

12-5-15

**TRIBUNALE DI COSENZA**

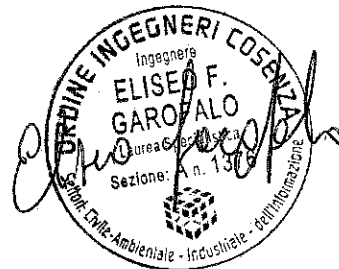
**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**PROMOSSO :** \_\_\_\_\_

**CONTRO :** \_\_\_\_\_

**Giudice Istruttore : Dott. GIUSEPPE GRECO .**

**Consulente Tecnico D'Ufficio : ING. ELISEO GAROFALO .**



**N. Ruolo G.E. 248/2012**

**TRIBUNALE DI COSENZA**  
**CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
Deposito in Cancelleria  
Oggi ... 25 GEN. 2015 ...  
Il Cancelliere  
Giovanni De Stefano

## INDICE .

1. PREMESSA
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI
3. RISPOSTA AI QUESITI

\*\*\*\*\*

## ALLEGATI :

- 1) Comunicazione inizio operazioni peritali e ricevute di ritorno di raccomandata A/R;
- 2) Verbale di Sopralluogo
- 3) Visura catastale storica dell'immobile;
- 4) Richiesta Atti al Comune Cosenza;
- 5) Copia degli Atti progettuali rilasciati dal Comune di Cosenza ;
- 6) planimetria dell'immobile;
- 7) Documentazione Fotografica;
- 8) Planimetria Catastale, estratto di mappa;



## TRIBUNALE DI COSENZA

Procedimento di esecuzione immobiliare promosso dalla

Via Bore Chienti scn 60015

**Monte San Giusto contro**

**N. Ruolo G.E. N° 248/2012.**

Giudice istruttore : *Dott. Giuseppe Greco* .

### 1. PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Eliseo Garofalo, iscritto all'ordine professionale degli ingegneri della provincia di Cosenza al n. 1376, con studio in Rende in Via Rossini n. 37, nell'udienza del giorno 28 del mese di Ottobre dell'anno 2014, ha ricevuto dal Giudice Delegato dell'esecuzione immobiliare, Dott. Giuseppe Greco del Tribunale di Cosenza, l'incarico di espletare la presente consulenza, prestando il giuramento di rito. I quesiti formulati sono i seguenti :

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 in capo al debitore ovvero a terzi, 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*



*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”;*

## **2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Dopo aver proceduto ad un attento esame dei fascicoli depositati in cancelleria, il sottoscritto, avvisata la debitrice con lettera raccomandata (all. 1) iniziava, in data 04/12/2014, le operazioni peritali presso l’immobile ubicato in Cosenza. Propriamente il primo sopralluogo, nell’udienza del 28/10/2014, era stato fissato in data 24/11/2014 ma a causa prima di insuccesso nella consegna dell’avviso di sopralluogo (indirizzo sconosciuto) ed in seguito pur provvedendo alla consegna “a mano” a causa di indisponibilità all’esecuzione del sopralluogo della Sig. \_\_\_\_\_ per la data stabilita, lo stesso era stato rinviato al giorno 1/12/2014 per essere poi eseguito il giorno 04/12/2014 per mancato riscontro dell’indirizzo a cui l’immobile risultava ubicato (all.1). (Si è poi appurato che la causa della difficoltà nell’individuazione dell’immobile è da imputare all’errata trascrizione riportata sulla visura catastale dell’indirizzo che non è “ Via Salita Motta n. 18” come riportato ma “Via Motta n. 18” ).



In tale giorno il sottoscritto effettuava il sopralluogo dei beni pignorati ma limitatamente all'appartamento. Infatti dei beni in questione che consistono in un appartamento sito al terzo piano di un fabbricato del Centro Storico di Cosenza ed un sottotetto attiguo all'appartamento, il sottotetto risultava privo di accesso e quindi non ispezionabile. (all. 7)

Il sopralluogo dell'appartamento è stato condotto eseguendo misurazioni ovvero verifica della corrispondenza delle planimetrie catastali e rilievo fotografico (all. 7). Infine il sottoscritto redigeva alla continua presenza della Sig.ra [redacted] apposito verbale (all. 2) e rinviava le operazioni peritali presso la sede comunale del Comune di Cosenza.

