

TRIBUNALE DI COSENZA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura Esecutiva 30/2023 R.G.

**UBI BANCA S.p.A.
c/o**

.....

RELAZIONE DI STIMA

Cosenza 16 gennaio 2024

Il Perito
ing. Francesco Naccarato
(firma autografa omessa ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs 39/1993)

PREMESSA

Il sottoscritto ing. Francesco Naccarato, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio in data 27 novembre 2023, a seguito delle indagini effettuate e dalle informazioni raccolte, redige la presente

Consulenza Tecnica d'Ufficio

allo scopo di far conoscere al giudice tutti i fatti che abbiano rilevanza nel corso della vertenza in oggetto.

Gli immobili oggetto di perizia sono, come da Trascrizione Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili:

Unità Negoziale n° 1


A. nel Comune di Castiglione Cosentino (CS)

- **IMMOBILE 1** magazzino locale deposito via Riccardo Marsico (già via Fontana) n° 38 posto al piano terra, distinto al Catasto Fabbricati Foglio 11 Particella 464 subalterno 1;
- **IMMOBILE 2** magazzino locale deposito via Riccardo Marsico (già via Fontana) n° 36 posto al piano terra, distinto al Catasto Fabbricati Foglio 11 Particella 464 subalterno 2;
- **IMMOBILE 3** magazzino locale deposito via Riccardo Marsico (già via Fontana) n° 34 posto al piano terra, distinto al Catasto Fabbricati Foglio 11 Particella 464 subalterno 3;

Unità Negoziale n° 2

B. nel Comune di Castiglione Cosentino (CS)

- **IMMOBILE 4** appartamento via Riccardo Marsico (già via Fontana) n° 22 posto al piano terzo, distinto al Catasto Fabbricati Foglio 11 Particella 464 subalterno 6;
- **IMMOBILE 5** appartamento via Riccardo Marsico (già via Fontana) n° 22 posto al piano quarto (sottotetto) distinto al Catasto Fabbricati Foglio 11 Particella 464 subalterno 7;



(vedi allegato per copia titoli abilitativi).

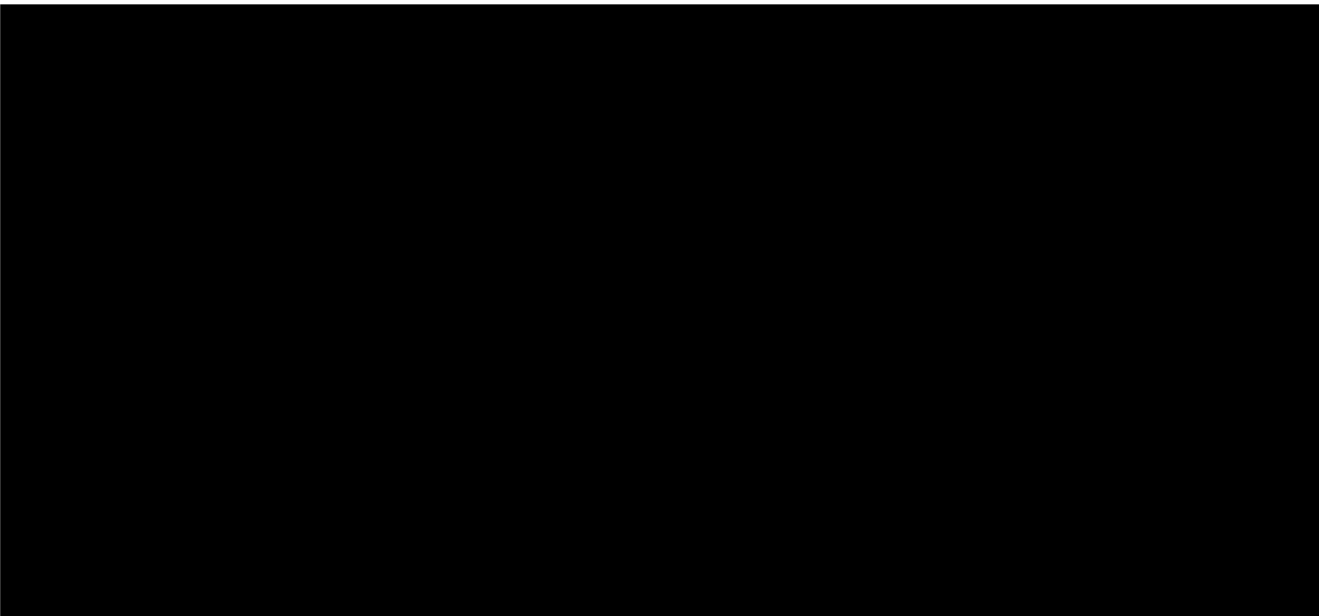
Completezza della documentazione (art. 567 comma 2 C.P.C)

Il creditore precedente ha optato per il Deposito di Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipotecario Ventennale in data 22 gennaio 2019, a firma del dott. Luigi De Santis, notaio in Cosenza, il quale ha certificato che oggetto del pignoramento sono i seguenti immobili:

A. A carico di per la piena proprietà sui seguenti immobili siti nel Comune di Castiglione Cosentino, via Fontana:

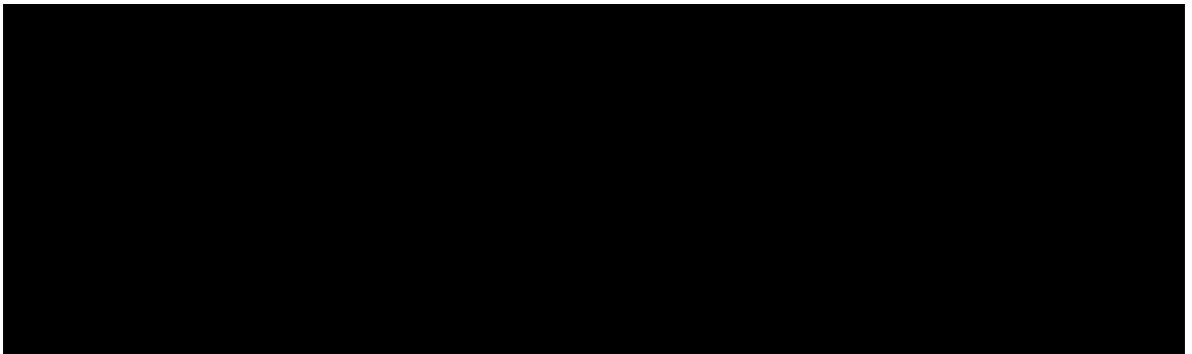
- 1 Magazzino (Categoria C/2) ubicato al piano terra, di mq 61,00, censito al Catasto Foglio 11 Particella 464 Subalterno 1;
- 2 Magazzino (Categoria C/2) ubicato al piano terra, di mq 65,00, censito al Catasto Foglio 11 Particella 464 Subalterno 2;
- 3 Magazzino (Categoria C/2) ubicato al piano terra, di mq 84,00, censito al Catasto Foglio 11 Particella 464 Subalterno 3;

B. A carico di per la piena proprietà della quota di 1/2 ciascuno sui seguenti beni immobili siti nel Comune di Castiglione Cosentino, via Fontana:

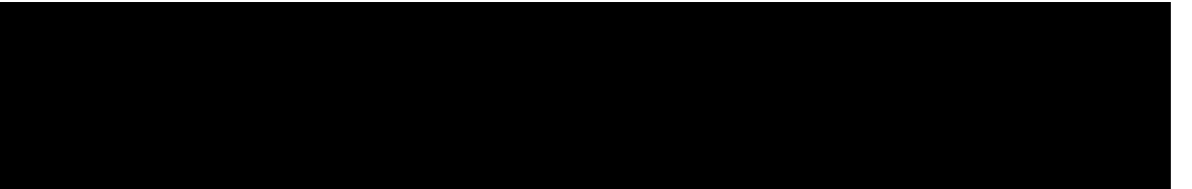
- 1 Appartamento di tipo economico (Categoria A/3) ubicato al terzo piano, composto da 8 vani catastali, censito al Catasto Foglio 11 Particella 464 Subalterno 6;
 - 2 Appartamento di tipo economico (Categoria A/3) ubicato al quarto piano, composto da 7 vani catastali, censito al Catasto Foglio 11 Particella 464 Subalterno 7;
- 

Nella stessa Certificazione Notarile Sostitutiva il dr Luigi De Santis, Notaio in Cosenza, dichiara che a tutto il 7 dicembre 2018 gli immobili sopra descritti figurano con le seguenti proprietà:

- nato a il
Piena proprietà 1/1 gli immobili A, beni personali, nel Comune di Castiglione Cosentino: immobile 1 Foglio 11 particella 464 sub 1, immobile 2 Foglio 11 Particella 464 sub 2 e immobile 3 Foglio 11 Particella 464 sub 3;
Piena proprietà 1/2 gli immobili B, beni personali, nel Comune di Castiglione Cosentino: immobile 1 Foglio 11 particella 464 sub 6, immobile 2 Foglio 11 Particella 464 sub 7;



- nata a il
Piena proprietà 1/2 gli immobili B nel Comune di Castiglione Cosentino: immobile 1 Foglio 11 particella 464 sub 6, immobile 2 Foglio 11 Particella 464 sub 7;



dichiara inoltre che gli immobili indicati sono liberi da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ad eccezione di quanto segue:

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta l'8 luglio 1986 Registro Particolare 8703 Registro Generale 12757 (Ipoteca non rinnovata);
- IPOTECA VOLONTARIA iscritta il 22 marzo 1995 Registro Particolare 719 Registro Generale 7409 (Ipoteca non rinnovata);
- IPOTECA VOLONTARIA iscritta il 30 agosto 2021 Registro Particolare 2294 Registro Generale 19001;
- IPOTECA LEGALE iscritta il 10 novembre 2009 Registro Particolare 6484 Registro Generale 35531;
- IPOTECA GIUDIZIALE iscritta il 19 aprile 2012 Registro Particolare 827 Registro Generale 10418;
- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO trascritto il 7 dicembre 2018 Registro Particolare 24694 Registro Generale 31702;

Infine nella Certificazione Notarile Sostitutiva viene riportato il **Quadro Sinottico Della Provenienza Nel Ventennio:**

- Gli **IMMOBILI A** sono di, nato a il, per la piena proprietà, bene personale, per essergli pervenuti con atto di compravendita per Notaio del 3 luglio 1986, Repertorio numero 9880, trascritto l'8 luglio 1986 Registro Particolare 133166 Registro Generale 12756 da nato a il e nato a il
- Gli **IMMOBILI B** sono, nato a l....., e, nata a Castiglione Cosentino il 13 agosto 1958, per la piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, per essergli pervenuti con atto di compravendita per Notaio dell' 8 marzo 1988, Repertorio numero 12614, trascritto il 15 aprile 1988 Registro Particolare 174728 Registro Generale 9222 da nato a il e nato a il
- L'**IMMOBILE C** è, nato l....., e, nata il, per la piena proprietà della quota di 1/4 (un quarto) ciascuno in regime di comunione legale dei beni, per essergli pervenuto con atto di compravendita per Notaio del, Repertorio numero 22885, trascritto il 24 settembre 1991 Registro Particolare 17069 Registro Generale 20078 da, nato a il,, nata a 1947, e nato a l.....
- Gli **IMMOBILI D** sono di, come sopra generalizzato, per la piena proprietà della quota di 1/3 (un terzo), (omesso lo stato civile nell'atto di provenienza) con atto di compravendita per Notaio Ripoli Raffaele del 28 settembre 1978, trascritto il 24 ottobre 1978 Registro Particolare 158527 Registro Generale 17440 da nata a il
- L'**IMMOBILE E** è di, nato a il e, nata il, per la piena proprietà della quota di 1/6 (un sesto) ciascuno, in regime di comunione legale dei beni, per essergli pervenuto con atto di compravendita per Notaio Micciulli Nicola del 19 luglio 1991, Repertorio numero 58531, trascritto il 31 luglio 1991 Registro Particolare 13140 Registro Generale 15757 da, nata a il

In ultima analisi la Certificazione Notarile Sostitutiva precisa che per i terreni censiti al Catasto Foglio 9 Particelle 196 e 480 è stata stipulata una Convenzione Edilizia il 6 aprile 2005 e trascritta il 5 maggio 2005 Registro Particolare 8759 e Registro Generale 16619 a favore di comune di Castiglione Cosentino e contro, nato il

.....,, nato a il, e, nato a l'....., per la piena proprietà della quota di 1/3 ciascuno.

Dal confronto della Certificazione suddetta con l'ispezione ipotecaria, riferita agli immobili pignorati, emerge che nell'elenco delle formalità pregiudiziali non è stato riportato:

- tipo: IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART. 77 DPR 29/09/1973 NUM. 602
iscritto in data: 10 novembre 2009;
al Registro Particolare: 6484;
al Registro Generale 35531;
pubblico ufficiale: EQUITALIA E.T.R. s.p.a. Repertorio 7579/34 del 6 novembre 2009;
Immobile: Magazzino Foglio 11 Particella 464 Subalterno 1
Soggetto a favore: EQUITALI E.T.R. s.p.a. via XXIV Maggio 47 COSENZA
C.F.12158250154
Soggetto contro:, nato ail C.F.
Documenti successivi correlati:
ANNOTAZIONE presentata il 23 maggio 2023
Registro Particolare: 3075
Registro Generale: 16880
Tipo di Atto: CANCELLAZIONE TOTALE

- tipo: IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
iscritto in data: 19 aprile 2012;
al Registro Particolare: 827;
al Registro Generale 10418;
pubblico ufficiale: TRIBUNALE Repertorio 1380/2012 del 28 marzo 2012;
Immobili siti in Castiglione Cosentino (CS), Spezzano della Sila (CS);
Soggetto a favore: BANCA CARIME s.p.a COSENZA C.F. 13336590156;
Soggetti contro (per l'IMMOBILE 1):, nato a
il C.F. in quota 1/1
Documenti successivi correlati:
ANNOTAZIONE presentata il 28 gennaio 2013
Registro Particolare: 256
Registro Generale: 2204
Tipo di Atto: RESTRIZIONE DI BENI

- Iscrizione del 5 maggio 2021 Registro Particolare 991 Registro Generale 11698 Atto
Notarile Pubblico Ufficiale Viggiani Carlo Repertorio 56315 del 29 agosto 2001
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO Unità Negoziale:
Immobile in Castiglione Cosentino (CS) Catasto Fabbricati abitazione di tipo

economico Foglio 11 Particella 464 Subalterno 7; Soggetti a favore 1) CERVED GROUP X PENELOPE SPV srl via Vittorio Alfieri n° 1 Conegliano (TV) Codice Fiscale 04934510266, 2) BANCO DI NAPOLI S.P.A. Napoli Codice Fiscale 06385880635; Soggetti contro 1), nata il a (.....), Codice Fiscale, 2) I....., nato il a (...) Codice Fiscale

- Trascrizione del 27 marzo 2013 Registro Particolare 5586 Registro Generale 7880 ATTO TRA VIVI – CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO Trattasi di immobili ceduti al Comune di Castiglione Cosentino a seguito di Convenzione Edilizia di immobili derivanti da frazionamento della Particella 480 del Foglio 9. Gli immobili ceduti nell'atto in questione non riguardano gli immobili oggetto di pignoramento.

Deposito estratti catastali

Nella Certificazione Notarile Sostitutiva sono indicati i dati catastali attuali degli immobili pignorati, ma non sono allegate le Visure Catastali Attuali e le Visure Catastali Storiche.

Deposito Certificato Stato civile

Da un'analisi dei documenti all'interno del fascicolo telematico non risulta depositato il Certificato di Stato Civile dell'esecutato.

Il sottoscritto, tramite pec inviata il 19 ottobre 2023 al protocollo del Comune di Castiglione Cosentino in provincia di Cosenza ha richiesto il rilascio dei Certificati di Stato Civile degli esegutati e Il 23 novembre 2023, dopo sollecito telefonico del sottoscritto, l'ufficio Servizi Demografici del Comune di ha rilasciato:

- *Certificato Anagrafico di Stato Civile di*, nel quale si certifica che l'esecutato, nato a (...) il risulta CONIUGATO con a (...) il
- *Certificato di Residenza di*, nel quale si certifica che risulta iscritto all'indirizzo: corso n° (CS);
- *Certificato Storico di Residenza di*, nel quale si certifica che l'esecutato è residente nel Comune di dal per immigrazione dal Comune di (CS), all'indirizzo corso dal per variazione toponomastica;
- *Certificato Anagrafico di Stato Civile di*, nel quale si certifica che l'esecutata, nata a (.....) il, risulta CONIUGATA con a (...) il
- *Certificato di Residenza di*, nel quale si certifica che risulta iscritta all'indirizzo: corso n° (...);

- *Certificato Storico di Residenza di*, nel quale si certifica che l'esecutata è residente nel Comune di Castiglione Cosentino sin dalla nascita e ad oggi all'indirizzo corso dal, per variazione toponomastica;

Sempre in sede di controllo preliminare, per come richiesto dal Giudice esecutivo, il sottoscritto perito CTU ha richiesto al Comune di ed ha acquisito *Certificato di Matrimonio e 'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio*, sia di, che Su tali Certificati rilasciati è indicato che i suddetti hanno contratto matrimonio il in (...) e registrato Atto di Matrimonio n° ... P.... S.A anno; nell'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio di entrambi si rileva "NESSUNA ANNOTAZIONE".

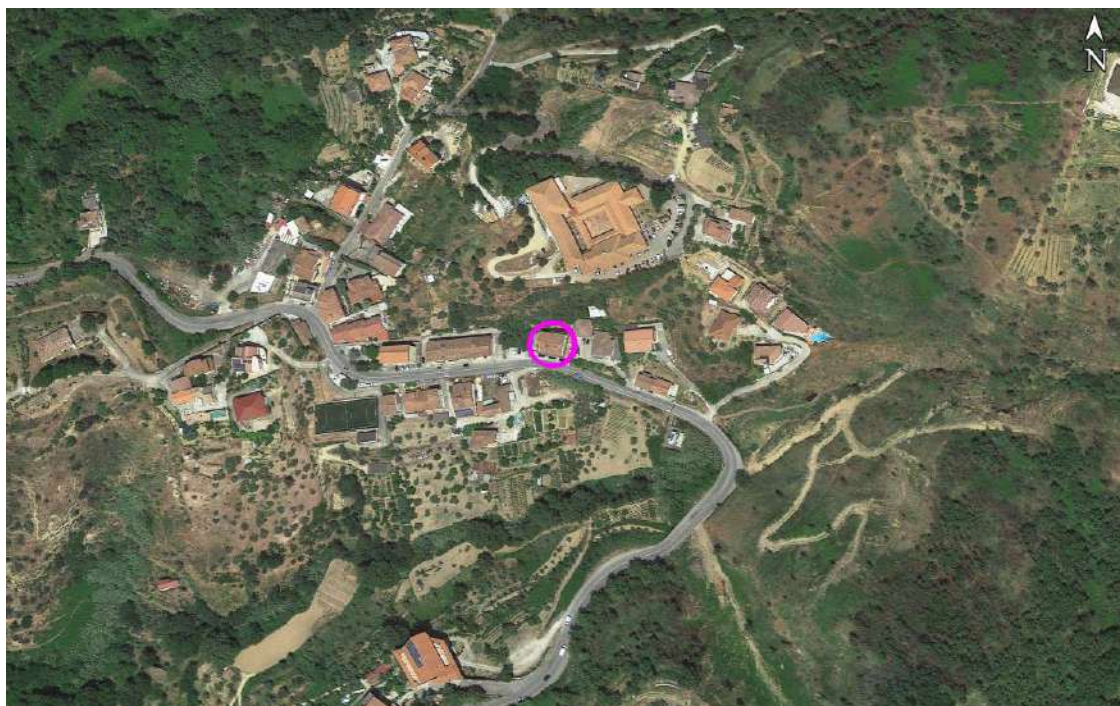
L'Atto di Pignoramento Immobiliare è stato notificato sia a, che a

Unità Negoziale n° 1

A nel Comune di Castiglione Cosentino (CS)

IMMOBILE 1

1) IDENTIFICAZIONE E RISULTANZE CATASTALI



L'immobile è censito all'Agenzia delle Entrate di Cosenza Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali Comune di Castiglione Cosentino (CS) al Foglio 11, Particella 464, Subalterno 1, Categoria C/2 magazzini e locali di deposito, Classe 2, Consistenza 61 mq, Superficie Catastale Totale 62 mq, Rendita Catastale euro 85,06.



L'immobile è un magazzino di un fabbricato di cinque piani fuori terra, all'interno di un contesto urbanizzato, nel rione Crocevia del Comune di Castiglione Cosentino (CS). All'immobile si accede attraverso saracinesca garage da S.P. 229, identificato alla Toponomastica comunale in corso Riccardo Marsico (già via Fontana); pertanto non risultano parti in comune con altre proprietà.

L'immobile confina:

- a nord con altra proprietà, di cui non risultano le specifiche catastali;
- ad ovest con altra proprietà, ovvero l' area condominiale esterna;
- a sud con la Strada Provinciale 229 corso Riccardo Marsico;
- ad est con altra particella catastale della stessa proprietà.

Rispetto alla planimetria catastale allo stato attuale vi sono variazioni di partizioni interne con diversa distribuzione di ambienti.

Per quel che riguarda la distribuzione e le dimensioni di ciascun ambiente si rimanda all'allegato elaborato grafico.

2) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile, oggetto del pignoramento, è un magazzino al piano terra di un edificio esternamente in discrete condizioni, di cinque piani fuori terra.



Dal rilievo eseguito, durante le operazioni peritali, la distribuzione degli interni si sviluppa su un livello e consta: di un ambiente (ambiente 1) ben rifinito adiacente alla saracinesca di entrata con vetrina in profilati in ferro, con controsoffitto e corpi illuminanti incassati nel controsoffitto.



Sul lato opposto dell'entrata dell'ambiente 1 vi è un piccolo disimpegno, attraverso il quale si accede a un bagno, completo di sanitari e ben rifinito, e ad un altro ambiente (ambiente 2),

dove vi è un banco attrezzature e dove sono depositati una serie di attrezzi. L'altezza dell'ambiente 1 è di 2,50 m, del WC è di 2,65 m e dell'ambiente 2 è di 3,90 m.



In fondo all'ambiente 2 sul lato est vi è porta, che da accesso ad altro sub.

L'immobile, per le dimensioni e per l'unico accesso, non è divisibile in lotti; pertanto il lotto è unico.

All'interno sostanzialmente il magazzino per l'ambiente 1 ed il WC è in ottime condizioni, per le sue rifiniture, pavimenti, tinteggiatura, serramenti; per l'ambiente 2 in buone condizioni, risulta pavimentato e tinteggiato. L'ambiente 1 appare in disuso, mentre l'ambiente è utilizzato a deposito dall'esecutato, come lo stesso dichiara.

Si trova in:

- Comune: Castiglione Cosentino (CS)
- indirizzo: S.P. 229 corso Riccardo Marsico n° 3.8;
- Piani calpestabili: Piano terra;

così composto:

- Ambiente 1 di 17,43 mq calpestabili;
- Disimpegno di 1,25 mq calpestabili;
- WC 1 di 3,21 mq calpestabili;
- Ambiente 2 di 37,61 mq calpestabili;

Il tutto per una superficie totale lorda commerciabile di mq 67,58.

Il bene in oggetto, come detto, è posto al piano terra di un fabbricato costruito in cemento armato il 1973, come risulta da documentazione rinvenuta presso gli uffici comunali, in particolare Licenza di Costruzione n° 16 del 02/05/1973.

Come già detto il palazzo all'esterno presenta un discreto stato di conservazione ed è situato all'interno di una zona urbanizzata residenziale, commerciale, servita da servizi, a 1,00 Km dal Centro di Castiglione Cosentino.



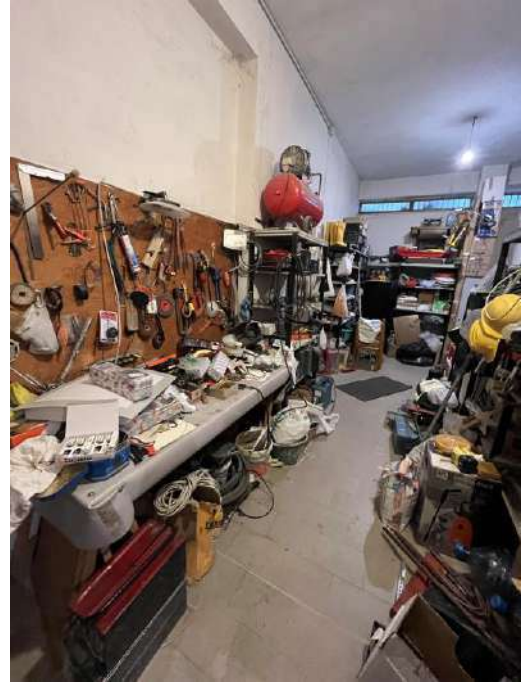
In prossimità del sito dell'immobile corso Marsico – Rione Crocevia sono presenti attività commerciali (bar, ferramenta, pneumatici) insediamenti di impianti sportivi, è presente nei pressi una RSA; poi, come detto, è vicino al Centro, dove vi è il Municipio, la Guardia Medica, altre attività commerciali, la piscina comunale ed anche le scuole.

Sostanzialmente l'area urbana è dotata di servizi standard urbanistici essenziali.

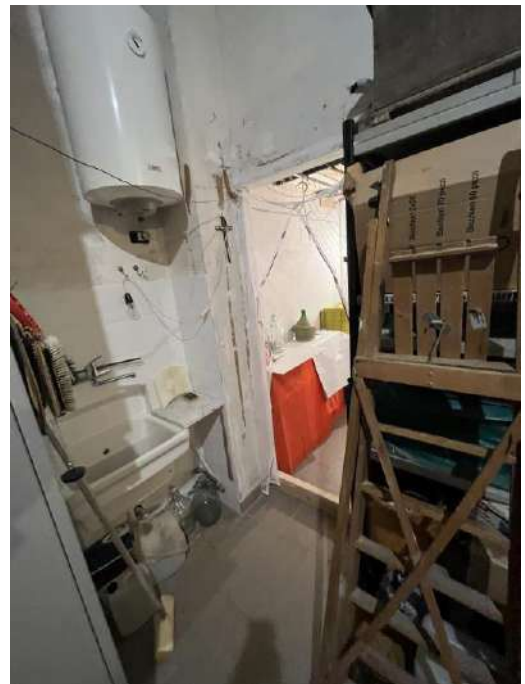
Il magazzino al suo interno è pavimentato, intonacato e tinteggiato, con vetrina di ingresso, con WC completo di impianto idrico-sanitario, con impianto elettrico funzionante, anche se nell'ambiente 1 i punti luce non sono incastonati alla parete.

A quel che si vede l'immobile è in disuso, ad eccezione dell'ambiente 2, dove è evidente un deposito con banco attrezzi, che saltuariamente utilizza il signor, come tra l'altro lo stesso dichiara.

L'accesso è unico ed avviene dall'esterno S.P. 229 corso Riccardo Marsico n° 38.



