsi nei termini indicati dal programma pluriennale di attuazione o, comunque, ove ricorrano le condizioni per il rilascio stesso, a norma di quanto previsto dall'art. 13 della legge 28 gennaio 1977, n. 10. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione: in tal caso, la nuova concessione riflette la parte non ultimata.

16. — Il rilascio della presente concessione non esime il concessionario dal richiedere se necessario, l'approvazione del progetto anche da altri Enti, organi od Uffici prima di iniziare i lavori di costruzione.

17. — Il concessionario dovrà notificare al termine della concessione



PRINCIPALI ADEMPIMENTI DEL TITOLARE DELLA CONCESSIONE

10 giorni prima l'inizio dei lavori, depositare presso l'Ufficio Tecnico Comunale (dichiarazioni) del Direttore dei lavori e del Costruttore con le quali essi accettano lo arico; comunicazione della data d'inizio dei lavori, onde procedere alla determinazione dei rti fissi di linea e di livello, nonché delle fognature. re al Comune; ndo i lavori sono giunti al primo piano; ndo i lavori sono giunti a copertura;

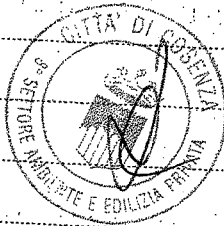
quando i lavori sono ultimati al rustico; quando i lavori sono ultimati completamente. Prima di avanzare domanda di abitabilità o di uso, il titolare della concessione deve presentare (ove occorra): il Certificato di Collaudo del Comando dei Vigili del Fuoco; il Certificato di Conformità rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile ai sensi dell'art. 28 della Legge 2 febbraio 1974 n. 64 per le opere in cemento armato; Certificato di uso rilasciato dalla Prefettura di ai sensi dell'art. 8 della legge 5 novembre 1971, n. 1086.

CONDIZIONI SPECIALI

Che prima dell'esecuzione dei rivestimenti della facciata vengano concordati con l'Ufficio Tecnico Comunale i materiali ed i colori da impiegare, nonché il numero e le essenze delle alberature da porre a dimora sulle aree libere ai sensi dell'art. 33 delle norme tecniche d'attuazione del P.R.G., Inoltre dovranno essere rispettate le caratteristiche d'isolamento termico ai sensi dell'art. 19 del Regolamento di applicazione di cui alla legge 30.4.1976 n. 373.

CITTA' DI COSENZA
SETTORE PIANIFICAZIONE
E GESTIONE DEL TERRITORIO

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
Cosenza, il 4 DIC. 2015



IL DIRIGENTE

Qui accluso si restituisce un esemplare di ciascuno dei disegni presentati.
Cosenza

Alleganti n.

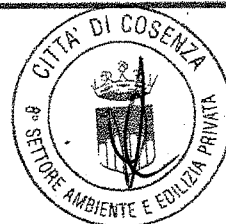
(BOLLO)

IL SINDACO

Il sottoscritto dichiara di accettare la presente concessione e di obbligarsi alla osservanza di tutte le condizioni e prescrizioni cui è sott...

COMUNE DI COSENZA

2



PROGETTO: di variante di un fabbricato per civile abitazione da erigere in via G. Sambiasse

PROPRIETA': sig. [REDACTED] [REDACTED] volturato all' impresa Geom. [REDACTED]

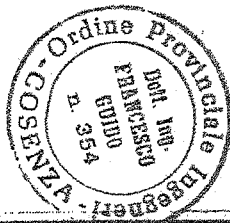
SCALA TAV.

Edilizia	13.9.83
...	[REDACTED]
...	[REDACTED]
...	[REDACTED]