Precedentemente aveva provveduto a richiedere telematicamente all'Ufficio Provinciale di Cosenza servizi Catastali e pubblicità immobiliare, una visura storica dell'immobile (all.3). Successivamente al sopralluogo, in data 07/01/2015, il sottoscritto si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cosenza e presentava istanza (all. 4) al fine di poter esaminare ed avere copia degli elaborati progettuali e degli atti autorizzativi, relativi all'immobile, e presenti presso la Sede Comunale. Gli elaborati rintracciati consistevano in una DIA presentata il 2006 a nome della precedente proprietaria dell'immobile, [redacted] ed un progetto relativo all'intero fabbricato per lavori di "manutenzione straordinaria restauro e risanamento conservativo fabbricato in sanatoria" presentato nell'anno 2000 da [redacted] ed altri. Di questo progetto non è stato concesso di averne copia mentre le copie della DIA predisposte dal Comune, venivano consegnate al sottoscritto in data 13/01/2015 ed allegate alla presente perizia di stima (all. 5).

Come meglio si chiarirà nella risposta al quesito n. 2, non esiste altra documentazione oltre a quella citata depositata presso la sede Comunale in quanto trattasi di un fabbricato ricadente nel centro storico presumibilmente costruito nei primi anni del 1900.

### 3. RISPOSTE AI QUESITI.

Acquisiti tutti gli elementi e la documentazione necessaria, il sottoscritto può ora rispondere ai quesiti rispettando l'ordine di formulazione predisposto dal Giudice delle esecuzioni.

3.1 **Quesito n. 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*



*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 in capo al debitore ovvero a terzi, 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..;*

## **DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

I beni oggetto di pignoramento consistono in un appartamento destinato a civile abitazione ed un sottotetto attiguo privo di accesso.

### ***a) ubicazione***

L'appartamento è ubicato al terzo piano, lato portone d'ingresso, di un vecchio fabbricato sito nel centro storico di Cosenza Località Portapiana in Via Motta N.18 ( e non Via Salita Motta) raggiungibile da Largo Don Guanella .

Il sottotetto è posto al quarto piano del medesimo stabile con estensione attigua all'appartamento ma non ispezionabile per mancanza di accesso tra la botola ed il vano scala.

### ***b) caratteri generali e tipologici***

Lo stabile che ospita il bene pignorato, presenta ossatura portante in muri di pietrame, mattoni pieni e malta cementizia, con i solai di piano in travi in ferro e laterizio. Le caratteristiche architettoniche risultano coerenti per anno di costruzione e tipologia edilizia con il contesto urbano di cui l'edificio fa parte. Allo stabile si accede attraverso un vecchio portone in legno, dotato di cancello in ferro; l'atrio di dimensioni ridotte ospita scale anguste e buie che negli anni passati sono state oggetto di lavori di risanamento, ma che ad oggi risultano ancora da ultimare nelle rifiniture. (All.7). Come le scale, realizzate in cemento armato, anche i solai di interpiano sono stati ristrutturati ma ancora si presentano grezzi. (All. 7). Solo gli ultimi due piani presentano la facciata esterna tinteggiata mentre il resto del fabbricato mostra l'esterno in muratura a "faccia a vista" in pietra locale in alcuni punti ammalorata . (All. 7). Si può affermare che l'intero stabile di antica edificazione presenta la facciata esterna con insufficiente manutenzione e le parti comuni interne se pur ristrutturate sono ancora allo stato grezzo e senza alcuna rifinitura.

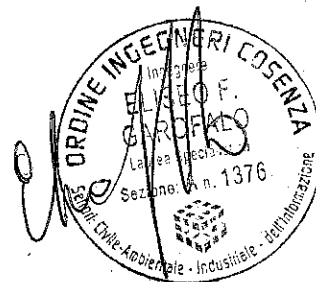


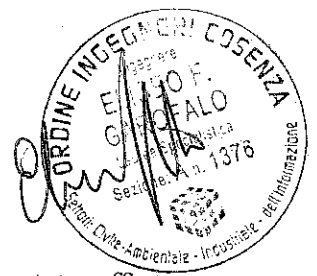
L'appartamento pignorato risulta invece ristrutturato di recente in quanto oggetto di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria che hanno anche previsto la trasformazione di parte del tetto antistante il vano cucina in un balcone delle dimensioni di circa 8.00x1.20 metri. Le opere menzionate sono state realizzate e poi sanate con la presentazione di una D.I.A. in sanatoria del 17/02/2006 Prot. Gen. N.7679 (All. 5 ) presentata da \_\_\_\_\_ precedente proprietaria dell'immobile.