I pavimenti sono in graniglia nell'ambiente 1, mentre in gres monocolore negli altri ambienti e sono fuggati. Le partizioni interne sono in tramezzature intonacate e tinteggiate, così come le tamponature perimetrali.



La saracinesca di ingresso è in ferro; al momento del sopralluogo non è stato messo in funzione, in quanto l'accesso è avvenuto dal retro. Le porte interne, tutte complete di maniglie, sono tamburate lisce in noce tanganica. Per quanto riguarda gli impianti l'immobile è dotato di tutti gli allacci idrici, completo dei terminali idrosanitari e rubinetterie perfettamente funzionanti. L'impianto elettrico, come detto, è funzionante e i corpi illuminanti sono presenti nell'ambiente 1 e nel WC, mentre nell'ambiente 2 è soltanto una lampadina. L'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento, l'impianto dell'acqua calda avviene tramite scaldabagno.

Questo lo stato dei luoghi e lo stato attuale.

C'è da evidenziare che l'immobile non è suddivisibile in lotti, come già specificato, e che è intestato a persone fisiche, pertanto non è soggetto ad IVA.

3) DATA INIZIO COSTRUZIONE

Il bene oggetto del pignoramento fa parte di un fabbricato, con magazzini al piano terra ed unità abitative ai piani superiori, di cui è stata rilasciata dal Comune di Castiglione Cosentino la Licenza di Costruzione n° 16 del 18 maggio 1973.

Il Collaudo statico, redatto in data 17 giugno 1986, è stato depositato presso l'ufficio del genio Civile di Cosenza il 17 giugno 1986 n° 11249.

4) NOTIZIE RELATIVE ALLA SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA

Su richiesta, tramite pec del 17 ottobre 2023, all'Ufficio Urbanistico del Comune di Castiglione Cosentino di accesso formale a documenti amministrativi dell'immobile; il 3 novembre sono stati versati i diritti di segreteria. Non avendo ricevuto alcuna notizia, il sottoscritto Perito CTU si è recato in data 9 novembre 2023 presso lo stesso ufficio competente per visionare progetti e documentazione inerente la costruzione. Dopo aver rinvenuto documentazione di interesse e visionato il fascicolo, sono state rilasciate copie degli atti amministrativi, rimandando a successiva comunicazione, tramite pec, previo approfondimento presso gli archivi urbanistici comunali, altra documentazione inerente. L'Ufficio Tecnico - Settore Urbanistica – Ambiente – Territorio del Comune di Castiglione Cosentino il giorno stesso ha rilasciato in presenza al sottoscritto CTU e poi ha trasmesso in data 17 novembre 2023, tramite pec, copie di atti amministrativi e documentazione progettuale, in particolare:

- Licenza di Costruzione registrata il 26 marzo 1973 n° protocollo 844 e rilasciata il 18 maggio 1973 al n° 16;
- Deposito opere strutturali al Genio Civile di Cosenza il 24 luglio 1973 protocollo n° 16449;
- Relazione Tecnica ed elaborati grafici di progetto datati 24 marzo 1973 (planimetria, piante, sezioni e prospetti);
- Relazione a Struttura Ultimata (non è indicata la data);
- Collaudo Statico del 17 giugno 1986, depositato al Genio Civile di Cosenza il 17 giugno 1986 n° 11249;
- Domanda di Condono Edilizio del 30 settembre 1986 n° di protocollo 316;
- Allegati alla Domanda di Condono: Relazione Descrittiva delle opere abusive, disegni, allegato fotografico, Perizia Giurata, Certificato di Idoneità Statica, copia dei pagamenti di oblazione);
- Atto di Compravendita dell'8 marzo 1988 tra i signor ██████████ (parte venditrice) e il signor (parte acquirente) coniugato con la signora in

comunione di beni. Oggetto della compravendita appartamento al terzo piano e piano mansarda, censiti al Catasto in Foglio 11 Particella 464 rispettivamente sub 6 e sub 7.

- Documentazione integrativa per chiusura Domanda di Condono;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n° 172/86 del 5 novembre 1997;
- Certificato di Abitabilità e Agibilità del 16 dicembre 1997 protocollo n° 6512.

La Licenza Edilizia n° 16 del 1973 è stata rilasciata al costruttore e i relativi disegni di progetto riportano un edificio ad un piano seminterrato, tre piani ed un piano sottotetto; nella Relazione Tecnica si riferisce di una costruzione a tre piani oltre il seminterrato. Nel Deposito al Genio Civile si descrive la costruzione come fabbricato a tre piani, oltre il seminterrato. Nella Relazione a struttura Ultimata si descrive il fabbricato composto da 4 piani, di cui uno seminterrato, oltre ad un piano di sottotetto. Anche nel Certificato di Collaudo si fa riferimento ad un fabbricato costituito da tre piano oltre il piano sottotetto ed il piano seminterrato. La Domanda di Condono è stata presentata dall'allora proprietario e l'oggetto dell'abuso era l'aver realizzato l'intero quarto piano (il piano sottotetto) adibito a mansarda abitabile, non prevista nella citata Licenza di Costruzione 16 del 18 maggio 1973. La Concessione Edilizia in Sanatoria n° 172/86 relativa, come detto , ai lavori di costruzione in difformità alla Licenza Edilizia n° 16/73 è stata rilasciata il 21 ottobre 1997 ai signori e, nel frattempo divenuti nuovi proprietari con Atto di Compravendita del 1988.

A seguito di visione e studio dei documenti reperiti, ad oggi la situazione urbanistica ed edilizia dell'immobile oggetto di pignoramento è di rilascio di Certificato di Abitabilità e Agibilità del 16 dicembre 1997, che si riferisce ai locali oggetto di sanatoria, ovvero solo all'immobile sito al quarto piano della costruzione censito al Catasto in Foglio 11, Particella 464 sub 7; da allora il Comune di Castiglione Cosentino non ha avuto più alcuna informazione sull'immobile.

5) CONFORMITA' O DIFFORMITA' ALLA CONCESSIONE EDILIZIA, AI DATI CATASTALI. EVENTUALI ATTIVITÀ DI CONDONO EDILIZIO, DI ACCATASTAMENTO, DI VARIAZIONE, DI AGGIORNAMENTO O DI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE. EVENTUALI ATTIVITA' SVOLTE DAL CONSULENTE.

Il comune di Castiglione Cosentino ha fornito, tra gli altri, l'elaborato pianta del piano seminterrato del progetto originario dell'immobile; rispetto a tale elaborato allo stato attuale e di fatto risultano discordanze, in quanto originariamente l'intero piano seminterrato era un unico locale e quindi non era suddiviso in più magazzini. Pertanto all'interno l'immobile 1 risulta difforme al progetto depositato in Comune. Inoltre da quanto rinvenuto dagli atti amministrativi non risulta il Certificato di Agibilità dell'immobile 1.

Per tali difformità e per ottenere il Certificato di Agibilità per il solo immobile 1 si stima un costo di € 3.000,00 per la regolarizzazione al Comune.

Al livello catastale l'intero piano terra/seminterrato risulta suddiviso in tre magazzini, ovvero in tre sub separati tra loro.

L'immobile 1 presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza Ufficio Territorio Servizi Catastali è accatastato al Comune di Castiglione Cosentino al Foglio di mappa 11 Particella 464 Subalterno 1, la cui planimetria, presentata l'8 maggio 1985, risulta difforme al rilievo dello stato attuale ed all'ultimo progetto depositato in Comune. Pertanto è necessario presentare nuova istanza al Catasto e presentare nuova planimetria.

Per la presentazione di tale istanza si stima un costo di € 1.500,00.

Per maggiore dettagli si rimanda alla pianta di rilievo dello stato attuale ed alle planimetrie catastali, che si allegano.

Nessuna attività è stata svolta dal consulente.

6) DATI RELATIVI ALLA PROPRIETA' IMMOBILE 1

Il debitore è proprietario dell'immobile 1 in misura rispettivamente di 1/1 in forza del seguente titolo:

- quota 1/1 Piena Proprietà in virtù di ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA trascritto l'8 luglio 1986 Registro Particolare 133166 Registro Generale 12756. Atto Notaio Stefania Lanzillotti di Spezzano della Sila (CS) del 3 luglio 1986, a favore (acquirente), nato il C.F., contro (venditore), nato a (...) il C.F., e nato a (...) il C:F

L'esecutato all'atto di notifica del pignoramento avvenuto il 10 febbraio 2023 era proprietario esclusivo dell'immobile.

7) VERIFICA DELLA RISPONDENZA DEI DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO CON QUELLI RISULTANTI DAGLI ATTI E INDICAZIONE DEI VINCOLI PREGIUDIZIEVOLI CHE GRAVANO SULL'IMMOBILE 1

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi.

Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile:

tipo: ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;

trascritto in data: 8 luglio 1986;

Notaio Lanzillotti Stefania del 3 luglio 1986;

al Registro Particolare: 133166;

al Registro Generale 12756;

tipo: IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA VOLONTARIA;

iscritto in data: 8 luglio 1986;

Notaio Lanzillotti Stefania del 3 luglio 1986;

al Registro Particolare: 8703;

al Registro Generale 12757;

tipo: IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART. 77 DPR 29/09/1973 NUM. 602

iscritto in data: 10 novembre 2009;

al Registro Particolare: 6484;

al Registro Generale 35531;

pubblico ufficiale: EQUITALIA E.T.R. s.p.a. Repertorio 7579/34 del 6 novembre 2009;

Immobile: Magazzino Foglio 11 Particella 464 Subalterno 1

Soggetto a favore: EQUITALIA E.T.R. s.p.a. via XXIV Maggio 47 COSENZA C.F.

12158250154 Soggetto contro:, nato a il
C.F.

Documenti successivi correlati:

ANNOTAZIONE presentata il 23 maggio 2023

Registro Particolare: 3075

Registro Generale: 16880

Tipo di Atto: CANCELLAZIONE TOTALE

tipo: IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

iscritto in data: 19 aprile 2012;

al Registro Particolare: 827;

al Registro Generale 10418;

pubblico ufficiale: TRIBUNALE Repertorio 1380/2012 del 28 marzo 2012;

Immobili siti in Castiglione Cosentino (CS), Spezzano della Sila (CS), tra cui IMMOBILE 1

Foglio 11 Particella 464 Subalterno 1;

Soggetto a favore: BANCA CARIME s.p.a COSENZA C.F. 13336590156;

Soggetti contro (per l'IMMOBILE 1):, nato il
C.F. in quota 1/1

Documenti successivi correlati:

ANNOTAZIONE presentata il 28 gennaio 2013

Registro Particolare: 256

Registro Generale: 2204

Tipo di Atto: RESTRIZIONE DI BENI

tipo: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

trascritto in data: 7 dicembre 2018;

al Registro Particolare: 24694;
al Registro Generale 31702;
pubblico ufficiale: TRIBUNALE Repertorio 2387/2018 del 25 ottobre 2018;
Immobili siti in Castiglione Cosentino (CS), Spezzano della Sila (CS), tra cui IMMOBILE 1
Foglio 11 Particella 464 Subalterno 1;
Soggetto a favore: UBI BANCA s.p.a BERGAMO C.F. 03053920165;
Soggetti contro (per l'IMMOBILE 1):, nato a il
C.F. in quota 1/1

8) DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE 1

L'immobile viene valutato con il metodo della stima sintetica, prendendo in considerazione come parametro tecnico la superficie lorda dell'immobile. Da indagini di mercato effettuate dal sottoscritto e tenendo conto dei valori indicati sul sito dell'Agenzia delle Entrate, si è valutato che i prezzi di vendita unitari di immobili in quella zona del comune di Castiglione Cosentino (commerciali), aventi proprietà intrinseche ed estrinseche simili a quello oggetto di stima, oscillano fra i 335,00 €/mq e i 485,00 €/mq. La forbice così ampia è giustificata dall'attuale mercato immobiliare e dalla diversità delle tipologie costruttive. Tuttavia si ritiene giusto considerare il valore medio alto, visto lo stato di conservazione e di uso del magazzino, vista anche l'accessibilità su strada principale e la zona in cui ricade l'immobile e visto infine che l'immobile 1 è suddiviso in tre ambienti, di cui un ambiente in buone condizioni con vetrina di ingresso e controsoffitto, un WC in ottime condizioni e un altro ambiente come retrobottega. Pertanto il valore equo è di 450,00 euro/mq per la superficie abitabile commerciale.

VALORE DELL'IMMOBILE 1

Dai valori ottenuti e dalle superfici commerciali si ricava il seguente valore venale dell'immobile:

67,58 x 450,00 = Euro 30.411,00

TOTALE Euro 30.411,00

*Il bene è indiviso quindi il valore della quota pignorata è pari a: 30.411,00 x 1/1 =
= Euro 30.411,00*

PROSPETTO RIASSUNTIVO - ADEGUAMENTO E CORREZIONI DI STIMA

COMUNE	Castiglione Cosentino (CS)
INDIRIZZO	Corso Riccardo Marsico n° 38

IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Foglio 11 Particella 464 Subalterno 1
DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI	Magazzino al piano terra
EVENTUALI DIFFERENZE CON GLI IDENTIFICATIVI CATASTALI	- € 1.500,00
LIMITAZIONI LEGALI, ENFIUTESI, IPOTECHE, PRIVILEGI, SERVITÙ, VINCOLI REALI DI OGNI GENERE, VINCOLI LOCATIVI INSISTENTI SUI BENI PIGNORATI	Non esiste alcuno dei vincoli previsti dal presente quesito.
RIDUZIONE DEL VALORE DEL MERCATO PRATICATA PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO: riduzione del 5%	- € 1.520,55
ONERI E SPESE TECNICHE DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E DI SANATORIE PER DIFFORMITA' ED ABUSI	- € 3.000,00
COSTO EVENTUALI DEMOLIZIONI PER RIPRISTINO ABUSI O DIFFORMITA'	Le difformità si possono sanare in Edilizia Libera
STATO D'USO E DI MANUTENZIONE:	Ad oggi l'immobile non ha bisogno di particolare manutenzione
STATO DI POSSESSO	Immobile in uso dell'esecutato
PREZZO DI STIMA ADEGUATO E CORRETTO	€ 24.390,45

9) FORMAZIONE DEI LOTTI

L'immobile non è suddivisibile in lotti

10) NOTIZIE RELATIVE ALLO STATO DI POSSESSO DEL BENE, STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE E EVENTUALI VICOLI E CANONI LOCATIVI

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità dell'esecutato ed in uso dello stesso.

Nei momenti di sopralluogo era presente soltanto l'esecutato, soggetto non particolarmente sensibile, a giudicare dall'aspetto esteriore.

11) NOTIZIE RELATIVE ALL'ESISTENZA SUI BENI PIGNORATI DI EVENTUALI VINCOLI ARTISTICI, STORICI O ALBERGHIERI, NONCHÉ L'EVENTUALE

ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI (DIRITTI DI SUPERFICIE O SERVITÙ PUBBLICHE) O DI USI CIVICI E L'ASSEGNAZIONE DELL'ABITAZIONE LIMITAZIONI LEGALI, VINCOLI INIBITORI TUTORI O REALI DI OGNI GENERE

Non esiste alcuno dei vincoli previsti dal presente quesito, in particolare vincoli inibitori e tutori a norma di Legge, così come da titoli urbanistici, che si allegano.

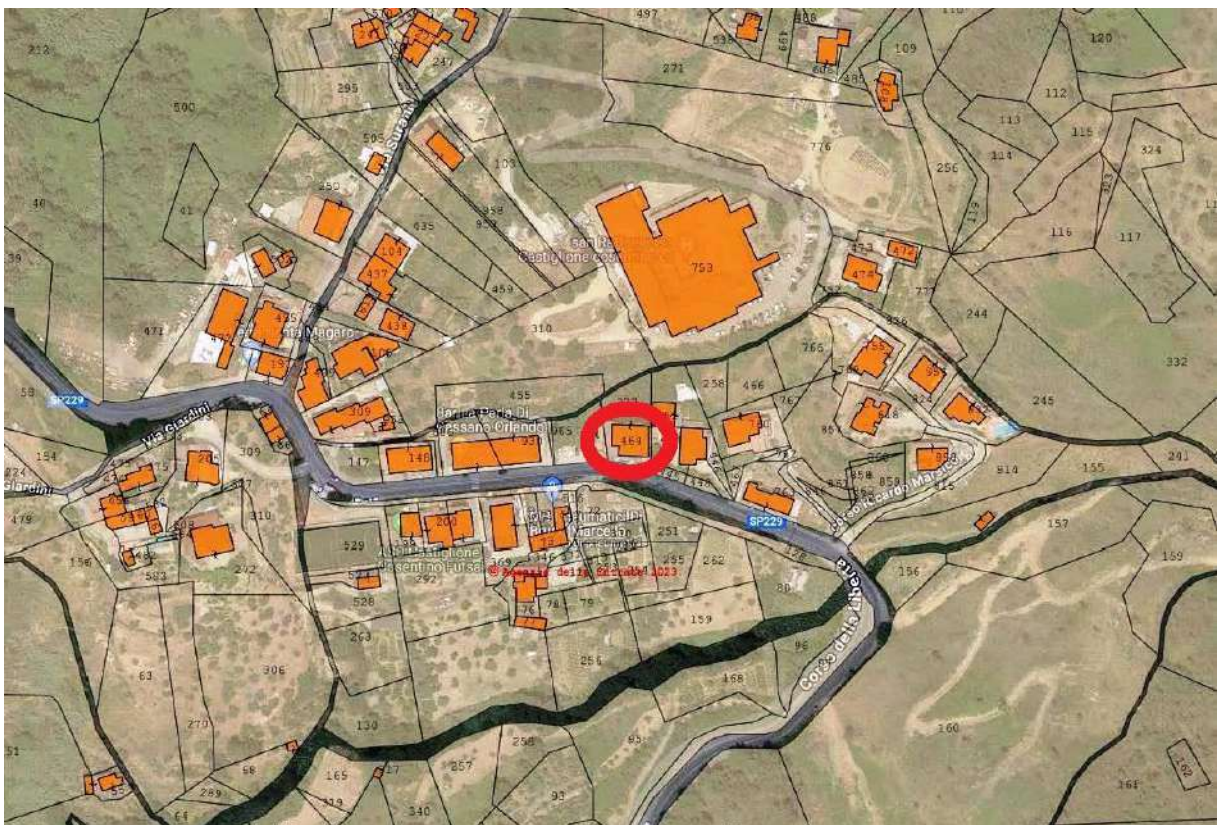
12) EVENTUALE PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITA' SUI BENI PIGNORATI

Non esiste procedura espropriativa per pubblica utilità sul bene pignorato.

13) REGIME FISCALE CUI VERRA' ASSOGGETTATO L' EVENTUALE DECRETO DI TRASFERIMENTO DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA

Il bene è soggetto a imposta di registro, in quanto proprietà di persone fisiche.

14) PLANIMETRIA, PIANTE DELL' IMMOBILE E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

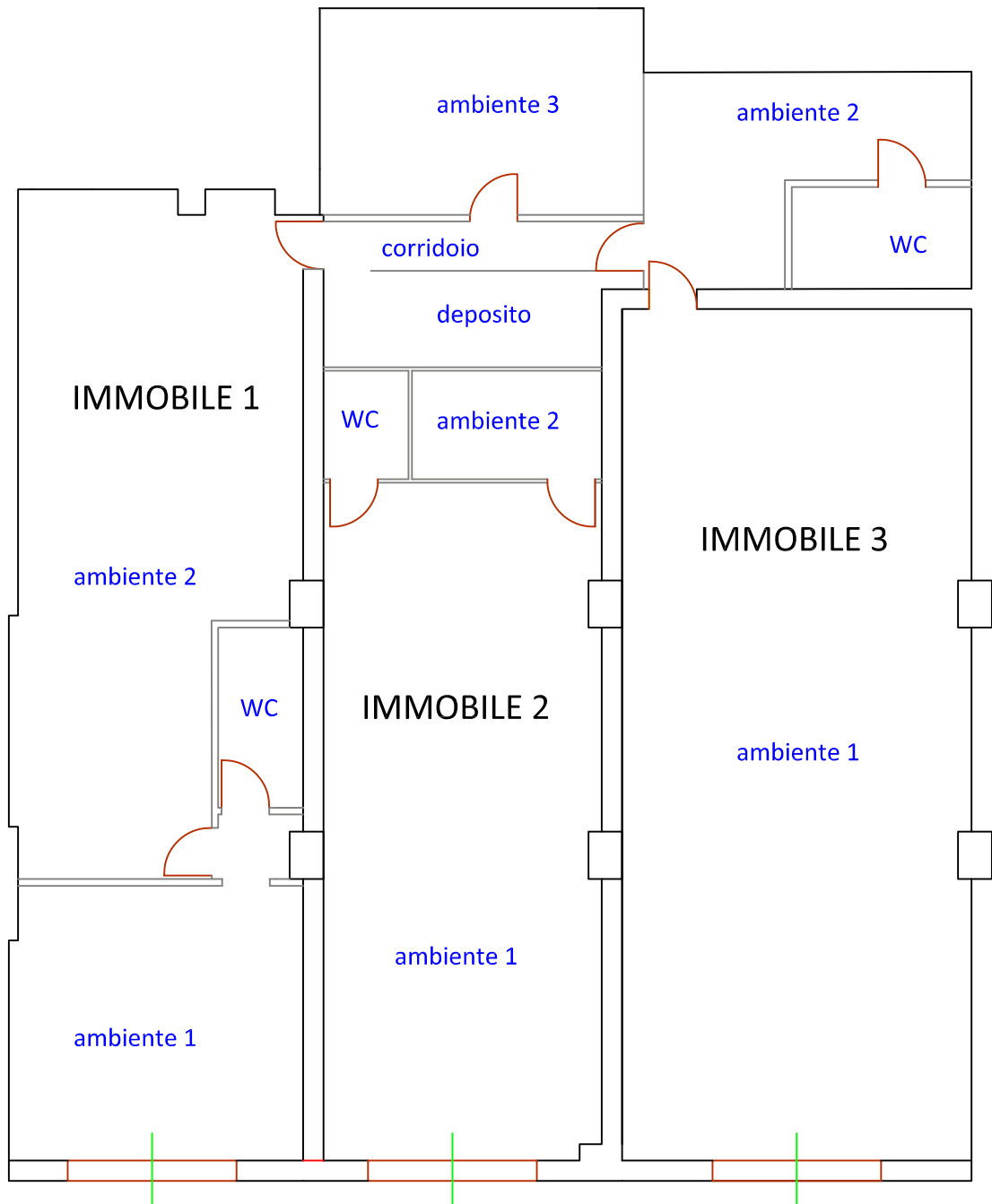


UNITA' NEGOZIALE 1

IMMOBILE 1: Foglio 11 Particella 464 sub 1

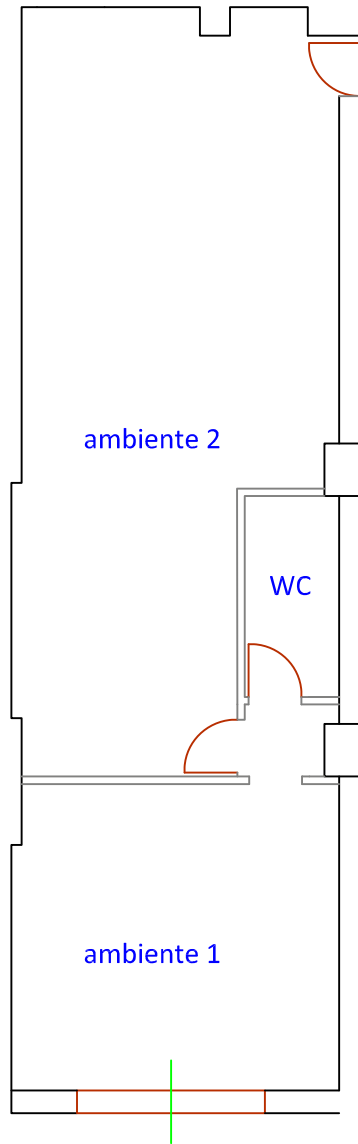
IMMOBILE 2: Foglio 11 Particella 464 sub 2

IMMOBILE 3: Foglio 11 Particella 464 sub 3

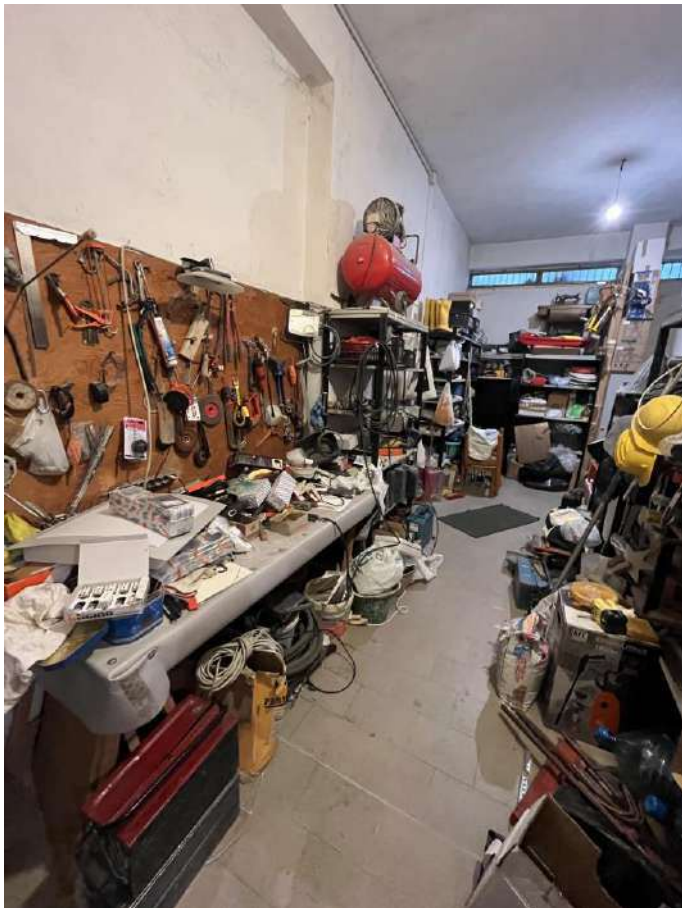


scala 1:100

IMMOBILE 1



scala 1:100



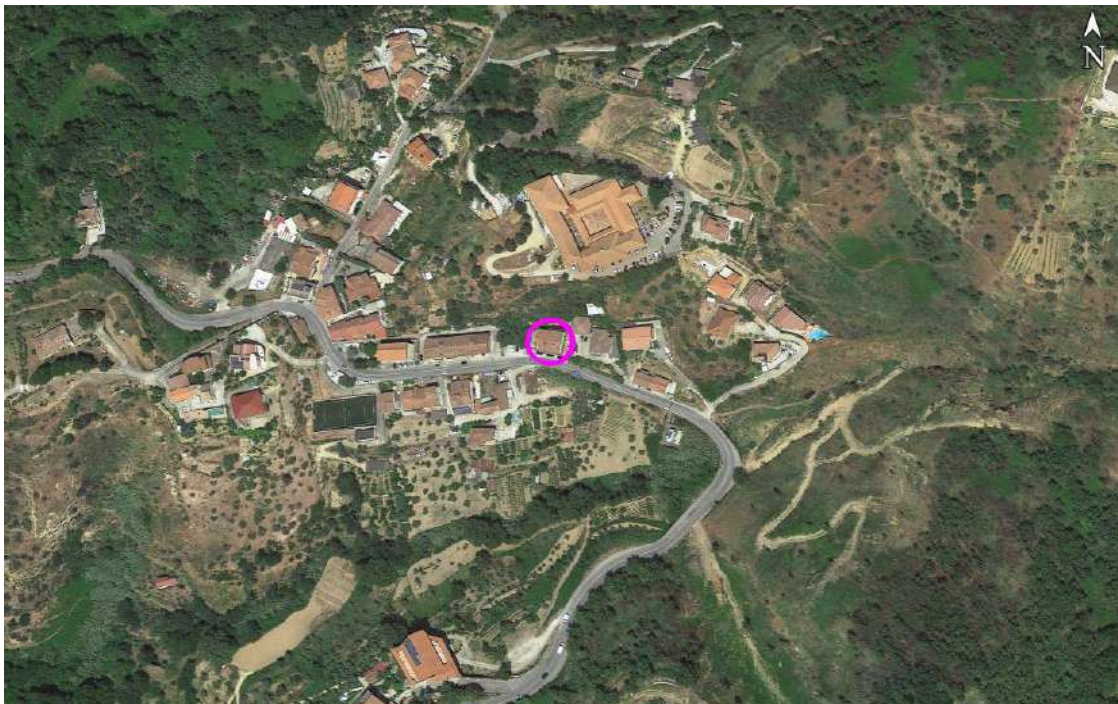


Unità Negoziale n° 1

A nel Comune di Castiglione Cosentino (CS)

IMMOBILE 2

1) IDENTIFICAZIONE E RISULTANZE CATASTALI



L'immobile è censito all'Agenzia delle Entrate di Cosenza Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali Comune di Castiglione Cosentino (CS) al Foglio 11, Particella 464, Subalterno 2, Categoria C/2 magazzini e locali di deposito, Classe 2, Consistenza 65 mq, Superficie Catastale Totale 62 mq, Rendita Catastale euro 90,64.



