

ILL.MO GIUDICE DELL'ESECUZIONE Dott. GIORGIO PREVITE

TRIBUNALE DI COSENZA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Il sottoscritto dr. ing. [REDACTED] incaricato consulente tecnico di ufficio nella procedura esecutiva n. 182/2015 promossa dal creditore procedente [REDACTED]

[REDACTED] subentrata alla [REDACTED]

[REDACTED] c\ il debitore [REDACTED] si

onora di esporre alla S.V. Ill.ma la seguente

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

1. PREMESSA

– Atto di pignoramento immobiliare in favore della creditrice [REDACTED] contro la debitrice [REDACTED]

depositato il 27/07/2015, sui seguenti beni immobili:

A. Diritto di proprietà per 100/100 in capo a [REDACTED] nata a [REDACTED] c.f. [REDACTED] sulle seguenti unità

immobiliari:

A.1. Comune di Rende, immobile censito in Catasto Fabbricati al Foglio 25, particella 688, sub 1, categoria C/6, piano 1° seminterrato, sito in contrada Santo Stefano snc.

A.2. Comune di Rende, immobile censito in Catasto Fabbricati al Foglio 25, particella 688, sub 2, categoria A/7, consistenza 8 vani, sito in contrada Santo Stefano snc.

A.3. Comune di Rende, immobile censito in Catasto Fabbricati al Foglio 25,

particella 688, sub 3, categoria F1 – Area urbana, sito in contrada Santo Stefano snc.

B. Diritto di proprietà per la quota di 1/3 dell'intero in capo a [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] c.f. [REDACTED] sulle seguenti unità immobiliari:

B.1. Comune di Cosenza, immobile censito in Catasto Fabbricati al Foglio 8, particella 135, sub 2, categoria C/1, piano Terra, sito in via Luigi Fera snc.

B.2. Comune di Cosenza, immobile censito in Catasto Fabbricati al Foglio 12, particella 96, sub 2, categoria C/6, piano Terra, sito in via Roma n. 138/C.

– Istanza di vendita dei beni pignorati nell'esecuzione immobiliare n. 182/2015 promossa da [REDACTED] creditore procedente contro [REDACTED] debitore esecutato, depositata il 31/07/2015.

Con atto notificato con PEC del 24/03/2017 il sottoscritto veniva nominato esperto stimatore e nella convocazione del 5/06/2017, fissata per il giuramento, veniva conferito l'incarico di stima dei beni pignorati e posti i quesiti indicati nel verbale di incarico.

2. QUESITI

2.1 QUESITO 1 – *Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c.*

Al pignoramento è allegato il certificato a firma della dott.ssa [REDACTED] Notaio in Rende con studio in [REDACTED] attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari estese al ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento del 16/07/2015.

Alla predetta attestazione notarile non sono allegati i documenti catastali e i

certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati.

Dalla verifica eseguita dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Cosenza – Territorio, Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare risulta quanto segue

Titoli di provenienza in favore dell'esecutato dei seguenti immobili:

A. Immobile ubicato in Rende (CS), contrada Santo Stefano, via Svizzera n. 1, oggi via Belgio n. 1, censito in Catasto Fabbricati al Foglio 25, p.lla 688, costituito dai sotto indicati sub 1, 2 e 3, identificati come segue:

A.1. Comune di Rende, immobile censito in Catasto Fabbricati al Foglio 25, particella 688, sub 1, categoria C/6, consistenza 107 m², piano 1° Seminterrato, sito in contrada Santo Stefano, via Svizzera n. 1, oggi via Belgio n. 1.

A.2. Comune di Rende, immobile censito in Catasto Fabbricati al Foglio 25, particella 688, sub 2, categoria A/7, consistenza 8 vani, piani Terra e Primo, sito in contrada Santo Stefano, via Svizzera n. 1, oggi via Belgio n.1.

A.3. Comune di Rende, immobile censito in Catasto Fabbricati al Foglio 25, particella 688, sub 3, categoria Area Urbana, consistenza 770 m², sito in contrada Santo Stefano, via Svizzera n.1, oggi via Belgio n.1.

1. L'intero immobile suindicato è pervenuto alla signora [REDACTED] [REDACTED] allo stato rustico con atto di compravendita per Notaio [REDACTED] [REDACTED] in data 28/06/2001, Rep. N. 230.875 e Racc. N. 41.632, trascritto a Cosenza il 4/07/2001 ai nn. 11089 R.P. e 14187 R.G. contro [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] c.f. [REDACTED] [REDACTED]

Nota di trascrizione R.G. n. 14187 R.P. n. 11089 del 4/07/2001.

2. Sull'intero immobile suindicato, costituito dai sub 1, 2 e 3 è posto un vincolo di destinazione sensi dell'art. 2645-TER C.C. contro [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] a favore dei figli [REDACTED] [REDACTED] per il soddisfacimento dei bisogni dei figli medesimi. Per "realizzare l'interesse di consentire ai figli [REDACTED] per ogni evenienza della loro vita e fino a quando non avranno raggiunto l'autonomia economica, il necessario sostentamento per consentire loro la piena attuazione della personalità in campo relazionale e lavorativo, interesse meritevole di tutela da parte dell'Ordinamento in quanto rinviene la sua ragione nel dovere genitoriale di curare, assistere e tutelare moralmente e materialmente i propri figli, dando attuazione all'obbligo giuridico di provvedere al mantenimento, istruzione ed educazione della prole". Durata del vincolo di destinazione: "La destinazione ha la durata sino al compimento del ciclo di studi ed al raggiungimento dell'autosufficienza economica, e comunque non oltre il compimento del trentacinquesimo anno di età di [REDACTED]".

Nota di trascrizione R.G. n. 31660 R.P. n. 23542 del 4/12/2013.

Atto per Notaio dott.ssa [REDACTED] Rep. 65218/15601 dell' 11/11/2013.

3. Il terreno sul quale insiste il fabbricato e quello circostante, individuato in C.T. al Foglio 25, p.lla 116, superficie di 900 m2, è pervenuto al sig. [REDACTED] con Atto di donazione per Notaio [REDACTED]

██████████ dell'11/12/1991 n. 49353 Rep. e 9633 Racc., registrato a Belvedere

Marittimo il 2/01/1992 al n. 14.

Nota di trascrizione R.G. n. 860 R.P. n. 810 del 9/01/1992.

4. Atto di pignoramento del 13/05/2015 degli immobili sopra indicati,

trascritto con Nota R.G n. 15964 e R.P. n. 13095 del 16/07/2015.

B. Immobile ubicato in Cosenza, via Riccardo Misasi (già via Roma)

n. 138/C, censito in Catasto Fabbricati al Foglio 12, p.lla 96, sub 2,

categoria C/6, consistenza 22 m², piano Terra.

1. L'immobile è stato acquisito per successione ereditaria contro ██████████

██████████ nato a ██████████ e morto a ██████████

██████████ cod. fiscale ██████████ a favore di ██████████

██████████ nata a ██████████ codice fiscale ██████████

██████████ per 1/3 per il diritto di PROPRIETA',

a favore di ██████████ nata a ██████████

codice fiscale ██████████ per 1/3 per il diritto di

PROPRIETA'

ed a favore di ██████████ nato a ██████████ codice

fiscale ██████████ per 1/3 per il diritto di PROPRIETA'.

Nota di trascrizione R.G. n. 35263 e R.P. n. 26968 del 22/09/2008.

Nota di trascrizione R.G. n. 35267 e R.P. n. 26972 del 22/09/2008.

Non esiste la trascrizione dell'atto di accettazione espresso.

Non esiste la trascrizione dell'atto di accettazione tacito.

E' stata eseguita la voltura catastale.

- L'immobile è pervenuto al sig. ██████████ con atto di

compravendita per Notaio ██████████ del 9/03/1967 **trascritto a**

Cosenza il 5/04/1962 ai nn. 5060 R.G. e 4575 R.S.

2. Sulla quota di 1/3 dell'intero immobile, per il diritto di PROPRIETA', in regime di separazione dei beni, è stato posto un VINCOLO DI DESTINAZIONE ai sensi dell'art. 2645-TER C.C. contro [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] a favore dei figli [REDACTED] [REDACTED] per il soddisfacimento dei bisogni dei figli medesimi. Durata del vincolo di destinazione: *“La destinazione ha la durata sino al compimento del ciclo di studi ed al raggiungimento dell'autosufficienza economica, e comunque non oltre il compimento del trentacinquesimo anno di età di [REDACTED]”*.

Nota di trascrizione R.G. n. 31660 R.P. n. 23542 del 4/12/2013.

Atto per Notaio dott.ssa [REDACTED] Rep. 65218/15601 dell' 11/11/2013.

3. Atto di pignoramento del 13/05/2015 dell'immobile sopra indicato, **trascritto con Nota R.G n. 15964 e R.P. n. 13095 del 16/07/2015.**

C. Immobile ubicato in Cosenza, corso Luigi Fera n. 33, censito in Catasto Fabbricati al Foglio 8, p.lla 135, sub 2, categoria C/1, consistenza 32 m², piano Terra.

1. Atto di Donazione accettata, repertorio n. 14432 del 30/12/1996, per Notaio dott. [REDACTED] di Cosenza, contro [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] [REDACTED] per 100/100 per il diritto di NUDA PROPRIETA', **di un magazzino ubicato al piano terra del fabbricato in Cosenza alla piazza Zumbini n. 33 – riportato nel NCEU del Comune di Cosenza al Foglio 8, p.lla 135 sub 2, categoria C/1.**

a favore di [REDACTED] nata a [REDACTED]

codice fiscale [REDACTED] per 100/100 per il diritto di

NUDA PROPRIETA'.

a favore di [REDACTED] nata a [REDACTED] codice fiscale

[REDACTED] per 100/100 per il diritto di USUFRUTTO.

Nota di trascrizione R.G. n. 2420 e R.P. n. 2176 del 28/01/1997.

Nota di trascrizione R.G. n. 2421 e R.P. n. 2177 del 28/01/1997.

- L'immobile è pervenuto al donante [REDACTED] con atto di compravendita per Notaio [REDACTED] di Cosenza, in data 19/02/1966, registrato a Cosenza il 7/03/1966 al n. 1401.

2. Atto di pignoramento del 13/05/2015 dell'immobile sopra indicato, trascritto con Nota R.G n. 15964 e R.P. n. 13095 del 16/07/2015.

NOTA: L'immobile sopra indicato, identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Cosenza al Foglio 8, p.lla 135, sub 2, categoria C/1, ubicato in Cosenza, piazza Zumbini n. 33, risulta con i seguenti diritti

- [REDACTED] nata a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per 100/100 per il diritto di NUDA PROPRIETA'.

- [REDACTED] nata a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] [REDACTED] per 100/100 per il diritto di USUFRUTTO.