1494
1.6.83

STUDIO TECNICO

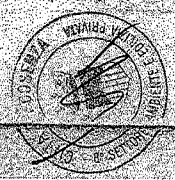
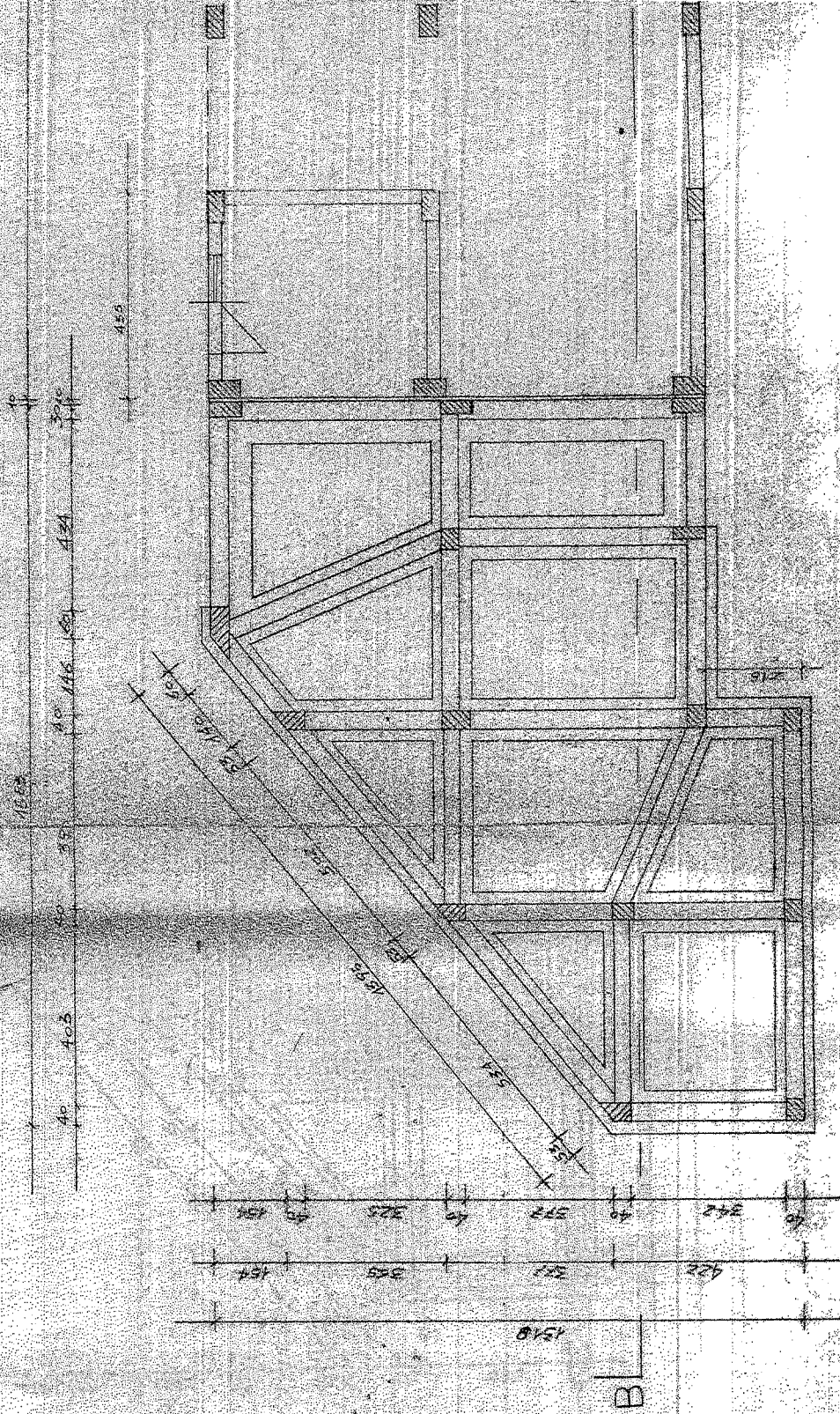
dott. ing. Francesco Guido (Cosenza)