L'immobile è un magazzino di un fabbricato di cinque piani fuori terra, all'interno di un contesto urbanizzato, nel rione Crocevia del Comune di Castiglione Cosentino (CS). All'immobile si accede attraverso saracinesca garage da S.P. 229, identificato alla Toponomastica comunale in Corso Riccardo Marsico (già via Fontana) n° 36; pertanto non risultano parti in comune con altre proprietà.

L'immobile confina:

- a nord con terrapieno;
- ad ovest con altra particella catastale della stessa proprietà;
- a sud S.P. 229 corso Riccardo Marsico;
- ad est con altra particella catastale della stessa proprietà.

Rispetto alla planimetria catastale allo stato attuale vi sono variazioni di partizioni interne con diversa distribuzione di ambienti.

Per quel che riguarda la distribuzione e le dimensioni di ciascun ambiente si rimanda all'allegato elaborato grafico.

2) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

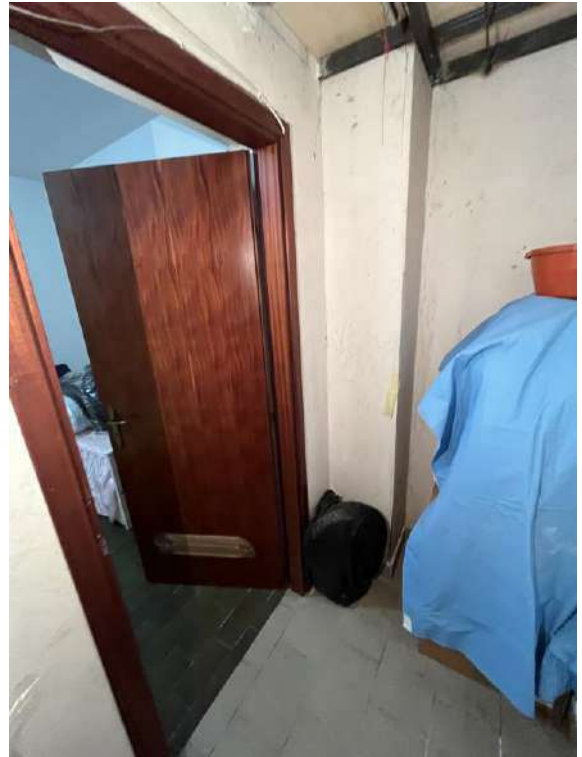
L'immobile, oggetto del pignoramento, è un magazzino al piano terra di un edificio esternamente in discrete condizioni, di cinque piani fuori terra.



Dal rilievo eseguito, durante le operazioni peritali, la distribuzione degli interni si sviluppa su un livello e consta: di un ambiente (ambiente 1) di sufficienti condizioni, adiacente alla saracinesca di entrata elettronica.



Sul lato opposto dell'entrata dell'ambiente 1, separati da profilati in alluminio, vi sono due ambienti, uno il bagno e l'altro un piccolo ambiente (ambiente 2). L'altezza utile dell'ambiente 1 è di 3,85 m, mentre quella del WC e dell'ambiente 2 è di circa 2,30. Lo spazio in altezza di circa 1,50 m tra i soffitti del WC, dell'ambiente 2 e dell'ambiente 1 è adibito a deposito.



Ci sono poi altri ambienti, che non sono collegati con quelli appena descritti, ma sono collegati con altri subalterni, in particolare il subalterno 1 (immobile 1) ed il subalterno 3

(immobile 3). Questi ambienti sono un deposito, un corridoio ed una camera (ambiente 3), quest'ultima arredata a soggiornino o camera da letto, anche se con molto disordine.

Vista l'attuale suddivisione di interni se gli ultimi ambienti descritti (deposito, corridoio e ambiente 3) rimangono collegati ad uno dei subalterni adiacenti, **l'immobile, per le dimensioni e per gli attuali tre accessi, sarebbe divisibile in lotti; in particolare due lotti.**

All'interno sostanzialmente il magazzino è in sufficienti condizioni, necessita di una pulizia generale e di una ripresa di tinteggiatura, risulta pavimentato e tinteggiato; appare in disuso, evidenti sono i materiali depositati senza alcun ordine. L'esecutato dichiara che un tempo parte dell'immobile, ovvero l'ambiente 1, il WC e l'ambiente 2, era utilizzato ad uso di attività commerciale di tipo gommista, con l'ambiente 2 che era adibito a piccolo ufficio per l'attività, e l'altra parte dell'immobile, il deposito, il corridoio e la camera è sempre stata separata dall'attività suddetta.

Si trova in:

- Comune: Castiglione Cosentino (CS)
- indirizzo: S.P. 229 corso Riccardo Marsico n° 36;
- Piani calpestabili: Piano terra;

così composto:

- Ambiente 1 di 40,68 mq calpestabili;
- Ambiente 2 di 4,48 mq calpestabili;
- WC 1 di 2,00 mq calpestabili;
- Deposito di 6,01 mq calpestabili;
- Corridoio di 3,37 mq calpestabili;
- Ambiente 3 di 14,58 mq calpestabili.

Il tutto per una superficie totale lorda commerciabile di mq 79,06.

Il bene in oggetto, come detto, è posto al piano terra di un fabbricato costruito in cemento armato il 1973, come risulta da documentazione rinvenuta presso gli uffici comunali, in particolare Licenza di Costruzione n° 16 del 02/05/1973.

Come già detto il palazzo all'esterno presenta un discreto stato di conservazione ed è situato all'interno di una zona urbanizzata residenziale, commerciale, servita da servizi, a 1,00 Km dal Centro di Castiglione Cosentino.



In prossimità del sito dell'immobile corso Marsico – Rione Crocevia sono presenti attività commerciali (bar, ferramenta, pneumatici) insediamenti di impianti sportivi, è presente nei pressi una RSA; poi, come detto, è vicino al Centro, dove vi è il Municipio, la Guardia Medica, altre attività commerciali, la piscina comunale ed anche le scuole.

Sostanzialmente l'area urbana è dotata di servizi standard urbanistici essenziali.

Il magazzino al suo interno è pavimentato, intonacato e tinteggiato, con WC completo di impianto idrico-sanitario, con impianto elettrico funzionante.

A quel che si vede l'immobile, soprattutto la parte, un tempo utilizzata ad attività commerciale, è in disuso, come tra l'altro lo stesso dichiara, e, come detto, è evidente il deposito di materiali senza un ordine preciso. L'altra parte di immobile (il deposito, il corridoio e la camera), collegata, oltre che con il subalterno 1 (immobile 1), anche con il subalterno 3 (immobile 3), dove ci sono ambienti adibiti a cucina e bagno. Da quel che si vede, sembrerebbe che tra questi ambienti collegati sia stato creato un alloggio adibito ad abitazione oppure a tavernetta. A tal proposito l'esecutato dichiara che tali locali sono ad uso dello stesso.

L'accesso per la prima parte di immobile (ambiente 1, WC e ambiente 2) è unico ed avviene dall'esterno S.P. 229 corso Riccardo Marsico n° 36; mentre per l'altra parte di immobile (deposito, corridoio e ambiente 3) gli accessi sono due e laterali, uno dal subalterno 1 e l'altro dal subalterno 3.

I pavimenti sono in gres monocolore e sono fugati. Le partizioni interne sono in tramezzature intonacate e tinteggiate tra la prima parte di immobile e l'altra ed anche per l'ambiente 3; mentre la ripartizione della prima parte dell'immobile tra l'ambiente 1, il bagno e l'ambiente 2

sono in profilati metallici. Anche le tamponature perimetrali sono intonacate e tinteggiate. Le pareti che separano l'ambiente 1 dall'ambiente 2 sono vetrate.

La saracinesca di ingresso è in ferro con avvolgibile elettronico. Le porte interne, tutte complete di maniglie, sono tamburate lisce in noce tanganica tra il corridoio ed i subalterni e tra il corridoio e l'ambiente 3; mentre quelle nella prima parte dell'immobile, ovvero tra l'ambiente 1 ed il bagno è in profilato in alluminio e tra l'ambiente 1 e l'ambiente 2 in profilato in alluminio vetrato. Per quanto riguarda gli impianti l'immobile è dotato di tutti gli allacci idrici, completo dei terminali idrosanitari e rubinetteria. L'impianto elettrico, come detto è funzionante e i corpi illuminanti sono presenti negli ambienti. L'immobile 2 non è dotato di impianto di riscaldamento, l'impianto dell'acqua calda avviene tramite scaldabagno.

Questo lo stato dei luoghi e lo stato attuale.

C'è da evidenziare che l'immobile è suddivisibile in lotti, come già specificato, e che è intestato a persona fisica, pertanto non è soggetto ad IVA.

3) DATA INIZIO COSTRUZIONE

Il bene oggetto del pignoramento fa parte di un fabbricato, con magazzini al piano terra ed unità abitative ai piani superiori, di cui è stata rilasciata dal Comune di Castiglione Cosentino la Licenza di Costruzione n° 16 del 18 maggio 1973.

Il Collaudo statico, redatto in data 17 giugno 1986, è stato depositato presso l'ufficio del genio Civile di Cosenza il 17 giugno 1986 n° 11249.

4) NOTIZIE RELATIVE ALLA SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA

Su richiesta, tramite pec del 17 ottobre 2023, all'Ufficio Urbanistico del Comune di Castiglione Cosentino di accesso formale a documenti amministrativi dell'immobile; il 3 novembre sono stati versati i diritti di segreteria. Non avendo ricevuto alcuna notizia, il sottoscritto Perito CTU si è recato in data 9 novembre 2023 presso lo stesso ufficio competente per visionare progetti e documentazione inerente la costruzione. Dopo aver rinvenuto documentazione di interesse e visionato il fascicolo, sono state rilasciate copie degli atti amministrativi, rimandando a successiva comunicazione tramite pec, previo approfondimento presso gli archivi urbanistici comunali, altra documentazione inerente. L'Ufficio Tecnico - Settore Urbanistica – Ambiente – Territorio del Comune di Castiglione Cosentino lo stesso giorno ha rilasciato in presenza al sottoscritto CTU e poi ha trasmesso il 17 novembre, tramite pec, copie di atti amministrativi e documentazione progettuale, in particolare:

- Licenza di Costruzione registrata il 26 marzo 1973 n° protocollo 844 e rilasciata il 18 maggio 1973 al n° 16;
- Deposito opere strutturali al Genio Civile di Cosenza il 24 luglio 1973 protocollo n° 16449;

- Relazione Tecnica ed elaborati grafici di progetto datati 24 marzo 1973 (planimetria, piante, sezioni e prospetti);
- Relazione a Struttura Ultimata (non è indicata la data);
- Collaudo Statico del 17 giugno 1986, depositato al Genio Civile di Cosenza il 17 giugno 1986 n° 11249;
- Domanda di Condono Edilizio del 30 settembre 1986 n° di protocollo 316;.
- Allegati alla Domanda di Condono: Relazione Descrittiva delle opere abusive, disegni, allegato fotografico, Perizia Giurata, Certificato di Idoneità Statica, copia dei pagamenti di oblazione);
- Atto di Compravendita dell'8 marzo 1988 tra i signori [REDACTED] (parte venditrice) e il signor (parte acquirente) coniugato con la signora in comunione di beni. Oggetto della compravendita appartamento al terzo piano e piano mansarda, censiti al Catasto in Foglio 11 Particella 464 rispettivamente sub 6 e sub 7.
- Documentazione integrativa per chiusura Domanda di Condono;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n° 172/86 del 5 novembre 1997;
- Certificato di Abitabilità e Agibilità del 16 dicembre 1997 protocollo n° 6512.

La Licenza Edilizia n° 16 del 1973 è stata rilasciata al costruttore e i relativi disegni di progetto riportano un edificio ad un piano seminterrato, tre piani ed un piano sottotetto; nella Relazione Tecnica si riferisce di una costruzione a tre piani oltre il seminterrato. Nel Deposito al Genio Civile si descrive la costruzione come fabbricato a tre piani, oltre il seminterrato. Nella Relazione a struttura Ultimata si descrive il fabbricato composto da 4 piani, di cui uno seminterrato, oltre ad un piano di sottotetto. Anche nel Certificato di Collaudo si fa riferimento ad un fabbricato costituito da tre piano oltre il piano sottotetto ed il piano seminterrato. La Domanda di Condono è stata presentata dall'allora proprietario e l'oggetto dell'abuso era l'aver realizzato l'intero quarto piano (il piano sottotetto) adibito a mansarda abitabile non prevista nella citata Licenza di Costruzione 16 del 18 maggio 1973. La Concessione Edilizia in Sanatoria n° 172/86 relativa, come detto , ai lavori di costruzione in difformità alla Licenza Edilizia n° 16/73 è stata rilasciata il 21 ottobre 1997 ai signori e, nel frattempo divenuti nuovi proprietari con Atto di Compravendita del 1988.

A seguito di visione e studio dei documenti reperiti, ad oggi la situazione urbanistica ed edilizia dell'immobile oggetto di pignoramento è di rilascio di Certificato di Abitabilità e Agibilità del 16 dicembre 1997, che si riferisce ai locali oggetto di sanatoria, ovvero solo all'immobile sito al quarto piano della costruzione censito al Catasto in Foglio 11, Particella 464 sub 7; da allora il Comune di Castiglione Cosentino non ha avuto più alcuna informazione sull'immobile.

5) CONFORMITA' O DIFFORMITA' ALLA CONCESSIONE EDILIZIA, AI DATI CATASTALI. EVENTUALI ATTIVITÀ DI CONDONO EDILIZIO, DI

ACCATASTAMENTO, DI VARIAZIONE, DI AGGIORNAMENTO O DI
REGOLARIZZAZIONE CATASTALE. EVENTUALI ATTIVITA' SVOLTE DAL
CONSULENTE.

Il comune di Castiglione Cosentino ha fornito, tra gli altri, l'elaborato pianta del piano seminterrato del progetto originario dell'immobile; rispetto a tale elaborato, allo stato attuale e di fatto, risultano discordanze, in quanto originariamente l'intero piano seminterrato era un unico locale e quindi non era suddiviso in più magazzini. Pertanto all'interno l'immobile 2 risulta difforme al progetto depositato in Comune. Inoltre da quanto rinvenuto dagli atti amministrativi non risulta il Certificato di Agibilità dell'immobile 2.

Per tali difformità e per ottenere il Certificato di Agibilità per il solo immobile 2 si stima un costo di € 3.000,00 per la regolarizzazione al Comune.

Al livello catastale l'intero piano terra/seminterrato risulta suddiviso in tre magazzini, ovvero in tre sub separati tra loro.

L'immobile 2 presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza Ufficio Territorio Servizi Catastali è accatastato al Comune di Castiglione Cosentino al Foglio di mappa 11 Particella 464 Subalterno 2, la cui planimetria, presentata l'8 maggio 1985, risulta difforme al rilievo dello stato attuale ed all'ultimo progetto depositato in Comune. Pertanto è necessario presentare nuova istanza al Catasto e presentare nuova planimetria.

Per la presentazione di tale istanza si stima un costo di € 1.500,00.

Per maggiore dettagli si rimanda alla pianta di rilievo dello stato attuale ed alle planimetrie catastali, che si allegano.

Nessuna attività è stata svolta dal consulente.

6) DATI RELATIVI ALLA PROPRIETA' IMMOBILE 2

Il debitore è proprietario dell'immobile 2 in misura rispettivamente di 1/1 in forza del seguente titolo:

- quota 1/1 Piena Proprietà in virtù di ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA trascritto l'8 luglio 1986 Registro Particolare 133166 Registro Generale 12756. Atto Notaio Stefania Lanzillotti di Spezzano della Sila (CS) del 3 luglio 1986, a favore (acquirente), nato il C.F., contro Marsico Pietro (venditore), nato a (...) il C.F., e nato a (...) il C:F

L'esecutato all'atto di notifica del pignoramento avvenuto il 10 febbraio 2023 era proprietario esclusivo dell'immobile.

7) VERIFICA DELLA RISPONDENZA DEI DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO CON

QUELLI RISULTANTI DAGLI ATTI E INDICAZIONE DEI VINCOLI PREGIUDIZIEVOLI
CHE GRAVANO SULL'IMMOBILE 1

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi.

Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile:

tipo: ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;

trascritto in data: 8 luglio 1986;

Notaio Lanzillotti Stefania del 3 luglio 1986;

al Registro Particolare: 133166;

al Registro Generale 12756;

tipo: IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA VOLONTARIA;

iscritto in data: 8 luglio 1986;

Notaio Lanzillotti Stefania del 3 luglio 1986;

al Registro Particolare: 8703;

al Registro Generale 12757;

tipo: IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

iscritto in data: 19 aprile 2012;

al Registro Particolare: 827;

al Registro Generale 10418;

pubblico ufficiale: TRIBUNALE Repertorio 1380/2012 del 28 marzo 2012;

Immobili siti in Castiglione Cosentino (CS), Spezzano della Sila (CS), tra cui IMMOBILE 2

Foglio 11 Particella 464 Subalterno 2;

Soggetto a favore: BANCA CARIME s.p.a COSENZA C.F. 13336590156;

Soggetti contro (per l'IMMOBILE 1):, nato a

il C.F. in quota 1/1

Documenti successivi correlati:

ANNOTAZIONE presentata il 28 gennaio 2013

Registro Particolare: 256

Registro Generale: 2204

Tipo di Atto: RESTRIZIONE DI BENI

tipo: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

trascritto in data: 7 dicembre 2018;

al Registro Particolare: 24694;

al Registro Generale 31702;

pubblico ufficiale: TRIBUNALE Repertorio 2387/2018 del 25 ottobre 2018;
 Immobili siti in Castiglione Cosentino (CS), Spezzano della Sila (CS), tra cui IMMOBILE 2
 Foglio 11 Particella 464 Subalterno 2;
 Soggetto a favore: UBI BANCA s.p.a BERGAMO C.F. 03053920165;
 Soggetti contro (per l'IMMOBILE 1):, nato a il
 C.F. in quota 1/1

8) DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE 2

L'immobile viene valutato con il metodo della stima sintetica, prendendo in considerazione come parametro tecnico la superficie lorda dell'immobile. Da indagini di mercato effettuate dal sottoscritto e tenendo conto dei valori indicati sul sito dell'Agenzia delle Entrate, si è valutato che i prezzi di vendita unitari di immobili in quella zona del comune di Castiglione Cosentino (commerciali), aventi proprietà intrinseche ed estrinseche simili a quello oggetto di stima, oscillano fra i 335,00 €/mq e i 485,00 €/mq. La forbice così ampia è giustificata dall'attuale mercato immobiliare e dalla diversità delle tipologie costruttive. Tuttavia si ritiene giusto considerare un valore di poco superiore alla media, visto lo stato di conservazione e di uso del magazzino, vista anche l'accessibilità su strada principale e la zona in cui ricade l'immobile e visto infine che l'immobile 2 è suddiviso in più parti e in più ambienti con un WC. Pertanto il valore equo è di 430,00 euro/mq per la superficie abitabile commerciale.

VALORE DELL'IMMOBILE 2

Dai valori ottenuti e dalle superfici commerciali si ricava il seguente valore venale dell'immobile:

79,06 x 430,00 = Euro 33.955,80
TOTALE Euro 33.995,80

*Il bene è indiviso quindi il valore della quota pignorata è pari a: 33.995,80 x 1/1 =
 = Euro 33.995,80*

PROSPETTO RIASSUNTIVO - ADEGUAMENTO E CORREZIONI DI STIMA

COMUNE	Castiglione Cosentino (CS)
INDIRIZZO	Corso Riccardo Marsico n° 3.6
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Foglio 11 Particella 464 Subalterno 2
DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI	Magazzino al piano terra

EVENTUALI DIFFERENZE CON GLI IDENTIFICATIVI CATASTALI	- € 1.500,00
LIMITAZIONI LEGALI, ENFIUTESI, IPOTECHE, PRIVILEGI, SERVITÙ, VINCOLI REALI DI OGNI GENERE, VINCOLI LOCATIVI INSISTENTI SUI BENI PIGNORATI	Non esiste alcuno dei vincoli previsti dal presente quesito.
RIDUZIONE DEL VALORE DEL MERCATO PRATICATA PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO: riduzione del 5%	- € 1.699,79
ONERI E SPESE TECNICHE DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E DI SANATORIE PER DIFFORMITA' ED ABUSI	- € 3.000,00
COSTO EVENTUALI DEMOLIZIONI PER RIPRISTINO ABUSI O DIFFORMITA'	Le difformità si possono sanare in Edilizia Libera
STATO D'USO E DI MANUTENZIONE:	Ad oggi l'immobile non ha bisogno di particolare manutenzione
STATO DI POSSESSO	Immobile in uso dell'esecutato
PREZZO DI STIMA ADEGUATO E CORRETTO	€ 27.796,01

9) FORMAZIONE DEI LOTTI

L'immobile è suddivisibile in lotti, come lo è allo stato attuale, ovvero in due lotti.

10) NOTIZIE RELATIVE ALLO STATO DI POSSESSO DEL BENE, STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE E EVENTUALI VICOLI E CANONI LOCATIVI

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità dell'esecutato ed in uso dello stesso.

Nei momenti di sopralluogo era presente soltanto l'esecutato, soggetto non particolarmente sensibile, a giudicare dall'aspetto esteriore.

11) NOTIZIE RELATIVE ALL'ESISTENZA SUI BENI PIGNORATI DI EVENTUALI VINCOLI ARTISTICI, STORICI O ALBERGHIERI, NONCHÉ L'EVENTUALE ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI (DIRITTI DI SUPERFICIE O SERVITÙ PUBBLICHE) O DI USI CIVILI E L'ASSEGNAZIONE DELL'ABITAZIONE LIMITAZIONI LEGALI, VINCOLI INIBITORI TUTORI O REALI DI OGNI GENERE

Non esiste alcuno dei vincoli previsti dal presente quesito, in particolare vincoli inibitori e tutori a norma di Legge, così come da titoli urbanistici, che si allegano.

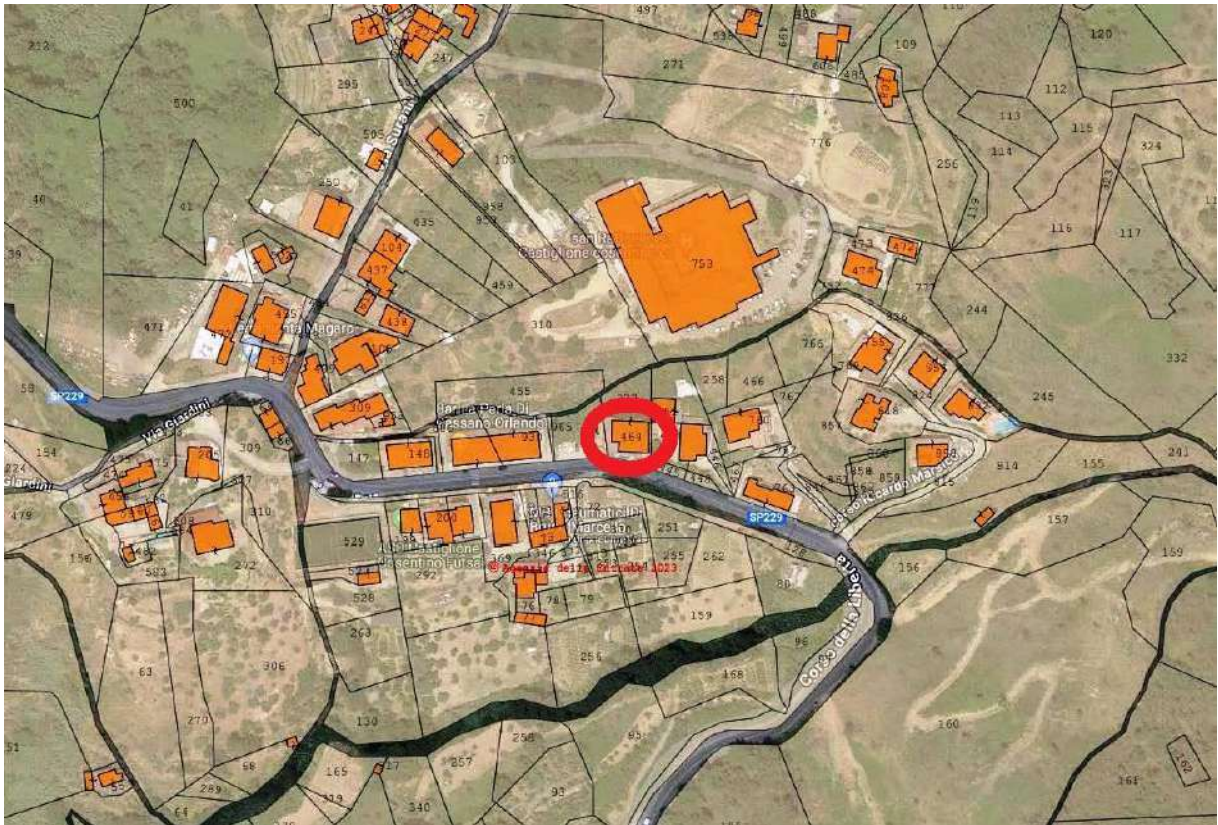
12) EVENTUALE PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITA' SUI BENI PIGNORATI

Non esiste procedura espropriativa per pubblica utilità sul bene pignorato.