SU TALE IMMOBILE LA DEBITRICE ESECUTATA NON HA DIRITTI. E' verosimile che il creditore precedente abbia erroneamente considerato l'immobile in Cosenza identificato in C.F. al Foglio 8, p.lla 135, sub 2 invece dell'immobile in Cosenza identificato in C.F. al Foglio 8, p.lla 135, sub 5, indicati nella Nota di trascrizione R.G. n. 35267, R.P. n. 26972 del

22/09/2008 e nella Nota di trascrizione R.G. n. 35263, R.P. n. 26968 del 22/09/2008 relative alla denuncia di successione del 27/03/2007.

Risulta inoltre dalla Visura storica per l'immobile identificato al Foglio 8, p.lla 135, sub 2, che in Catasto Fabbricati nel periodo dal 16/06/2006 al 13/06/2012

erroneamente l'immobile stesso è stato intestato a [REDACTED]

nata a [REDACTED] per la quota di 1/3 dell'intero per diritto di proprietà invece delle signore [REDACTED] nata a [REDACTED]

[REDACTED] per 100/100 per il diritto di nuda proprietà, e [REDACTED]

nata a [REDACTED] per 100/100 per il diritto di usufrutto.

2.2 QUESITO 2 – *Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli.*

Formalità pregiudizievoli nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

L'atto di pignoramento del 13/05/2015 dei beni sopra indicati è stato trascritto con Nota R.G n. 15964 e R.P. n. 13095 del 16/07/2015.

2.2.1 Dall'ispezione ipotecaria eseguita nel periodo dal 16/07/1995 al 16/07/2015 per l'immobile ubicato in Rende (CS), contrada Santo Stefano, via Svizzera n. 1, oggi via Belgio n. 1, censito in Catasto Fabbricati al Foglio 25, p.lla 688, costituito dai sotto indicati sub 1, 2 e 3, identificati come segue:

– Comune di Rende, immobile censito in Catasto Fabbricati al Foglio 25, particella 688, sub 1, categoria C/6, consistenza 107 m2, piano 1° Seminterrato, sito in contrada Santo Stefano, via Svizzera n. 1, oggi via Belgio n. 1.

– Comune di Rende, immobile censito in Catasto Fabbricati al Foglio 25, particella 688, sub 2, categoria A/7, consistenza 8 vani, piani Terra e Primo, sito in contrada Santo Stefano, via Svizzera n. 1, oggi via Belgio

n.1.

– Comune di Rende, immobile censito in Catasto Fabbricati al Foglio 25, particella 688, sub 3, categoria Area Urbana, consistenza 770 m², sito in contrada Santo Stefano, via Svizzera n.1, oggi via Belgio n.1,

risultano le seguenti formalità:

1. **Nota di trascrizione CONTRO del 16/07/2015** – n. 15964 R.G., n. 13095 R.P.

Atto giudiziario del Tribunale di Cosenza del 13/05/2015, n. 907 di repertorio:

Verbale di pignoramento immobili,

a favore della [REDACTED]

[REDACTED] codice fiscale

[REDACTED] con Sede in Cosenza (CS), per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;

contro [REDACTED] nata a [REDACTED] codice fiscale

[REDACTED] relativa all'immobile sopra indicato per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.

2. **Nota di trascrizione CONTRO del 4/12/2013** – n. 31660 R.G., n. 23542 R.P.

Atto di vincolo di destinazione ai sensi dell'art. 22645 TER C.C. per Notaio

Dr.ssa [REDACTED] in Rende, dell' 11/11/2013 n. 65218 di repertorio,

a favore di [REDACTED] nata a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

[REDACTED] nato a [REDACTED] codice

fiscale [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED]

[REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

contro [REDACTED] nata a [REDACTED] codice fiscale

██████████ relativo all'immobile sopra indicato.

NOTA: Sull'intero immobile suindicato, costituito dai sub 1, 2 e 3 è posto un vincolo di destinazione sensi dell'art. 2645-TER C.C. contro ██████████

██████████ nata a ██████████ a favore dei figli ██████████ nata a

██████████ codice fiscale ██████████ ██████████

nato a ██████████ codice fiscale ██████████ e

██████████ nato a ██████████, codice fiscale ██████████

██████████ per il soddisfacimento dei bisogni dei figli medesimi.

Per *“realizzare l'interesse di consentire ai figli ██████████*

██████████ per ogni evenienza della loro vita e fino a quando

non avranno raggiunto l'autonomia economica, il necessario sostentamento

per consentire loro la piena attuazione della personalità in campo relazionale

e lavorativo, interesse meritevole di tutela da parte dell'Ordinamento in

quanto rinviene la sua ragione nel dovere genitoriale di curare, assistere e

tutelare moralmente e materialmente i propri figli, dando attuazione

all'obbligo giuridico di provvedere al mantenimento, istruzione ed

educazione della prole”. Durata del vincolo di destinazione: *“La destinazione*

ha la durata sino al compimento del ciclo di studi ed al raggiungimento

dell'autosufficienza economica, e comunque non oltre il compimento del

trentacinquesimo anno di età di ██████████”, cessante il

24/10/2037.

3. Nota di trascrizione A FAVORE del 4/07/2001 – n. 14187 R.G.,

n. 11089 R.P.

Atto di compravendita n. 230975 di Repertorio del 28/06/2001, per Notaio Dr.

██████████ in Rende, di un immobile in Rende (CS) località La Fiera,

oggi contrada Santo Stefano, via Belgio n. 1, allo stato rustico costituito dai piani seminterrato, rialzato e primo con annessa corte di pertinenza esclusiva, con sola struttura in c.a. al piano seminterrato e struttura in legno ai piani rialzato e primo, privo di impianti, tamponature e tramezzi. La porzione di terreno sulla quale è stato realizzato l'immobile è identificata in Catasto terreni al Foglio 25 p.lla 116 della superficie di 900 m²,

a favore di [REDACTED] nata a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] relativa all'immobile sopra indicato per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1;

contro [REDACTED] nato a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

4. Nota di trascrizione CONTRO del 22/10/1991 – n. 22095 R.G., n. 18700

R.P. – Atto unilaterale di obbligo edilizio.

Dichiarazione di vincolo con scrittura privata, da valere quale atto pubblico, con sottoscrizione autenticata per Notaio Dr. [REDACTED] in Belvedere Marittimo, del 16/10/1991 n. 48245 di Repertorio,

a favore del Comune di [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

contro [REDACTED] nato ad [REDACTED]

codice fiscale [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED]

[REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

relativa alla porzione di terreno di loro proprietà della superficie di 900 m², ubicata in Rende località La Fiera, oggi contrada Santo Stefano, identificata in Catasto Terreni al Foglio 25 p.lla 116.

Natura del vincolo: Condizione per il rilascio della Concessione Edilizia per la costruzione di una villetta ad uso civile abitazione sulla porzione di terreno

sopra indicata, che venisse vincolato in perpetuo alla non edificazione, in favore del Comune di Rende, oltre all'area sulla quale doveva essere realizzata la costruzione medesima, di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] per la parte non coperta dalla costruzione, anche l'area attigua di proprietà di [REDACTED], distinta in Catasto Terreni al Foglio 25 p.lla n. 114 della superficie di 225 m² e l'area confinante identificata al Foglio 25 p.lla n. 115 della superficie di 900 m². Le parti si sono impegnate e obbligate pertanto a non effettuare sul terreno sottoposto a vincolo costruzioni di qualsiasi genere oltre a quella in progetto. I medesimi [REDACTED] [REDACTED] si sono altresì impegnati a vincolare in perpetuo e in forma irrevocabile la costruzione realizzanda alle seguenti destinazioni, piano seminterrato: cantina, piani rialzato e primo: civile abitazione.

2.2.2 Dall'ispezione ipotecaria eseguita nel periodo dal 16/07/1995 al 16/07/2015 per l'immobile ubicato in Cosenza, via R. Misasi (già via Roma) n. 138/C, censito in Catasto Fabbricati al Foglio 12 , p.lla 96, sub 2, categoria C/6, consistenza 22 m², piano Terra, risultano le seguenti formalità:

1. **Nota di trascrizione CONTRO del 16/07/2015** – n. 15964 R.G., n. 13095 R.P.

Atto giudiziario del Tribunale di Cosenza del 13/05/2015, n. 907 di repertorio:

Verbale di pignoramento immobili,

a favore della [REDACTED]

[REDACTED], codice fiscale

[REDACTED] con Sede in [REDACTED] per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/3;

contro [REDACTED] nata a [REDACTED] codice fiscale

relativa all'immobile sopra indicato per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/3.

2. Nota di trascrizione CONTRO del 4/12/2013 – n. 31660 R.G., n. 23542

R.P.

Atto di vincolo di destinazione ai sensi dell'art. 22645 TER C.C. per Notaio

Dr.ssa in Rende, dell' 11/11/2013 n. 65218 di repertorio,

a favore di nata a codice fiscale

nato a codice

fiscale e nato a

, codice fiscale sul diritto di

PROPRIETA' per la quota di 1/3 ;

contro nata a codice fiscale

relativo all'immobile sopra indicato per il diritto di

PROPRIETA' per la quota di 1/3.

NOTA: Sulla quota di 1/3 dell'immobile suindicato è posto un vincolo di

destinazione sensi dell'art. 2645-TER C.C. contro a,

nata a a favore dei figli nata a

codice fiscale nato a

, codice fiscale e

nato a codice fiscale

per il soddisfacimento dei bisogni dei figli medesimi.

Per "realizzare l'interesse di consentire ai figli

per ogni evenienza della loro vita e fino a quando

non avranno raggiunto l'autonomia economica, il necessario sostentamento

per consentire loro la piena attuazione della personalità in campo relazionale

e lavorativo, interesse meritevole di tutela da parte dell'Ordinamento in quanto rinviene la sua ragione nel dovere genitoriale di curare, assistere e tutelare moralmente e materialmente i propri figli, dando attuazione all'obbligo giuridico di provvedere al mantenimento, istruzione ed educazione della prole". Durata del vincolo di destinazione: "La destinazione ha la durata sino al compimento del ciclo di studi ed al raggiungimento dell'autosufficienza economica, e comunque non oltre il compimento del trentacinquesimo anno di età di [REDACTED], cessante il 24/10/2037.

3. Nota di trascrizione A FAVORE del 22/09/2008 – n. 35263 R.G., n. 26968 R.P.

L'immobile (Foglio 12, p.lla 96 sub 2) è stato acquisito per successione ereditaria contro [REDACTED] nato a [REDACTED] 7 e morto a [REDACTED] cod. fiscale [REDACTED] a favore di [REDACTED] nata a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] [REDACTED] per 1/3 per il diritto di PROPRIETA', a favore di [REDACTED] nata a [REDACTED] per 1/3 per il diritto di PROPRIETA' ed a favore di [REDACTED] nato a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per 1/3 per il diritto di PROPRIETA'.