All'interno gli spazi risultano così suddivisi: l'ingresso ampio ma sprovvisto di finestre ospita un ripostiglio-guardaroba e prosegue attraverso un arco rivestito in mattoni su un disimpegno, anch'esso sprovvista di finestre da cui si accede alla stanza da letto e alla cucina- soggiorno. Il vano cucina-soggiorno si presenta ampio e luminoso disponendo di una considerevole parete finestrata e di due balconi di cui uno senza aggetto (ovvero alla francese) . Il balcone da cui si accede dal vano cucina-soggiorno è posizionato sul lato Sud- Est del fabbricato, si presenta stretto e lungo ma si gode di uno splendido panorama, vero pregio dell'immobile. La copertura del balcone è stata realizzata in legno con coppi, i pavimenti sono in gres e la ringhiera in ferro.

Dalla cucina si accede al bagno preceduto da un piccolo disimpegno attrezzato a lavanderia dove è alloggiata anche la caldaia. Il bagno dotato di vasca ad angolo si presenta in buone condizioni.

Nella zona soggiorno – cucina è presente un camino con rivestimento in mattoni. I pavimenti dell'intero immobile sono in parquet mentre il bagno, la lavanderia e l'angolo cottura risultano rivestiti con piastrelle di ceramica. Gli infissi sono in parte in legno ed in parte in alluminio dotati tutti di vetrocamera e provvisti di scuri solo alla finestra della camera da letto. E' presente l'impianto di riscaldamento di tipo autonomo alimentato da caldaia murale interna a gpl (rifornito con bombole di gas portabili depositate sul balcone) con radiatori in alluminio, la stessa produce anche acqua calda sanitaria. Gli impianti elettrico ed idrico sono funzionanti. Il portoncino d'ingresso è di tipo blindato. Nel complesso all'interno l'appartamento si presenta in buone condizioni e discretamente rifinito.





**c) estensione**

Per la determinazione della effettiva consistenza dell'appartamento pignorato è stata effettuata verifica delle planimetrie catastali per cui risulta una superficie commerciale di mq 91,00 oltre mq 9,60 di balcone.

**d) identificazione catastale**

L'unità immobiliare risulta censita al N.C.E.U. con i seguenti dati catastali: Foglio 21 Particella 257 Sub 15 Categoria A/3 Classe 1 Consistenza 5 vani Rendita Euro 134,28.

Non esiste discordanza tra i dati catastali e la trascrizione del pignoramento.

**f) natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile**

La proprietà risulta per intero intestata alla Sig.ra

Il bene pignorato risulta nella titolarità della  
debitrice Signora per i diritti in ragione di 1/1 di proprietà, per essere alla stessa  
pervenuto da a seguito di compravendita  
con Atto Notarile numero di repertorio 57274 del 04 /09/2007 trascritto in data 11/09/2007 ai nn.  
33259 RG e 21409 RP stipulato dal Notaio Anna Calvelli con sede in Rende (CS).

**e) confini**

L'appartamento risulta confinante ad Est con Via Motta ad Ovest con immobile di altra proprietà identificato catastalmente dal Sub 13 Foglio 21 p.lla 257 a Sud e a Nord con altra proprietà identificata dalla p.lla 257 Foglio 21. Si allegano la planimetria catastale, uno stralcio dell'estratto di mappa (all. 8).

**g) vincoli locativi**

L'immobile è attualmente occupato ed utilizzato come abitazione dalla Signora  
Agli atti non risultano contratti di locazione registrati.

**3.2 Quesito n. 2: "Accertare se i fabbricati siano conformi o meno alla concessione edilizia (e, ove possibile, precisare il costo dell'eventuale condono edilizio)";**

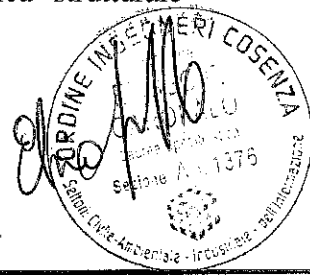
Da ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cosenza non esistono atti rilasciati dall'ente che riguardino pratiche edilizie relative alla realizzazione dell'intero fabbricato di cui il bene pignorato fa parte. Come già detto infatti il fabbricato ricade nel Centro Storico di Cosenza e si configura come antica edificazione, l'anno di costruzione risale presumibilmente ai primi anni del