13) REGIME FISCALE CUI VERRA' ASSOGGETTATO L' EVENTUALE DECRETO DI TRASFERIMENTO DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA

Il bene è soggetto a imposta di registro, in quanto proprietà di persone fisiche.

14) PLANIMETRIA, PIANTE DELL' IMMOBILE E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

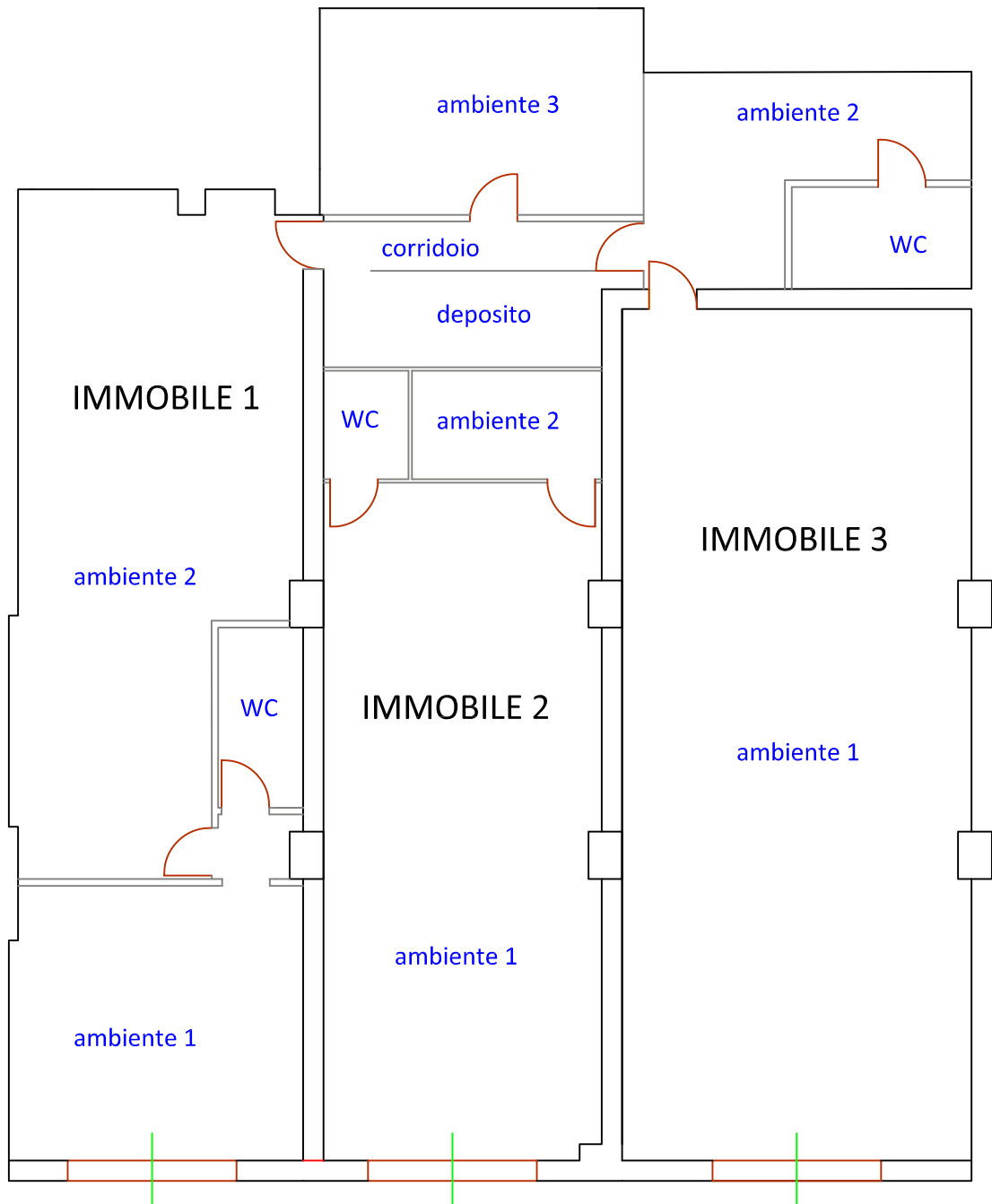


UNITA' NEGOZIALE 1

IMMOBILE 1: Foglio 11 Particella 464 sub 1

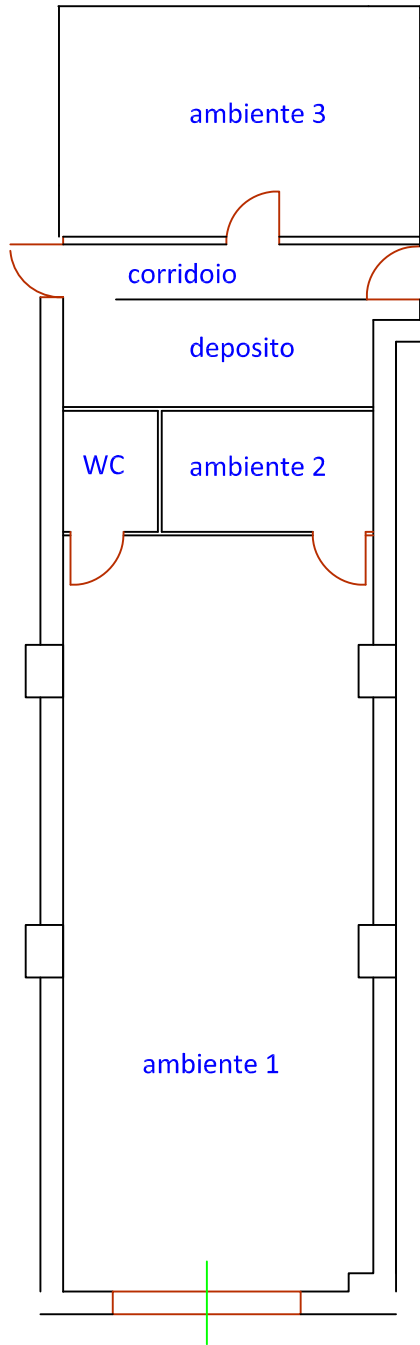
IMMOBILE 2: Foglio 11 Particella 464 sub 2

IMMOBILE 3: Foglio 11 Particella 464 sub 3



scala 1:100

IMMOBILE 2



scala 1:100

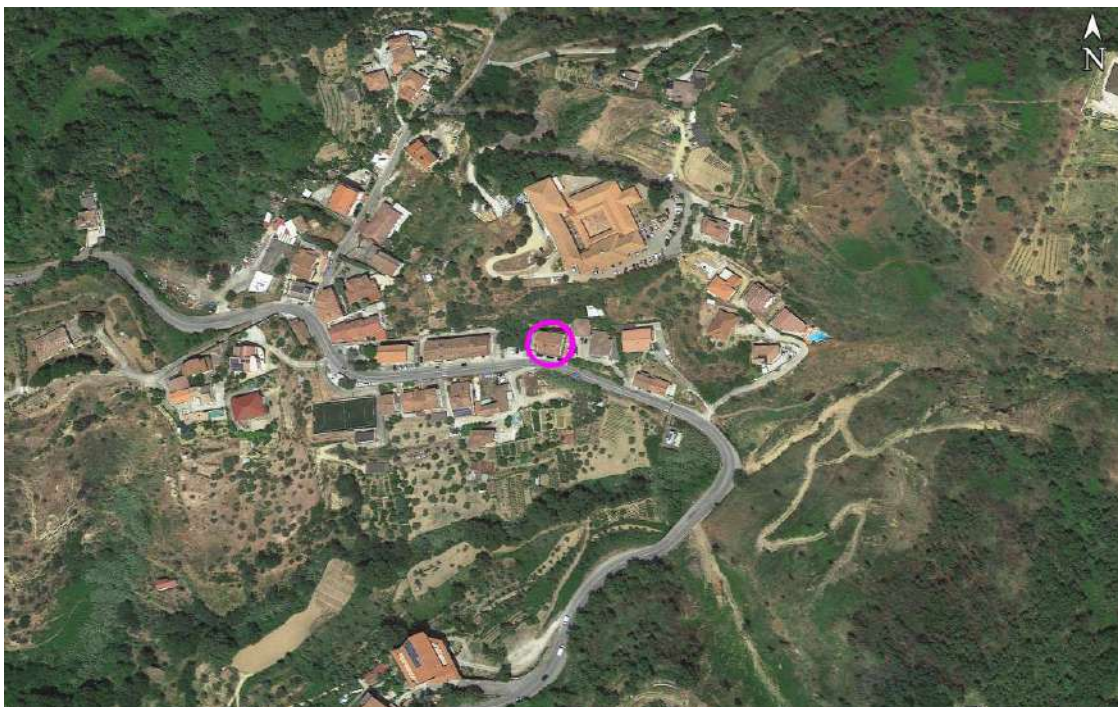


Unità Negoziale n° 1

A nel Comune di Castiglione Cosentino (CS)

IMMOBILE 3

1) IDENTIFICAZIONE E RISULTANZE CATASTALI



L'immobile è censito all'Agenzia delle Entrate di Cosenza Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali Comune di Castiglione Cosentino (CS) al Foglio 11, Particella 464, Subalterno 3, Categoria C/2 magazzini e locali di deposito, Classe 2, Consistenza 84 mq, Superficie Catastale Totale 80 mq, Rendita Catastale euro 117,13.



L'immobile è un magazzino di un fabbricato di cinque piani fuori terra, all'interno di un contesto urbanizzato, nel rione Crocevia del Comune di Castiglione Cosentino (CS). All'immobile si accede attraverso saracinesca garage da S.P. 229, identificato alla Toponomastica comunale in Corso Riccardo Marsico 34 (già via Fontana); pertanto non risultano parti in comune con altre proprietà.

L'immobile confina:

- a nord con terrapieno;
- ad ovest con altra particella catastale della stessa proprietà;
- a sud S.P. 229 corso Riccardo Marsico;
- ad est con altra proprietà non identificata catastalmente.

Rispetto alla planimetria catastale allo stato attuale vi è una diversa partizione interna nel vano a nord confinante con il terrapieno..

Per quel che riguarda la distribuzione e le dimensioni di ciascun ambiente si rimanda all'allegato elaborato grafico.

2) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile, oggetto del pignoramento, è un magazzino al piano terra di un edificio esternamente in discrete condizioni, di cinque piani fuori terra.



Dal rilievo eseguito, durante le operazioni peritali, la distribuzione degli interni si sviluppa su un livello e consta: di un ambiente (ambiente 1) ben rifinito adiacente alla saracinesca di entrata con avvolgibile elettronico.



Sul lato opposto dell'entrata dell'ambiente 1 vi è una porta, attraverso la quale si accede a un altro vano, a sua volta suddiviso in un ambiente 2 ed un bagno; quest'ultimo completo di sanitari, una lavatrice, uno scaldabagno e ben rifinito. L'altezza dell'ambiente 1 è circa 3,85 m, mentre dell'ambiente 2 e del bagno è di circa 3,00 m.

Ad ovest dell'ambiente 2 vi è una porta che accede al corridoio del subalterno 2 (IMMOBILE 2), in quanto, come già detto, il subalterno 1 (IMMOBILE 1) ed il subalterno 3 (IMMOBILE 3) sono collegati tra loro nel retro del subalterno 2 (IMMOBILE 2).

L'immobile, per le dimensioni e per l'unico accesso, non è divisibile in lotti; pertanto il lotto è unico.

All'interno sostanzialmente il magazzino per tutti gli ambienti è in buone condizioni, per le sue rifiniture, pavimenti, tinteggiatura e serramenti. L'ambiente 1 appare in uso come autorimessa, arredato con un soggiorno ed un lungo tavolo. L'ambiente 2 è un vano arredato con una cucina, un tavolo con sedie, un lavello ed altri mobili tipici di ambiente cucina. Infine il WC, che appare in buone condizioni ed anche in uso. L'ambiente 2 è collegato con il corridoio e la camera dell'IMMOBILE 2, che a sua volta è collegato con l'immobile 1. Sembra che nel retro del subalterno 3 (IMMOBILE 3) e del subalterno 2 (IMMOBILE 2) sia stato creato un alloggio con cucina, bagno, camera, corridoio e deposito. Al momento delle operazioni peritali l'esecutato ha dichiarato che l'immobile è ad uso proprio come magazzino e deposito, come lo stesso dichiara.

Si trova in:

- Comune: Castiglione Cosentino (CS)
- indirizzo: S.P. 229 corso Riccardo Marsico n° 34;
- Piani calpestabili: Piano terra;

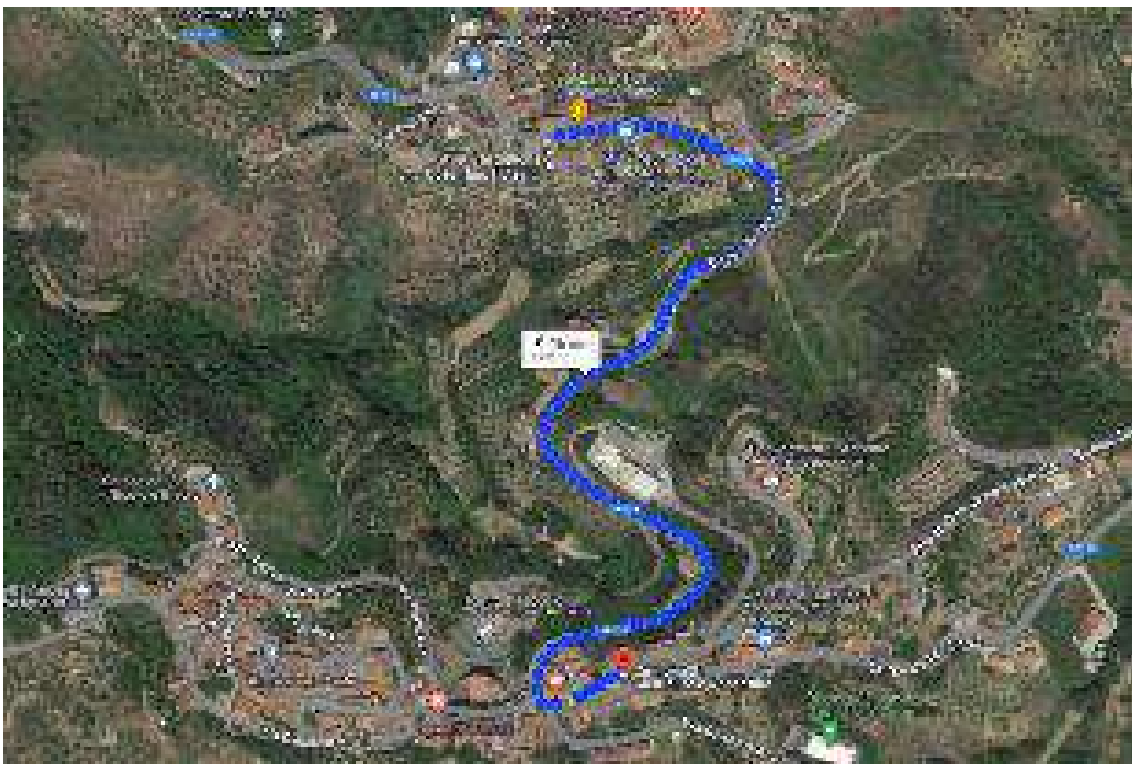
così composto:

- Ambiente 1 di 65,99 mq calpestabili;
- WC di 4,00 mq calpestabili;
- Ambiente 2 di 15,54 mq calpestabili;

Il tutto per una superficie totale lorda commerciabile di mq 93,69.

Il bene in oggetto, come specificato, è posto al piano terra di un fabbricato costruito in cemento armato il 1973, come risulta da documentazione rinvenuta presso gli uffici comunali, in particolare Licenza di Costruzione n° 16 del 02/05/1973.

Come già detto il palazzo all'esterno presenta un discreto stato di conservazione ed è situato all'interno di una zona urbanizzata residenziale, commerciale, servita da servizi, a 1,00 Km dal Centro di Castiglione Cosentino.



In prossimità del sito dell'immobile corso Marsico – Rione Crocevia sono presenti attività commerciali (bar, ferramenta, pneumatici) insediamenti di impianti sportivi, è presente nei pressi una RSA, è vicino al Centro, dove vi sono il Municipio, la Guardia Medica, altre attività commerciali, la piscina comunale ed anche le scuole.

Sostanzialmente l'area urbana è dotata di servizi standard urbanistici essenziali.

Il magazzino al suo interno è pavimentato, intonacato e tinteggiato, con WC completo di impianto idrico-sanitario funzionante, così come è funzionante l'impianto elettrico, anche se nell'ambiente 2 sono visibili i cavi elettrici non tracciati nella muratura.

A quel che si vede l'immobile è in uso, soprattutto per l'autorimessa (ambiente 1).

Gli accessi sono due, uno dall'esterno S.P. 229 corso Riccardo Marsico n° 34 e l'altro dal retro del subalterno 2 (IMMOBILE 2), collegato a sua volta con il subalterno 1 (IMMOBILE 1).

I pavimenti sono in mattoni smaltati e sono fugati; nel bagno il rivestimento è in ceramica, così come in ceramica sono i sanitari. Le partizioni interne sono in tramezzature intonacate e tinteggiate, così anche tamponature perimetrali.

La saracinesca di ingresso è in ferro avvolgibile elettronicamente. Le porte interne, tutte complete di maniglie, sono in legno tamburate con pannello liscio. Per quanto riguarda gli impianti l'immobile è dotato di allacci idrici, sia per il bagno, che per la cucina, completo dei terminali idrosanitari e rubinetterie perfettamente funzionanti. L'impianto elettrico, come detto, è funzionante e i corpi illuminanti sono presenti nell'ambiente 1 e nel WC, mentre nell'ambiente 2 è soltanto una lampadina. L'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento, l'impianto dell'acqua calda avviene tramite scaldabagno.

Questo lo stato dei luoghi e lo stato attuale.

C'è da evidenziare che l'immobile non è suddivisibile in lotti, come già specificato, e che è intestato a persone fisiche, pertanto non è soggetto ad IVA.

3) DATA INIZIO COSTRUZIONE

Il bene oggetto del pignoramento fa parte di un fabbricato, con magazzini al piano terra ed unità abitative ai piani superiori, di cui è stata rilasciata dal Comune di Castiglione Cosentino la Licenza di Costruzione n° 16 del 18 maggio 1973.

Il Collaudo statico, redatto in data 17 giugno 1986, è stato depositato presso l'ufficio del genio Civile di Cosenza il 17 giugno 1986 n° 11249.

4) NOTIZIE RELATIVE ALLA SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA

Su richiesta, tramite pec del 17 ottobre 2023, all'Ufficio Urbanistico del Comune di Castiglione Cosentino di accesso formale a documenti amministrativi dell'immobile; il 3 novembre sono stati versati i diritti di segreteria. Non avendo ricevuto alcuna notizia, il sottoscritto Perito CTU si è recato in data 9 novembre 2023 presso lo stesso ufficio competente per visionare progetti e documentazione inerente la costruzione. Dopo aver rinvenuto documentazione di interesse e visionato il fascicolo, sono state rilasciate copie degli atti amministrativi, rimandando a successiva comunicazione tramite pec, previo approfondimento presso gli archivi urbanistici comunali, altra documentazione inerente. L'Ufficio Tecnico - Settore Urbanistica – Ambiente – Territorio del Comune di Castiglione Cosentino ha rilasciato in presenza al sottoscritto CTU ed ha trasmesso, tramite pec, copie di atti amministrativi e documentazione progettuale, in particolare:

- Licenza di Costruzione registrata il 26 marzo 1973 n° protocollo 844 e rilasciata il 18 maggio 1973 al n° 16;
- Deposito opere strutturali al Genio Civile di Cosenza il 24 luglio 1973 protocollo n° 16449;

- Relazione Tecnica ed elaborati grafici di progetto datati 24 marzo 1973 (planimetria, piante, sezioni e prospetti);
- Relazione a Struttura Ultimata (non è indicata la data);
- Collaudo Statico del 17 giugno 1986, depositato al Genio Civile di Cosenza il 17 giugno 1986 n° 11249;
- Domanda di Condono Edilizio del 30 settembre 1986 n° di protocollo 316;.
- Allegati alla Domanda di Condono: Relazione Descrittiva delle opere abusive, disegni, allegato fotografico, Perizia Giurata, Certificato di Idoneità Statica, copia dei pagamenti di oblazione);
- Atto di Compravendita dell'8 marzo 1988 tra i signori (parte venditrice) e il signor (parte acquirente) coniugato con la signora in comunione di beni. Oggetto della compravendita appartamento al terzo piano e piano mansarda, censiti al Catasto in Foglio 11 Particella 464 rispettivamente sub 6 e sub 7.
- Documentazione integrativa per chiusura Domanda di Condono;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n° 172/86 del 5 novembre 1997;
- Certificato di Abitabilità e Agibilità del 16 dicembre 1997 protocollo n° 6512.

La Licenza Edilizia n° 16 del 1973 è stata rilasciata al costruttore e i relativi disegni di progetto riportano un edificio ad un piano seminterrato, tre piani ed un piano sottotetto; nella Relazione Tecnica si riferisce di una costruzione a tre piani oltre il seminterrato. Nel Deposito al Genio Civile si descrive la costruzione come fabbricato a tre piani, oltre il seminterrato. Nella Relazione a struttura Ultimata si descrive il fabbricato composto da 4 piani, di cui uno seminterrato, oltre ad un piano di sottotetto. Anche nel Certificato di Collaudo si fa riferimento ad un fabbricato costituito da tre piano oltre il piano sottotetto ed il piano seminterrato. La Domanda di Condono è stata presentata dall'allora proprietario e l'oggetto dell'abuso era l'aver realizzato l'intero quarto piano (il piano sottotetto) adibito a mansarda abitabile non prevista nella citata Licenza di Costruzione 16 del 18 maggio 1973. La Concessione Edilizia in Sanatoria n° 172/86 relativa, come detto , ai lavori di costruzione in difformità alla Licenza Edilizia n° 16/73 è stata rilasciata il 21 ottobre 1997 ai signori e, nel frattempo divenuti nuovi proprietari con Atto di Compravendita del 1988.

A seguito di visione e studio dei documenti reperiti, ad oggi la situazione urbanistica ed edilizia dell'immobile oggetto di pignoramento è di rilascio di Certificato di Abitabilità e Agibilità del 16 dicembre 1997, che si riferisce ai locali oggetto di sanatoria, ovvero solo all'immobile sito al quarto piano della costruzione censito al Catasto in Foglio 11, Particella 464 sub 7; da allora il Comune di Castiglione Cosentino non ha avuto più alcuna informazione sull'immobile.

5) CONFORMITA' O DIFFORMITA' ALLA CONCESSIONE EDILIZIA, AI DATI CATASTALI. EVENTUALI ATTIVITÀ DI CONDONO EDILIZIO, DI

ACCATASTAMENTO, DI VARIAZIONE, DI AGGIORNAMENTO O DI
REGOLARIZZAZIONE CATASTALE. EVENTUALI ATTIVITA' SVOLTE DAL
CONSULENTE.

Il comune di Castiglione Cosentino ha fornito, tra gli altri, l'elaborato pianta del piano seminterrato del progetto originario dell'immobile; rispetto a tale elaborato allo stato attuale e di fatto risultano discordanze, in quanto originariamente l'intero piano seminterrato era un unico locale e quindi non era suddiviso in più magazzini. Pertanto all'interno l'immobile 3 risulta difforme al progetto depositato in Comune. Inoltre da quanto rinvenuto dagli atti amministrativi non risulta il Certificato di Agibilità dell'immobile 3.

Per tali difformità e per ottenere il Certificato di Agibilità per il solo immobile 3 si stima un costo di € 3.000,00 per la regolarizzazione al Comune.

Al livello catastale l'intero piano terra/seminterrato risulta suddiviso in tre magazzini, ovvero in tre sub separati tra loro.

L'immobile 3 presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza Ufficio Territorio Servizi Catastali è accatastato al Comune di Castiglione Cosentino al Foglio di mappa 11 Particella 464 Subalterno 3, la cui planimetria, presentata l'8 maggio 1985, risulta difforme al rilievo dello stato attuale ed all'ultimo progetto depositato in Comune. Pertanto è necessario presentare nuova istanza al Catasto e presentare nuova planimetria.

Per la presentazione di tale istanza si stima un costo di € 1.500,00.

Per maggiore dettagli si rimanda alla pianta di rilievo dello stato attuale ed alle planimetrie catastali, che si allegano.

Nessuna attività è stata svolta dal consulente.

6) DATI RELATIVI ALLA PROPRIETA' IMMOBILE 3

Il debitore è proprietario dell'immobile 2 in misura rispettivamente di 1/1 in forza del seguente titolo:

- quota 1/1 Piena Proprietà in virtù di ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA trascritto l'8 luglio 1986 Registro Particolare 133166 Registro Generale 12756. Atto Notaio Stefania Lanzillotti di Spezzano della Sila (CS) del 3 luglio 1986, a favore (acquirente), nato il C.F., contro (venditore), nato a (CS) il C.F., e nato a (CS) il C:F

L'esecutato all'atto di notifica del pignoramento avvenuto il 10 febbraio 2023 era proprietario esclusivo dell'immobile.

7) VERIFICA DELLA RISPONDENZA DEI DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO CON

QUELLI RISULTANTI DAGLI ATTI E INDICAZIONE DEI VINCOLI PREGIUDIZIEVOLI
CHE GRAVANO SULL'IMMOBILE 3

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi.

Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile:

tipo: ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;

trascritto in data: 8 luglio 1986;

Notaio Lanzillotti Stefania del 3 luglio 1986;

al Registro Particolare: 133166;

al Registro Generale 12756;

tipo: IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA VOLONTARIA;

iscritto in data: 8 luglio 1986;

Notaio Lanzillotti Stefania del 3 luglio 1986;

al Registro Particolare: 8703;

al Registro Generale 12757;

tipo: IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

iscritto in data: 19 aprile 2012;

al Registro Particolare: 827;

al Registro Generale 10418;

pubblico ufficiale: TRIBUNALE Repertorio 1380/2012 del 28 marzo 2012;

Immobili siti in Castiglione Cosentino (CS), Spezzano della Sila (CS), tra cui IMMOBILE 3

Foglio 11 Particella 464 Subalterno 3;

Soggetto a favore: BANCA CARIME s.p.a COSENZA C.F. 13336590156;

Soggetti contro (per l'IMMOBILE 1):, nato a il

C.F. in quota 1/1

Documenti successivi correlati:

ANNOTAZIONE presentata il 28 gennaio 2013

Registro Particolare: 256

Registro Generale: 2204

Tipo di Atto: RESTRIZIONE DI BENI

tipo: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

trascritto in data: 7 dicembre 2018;

al Registro Particolare: 24694;

al Registro Generale 31702;

pubblico ufficiale: TRIBUNALE Repertorio 2387/2018 del 25 ottobre 2018;
 Immobili siti in Castiglione Cosentino (CS), Spezzano della Sila (CS), tra cui IMMOBILE 3
 Foglio 11 Particella 464 Subalterno 3;
 Soggetto a favore: UBI BANCA s.p.a BERGAMO C.F. 03053920165;
 Soggetti contro (per l'IMMOBILE 1):, nato a il
 C.F. in quota 1/1

8) DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE 3

L'immobile viene valutato con il metodo della stima sintetica, prendendo in considerazione come parametro tecnico la superficie lorda dell'immobile. Da indagini di mercato effettuate dal sottoscritto e tenendo conto dei valori indicati sul sito dell'Agenzia delle Entrate, si è valutato che i prezzi di vendita unitari di immobili in quella zona del comune di Castiglione Cosentino (commerciali), aventi proprietà intrinseche ed estrinseche simili a quello oggetto di stima, oscillano fra i 335,00 €/mq e i 485,00 €/mq. La forbice così ampia è giustificata dall'attuale mercato immobiliare e dalla diversità delle tipologie costruttive. Tuttavia si ritiene giusto considerare il valore medio alto, visto lo stato di conservazione e di uso del magazzino, vista anche l'accessibilità su strada principale e la zona in cui ricade l'immobile e visto infine che l'immobile 3 è suddiviso in tre ambienti, di cui un ambiente in buone condizioni per autorimessa, un WC in buone condizioni e un altro ambiente adibito ad uso cucina. Pertanto il valore equo è di 450,00 euro/mq per la superficie abitabile commerciale.

