

TRIBUNALE DI COSENZA
(UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI)

Procedura esecutiva n°77/2019

BCC NPLs 2019 S.r.l.

contro



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Rovito (CS) 02 maggio 2023

IL C.T.U.
Arch. Antonio Spadafora

INDICE

1. PREMESSA
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA
3. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO
4. CONCLUSIONI

ALLEGATI:

A1 DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- a) Estratto di mappa censuaria
- b) Planimetria di u.i.u.
- c) Visure storiche

A2 DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA (Agenzia delle Entrate)

Ispezione ordinaria per immobile (periodo 18/12/1990 - 09/02/2023)
Interrogazione banca dati delle quotazioni immobiliari (O.M.I.)

A3 TITOLI AUTORIZZATIVI

CONCESSIONE EDILIZIA n. 23 del 09 giugno 1973
CONCESSIONE EDILIZIA la n. 36 del 25 ottobre 1985
Documentazione del PERMESSO A COSTRUIRE, il n. 14/2005
PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA n. 5 del 28/09/2007

A4 RILIEVO FOTOGRAFICO e GRAFICO DI MASSIMA

A5 DOCUMENTAZIONE SULLO STATO CIVILE

Stato civile ed Estratto per riassunto dell'Atto di matrimonio

A6 VERBALI, CORRISPONDENZA e VARIE

TRIBUNALE DI COSENZA

UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva n°77/2019

BCC NPLs 2019 S.r.l.

contro

1. PREMESSA

Il giorno 18 gennaio 2023, il G.E. della procedura in oggetto, dott. Giuseppe Sicilia, tramite decreto di nomina comunicato a mezzo P.E.C. della cancelleria, conferiva al sottoscritto, Arch. Antonio Spadafora di Rovito (CS), l'incarico di C.T.U. nella procedura stessa.

A seguito dell'accettazione dell'incarico e del giuramento avvenuto in data 27 gennaio 2023 in modalità telematica (P.E.C. di accettazione), il G.E. commissionava al C.T.U., previo espletamento dei controlli preliminari sulla completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma del Codice di Procedura Civile (1), di rispondere ai quesiti di seguito riassunti e meglio descritti nei rispettivi punti del verbale di conferimento di incarico:

1. identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali;
2. sommaria descrizione del bene e se la vendita immobiliare sia soggetta a I.V.A.;
3. indicare per le costruzioni iniziate anteriormente al 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni anche presunta;
4. accertare per le costruzioni iniziate successivamente al 2 settembre 1967 gli estremi della licenza o della concessione edilizia;
5. allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica;
6. identificare catastalmente l'immobile;
7. appurare se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili;
8. verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende;
9. determinare il valore degli immobili pignorati;
10. formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente;
11. accertare lo stato di possesso del bene;
12. accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
13. allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica;
14. depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati;
15. allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali.

¹ Verificare se il creditore abbia optato per il deposito dell'estratto del catasto e certificati delle iscrizioni/trascrizioni ventennali o equivalente certificato notarile, procedendo per entrambi i casi agli specifici controlli

I termini di consegna degli elaborati peritali alle parti, per via telematica o per posta ordinaria, redatti secondo la vigente normativa sulla privacy, erano fissati in almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ex articolo 569 c.p.c.

Ai fini dell'espletamento dell'incarico, il G.E. concedeva termine fino a trenta giorni prima dell'udienza per il deposito dell'elaborato peritale con relativi allegati, in modalità telematica PCT.

Il G.E., quindi, assegnava al C.T.U. un acconto a titolo di fondo spese e disponeva le autorizzazioni atte all'acquisizione delle informazioni necessarie presso la cancelleria e gli enti interessati per l'espletamento dell'incarico.

Rinviava, l'ulteriore corso del procedimento all'udienza del 10 luglio 2023.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Giorno 09 febbraio 2023 il sottoscritto, tramite sportello telematico dell'Agenda del Territorio di Cosenza, ha acquisito la documentazione catastale: estratto di mappa, planimetria di u.i.u. e visure degli immobili oggetto di stima (all. A1 a, b, c).

Allo stesso modo eseguivo l'ispezione ipotecaria, sempre tramite sportello telematico designato alle ispezioni ipotecarie immobiliari, acquisendo l'elenco sintetico delle formalità relative agli immobili a partire dal giorno 18 dicembre 1990 (data da cui principiano gli archivi informatizzati), riscontrando la conformità con il carteggio ipotecario già agli atti della procedura e l'assenza di ulteriori formalità iscritte (all. A2).

Giorno 20 febbraio 2023 il sottoscritto, previa richiesta inviata tramite P.E.C. in data 31 gennaio 2023, ha ricevuto, sempre tramite posta certificata, nota di riscontro da parte del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Fagnano C. con prot. 713, contenente la documentazione urbanistica riferita agli immobili per cui è causa (all. A3).

Giorno 27 febbraio 2023, alle ore 15:00 del, il sottoscritto, congiuntamente al custode, si è recato presso gli immobili per cui è causa, siti in via Via Mafalda di Savoia, nel Comune di Fagnano Castello, per dare inizio alle operazioni peritali ispezionando gli immobili ed eseguendo quindi il rilievo grafico e fotografico.

La visita è iniziata con l'accesso al compendio di beni pignorati, individuati in catasto al foglio 7, particella 760, sub 1 (negoziato); foglio 7, particella 1044 sub 1 (magazzino); foglio 7, particella 219, sub 1 (magazzino), alla presenza del Sig. [REDACTED] (testatario e parte debitrice) e del figlio, il Sig. [REDACTED].

Il Sig. [REDACTED] ha dichiarato che i locali di cui è causa, sono ceduti in locazione al figlio [REDACTED] in qualità di legale rappresentante della [REDACTED] con sede in Fagnano Castello alla via Mafalda di Savoia, tramite contratto stipulato in data 01 febbraio 2018.

Durante il sopralluogo è stato eseguito sia il rilievo fotografico degli immobili, che un rilievo grafico di massima (all. A4), al fine di verificare la rispondenza di questi alle relative planimetrie catastali e ai progetti depositati in Comune.

Nel locale commerciale (particella 760) vengono rilevate alcune difformità, rispetto al progetto originario e alla planimetria catastale, nella distribuzione interna degli ambienti per la presenza di partizioni interne non indicate negli atti autorizzativi.

Il tutto è meglio illustrato negli elaborati grafici allegati (all. A4).

Si segnalano alcuni fenomeni di umidità nel solaio di interpiano, proveniente dai locali del piano superiore, oltre a dei fenomeni di distacco di quadri di intonaco/muratura dalle pensiline esterne.

I locali adibiti a magazzino a servizio dell'attività principale, si trovano in un altro fabbricato posizionato sull'altro lato di via Mafalda di savoia, immediatamente prospicienti al negozio e rispecchiano in linea di massima sia le planimetrie catastali che gli elaborati grafici di progetto depositati in Comune.

Eseguito il sopralluogo ed esaminata la documentazione urbanistica trasmessa dal Comune, si riscontrano alcune incongruità in merito al titolo autorizzativo riguardanti il fabbricato adibito a magazzino/deposito individuato con il sub 1 della particella 760, quindi, giorno 03 aprile 2023, il sottoscritto, previo appuntamento concordato per le vie brevi, si reca presso l'ufficio tecnico del Comune di Fagnano Catello per acquisire ulteriore documentazione ed informazioni.

Successivamente il sottoscritto ha ricevuto, tramite posta certificata del 26 aprile 2023, ulteriore documentazione urbanistica, riguardante il Permesso di Costruire in Sanatoria n. 5 del 28.09.2007, non rinvenuta nelle ricerche precedenti (all. A3).

Tutta la corrispondenza intercorsa durante lo svolgimento delle operazioni peritali ed i verbali di sopralluogo sono acclusi a margine della presente (all. A6).

3. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

3.0 - Verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma del codice di procedura civile (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni/trascrizioni ventennali o equivalente certificato notarile).

DOCUMENTAZIONE E DATI IPO-CATASTALI – STATO CIVILE

La documentazione ipo-catastale ventennale, di cui all'articolo 567 del C.P.C., è costituita dalla certificazione ipotecaria notarile redatta in data 22 luglio 2019 dal Notaio marco Galante di Montescaglioso (MT) e depositata agli atti dall'Avv. [REDACTED] in data 23 luglio 2019.

Non avendovi riscontrato né l'estratto catastale attuale né l'estratto catastale storico, il sottoscritto, a verifica della suddetta certificazione notarile ipo-catastale, ha acquisito l'estratto di mappa, la visura storica e la planimetria di u.i.u., nonché l'elenco sintetico delle formalità pregiudizievoli, come aggiornati a tutto il 09 febbraio 2023; la documentazione ipo-catastale aggiornata conferma, nel suo insieme, le risultanze della citata certificazione notarile ipo-catastale.

Nella certificazione ipotecaria notarile sono riportate sia le provenienze e formalità, che l'elenco dei dati censuari catastali; il tutto, riferito al ventennio antecedente alla data del pignoramento immobiliare e fino a tutto il 5 luglio 2019, data dichiarata nella certificazione notarile.

Si evidenzia:

la mancanza di documentazione sullo stato civile dell'esecutata e, pertanto, la stessa è stata richiesta agli uffici competenti ed acquisita agli atti (all. A5), con le seguenti risultanze:

- il Sig. [REDACTED] risulta coniugato con la sig. [REDACTED] in regime di

separazione dei beni, come da relativo certificato di stato civile ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio.

3.1 - Identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale.

I cespiti sono catastalmente identificabili come segue:

CESPITE N.1

Dati censuari: Comune di FAGNANO CASTELLO (CS),
foglio 7, particella 760, **sub 1**
piano T, categoria C/2 (**magazzini e locali di deposito**)
classe U, consistenza 92 mq, rendita € 285,08

Intestazione [redacted] proprietà per 1/1.

Confini:

- lato nord: altra proprietà;
- lato est: altra proprietà;
- lato sud: magazzino di proprietà;
- lato ovest: altra proprietà.

CESPITE N.2

Dati censuari: Comune di FAGNANO CASTELLO(CS),
foglio 7, particella 1044, **sub 1**
piano T, categoria C/2 (**magazzini e locali di deposito**)
classe U, consistenza 35 mq, rendita € 108,46

Intestazione [redacted] proprietà per 1/1.

Confini:

- lato nord: magazzino di proprietà;
- lato est: vano scala;
- lato sud: strada comunale;
- lato ovest: altra proprietà.