Francesco Guido

PIANTA FUNDATIONI

COIPPO B



PIANTA CANTINATO

PIANTA PIANI

C.R.P.O. B

CC

2755

2755

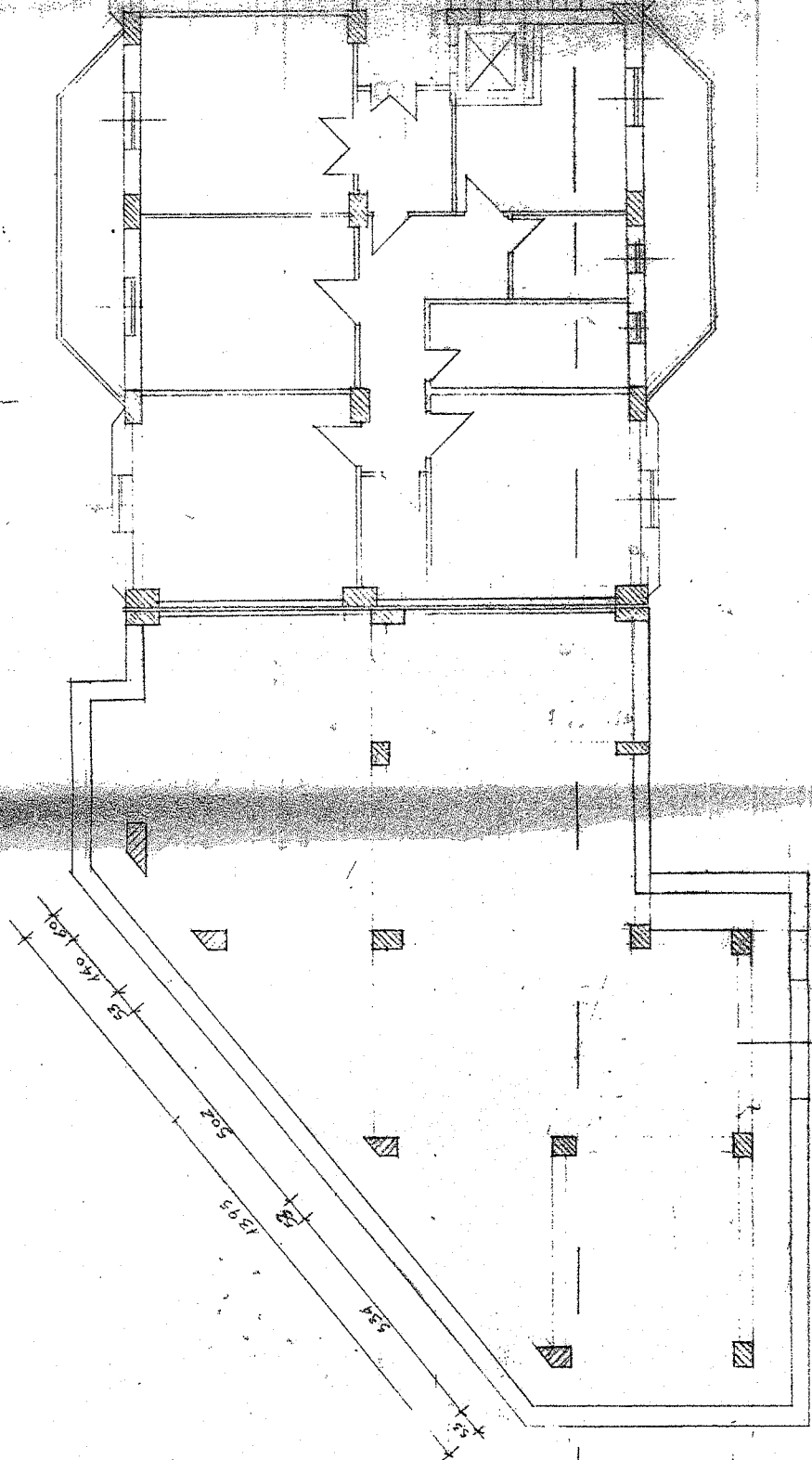
1583

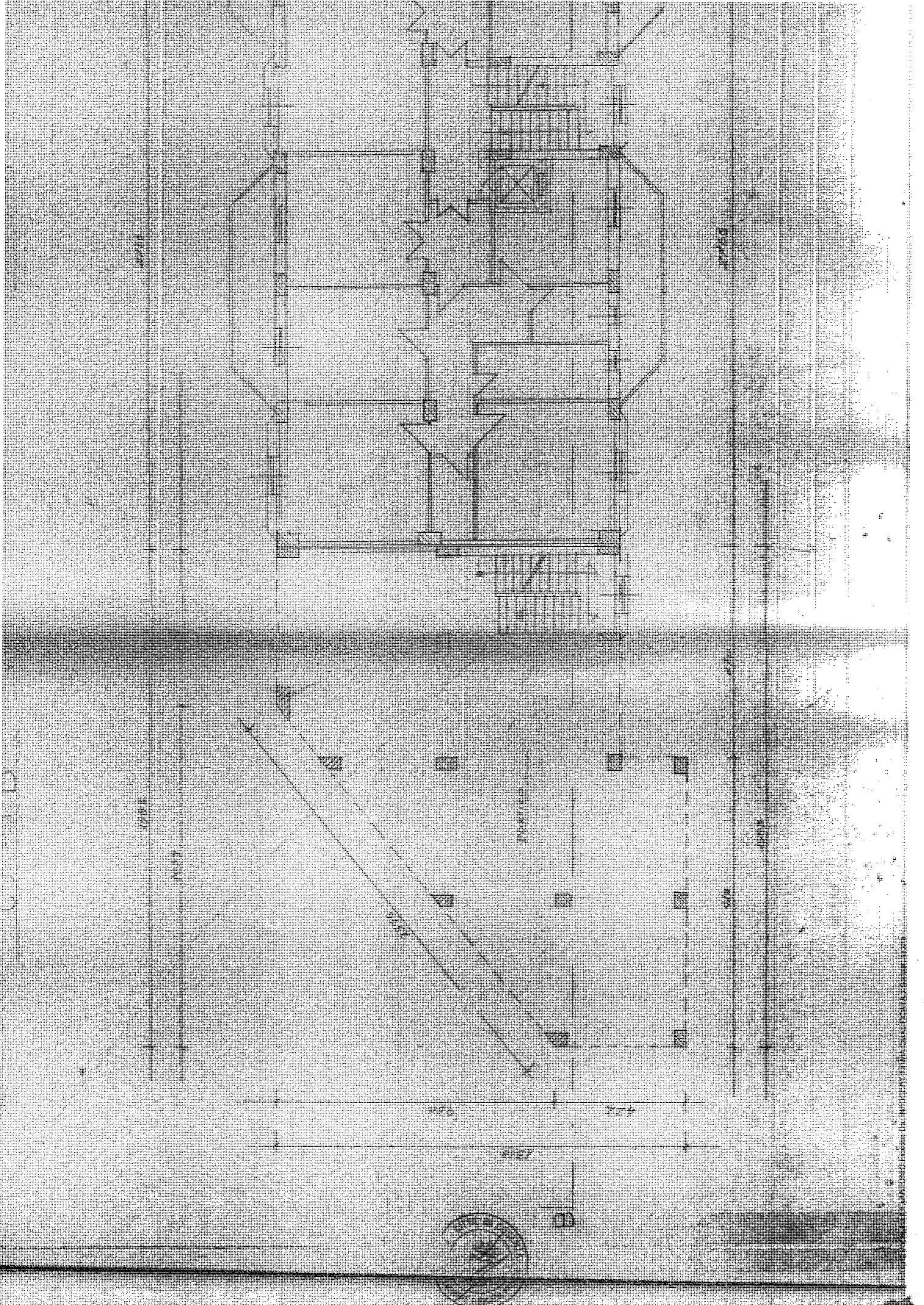
1518

49 403 40 390 40 146 50 434 30

50 388 50 375 184 320 25 250 25 913 870

154 383 377 422 40 342 40 377 40 325 40 154





10000

10000

10000

10000

10000

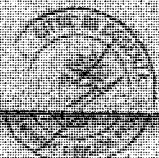
10000

10000

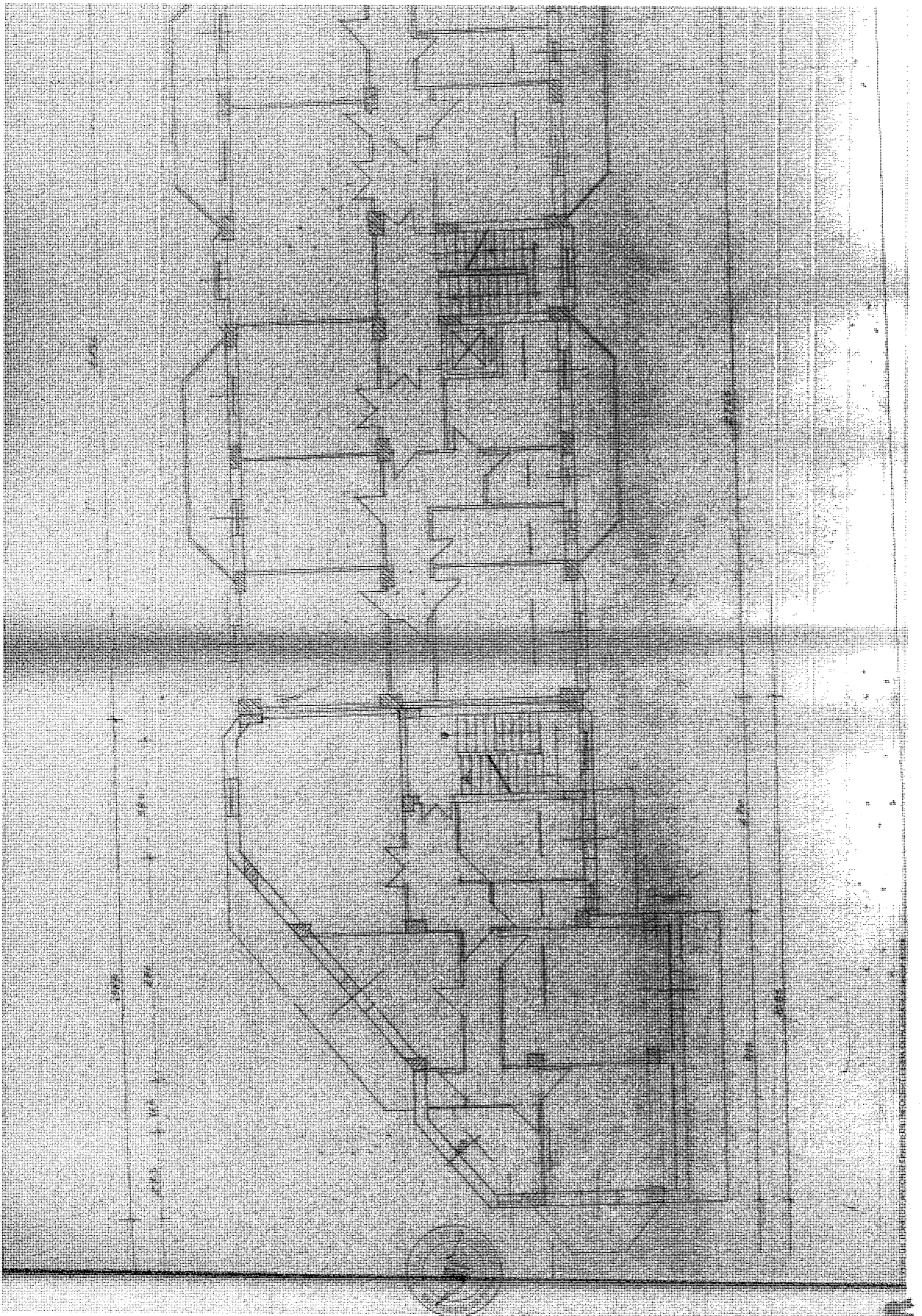
10000

10000

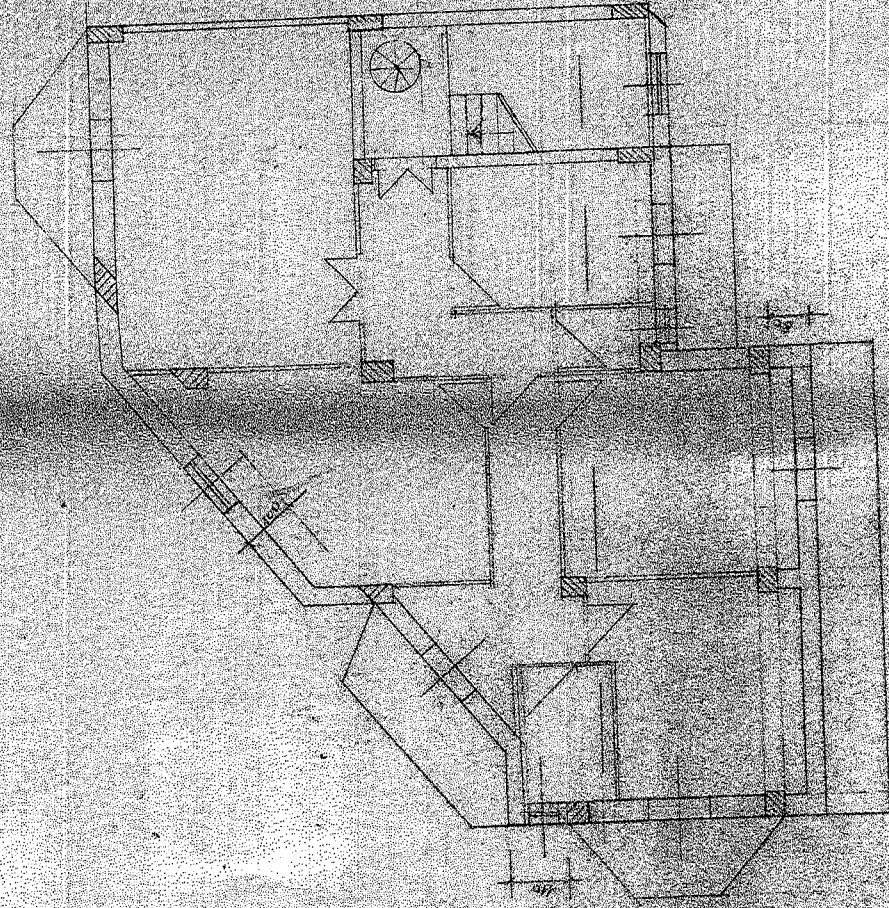
10000



B



CORPO



150
200
455
620

270
1583
915

1398
380
370

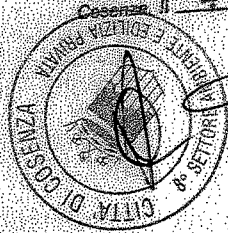
B



CITTA' DI COSENZA
SETTORE PIANIFICAZIONE