VALORE DELL'IMMOBILE 3

Dai valori ottenuti e dalle superfici commerciali si ricava il seguente valore venale dell'immobile:

93,69 x 450,00 = Euro 42.160,50

TOTALE Euro 42.160,50

Il bene è indiviso quindi il valore della quota pignorata è pari a: 42.160,50 x 1/1 =
 = Euro 42.160,50

PROSPETTO RIASSUNTIVO - ADEGUAMENTO E CORREZIONI DI STIMA

COMUNE	Castiglione Cosentino (CS)
INDIRIZZO	Corso Riccardo Marsico n° 34
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Foglio 11 Particella 464 Subalterno 3
DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI	Magazzino al piano terra

EVENTUALI DIFFERENZE CON GLI IDENTIFICATIVI CATASTALI	- € 1.500,00
LIMITAZIONI LEGALI, ENFIUTESI, IPOTECHE, PRIVILEGI, SERVITÙ, VINCOLI REALI DI OGNI GENERE, VINCOLI LOCATIVI INSISTENTI SUI BENI PIGNORATI	Non esiste alcuno dei vincoli previsti dal presente quesito.
RIDUZIONE DEL VALORE DEL MERCATO PRATICATA PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO: riduzione del 5%	- € 2.108,03
ONERI E SPESE TECNICHE DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E DI SANATORIE PER DIFFORMITA' ED ABUSI	- € 3.000,00
COSTO EVENTUALI DEMOLIZIONI PER RIPRISTINO ABUSI O DIFFORMITA'	Le difformità si possono sanare in Edilizia Libera
STATO D'USO E DI MANUTENZIONE:	Ad oggi l'immobile non ha bisogno di particolare manutenzione
STATO DI POSSESSO	Immobile in uso dell'esecutato
PREZZO DI STIMA ADEGUATO E CORRETTO	€ 35.552,48

9) FORMAZIONE DEI LOTTI

Se si considera l'accesso da altro subalterno confinante, l'immobile è suddivisibile in due lotti.

10) NOTIZIE RELATIVE ALLO STATO DI POSSESSO DEL BENE, STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE E EVENTUALI VICOLI E CANONI LOCATIVI

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità dell'esecutato ed in uso dello stesso.

Nei momenti di sopralluogo era presente soltanto l'esecutato, soggetto non particolarmente sensibile, a giudicare dall'aspetto esteriore.

11) NOTIZIE RELATIVE ALL'ESISTENZA SUI BENI PIGNORATI DI EVENTUALI VINCOLI ARTISTICI, STORICI O ALBERGHIERI, NONCHÉ L'EVENTUALE ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI (DIRITTI DI SUPERFICIE O SERVITÙ PUBBLICHE) O DI USI CIVILI E L'ASSEGNAZIONE DELL'ABITAZIONE LIMITAZIONI LEGALI, VINCOLI INIBITORI TUTORI O REALI DI OGNI GENERE

Non esiste alcuno dei vincoli previsti dal presente quesito, in particolare vincoli inibitori e tutori a norma di Legge, così come da titoli urbanistici, che si allegano.

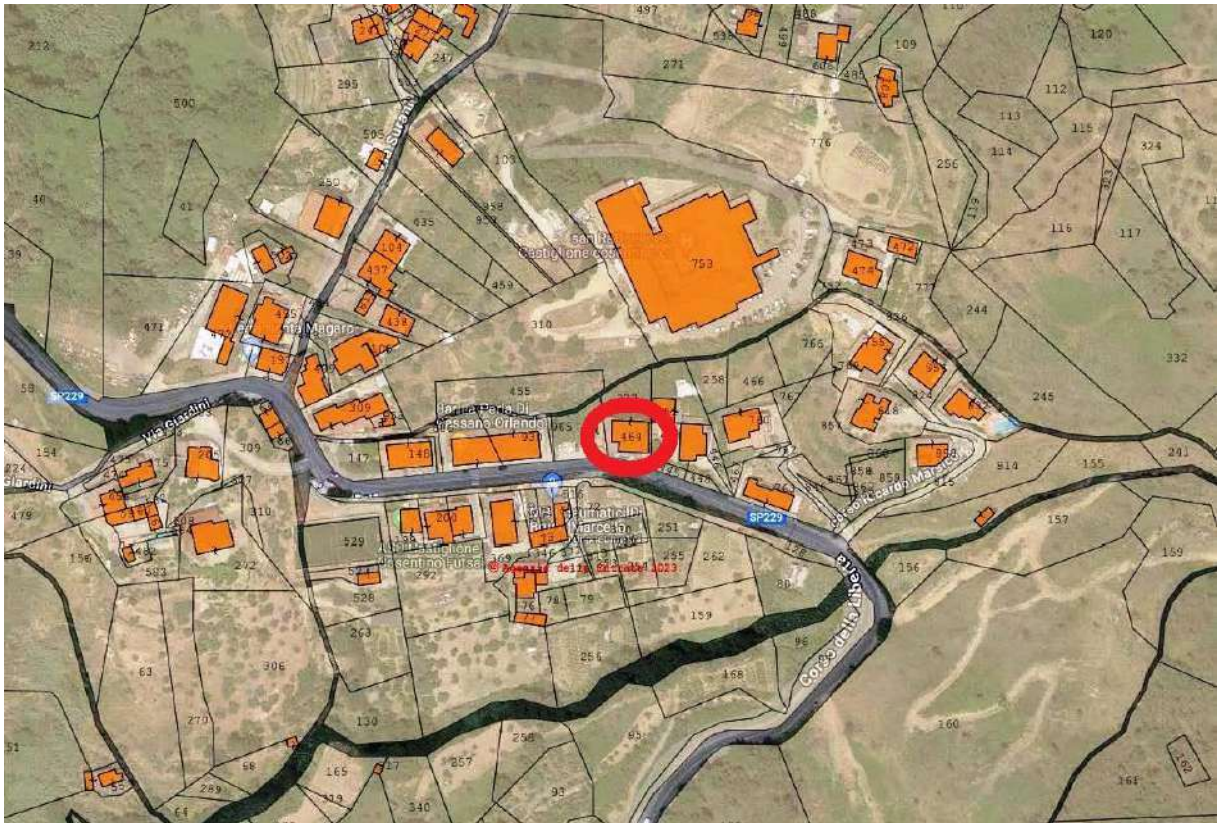
12) EVENTUALE PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITA' SUI BENI PIGNORATI

Non esiste procedura espropriativa per pubblica utilità sul bene pignorato.

13) REGIME FISCALE CUI VERRA' ASSOGGETTATO L' EVENTUALE DECRETO DI TRASFERIMENTO DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA

Il bene è soggetto a imposta di registro, in quanto proprietà di persone fisiche.

14) PLANIMETRIA, PIANTE DELL' IMMOBILE E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

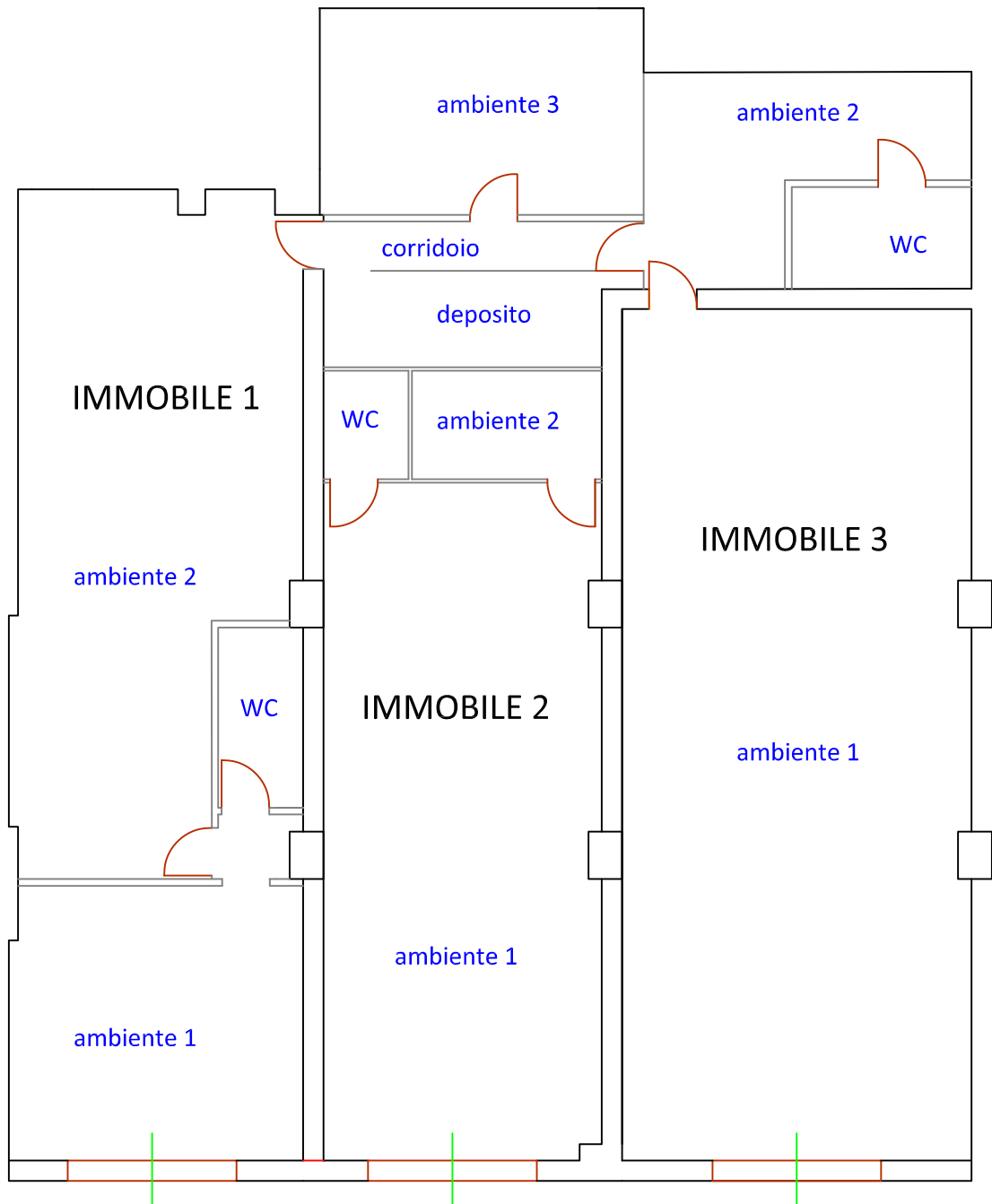


UNITA' NEGOZIALE 1

IMMOBILE 1: Foglio 11 Particella 464 sub 1

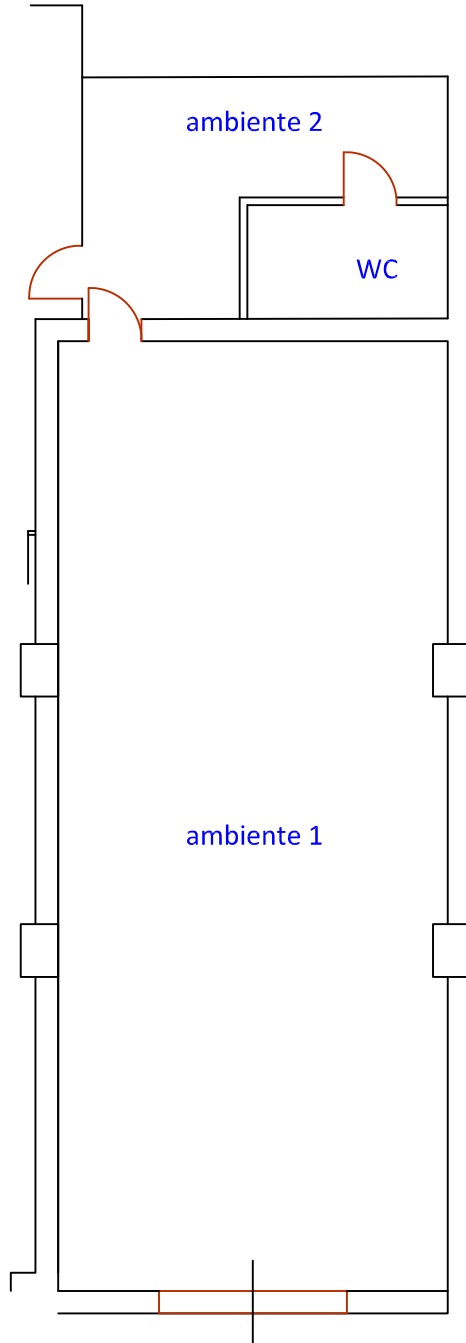
IMMOBILE 2: Foglio 11 Particella 464 sub 2

IMMOBILE 3: Foglio 11 Particella 464 sub 3



scala 1:100

IMMOBILE 3



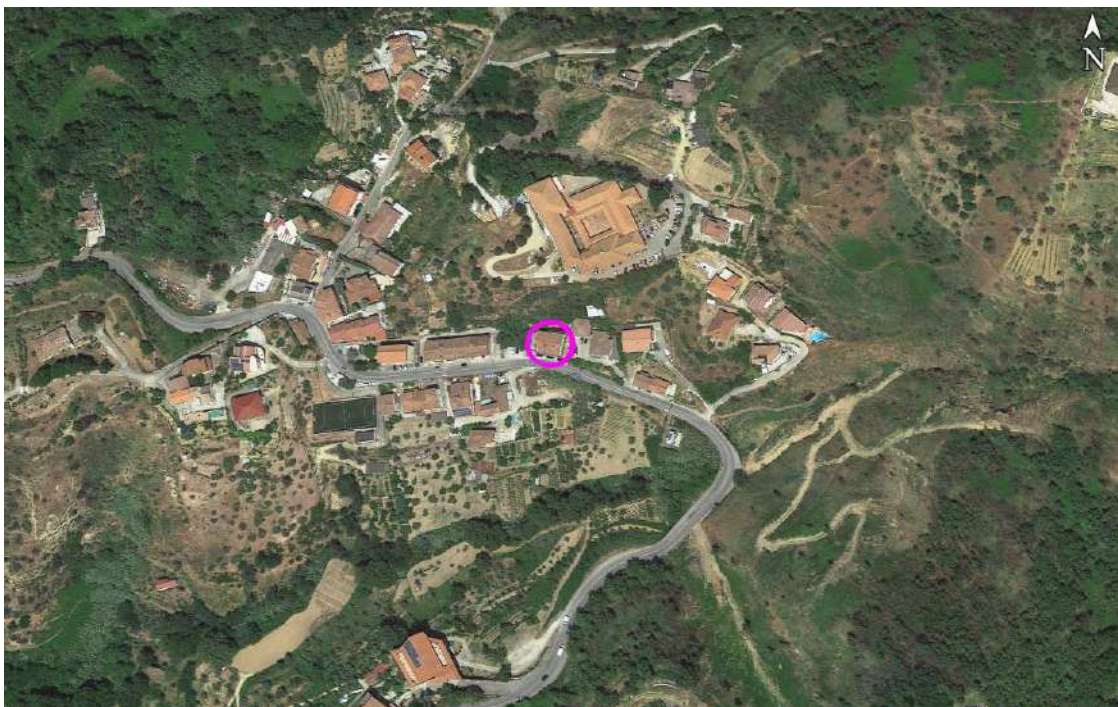
scala 1:100

Unità Negoziale n° 2

B nel Comune di Castiglione Cosentino (CS)

IMMOBILE 4

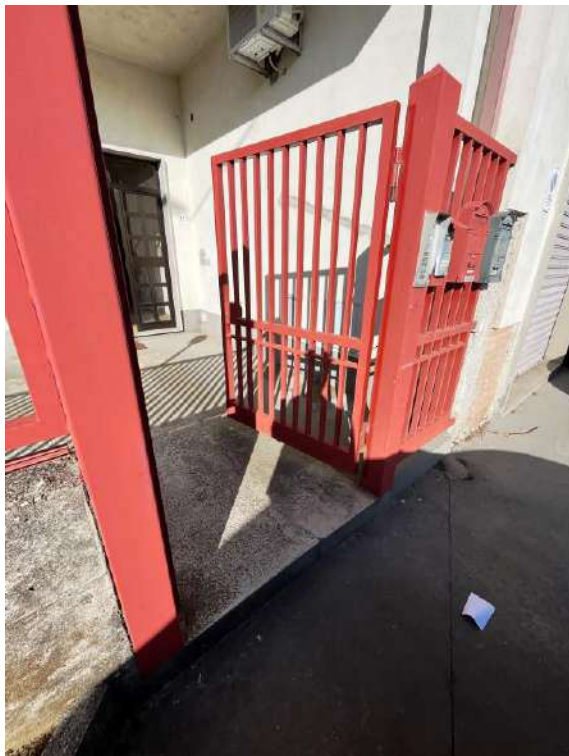
1) IDENTIFICAZIONE E RISULTANZE CATASTALI



L'immobile è censito all'Agenzia delle Entrate di Cosenza Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali Comune di Castiglione Cosentino (CS) al Foglio 11, Particella 464, Subalterno 6, Categoria A/3 abitazione di tipo economico, Classe 2, Consistenza 8 vani, Superficie Catastale: Totale 224 mq Totale escluse aree scoperte 215 mq, Rendita Catastale euro 413,17.



L'immobile è un appartamento al terzo piano di un fabbricato di cinque piani fuori terra, all'interno di un contesto urbanizzato, nel rione Crocevia del Comune di Castiglione Cosentino (CS). All'immobile si accede da S.P. 229, identificato alla Toponomastica comunale in Corso Riccardo Marsico 22 (già via Fontana), si accede da area, portone e vano scala condominiale; pertanto risultano parti in comune con altre proprietà.



L'immobile è un unico appartamento del terzo piano, quindi ha affaccio esterno su tutti i quattro lati e confina:

- a nord con area esterna, una collinetta in dislivello;
- ad ovest con area esterna a monte del centro storico di Castiglione Cosentino;
- a sud con area esterna S.P. 229 corso Riccardo Marsico;
- ad est con area esterna a monte del centro storico di Castiglione Cosentino.

Rispetto alla planimetria catastale le partizioni interne corrispondono allo stato attuale, ad eccezione di un tramezzo nell'ambiente soggiorno/pranzo, che allo stato attuale non è stato rilevato.

Per quel che riguarda la distribuzione e le dimensioni di ciascun ambiente si rimanda all'allegato elaborato grafico.

2) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile, oggetto del pignoramento, è un appartamento al terzo piano di un edificio esternamente in discrete condizioni, di cinque piani fuori terra, senza ascensore.

Dal rilievo eseguito, durante le operazioni peritali, la distribuzione degli interni si sviluppa su un livello e consta: di un ingresso, un soggiorno/pranzo, un tinello/angolo cottura, un salone,

un disimpegno quattro camere, un altro piccolo disimpegno, uno studio, un bagno e cinque balconi. L'altezza utile del piano all'interno dell'appartamento è pari a 3,05.



In base alla ripartizione interna l'appartamento è suddiviso, attraverso il disimpegno più grande in zona giorno e zona notte.

L'immobile, per le dimensioni e per l'unico accesso, non è divisibile in lotti; pertanto il lotto è unico.



All'interno sostanzialmente tutti gli ambienti sono in ottime condizioni, per le sue rifiniture, pavimenti, tinteggiatura, serramenti; ad eccezione della camera 3 ad utilizzo di deposito

ripostiglio, che si presenta in condizioni rustiche; per il resto ottimo è anche lo stato manutentivo. L'appartamento risulta arredato ed abitato.

Si trova in:

- Comune: Castiglione Cosentino (CS)
- indirizzo: S.P. 229 corso Riccardo Marsico n° 22;
- Piani calpestabili: Piano terzo, così composto:
 - Ampio ingresso di 20,91 mq calpestabili;
 - Soggiorno/Pranzo di 32,30 mq;
 - Tinello/angolo cottura di 7,53 mq;
 - Salone di 48,75 mq calpestabili;
 - Piccolo disimpegno di 3,03 mq;
 - WC di 5,46 mq calpestabili;
 - Studio di 12,35 mq calpestabili;
 - Disimpegno di 10,05 mq calpestabili;
 - Camera 1 da letto di 19,24 mq calpestabili;
 - Camera 2 da letto di 30,72 mq calpestabili;
 - Camera 3 ripostiglio di 18,00 mq calpestabili;
 - Camera 4 da letto di 19,11 mq;
 - Balcone 1 lato ovest di 16,82 mq calpestabili;
 - Balcone 2 lato sud di 6,40 mq calpestabili;
 - Balcone 3 lato est di 8,15 mq;
 - Balcone 4 lato est di 8,30 mq;
 - Balcone 5 lato nord di 7,47 mq calpestabili.

Il tutto per una superficie totale lorda commerciabile di mq 328,20, di cui 257,82 mq di superficie lorda abitabile, 47,14mq di superficie non abitabile balconi e 23,24 mq di superficie non abitabile vano scala.

Il bene in oggetto, come specificato, è posto al piano terzo di un fabbricato costruito in cemento armato il 1973, come risulta da documentazione rinvenuta presso gli uffici comunali, in particolare Licenza di Costruzione n° 16 del 02/05/1973.

Come già detto il palazzo all'esterno presenta un discreto stato di conservazione ed è situato all'interno di una zona urbanizzata residenziale, commerciale, servita da servizi, a 1,00 Km dal Centro di Castiglione Cosentino.

In prossimità del sito dell'immobile corso Marsico – Rione Crocevia sono presenti attività commerciali (bar, ferramenta, pneumatici) insediamenti di impianti sportivi, è presente nei pressi una RSA, è vicino al Centro, dove vi sono il Municipio, la Guardia Medica, altre attività commerciali, la piscina comunale ed anche le scuole.



Si può affermare che l'area urbana è dotata di servizi standard urbanistici essenziali.

L'appartamento al suo interno è pavimentato, intonacato e tinteggiato, con WC completo di impianto idrico-sanitario funzionante, così come è funzionante l'impianto elettrico e l'impianto di riscaldamento. Sostanzialmente è suddiviso da un disimpegno in una zona giorno ed in una zona notte.

A quel che si vede l'immobile è in uso abitativo dagli stessi esecutari.

L'accesso è unico dal vano scala condominiale.

I pavimenti sono in mattoni graniglia per la zona giorno, in parquet in rovere per la zona notte e in mattoni smaltati per il bagno; in quest'ultimo il rivestimento è in ceramica, così come in ceramica sono i sanitari. Le partizioni interne sono in tramezzature intonacate e tinteggiate, così anche tamponature perimetrali. Gli infissi sono in legno per le persiane esterne e in legno vetrato per l'interno e sono in buone condizioni. Le porte interne, tutte complete di maniglia, sono in legno con disegno a rettangoli; la porta esterna è una porta blindata rivestita in laminato in legno.

Questo lo stato dei luoghi e lo stato attuale. Per quanto riguarda gli impianti l'immobile è dotato di tutti gli allacci idrici, completo dei terminali idrosanitari e rubinetterie perfettamente funzionanti; anche l'impianto elettrico ed illuminotecnico è completo di tutti i terminali, ivi compresi i corpi illuminanti. L'impianto termico nel soggiorno è alimentato da un caminetto e negli altri ambienti da radiatori in ghisa. L'unico vano non rifinito, come già accennato sopra, è la camera 3, che è adibito a ripostiglio, deposito e lavanderia (è presente una lavatrice) e per questo vano sono evidenti le tramezzature intonacate, ma non rasate.

C'è da evidenziare che l'immobile non è suddivisibile in lotti, come già specificato, e che è intestato a persone fisiche, pertanto non è soggetto ad IVA.

DATA INIZIO COSTRUZIONE

Il bene oggetto del pignoramento fa parte di un fabbricato, con magazzini al piano terra ed unità abitative ai piani superiori, di cui è stata rilasciata dal Comune di Castiglione Cosentino la Licenza di Costruzione n° 16 del 18 maggio 1973.

Il Collaudo statico, redatto in data 17 giugno 1986, è stato depositato presso l'ufficio del Genio Civile di Cosenza il 17 giugno 1986 n° 11249.

3) NOTIZIE RELATIVE ALLA SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA

Su richiesta, tramite pec del 17 ottobre 2023, all'Ufficio Urbanistico del Comune di Castiglione Cosentino di accesso formale a documenti amministrativi dell'immobile; il 3 novembre sono stati versati i diritti di segreteria. Non avendo ricevuto alcuna notizia, il sottoscritto Perito CTU si è recato in data 9 novembre 2023 presso lo stesso ufficio competente per visionare progetti e documentazione inerente la costruzione. Dopo aver rinvenuto documentazione di interesse e visionato il fascicolo, sono state rilasciate copie degli atti amministrativi, rimandando a successiva comunicazione tramite pec, previo approfondimento presso gli archivi urbanistici comunali, altra documentazione inerente. L'Ufficio Tecnico - Settore Urbanistica – Ambiente – Territorio del Comune di Castiglione Cosentino il giorno stesso ha rilasciato in presenza al sottoscritto CTU e poi ha trasmesso il 17 novembre 2023, tramite pec, copie di atti amministrativi e documentazione progettuale, in particolare:

- Licenza di Costruzione registrata il 26 marzo 1973 n° protocollo 844 e rilasciata il 18 maggio 1973 al n° 16;
- Deposito opere strutturali al Genio Civile di Cosenza il 24 luglio 1973 protocollo n° 16449;
- Relazione Tecnica ed elaborati grafici di progetto datati 24 marzo 1973 (planimetria, piante, sezioni e prospetti);
- Relazione a Struttura Ultimata (non è indicata la data);
- Collaudo Statico del 17 giugno 1986, depositato al Genio Civile di Cosenza il 17 giugno 1986 n° 11249;
- Domanda di Condono Edilizio del 30 settembre 1986 n° di protocollo 316;.
- Allegati alla Domanda di Condono: Relazione Descrittiva delle opere abusive, disegni, allegato fotografico, Perizia Giurata, Certificato di Idoneità Statica, copia dei pagamenti di oblazione);
- Atto di Compravendita dell'8 marzo 1988 tra i signori (parte venditrice) e il signor (parte acquirente) coniugato con la signora in comunione di beni. Oggetto della compravendita appartamento al terzo piano e piano mansarda, censiti al Catasto in Foglio 11 Particella 464 rispettivamente sub 6 e sub 7.
- Documentazione integrativa per chiusura Domanda di Condono;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n° 172/86 del 5 novembre 1997;

- Certificato di Abitabilità e Agibilità del 16 dicembre 1997 protocollo n° 6512.