CESPITE N.3

Dati censuari: Comune di FAGNANO CASTELLO(CS),
foglio 7, particella 219, **sub 1**
piano T, categoria C/1 (**negozi e botteghe**)
classe U, consistenza 134 mq, rendita € 1.667,85

Intestazione [redacted] proprietà per 1/1.

Confini:

- lato nord: strada comunale;
- lato est: strada privata;
- lato sud: corte di pertinenza;
- lato ovest: vano scala.

I cespiti n°1 e n°2 (magazzini e locali di deposito) conviene che vengano alienati congiuntamente in unico lotto, dato che i due locali sono dotati da di un unico accesso dalla via principale e costituiscono di fatto un unico ambiente.

Il cespite n°3 (negozi), invece, è un immobile che fa parte di un più ampio fabbricato che si sviluppa su due livelli oltre ad un piano conformato a mansarda ed un piano seminterrato, con accesso diretto da via Mafalda di Savoia autonomamente alienabile per il quale, quindi, conviene disporre la vendita per lotto singolo.

In ragione di quanto sopra esposto, si indicano i seguenti lotti di vendita:

Lotto n°1 (magazzini e locali di deposito):

- Comune di **Fagnano Castello, foglio 7**, part.Ila **760** sub1 (cespite n°1)
- Comune di **Fagnano Castello, foglio 7**, part.Ila **1044** sub1 (cespite n°2)

Lotto n°2 (negozi):

- Comune di **Comune di Fagnano Castello, foglio 7**, part.Ila **219** sub1 (cespite n°3)

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

INDIVIDUAZIONE DEI BENI

I cespiti pignorati, sono costituiti da tre immobili, di cui uno adibito a negozio e gli altri due adibiti a magazzino/deposito, a servizio del negozio.

I beni, collocati in due diversi fabbricati che si fronteggiano lungo via Mafalda di Savoia del Comune di Fagnano Castello ai numeri civici 61 e 28-30.

Il fabbricato dove sono collocati i magazzini confina a nord e a est e a ovest con altre proprietà, a sud con via comunale (via Mafalda di Savoia); il fabbricato del negozio confina a nord con via comunale (via Mafalda di Savoia), a est con altre proprietà, a ovest con una strada privata, a sud con la corte di pertinenza del fabbricato.

Tutti i locali sono collocati al piano terra dei rispettivi fabbricati e hanno accesso diretto dalla citata via comunale ad eccezione del magazzino individuato dalla particella 760 il cui accesso avviene tramite il magazzino individuato dalla particella 1044.

DESCRIZIONE DEI BENI

Cespite n°1: locale adibito a magazzino/deposito; fa parte di un più ampio stabile di due piani, ospitante al primo livello un'unità abitativa, posizionato nella parte ovest (terminale) del blocco edilizio, direttamente confinante e collegato con il cespite n°2.

Il fabbricato, nel suo complesso, si presenta esternamente in uno stato di conservazione non buono, presenta segni d'invecchiamento dovuti all'azione dell'acqua nella parte del cornicione e su tutta la parete ovest, finito con intonaco, senza tinteggiatura, rivestimento del primo livello in lastre di pietra e manto di copertura in tegole.

La struttura della palazzina, abbastanza solida, è costituita dalla classica struttura intelaiata in c.a. completa di orizzontamenti in latero-cemento, manto in tegole laterizie, mentre le tompagnature esterne sono a cassa-vuota. Grondaie e discendenti in alluminio prive di colore e usurate dal tempo.

Il magazzino in esame ha accesso diretto da via Mafalda di Savoia tramite una porta con saracinesca in ferro, individuato con il numero civico 61 e si compone di un unico ambiente collegato direttamente con l'altro magazzino sottoposto a valutazione.

Si presenta internamente con una pavimentazione di colore scuro in gres porcellanato o klinker, intonaco civile per le pareti, pittura bianca per pareti e soffitto, porta in ferro sulla parete est con accesso al vano scala comune.

Cespite n°2: locale adibito a magazzino/deposito; fa parte di un ampliamento del fabbricato precedentemente descritto, ad unico livello, completamente interrato per il suo lato nord, direttamente confinante e collegato con il cespite n°1 con il lato sud.

L'immobile, si presenta esternamente in uno stato di conservazione non buono, presenta segni d'invecchiamento dovuti all'azione dell'acqua nella parte del solaio di copertura a terrazzo e su tutta la parete ovest, finito con intonaco, senza tinteggiatura.

La struttura, abbastanza solida, è costituita dalla classica struttura intelaiata in c.a. completa di orizzontamenti in latero-cemento, mentre le tompagnature esterne sono a cassa-vuota. Presenta il solaio di copertura a terrazzo con evidenti segni di infiltrazione d'acqua visibili dall'interno.

Il magazzino in esame ha accesso diretto da via Mafalda di Savoia tramite il locale precedentemente descritto, quindi con il con il numero civico 61, si compone di un unico ambiente adibito a deposito.

Si presenta internamente con una pavimentazione di colore scuro in gres porcellanato o klinker, intonaco civile e pittura di colore bianco per le pareti, aperture sulla parete nord affaccianti sul pozzo luce con infissi in alluminio.

Cespite n°3: locale adibito a negozio; fa parte di un più ampio stabile di tre piani, di cui l'ultimo conformato in parte a mansarda, ospitante più unità abitative, posizionato nella parte est (terminale) del blocco edilizio e affacciante direttamente su via Mafalda di Savoia.

Il fabbricato, nel suo complesso, si presenta esternamente in uno stato di conservazione che evidenzia la scarsa manutenzione, presenta segni d'invecchiamento dovuti all'azione dell'acqua nella parte porticata del piano mansardato sul fronte nord, inoltre sul fronte sud si sono verificati a fenomeni di cedimento di parti di solaio dello sbalzo del primo piano.

Nel suo complesso il fabbricato si presenta finito con intonaco, senza tinteggiatura, tranne che per il solo fronte nord del primo livello, e per il rivestimento del piano terra sempre fronte nord in lastre di pietra.

Il manto di copertura in tegole con grondaie e discendenti in alluminio color testa di moro.

La struttura della palazzina, abbastanza solida, è costituita dalla classica struttura intelaiata in c.a. completa di orizzontamenti in latero-cemento, manto in tegole laterizie, mentre le tompagnature esterne sono a cassa-vuota.

Il locale commerciale in esame, come detto, affaccia direttamente su via Mafalda di Savoia tramite un porticato che include tutto il fronte, due porte con saracinesca in ferro, individuate con i numeri civici 28 e 30 che danno accesso ai locali. Gli ambienti sono composti da tre uffici, un'ampia sala esposizione e due piccoli wc.

I locali interni sono dotati di finiture realizzate con materiali di buona qualità: pavimenti in granigliato, divisori parte con struttura piena e parte con pareti vetrate con struttura in alluminio, intonaci finiti al civile, porte interne parte del tipo tamburato e parte in alluminio inserite nelle pareti vetrate, con ferramenta in alluminio, cordoletti, zoccolini in tinta con la pavimentazione e soglie in granigliato.

L'impianto idrico dei servizi (a doppio circuito acqua calda e fredda) e l'impianto fognario sono funzionanti e regolarmente collegati alle reti comunali; anche gli impianti di riscaldamento (condizionatori caldo/freddo) ed elettrico sono funzionanti e non mostrano vizi emergenti.

Le consistenze lorde (SL) degli immobili sono così distinte:

Cespite n°1

- Magazzino: SL = P.T. mq 103,00 circa;

Cespite n°2

- Magazzino: SL = P.T. mq 44,00 circa;

Cespite n°3

- Negozio e bottega: SL = P.T. mq 152,00 circa;

Gli immobili pignorati sono attualmente ceduti in locazione dal debitore esecutato.

OPZIONE I.V.A.

In base all'art. 10 primo comma, n. 8-bis), del d.P.R. n. 633 del 1972, come modificato dal decreto-legge n. 83 del 2012, le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato diversi da quelli strumentali sono soggette al regime "naturale" di esenzione da I.V.A., ad eccezione delle seguenti ipotesi:

- 1. cessioni effettuate dalle imprese costruttrici o di ripristino degli stessi entro 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento;*
- 2. cessioni poste in essere dalle stesse imprese anche successivamente, nel caso in cui nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione;*
- 3. cessioni di fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali per le quali nel relativo atto il cedente abbia manifestato espressamente l'opzione per l'imposizione.*

Per gli immobili oggetto di stima, sono già trascorsi 5 anni dall'ultimazione della costruzione e non ricade in nessuno dei casi sopra elencati, quindi non sarà possibile esercitare l'opzione IVA per l'imponibilità IVA.

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

Il **Cespiti n°1 e n°2** (locali adibiti a magazzino/deposito) fanno parte di un più ampio fabbricato, come descritto in precedenza che è stato oggetto di richiesta di un Permesso di Costruire per la "realizzazione di un porticato e la riqualificazione di del piano sottotetto" nel 2005.

Tale titolo il PERMESSO A COSTRUIRE, il n. 14/2005, non presente negli atti comunali ma richiamato in alcune comunicazioni tra gli uffici comunali e i richiedenti (all. A3), veniva rilasciato solo in seguito alla trasmissione, da parte della committenza, di

una “Segnalazione di nuova costruzione” del 1967 e una “Attestazione del Sindaco pro tempore” del 1991, in cui viene attestato che:

il fabbricato ubicato sul terreno riportato in catasto al foglio n.7 p.IIa 146, è stato costruito nel 1965 fuori dalla perimetrazione urbana all'epoca Zona Agricola.

Il permesso, in data 29/07/2005 prot. 3042 del 01/08/2005, veniva sospeso per un periodo di trenta giorni e modificato con delle prescrizioni con nota del 24/08/2005 prot. 3386.

In data 07/12/2005 venivano riscontrate, da parte del Comando di Polizia Municipale, delle difformità, con conseguente ordinanza di demolizione, la n. 77 del 21/12/2005 prot. 5326.

Il tutto veniva sanato con il rilascio del PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA n. 5 del 28/09/2007 con prot. 4423.

Quindi, i due immobili, in base alle dichiarazioni dell'attuale proprietario, in base a quanto risulta dagli elaborati progettuali allegati alle richiamate autorizzazioni e sanatorie ottenute, devono essere stati realizzati prima dell'anno 1967, più precisamente nel 1965.

Il **Cespite n°3** (locale adibito a negozio), è stato realizzato negli anni settanta, infatti, i lavori di realizzazione del fabbricato, destinato a “capannone industriale con annessa abitazione”, comprendente il cespite pignorato, sono stati autorizzati con CONCESSIONE EDILIZIA n. 23 del 09 giugno 1973, successivamente, lo stesso fabbricato veniva interessato da una nuova CONCESSIONE EDILIZIA la n. 36 del 25 ottobre 1985, riguardante “la costruzione di un porticato” (all. A3).