Nota di trascrizione R.G. n. 35263 e R.P. n. 26968 del 22/09/2008.

Nota di trascrizione R.G. n. 35267 e R.P. n. 26972 del 22/09/2008.

Non esiste la trascrizione dell'atto di accettazione espresso.

Non esiste la trascrizione dell'atto di accettazione tacito.

E' stata eseguita la voltura catastale.

2.3 QUESITO 3 – Acquisizione delle mappe censuarie per l'identificazione dei beni e dei certificati di destinazione urbanistica dei terreni.

Per i beni sopra indicati è stata acquisita la Visura catastale storica per immobile nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

2.3.1 Visura catastale storica immobile in Rende (CS), contrada Santo

Stefano, via Belgio n. 1 – Foglio 25, p.lla 688

sub 1: categoria C/6, consistenza 107 m², rendita € 209,99

sub 2: categoria A/7, consistenza 8 vani, rendita € 661,06

sub 3: area urbana, consistenza 770 m², rendita € 0,00

- situazione dell'unità immobiliare dal 15/06/2006:

variazione nel classamento;

- situazione dell'unità immobiliare dal 28/11/2005:

le tre unità immobiliari sub 1, 2 e 3 sono censite al Catasto Fabbricati alla p.lla

688 e sono intestate a [REDACTED] nata a [REDACTED]

codice fiscale [REDACTED] diritto di proprietà 1/1;

- situazione fino al 7/11/2005:

la porzione di terreno sulla quale è stato costruito l'immobile era censita al

Catasto Terreni al Foglio 25, p.lla 116, superficie 900 m², qualità seminativo

classe 2; **la particella è stata soppressa il 7/11/2005.**

- situazione fino al 28/06/2001:

la p.lla 116 era intestata a [REDACTED] nata a [REDACTED]

[REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

- situazione fino all' 11/12/1991:

la p.lla 116 era intestata a [REDACTED] nato a [REDACTED]

[REDACTED] codice fiscale non indicato;

- situazione dall'11/04/1983:

la p.lla 116 era intestata a [REDACTED] nata a [REDACTED]
[REDACTED] codice fiscale [REDACTED] e [REDACTED] nato
ad [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

2.3.2 – Visura catastale storica immobile in Cosenza, via R. Misasi (già via Roma) n. 138/C – Foglio 12, p.lla 96, sub 2.

- situazione dell'unità immobiliare dal 17/04/2016:

variazione toponomastica da via Roma n. 138 C, piano T a via Riccardo Misasi n.138/C, piano T.

- situazione dell'unità immobiliare dal 9/11/2015:

inserimento in visura dei dati di superficie. Consistenza 22 m², superficie catastale totale 28 m².

- situazione dell'unità immobiliare dall' 1/01/1992:

variazione del quadro tariffario.

- situazione dell'unità immobiliare dal 16/06/2006:

denuncia di successione del 16/06/2006 prot. n. CS0209737.

Intestatario originario [REDACTED] nato a [REDACTED]
c.f. [REDACTED] proprietà per 1/1.

Intestatari dal 16/06/2006: [REDACTED] nata a [REDACTED]
[REDACTED] c.f. [REDACTED] proprietà per 1/3; [REDACTED]
[REDACTED] nato a [REDACTED] c.f. [REDACTED]
proprietà per 1/3; [REDACTED] a, nata a [REDACTED] c.f. [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per 1/3.

2.4 QUESITO 4 – *Descrizione degli immobili pignorati.*

2.4.1 Immobile in Rende (CS), contrada Santo Stefano, via Belgio n. 1

Foglio 25, p.lla 688, sub 1, 2 e 3.

L'immobile è ubicato in Rende (CS), contrada Santo Stefano, via Belgio n. 1,

– posizione: LAT 39° 20' 55,66" N e LONG 16° 11' 43,73" E.

Lo scrivente ha eseguito il sopralluogo il 23/11/2017, previo avviso al debitore

– con raccomandata 1 A.R. del 21/10/2017, consegnata il 24/10/2017 al sig.

██████████ che ha firmato la ricevuta quale marito della signora ██████████

██████████

non è stato possibile eseguire il sopralluogo fissato per il giorno

30/10/2017 alle ore 16.00 perché l'immobile in Rende, via Belgio n. 1 è

stato trovato chiuso e le persone ivi residenti assenti;

– con successiva raccomandata 1 A.R. del 31/10/2017, ritirata presso

l'Ufficio Postale di Castiglione Cosentino il 9/11/2017 dal sig. ██████████

██████████ che si è qualificato come marito della signora ██████████

██████████

non è stato possibile eseguire il sopralluogo fissato per il giorno 8/11/2017

alle ore 16.00 perché la raccomandata 1 è stata ritirata presso l'Ufficio

Postale di ██████████ il 9/11/2017;

– con successiva raccomandata 1 A.R. dell' 11/11/2017 ritirata presso

l'Ufficio Postale di ██████████ il 21/11/2017 dal sig. ██████████

██████████, che ha firmato la ricevuta quale marito della signora ██████████

██████████

e con pec del 21/10/2017, dell' 1/11/2017 e del 12/11/2017 al creditore

rappresentato dall'avv. ██████████

Dati catastali attuali: Comune di Rende, Foglio 25, p.lla 688 – sub 1, 2, 3.

- sub 1: categoria C/6, consistenza 107 m², superficie catastale totale 119 m², rendita € 209,99;
- sub 2: categoria A/7, consistenza 8 vani, superficie catastale totale 151 m², superficie catastale totale escluse aree scoperte 143 m², rendita € 661,06;
- sub 3: categoria Area urbana, consistenza 770 m², rendita € 0,00.

L'immobile è costituito da un villino con piano seminterrato, piano terra (rialzato) e piano primo a mansarda, con destinazione d'uso abitazione ai piani terra e primo e garage/deposito al piano seminterrato, e giardino perimetrale.

E' un fabbricato autonomo, che affaccia sul giardino di pertinenza sui quattro lati, con l'accesso principale su via Belgio n. 1 con cancello carrabile e cancelletto pedonale in acciaio e con un secondo accesso con cancello pedonale in acciaio su via Norvegia. Confina sui quattro lati, in senso orario, con via Belgio, area edificata di altra ditta, via Norvegia e via Irlanda. La struttura è in c.a. e solai in laterizio e soletta in c.a. per il piano seminterrato, dalla fondazione fino al solaio del piano rialzato. I piani terra (rialzato) e primo (mansarda) hanno struttura portante prefabbricata in legno. La copertura è a falde con tegole in cemento tipo Wirer. Le finestre sono in legno di ottima qualità. L'immobile è stato realizzato nel 1992.

Stato attuale

L'immobile pignorato consiste in

- Piano Seminterrato: locale unico a pianta rettangolare, con ingresso dal cortile sul lato via Belgio (Sud), destinazione garage, attuale uso magazzino/deposito di attrezzature e materiali vari, munito di porta in legno a due ante apribile verso l'interno. Sul lato Est (verso via Irlanda) ci sono cinque finestre in legno sulla parte alta della parete, che affacciano

sotto il balcone del piano terra, sul lato Nord (sul retro) c'è una finestra come sopra. Altezza del locale 264 cm. Il locale al suo interno non è rifinito, è senza intonaco al soffitto e alle pareti. E' dotato di impianto elettrico con plafoniere 2x36 W a soffitto e prese. Per il riscaldamento è presente una stufa a legna. Sui tre lati Est (verso via Irlanda), Nord (verso via Norvegia) e Ovest (verso l'area confinante) c'è una intercapedine larga 60 cm, di isolamento dal terrapieno. La superficie netta è di 104,5 m².

- Piano Terra: il piano terra sul lato via Belgio è rialzato di circa 3,00 m rispetto al piano del cortile, dal cortile si accede al balcone che si sviluppa lungo il lato Est con due rampe di scala di nove e sei alzate, e tre gradini di invito. Il balcone perimetrale si sviluppa in parte sul lato Sud per circa 5,60 m, sul lato Est per 12,55 m e su parte del lato Nord per circa 2,90 m. Al predetto balcone si accede anche dal retro (lato Nord) con una scala a una rampa con nove alzate. Dal balcone si accede all'abitazione da una porta (Sud) direttamente nella cucina, da una seconda porta (Est) nel soggiorno e da una terza porta (Nord-Est) nel salone. Al piano terra ci sono cinque stanze: cucina, soggiorno pranzo, servizio igienico, studio e salone. Altezza 267 cm.

- Cucina: dimensioni 350 x 380 cm, superficie 13,30 m²; con porta di ingresso dal balcone e porta di comunicazione con il soggiorno-pranzo, finestra con affaccio sul giardino lato Ovest; il pavimento e le pareti lungo i mobili della cucina sono rivestiti con piastrelle in monocottura, le pareti non rivestite sono intonacate e tinteggiate, il soffitto è con travetti in legno e intradosso impalcato in legno verniciato, a vista; i mobili della cucina sono inseriti in elementi di muratura rivestiti con piastrelle; la cucina è

completa di arredo ed elettrodomestici.

- Soggiorno-pranzo: dimensioni 370 x 450 cm, superficie 16,65 m²; pavimentazione in monocottura, pareti rifinite in parte con intonaco liscio e tinteggiatura, in parte con rivestimento con perline (doghe) in legno, tramezzi interni in cartongesso, soffitto con travi e travetti in legno e intradosso impalcato in legno verniciati, a vista. Finestra sulla parete Sud e un balcone con accesso al balcone sulla parete Est. Dal soggiorno-pranzo si sale con una scala in legno ad unica rampa in una zona notte a mansarda (mansarda centrale).
- Salone: dimensioni 562 x 640 cm, superficie 33,47 m²; pavimentazione in monocottura, pareti e soffitto rifiniti con intonaco liscio e tinteggiatura, tramezzi in cartongesso, soffitto con travetti a vista in legno verniciato. Dal salone si sale con una scala in legno ad unica rampa in una seconda zona a mansarda (mansarda Nord). Nel salone ci sono due finestre sulle pareti Est e Nord, un caminetto in pietra sulla parete divisoria con il soggiorno pranzo e nell'angolo Nord-Est c'è una porta di uscita sul balcone.
- Studio: dimensioni 350 x 450 cm, superficie 15,75 m²; dal salone si accede allo studio, è dotato di un balcone sul lato Nord e di una finestra sul lato Ovest. Rivestimento del pavimento in monocottura, rivestimento delle pareti con perline in legno e soffitto con travetti in legno e intradosso impalcato in legno verniciato, a vista.
- Servizio igienico: dimensioni 200 x 350 cm, superficie 7,00 m²; completo dei pezzi igienici, rivestimento del pavimento e delle pareti in piastrelle in monocottura per un'altezza di 200 cm e parte restante rifinita con intonaco

e tinteggiatura, soffitto con travetti in legno e intradosso impalcato in legno verniciato, a vista.