900. A tempi più recenti sono invece riconducibili atti progettuali riguardanti sia l'intero fabbricato sia l'immobile oggetto del pignoramento. Più precisamente il progetto riguardante il fabbricato, di cui al sottoscritto è stata concessa la sola visione, è relativo a lavori di "manutenzione straordinaria restauro e risanamento conservativo fabbricato in sanatoria" presentato nell'anno 2000 Prot. Gen. N. 33568 da \_\_\_\_\_ ed altri. Tale progetto pur avendo ottenuto approvazione dai competenti uffici comunali e regionali è stato archiviato senza rilascio di concessione edilizia per mancata integrazione del parere rilasciato dalla Soprintendenza dei Beni Culturali. I lavori interessati da sanatoria erano quelli segnalati dalla protezione civile comunale nell'ordinanza 27/016 del 28/04/97 a seguito del sopralluogo richiesto dagli allora titolari del fabbricato. Nell'ordinanza si segnalava la fatiscenza del fabbricato in particolare si faceva riferimento al crollo di parte dei solai di interpiano, al vano scala con rampe semidistrutte, al manto di copertura in alcuni punti privi di coppi e struttura insufficiente a svolgere il proprio compito e alla facciata con evidenti segni di degrado. Per questi motivi al fine di tutelare la pubblica e privata incolumità si ordinava un intervento previa autorizzazione degli uffici competenti per la messa in sicurezza dell'agibilità dei luoghi con l'immediata esecuzione dei lavori di consolidamento e restauro dell'intero edificio. Di fatto, per come già detto, i lavori furono realizzati senza alcuna autorizzazione e solo successivamente fu presentato un progetto in sanatoria; quest'ultimo, ad oggi, risulta archiviato senza rilascio di autorizzazione per i motivi su esposti..

Per quanto riguarda l'immobile pignorato si fa riferimento alla D.I.A. n 258/2006 "Progetto in sanatoria di lavori interni e di un balcone di pertinenza dell'unità abitativa" presentata da \_\_\_\_\_ precedente proprietaria dell'immobile (all.5). I lavori sanati riguardano il rifacimento di pavimenti ed intonaci interni, rivestimento di bagno e cucina, rifacimento impianto idrico, montaggio infissi interni, sostituzione portoncino di ingresso e trasformazione del tetto antistante il vano cucina in un balcone con adeguamento di una finestra in balcone.

In base alla situazione su esposta si può affermare che l'immobile pignorato risulta conforme al titolo edilizio su menzionato in atti presso il Comune di Cosenza, mentre per le parti comuni dell'edificio in questa sede non è possibile quantificare i costi di una eventuale sanatoria perché ciò implicherebbe il coinvolgimento delle altre proprietà nonché una nuova verifica strutturale dell'intero fabbricato.



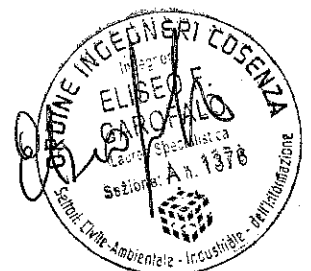
3.3 **Quesito n. 3:** *“Stabilire, sulla scorta dei documenti prodotti, se l’immobile sia soggetto a limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù o vincoli reali di ogni genere e verificare la regolarità della documentazione di cui all’art. 567, comma 2 cod. proc. civ. eventualmente completandola (in particolare ricostruendo la continuità, per un periodo non inferiore al ventennio, dei passaggi di proprietà relativi al bene).”*

Dall’analisi dei documenti prodotti e dalle ricerche effettuate risulta che l’immobile non è soggetto a limitazioni legali, privilegi o servitù. Ricadendo nel centro storico di Cosenza il fabbricato di cui l’immobile fa parte risulta soggetto a vincoli architettonici e paesaggistici. Dalle certificazioni acquisite risulta che nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento risultano le iscrizioni e trascrizioni di seguito riportate:

Il bene pignorato è pervenuto alla debitrice da

a seguito di compravendita a rogito Notaio Anna Calvelli del 04 /09/2007 rep. n. 57274, trascritto in data 11 settembre 2007 ai nn. 33259 R.G. e 21409 R.P.