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

A mezzo della documentazione urbanistica acquisita nel corso delle indagini svolte, con specifico riferimento a quanto riportato nella nota di riscontro relativa ai cespiti nel loro complesso (all. A3), l'utilizzazione prevista in merito agli immobili dal P.R.G. del Comune di Fagnano Castello, approvato con Delibera del Commissario ad acta del 24 ottobre 2002 n. 1, è descritta come segue:

- Immobili particelle 1044 e 760 ricadono all'interno della zona omogenea “B1” -
ZONE DI COMPLETAMENTO DENSE;

Comprendono le aree del territorio comunale interessate da fenomeni di espansione urbana residenziale consolidatesi nell'ultimo trentennio ed ubicate in linea di massima nelle immediate vicinanze dei nuclei residenziali del Centro Storico. Queste aree, fornite dei requisiti di cui alla lettera B dell'art. 2 del D.L. 2.4.68 n.1444, oltre al completamento edilizio delle costruzioni già avviate regolarmente,

consentono la realizzazione nelle aree residue di fabbricati da destinare in prevalenza alla residenza stabile ed ai servizi connessi. L'attuazione del P.R.G., fatta salva la facoltà dell'Amministrazione di dotarsi di piani di ristrutturazione urbanistica, avverrà di norma per intervento edilizio diretto nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- - If (fabbricabilità fondiaria) = 1,80 mc/mq
- - H (altezza massima) = 8,50 ml (ml.10.00 per alberghi)
- - N (numero dei piani) = 2 + event. mans. o semint.
- - Ds (distacco dal filo stradale) = allineam.o in assenza 5 ml
- - Df (distacco tra le fronti dei fabbr.) = 10 ml
- - Dc (distacco dai confini) = 5, 00 ml
- - P (parcheggi privati) = 1mq/10mc

- Immobile particella 219 ricade all'interno della zona omogenea "B3" - ZONE DI COMPLETAMENTO SEMIDENSE E RADE.

Si differenziano dalle precedenti per le diverse caratteristiche tipologiche dell'impianto urbano preesistente, per cui si rende necessario differenziare l'indice fondiario e l'altezza max, restando invariati tutti gli altri parametri e prescrizioni.

- If (fabbricabilità fondiaria) = 0,90
- H (altezza massima) = 7,00
- N (numero dei piani) = 2 + mans. o semint.
- Ds (distacco dal filo stradale) = 5 ml
- Df (distacco tra le fronti del fabbr.) = 10 ml
- Dc (distacco dai confini) = 5,00 ml
- P (parcheggi privati) = 1mq/10mc
- Lotto minimo = 500 mq

I Cespiti n° 1 e n°2 (locali adibiti a magazzino/deposito), come dichiarato nella documentazione urbanistica descritta nel punto precedente, furono edificati antecedentemente all'anno 1967, con ciò significando che, essendo gli stessi ubicati in zona esterna al perimetro urbano, non necessitavano di licenza edilizia ai sensi dell'articolo 31 della legge n°1150/42 (nota come legge Urbanistica), poi ripreso dalla legge n°765/67 (nota come legge Ponte); con quest'ultima sono stati sanati, di fatto, tutti gli interventi edilizi già realizzati alla data del 02/09/1967, giorno di entrata in vigore della medesima legge Ponte.

Non risultano, entrambi gli immobili, essere stati rilasciati CERTIFICATI o SEGNALAZIONI DI AGIBILITA'

In ragione di quanto sopra detto e tenuto conto, altresì, che presso il Comune di Fagnano Castello non sono presenti ulteriori pratiche edilizie in merito ai cespiti in oggetto, ancorché in sanatoria, analizzati gli elaborati progettuali e catastali allegati ai suddetti atti, si evidenzia per il magazzino fronte strada una difformità delle aperture e di parte delle tramezzature interne rispetto alla planimetria catastale, mentre per quello seminterrato posteriore presenta delle difformità di sagoma rispetto alla planimetria catastale.

In ragione di quanto sopra descritto, si può quindi affermare che entrambi gli immobili oggetto di valutazione siano parzialmente difformi rispetto a quanto riportato dalle planimetrie catastali, la cui spesa sarà posta in detrazione dal valore di stima.

Il Cespite n°3 (locale adibito a negozio), come accertato dalla documentazione acquisita, è stato realizzato negli anni che vanno dal 1973 al 1976, infatti, i lavori di

realizzazione del "capannone industriale con abitazione", di tre piani, di cui il piano sotto strada adibito a officina, il piano terra a magazzini ed il primo piano a civile abitazione, comprendente il cespite pignorato, sono stati autorizzati con LICENZA EDILIZIA n. 23 del 09 giugno 1973.

Una successiva CONCESSIONE EDILIZIA la n. 36 del 25 ottobre 1985, veniva rilasciata per la realizzazione di un porticato esterno.

Non risultano, per l'immobile oggetto di perizia, essere stati rilasciati CERTIFICATI o SEGNALAZIONI DI AGIBILITA'.

Successivamente, non venivano richiesti altri titoli autorizzativi.

Dall'analisi degli elaborati progettuali e catastali allegati ai suddetti atti, si evidenzia una diversa conformazione delle partizioni interne, rispetto a quella prevista in progetto.

In ragione di quanto sopra descritto, si può quindi affermare che l'immobile oggetto di valutazione è da ritenersi parzialmente difforme sia rispetto al progetto originario a gli atti del Comune di Fagnano Castello, sia da quanto riportato dalla planimetria catastale.

In base ai colloqui avuti con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Fagnano Castello, il sottoscritto ha accertato che, i beni difformi, sono sanabili con normali procedimenti tecnico-amministrativi.

Pertanto, tenuto conto delle difformità urbanistiche emerse e riscontrate dal sottoscritto, specificamente riferite agli immobili per cui è causa, si ritiene di dover procedere ad una quantizzazione della spesa per sanare le difformità e per l'ottenimento dell'Agibilità, che comprenda le opere e le sanzioni per la sanatoria, da detrarre dal valore della stima.

Quindi, in virtù dei disposti degli articoli qui sotto richiamati del Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. n°380/2001 e ss.mm. e ii.), nello specifico:

- la diversa conformazione delle tramezzature interne rientra tra le tolleranze previste dall'art. 34-bis e, di conseguenza, non costituiscono violazione edilizia ma devono essere dichiarate all'interno di un atto abilitativo in sanatoria;
- in base all'art. 37, la diversa conformazione delle aperture per i Cespiti n°1 e n°2 può essere sanata con apposito atto abilitativo in sanatoria, con il pagamento delle dovute sanzioni;

Riepilogando, si possono regolarizzare le suddette difformità con una S.C.I.A. in sanatoria senza opere, pagando una sanzione amministrativa di € 1.000,00 e € 70,00 per i diritti di segreteria, per le difformità interne oltre alle spese tecniche in seguito quantizzate.

Pertanto, trovandosi gli immobili per cui è causa nelle condizioni per il rilascio di un atto autorizzativo in sanatoria, sulla scorta della specifica normativa riguardante gli edifici da sottoporre ad aste giudiziarie (art.40 della Legge n°47/1985 e art.46 del D.P.R. n°380/2001), l'aggiudicatario dovrà presentare apposito progetto di sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto.

I titoli autorizzativi e tutti gli atti sopra richiamati, sono acclusi a margine della presente relazione di stima (all. A3).

La quantificazione dei costi per la regolarizzazione urbanistica dei cespiti pignorati, a carico degli eventuali acquirenti, può elencarsi nei seguenti punti:

- D1: pratiche tecnico-amministrative con relativi oneri e spese tecniche per la sanatoria delle parti d'opera utilizzate difformemente e/o realizzate diversamente da quanto autorizzato (S.C.I.A. in sanatoria);
- D2: pratiche urbanistiche e catastali e relativi oneri e spese tecniche per la richiesta ed il conseguimento della nuova agibilità (S.C.A.).

Di seguito, si riportano le quantificazioni dei punti sopra elencati, secondo il medesimo ordine consequenziale.

Cespiti n°1 e n°2 (locali adibiti a magazzino/deposito):

D1 (S.C.I.A. in sanatoria di parti utilizzate e/o realizzate in difformità del progetto)

Tutte le suddette difformità dovranno essere dichiarate e regolarizzate, mediante S.C.I.A. in sanatoria senza opere.

Le spese per le pratiche tecnico-amministrative, comprensiva degli oneri fiscali, sono così quantizzabili: sanzione amministrativa € 1.000,00; tassa istruttoria comunale € 70,00; compensi tecnici ai professionisti stimati pari a complessivi € 1.500,00.

Pertanto, sommando gli importi come sopra indicati, si avrà:

$$\mathbf{D1 = € 1.000,00 + € 70,00 + € 1.500,00 = € 2.570,00, arrotondabili in € 2.600,00.}$$

D2 (Pratiche urbanistiche e catastali e per il rilascio della nuova Agibilità)

I cespiti necessiteranno, una volta alienati, di pratiche di voltura e di aggiornamento delle planimetrie delle u.i.u. (cosiddette pratiche DOCFA), necessarie per la nuova Agibilità degli immobili tramite presentazione dell'apposita Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.). Tale adempimento dovrà essere effettuato da un tecnico abilitato ad ultimazione delle pratiche di S.C.I.A. in sanatoria per regolarizzare la diversa disposizione di ambienti, così come dovranno essere eseguiti gli ulteriori adempimenti richiesti per l'Agibilità (Dichiarazioni di rito del tecnico abilitato e/o del Direttore dei lavori; Certificato di collaudo statico; Dichiarazione di conformità degli impianti elettrico; Dichiarazione di conformità dell'impianto termico/condizionamento; Dichiarazione di conformità dell'impianto idrico-sanitario; Attestato di Prestazione Energetica APE).

Detto costo è stimato in complessivi € 1.500,00 comprensivo di tasse e bolli; pertanto si ha: **D2 = € 1.500,00**

Cespite n°3 (locale adibito a negozio):

D1 (S.C.I.A. in sanatoria di parti utilizzate e/o realizzate in difformità del progetto)

Tutte le suddette difformità dovranno essere dichiarate e regolarizzate, mediante S.C.I.A. in sanatoria senza opere.

Le spese per le pratiche tecnico-amministrative, comprensiva degli oneri fiscali, sono così quantizzabili: sanzione amministrativa € 1.000,00; tassa istruttoria comunale € 70,00; compensi tecnici ai professionisti stimati pari a complessivi € 3.000,00.