- Primo piano (mansarda).

- Zona Notte mansarda Nord, con accesso dalla scala in legno del salone:
larghezza della scala 100 cm, pianerottolo 100 x 140 cm. Altezza minima 230 cm, massima 372 cm.

- Stanza letto 1: dimensioni 350 x 450 cm, superficie 15,75 m²; finestra sulla parete Ovest, rivestimento delle pareti in perline in legno, pavimento in parquet in legno, soffitto con travetti in legno e intradosso impalcato in legno verniciato, a vista.

- Stanza letto 2: dimensioni 260 x 450 cm, superficie 11,70 m²; finestra sulla parete Est, rivestimento delle pareti in perline in legno, pavimento in parquet in legno, soffitto con travetti in legno e intradosso impalcato in legno verniciato, a vista. Ripostiglio nel sottotetto con porta sulla parete Est.

- Servizio igienico: dimensioni 175 x 370 cm, superficie 6,47 m²; completo dei pezzi igienici, vasca da bagno, rivestimento del pavimento e delle pareti in piastrelle in monocottura per un'altezza di 200 cm e parte restante rifinita con intonaco e tinteggiatura, soffitto con travetti in legno e intradosso impalcato in legno verniciato, a vista. Con due finestre rispettivamente sulle pareti Est e Ovest.

NOTA: Rispetto al progetto approvato con la Concessione Edilizia, nel servizio igienico del primo piano sulla parete Est è stata realizzata una finestra non prevista in progetto. La planimetria catastale è conforme allo stato attuale.

- Zona Notte mansarda centrale, con accesso dalla scala in legno del

soggiorno-pranzo: larghezza della scala 80 cm. Altezza minima 150 cm, massima 230 cm.

– Stanza letto 3: dimensioni 195 x 348 cm, superficie 6,79 m²; finestra sulla parete Ovest, rivestimento di tre pareti con perline in legno, parete del tramezzo divisorio con la stanza da letto 1 (Zona notte 1) rasata e tinteggiata, pavimento in parquet in legno, soffitto con travetti in legno e intradosso impalcato in legno verniciato, a vista.

– Stanza ripostiglio: dimensioni 180 x 270 cm, superficie 4,86 m²; finestra oblò sulla parete Est, finestra in alto sulla falda del tetto verso Sud, rivestimento delle pareti in parte con perline in legno e in parte tinteggiata, pavimento in parquet in legno, soffitto con travetti in legno e intradosso impalcato in legno verniciato, a vista.

– Corridoio: dimensioni 230 x 372 cm, superficie 8,56 m²; ballatoio sul quale sbarca la scala in legno con affaccio in basso sul salone-pranzo, di disimpegno tra le due stanze sopra descritte; finestra in alto sulla falda del tetto verso Sud, rivestimento delle pareti con perline in legno, pavimento in parquet in legno, soffitto con trave, travetti in legno e intradosso impalcato in legno verniciato, a vista.

NOTA: La Zona notte della mansarda centrale non è prevista nel progetto originario, è stata realizzata successivamente in difformità alla Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Rende. La planimetria catastale è conforme allo stato attuale, ma con destinazione d'uso soffitta.

– Balconi del piano terra: Il balcone perimetrale del piano terra si sviluppa in parte sul lato Sud per circa 5,60 m, sul lato Est per 12,55 m e su parte del lato Nord per circa 2,90 m, superficie 21,28 m². Esiste un altro balcone

al piano terra lato Nord, superficie 6,84 m².

- Cortile e giardino esterno: l'area esterna all'immobile nella parte prospiciente alla via Belgio è sistemata a cortile con pavimentazione in piastrelle in cemento, sugli altri tre lati è sistemata a verde con prato erboso e alberi. Il perimetro esterno è protetto sui quattro lati con una recinzione realizzata con un muretto in c.a. e inferriata coperta da una siepe. Attualmente il giardino e la siepe lungo la recinzione sono incolti. Nella parte di cortile di fronte all'ingresso su via Belgio, è stata realizzata una tettoia in acciaio e lamiera zincati, per due posti auto coperti, di ottimo disegno e lavorazione.

Impianti

- Impianto elettrico: l'immobile è dotato di impianto elettrico completo dei punti luce e delle prese necessari, vicino alla porta dell'ingresso nel salone c'è un quadretto elettrico con due interruttori magnetotermici-differenziali da 20 A. Per l'impianto realizzato nel 1992 non risulta rilasciata la dichiarazione di conformità ex legge n. 46/1990.
- Impianto termico: al piano seminterrato e presente una stufa in ghisa a legna; al piano terra (rialzato) e al primo piano (mansarda) l'impianto è autonomo e costituito da una caldaia a gas murale marca Vaillant installata su una parete esterna in prossimità dell'ingresso al garage, nel salone è presente un caminetto. Per l'impianto realizzato nel 1992 non risulta rilasciata la dichiarazione di conformità ex legge n. 46/1990.
- Impianto idrico: serve la cucina e i due servizi igienici, completo di acqua calda sanitaria. Non risulta rilasciata la dichiarazione di conformità ex legge n. 46/1990.

Superfici

- La superficie lorda complessiva dell'immobile è di 317,6 m², di cui 130,3 m² al piano terra, 70,0 m² al primo piano e 117,3 m² al piano seminterrato, compresi i balconi.

- La superficie netta complessiva dell'immobile è di 246,3 m², di cui 86,17 m² al piano terra, 55,53 m² al primo piano e 104,5 m² al piano seminterrato, oltre 28,12 m² di balconi.

Stato di conservazione: lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile è ottimo per i locali interni e per i prospetti, sul lato Ovest è presente una impalcatura per lavori di manutenzione di verniciatura della parete rivestita con doghe in legno.

Regolarità urbanistica: la costruzione è stata realizzata nel 1992 con Concessione Edilizia n. 206 del 2/12/1991 data al sig. [REDACTED] c.f. [REDACTED] In data 7/02/1992 prot. n. 151 il Comune di Rende ha approvato la richiesta di voltura della C.E. in favore del sig. [REDACTED] nato a [REDACTED]

Successivamente con C.E. n. 72 del 23/04/1998 rilasciata al sig. [REDACTED] sono stati eseguiti i lavori di manutenzione straordinaria di sostituzione di alcune travi in legno della struttura portante del solaio del primo piano.

Dalle verifiche eseguite presso il Settore Urbanistica del Comune di Rende per l'immobile in argomento non è stato chiesto il certificato di abitabilità e non è stata depositata la documentazione tecnica necessaria per ottenere l'abitabilità, in particolare il certificato di collaudo statico e le dichiarazioni di conformità ex legge n. 46/1990 per gli impianti elettrico, termico e idrico.

Difformità accertate: dall'esame della documentazione urbanistica e catastale

risultano le seguenti difformità:

– Rispetto al progetto approvato con la Concessione Edilizia sulla parete Est del servizio igienico è stata realizzata una finestra non prevista in progetto.

La planimetria catastale è conforme allo stato attuale.

– La Zona notte mansarda centrale non è prevista nel progetto originario, è stata realizzata successivamente in difformità alla Concessione Edilizia.

La planimetria catastale è conforme allo stato attuale, ma con destinazione d'uso soffitta.

– Sulla falda verso Sud di copertura della Zona notte mansarda centrale sono state realizzate n. 3 finestre in alto, per l'illuminazione naturale del corridoio a ballatoio e del ripostiglio. Sul prospetto Est è stato realizzato un oblò per l'illuminazione naturale del ripostiglio.

– Sul balcone al piano terra lato Nord è stato realizzato un box con telaio in legno e pareti in materiale plastico opaco, non presente nel progetto approvato.

Caratteristiche della zona

L'immobile pignorato si trova in Rende, contrada Santo Stefano, via Belgio n. 1, compreso tra le vie Belgio, Irlanda e Norvegia, distante 320 m dalla S.S. 107 Cosenza – Paola, 4,18 km dallo svincolo autostradale di Cosenza Nord e 5,0 km dalla stazione ferroviaria di Castiglione Cosentino della tratta Cosenza - Paola. La posizione dell'immobile pignorato è semicentrale rispetto al centro urbano della contrada Santo Stefano di Rende, in una zona servita da un supermercato, rifornimento di benzina e negozi vari.

2.4.2 Immobile in Cosenza, via Riccardo Misasi (già via Roma) n. 138/C

Foglio 12, p.lla 96, sub 2.

L'immobile è ubicato in Cosenza in via Riccardo Misasi (già via Roma) n. 138/C – posizione: LAT 39° 18' 11.51" N e LONG 16° 15' 1,49" E.

Lo scrivente ha eseguito il sopralluogo il 4/12/2017, previo avviso al debitore con il verbale di visita del 23/11/2017 all'immobile pignorato in Rende, via Belgio n. 1. Successivamente è stato concordato telefonicamente con la signora [REDACTED] il sopralluogo per il giorno sopraindicato alle ore 16.30. Al sopralluogo era presente il signor [REDACTED] comproprietario per 1/3 dell'immobile e fratello della signora [REDACTED]

Dati catastali attuali: Comune di Cosenza, Foglio 12, p.lla 96 – sub 2: categoria C/6, consistenza 22 m², superficie catastale totale 28 m², rendita € 131,80.

L'immobile era costituito in origine da una box auto al piano terra con altezza 442 cm. Negli anni è stato diviso in altezza in due locali, un locale al piano terra di altezza 221 cm ad uso box auto/deposito e un locale al primo piano ammezzato di altezza 205 cm ad uso studio. Fa parte del Condominio di via R. Misasi n. 138. L'accesso è da una traversa al n. 138 di via Misasi, protetta da un cancello in ferro ad apertura motorizzata. L'immobile è stato realizzato nel 1962.

Stato attuale

L'immobile pignorato consiste in

- Piano Terra: locale unico a pianta quadrilatera irregolare, con ingresso dal cortile condominiale sul lato Sud al numero civico 138/C munito di saracinesca metallica con alza serranda elettrico. Superficie circa 20 m²,

altezza 221 cm. Destinazione box auto. Le pareti e il soffitto sono rifinite con intonaco liscio e tinteggiate, il pavimento è rivestito con piastrelle in monocottura. E' dotato in un angolo di una vaschetta con attacco idrico, e di un punto luce con plafoniera. Nell'angolo Nord-Ovest del locale c'è un serbatoio in lamiera zincata da 2.000 litri per la riserva idrica, probabilmente a servizio dell'appartamento di uno dei proprietari del locale.