E GESTIONE DEL TERRITORIO

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE (STRALCIO)

4 DIC. 2015

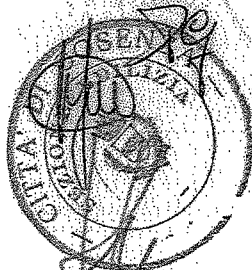


CITTA' DI COSENZA
IL SINDACO

Sentito il parere favorevole espresso
dalla Commissione Edilizia nella tornata
del 13.9.1983

APPROVA

Cosenza, 10.3.1983



IL SINDACO

[Handwritten signature]

③

CITTA' DI COSENZA

IL SINDACO



- Vista l'istanza presentata in data 18 ottobre 1984 dal Sig. [REDACTED] - Codice Fiscale [REDACTED] - titolare della omonima Impresa - Partita IVA nr. [REDACTED] - corrente in [REDACTED], tendente ad ottenere la dichiarazione di abitabilità di un fabbricato per civili abitazioni realizzate dalla stessa Impresa in Via Gerolamo Sambiasi di questo Comune;
- Vista la relazione redatta dalla Divisione Urbanistica in data 15 febbraio 1985 dalla quale risulta:
- a) che in data 13.12.1974 veniva approvate il progetto esibito dal Sig. [REDACTED] relativo alla costruzione di un fabbricato per civili abitazioni a condizione che, prima della esecuzione dei rivestimenti esterni delle facciate, venissero concordati con l'Ufficio Tecnico Comunale i materiali ed i colori da impiegare, nonché il numero e le essenze delle alberature da porre a dimora sulle aree libere, ai sensi dell'art. 33 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.;