Pertanto, sommando gli importi come sopra indicati, si avrà:

$$\mathbf{D1 = € 1.000,00 + € 70,00 + € 3.000,00 = € 4.070,00 arrotondabili in € 4.100,00.}$$

D2 (Pratiche urbanistiche e catastali e per il rilascio della nuova Agibilità)

Il cespite necessiterà una volta alienato, di pratiche di voltura e di aggiornamento delle planimetrie delle u.i.u. (cosiddette pratiche DOCFA), necessarie per la nuova Agibilità degli immobili tramite presentazione dell'apposita Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.). Tale adempimento dovrà essere effettuato da un tecnico abilitato ad ultimazione delle pratiche di S.C.I.A. in sanatoria per regolarizzare la diversa disposizione di ambienti, così come dovranno essere eseguiti gli ulteriori adempimenti richiesti per l'Agibilità (Dichiarazioni di rito del tecnico abilitato e/o del Direttore dei lavori;

Certificato di collaudo statico; Dichiarazione di conformità degli impianti elettrico; Dichiarazione di conformità dell'impianto termico/condizionamento; Dichiarazione di conformità dell'impianto idrico-sanitario; Attestato di Prestazione Energetica APE).

Detto costo è stimato in complessivi € 2.500,00 comprensivo di tasse e bolli; pertanto si ha: **D2 = € 2.500,00**

Riepilogo delle detrazioni da applicare alla stima degli immobili

Ai fini della più corretta stima degli immobili oggetto di pignoramento, si applicheranno le seguenti detrazioni cumulative:

Cespiti n°1 e n°2 (locali adibiti a magazzino/deposito):

D1= € 2.600,00 - D2= € 1.500,00 **TOTALE D1+D2 = € 4.100,00**

Cespite n°3 (locale adibito a negozio):

D1= € 4.100,00 - D2= € 2.500,00 **TOTALE D1+D2 = € 6.600,00**

3.5 - Allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/1985.

Tra i beni pignorati non vi sono terreni, pertanto non si allega il certificato di destinazione urbanistica.

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

I cespiti sono regolarmente censiti al N.C.E.U. del Comune di Fagnano Castello, località Petrozzo, con i seguenti dati identificativi:

foglio 7, particella 760, sub 1 piano T, categoria C/2 (magazzini e locali di deposito) classe U, consistenza 92 mq, rendita € 285,08 - Intestazione [REDACTED]

foglio 7, particella 1044, sub 1 piano T, categoria C/2 (magazzini e locali di deposito) classe U, consistenza 35 mq, rendita € 108,46 - Intestazione [REDACTED]

foglio 7, particella 219, sub 1 piano T, categoria C/1 (negozi e botteghe) classe U, consistenza 134 mq, rendita € 1.667,85 - Intestazione: [REDACTED]

Si precisa che le particelle 1044 e 760 derivano dalla particella 146 mentre la particella 219 è di impianto.

Le planimetrie necessitano di un aggiornamento (previo espletamento delle pratiche urbanistiche di sanatoria precedentemente richiamate).

Pertanto, una volta alienato, occorrerà eseguire la voltura a favore degli acquirenti, la cui spesa della relativa pratica tecnica è posta in detrazione dal valore di stima.

3.7 – Appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se

l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

I cespiti in oggetto risultano essere pignorati interamente in capo al debitore sposato in regime di separazione dei beni.

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

Gli immobili sono pervenuti in proprietà al [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà, in regime di separazione dei beni tramite DECRETO DI TRASFERIMENTO del 12 novembre 2012 del Tribunale di Cosenza, contro [REDACTED]

Le formalità pregiudizievoli, invece, risultano essere.

CESPITI N.1-2-3:

- TRASCRIZIONE del 17/11/2001 - Registro Particolare 19405 Registro Generale 24327 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1774 del 14/05/1998
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Annotazione n. 2503 del 05/10/2004 (RESTRIZIONE DEI BENI)
Annotazione n. 1927 del 16/04/2013 (INEFFICACIA PARZIALE)
- TRASCRIZIONE del 22/06/2005 - Registro Particolare 12174 Registro Generale 24122 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1774/1998 del 14/05/1998
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Annotazione n. 437 del 03/02/2009 (RESTRIZIONE DEI BENI)
Annotazione n. 1928 del 16/04/2013 (INEFFICACIA PARZIALE)
- ISCRIZIONE del 14/01/2010 - Registro Particolare 154 Registro Generale 1247
Pubblico ufficiale FABIO POSTERARO Repertorio 11324 del 19/01/1990
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 17312 del 1990
Annotazione n. 1922 del 16/04/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
- ISCRIZIONE del 16/10/2015 - Registro Particolare 2470 Registro Generale 23344
Pubblico ufficiale CRISTOFARO ESPEDITO CLAUDIO Repertorio 91707/39026
del 15/10/2015 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO FONDARIO

- TRASCRIZIONE del 19/06/2019 - Registro Particolare 12521 Registro Generale 15831 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 1469 del 03/06/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Il sottoscritto non rileva ulteriori formalità pregiudizievoli contro i debitori rispetto a quanto riportato nella documentazione già prodotta agli atti della procedura.

I cespiti pignorati non risultano essere soggetti a ulteriori vincoli e/o a servitù.

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

La presente consulenza ha lo scopo di determinare il valore del compendio dei cespiti pignorati, costituito da due locali adibiti a magazzini/depositi e un locale adibito a negozio, come inseriti in due fabbricati più ampi siti in Comune di Fagnano Castello, Via Mafalda di Savoia, ai civici 28-30 e 61.

PREMESSE ALLA VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Preliminarmente, occorre considerare che, a volte, il modus operandi di chi vende o compra può essere influenzato da molteplici motivazioni extraeconomiche, che sfuggono al puro criterio edonistico.

Per ciò che riguarda la valutazione di immobili quali quelli in oggetto, il prezzo di vendita è caratterizzato dal corrente andamento del mercato dei negozi/magazzini e dalle potenzialità di sviluppo urbanistico e socio-economico dell'area in cui gli immobili sono ubicati. Tale plusvalore/minusvalore è legato non solo alla dotazione di infrastrutture proprie dei fondi e delle aree urbane ma, anche, ad una visione dell'andamento probabile dello sviluppo del territorio comunale, sotto tutti gli aspetti.

In ragione di quanto sopra detto e considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, l'indagine di mercato di cui al paragrafo che segue ha interessato, in particolare, gli immobili commerciali destinati mercato delle "zone centrale/centro storico e aree limitrofe" di carattere prevalentemente residenziale, caratteristico della fascia di via della Resistenza, via Roma, via Garibaldi, contrada Torricelle del Comune di Fagnano Castello.

Nello specifico, per ciò che riguarda le peculiarità caratterizzanti gli immobili medesimi si rileva che, nonostante la data di realizzazione mediamente risale a circa trentacinque anni fa, i fabbricati si presentano, esternamente in condizioni che si possono definire discrete, mentre internamente i locali visionati non si evidenziano problemi gravi, con un livello di finiture e di servizi nella media degli immobili simili della zona.

D'altro canto, la collocazione dell'ambito in cui sono ubicati i fabbricati, come posti in zona centrale ben collegata, molto vicina ai servizi e alle infrastrutture del centro

urbano e dei centri vicini - risulta essere motivo che contribuisce almeno al mantenimento del prezzo.

E ciò, nonostante la crisi economica in atto che attanaglia, tra gli altri, anche il settore immobiliare; si è registrato, infatti, un sensibile calo dei prezzi nei vari ambiti urbani di Cosenza e provincia, ed è chiaro che, dopo l'impennata dei prezzi dell'ultimo decennio ed il successivo calo avutosi a partire dal 2008 ad oggi, si va verso la stabilizzazione dei valori di mercato.

Comunque, non si riscontrano ancora segni positivi in ordine alle tipologie interessate benché queste, nella zona, rappresentino una spesa che dà, nel tempo e con la politica dell'investimento "nel mattone" legata al luogo, maggiori garanzie all'acquirente.

Ne deriva che risultano ancora apprezzabili degli immobili quali quelli di che trattasi, dove lo stato d'uso ed i reali caratteri della zona in cui ricadono rappresentano, nel loro insieme, elementi a favore dell'acquisto.

CRITERI DI STIMA E INDAGINE DI MERCATO

Compito del sottoscritto, nella presente consulenza, è quello di ricercare il più probabile valore venale dell'immobile di che trattasi, attribuibile ai beni da ordinari compratori e da ordinari venditori e che rappresenta, quindi, il prezzo che ha maggiore probabilità di verificarsi in una libera contrattazione di compravendita di tipo immobiliare.

La metodologia sintetico-comparativa può essere convenientemente applicata per valutare il prezzo al quale potrà essere venduto l'immobile ma, per un maggior approfondimento, i valori derivanti da stime sintetiche per comparazione con immobili simili disponibili sul mercato nella stessa zona, applicando il procedimento detto "per comparazione diretta", sarà mediato assieme al valore che si ricava da una stima analitica per capitalizzazione del reddito ordinario dell'immobile oggetto di stima.

Una stima sintetica per comparazione si effettua in considerazione dei prezzi di vendita al metro quadrato di superficie lorda di immobili simili a quelli da stimare, decurtando la vetustà degli immobili stessi nonché quanto necessario per il ripristino alle condizioni della normale agibilità.

Una stima analitica per capitalizzazione del reddito ordinario, invece, si risolve nella capitalizzazione, ad un saggio opportuno, dei redditi netti, ordinari, traibili dall'immobile stesso, come determinato sulla base delle ipotesi di una sostanziale equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività ordinaria futura scontata all'attualità.

Pertanto, al fine di acquisire i necessari elementi tecnico-estimativi si è proceduto all'accertamento diretto sul mercato del valore di immobili non residenziali, allo scopo di conoscere i limiti minimo e massimo del prezzo unitario a metro quadro applicati nella zona specifica del Comune di Fagnano Castello.

CESPITI N°1 e N°2 MAGAZZINI/DEPOSITI – particella 760 e particella 1044.