La Licenza Edilizia n° 16 del 1973 è stata rilasciata al costruttore e i relativi disegni di progetto riportano un edificio ad un piano seminterrato, tre piani ed un piano sottotetto; nella Relazione Tecnica si riferisce di una costruzione a tre piani oltre il seminterrato. Nel Deposito al Genio Civile si descrive la costruzione come fabbricato a tre piani, oltre il seminterrato. Nella Relazione a struttura Ultimata si descrive il fabbricato composto da 4 piani, di cui uno seminterrato, oltre ad un piano di sottotetto. Anche nel Certificato di Collaudo si fa riferimento ad un fabbricato costituito da tre piano oltre il piano sottotetto ed il piano seminterrato. La Domanda di Condonò è stata presentata dall'allora proprietario e l'oggetto dell'abuso era l'aver realizzato l'intero quarto piano (il piano sottotetto) adibito a mansarda abitabile non prevista nella citata Licenza di Costruzione 16 del 18 maggio 1973. La Concessione Edilizia in Sanatoria n° 172/86 relativa, come detto, ai lavori di costruzione in difformità alla Licenza Edilizia n° 16/73 è stata rilasciata il 21 ottobre 1997 ai signori e, nel frattempo divenuti nuovi proprietari con Atto di Compravendita del 1988.

A seguito di visione e studio dei documenti reperiti, ad oggi la situazione urbanistica ed edilizia dell'immobile oggetto di pignoramento è di rilascio di Certificato di Abitabilità e Agibilità del 16 dicembre 1997, che si riferisce ai locali oggetto di sanatoria, ovvero solo all'immobile sito al quarto piano della costruzione censito al Catasto in Foglio 11, Particella 464 sub 7; da allora il Comune di Castiglione Cosentino non ha avuto più alcuna informazione sull'immobile.

4) CONFORMITA' O DIFFORMITA' ALLA CONCESSIONE EDILIZIA, AI DATI CATASTALI. EVENTUALI ATTIVITÀ DI CONDONO EDILIZIO, DI ACCATASTAMENTO, DI VARIAZIONE, DI AGGIORNAMENTO O DI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE. EVENTUALI ATTIVITA' SVOLTE DAL CONSULENTE.

Il comune di Castiglione Cosentino ha fornito, tra gli altri, l'elaborato pianta del piano tipo del progetto originario dell'immobile; rispetto a tale elaborato allo stato attuale e di fatto risultano discordanze solo per la partizione interna; tra l'altro in fase di progetto erano previsti due bagni, mentre allo stato attuale vi è un solo bagno. Pertanto all'interno l'immobile 4 risulta difforme al progetto depositato in Comune. Inoltre da quanto rinvenuto dagli atti amministrativi non risulta il Certificato di Agibilità dell'immobile 4.

Per tali difformità e per ottenere il Certificato di Agibilità per il solo immobile 4 si stima un costo di € 2.000,00 per la regolarizzazione al Comune.

Al livello catastale le uniche discordanze con lo stato di fatto sono: la traslazione di un tramezzo in ampliamento al vano bagno e quindi in riduzione del vano camera 1 e la parziale soppressione di un tramezzo nel vano soggiorno/pranzo.

In tal caso va presentata un'istanza di variazione ed il costo è stimato a € 500,00.

Per maggiore dettagli si rimanda alla pianta di rilievo dello stato attuale ed alle planimetrie catastali, che si allegano.

Nessuna attività è stata svolta dal consulente.

5) DATI RELATIVI ALLA PROPRIETA' IMMOBILE 4

I debitor, nato il,
C.F., e, nata a il,
C.F., sono proprietari dell'immobile 4 in misura rispettivamente di 1/2 in
forza del seguente titolo:

- ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA trascritto il 15 aprile 1988 Registro Particolare 174728 Registro Generale 9222. Atto Notaio Stefania Lanzillotti di Spezzano della Sila (CS) dell' 8 marzo 1988, a favore (acquirente in quota 1/2), nato il C.F. e (acquirente in quota 1/2), nata a il C.F., contro (venditore), nato a (...) il C.F., e (venditore) nato a (CS) il C:F

Gli esecutati all'atto di notifica del pignoramento avvenuto il 10 febbraio 2023 erano proprietari esclusivi dell'immobile.

6) VERIFICA DELLA RISPONDENZA DEI DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO CON QUELLI RISULTANTI DAGLI ATTI E INDICAZIONE DEI VINCOLI PREGIUDIZIEVOLI CHE GRAVANO SULL'IMMOBILE 3

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi.

Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile 4:

tipo: ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;

trascritto in data: 14 aprile 1988;

Notaio Lanzillotti Stefania dell' 8 marzo 1988;

al Registro Particolare: 174728;

al Registro Generale 9222;

tipo: IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE DI GARANZIA DI MUTUO;

iscritto in data: 22 marzo 1995;

Notaio Lanzillotti Stefania del 21 marzo 1995;

al Registro Particolare: 719;

al Registro Generale 7409;

Notaio in Cosenza Lanzillotti Stefania del 21 marzo 1995 n° repertorio 35961;
Immobile sito Castiglione Cosentino (CS) Foglio 11 Particella 464 Subalterno 6
Soggetto a favore: CARICAL CASSA DI RISPARMIO DI CALABRIA LUCANIA s.p.a
COSENZA C.F. 00112750781;
Soggetti contro: n°, nato a (...) il
C.F., in quota 1/2; n° 2, nata a (CS)
il C.F., in quota n° 1/2.

tipo: IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

iscritto in data: 19 aprile 2012;

al Registro Particolare: 827;

al Registro Generale 10418;

pubblico ufficiale: TRIBUNALE Repertorio 1380/2012 del 28 marzo 2012;

Immobili siti in Castiglione Cosentino (CS), Spezzano della Sila (CS), tra cui IMMOBILE 4
Foglio 11 Particella 464 Subalterno 6;

Soggetto a favore: BANCA CARIME s.p.a COSENZA C.F. 13336590156;

Soggetti contro (per l'IMMOBILE 4):, nato a

il C.F., in quota 1/2 e, nata a

(...) il 1..... C.F., IN QUOTA 1/2.

Documenti successivi correlati:

ANNOTAZIONE presentata il 28 gennaio 2013 Tipo di Atto RESTRIZIONE BENI

Registro Particolare: 256

Registro Generale: 2204

Tipo di Atto: RESTRIZIONE DI BENI

tipo: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

trascritto in data: 7 dicembre 2018;

al Registro Particolare: 24694;

al Registro Generale 31702;

pubblico ufficiale: TRIBUNALE Repertorio 2387/2018 del 25 ottobre 2018;

Immobili siti in Castiglione Cosentino (CS), Spezzano della Sila (CS), tra cui IMMOBILE 4
Foglio 11 Particella 464 Subalterno 6;

Soggetto a favore: UBI BANCA s.p.a BERGAMO C.F. 03053920165;

Soggetti contro (per l'IMMOBILE 4):, nato a

il C.F. in quota 1/2 e, nata

a (CS) il C.F., IN QUOTA

1/2.

7) DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE 4

L'immobile viene valutato con il metodo della stima sintetica, prendendo in considerazione come parametro tecnico la superficie lorda dell'immobile. Da indagini di mercato effettuate dal sottoscritto e tenendo conto dei valori indicati sul sito dell'Agenzia delle Entrate, si è valutato che i prezzi di vendita unitari di immobili in quella zona del comune di Castiglione Cosentino (residenziale), aventi proprietà intrinseche ed estrinseche simili a quello oggetto di stima, oscillano fra i 530,00 €/mq e i 630,00 €/mq. La forbice così ampia è giustificata dall'attuale mercato immobiliare e dalla diversità delle tipologie costruttive. Tuttavia si ritiene giusto considerare il valore medio alto, visto l'ottimo stato di conservazione e di uso dell'appartamento, l'ampia metratura, la suddivisione interna, gli affacci cardinali dei quattro lati, alcuni elementi di rifinitura (pavimento in parquet, caminetto), affaccio panoramico, vista anche l'accessibilità su strada principale e la zona in cui ricade l'immobile, oltre al cortile condominiale, che viene utilizzato come parcheggio e come legnaia; tuttavia nella palazzina condominiale non vi è l'impianto ascensore. Pertanto il valore equo è di 605,00 euro/mq per la superficie abitabile residenziale; mentre per le superfici non abitabili, ovvero balconi il 40% del valore per la superficie abitabile e residenziale, quindi 242,00 euro/mq, ovvero il vano scala il 20% del valore per la superficie abitabile e residenziale, quindi 121,00 euro/mq,

VALORE DELL'IMMOBILE 4

Dai valori ottenuti e dalle superfici commerciali si ricava il seguente valore venale dell'immobile:

257,82 x 605,00 =	Euro 155.981,10
47,14 x 242,00 =	Euro 11.407,88
<u>23,24 x 121,00 =</u>	<u>Euro 2.812,04</u>
TOTALE	Euro 170.201,02

Il bene è indiviso quindi il valore della quota pignorata è pari a: 170.201,02 x 1/1 =
= Euro 170.201,02

PROSPETTO RIASSUNTIVO - ADEGUAMENTO E CORREZIONI DI STIMA

COMUNE	Castiglione Cosentino (CS)
INDIRIZZO	Corso Riccardo Marsico n° 22
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Foglio 11 Particella 464 Subalterno 6
DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI	Appartamento al piano terzo
EVENTUALI DIFFERENZE CON GLI IDENTIFICATIVI CATASTALI	- € 500,00

LIMITAZIONI LEGALI, ENFIUTESI, IPOTECHE, PRIVILEGI, SERVITÙ, VINCOLI REALI DI OGNI GENERE, VINCOLI LOCATIVI INSISTENTI SUI BENI PIGNORATI	Non esiste alcuno dei vincoli previsti dal presente quesito.
RIDUZIONE DEL VALORE DEL MERCATO PRATICATA PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO: riduzione del 5%	- € 8.510,05
ONERI E SPESE TECNICHE DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E DI SANATORIE PER DIFFORMITA' ED ABUSI	- € 2.000,00
COSTO EVENTUALI DEMOLIZIONI PER RIPRISTINO ABUSI O DIFFORMITA'	Le difformità si possono sanare in Edilizia Libera
STATO D'USO E DI MANUTENZIONE:	Ad oggi l'immobile non ha bisogno di particolare manutenzione
STATO DI POSSESSO	Immobile in uso dell'esecutato
PREZZO DI STIMA ADEGUATO E CORRETTO	€ 159.190,97

8) FORMAZIONE DEI LOTTI

L'immobile non è suddivisibile in lotti.

9) NOTIZIE RELATIVE ALLO STATO DI POSSESSO DEL BENE, STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE E EVENTUALI VICOLI E CANONI LOCATIVI

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità dell'esecutato ed in uso dello stesso.

Nei momenti di sopralluogo erano presenti soltanto gli esecutati, soggetto non particolarmente sensibili, a giudicare dall'aspetto esteriore.

10) NOTIZIE RELATIVE ALL'ESISTENZA SUI BENI PIGNORATI DI EVENTUALI VINCOLI ARTISTICI, STORICI O ALBERGHIERI, NONCHÉ L'EVENTUALE ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI (DIRITTI DI SUPERFICIE O SERVITÙ PUBBLICHE) O DI USI CIVICI E L'ASSEGNAZIONE DELL'ABITAZIONE LIMITAZIONI LEGALI, VINCOLI INIBITORI TUTORI O REALI DI OGNI GENERE

Non esiste alcuno dei vincoli previsti dal presente quesito, in particolare vincoli inibitori e tutori a norma di Legge, così come da titoli urbanistici, che si allegano.

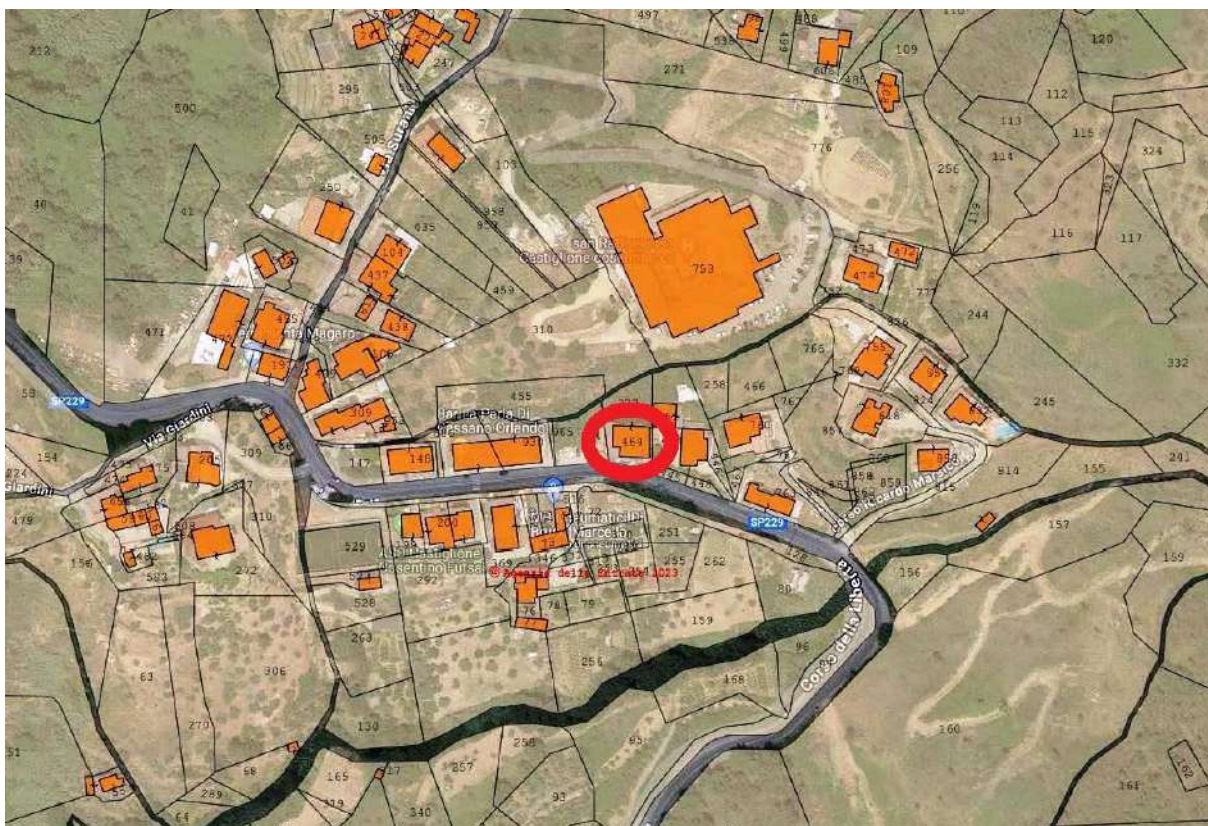
11) EVENTUALE PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITA' SUI BENI PIGNORATI

Non esiste procedura espropriativa per pubblica utilità sul bene pignorato.

12) REGIME FISCALE CUI VERRA' ASSOGGETTATO L' EVENTUALE DECRETO DI TRASFERIMENTO DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA

Il bene è soggetto a imposta di registro, in quanto proprietà di persone fisiche.

13) PLANIMETRIA, PIANTE DELL' IMMOBILE E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

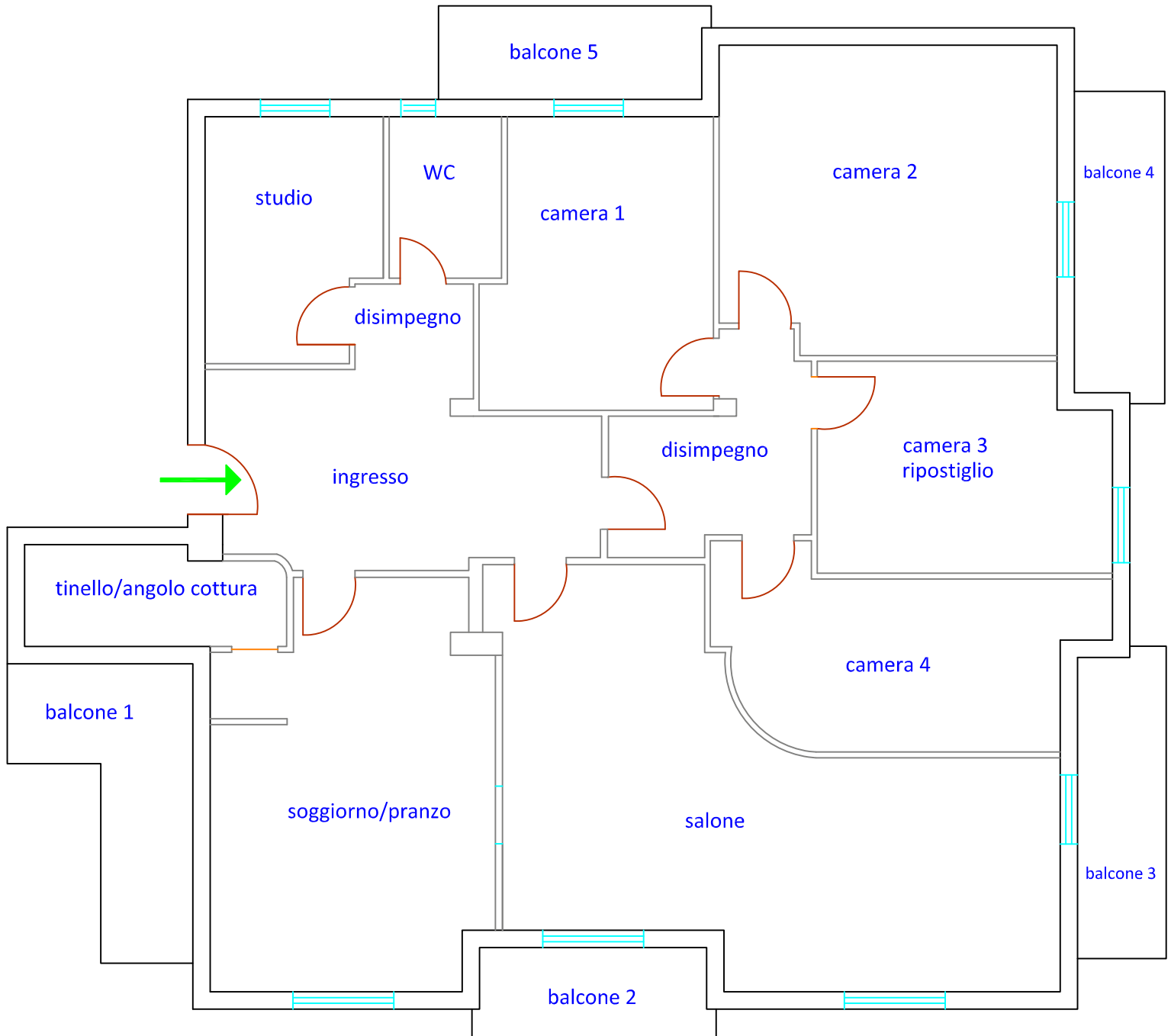


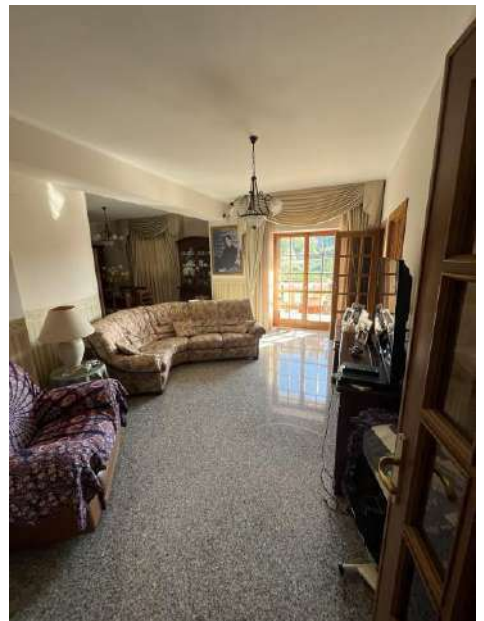
UNITA' NEGOZIALE 2

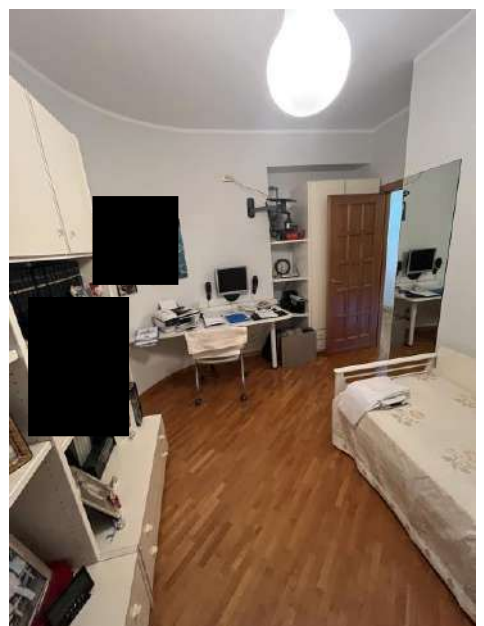
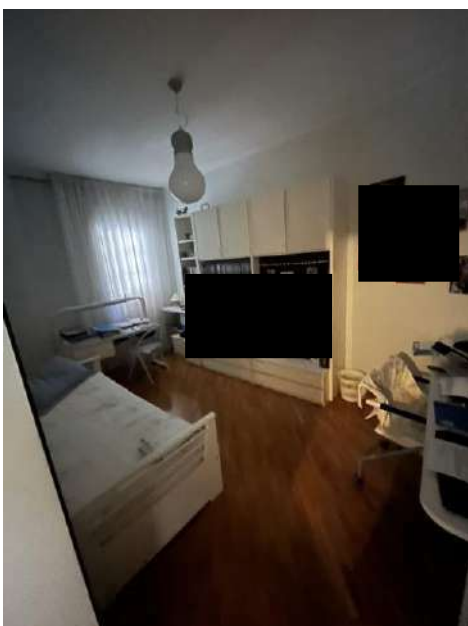
IMMOBILE 4: Foglio 11 Particella 464 sub 6

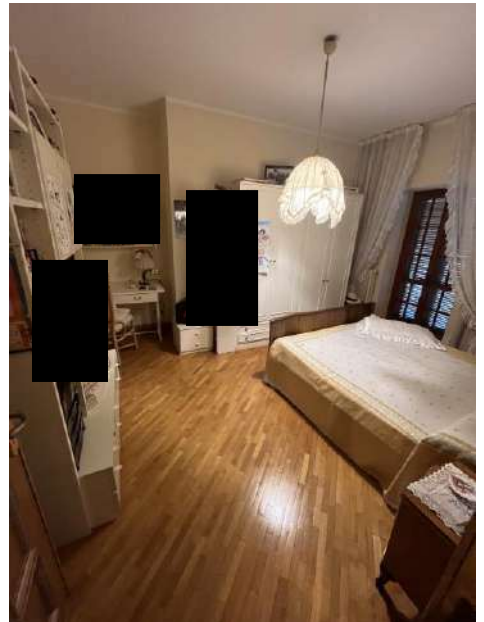
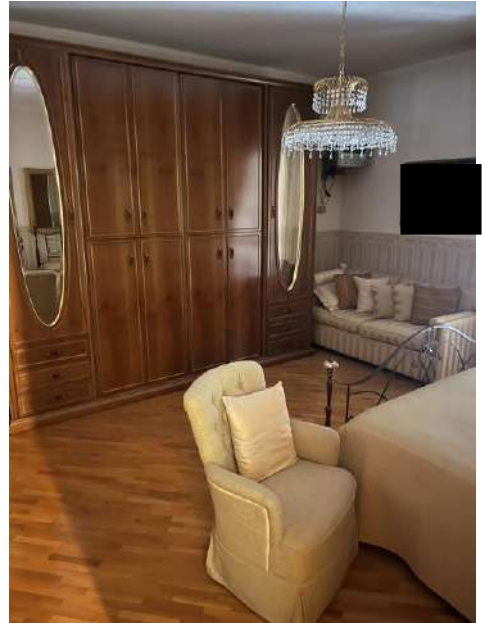


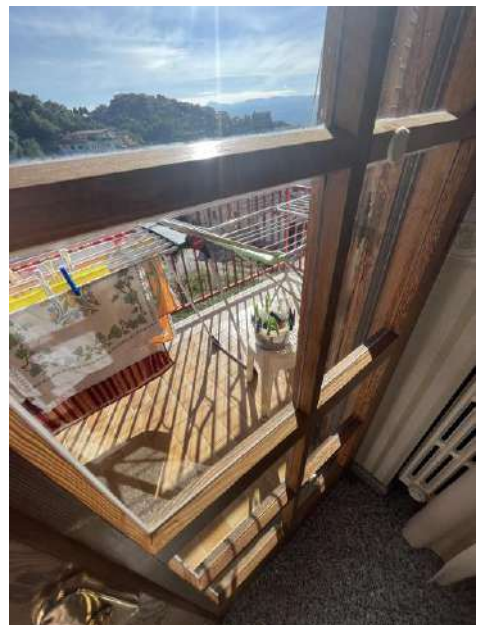
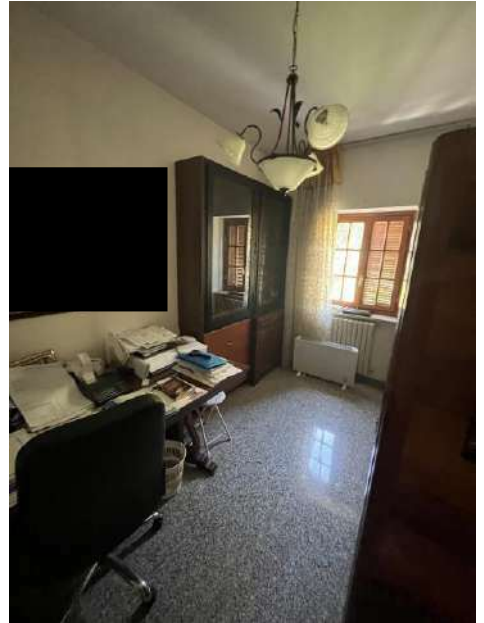
SUD











Unità Negoziale n° 2

B nel Comune di Castiglione Cosentino (CS)

IMMOBILE 5

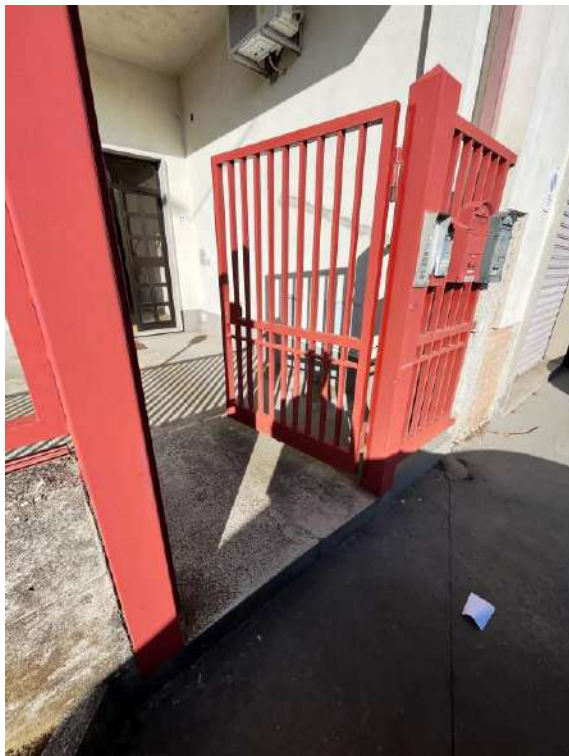
1) IDENTIFICAZIONE E RISULTANZE CATASTALI



L'immobile è censito all'Agenzia delle Entrate di Cosenza Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali Comune di Castiglione Cosentino (CS) al Foglio 11, Particella 464, Subalterno 7, Categoria A/3 abitazione di tipo economico, Classe 2, Consistenza 7 vani, Superficie Catastale: Totale 209 mq Totale escluse aree scoperte 197 mq, Rendita Catastale euro 361,52.