- b) che in data 22 marzo 1975 veniva rilasciata al Sig. [REDACTED] la concessione edilizia nr. 192;
- c) che in data 22 settembre 1980 veniva rilasciata alle stesse, la concessione nr. 68, in sostituzione della licenza nr. 192 decaduta per non aver iniziate i lavori entro un anno dalla data del rilascio della stessa;
- d) che in data 4 novembre 1981 veniva rilasciata al Sig. [REDACTED] la concessione edilizia nr. 95 - in sostituzione di quelle rilasciate al Sig. [REDACTED] - avendo le stesse acquistate il diritto a costruire giusta atto nr. 163022 di Rep. - nr. 22991 di Raccolta per Notaio Scernajenghi;
- e) che in data 1.10.1983 veniva approvate il progetto di variante esibite dalla Impresa [REDACTED]
- f) che da sopralluogo effettuate in data 15 febbraio 1985 è state accertate che il fabbricato è state realizzate in conformità ai progetti approvati e che sono state rispettate le prescrizioni dettate dalla Commissione Edilizia;
- g) che il contributo per opere di urbanizzazione

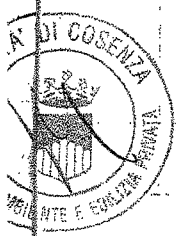


primaria e secondaria risulta regolarmente versate;

- h) che il fabbricato ha le seguenti caratteristiche: superficie coperta mq. 469.67; volumetria mc. 4759.94; appartamenti nr. 10; vani utili nr. 46; accessori nr. 30; soffitte nr. 10; cantine nr. 1;
- i) che l'edificio si compone in due corpi di fabbrica: Corpo "A" composto da nr. 4 piani oltre il piano terra adibite a perticate; Corpo "B" costituito da un perticate e da nr. 2 piani sovrastanti destinati ad abitazione;
- l) che l'Impresa [REDACTED] ha depositato presso l'Ufficio Urbanistica il progetto relativo all'isolamento termico ai sensi della legge 30 aprile 1976 nr. 373;
- m) che, per la composizione del fabbricato non è necessario il Nulla Osta da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco;

- Viste che la richiesta di abitabilità è corredata dalla seguente documentazione:

- 1)-Certificate di conformità alle leggi 25.11.1962 e 2.2.1974, in copia fotostatica autenticata, rilasciate dall'Ufficio del Genio Civile di Cesenza in data 8.10.1984 con il numero



21817;

2)-Certificate di cellaude statico, in copia fe-
testatica autenticata, radatte dall'Ing. Ugo
Petrillo in data 3.10.1984, depositate all'Uf-
ficie del Genio Civile di Cesenza in data 8
settembre 1984 con il nr. 21816;

3)-Ricevuta del versamento di £. 405.000= effe-
tuate in data 6 marzo 1985 sul c/c. Festale
nr. 301895 per tassa concessione comunale;

- Viste il verbale di eseguita ispezione dell'Uffi-
ciale Sanitarie in data 25 marzo 1985 nr. 2061
dal quale risulta che il fabbricato è compeste ce
ne segue:

CORPO "A"

- PIANO TERRA:

Nr. 4 vani di cui nr. 2 vani a pertice da adibire
a parcheggio; nr. 1 vane adibite ad autoclave e
nr. 1 vane adibite a ripestiglie settescala;

- PIANO PRIMO:

Nr. 2 appartamenti di cui nr. 1 compeste da nr.3
vani, salene, ingresso, cerrideie, cucina, bagno,
gabinette di servizio e ripestiglie; nr. 1 compe-
ste da nr. 2 vani, salene, ingresso, cerrideie,
cucina, bagno, gabinetto di servizio e ripesti-
glie;



Firma di: BONFILIO ANTONIO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Selia#: 51918

- PIANO SECONDO:

Nr. 2 appartamenti di cui nr. 1 composto da nr. 3 vani, salone, ingresso, corridoio, cucina, bagno, gabinetto di servizio e ripestiglie; nr. 1 composto da nr. 2 vani, salone, ingresso, corridoio, cucina, bagno, gabinetto di servizio e ripestiglie;

- PIANO TERZO:

Nr. 2 appartamenti di cui nr. 1 composto da nr. 3 vani, salone, ingresso, corridoio, cucina, bagno, gabinetto di servizio e due ripestigli; nr. 1 composto da nr. 2 vani, salone, ingresso, corridoio, cucina, bagno, gabinetto di servizio e ripestiglie;

- PIANO QUARTO:

Nr. 2 appartamenti di cui nr. 1 composto da nr. 3 vani, salone, ingresso, corridoio, cucina, bagno, gabinetto di servizio e ripestiglie; nr. 1 composto da nr. 2 vani, salone, ingresso, corridoio, cucina, bagno, gabinetto di servizio e ripestiglie.

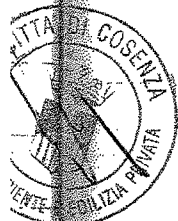
Fanno parte del plesso edificio nr. 8 settetetti ed nr. 1 vano ascensore idonei all'uso.