- Piano ammezzato: con la modifica eseguita al locale originario di superficie 22 m² e altezza 442 cm, è stato realizzato un soppalco all'altezza 221 cm, con solaio dello spessore di 16 cm, e una parete divisoria parallela al lato esterno Est per ricavare lo spazio per montare una scala interna metallica per accedere dall'ingresso autonomo nel cortile al numero civico 138/D al soppalco stesso. Il locale ammezzato ha superficie 22 m² e altezza 205 cm, le pareti e il solaio sono rifiniti con intonaco liscio e tinteggiati, il pavimento è rivestito con piastrelle in monocottura, è dotato di impianto elettrico e di un piccolo servizio igienico. Lungo le due pareti esterne a Sud e ad Est ci sono due finestroni lunghi come le pareti e alti circa 50 cm. Il locale ammezzato è utilizzato come studio. Il locale è dotato di un climatizzatore.

NOTA: L'edificio nel quale si trova l'immobile in argomento è stato realizzato nel 1960, non conosciamo l'anno in cui è stata eseguita la trasformazione del locale originario in due locali autonomi. Lo stato attuale non è conforme alla planimetria catastale che riporta lo stato originario del locale con superficie 22 m², altezza 442 cm. L'ingresso per l'auto è sulla parete Sud-Est (civico 138/C) e il portoncino d'ingresso allo studio sulla

parete Est (civico 138/D). Si osserva inoltre che la planimetria catastale riporta erroneamente il portoncino di ingresso del civico 138/D sulla parete Sud-Est invece che sulla parete Est e l'ingresso per l'auto del civico 138/C sulla parete Est invece che sulla parete Sud-Est. Si tratta evidentemente di un errore grafico del tecnico che ha eseguito l'accatastamento.

Impianti: come già detto ciascuno dei due locali è dotato di impianti elettrico ed idrico. E' verosimile ritenere che gli impianti siano stati eseguiti ante 1990.

Superfici

La superficie netta della parte di immobile al piano terra è di circa 20 m², la superficie della parte di immobile al piano ammezzato è di 22 m².

Stato di conservazione: lo stato di manutenzione e conservazione delle due parti dell'immobile originario è ottimo.

Regolarità urbanistica: l'edificio in cui è inserito l'immobile pignorato è stato realizzato nel 1960, quindi ante 1967. L'immobile deve essere regolarizzato urbanisticamente e catastalmente allo stato attuale.

Difformità accertate:

- L'altezza della parte a piano terra con altezza 221 cm è compatibile con la destinazione d'uso C/6.
- L'ammezzato con altezza 205 cm può avere destinazione d'uso C/2, deposito e non studio in quanto manca un requisito essenziale per l'abitabilità.
- Deve essere eseguito l'adeguamento catastale allo stato di fatto.

Caratteristiche della zona

L'immobile pignorato si trova in Cosenza, via Riccardo Misasi (già via Roma) n. 138/C, a breve distanza dalle scuole elementari e della scuola media

Zumbini, vicino alla piazza Stefano Rodotà e alla piazza Bilotti, in zona centrale.

2.5 QUESITO 5 – Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

Descrizione contenuta nel pignoramento:

A.1. Comune di Rende, immobile censito in Catasto Fabbricati al Foglio 25, particella 688, sub 1, categoria C/6, piano 1° seminterrato, sito in contrada Santo Stefano snc.

A.2. Comune di Rende, immobile censito in Catasto Fabbricati al Foglio 25, particella 688, sub 2, categoria A/7, consistenza 8 vani, sito in contrada Santo Stefano snc.

A.3. Comune di Rende, immobile censito in Catasto Fabbricati al Foglio 25, particella 688, sub 3, categoria F1 – Area urbana, sito in contrada Santo Stefano snc.

B. Comune di Cosenza, immobile censito in Catasto Fabbricati al Foglio 12, particella 96, sub 2, categoria C/6, piano Terra, sito in via Roma n. 138/C.

Descrizione attuale dei beni:

Dalla visura catastale risulta:

A. - Comune di Rende (CS), contrada Santo Stefano, via Belgio n. 1 – Foglio 25, p.lla 688

– sub 1: categoria C/6, consistenza 107 m², rendita € 209,99

– sub 2: categoria A/7, consistenza 8 vani, rendita € 661,06

– sub 3: area urbana, consistenza 770 m², rendita € 0,00.

B. Comune di Cosenza, via Riccardo Misasi (già via Roma) n. 138/C - Foglio 12, particella 96, sub 2, categoria C/6, consistenza 22 m², piano Terra, rendita

131,80.

Non ci sono difformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento.

2.6 QUESITO 6 – *Conformità catastale.*

Dal confronto tra quanto indicato nella visura e nella planimetria catastale e lo stato attuale rilevato con i sopralluoghi, risultano le seguenti difformità:

2.6.1. Immobile in Rende (CS), contrada Santo Stefano, via Belgio 1.

La planimetria catastale è conforme allo stato attuale. La destinazione d'uso della Zona notte - mansarda centrale indicata nella planimetria è soffitta.

Deve essere aggiornata la planimetria catastale con l'indicazione della destinazione d'uso della Zona notte - mansarda centrale, che non è soffitta.

Per l'aggiornamento catastale della destinazione d'uso della Zona notte mansarda centrale il costo non è rilevante.

2.6.2. Immobile in Cosenza, via R. Misasi n. 138/C.

La planimetria catastale non è conforme allo stato attuale. La planimetria catastale riporta lo stato originario del locale con superficie 22 m² e altezza 442 cm. Si osserva che la planimetria catastale riporta erroneamente il portoncino d'ingresso del civico 138/D sulla parete Sud-Est invece che sulla parete Est e l'ingresso per l'auto del civico 138/C sulla parete Est invece che sulla parete Sud-Est. Si tratta evidentemente di un errore grafico del tecnico che ha eseguito l'accatastamento originario, da regolarizzare.

Per le difformità sopra indicate, deve essere aggiornata la planimetria catastale presentando una dichiarazione di variazione catastale per:

- la variazione della posizione dei due ingressi, auto con civico 138/C sulla parete Sud-Est e portoncino con civico 138/D sulla parete Est;

- i due locali del piano terra e del piano ammezzato nei quali è stato diviso il locale originario.

Per l'esecuzione della variazione catastale, da affidare ad un tecnico, il costo previsto è di € 800,00 compresi diritti catastali e oneri fiscali e previdenziali.

2.7 QUESITO 7 – *Destinazione urbanistica.*

La destinazione d'uso dei due immobili è civile abitazione, conforme allo strumento urbanistico comunale.

2.8 QUESITO 8 – *Conformità urbanistica.*

2.8.1 Immobile in Rende (CS), contrada Santo Stefano, via Belgio 1.

Da quanto accertato presso il Settore Urbanistica del Comune di Rende per l'immobile in argomento non è stato chiesto il certificato di abitabilità e non è stata depositata la documentazione tecnica necessaria per l'abitabilità, in particolare il certificato di collaudo statico e le dichiarazioni di conformità ex legge n. 46/1990 per gli impianti elettrico, termico e idrico.

Diffornità accertate: dall'esame della documentazione urbanistica risultano le seguenti diffornità:

- Rispetto al progetto approvato con la Concessione Edilizia è stata realizzata una finestra sulla parete Est del servizio igienico, non prevista in progetto.

- La Zona notte - mansarda centrale non è prevista nel progetto originario, è stata realizzata successivamente in diffornità alla Concessione Edilizia.

La planimetria catastale è conforme allo stato attuale, ma con destinazione d'uso soffitta.

- Sulla falda verso Sud di copertura della Zona notte – mansarda centrale sono state realizzate n. 3 finestre in alto, per l'illuminazione naturale del

corridoio a ballatoio e del ripostiglio. Sul prospetto Est è stato realizzato un oblò per l'illuminazione naturale del ripostiglio.

- Sul balcone del piano terra lato Nord è stato realizzato un box con telaio in legno e pareti in materiale plastico opaco, non presente nel progetto approvato.

2.8.2 Immobile in Cosenza, via R. Misasi n. 138/C.

L'edificio in cui è inserito l'immobile pignorato è stato realizzato nel 1960, quindi ante 1967. L'immobile deve essere regolarizzato urbanisticamente allo stato attuale. Difformità accertate:

- l'altezza della parte a piano terra con altezza 221 cm è compatibile con la destinazione d'uso C/6;
- l'ammezzato con altezza 205 cm deve essere regolarizzato, può avere destinazione d'uso C/2, deposito e non studio in quanto manca un requisito essenziale per l'abitabilità.

2.9 *QUESITO 9 – Possibilità di vendita dei beni pignorati in uno o più lotti.*

I due beni pignorati possono essere venduti in due lotti distinti.

2.10 *QUESITO 10 – Divisibilità dei beni pignorati solo pro quota.*

2.10.1 Immobile in Rende (CS), contrada Santo Stefano, via Belgio 1.

La proprietà del bene pignorato è in favore di [REDACTED] debitore esecutato, per 1000/1000, quindi con unica quota.

2.10.2 Immobile in Cosenza, via R. Misasi n. 138/C.

La proprietà del bene pignorato è in favore di: [REDACTED] [REDACTED] debitore esecutato, per 1/3, [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] per 1/3 ed [REDACTED] nata a [REDACTED] per 1/3.

L'immobile pignorato, costituito dal box auto al piano terra e dal locale studio al piano ammezzato, non è divisibile pro quota.

2.11 QUESITO 11 – *Accertamento se l'immobile è libero o occupato.*

2.11.1 Immobile in Rende (CS), contrada Santo Stefano, via Belgio 1.

L'immobile pignorato sopra indicato è abitato dal 21/03/2002 dalla famiglia di [REDACTED] composta dalla medesima e dai due figli [REDACTED] nato a [REDACTED] e residente dal 21/03/2002, e [REDACTED] nato a [REDACTED] e residente dalla nascita. [REDACTED] nata a [REDACTED] figlia della signora [REDACTED] è stata residente nell'immobile dal 21/03/2002 al 10/07/2014.

2.11.2 Immobile in Cosenza, via R. Misasi n. 138/C.

L'immobile suindicato è utilizzato dal sig. [REDACTED] comproprietario per 1/3, come deposito al piano terra e come studio al piano ammezzato, in comodato d'uso gratuito per la rimanente quota di 2/3 di proprietà delle signore [REDACTED] sorella, ed [REDACTED] madre, senza contratto.

2.12 QUESITO 12 – *Caso di immobile occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.*

Non ricorre.