Per eseguire la valutazione degli immobili, il più possibile rispondente ai prezzi correnti di mercato, ci si è riferiti alle informazioni date da alcune agenzie immobiliari locali, qui semplicemente riportate come Agenzia "A" ed Agenzia "B", ottenendo i seguenti riscontri:

Agenzia "A" (prezzi di vendita come "al nuovo" di immobili simili nella zona):

- prezzi minimo e massimo rispettivamente pari a 300,00 e 450,00 €/mq;
- prezzo medio pari a €/mq 375,00;

Agenzia "B" (prezzi di vendita come "al nuovo" di immobili simili nella zona):

- prezzi minimo e massimo rispettivamente pari a 350,00 e 500,00 €/mq;
- prezzo medio pari a €/mq 425,00;

Il quadro emerso, avendo considerato solo due tra le agenzie immobiliari operanti nelle zone di Fagnano Castello, viene ora "corretto" mediante applicazione del criterio della deviazione standard, prendendo in analisi anche le quotazioni di cui all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio di Cosenza. Quindi, sulla base delle direttive del Provvedimento del Direttore dell'Agenzia del Territorio del 27/07/2007, utilizzando la banca dati di cui al 2° semestre 2022, ultimo pubblicato (Comune: Fagnano Castello, Fascia: centrale/CENTRO STORICO E AREE LIMITROFE, VIA DELLA RESISTENZA, ROMA, GARIBALDI, C/DA TORRICELLE, S.ANGELO, FERRARO, Codice di zona: B1, Microzona catastale: 1), nonché applicando gli indici della tipologia "magazzini", ovvero categoria C/2, considerando che per gli immobili diversi dalle abitazioni il valore normale è determinato dalla media fra il valore minimo e massimo espresso la determinazione del Valore Normale Unitario (VNU) dell'immobile risulta:

$$\text{VNU} = (\text{Val OMI}_{\text{min}} + \text{Val OMI}_{\text{max}}) / 2$$

quindi, nel caso di immobili allo stato "normale", si ha:

$$\text{VNU} = (\text{€ } 270,00 + \text{€ } 420,00) / 2 = 345,00 \text{ €/mq}$$

al quale valore, però, occorre aggiungere l'aliquota di maggiorazione del 30% onde equiparare il valore allo stato "normale" dell'immobile con quello del medesimo immobile come se fosse "al nuovo" (stato conservativo "ottimo"), e pertanto:

$$\text{VNU} = \text{€ } 345,00 \times 1,30 = 448,50 \text{ €/mq, arrotondabili a } \mathbf{450,00 \text{ €/mq}}$$

A questo punto è possibile applicare il criterio della "deviazione standard", il quale si rivela molto utile per quantificare l'intervallo entro cui si distribuiscono i più probabili valori medi di mercato; con tale sistema, questi valori dovrebbero trovarsi entro l'intervallo centrato sulla media e d'estremi positivo (+) e negativo (-).

In tal modo siamo sicuri al 68% di aver individuato l'intervallo entro il quale il valore vero della grandezza dovrebbe cadere.

Quindi, mediando le risultanze delle indagini svolte, si ha:

Riferimenti immobiliari	€/mq
V1 = Valore medio Agenzia "A"	375,00
V2 = Valore medio Agenzia "B"	425,00
V3 = Valore Normale Unitario VNU (OMI Cosenza)	450,00
M (media aritmetica valori) = (V1+V2+V3) / 3 =	416,67
e si può andare a definire la media "ripulita" dai valori anomali, previa individuazione dell'intervallo dei prezzi di mercato, individuabile sulla base dei seguenti valori:	
Deviazione standard = M – VNU = 416,17 – 450,00 =	-33,33
Estremo positivo = VNU + Deviazione standard =	416,67
Estremo negativo = VNU – Deviazione standard =	483,33

Pertanto, scartando il valore medio dell'Agenzia "A" (€ 375,00) che fuoriesce dal range [€ 416,67 - € 483,33], si ha l'insieme dato dai valori dell'Agenzia "B" e del VNU {€ 425,00, € 450,00} dalla cui media si ottiene "ripulito" il valore al metro quadrato (V_m) dell'immobile come al nuovo: $V_m = 437,50$ €/mq arrotondabile in **437,00 €/mq**

VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Stimato come sopra il prezzo corrente di mercato di immobili raffrontabili per tipologia e caratteristiche agli immobili in oggetto, si procede ora alla valutazione immobiliare ritenendo opportuno stabilirne il prezzo in base ad una prima stima per comparazione con immobili simili disponibili sul mercato locale e, poi con altro metodo più analitico.

Quanto sopra detto, applicando i seguenti procedimenti:

- 1) stima sintetica con "procedimento per comparazione diretta";
- 2) stima analitica con "procedimento per capitalizzazione del reddito".

La media delle risultanze delle suddette stime darà il più probabile valore di mercato dell'immobile allo stato attuale.

Stima sintetica con "procedimento per comparazione diretta – MAGAZZINI/DEPOSITI"

Come premesso, si stima un prezzo corrente di mercato di immobili simili per tipologia e caratteristiche a quelli in oggetto i quali, tenuto conto della vetustà degli immobili, deve essere deprezzati di un'aliquota pari ad almeno il 30%.

Pertanto, il prezzo come al nuovo di 437,00 €/mq si riduce a 305,90 €/mq arrotondabili a **306,00 €/mq**, il quale, quindi, è il prezzo al metro quadrato da assumere quale riferimento ($Prif_M$) per la stima dei medesimi e da applicare alle relative superfici lorde (SL), rilevate come segue:

particella 760 – particella 1044

SL_M p.la 760 (superficie lorda magazzino/deposito p.la 760): mq 103,00

da cui il valore dell'immobile:

$$V_{M_{p760}} (\text{valore magazzino/deposito p.la 760}) = SL_M \times Prif_M = \\ = mq 103,00 \times 306,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 31.518,00 - \text{Per cui: } V_{M_{p760}} = \text{€ } 31.518,00.$$

SL_M p.la 1044 (superficie lorda magazzino/deposito – p.la 1044): mq 44,00

da cui il valore dell'immobile:

$$V_{M_{p1044}} (\text{valore magazzino/deposito - p.la 1044}) = SL_M \times Prif_M = \\ = mq 44,00 \times 306,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 13.464,00 - \text{Per cui: } V_{M_{p1044}} = \text{€ } 13.464,00.$$

Riepilogando: $V_{M_{p760}} = \text{€ } 31.518,00 + V_{M_{p1044}} = \text{€ } 13.464,00 = \text{V1 € } 44.982,00$

CESPITE N°3 NEGOZIO – particella 219.

Agenzia "A" (prezzi di vendita come "al nuovo" di immobili similari nella zona):

- prezzi minimo e massimo rispettivamente pari a 400,00 e 700,00 €/mq;
- prezzo medio pari a €/mq 550,00;

Agenzia "B" (prezzi di vendita come "al nuovo" di immobili similari nella zona):

- prezzi minimo e massimo rispettivamente pari a 600,00 e 800,00 €/mq;
- prezzo medio pari a €/mq 700,00;

Il quadro emerso, viene ora “corretto” mediante applicazione del criterio della deviazione standard, prendendo in analisi le quotazioni di cui all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio di Cosenza. Quindi, sulla base delle direttive del Provvedimento del Direttore dell'Agenzia del Territorio del 27/07/2007, utilizzando la banca dati di cui al 2° semestre 2022, ultimo pubblicato (Comune: Fagnano Castello, Fascia: centrale/CENTRO STORICO E AREE LIMITROFE, VIA DELLA RESISTENZA,ROMA,GARIBALDI, C/DA TORRICELLE, S.ANGELO, FERRARO, Codice di zona: B1, Microzona catastale: 1), nonché applicando gli indici della tipologia “negozi”, ovvero categoria C/1, considerando che per gli immobili diversi dalle abitazioni il valore normale è determinato dalla media fra il valore minimo e massimo espresso la determinazione del Valore Normale Unitario (VNU) dell'immobile risulta:

$$VNU = (Val OMI_{min} + Val OMI_{max})/2$$

quindi, nel caso di immobili allo stato “normale”, si ha:

$$VNU = (\text{€ } 480,00 + \text{€ } 810,00)/2 = 645,00 \text{ €/mq}$$

al quale valore, però, occorre aggiungere l'aliquota di maggiorazione del 30% onde equiparare il valore allo stato “normale” dell'immobile con quello del medesimo immobile come se fosse “al nuovo” (stato conservativo “ottimo”), e pertanto:

$$\mathbf{VNU} = \text{€ } 645,00 \times 1,30 = 838,50 \text{ €/mq, arrotondabili a } \mathbf{840,00 \text{ €/mq}}$$

A questo punto è possibile applicare il criterio della “deviazione standard”, il quale si rivela molto utile per quantificare l'intervallo entro cui si distribuiscono i più probabili valori medi di mercato; con tale sistema, questi dovrebbero trovarsi entro l'intervallo centrato sulla media e d'estremi positivo (+) e negativo (-).

In tal modo siamo sicuri al 68% di aver individuato l'intervallo entro il quale il valore vero della grandezza dovrebbe cadere.

Quindi, mediando le risultanze delle indagini svolte, si ha:

Riferimenti immobiliari	€/mq
V1 = Valore medio Agenzia “A”	550,00
V2 = Valore medio Agenzia “B”	700,00
V3 = Valore Normale Unitario VNU (OMI Cosenza)	840,00
M (media aritmetica valori) = (V1+V2+V3) / 3 =	696,67
e si può andare a definire la media “ripulita” dai valori anomali, previa individuazione dell'intervallo dei prezzi di mercato, individuabile sulla base dei seguenti valori:	
Deviazione standard = M – VNU = 696,67 – 840,00 =	-143,33
Estremo positivo = VNU + Deviazione standard =	696,67
Estremo negativo = VNU – Deviazione standard =	983,33

Pertanto, scartando il valore medio dell'Agenzia “A” (€ 550,00) che fuoriesce dal range [€ 696,67 - € 983,33], si ha l'insieme dato dai valori dell'Agenzia “B” e del VNU {€ 700,00, € 840,00} dalla cui media si ottiene “ripulito” il valore al metro quadrato (Vm) dell'immobile come al nuovo: **Vm = 770,00 €/mq arrotondabile in 770,00 €/mq**

Stima sintetica con “procedimento per comparazione diretta - NEGOZIO”

Tenuto conto della vetustà dell’immobile, deve essere deprezzato di un’aliquota pari ad almeno il 29%.

Pertanto, il prezzo come al nuovo di 770,00 €/mq si riduce a **546,70 €/mq** il quale, quindi, è il prezzo al metro quadrato da assumere quale riferimento (Prif M) per la stima dei medesimi e da applicare alle relative superfici lorde (SL), rilevate come segue:

particella 219

SL N p 219 (superficie lorda negozio p.lla 219): mq 152,00

da cui il valore dell’immobile:

$$\begin{aligned} V_{N\ p219} \text{ (valore negozio p.lla 219)} &= SL\ N \times \text{Prif}\ N = \\ &= mq\ 152,00 \times 546,70\ \text{€/mq} = \text{€}\ 83.098,00 - \text{Per cui: } \mathbf{V_{N\ p219} = V1\ \text{€}\ 83.000,00.} \end{aligned}$$

Stima analitica con “procedimento per capitalizzazione del reddito.