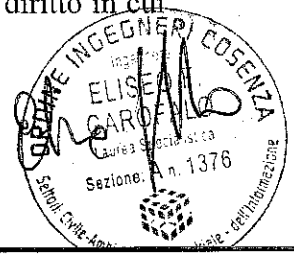
- pervenne a \_\_\_\_\_ a seguito di compravendita a rogito Notaio Leucio Gissona del 17 giugno 2005 rep. n. 289451, trascritto in data 21 giugno 2005 ai nn. 23985 R.G. e 12070 R.P.;
- pervenne a \_\_\_\_\_ per i diritti in ragione di **2/3** di proprietà, da \_\_\_\_\_ con atto di compravendita a rogito Notaio Stanislao Amato del 31 gennaio 2000 rep. n. 88225, trascritto in data 15 febbraio 2000 ai nn. 3153 R.G. e 2343 R.P.; per i diritti in ragione di **1/3** proprietà, unitamente a \_\_\_\_\_ da \_\_\_\_\_ con atto di donazione a rogito Notaio Nicola Micciulli del 13 marzo 1998 rep. n. 81233, trascritto in data 25 marzo 1998 ai nn. 6165 R.G. e 5077 R.P.;
- pervenne a \_\_\_\_\_ per successione della madre \_\_\_\_\_ apertasi il 4 agosto 1988 e di cui alla denuncia registrata a Cosenza l’11 marzo 1998 al n. 306 vol. 459, non ancora trascritta;
- pervenne a \_\_\_\_\_ con titoli antecedenti al 24 luglio 1957.
- Dall’osservazione della dichiarazione notarile sostitutiva della certificazione storico-ipotecaria catastale ventennale allegata agli atti emerge che, nel ventennio in esame, sull’immobile oggetto di pignoramento gravano le seguenti formalità:



- Ipoteca Volontaria: concessione a garanzia di mutuo fondario – a Rogito Notaio Leucio Gissona del 17/06/2005 rep. n. 289452, iscritta in data 21/06/2005 ai nn. 23986 R.G. e 9676 R.P. ; ipoteca di euro 90.000,00 a garanzia della somma capitale di euro 60.000,00 - durata 15 anni- a favore: Banca Carime S.p.A. - sede Cosenza - contro: \_\_\_\_\_ per i diritti 1/1 di proprietà; gravante su fabbricato sito in Comune di Cosenza, censito in catasto al Fg. 21 particella 257 sub. 14;
- Ipoteca Giudiziale: - derivante da decreto ingiuntivo – emessa dal giudice di pace di Macerata – sede Macerata del 27/12/2010 rep. n. 1383, iscritta in data 17/10/2011 ai nn. 1348 R.G. e 146 R.P. ; ipoteca di euro 5.500,00 a garanzia della somma capitale di euro 2.018,40 a favore: \_\_\_\_\_ - sede Monte San Giusto (MC) - contro: \_\_\_\_\_ per diritti in ragione di 1/1 di proprietà; gravante su fabbricato sito in Comune di Cosenza, censito in catasto al Fg. 21 particella 257 sub. 15;
- Verbale di pignoramento immobili - emesso dal tribunale di Cosenza - sede Cosenza - del 26/06/2012 rep. n. 988, iscritta in data 10/09/2012 ai nn. 22851 R.G. e 18975 R.P.; a favore: Banca Carime S.p.A. - sede Cosenza - contro: \_\_\_\_\_ per diritti in ragione di 1/1 di proprietà; gravante su fabbricato sito in Comune di Cosenza, censito in catasto al Fg. 21 particella 257 sub. 14;
- Si riscontra la regolarità della documentazione prodotta secondo quanto disposto dall'art. 567 comma 2 cod. proc. civ.

3.4 **Quesito n. 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”;*

Premesso che il bene non è divisibile, la determinazione del suo più probabile valore di mercato è stata definita utilizzando il cosiddetto criterio sintetico comparativo. Da un'attenta indagine di mercato per rilevare il costo unitario medio di immobili ubicati in zone comparabili è emerso un valore medio per beni simili che va da 500,00 €/mq a 650,00 €/mq; tali valori sono di poco inferiori con quanto riportato nella fonte OMI primo semestre del 2014 secondo cui il valore medio va da 750 €/mq a 980 €/mq. Nel caso in esame tenuto conto dello stato di fatto e di diritto in cui



versa l'intero immobile ed in particolare l'appartamento pignorato, si stima un valore commerciale unitario del bene pari a 500,00 €/mq.