2.13 QUESITO 13 – *Esistenza sui beni pignorati di vincoli.*

2.13.1 Immobile in Rende (CS), contrada Santo Stefano, via Belgio 1.

Sull'intero immobile è posto un vincolo di destinazione sensi dell'art. 2645-TER C.C. contro [REDACTED] nata a [REDACTED] a favore dei figli [REDACTED] nata a [REDACTED] 8, [REDACTED] nato a [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED]

██████████ per il soddisfacimento dei bisogni dei figli medesimi. Per
“realizzare l’interesse di consentire ai figli ██████████
██████████ per ogni evenienza della loro vita e fino a quando non
avranno raggiunto l’autonomia economica, il necessario sostentamento per
consentire loro la piena attuazione della personalità in campo relazionale e
lavorativo, interesse meritevole di tutela da parte dell’Ordinamento in
quanto rinviene la sua ragione nel dovere genitoriale di curare, assistere e
tutelare moralmente e materialmente i propri figli, dando attuazione
all’obbligo giuridico di provvedere al mantenimento, istruzione ed
educazione della prole”. Durata del vincolo di destinazione: “La destinazione
ha la durata sino al compimento del ciclo di studi ed al raggiungimento
dell’autosufficienza economica, e comunque non oltre il compimento del
trentacinquesimo anno di età di ██████████”. Il vincolo di
destinazione scade il 24/10/2037.

Non ci sono oneri condominiali.

2.13.2 Immobile in Cosenza, via R. Misasi n. 138/C.

Sull’immobile è posto un vincolo di destinazione ai sensi dell’art. 2645-
TER C.C. contro ██████████ nata a ██████████ per
la quota di sua proprietà di 1/3 dell’immobile, a favore dei figli ██████████
██████████ nata a ██████████ ██████████ nato a ██████████
██████████, e ██████████ nato a ██████████ per il
soddisfacimento dei bisogni dei figli medesimi. Il vincolo di destinazione
scade il 24/10/2037.

Non risultano oneri condominiali.

2.14 QUESITO 14 – *Determinazione del valore dell’immobile.*

2.14.1 Immobile in Rende (CS), contrada Santo Stefano, via Belgio 1.

L'immobile è un villino ubicato in Rende, contrada Santo Stefano, via Belgio n. 1, è costituito da un piano seminterrato ad uso garage/deposito, un piano terra (piano rialzato) e un piano mansarda diviso in due zone (mansarda centrale e mansarda Nord), oltre area esterna sistemata in parte a cortile e per la gran parte a giardino. L'immobile è compreso tra le vie Belgio, Irlanda e Norvegia.

Consistenza:

La superficie complessiva lorda commerciale del villino è di 317,6 m² oltre area esterna di 770,0 m².

Calcolo della superficie lorda raggugliata:

- superficie lorda abitabile (piani terra e mansarda): 289,5 m²
- superficie locale al piano seminterrato: 117,3 m²
- superficie balconi al piano terra: 28,12 m²
- area esterna ad uso esclusivo: 770,0 m².

Coefficienti di ragguglio:

- superficie abitabile: 1,00
- superficie del locale seminterrato: 0,50
- superficie dei balconi: 0,25
- superficie area esterna esclusiva: 0,15

Applicando i coefficienti di ragguglio sopra indicati, si ottiene la superficie raggugliata lorda dell'immobile:

- superficie abitabile piani terra e mansarda: $289,5 \text{ m}^2 \times 1,00 = 289,50 \text{ m}^2$
- superficie piano seminterrato: $117,3 \text{ m}^2 \times 0,50 = 58,65 \text{ m}^2$
- superficie balconi: $28,1 \text{ m}^2 \times 0,25 = 7,03 \text{ m}^2$

- superficie area esterna esclusiva: $770,00 \text{ m}^2 \times 0,15 = 115,50 \text{ m}^2$

Superficie complessiva lorda ragguagliata in c.t.: 471 m^2

Per la stima del valore dell'immobile sono considerati:

- i valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per Zona Periferica/Santo Stefano D6 del Comune di Rende, periodo di valutazione 1° semestre 2017; per la tipologia ville e villini, stato conservativo normale, si ha un valore di $1.250,00 - 1.800,00 \text{ €/m}^2$.

- i valori immobiliari ricavati da Agenzie con borsino online per il Comune di Rende, contrada Santo Stefano, tipologia ville e villini A/7, in particolare:

1. Agenzia Gallo Case: villino in costruzione in Rende, contrada S. Stefano, piani seminterrato, terra e primo, composto da salone, ripostiglio, cucina, tavernetta, quattro stanze, due balconi, giardino di 450 m^2 , pavimentazione zona giorno in monocottura e zona notte in parquet, infissi in legno, superficie 350 m^2 , richiesta economica € 330.000,00.

Prezzo unitario $943,00 \text{ €/m}^2$.

2. Agenzia Gallo Case: villino in Rende, contrada S. Stefano, via Svizzera, tre livelli oltre mansarda, composto da salone, ripostiglio, cucina, soggiorno, tavernetta, sei stanze, quattro servizi igienici, quattro balconi, terrazzo, soffitta, cantina, garage, giardino, pavimentazione zona giorno e zona notte in cotto D'Este, infissi interni in legno ed esterni in alluminio/legno, superficie 580 m^2 , richiesta economica € 460.000,00.

Prezzo unitario $793,00 \text{ €/m}^2$.

3. Agenzia Gallo Case: villino in costruzione in Rende, contrada S. Stefano, due livelli oltre mansarda, composto da salone, ripostiglio, cucina, quattro

stanze, due servizi igienici, tre balconi, posto auto, giardino, pavimentazione zona giorno e zona notte in gres porcellanato, infissi interni in legno ed esterni in alluminio, superficie 215 m², richiesta economica € 200.000,00. Prezzo unitario 930,00 €/ m².

4. Agenzia Gallo Case: villino in Rende, contrada S. Stefano, via Lussemburgo, tre livelli, composto da salone, cucina, tavernetta, quattro stanze, tre servizi igienici, tre balconi, garage, terrazzo 80 m², giardino 180 m², pavimentazione zona giorno in gres porcellanato e zona notte in parquet iroko, infissi interni ed esterni in legno, superficie 250 m², richiesta economica € 198.000,00. Prezzo unitario 792,00 €/ m².

5. Agenzia Tecnocasa: villino in Rende, contrada S. Stefano, via Germania, costruzione 2015, porzione di bifamiliare su due livelli, composta da salone, cucina, quattro stanze, tre servizi igienici, due posti auto, corte privata, pavimentazione in parquet chiaro, superficie 230 m², richiesta economica € 287.000,00. Prezzo unitario 1.248,00 €/ m².

6. Agenzia Tecnocasa: villino in Rende, contrada S. Stefano, via Turchia, costruzione 2015, porzione di bifamiliare su due livelli, composta da ampia zona giorno, cucina, tre stanze, due servizi igienici, posto auto, corte privata, superficie 210 m², richiesta economica € 200.000,00. Prezzo unitario 952,00 €/ m².

7. Agenzia Progettocase: villino in Rende, contrada S. Stefano, via Lussemburgo, recente costruzione, due livelli più mansarda, composto da ingresso soggiorno, sala pranzo, cucina, quattro stanze, tre servizi igienici, posto auto, patio, giardino, superficie 170 m², richiesta economica € 199.000,00. Prezzo unitario 1.171,00 €/ m².

Considerati:

– le caratteristiche dell’immobile in argomento, le ottime rifiniture, la distribuzione degli ambienti, l’ottimo stato di conservazione, le particolari caratteristiche costruttive e il giardino, la posizione compresa tra le vie Belgio, Irlanda e Norvegia, la posizione periferica, ma semicentrale rispetto al centro urbano della contrada Santo Stefano, la distanza di circa 300 m dalla S.S. 107 Cosenza – Paola e di circa 4,0 km dallo svincolo autostradale di Cosenza Nord, la zona servita da negozi e da mezzi pubblici;

– i valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate: 1.250,00 ÷ 1.800,00 €/m²

– i valori rilevati dai borsini delle Agenzie immobiliari:
i valori minimo e massimo di 792,00 ÷ 1.248,00 €/m² e il valore medio di 975,00 €/m²

si assume il valore unitario di 1.250,00 €/m².

Si ha pertanto, per la superficie complessiva lorda ragguagliata:

$$471,0 \text{ m}^2 \times 1.250,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 588.750,00$$

In c.t. € 580.000,00.

Si ritiene pertanto che il più probabile valore di mercato in una libera compravendita dell’immobile oggetto del pignoramento è di € 580.000,00.

▪ Si detrae il 15% del valore stimato per i maggiori oneri tributari e perché nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi occulti:

$$\text{€ } 580.000,00 \times 0,15 = \text{€ } 87.000,00.$$

▪ Detrazione perché l’immobile è soggetto al vincolo di destinazione fino al 24/10/2037 ai sensi dell’art. 2645-TER C.C., pertanto fino a tale data i beni

conferiti e i loro frutti possono essere impiegati solo per la realizzazione del fine di destinazione. L'acquirente non potrà averne il possesso fino a tale data. E' come se l'acquirente acquistasse la sola nuda proprietà del bene, ma non la quota di usufrutto, per la durata di 20 anni. La stima del valore del vincolo di destinazione per la durata di 20 anni è del 53,7 % del valore del bene, considerando un tasso di rendimento netto di immobili simili del 3,16 %, calcolato sulla base dei valori della Banca dati dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Detrazione per il vincolo di destinazione sulla quota di 1000/1000 del bene:

€ 580.000,00 x 0,537 = € 311.460,00.

Ulteriori detrazioni:

- regolarizzazione delle difformità urbanistiche: € 5.000,00
- collaudo degli impianti elettrico, termico ed idraulico a sanatoria della mancanza della dichiarazione di conformità ex legge 46/1990 € 2.500,00
- collaudo statico della struttura: € 5.000,00

Valore del bene al netto delle suindicate detrazioni: € 169.040,00

In c.t. € 170.000,00.

Stima del valore dell'immobile pignorato per la quota di proprietà 1000/1000

in favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX € 170.000,00

Prezzo base per la vendita dell'immobile: € 170.000,00

2.14.2 Immobile in Cosenza, via R. Misasi n. 138/C.

L'immobile è un garage ubicato in Cosenza, via Riccardo Misasi (già via Roma) n. 138/C, è costituito da un piano seminterrato ad uso garage/deposito con ingresso dal civico 138/C, e un piano ammezzato utilizzato come studio con ingresso autonomo dal civico 138/D, si accede da una traversa di via

Misasi n. 138, protetta da un cancello con apertura automatizzata.

Consistenza:

La superficie complessiva lorda commerciale del piano terra è di 20 m², quella del primo piano è di 24 m².

Calcolo della superficie lorda ragguagliata:

- superficie lorda locale al piano terra: 20 m²
- superficie lorda del locale al piano ammezzato: 22 m²

Coefficienti di ragguaglio:

- superficie piano terra: 1,00
- superficie piano ammezzato: 1,00

Applicando i coefficienti di ragguaglio sopra indicati, si ottiene la superficie ragguagliata lorda dell'immobile:

- superficie piano terra: $20 \text{ m}^2 \times 1,00 = 20 \text{ m}^2$

- superficie piano ammezzato: $22 \text{ m}^2 \times 1,00 = 22 \text{ m}^2$

Superficie complessiva lorda ragguagliata in c.t.: 42 m²

Per la stima del valore dell'immobile sono considerati:

- i valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per Zona Centrale via Roma, codice zona B1, del Comune di Cosenza, periodo di valutazione 1° semestre 2017; per la tipologia box, stato conservativo normale, si ha un valore di 490,00 – 730,00 €/m².