CORPO "B"

PIANO SEMINTERRATO

composto da nr. 1 vano cantinato con due servizi igienici ed un locale autoclave;

- PIANO TERRA:



composte da nr. 1 vano a pertice da adibire a par
cheggio;

- PIANO PRIMO:

Nr. 1 appartamento composto da nr. 3 vani, ingresso,
corridoio, cucina, bagno, gabinetto di servizio, ri
postiglio e *salone*;

- PIANO SECONDO:

Nr. 1 appartamento composto da nr. 3 vani, salone,
ingresso, corridoio, cucina, bagno e gabinetto di
servizio;

- PIANO SOTTOTETTO:

composto da nr. 2 vani e gabinetto di servizio,
collegate al pianerottolo del secondo piano con una
scala a chiocciola.

Che le mura sono convenientemente prosciugate e non
sussistono altre cause di insalubrità anche ai fini
igienici;

- Viste l'art. 221 del T.U. delle Leggi Sanitarie
27.7.1934 nr. 1265

DICHIARA E CONFERMA

Che il fabbricato di nuova costruzione, di proprie
tà della Impresa [REDACTED] sito alla [REDACTED]
G. Sambiasi di questa Comune, è abitabile a datare
dal 25 marzo 1985 per quante attiene i requisiti
igienici.-



Emesso da: [REDACTED] Emesso da: INFOCENTRO FIRMA COGNITIVA S.p.A. 01/86

Cosenza, 5 maggio 1985.-

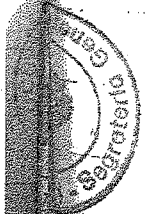
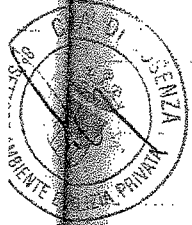
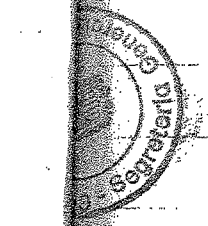
Il Segretario Generale

- Dott. Ettore Petrolo -

Ettore Petrolo



IL SINDACO
(P.L. *Giuseppe Gentile*)



10 – Documentazione art. 567 c.p.c.



Ispezione telematica

Ispezione n. T45973 del 31/12/2015

per immobile
Motivazione CTU
Richiedente BNFNTN**Dati della richiesta**

Immobile : Comune di COSENZA (CS)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 10 - Particella 305 - Subalterno 22

Periodo da ispezionare: dal 01/01/1980 al 31/12/2015

Ulteriori restrizioni:
Periodo da ispezionare: dal 01/01/1980 al 31/12/2015

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 18/12/1990 al 30/12/2015

Elenco immobili

Comune di COSENZA (CS) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0010 Particella 00305 Subalterno 0022

Elenco sintetico delle formalità

1. ISCRIZIONE del 19/07/2001 - Registro Particolare 1973 Registro Generale 15817
Pubblico ufficiale CAMILLERI STEFANO Repertorio 16638 del 17/07/2001
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 05/05/2008 - Registro Particolare 2303 Registro Generale 13981
Pubblico ufficiale EQUITALIA ETR S.P.A. Repertorio 1994/34 del 30/04/2008
IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 02/07/2008 - Registro Particolare 15641 Registro Generale 21959
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4/2008 del 16/01/2008
ATTO TRA VIVI - VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE del 29/07/2010 - Registro Particolare 17367 Registro Generale 24830
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 7049/10 del 15/06/2010
DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI
Nota disponibile in formato elettronico
5. TRASCRIZIONE del 11/02/2014 - Registro Particolare 2854 Registro Generale 3995



Ufficio Provinciale di COSENZA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 31/12/2015 Ora 10:50:59
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

per immobile

Motivazione CTU

Richiedente BNFNTN

Ispezione n. T45973 del 31/12/2015

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2221/2013 del 27/12/2013
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico



Certificato notarile ai sensi dell'articolo 567 comma 2 c.p.c.

TRIBUNALE DI COSENZA

Procedura Esecutiva Immobiliare promossa da:

"BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.a." con sede in Siena in
piazza Salimbeni numero 3, avente codice fiscale 00884060526,
avente eletto domicilio in Cosenza in via Pomponio Leto nume-
ro 5 presso lo studio dell'avvocato Flavio Godino;
nei confronti dei signori:

[redacted] (in alcuni documenti solo [redacted])

[redacted] codice fiscale [redacted]

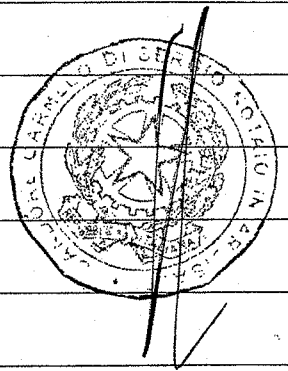
[redacted]

[redacted] codice

fiscale [redacted]

[redacted] codice fi-

scale [redacted]



in virtù del pignoramento trascritto presso l'Agenzia del
territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza in
data 11 febbraio 2014 ai numeri 3995/2854.