La superficie commerciale da considerare è ottenuta eseguendo il calcolo dell'estensione del bene per come indicato nel D.P.R. n. 138/98 Allegato C – Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, in base alla quale 1) i muri esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm; 2) per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R (unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari) la superficie catastale è data dalla somma della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali computate nella misura del 25 % qualora non comunicanti, come nel caso in oggetto relativamente al sottotetto; 3) la superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura del 30% fino a metri quadrati 25 qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani principali. La superficie commerciale complessiva dell'immobile risultante dal calcolo eseguito per come sopra esposto risulta pari a:

- superficie dei vani principali mq 91,00
- dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali (balcone) 30% di mq 9,6 = mq 2,88
- superficie dei vani accessori (sottotetto) 25% di mq 59 = mq 14,75

per cui si ottiene una superficie commerciale complessiva dei beni pignorati pari a **mq 108,63**

Di conseguenza il più probabile valore di mercato del bene in esame ammonta a :

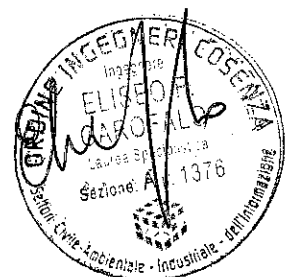
**mq 108,63 x € 500,00 = € 54.315,00 (Euro cinquantaquattromilatrecentoquindici/00).**

**3.5 Quesito n. 5:** *“Suggerire l'opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati indicandone i motivi”;*

Non esiste questa opportunità.

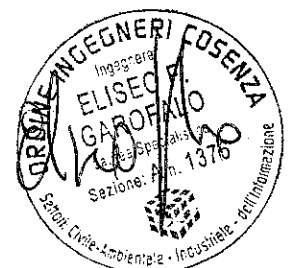
**3.6 Quesito n. 6:** *“Indicare il regime fiscale cui verrà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento dei beni oggetto della stima (imposta di registro o I.V.A.) allegando certificazione rilasciata dall'esecutato”;*

Il bene è soggetto ad imposta di registro.



3.7 **Quesito n. 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":

PROSPETTO RIEPILOGATIVO	
Descrizione del bene pignorato	Appartamento, composto da ingresso, soggiorno-cucina, n. 1 camere da letto e bagni e ripostiglio, sito al piano terzo lato ingresso e relativo sottotetto ubicati in un immobile in via Motta n. 18 nel centro storico di Cosenza (CS)
Descrizione Catastale	Catasto Fabbricati comune di Cosenza, Foglio 21 particella n. 257 Sub 15 Cat. A3, Classe 1, Consistenza 5 Vani, Rendita €. 134.28
Differenze con gli identificativi Catastali risultanti dal Pignoramento	Nessuno
Limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, privilegi, servitù, vincoli reali di ogni genere e vincoli locativi insistenti sul bene pignorato	Nessuno
Ipotecche insistenti sul bene pignorato	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Ipoteca Volontaria:</b> concessione a garanzia di mutuo fondario – a Rogito Notaio Leucio Gissonna del 17/06/2005 rep. n. 289452, iscritta in data 21/06/2005 ai nn. 23986 R.G. e 9676 R.P. ; ipoteca di euro 90.000,00 a garanzia della somma capitale di euro 60.000,00 - durata 15 anni- a favore: Banca Carime S.p.A. - sede Cosenza - contro: per i diritti 1/1 di proprietà; gravante su fabbricato sito in Comune di Cosenza, censito in catasto al Fig. 21 particella 257 sub. 14;</li> <li>- <b>Ipoteca Giudiziale:</b> - derivante da decreto ingiuntivo – emessa dal giudice di pace di Macerata – sede Macerata del 27/12/2010 rep. n. 1383, iscritta in data 17/10/2011 ai nn. 1348 R.G. e 146 R.P. ; ipoteca di euro 5.500,00 a garanzia della somma capitale di euro 2.018,40 a favore: –sede Monte San Giusto (MC) - contro: per diritti in ragione di 1/1 di proprietà; gravante su fabbricato sito in Comune di Cosenza, censito in catasto al Fig. 21 particella 257 sub. 15;</li> <li>- <b>Verbale di pignoramento immobili</b> - emesso dal tribunale di Cosenza - sede Cosenza - del 26/ 06/2012 rep. n. 988, iscritta in data 10/09/2012 ai nn. 22851 R.G. e 18975 R.P.; a favore: Banca Carime S.p.A. - sede Cosenza - contro: per diritti in ragione di 1/1 di proprietà; gravante su fabbricato sito in Comune di Cosenza, censito in catasto al Fig. 21 particella 257 sub. 14;</li> </ul>



Il sottoscritto ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 14 pagine dattiloscritte oltre gli allegati rilegati in apposito fascicolo, di aver bene assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'esecuzione per ogni eventuale chiarimento.