- i valori immobiliari ricavati da Agenzie con borsino online per il Comune di Cosenza, via Misasi, tipologia box C/6, in particolare:

1. Agenzia Gallo Case: box in Cosenza, via Simonetta, superficie 35 m², richiesta economica € 40.000,00. Prezzo unitario 1.143,00 €/m².

2. Agenzia Gallo Case: box in Cosenza, via Misasi, superficie 20 m²,

richiesta economica € 25.000,00. Prezzo unitario 1.250,00 €/ m².

3. Agenzia Gallo Case: box in Cosenza, via Misasi, superficie 75 m²,

richiesta economica € 75.000,00. Prezzo unitario 1.000,00 €/ m².

Considerati:

– le caratteristiche dell'immobile in argomento, le buone rifiniture, l'ottimo stato di conservazione, la posizione centrale su via Misasi, vicina alla piazza Stefano Rodotà e alla piazza Bilotti, la zona servita da negozi e da mezzi pubblici.

– i valori della Banca dati dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate:
490,00 ÷ 730,00 €/m²

– i valori rilevati dai borsini delle Agenzie immobiliari:
i valori minimo e massimo di 1.000,00 ÷ 1.250,00 €/m² e il valore medio di 1.131,00 €/m²

si assume il valore unitario di 1.000,00 €/m².

Si ha pertanto, per la superficie complessiva lorda ragguagliata:

$$42,0 \text{ m}^2 \times 1.000,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 42.000,00$$

In c.t. € 42.000,00.

Si ritiene pertanto che il più probabile valore di mercato in una libera compravendita dell'immobile oggetto del pignoramento è di € 42.000,00.

▪ Si detrae il 15% del valore stimato per i maggiori oneri tributari e perché nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi occulti:

$$\text{€ } 42.000,00 \times 0,15 = \text{€ } 6.300,00.$$

▪ Si detrae il 15% del valore stimato poiché la quota del bene pignorato non è il 100% della proprietà, ma solo di 1/3 del bene comune e indiviso:

$$\text{€ } 42.000,00 \times 0,15 = \text{€ } 6.300,00.$$

Ulteriori detrazioni:

- variazione catastale per le difformità dell'unità immobiliare: € 800,00

- regolarizzazione delle difformità urbanistiche: € 2.000,00

Valore del bene al netto delle suindicate detrazioni: € **26.600,00**.

Stima del valore della quota di proprietà di [REDACTED] debitore
esecutato.

La signora [REDACTED] ha il diritto di proprietà per 1/3
sull'immobile in argomento. Il valore della quota del bene di proprietà del
debitore esecutato è pertanto € 26.600,00 x 1/3 = € **8.867,00**.

▪ Detrazione sulla quota di proprietà del debitore esecutato perché l'immobile
è soggetto al vincolo di destinazione fino al 24/10/2037 ai sensi dell'art. 2645-
TER C.C., pertanto fino a tale data i beni conferiti e i loro frutti possono essere
impiegati solo per la realizzazione del fine di destinazione. La stima del valore
del vincolo di destinazione per la durata di 20 anni è del 43,1 % del valore del
bene, considerando un tasso di rendimento netto di immobili simili del 4,3 %,
calcolato sulla base dei valori della Banca dati dei valori immobiliari
dell'Agenzia delle Entrate.

Detrazione per vincolo di destinazione sulla quota di 1/3 del bene:

€ 8.867,00 x 0,431 = € 3.879,00.

Il valore finale della quota di 1/3 del bene di proprietà del debitore esecutato
è pertanto € 8.867,00 – 3.879,00 = € **4.988,00**.

in c.t. € **5.000,00**.

Stima del valore dell'immobile pignorato per la quota di proprietà di 2/3 in
favore dei comproprietari [REDACTED] ed [REDACTED]
€ **17.734,00**.

in c.t. € **18.000,00.**

Prezzo base per la vendita dell'immobile: € 23.000,00

3. CONCLUSIONI

La vendita può avvenire con due lotti.

Lotto 1: N. 1 unità immobiliare in Rende (CS), contrada Santo Stefano, via Belgio n. 1, costituita da piano seminterrato, piano terra rialzato e piano primo mansarda della superficie lorda di 318 m² compresi balconi al piano rialzato, oltre corte di 770 m², identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 25, p.lla 688: sub 1, categoria C/6 (piano seminterrato), consistenza 107 m²; sub 2, categoria A/7 (piani terra e mansarda), consistenza 8 vani; sub 3, categoria F1 – Area urbana, consistenza 770 m². Vincolo di destinazione ai sensi dell'art. 2645-TER C.C. fino al 24/10/2037.

Natura: diritto di proprietà per 1000/1000 in favore della signora [REDACTED] [REDACTED] debitore esecutato, con valore della quota di proprietà di € 170.000,00.

- Prezzo base per la vendita dell'immobile: € 170.000,00.

Lotto 2: N. 1 box auto in Cosenza, via Riccardo Misasi (già via Roma) n. 138/C con piano ammezzato ad uso studio con ingresso autonomo al civico n. 138/D, costituito da piano terra della superficie di 20 m² e piano ammezzato della superficie di 22 m², identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 12, p.lla 96 sub 2, categoria C/6. Vincolo di destinazione ai sensi dell'art. 2645-TER C.C. sulla quota di 1/3 di proprietà di [REDACTED] fino al 24/10/2037.

Natura: diritto di proprietà per 1/3 in favore della signora [REDACTED] [REDACTED] debitore esecutato, con valore della quota di proprietà di

€ 5.000,00. Diritto di proprietà per 1/3 ciascuno in favore dei signori [REDACTED]

[REDACTED] ed [REDACTED] con valore complessivo delle due quote di proprietà di € 18.000,00.

- Prezzo base per la vendita dell'immobile: € 23.000,00.

Il sottoscritto consulente tecnico rassegna alla S.V. Ill.ma la presente relazione di stima, ritenendosi a disposizione per tutti gli eventuali chiarimenti che si rendessero necessari.

Cosenza, 18 gennaio 2018

IL CONSULENTE TECNICO

[REDACTED]

Allegati:

- Allegato 1: Documenti
- Allegato 2: Fotografie

**TRIBUNALE DI COSENZA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

PROCEDURA ESECUTIVA n. 182/2015

CREDITORE PROCEDENTE: BANCA PER LO SVILUPPO DELLA COOPERAZIONE DI CREDITO - B.C.C. GESTIONE CREDITI S.p.A.

DEBITORE ESECUTATO: [REDACTED]

Lotto 1: N. 1 unità immobiliare in Rende (CS), contrada Santo Stefano, via Belgio n. 1, costituita da piano seminterrato, piano terra rialzato e piano primo mansarda della superficie lorda di 318 m² compresi balconi al piano rialzato, oltre corte di 770 m², identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 25, p.lla 688: sub 1, categoria C/6 (piano seminterrato), consistenza 107 m²; sub 2, categoria A/7 (piani terra e mansarda), consistenza 8 vani; sub 3, categoria F1 – Area urbana, consistenza 770 m².

Posizione: LAT 39° 20' 55,66" N e LONG 16° 11' 43,73" E.

Vincolo di destinazione ai sensi dell'art. 2645-TER C.C. fino al 24/10/2037.

Natura: diritto di proprietà per 1000/1000 in favore della signora [REDACTED] debitore esecutato, con valore della quota di proprietà di € 170.000,00.

Prezzo base per la vendita dell'immobile: € 170.000,00.

Lotto 2: N. 1 box auto in Cosenza, via Riccardo Misasi (già via Roma) n. 138/C con piano ammezzato ad uso studio con ingresso autonomo al civico n. 138/D, costituito da piano terra della superficie di 20 m² e piano ammezzato della superficie di 22 m², identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 12, p.lla 96 sub 2, categoria C/6.

Posizione: LAT 39° 18' 11,51" N e LONG 16° 15' 1,49" E.

Vincolo di destinazione ai sensi dell'art. 2645-TER C.C. sulla quota di 1/3 di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] fino al 24/10/2037.

Natura: diritto di proprietà per 1/3 in favore della signora [REDACTED] debitore esecutato, con valore della quota di proprietà di € 5.000,00.

Diritto di proprietà per 1/3 ciascuno in favore dei signori [REDACTED] ed [REDACTED] [REDACTED], con valore complessivo delle due quote di proprietà di € 18.000,00.

Prezzo base per la vendita dell'immobile: € 23.000,00.

COSENZA,

Visura storica per immobile

Data: 22/06/2017 - Ora: 09.18.42 Segue

Visura n.: CS0082127 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/06/2017

Dati della richiesta	Comune di RENDE (Codice: H235)
Catasto Fabbricati	Provincia di COSENZA
	Foglio: 25 Particella: 688 Sub.: 1

INTESTATO

1	(1) Proprieta' per 1000/1000
---	------------------------------

Unità immobiliare dal 12/10/2016

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		25	688	1	1		C/6	1	107 m ²	Totale: 119 m ²	Euro 209,99	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/10/2016 protocollo n. CS0161904 in atti dal 12/10/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 65447.1/2016)

Indirizzo	VIA SVIZZERA n. 1 piano: S1;
Annotazioni	Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

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		25	688	1	1		C/6	1	107 m ²	Totale: 119 m ²	Euro 209,99	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo	, CONTRADA SANTO STEFANO n. 1 piano: S1;
Annotazioni	Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

Visura storica per immobile

Data: 22/06/2017 - Ora: 09.18.42 Fine

Visura n.: CS0082127 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/06/2017

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/06/2006

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		25	688	1	1		C/6	1	107 m ²		Euro 209,99	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/06/2006 protocollo n. CS0125936 in atti dal 15/06/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11966.1/2006)
Indirizzo		, CONTRADA SANTO STEFANO n. 1 piano: S1;										
Annotazioni		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										

Situazione dell'unità immobiliare dal 28/11/2005

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		25	688	1	1		C/6	1	107 m ²		Euro 209,99	COSTITUZIONE del 28/11/2005 protocollo n. CS0268395 in atti dal 28/11/2005 COSTITUZIONE (n. 15659.1/2005)
Indirizzo		, CONTRADA SANTO STEFANO n. 1 piano: S1;										
Annotazioni		classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)										

Situazione degli intestati dal 28/11/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 28/11/2005 protocollo n. CS0268395 in atti dal 28/11/2005 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 15659.1/2005)	

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 26001

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: **AMILCARE**

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura storica per immobile

Data: 22/06/2017 - Ora: 09.18.55 Segue

Visura n.: CS0082128 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/06/2017