In questo procedimento di stima, per maggior semplicità, quale termine di paragone sarà utilizzata la cosiddetta “superficie convenzionale” riferita alla parametrizzazione delle superfici lorde, come calcolate suddividendo le diverse parti costituenti l’unità immobiliare in figure geometriche semplici e comprensive dell’area su cui insistono i muri d’ambito e la metà dell’area su cui insistono le murature a confine con altre unità.

Nel caso specifico si considera la “superficie convenzionale” coincidente con la “superficie lorda”, pertanto, la superficie convenzionale dei cespiti risulta essere:

SC A (superficie conv. magazzini): (mq 103,00 + mq 44,00) = **mq 147,00**;

SC B (superficie conv. negozio): mq 152,00 = **mq 152,00**;

CESPITI N°1 e N°2 MAGAZZINI/DEPOSITI – particella 760 e particella 1044

Nel caso in questione, per effettuare correttamente tale tipo di stima occorre considerare tutte le ipotesi a cui l’immobile può incorrere ai fini della sua locazione.

In via preliminare, in considerazione dei canoni praticati nella zona e dei ricavi dai fitti, si generalizza un canone mensile variabile da un minimo di € 150,00 ad un massimo di € 300,00 e, quindi, mediamente pari a € 225,00, ovvero un valore di locazione totale pari a **€ 2.700,00** annui lordi.

Tale valore di locazione, in base ai valori rilevati dall’O.M.I. di Cosenza in ordine al 2° semestre dell’anno 2022 per le locazioni di “Magazzini” (categoria catastale C/2) in zona “centrale/CENTRO STORICO E AREE LIMITROFE, VIA DELLA RESISTENZA, ROMA, GARIBALDI, C/DA TORRICELLE, S. ANGELO, FERRARO e con stato conservativo normale, ovvero con valori minimo e massimo rilevati, rispettivamente, come pari a **1,40 e 2,20 €/mq** per mese.

Difatti, il loro valore medio, pari a **1,80 €/mq** per mese, moltiplicato per la superficie lorda convenzionale media degli immobili, come sopra calcolata pari a 147,00 mq, dà un canone mensile pari a € 264,60 che, moltiplicato per dodici mesi, dà un ricavo pari a **€ 3.175,20** all’anno lordi.

Mediando le risultanze di cui sopra, si assume quale reddito lordo annuo (**RL**) il complessivo valore di € 2.937,60 arrotondabili in **€ 2.938,00** sempre annui lordi.

Nel caso di immobili simili, le spese e gli oneri imputabili al proprietario (spese di manutenzione, detrazioni ordinarie per sfiti, aliquote di ammortamento, oneri fiscali, ecc.) si aggirano intorno al 40% del reddito lordo annuo e pertanto, detraendo tale percentuale, il reddito netto annuo (RN), a base della capitalizzazione da effettuarsi con opportuno saggio, sarà pari a € 1.762,80 (RL - 40%), arrotondabili in € **1.763,00**.

Nel caso in questione il detto saggio di capitalizzazione (s), variabile da valori minimi e massimi compresi tra 7 (min) e 1 (max), tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile e del suo contesto, va considerato di valore medio/medio-alto, pari a 4.0, Per cui: $V2 \text{ cespite} = R_N / s = € 1.763,00 / 0,040 = € 44.075,00$, quindi arrotondabili a: **V2 € 44.000,00**.

CESPITE N°3 NEGOZIO – particella 219

In via preliminare, in considerazione dei canoni praticati nella zona e dei ricavi dai fitti, si generalizza un canone mensile variabile da un minimo di € 300,00 ad un massimo di € 600,00 e, quindi, mediamente pari a € 450,00, ovvero un valore di locazione totale pari a € **5.400,00** annui lordi.

Tale valore di locazione, in base ai valori rilevati dall'O.M.I. di Cosenza in ordine al 2° semestre dell'anno 2022 per le locazioni di "Negozzi" (categoria catastale C/1) in zona "centrale/CENTRO STORICO E AREE LIMITROFE, VIA DELLA RESISTENZA, ROMA, GARIBALDI, C/DA TORRICELLE, S. ANGELO, FERRARO e con stato conservativo normale, ovvero con valori minimo e massimo rilevati, rispettivamente, come pari a **3,1 e 5,3 €/mq** per mese.

Difatti, il loro valore medio, pari a **4,20 €/mq** per mese, moltiplicato per la superficie lorda convenzionale dell'immobile, come sopra calcolata pari a 152,00 mq, dà un canone mensile pari a € 638,40 che, moltiplicato per dodici mesi, dà un ricavo pari a € **7.660,80** all'anno lordi.

Mediando le risultanze di cui sopra, si assume quale reddito lordo annuo (**RL**) il complessivo valore di € 6.530,40, arrotondabili in € **6.530,00** sempre annui lordi.

Nel caso di immobili simili, le spese e gli oneri imputabili al proprietario (spese di manutenzione, detrazioni ordinarie per sfiti, aliquote di ammortamento, oneri fiscali, ecc.) si aggirano intorno al 40% del reddito lordo annuo e pertanto, detraendo tale percentuale, il reddito netto annuo (RN), a base della capitalizzazione da effettuarsi con opportuno saggio, sarà pari a € **3.918,00** (RL - 40%).

Nel caso in questione il detto saggio di capitalizzazione (s), variabile da valori minimi e massimi compresi tra 7 (min) e 1 (max), tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile e del suo contesto, va considerato di valore medio/medio-alto, pari a 4.5,

Per cui: $V2 \text{ cespite} = R_N / s = € 3.918,00 / 0,045 = € 87.066,00$, arrotondabile quindi a: **V2 € 87.066,00**.

C - Valore mediato degli immobili - deprezzamenti e considerazioni finali

Mediando i risultati delle due stime (V1 e V2) e sottraendo da esse le spese necessarie per la regolarizzazione degli immobili sotto il profilo urbanistico (D), come calcolate nel paragrafo 3.4, il giusto valore (V) attribuibile ai due immobili risulta essere:

CESPITI N°1 e N°2 MAGAZZINI/DEPOSITI particella 760 e particella 1044

V1 = € 44.982,00

V2 = € 44.000,00

D = € 4.100,00

$$V = (V1 + V2) / 2 - D = (\text{€ } 44.982,00 + \text{€ } 44.000,00) / 2 = \text{€ } 44.491,00 - \text{€ } 4.100,00 \\ = \text{V } 40.391,00$$

CESPITE N°3 NEGOZIO particella 219

V1 = € 83.000,00

V2 = € 87.000,00.

D = € 6.600,00

$$V = (V1 + V2) / 2 - D = (\text{€ } 83.000,00 + \text{€ } 87.000,00) / 2 = \text{€ } 85.000,00 - \text{€ } 6.600,00 \\ = \text{V } 78.400,00$$

Quindi, in base alle risultanze di stima e secondo il parametro della superficie lorda convenzionale, detta anche superficie commerciale calcolata, il prezzo corrente degli immobili risulta essere pari a:

CESPITI N°1 e N°2 MAGAZZINI/DEPOSITI particella 760 e particella 1044:

$$V / SC = \text{€ } 40.391,00 / 147,00 \text{ mq } (103+44) = \text{274,77 € /mq.}$$

CESPITE N°3 NEGOZIO particella 219:

$$V / SC = \text{€ } 78.400,00 / 152,00 \text{ mq } = \text{515,70 € /mq.}$$

Tale valore ben rispecchia il costo di immobili simili, per caratteristiche e vetustà, a quelli in oggetto; tutto ciò in una realtà, quale quella di Fagnano Castello e della Provincia di Cosenza, lo stato d'uso degli immobili e l'andamento del mercato.

3.10 - Formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo se necessario, al relativo frazionamento catastale.

Gli immobili di che trattasi, u.i.u. costituenti il compendio dei cespiti pignorati, sono suddivisibili in due lotti di vendita così come indicato al punto 3.1.

3.11 - Accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto

sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Tutti i locali oggetto di valutazione sono regolarmente dati in locazione alla Società [REDACTED] con sede a Fagnano Castello in via Mafalda di Savoia 28 – 30 P.I. [REDACTED], in virtù del contratto registrato in data 13/02/2018 che prevede una durata di anni 6 (sei) con decorrenza dal 01/02/2018 al 31/01/2024 e tacito rinnovo per altri anni 6 (sei) in caso di mancata disdetta.

Il contratto registrato in data 13 febbraio 2018, riporta un valore di locazione mensile pari a € 300,00 lordi, ovvero un valore di locazione pari a € 3.600,00 annui lordi, per tutti i locali oggetto di perizia, quindi sia i locali adibiti a magazzino che il negozio.

Con l'adeguamento annuale Istat al mese di Marzo 2023 di seguito riportato:

Canone da rivalutare	€ 300,00
Decorrenza della rivalutazione	Marzo 2023
Percentuale di rivalutazione applicata	75%
SVILUPPO del CALCOLO	
Indice Istat a Marzo 2022	109,9
Indice Istat a Marzo 2023	118,0
Variazione percentuale dell'indice	7,4%
Di cui il 75%	5,55%
Importo rivalutazione	€ 16,65
CANONE RIVALUTATO	€ 316,65

Si considera pertanto un valore di locazione mensile pari a € 316,65, ovvero un valore di locazione pari a € 3.799,80 arrotondabili a € 3.800,00 annui lordi.

Tali valori, confrontati con le valutazioni riferite ai valori rilevati dall'O.M.I., di cui al paragrafo precedente (€ 2.938,00 annui lordi per i magazzini e € 6.530,00 annui lordi per il negozio), evidenziano la necessità di un adeguamento dell'attuale canone di locazione mensile di € 316,65 ad almeno € 750,00 mensili.

Per come dichiarato dall'esecutato in sede di sopralluogo, non esistono condomini costituiti per la gestione degli immobili.

3.12 - Accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Non risultano, ad oggi, provvedimenti di espropriazione per pubblica utilità.

4 - CONCLUSIONI

In base alle risultanze della presente consulenza in relazione ai tre cespiti pignorati, si consiglia di alienare il compendio in complessivi due lotti di vendita, come di seguito distinti;

Lotto n°1 (cespiti n°1 e 2)

Natura: magazzini e locali di deposito

Ubicazione: via Mafalda di Savoia del Comune di Fagnano Castello n. 61

Dati dimensionali: superfici coperte mq 103,00 (cespiti n°1)

mq 44,00 (cespiti n°2)

Destinazione urbanistica: "B1" - Zone di Completamento Dense

Posizione urbanistica dei fabbricati: non regolare ma sanabili

Dati catastali: Comune di FAGNANO CASTELLO (CS),

foglio 7, particella 760, **sub 1**

piano T, categoria C/2 (**magazzini e locali di deposito**)

classe U, consistenza 92 mq, rendita € 285,08

Intestazione [redacted] proprietà per 1/1.