L'immobile è un appartamento al quarto piano sottotetto di un fabbricato di cinque piani fuori terra, all'interno di un contesto urbanizzato, nel rione Crocevia del Comune di Castiglione Cosentino (CS). All'immobile si accede da S.P. 229, identificato alla Toponomastica comunale in Corso Riccardo Marsico 22 (già via Fontana), si accede da area, portone e vano scala condominiale; pertanto risultano parti in comune con altre proprietà.



L'immobile è un unico appartamento del quarto piano sottotetto, quindi ha affaccio esterno su tutti i quattro lati e confina:

- a nord con area esterna, una collinetta in dislivello;
- ad ovest con area esterna a monte del centro storico di Castiglione Cosentino;
- a sud con area esterna S.P. 229 corso Riccardo Marsico;
- ad est con area esterna a monte del centro storico di Castiglione Cosentino.

Rispetto alla planimetria catastale le partizioni interne corrispondono allo stato attuale, ad eccezione di un tramezzo nell'ambiente soggiorno/pranzo, che allo stato attuale non è stato rilevato.

Per quel che riguarda la distribuzione e le dimensioni di ciascun ambiente si rimanda all'allegato elaborato grafico.

2) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile, oggetto del pignoramento, è un appartamento al quarto piano sottotetto di un edificio esternamente in discrete condizioni, di cinque piani fuori terra, senza ascensore.

Dal rilievo eseguito, durante le operazioni peritali, la distribuzione degli interni si sviluppa su un livello e consta: di un ingresso, un soggiorno/pranzo, un tinello/angolo cottura, un salone, un disimpegno tre camere, un altro piccolo disimpegno, uno studio, un bagno e un unico

balcone per quasi tutto il perimetro dell'immobile0. L'altezza utile del piano all'interno dell'appartamento è pari a 3,05 al colmo e 2,05 alle estremità lato nord e lato sud.



In base alla ripartizione interna l'appartamento è suddiviso, attraverso il disimpegno più grande, in zona giorno e zona notte.

L'immobile, per le dimensioni e per l'unico accesso, non è divisibile in lotti; pertanto il lotto è unico.



All'interno sostanzialmente tutti gli ambienti sono in ottime condizioni, per le sue rifiniture, pavimenti, tinteggiatura, serramenti; ad eccezione della camera 3 ad utilizzo di deposito ripostiglio, che si presenta in condizioni rustiche; per il resto ottimo è anche lo stato manutentivo, ad eccezione degli infissi. L'appartamento risulta arredato ed abitato.

Si trova in:

- Comune: Castiglione Cosentino (CS)
- indirizzo: S.P. 229 corso Riccardo Marsico n° 22;
- Piani calpestabili: Piano quarto sottotetto, così composto:
 - Ampio ingresso di 25,29 mq calpestabili;
 - Soggiorno/Pranzo di 32,93 mq;
 - Tinello/angolo cottura di 7,53 mq;
 - Salone di 68,01 mq calpestabili;
 - Piccolo disimpegno di 3,03 mq;
 - WC di 5,46 mq calpestabili;
 - Studio di 12,35 mq calpestabili;
 - Disimpegno di 9,15 mq calpestabili;
 - Camera 1 da letto di 19,24 mq calpestabili;
 - Camera 2 da letto di 23,69 mq calpestabili;
 - Camera 3 ripostiglio di 15,48 mq calpestabili;
 - Balcone di 86,53 mq calpestabili;

Il tutto per una superficie totale lorda commerciabile di mq 359,91, di cui 250,14 mq di superficie lorda abitabile, 86,53 mq di superficie non abitabile balconi e 23,24 mq di superficie non abitabile vano scala.

Il bene in oggetto, come specificato, è posto al quarto piano sottotetto di un fabbricato costruito in cemento armato il 1973, come risulta da documentazione rinvenuta presso gli uffici comunali, in particolare Licenza di Costruzione n° 16 del 02/05/1973. In quest'ultima non era prevista la realizzazione del piano sottotetto adibito a piano mansarda abitabile; per tale motivo era stata presentata dall'allora proprietario Domanda di Condonò n° 3164 del 30 settembre 1986 per difformità e dopo depositi di integrazioni è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n° 172/86 del 21 ottobre 1997 ai signori e, divenuti nel frattempo proprietari per atto di compravendita. Successivamente alla suddetta Concessione Edilizia in Sanatoria è stato rilasciato Certificato di Abitabilità ed Agibilità in data 16 dicembre 1997 protocollo n° 6512 specificatamente per l'immobile distinto al Catasto Foglio 11 Particella 464 subalterno 7. Come già detto il palazzo all'esterno presenta un discreto stato di conservazione ed è situato all'interno di una zona urbanizzata residenziale, commerciale, servita da servizi, a 1,00 Km dal Centro di Castiglione Cosentino.

In prossimità del sito dell'immobile corso Marsico – Rione Crocevia sono presenti attività commerciali (bar, ferramenta, pneumatici) insediamenti di impianti sportivi, è presente nei pressi una RSA, è vicino al Centro, dove vi sono il Municipio, la Guardia Medica, altre attività commerciali, la piscina comunale ed anche le scuole.



Si può affermare che l'area urbana è dotata di servizi standard urbanistici essenziali.

L'appartamento al suo interno è pavimentato, intonacato e tinteggiato, con WC completo di impianto idrico-sanitario funzionante, così come è funzionante l'impianto elettrico. Sostanzialmente è suddiviso da un disimpegno in una zona giorno ed in una zona notte.

A quel che si vede l'immobile è in uso abitativo; a tal proposito durante le operazioni peritali il signor ha riferito che l'appartamento è dato in uso alla signora, madre di

L'accesso è unico dal vano scala condominiale.

I pavimenti sono in mattoni monocottura sia in zona giorno, che in zona notte ed anche nell'ambiente bagno; in quest'ultimo il rivestimento è in ceramica, così come in ceramica sono i sanitari. Le partizioni interne sono in tramezzature intonacate e tinteggiate, così anche le tamponature perimetrali. Gli infissi sono in legno per le persiane esterne e legno vetrato per l'interno e sono in mediocri condizioni; per questi è necessario un trattamento di ripresa e conservazione del legno. Le porte interne, tutte complete di maniglia, sono in legno tamburato; la porta esterna è una porta blindata rivestita in laminato in legno.

Questo lo stato dei luoghi e lo stato attuale. Per quanto riguarda gli impianti l'immobile è dotato di tutti gli allacci idrici, completo dei terminali idrosanitari e rubinetterie perfettamente funzionanti; anche l'impianto elettrico ed illuminotecnico è completo di tutti i terminali, ivi compresi i corpi illuminanti. L'impianto termico è alimentato da un caminetto nel soggiorno;

l'appartamento è dotato di predisposizione di impianto di riscaldamento, ma sono mancanti i corpi scaldanti. L'unico vano non rifinito, come già accennato sopra, è la camera 3, che è adibito a ripostiglio deposito; per questo vano risaltano le tramezzature a vista non intonacate, mentre il soffitto risulta intonacato e rasato.

C'è da evidenziare che l'immobile non è suddivisibile in lotti, come già specificato, e che è intestato a persone fisiche, pertanto non è soggetto ad IVA.

3) DATA INIZIO COSTRUZIONE

Il bene oggetto del pignoramento fa parte di un fabbricato, con magazzini al piano terra ed unità abitative ai piani superiori, di cui è stata rilasciata dal Comune di Castiglione Cosentino la Licenza di Costruzione n° 16 del 18 maggio 1973.

Come già detto nei paragrafi precedente l'immobile censito al Catasto Foglio 11 particella 464 subalterno 7 è stato oggetto di Condono Edilizio, per il quale è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n° 172/86 del 21 ottobre 1997 e poi Certificato di Abitabilità ed Agibilità in data 16 dicembre 1997 protocollo n° 6512

Il Collaudo statico, redato in data 17 giugno 1986, è stato depositato presso l'ufficio del Genio Civile di Cosenza il 17 giugno 1986 n° 11249.

4) NOTIZIE RELATIVE ALLA SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA

Su richiesta, tramite pec del 17 ottobre 2023, all'Ufficio Urbanistico del Comune di Castiglione Cosentino di accesso formale a documenti amministrativi dell'immobile; il 3 novembre sono stati versati i diritti di segreteria. Non avendo ricevuto alcuna notizia, il sottoscritto Perito CTU si è recato in data 9 novembre 2023 presso lo stesso ufficio competente per visionare progetti e documentazione inerente la costruzione. Dopo aver rinvenuto documentazione di interesse e visionato il fascicolo, sono state rilasciate copie degli atti amministrativi, rimandando a successiva comunicazione tramite pec, previo approfondimento presso gli archivi urbanistici comunali, altra documentazione inerente. L'Ufficio Tecnico - Settore Urbanistica – Ambiente – Territorio del Comune di Castiglione Cosentino lo stesso giorno ha rilasciato in presenza al sottoscritto CTU e poi ha trasmesso il 17 novembre 2023, tramite pec, copie di atti amministrativi e documentazione progettuale, in particolare:

- Licenza di Costruzione registrata il 26 marzo 1973 n° protocollo 844 e rilasciata il 18 maggio 1973 al n° 16;
- Deposito opere strutturali al Genio Civile di Cosenza il 24 luglio 1973 protocollo n° 16449;
- Relazione Tecnica ed elaborati grafici di progetto datati 24 marzo 1973 (planimetria, piante, sezioni e prospetti);
- Relazione a Struttura Ultimata (non è indicata la data);

- Collaudo Statico del 17 giugno 1986, depositato al Genio Civile di Cosenza il 17 giugno 1986 n° 11249;
- Domanda di Condono Edilizio del 30 settembre 1986 n° di protocollo 316;
- Allegati alla Domanda di Condono: Relazione Descrittiva delle opere abusive, disegni, allegato fotografico, Perizia Giurata, Certificato di Idoneità Statica, copia dei pagamenti di oblazione);
- Atto di Compravendita dell'8 marzo 1988 tra i signori (parte venditrice) e il signor (parte acquirente) coniugato con la signora in comunione di beni. Oggetto della compravendita appartamento al terzo piano e piano mansarda, censiti al Catasto in Foglio 11 Particella 464 rispettivamente sub 6 e sub 7.
- Documentazione integrativa per chiusura Domanda di Condono;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n° 172/86 del 5 novembre 1997;
- Certificato di Abitabilità e Agibilità del 16 dicembre 1997 protocollo n° 6512.

La Licenza Edilizia n° 16 del 1973 è stata rilasciata al costruttore e i relativi disegni di progetto riportano un edificio ad un piano seminterrato, tre piani ed un piano sottotetto; nella Relazione Tecnica si riferisce di una costruzione a tre piani oltre il seminterrato. Nel Deposito al Genio Civile si descrive la costruzione come fabbricato a tre piani, oltre il seminterrato. Nella Relazione a struttura Ultimata si descrive il fabbricato composto da 4 piani, di cui uno seminterrato, oltre ad un piano di sottotetto. Anche nel Certificato di Collaudo si fa riferimento ad un fabbricato costituito da tre piani oltre il piano sottotetto ed il piano seminterrato. La Domanda di Condono è stata presentata dall'allora proprietario e l'oggetto dell'abuso era l'aver realizzato l'intero quarto piano (il piano sottotetto) adibito a mansarda abitabile non prevista nella citata Licenza di Costruzione 16 del 18 maggio 1973. La Concessione Edilizia in Sanatoria n° 172/86 relativa, come detto, ai lavori di costruzione in difformità alla Licenza Edilizia n° 16/73 e riferita al solo piano sottotetto è stata rilasciata il 21 ottobre 1997 ai signori e, nel frattempo divenuti nuovi proprietari con Atto di Compravendita del 1988.

A seguito di visione e studio dei documenti reperiti, ad oggi la situazione urbanistica ed edilizia dell'immobile oggetto di pignoramento è di rilascio di Certificato di Abitabilità e Agibilità del 16 dicembre 1997, che si riferisce ai locali oggetto di sanatoria, ovvero solo all'immobile sito al quarto piano della costruzione censito al Catasto in Foglio 11, Particella 464 sub 7; da allora il Comune di Castiglione Cosentino non ha avuto più alcuna informazione sull'immobile.

- 5) CONFORMITA' O DIFFORMITA' ALLA CONCESSIONE EDILIZIA, AI DATI CATASTALI. EVENTUALI ATTIVITÀ DI CONDONO EDILIZIO, DI ACCATASTAMENTO, DI VARIAZIONE, DI AGGIORNAMENTO O DI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE. EVENTUALI ATTIVITA' SVOLTE DAL CONSULENTE.

Il comune di Castiglione Cosentino ha fornito, tra gli altri, l'elaborato pianta del piano quarto, oltre che elaborato fotografico, allegati alla Pratica di Condono Edilizio; rispetto a tali elaborati allo stato attuale e di fatto non risultano discordanze. Pertanto all'interno l'immobile 5 risulta conforme al progetto depositato in Comune, riferito alla Concessione Edilizia in Sanatoria. Inoltre da quanto rinvenuto dagli atti amministrativi risulta il Certificato di Agibilità e di Abitabilità dell'immobile 5.

Al livello catastale l'unica discordanza con lo stato di fatto è la traslazione di un tramezzo in ampliamento al vano bagno e quindi in riduzione del vano camera 1.

In tal caso va presentata un'istanza di variazione ed il costo è stimato a € 500,00.

Per maggiore dettagli si rimanda alla pianta di rilievo dello stato attuale ed alle planimetrie catastali, che si allegano.

Nessuna attività è stata svolta dal consulente.

6) DATI RELATIVI ALLA PROPRIETA' IMMOBILE 5

I debitorl, nato il, C.F., e, nata a il, C.F., sono proprietari dell'immobile 5 in misura rispettivamente di 1/2 in forza del seguente titolo:

- ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA trascritto il 15 aprile 1988 Registro Particolare 174728 Registro Generale 9222. Atto Notaio Stefania Lanzillotti di Spezzano della Sila (CS) dell' 8 marzo 1988, a favore (acquirente in quota 1/2), nato il C.F. e (acquirente in quota 1/2), nata a il C.F., contro (venditore), nato a (CS) il C.F., e (venditore) nato a (CS) il C:F

Gli esecutati all'atto di notifica del pignoramento avvenuto il 10 febbraio 2023 erano proprietari esclusivi dell'immobile.

7) VERIFICA DELLA RISPONDENZA DEI DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO CON QUELLI RISULTANTI DAGLI ATTI E INDICAZIONE DEI VINCOLI PREGIUDIZIEVOLI CHE GRAVANO SULL'IMMOBILE 5

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi.

Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile 5:

tipo: ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;

trascritto in data: 14 aprile 1988;

al Registro Particolare: 174728;
al Registro Generale 9222;
Notaio Lanzillotti Stefania dell' 8 marzo 1988;

tipo: IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE DI GARANZIA DI MUTUO;
iscritto in data: 30 agosto 2001;
al Registro Particolare: 2294;
al Registro Generale 19001;
Notaio in Cosenza Viggiani Carlo del 29 agosto 2001 n° repertorio 56315;
Immobile sito Castiglione Cosentino (CS) Foglio 11 Particella 464 Subalterno 7
Soggetto a favore: BANCO DI NAPOLI s.p.a NAPOLI C.F. 06385880635;
Soggetti contro:, nato a (...) il
C.F., in quota 1/2 e, nata a (CS)
il C.F., IN QUOTA 1/2.

ANNOTAZIONE presentata il 12 ottobre 2021 Tipo di Atto EROGAZIONE A SALDO

Registro Particolare: 1817

Registro Generale: 21900

ISCRIZIONE presentata il 5 maggio 2021 Tipo di Atto IPOTECA VOLONTARIA PER
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Registro Particolare: 991

Registro Generale: 11698

tipo: IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

iscritto in data: 19 aprile 2012;

al Registro Particolare: 827;

al Registro Generale 10418;

pubblico ufficiale: TRIBUNALE Repertorio 1380/2012 del 28 marzo 2012;

Immobili siti in Castiglione Cosentino (CS), Spezzano della Sila (CS), tra cui IMMOBILE 5
Foglio 11 Particella 464 Subalterno 7;

Soggetto a favore: BANCA CARIME s.p.a COSENZA C.F. 13336590156;

Soggetti contro (per l'IMMOBILE 5):, nato a (...)

il C.F., in quota 1/2 e, nata

a (...) il C.F., IN QUOTA 1/2.

Documenti successivi correlati:

ANNOTAZIONE presentata il 28 gennaio 2013 Tipo di Atto RESTRIZIONE BENI

Registro Particolare: 256

Registro Generale: 2204

Tipo di Atto: RESTRIZIONE DI BENI

tipo: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

trascritto in data: 7 dicembre 2018;

al Registro Particolare: 24694;

al Registro Generale 31702;

pubblico ufficiale: TRIBUNALE Repertorio 2387/2018 del 25 ottobre 2018;

Immobili siti in Castiglione Cosentino (CS), Spezzano della Sila (CS), tra cui IMMOBILE 5 Foglio 11 Particella 464 Subalterno 7;

Soggetto a favore: UBI BANCA s.p.a BERGAMO C.F. 03053920165;

Soggetti contro (per l'IMMOBILE 5):, nato a il
C.F. in quota 1/2 e, nata a
(CS) C.F., IN QUOTA 1/2.

tipo: IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

iscritto in data: 5 maggio 2021;

al Registro Particolare: 991;

al Registro Generale 11698;

pubblico ufficiale: VIGGIANI CARLO Repertorio 56315 del 29 agosto 2001;

Immobile sito in Castiglione Cosentino (CS) (IMMOBILE 5) Foglio 11 Particella 464 Subalterno 7;

Soggetti a favore: n° 1 PENELOPE SPV srl CONEGLIANO (TV) C.F. 04934510266; n° 2 BANCO DI NAPOLI s.p.a NAPOLI C.F. 06385880635.

Soggetti contro (per l'IMMOBILE 5): n° 1, nato a il
C.F. in quota 1/2; n° 2, nata a (...)
il C.F., IN QUOTA 1/2.

Ulteriori informazioni: contratto di cessione crediti in data 18 aprile 2018 da BANCO DI NAPOLI a PENELOPE SPV srl.

8) DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE 5

L'immobile viene valutato con il metodo della stima sintetica, prendendo in considerazione come parametro tecnico la superficie lorda dell'immobile. Da indagini di mercato effettuate dal sottoscritto e tenendo conto dei valori indicati sul sito dell'Agenzia delle Entrate, si è valutato che i prezzi di vendita unitari di immobili in quella zona del comune di Castiglione Cosentino (residenziale), aventi proprietà intrinseche ed estrinseche simili a quello oggetto di stima, oscillano fra i 530,00 €/mq e i 630,00 €/mq. La forbice così ampia è giustificata dall'attuale mercato immobiliare e dalla diversità delle tipologie costruttive. Tuttavia si ritiene giusto considerare il valore medio, vista l'ampia metratura, la suddivisione interna, gli affacci

cardinali dei quattro lati, l'affaccio panoramico con un unico ampio balcone, vista anche l'accessibilità su strada principale e la zona in cui ricade l'immobile, oltre al cortile condominiale, che viene utilizzato come parcheggio, ma anche come legnaia. Nonostante questi elementi migliorativi dell'appartamento non si stima un valore superiore a quello medio, considerato il mediocre stato di conservazione degli infissi, l'assenza dell'ascensore ed il piano sottotetto Pertanto il valore equo è di 580,00 euro/mq per la superficie abitabile residenziale; mentre per le superfici non abitabili, ovvero balconi il 40% del valore per la superficie abitabile e residenziale, quindi 232,00 euro/mq, ovvero il vano scala il 20% del valore per la superficie abitabile e residenziale, quindi 116,00 euro/mq,

VALORE DELL'IMMOBILE 5

Dai valori ottenuti e dalle superfici commerciali si ricava il seguente valore venale dell'immobile:

250,14 x 580,00 = Euro 145.081,20

86,53 x 232,00 = Euro 20.074,96

23,24 x 116,00 = Euro 2.695,84

TOTALE Euro 167.852,00

Il bene è indiviso quindi il valore della quota pignorata è pari a: 167.852,00 x 1/1 =
= Euro 167.852,00

PROSPETTO RIASSUNTIVO - ADEGUAMENTO E CORREZIONI DI STIMA

COMUNE	Castiglione Cosentino (CS)
INDIRIZZO	Corso Riccardo Marsico n° 22
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Foglio 11 Particella 464 Subalterno 7
DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI	Appartamento al piano quarto sottotetto
EVENTUALI DIFFERENZE CON GLI IDENTIFICATIVI CATASTALI	- € 500,00
LIMITAZIONI LEGALI, ENFIUTESI, IPOTECHE, PRIVILEGI, SERVITÙ, VINCOLI REALI DI OGNI GENERE, VINCOLI LOCATIVI INSISTENTI SUI BENI PIGNORATI	Non esiste alcuno dei vincoli previsti dal presente quesito.

RIDUZIONE DEL VALORE DEL MERCATO PRATICATA PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO: riduzione del 5%	- € 8.392,60
ONERI E SPESE TECNICHE DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E DI SANATORIE PER DIFFORMITA' ED ABUSI	Non ci sono difformità urbanistiche
COSTO EVENTUALI DEMOLIZIONI PER RIPRISTINO ABUSI O DIFFORMITA'	Non ci sono difformità urbanistiche
STATO D'USO E DI MANUTENZIONE:	Ad oggi l'immobile nella sua complessità non ha bisogno di particolare manutenzione, ad eccezione degli infissi
STATO DI POSSESSO	Immobile in uso della signora, madre di (esecutato per quota 1/2). Per come dichiarato dallo stesso
PREZZO DI STIMA ADEGUATO E CORRETTO	€ 158.959,40

9) FORMAZIONE DEI LOTTI

L'immobile non è suddivisibile in lotti.

10) NOTIZIE RELATIVE ALLO STATO DI POSSESSO DEL BENE, STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE E EVENTUALI VICOLI E CANONI LOCATIVI

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità degli esecutati ed in uso gratuito della signora, madre di, per come dichiarato dallo stesso al momento delle operazioni peritali.

Nei momenti di sopralluogo erano presenti soltanto gli esecutati, soggetti non particolarmente sensibili, a giudicare dall'aspetto esteriore, e la signora, madre di uno degli esecutati, signora anziana, ma comunque autonoma.

11) NOTIZIE RELATIVE ALL'ESISTENZA SUI BENI PIGNORATI DI EVENTUALI VINCOLI ARTISTICI, STORICI O ALBERGHIERI, NONCHÉ L'EVENTUALE ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI (DIRITTI DI SUPERFICIE O SERVITÙ PUBBLICHE) O DI USI CIVICI E L'ASSEGNAZIONE DELL'ABITAZIONE LIMITAZIONI LEGALI, VINCOLI INIBITORI TUTORI O REALI DI OGNI GENERE

Non esiste alcuno dei vincoli previsti dal presente quesito, in particolare vincoli inibitori e tutori a norma di Legge, così come da titoli urbanistici, che si allegano.

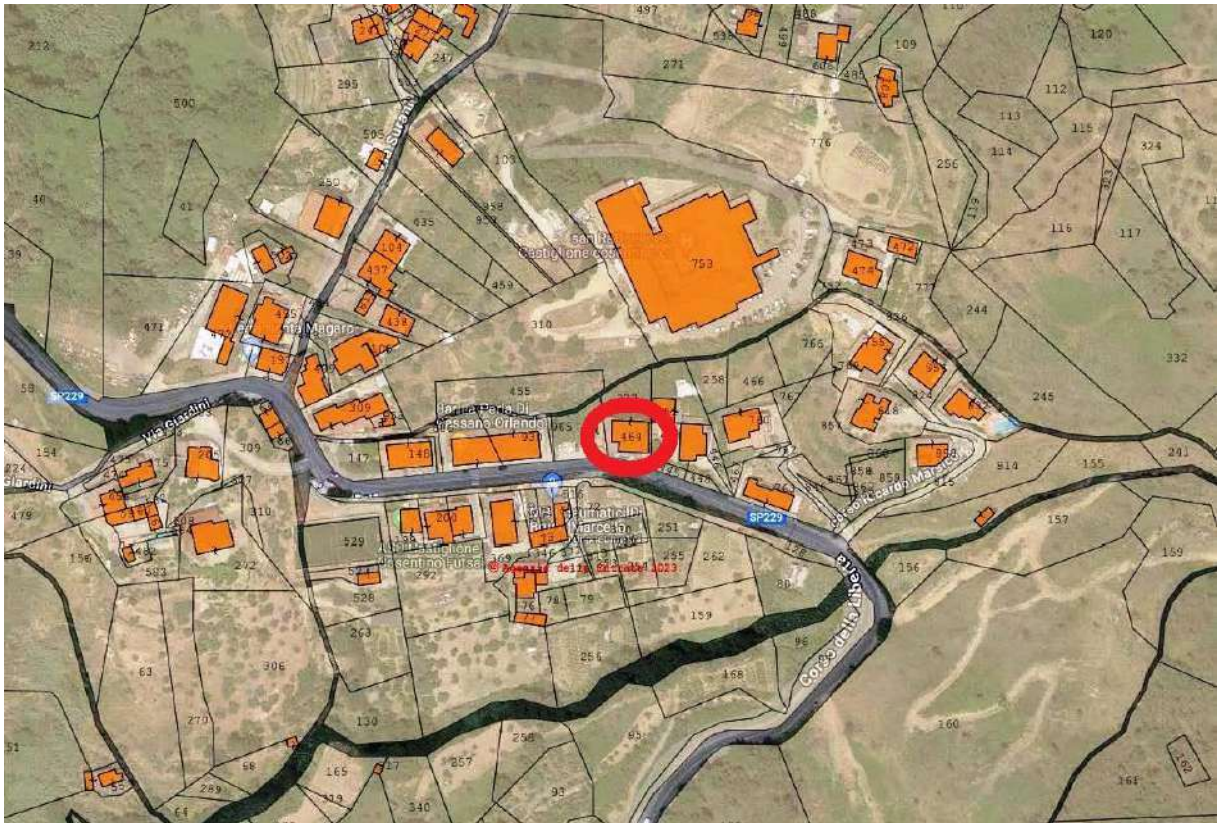
12) EVENTUALE PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITA' SUI BENI PIGNORATI

Non esiste procedura espropriativa per pubblica utilità sul bene pignorato.