Io sottoscritto Dottor Candore Carmelo, Notaio in Arcisate,
con studio in piazza della Repubblica numero 4, esaminati i
competenti registri catastali ed immobiliari per l'intero
ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento sopra
indicato,

ATTESTO

Tel. 0332.850.394/5 - Fax 0332.477.623 - E-mail: ccandore@notariato.it - www.studiocandore.it
C.F. CND CML 67H15 C351T - P.I. 02527590125

Dott. CANDORE CARMELO



Firmato Da: BONFILO ANTONIO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 51378



quanto segue

1) **BENI OGGETTO DELL'ESECUZIONE**

a) Descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento:

"immobili siti in Comune di Cosenza alla via Sambiase Gerolamo e qui di seguito precisati:

1. locale magazzino posto al piano seminterrato, della superficie di 118 mq. riportato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio di mappa n. 10. particella n. 305 sub, 19 cat. C/2, cl. 4;

2. locale adibito ad androne e portico coperto, posto al piano terra, riportato nel Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio di mappa n. 10 particella n. 305 sub 20, cat. C/2, cl. 4;

3. appartamento posto al piano secondo con sovrastante locale sottotetto, riportato nel Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio di mappa n. 10 particella n. 305 sub. 22, cat. A/3, cl. 3".

b) Descrizione dei beni secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali:

in Comune amministrativo e censuario di

COSENZA

In via Gerolamo Sambiase unità immobiliare ad uso abitativo con annessi vani ripostiglio/deposito il tutto così censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune:

Foglio 10 - zona censuaria 2



- mappale 305 (trecentocinque) subalterno 22 (ventidue), via Gerolamo Sambiasse piano 2-3 scala B, categoria A/3, classe 3, vani 8,5, rendita catastale euro 658,48;

- 305 (trecentocinque) subalterno 20 (venti) via Gerolamo Sambiasse piano T scala B, categoria C/2, classe 4, metri quadri 90 (novanta), rendita catastale euro 450,87;

- mappale 305 (trecentocinque) subalterno 19 (diciannove) via Gerolamo Sambiasse piano S1 scala B, categoria C/2, classe 4, metri quadri 118 (centodiciotto), rendita catastale euro 591,14.

STORIA IPOTECARIA

A tutto il giorno 11 febbraio 2014 gli immobili risultavano per la quota di 1/2 del diritto di usufrutto della signora [REDACTED] per la quota di 1/4 della piena proprietà e di 1/4 della nuda proprietà ciascuno di [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED] entrambi sopra generalizzati, come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

a) Al ventennio l'immobile in oggetto risultava essere della signora [REDACTED] sopra generalizzata e [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di usufrutto e del signor [REDACTED]

[REDACTED] per la nuda proprietà giusto titolo anteriore al ventennio e precisamente in forza di atto di compravendita ricevuto dal Notaio Gioacchino Pastore di Cosenza in data 8 ottobre 1987 trascritto a Cosen-



za il 20 ottobre 1987 ai numeri 21579/163508.

b) In seguito al decesso del [redacted] sopra generalizzato, deceduto il 27 aprile 1999, il signor [redacted] divenne pieno proprietario della quota di 1/2, restando nudo proprietario della restante quota di 1/2 spettando il diritto di usufrutto alla signora [redacted] sopra generalizzata.

c) Con verbale di separazione consensuale con assegnazione beni trascritto a Cosenza il 2 luglio 2008 ai numeri 21959/15641, i detti immobili divennero per la quota di 1/2 di proprietà dei signori [redacted] e [redacted] sopra generalizzati, attuali titolari, precisando che nei registri ipotecari e catastali nulla si evince in merito alla cessata esistenza in vita della signora [redacted] sopra generalizzata, quindi ad oggi dai detti registri ancora attuale usufruttuaria della quota di 1/2.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

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

a) ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta a Cosenza in data 19 luglio 2001 ai numeri 15817/1973 per Lire 400.000.000 a favore di "BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A RESPONSABILITA' LIMITATA" con sede in Padova avente eletto domicilio in Cosenza in corso Mazzini numero 152 e contro i



signori [redacted] e [redacted] patrizia sopra
generalizzati.

b) ipoteca legale iscritta a Cosenza il 5 maggio 2008 ai numeri 13981/2303 per euro 45.913,16 a favore di "EQUITALIA ETR SPA" con sede in Cosenza avente eletto domicilio in Cosenza in via XXIV Maggio 45 presso la propria sede e contro la quota di 1/2 del diritto di usufrutto della signora [redacted] sopra generalizzata.

c) domanda giudiziale di accertamento di simulazione di atti trascritta a Cosenza il 29 luglio 2010 ai numeri 24830/17367 a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SAN VINCENZO LA COSTA SOC. COOP. a R.L. IN AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA" con sede in San Vincenzo la Costa e contro i signori [redacted]

[redacted] e [redacted] (non viene indicato nella nota di trascrizione a quale atto si faccia riferimento).

d) pignoramento trascritto a Cosenza il giorno 11 febbraio 2014 ai numeri 3995/2854 a favore della "Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a." e contro i signori [redacted]

[redacted] e [redacted] tutti sopra generalizzati.

3) EVENTUALI OSSERVAZIONI

NEGATIVO

Arcisate, 17 novembre 2014

Firma e sigillo del Notaio