Confini:

- lato nord: altra proprietà;
- lato est: altra proprietà;
- lato sud: magazzino di proprietà;
- lato ovest: altra proprietà.

- Comune di FAGNANO CASTELLO(CS),

foglio 7, particella 1044, **sub 1**

piano T, categoria C/2 (**magazzini e locali di deposito**)

classe U, consistenza 35 mq, rendita € 108,46

Intestazione [redacted] proprietà per 1/1.

Confini:

- lato nord: magazzino di proprietà;
- lato est: vano scala;
- lato sud: strada comunale;
- lato ovest: altra proprietà.

Valore stimato: **€ 40.391,00**

Lotto n°2 (cespiti n°3)

Natura: negozio

Ubicazione: via Mafalda di Savoia del Comune di Fagnano Castello n. 28-30

Dati dimensionali: superfici coperte mq 152,00 (cespiti n°3)

Destinazione urbanistica: "B1" - Zone di Completamento Semidense e Rade

Posizione urbanistica dei fabbricati: non regolare ma sanabili

Dati catastali: Comune di FAGNANO CASTELLO(CS),

foglio 7, particella 219, **sub 1**
piano T, categoria C/1 (**negozi e botteghe**)
classe II, consistenza 134 mq, rendita € 1.667,85

Intestazione [redacted] proprietà per 1/1.

Confini:

- lato nord: strada comunale;
- lato est: strada privata;
- lato sud: corte di pertinenza;
- lato ovest: vano scala.

Valore stimato: **€ 78.400,00**

RIEPIGOLO DEI VALORI STIMATI:

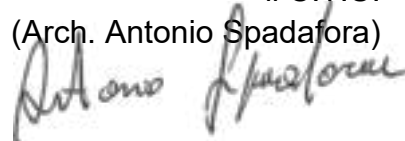
V (LOTTO 1) = € 40.391,00;

V (LOTTO 2) = € 78.400,00;

ovvero, in cifra unica: **V = € 118.791,00**

Ringraziando il G.E. per la fiducia accordatagli, il sottoscritto rassegna la presente relazione restando a disposizione per qualsiasi chiarimento necessari.

il C.T.U.
(Arch. Antonio Spadafora)



ALLEGATI

ALLEGATO A1

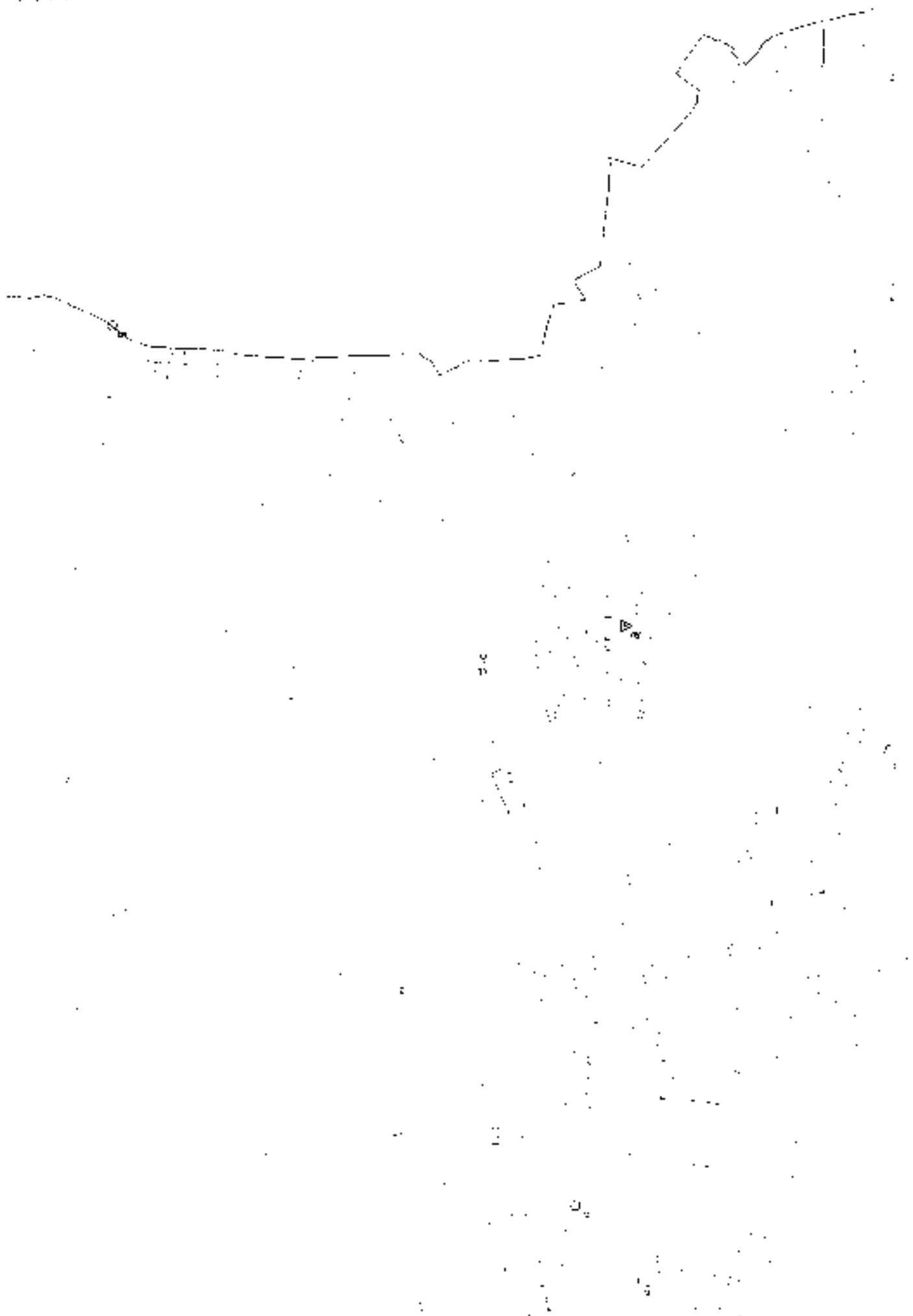
DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Estratto di mappa censuaria

Planimetria di u.i.u.

Visure storiche





UNITED STATES GEOLOGICAL SURVEY
 GEOGRAPHIC NAMES DIVISION
 WASHINGTON, D. C. 20509

MODULARIO
F. rig. rend. 487

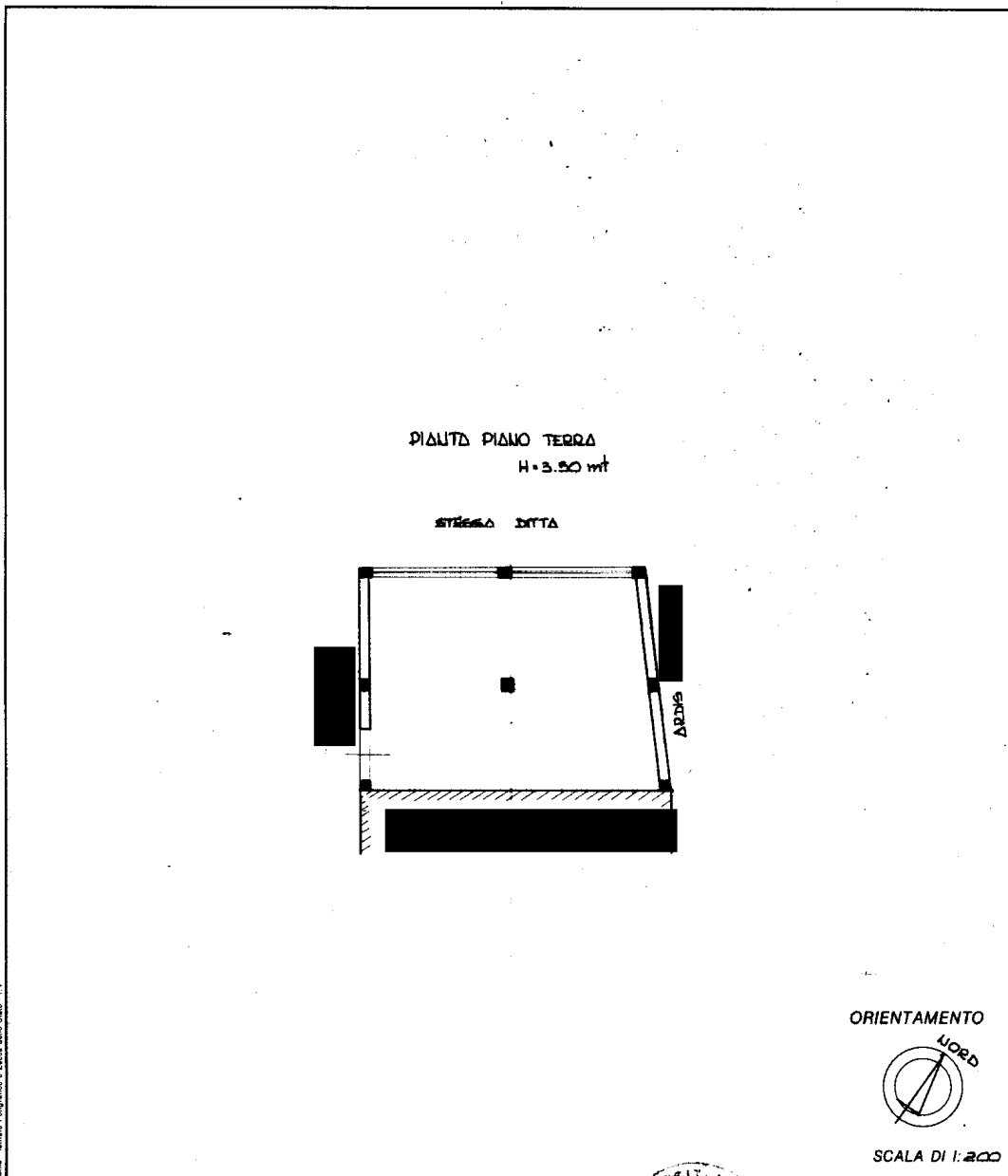


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di FAGNANO CASTELLO via MAFALDA DI SAVOIA civ.