13) REGIME FISCALE CUI VERRA' ASSOGGETTATO L' EVENTUALE DECRETO DI TRASFERIMENTO DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA

Il bene è soggetto a imposta di registro, in quanto proprietà di persone fisiche.

14) PLANIMETRIA, PIANTE DELL' IMMOBILE E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

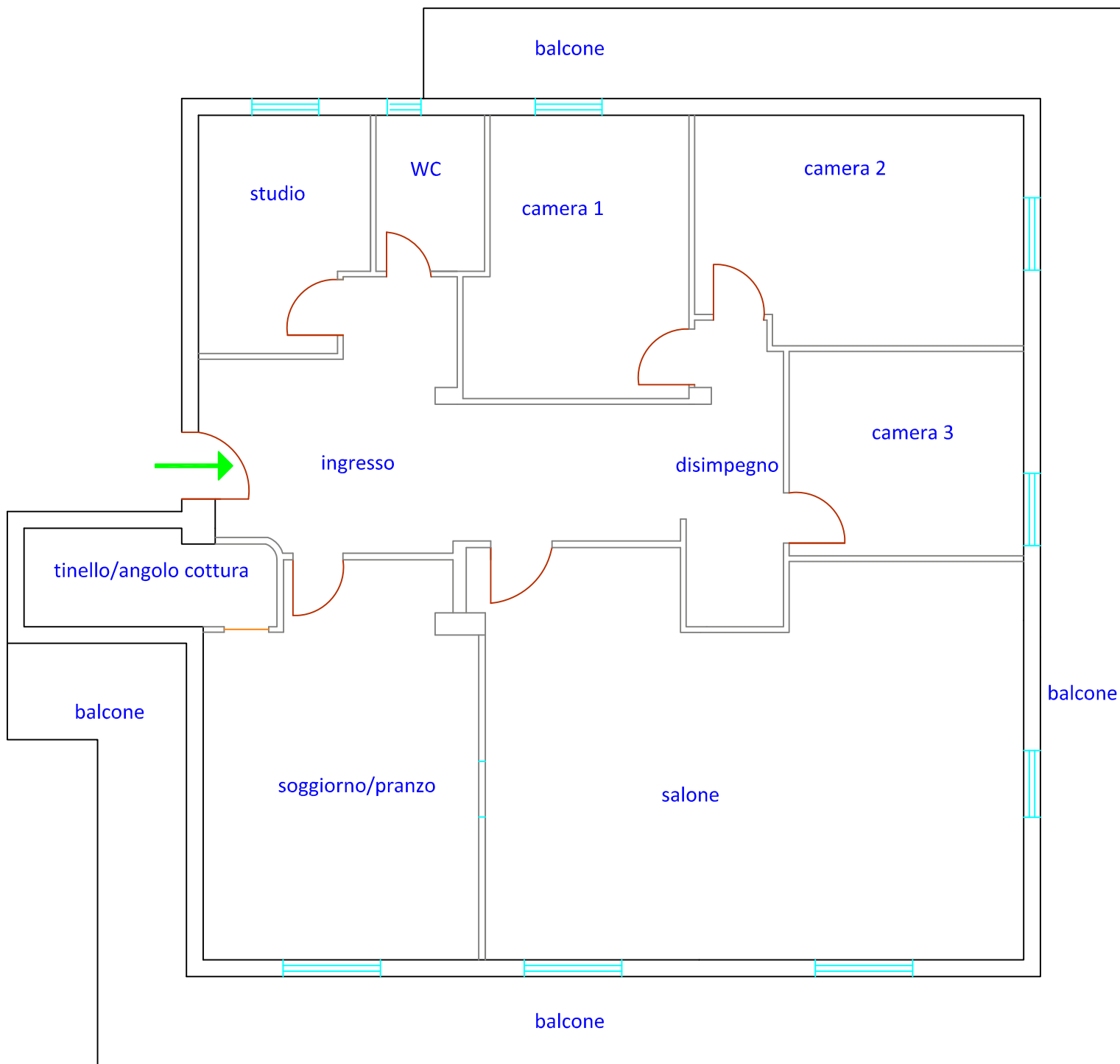


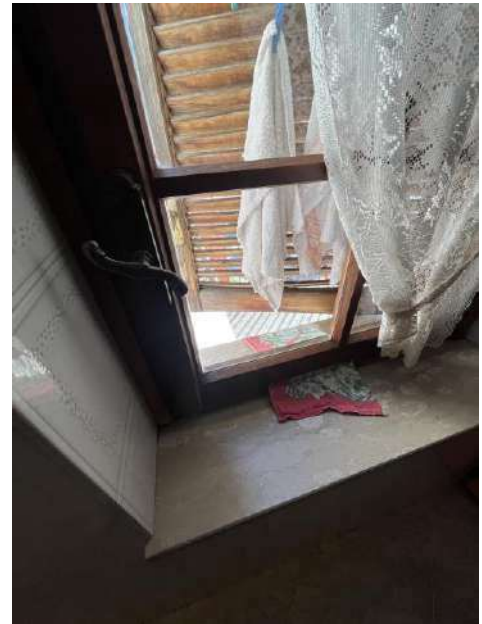
UNITA' NEGOZIALE 2

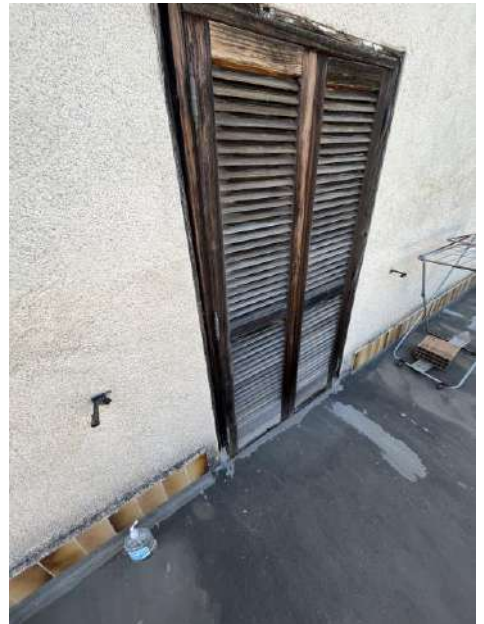
IMMOBILE 5: Foglio 11 Particella 464 sub 7

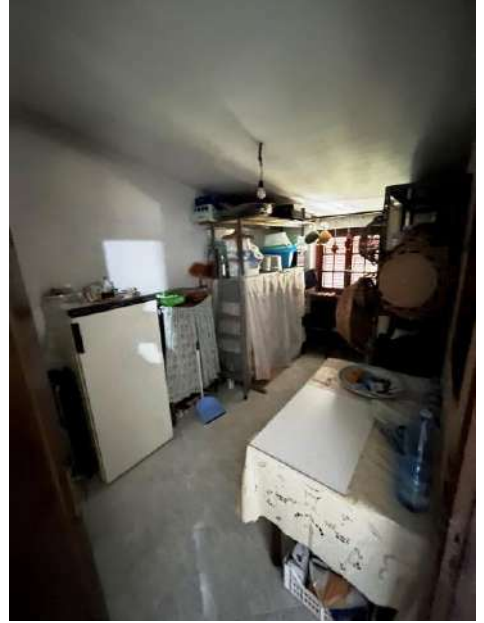


SUD







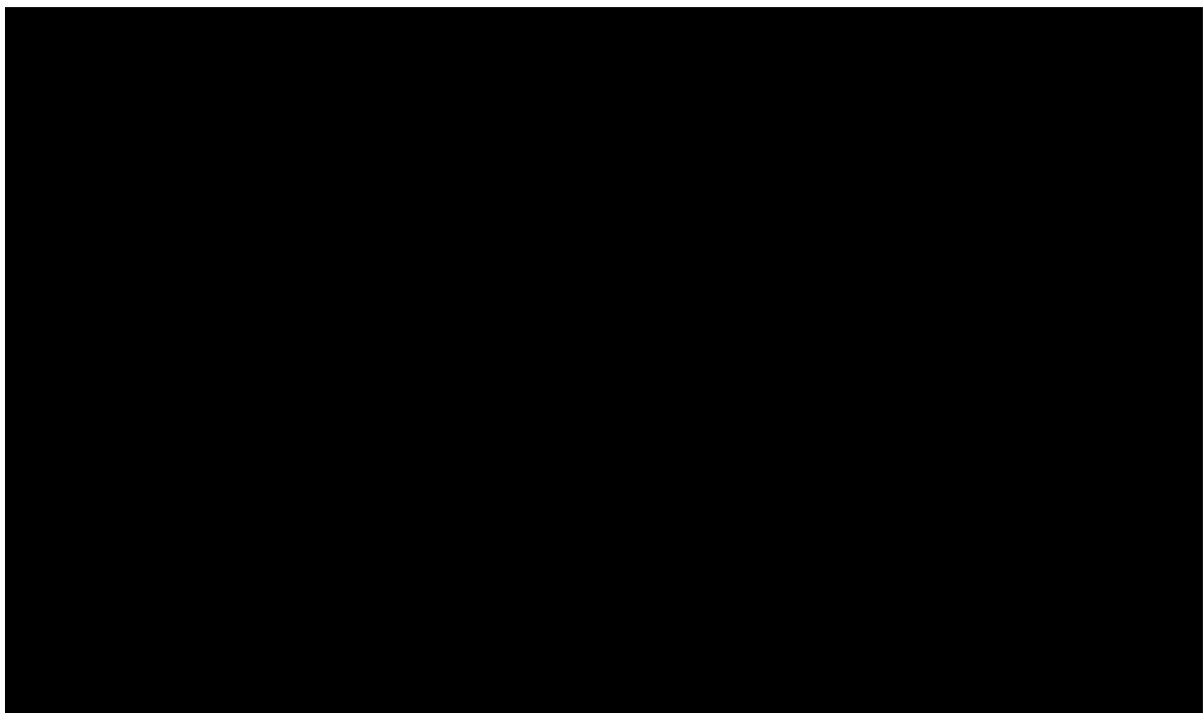






**RIEPILOGO E SOMMATORIA DELLA STIMA VALORE IMMOBILIARE DEGLI IMMOBILI
OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

<u>IMMOBILE 1:</u>	€	30.411,00
	a detrarre adeguamenti e correzione di stima - €	<u>6.020,55</u>
	€	24.390,45
<u>IMMOBILE 2:</u>	€	33.995,80
	a detrarre adeguamenti e correzione di stima - €	<u>6.199,79</u>
	€	27.796,01
<u>IMMOBILE 3:</u>	€	42.160,50
	a detrarre adeguamenti e correzione di stima - €	<u>6.608,03</u>
	€	35.552,48
<u>IMMOBILE 4:</u>	€	170.201,02
	a detrarre adeguamenti e correzione di stima - €	<u>11.010,05</u>
	€	159.190,97
<u>IMMOBILE 5:</u>	€	167.852,00
	a detrarre adeguamenti e correzione di stima - €	<u>8.892,60</u>
	€	158.959,40





RIEPILOGO E SOMMATORIA DELLA STIMA VALORE IMMOBILIARE DEI LOTTI

Gli immobili 1, 2, e 3 non essendo divisibile in lotti, per come è allo stato attuale, si considerano ciascuno come unico lotto; in tal caso sarebbero più commerciabili e vendibili.

Gli immobili 4, 5 e 6, non essendo suddivisibili in lotti, si considerano ciascuno come unico lotto.

Gli immobili 7, 8, 9 e 10, per le motivazioni e valutazioni descritte nei paragrafi specifici, si considerano insieme di un unico lotto.

Di seguito il riepilogo in lotti:

<u>Lotto 1: IMMOBILE 1:</u>	€	30.411,00
	a detrarre adeguamenti e correzione di stima - €	6.020,55
	€	24.390,45
<u>Lotto 2: IMMOBILE 2:</u>	€	33.995,80
	a detrarre adeguamenti e correzione di stima - €	6.199,79
	€	27.796,01
<u>Lotto 3: IMMOBILE 3:</u>	€	42.160,50
	a detrarre adeguamenti e correzione di stima - €	6.608,03
	€	35.552,48
<u>Lotto 4: IMMOBILE 4:</u>	€	170.201,02
	a detrarre adeguamenti e correzione di stima - €	11.010,05
	€	159.190,97
<u>Lotto 5: IMMOBILE 5:</u>	€	167.852,00
	a detrarre adeguamenti e correzione di stima - €	8.892,60
	€	158.959,40

TOTALE STIMA IMMOBILIARE LOTTI, DETRATTO DI ADEGUAMENTI E CORREZIONI:

Lotto 1	€	24.390,45
Lotto 2	€	27.796,01
Lotto 3	€	35.552,48
Lotto 4	€	159.190,97
Lotto 5	€	158.959,40

SI ALLEGANO:

1. Visure attuali e storiche catastali per attualità;
2. Ispezioni ipotecarie;

CONCLUSIONI

Il giorno 13 ottobre 2023, tramite pec al Comune di Castiglione Cosentino, è stata fatta Richiesta di accesso formale a documenti amministrativi, Certificati di Destinazione Urbanistica ed a Certificati di Atti di Matrimonio.

Il giorno 13 ottobre 2023, tramite pec al Comune di Spezzano della Sila, è stata fatta Richiesta di accesso formale a documenti amministrativi e Certificato di Destinazione Urbanistica.

Il primo accesso all'immobile 4 presso il Comune di Castiglione Cosentino è avvenuto il 16 ottobre 2023.

In data 18 ottobre 2023 è stato effettuato sopralluogo per operazioni peritali presso gli immobili fabbricati siti in corso Marsico.

il giorno 19 ottobre 2023 al protocollo del Comune di Castiglione Cosentino in provincia di Cosenza è stato richiesto il rilascio dei Certificati di Stato Civile e Atti di Matrimonio degli esecutati e

Il 30 ottobre 2023 è stato prenotato appuntamento agli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza per ispezioni catastali e ipotecarie;

Il 31 ottobre 2023, dopo sollecito del sottoscritto, l'ufficio Servizi Demografici del Comune di Castiglione Cosentino ha rilasciato documentazione inerente lo Stato Civile, la Residenza e Atti di Matrimonio degli esecutati.

Il 2 novembre è stato depositato dichiarazione in bollo per il Certificato di Destinazione.

Il 3 novembre sono stati versati i diritti di segreteria.

Il Comune di Spezzano della Sila ha rilasciato Certificato di Destinazione Urbanistica il giorno 8 novembre 2023.

Le indagini degli immobili presso la Conservatoria dei Registri e l'Ufficio Catastale di Cosenza sono avvenute il 9 novembre 2023.

Non avendo ricevuto alcuna notizia, il sottoscritto Perito CTU si è recato nel pomeriggio del 9 novembre 2023 presso lo stesso ufficio competente del Comune di Castiglione Cosentino per visionare progetti e documentazione inerente le costruzioni e i terreni. Dopo aver rinvenuto documentazione di interesse e visionato il fascicolo, sono state rilasciate copie degli atti amministrativi, rimandando a successiva comunicazione, tramite pec, previo approfondimento presso gli archivi urbanistici comunali, altra documentazione inerente. L'Ufficio Tecnico - Settore Urbanistica – Ambiente – Territorio del Comune di Castiglione Cosentino il giorno stesso ha rilasciato in presenza al sottoscritto CTU.

In data 17 novembre 2023 il Comune di Castiglione Cosentino ha poi trasmesso, tramite pec, copie di atti amministrativi e documentazione progettuale.

Vista la discordanza tra lo stato reale attuale e gli atti amministrativi, oltre che catastali, del Comune di Castiglione Cosentino, che necessitano di ulteriori approfondimenti, il sottoscritto Perito CTU in data 17 novembre ha presentato al Giudice per l'esecuzione immobiliare Istanza di Proroga.

Il 23 novembre 2023 è stato effettuato sopralluogo presso gli immobili terreni del Comune di Castiglione Cosentino in via Spina – contrada San Leonardo.

Il giorno 24 novembre 2023 è stato effettuato sopralluogo presso l'immobile terreno del Comune di Spezzano della Sila in località Camigliatello.

In data 19 dicembre 2023 si è tenuta udienza al tribunale di Cosenza ed il Giudice della procedura Esecutiva ha concesso la proroga richiesta dal Perito CTU per il deposito di Stima. Dopo colloqui intercorsi con i tecnici del comune di Castiglione Cosentino inerenti abusi sui terreni oggetto di pignoramento l'11 gennaio 2024, dopo convocazione, il sottoscritto Perito CTU si è recato presso gli uffici comunali ed ha richiesto se si riscontrano le condizioni per richiesta di Concessione in Sanatoria e se in caso di riscontro positivo l'ammontare dei costi della stessa Sanatoria.

Il 12 gennaio 2024 è stata poi protocollata la suddetta richiesta.

In data 16 gennaio 2024 i tecnici comunali hanno effettuato sopralluogo ai terreni e fabbricati di via Spina – contrada San Leonardo del Comune di Castiglione Cosentino hanno riscontrato gli abusi edilizi e poi presso gli uffici comunali è stato rilasciato al sottoscritto documento che attesta che è in corso Verbale di accertamento, cui seguirà ordinanza di Demolizione. Nello stesso documento vengono poi riportati in linea di massima i costi per la Concessione in sanatoria, ove dovessero ricorrere le condizioni per avanzare istanza di sanatoria.

Al primo accesso del 16 ottobre 2023 oltre al sottoscritto perito CTU, erano presenti il Custode avv. Emma Iocca e gli esecutati e

Al III sopralluogo del 18 ottobre 2023, durante le operazioni peritali, oltre al sottoscritto, erano presenti gli esecutati e

Ai sopralluogo del 23 novembre 2023 in Castiglione Cosentino e del 24 novembre 2023 in Spezzano della Sila, oltre al sottoscritto Perito CTU, era presente anche l'esecutato

Durante l'espletamento dell'incarico è stata, inoltre, reperita la seguente documentazione:

- Certificato Anagrafico di Stato Civile di, rilasciato dal Comune di (...);
- Certificato di Residenza di, rilasciato dal Comune di (...);
- Certificato Storico di Residenza di, rilasciato dal Comune di (...);
- Certificato Anagrafico di Stato Civile di, rilasciato dal Comune di (...);
- Certificato di Residenza di, rilasciato dal Comune di (...);
- Certificato Storico di Residenza di, rilasciato dal Comune di (CS);
- Certificato di Matrimonio, rilasciato dal Comune di (...);
- Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio, rilasciato dal Comune di (...);
- Ispezioni ipotecarie e note di trascrizione;
- Visure attuali e storiche e planimetrie catastali;
- Attestazioni Edilizie e Certificati di Destinazione Urbanistica per gli immobili, rilasciate dal Comune di Castiglione Cosentino;
- Attestati di rilascio documenti, rilasciate dal Comune di Castiglione Cosentino;
- Certificato di Destinazione Urbanistica per l'immobile, rilasciate dal Comune di Spezzano della Sila;

Tanto riferisce il sottoscritto in ordine all'incarico ricevuto.

Il CTU

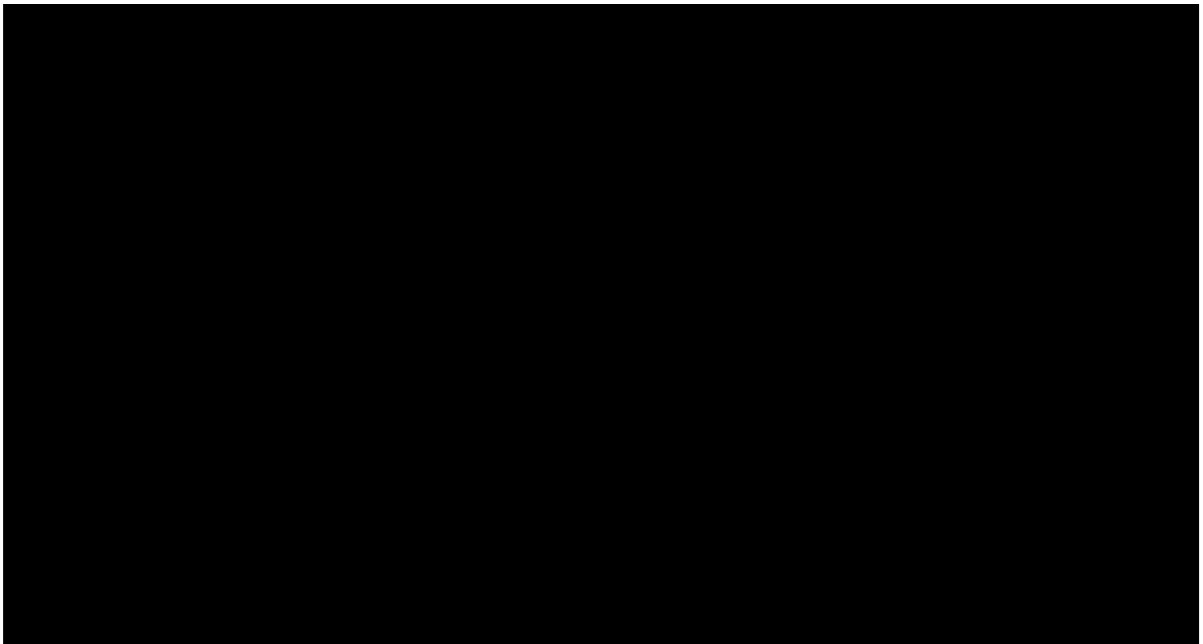
ing. Francesco Naccarato

(firma autografa omessa ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs 39/1993)

ALLEGATI

- Conferimento Incarico;
- Verbale Accettazione Incarico Peritale d'Estimo;

- Richiesta di accesso agli atti di titoli abilitativi e Certificato Destinazione Urbanistica al Comune di Castiglione Cosentino (CS);
- Richiesta Certificato Destinazione Urbanistica al Comune di Spezzano della Sila (CS);
- Richiesta certificati e atti matrimonio al Comune di Castiglione Cosentino (CS);
- Richieste prenotazioni appuntamento per ispezioni catastali e ipotecarie;
- Certificato Anagrafico di Stato Civile di
- Certificato di Residenza di
- Certificato Storico di Residenza di
- Certificato Anagrafico di Stato Civile di
- Certificato di Residenza di
- Certificato Storico di Residenza di
- Certificato di Matrimonio, rilasciato dal Comune di (...);
- Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio, rilasciato dal (...);
- Visura catastale attuale e storica Foglio 11 Particella 464 subalterno 1 Comune di Castiglione Cosentino (CS);
- Visura catastale attuale e storica Foglio 11 Particella 464 subalterno 2 Comune di Castiglione Cosentino (CS);
- Visura catastale attuale e storica Foglio 11 Particella 464 subalterno 3 Comune di Castiglione Cosentino (CS);
- Visura catastale attuale e storica Foglio 11 Particella 464 subalterno 6 Comune di Castiglione Cosentino (CS);
- Visura catastale attuale e storica Foglio 11 Particella 464 subalterno 7 Comune di Castiglione Cosentino (CS);



- Planimetria catastale Foglio 11 Particella 464 subalterno 1 Comune di Castiglione Cosentino (CS);
- Planimetria catastale Foglio 11 Particella 464 subalterno 2 Comune di Castiglione Cosentino (CS);
- Planimetria catastale Foglio 11 Particella 464 subalterno 3 Comune di Castiglione Cosentino (CS);

- Ispezione Ipotecaria nominativo
- Nota Trascrizione del 24/10/1978 (Acquisto Terreni);
- Nota Trascrizione del 08/07/1986 (Atto di acquisto Unità Negoziale 1);
- Nota Iscrizione del 08/07/1986 (Mutuo Unità Negoziale 1);
- Nota Trascrizione del 15/04/1988 (Atto di acquisto Unità Negoziale 2);
- Nota Trascrizione del 31/07/1991 (Atto Unità Negoziale 5 – Immobile 10);
- Nota Trascrizione del 24/09/1991 (Atto Unità Negoziale 3 – Immobile 6);
- Nota Iscrizione del 22/03/1995 (Mutuo Unità Negoziale 2 – Immobile 4);
- Nota Iscrizione del 30/08/2001 (Mutuo Unità Negoziale 2 – Immobile 5);
- Nota Trascrizione del 05/05/2005 (Convenzione Edilizia);
- Nota Iscrizione del 10/11/2009 (Ipoteca Equitalia – Immobile 1; Cancellazione);
- Nota Iscrizione del 19/04/2012 (Decreto Ingiuntivo – Restrizione beni);
- Nota Trascrizione del 27/03/2013 (Cessione terreni al Comune);
- Nota Trascrizione del 07/12/2008 (Pignoramento);
- Nota Iscrizione del 05/05/2021 (Cessione Crediti – Immobile 5);
- Documento del Comune di Castiglione Cosentino del 09/11/2023;
- Documentazione Atti Amministrativi del Comune di Castiglione Cosentino (CS);
- Atti Licenza di Costruzione;
- Disegni Licenza di Costruzione;
- Atti di Condo Edilizio;
- Disegni di Condo Edilizio;
- Verbale di Primo Accesso;
- Verbale di Sopralluogo del 18/10/2023;
- Rilievo stato attuale Unità Negoziale 1 Comune di Castiglione Cosentino (CS);
- Rilievo stato attuale immobile 1 Foglio 11 Particella 464 subalterno 1 Comune di Castiglione Cosentino (CS);
- Rilievo stato attuale immobile 1 Foglio 11 Particella 464 subalterno 2 Comune di Castiglione Cosentino (CS);

- Rilievo stato attuale immobile 1 Foglio 11 Particella 464 subalterno 3 Comune di Castiglione Cosentino (CS);
- Rilievo stato attuale immobile 1 Foglio 11 Particella 464 subalterno 6 Comune di Castiglione Cosentino (CS);
- Rilievo stato attuale immobile 1 Foglio 11 Particella 464 subalterno 7 Comune di Castiglione Cosentino (CS);
- Certificato Destinazione Urbanistica terreni Comune di Spezzano della Sila;
- Certificato Destinazione Urbanistica terreni Comune di Castiglione Cosentino;
- Normativa complessiva allegata al Certificato Destinazione Urbanistica Comune di Castiglione Cosentino;
- REUU DEF Agg Luglio 2021 Comune di Castiglione Cosentino;
- Vincolo paesaggistici Comune di Castiglione Cosentino;
- Istanza di Proroga;
- Concessione di Proroga
- Verbale di Sopralluogo del 23/11/2023;
- Verbale di Sopralluogo del 24/11/2023;
- .Documento del Comune di Castiglione Cosentino del 16/01/2024;