COSENZA, li 26/01/2015

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

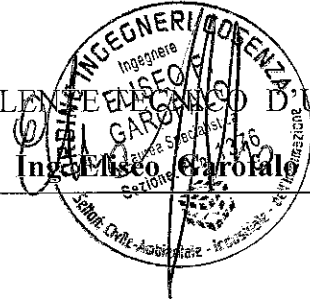




FOTO N. 1



FOTO N. 2





FOTO N. 3



FOTO N. 4



FOTO N. 5







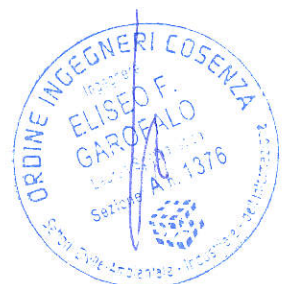
FOTO N. 6



FOTO N. 7



FOTO N. 8

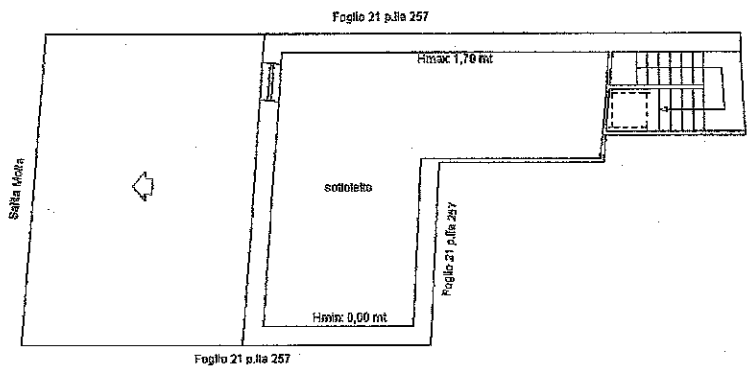


**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Cosenza**

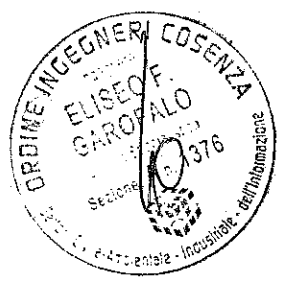
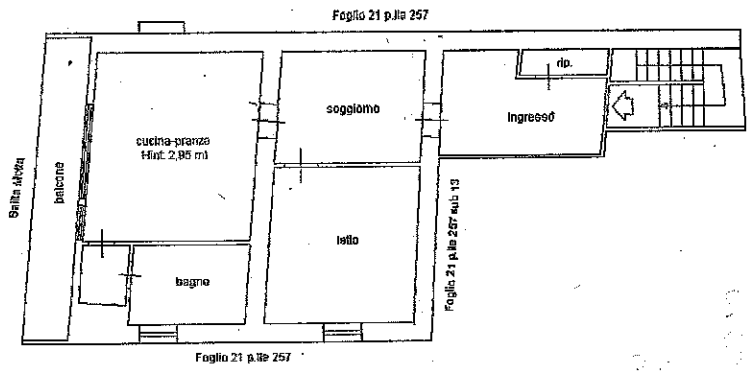
Dichiarazione protocollo n. CS0074671 del 06/04/2006	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Cosenza	
Salita Motta	civ. 18
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Isritto all'albo:
Foglio: 21	Geometri
Particella: 257	Prov. Cosenza
Subalterno: 15	N. 2639

Scheda n. 1      Scala 1:200

PIANTA SOTTOTETTO



PIANTA PIANO TERZO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/11/2014 - Comune di COSENZA(D086) - <Foglio: 21 Particella: 257 - Subalterno 15 >  
SALITA MOTTA n. 18 piano: 3-4;

Ultima Planimetria in atti