Dati della richiesta	Comune di RENDE (Codice: H235)
Catasto Fabbricati	Provincia di COSENZA
	Foglio: 25 Particella: 688 Sub.: 2

INTESTATO

1	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1000/1000
---	------------	------------------------------

Unità immobiliare dal 12/10/2016

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		25	688	2	1		A/7	1	8 vani	Totale: 151 m² Totale escluse aree scoperte**: 143 m ²	Euro 661,06	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/10/2016 protocollo n. CS0161905 in atti dal 12/10/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 65448.1/2016)

Indirizzo VIA SVIZZERA n. 1 piano: T-1;
Annotazioni Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

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		25	688	2	1		A/7	1	8 vani	Totale: 151 m² Totale escluse aree scoperte**: 143 m ²	Euro 661,06	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo , CONTRADA SANTO STEFANO n. 1 piano: T-1;
Annotazioni Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

Visura storica per immobile

Data: 22/06/2017 - Ora: 09.18.56 Fine

Visura n.: CS0082128 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/06/2017

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/06/2006

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		25	688	2	1		A/7	1	8 vani		Euro 661,06	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/06/2006 protocollo n. CS0125936 in atti dal 15/06/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11966.1/2006)
Indirizzo		, CONTRADA SANTO STEFANO n. 1 piano: T-1;										
Annotazioni		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										

Situazione dell'unità immobiliare dal 28/11/2005

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		25	688	2	1		A/7	1	8 vani		Euro 661,06	COSTITUZIONE del 28/11/2005 protocollo n. CS0268395 in atti dal 28/11/2005 COSTITUZIONE (n. 15659.1/2005)
Indirizzo		, CONTRADA SANTO STEFANO n. 1 piano: T-1;										
Annotazioni		classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)										

Situazione degli intestati dal 28/11/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 28/11/2005 protocollo n. CS0268395 in atti dal 28/11/2005 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 15659.1/2005)	

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 26001

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: **AMILCARE**

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Visura storica per immobile

Data: 22/06/2017 - Ora: 09.19.10 Segue

Visura n.: CS0082130 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/06/2017

Dati della richiesta	Comune di RENDE (Codice: H235)
Catasto Fabbricati	Provincia di COSENZA Foglio: 25 Particella: 688 Sub.: 3

INTESTATO

1	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1000/1000
---	------------	------------------------------

Unità immobiliare dal 12/10/2016

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		25	688	3			area urbana		770 m ²			VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/10/2016 protocollo n. CS0161906 in atti dal 12/10/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 65449.1/2016)
Indirizzo		VIA SVIZZERA n. 1 piano: T;										

Situazione dell'unità immobiliare dal 28/11/2005

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		25	688	3			area urbana		770 m ²			COSTITUZIONE del 28/11/2005 protocollo n. CS0268395 in atti dal 28/11/2005 COSTITUZIONE (n. 15659.1/2005)
Indirizzo		, CONTRADA SANTO STEFANO n. 1 piano: T;										

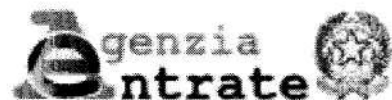
Situazione degli intestati dal 28/11/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 28/11/2005 protocollo n. CS0268395 in atti dal 28/11/2005 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 15659.1/2005)	

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 26001

Tributi erariali: Euro 1,00



Direzione Provinciale di Cosenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/06/2017

Data: 22/06/2017 - Ora: 09.19.10 Fine

Visura n.: CS0082130 Pag: 2

Visura ordinaria

Richiedente: **AMILCARE**

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura storica per immobile

Data: 03/08/2017 - Ora: 09.12.53

Segue

Visura n.: CS0116704 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/08/2017

Dati della richiesta	Comune di RENDE (Codice: H235)
Catasto Terreni	Provincia di COSENZA Foglio: 25 Particella: 116

Numero di mappa soppresso dal 07/11/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	25	116		-	SOPPRESSO	00 00				Tipo mappale del 07/11/2005 protocollo n. CS0250067 in atti dal 07/11/2005 (n. 250067.1/2005)
Notifica						Partita	0			

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:

- foglio 25 particella 688

Situazione dell'Immobile relativa ad atto del 11/04/1983 (antecedente all' impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	25	116		-	SEMINATIVO 2	09 00		Euro 3,49 L. 6.750	Euro 1,39 L. 2.700	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/04/1983 in atti dal 01/03/1991 (n. 258583)
Notifica						Partita	10401			
Riserve				I Atti passaggi intermedi non esistenti						

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	25	116		-	SEMINATIVO 2	09 00		L. 6.750	L. 2.700	Impianto meccanografico del 16/04/1985

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/08/2017

Data: 03/08/2017 - Ora: 09.12.54

Segue

Visura n.: CS0116704 Pag: 2

Notifica		Partita	4225		
----------	--	---------	------	--	--

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 28/06/2001

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 07/11/2005
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/06/2001 protocollo n. 237390 Trascrizione in atti dal 30/07/2001 Repertorio n.: 230875 Rogante: GISONNA LEUCIO Sede: RENDE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 11089.1/2001)	

Situazione degli intestati dal 11/12/1991

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 28/06/2001
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/12/1991 Trascrizione in atti dal 23/04/1993 Repertorio n.: 49353 Rogante: AMATO STANISLAO Sede: BELVEDERE MARITTIMO Registrazione: (n. 810.1/1992)	

Situazione degli intestati relativa ad atto del 11/04/1983 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(8) Usufrutto per 5/8 fino al 11/12/1991
2			CONIUGE IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE fino al 11/12/1991
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/04/1983 Voltura in atti dal 01/03/1991 Repertorio n.: 47750 Rogante: GERVASIO R Sede: COSENZA Registrazione: UR Sede: COSENZA Volume: I n: 3554 del 19/04/1983 (n. 258583)	

Situazione degli intestati relativa ad atto del 30/01/1973 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			USUFRUTTUARIO DI META fino al 11/04/1983
2			PROPRIETARIO DELL'INTERO ED USUFRUTTUARIO DI META fino al 11/04/1983
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/01/1973 Voltura in atti dal 01/03/1991 Repertorio n.: 128938 Rogante: GOFFREDO LUIGI Sede: COSENZA Registrazione: UR Sede: COSENZA Volume: 279 n: 1442 del 13/02/1972 (n. 118373)	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			COUSUFRUTTUARIO fino al 30/01/1973
2			COUSUFRUTTUARIO fino al 30/01/1973
3			(1) Proprieta' fino al 30/01/1973
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 16/04/1985	

Visura storica per immobile

Data: 03/08/2017 - Ora: 09.12.54

Fine

Visura n.: CS0116704 Pag: 3

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 03/08/2017

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 32540

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: **AMILCARE**

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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

Data 22/06/2017 Ora 10:02:13
Pag. 1 - Fine

Ispezione ordinaria a pagamento
per immobile

Protocollo di richiesta CS 63227 del 2017
Ricevuta di cassa n. 17565
Ispezione n. CS 63237/3 del 2017
Inizio ispezione 22/06/2017 10:02:08

Richiedente AMILCARE

Dati della richiesta

Immobile : Comune di RENDE (CS)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 25 - Particella 688 - Subalterno 1

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 18/12/1990 al 21/06/2017

Elenco immobili

Comune di RENDE (CS) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 25 Particella 688 Subalterno 1

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 04/12/2013 - Registro Particolare 23542 Registro Generale 31660
Pubblico ufficiale CALVELLI ANNA Repertorio 65218/15601 del 11/11/2013
ATTO TRA VIVI - VINCOLO DI DESTNAZIONE AI SENSI SENSU DELL'ART. 2645 TER C.C.
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
2. TRASCRIZIONE del 16/07/2015 - Registro Particolare 13095 Registro Generale 15964
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 907 del 13/05/2015
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

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

Data 22/06/2017 Ora 10:03:52
Pag. 1 - Fine

Ispezione ordinaria a pagamento
per immobile

Protocollo di richiesta CS 63227 del 2017
Ricevuta di cassa n. 17565
Ispezione n. CS 63238/3 del 2017
Inizio ispezione 22/06/2017 10:03:45

Richiedente AMILCARE

Dati della richiesta

Immobile : Comune di RENDE (CS)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 25 - Particella 688 - Subalterno 2

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 18/12/1990 al 21/06/2017

Elenco immobili

Comune di RENDE (CS) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 25 Particella 688 Subalterno 2

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 04/12/2013 - Registro Particolare 23542 Registro Generale 31660
Pubblico ufficiale CALVELLI ANNA Repertorio 65218/15601 del 11/11/2013
ATTO TRA VIVI - VINCOLO DI DESTNAZIONE AI SENSI SENSU DELL'ART. 2645 TER C.C.
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
2. TRASCRIZIONE del 16/07/2015 - Registro Particolare 13095 Registro Generale 15964
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 907 del 13/05/2015
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

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

Data 22/06/2017 Ora 10:04:23
Pag. 1 - Fine

Ispezione ordinaria a pagamento
per immobile

Protocollo di richiesta CS 63227 del 2017
Ricevuta di cassa n. 17565
Ispezione n. CS 63239/3 del 2017
Inizio ispezione 22/06/2017 10:04:16

Richiedente AMILCARE

Dati della richiesta

Immobile : Comune di RENDE (CS)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 25 - Particella 688 - Subalterno 3

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 18/12/1990 al 21/06/2017

Elenco immobili

Comune di RENDE (CS) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 25 Particella 688 Subalterno 3

Elenco sintetico delle formalità

-
1. TRASCRIZIONE del 04/12/2013 - Registro Particolare 23542 Registro Generale 31660
Pubblico ufficiale CALVELLI ANNA Repertorio 65218/15601 del 11/11/2013
ATTO TRA VIVI - VINCOLO DI DESTNAZIONE AI SENSI SENSU DELL'ART. 2645 TER C.C.
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
 2. TRASCRIZIONE del 16/07/2015 - Registro Particolare 13095 Registro Generale 15964
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 907 del 13/05/2015
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Procedura esecutiva n. 182/2015

Banca Burtia cf [REDACTED]

VERBALE DI SOPRALUOGO

Oggi 23/11/2017 alle ore 16.00 lo scrivente
rup Luigi Amicare su incarico del G.E.
ha eseguito il sopralluogo previsto all'immu-
bile pignoreto ubicato in Pende, via Belpo 1.

Al sopralluogo è presente il signor [REDACTED]

[REDACTED] su qualite di marito della signora

[REDACTED] Nel corso del sopralluogo il sottoscritto
ha preso visione dell'immobile, rilevando
le caratteristiche e fotografando le
parti rilevanti ai fini della relazione
di perizia. Per quanto riguarda il sopralluogo
all'immobile in Gessa via Pome, la
signora de Pito contattera lo scrivente
per concordare giorno e ora del sopralluogo
letti, confermati e sottoscritti.

[REDACTED]