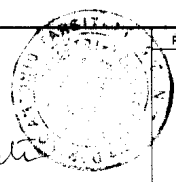


Nome, Indirizzo, Pagine e Spese dello Stato - PV

Dichiarazione di N.C.
 Denuncia di variazione
 Identificativi catastali
 F. 7
 n. 460 sub. 1

Compilata dal GEOMETRA
 (Titolo, cognome e nome)
TARSITANO DORINO ANTONIO
 Iscritto all'albo dei GEOMETRI
 della provincia di COSENZA n. 1209
 data 02/02/1991 Firma *[Signature]*

RISERVATO ALL'UFFICIO



10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/01/2023 - Comune di FAGNANO CASTELLO(D464) - < Foglio 7 - Particella 760 - Subalterno 1 >
VIA MAFALDA DI SAVOIA Piano T

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 315



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

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
15

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

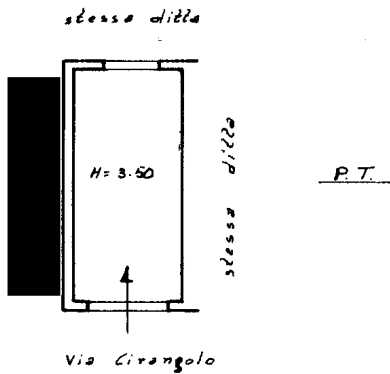
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1938, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Fagnano Castello Via Cirangolo

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di [REDACTED]

Allegata alla scheda O n. 1000129-



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

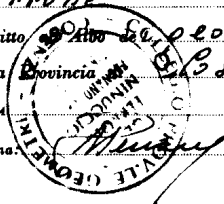
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

[Handwritten notes in the office space]

Compilata dal geom. N. Nuccio
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto 1000 alla Sezione dei geometri
della Provincia di Salerno
DATA 10/01/2023
Firma: [Signature]

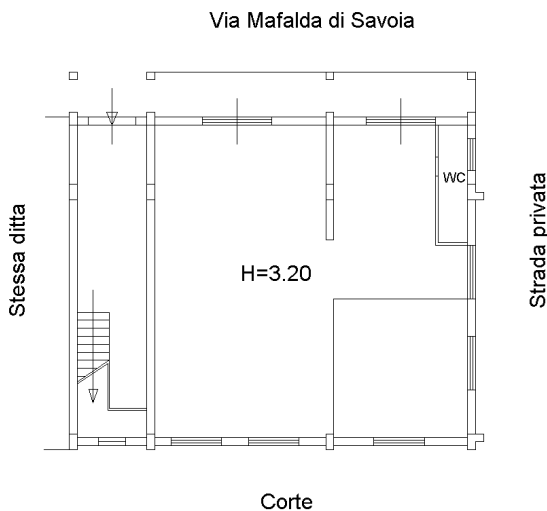


**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Cosenza**

Dichiarazione protocollo n. CS0165546 del 23/06/2005 Planimetria di u.i.u. in Comune di Fagnano Castello Via Mafalda Di Savoia civ. 28-30	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 7 Particella: 219 Subalterno: 1	Compilata da: Perri Francesco Iscritto all'albo: Ingegneri Prov. Cosenza N. 3097

Scheda n. 1 Scala 1:200

Piano Terra



Scala 1:200

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/02/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 09/02/2023

Dati identificativi: Comune di **FAGNANO CASTELLO (D464) (CS)**

Foglio **7** Particella **760** Subalterno **1**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **FAGNANO CASTELLO (D464) (CS)**

Foglio **7** Particella **760**

Classamento:

Rendita: **Euro 285,08**

Zona censuaria **2**,

Categoria **C/2^a**, Classe **U**, Consistenza **92 m²**

Foglio **7** Particella **760** Subalterno **1**

Indirizzo: VIA MAFALDA DI SAVOIA Piano T

Dati di superficie: Totale: **103 m²**

Intestati catastali



Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni

Dati identificativi

 dal **11/02/1991**

Immobile attuale

Comune di **FAGNANO CASTELLO (D464) (CS)**

Foglio **7** Particella **760** Subalterno **1**

COSTITUZIONE del 11/02/1991 in atti dal 19/07/1999
CLASS. PF NOT 12263/99 (n. 477/1991)

Direzione Provinciale di Cosenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

› Indirizzo

📅 dal **11/02/1991**

Immobile attuale

Comune di **FAGNANO CASTELLO (D464) (CS)**

Foglio **7** Particella **760** Subalterno **1**

VIA MAFALDA DI SAVOIA Piano T

Partita: **2255**

COSTITUZIONE del 11/02/1991 in atti dal 19/07/1999
CLASS. PF NOT 12263/99 (n. 477/1991)

› Dati di classamento

📅 dal **11/02/1991** al **28/10/2014**

Immobile attuale

Comune di **FAGNANO CASTELLO (D464) (CS)**

Foglio **7** Particella **760** Subalterno **1**

Rendita: **Euro 0,12**

Rendita: **Lire 234**

Zona censuaria **2**

Categoria **C/2^a**, Classe **U**, Consistenza **92 m²**

Partita: **2255**

COSTITUZIONE del 11/02/1991 in atti dal 19/07/1999
CLASS. PF NOT 12263/99 (n. 477/1991) Notifica in corso con protocollo n. 12263 del 19/07/1999

📅 dal **28/10/2014**

Immobile attuale

Comune di **FAGNANO CASTELLO (D464) (CS)**

Foglio **7** Particella **760** Subalterno **1**

Rendita: **Euro 285,08**

Zona censuaria **2**

Categoria **C/2^a**, Classe **U**, Consistenza **92 m²**

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/10/2014
Pratica n. CS0230992 in atti dal 28/10/2014
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 78700.1/2014)
Notifica in corso con protocollo n. 12263 del 19/07/1999

› Dati di superficie

📅 dal **09/11/2015**

Immobile attuale

Comune di **FAGNANO CASTELLO (D464) (CS)**

Foglio **7** Particella **760** Subalterno **1**

Totale: **103 m²**

Totale escluse aree scoperte : **103 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
11/02/1991, prot. n. 000000477

Direzione Provinciale di Cosenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

➤ Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di FAGNANO CASTELLO (D464)(CS) Foglio 7 Particella 760 Sub. 1

Y [REDACTED]
dal 11/02/1991 al 12/11/2012
Diritto di: Proprieta' ciasc. per i propr. dir. (deriva dall'atto 1)

1. COSTITUZIONE del 11/02/1991 in atti dal 19/07/1999
CLASS. PF NOT 12263/99 (n. 477/1991)

Y [REDACTED]
dal 11/02/1991 al 12/11/2012
Diritto di: Proprieta' ciasc. per i propr. dir. (deriva dall'atto 1)

Y [REDACTED]
dal 11/02/1991 al 12/11/2012
Diritto di: Proprieta' ciasc. per i propr. dir. (deriva dall'atto 1)

Y [REDACTED]
dal 11/02/1991 al 12/11/2012
Diritto di: Proprieta' ciasc. per i propr. dir. (deriva dall'atto 1)

Y [REDACTED]
dal 11/02/1991 al 12/11/2012
Diritto di: Proprieta' ciasc. per i propr. dir.. (deriva dall'atto 1)

Y [REDACTED]
dal 11/02/1991 al 12/11/2012
Diritto di: Proprieta' ciasc. per i propr. dir. (deriva dall'atto 1)

Y [REDACTED]
dal 11/02/1991 al 12/11/2012
Diritto di: Proprieta' ciasc. per i propr. dir. (deriva dall'atto 1)

Y [REDACTED]
dal 11/02/1991 al 12/11/2012
Diritto di: Proprieta' ciasc. per i propr. dir. (deriva dall'atto 1)

Y [REDACTED]
dal 11/02/1991 al 12/11/2012
Diritto di: Proprieta' ciasc. per i propr. dir. (deriva dall'atto 1)

Y [REDACTED]

Direzione Provinciale di Cosenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

☐ dal 11/02/1991 al 12/11/2012
Diritto di: Proprieta' ciasc. per i propr. dir. (deriva dall'atto 1)

☐ dal 11/02/1991 al 12/11/2012
Diritto di: Proprieta' ciasc. per i propr. dir. (deriva dall'atto 1)

☐ dal 11/02/1991 al 12/11/2012
Diritto di: Proprieta' ciasc. per i propri dir. (deriva dall'atto 1)

☐ Diritto di: Proprieta' ciasc. per i propr. dir. (deriva dall'atto 1)

☐ Diritto di: Proprieta' ciasc. per i propr. dir. (deriva dall'atto 1)

☐ Diritto di: Proprieta' ciasc. per i propr. dir. (deriva dall'atto 1)

☐ dal 12/11/2012
Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 2)

2. Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 12/11/2012 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Sede COSENZA (CS) Repertorio n. 42 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 3306.2/2013 Reparto PI di COSENZA in atti dal 21/02/2013

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) C/2: Magazzini e locali di deposito

Catasto fabbricati
Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dal **01/01/1960** al **09/02/2023**



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 09/02/2023

Dati identificativi: Comune di **FAGNANO CASTELLO (D464) (CS)**

Foglio **7** Particella **1044** Subalterno **1**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **FAGNANO CASTELLO (D464) (CS)**

Foglio **7** Particella **1044**

Classamento:

Rendita: **Euro 108,46**

Zona censuaria **1**,

Categoria **C/2^a**, Classe **U**, Consistenza **35 m²**

Foglio **7** Particella **1044** Subalterno **1**

Indirizzo: VIA CIRANGOLO Piano T

Dati di superficie: Totale: **44 m²**

Intestati catastali



Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni

Dati identificativi

dall'impianto al 22/02/2008

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile predecessore

Comune di **FAGNANO CASTELLO (D464) (CS)**

Foglio **7** Particella **474** Subalterno **1**

dal 22/02/2008

Immobile attuale

Comune di **FAGNANO CASTELLO (D464) (CS)**

Foglio **7** Particella **1044** Subalterno **1**

Variazione del 22/02/2008 Pratica n. CS0085931 in atti dal 22/02/2008 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 7946.1/2008)

Annotazioni: costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 7 pla 474 sub 1 per allineamento

mappe

➤ **Indirizzo**

-  **dall'impianto al 05/12/2002** Impianto meccanografico del 30/06/1987
Immobile predecessore
Comune di **FAGNANO CASTELLO (D464) (CS)**
Foglio **7** Particella **474** Subalterno **1**
VIA CIRANPALO Piano T
Partita: **1760**
-  **dal 05/12/2002 al 22/02/2008** VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/12/2002
Pratica n. 444808 in atti dal 05/12/2002 VARIAZIONE
DI TOPONOMASTICA (n. 41011.1/2002)
Immobile predecessore
Comune di **FAGNANO CASTELLO (D464) (CS)**
Foglio **7** Particella **474** Subalterno **1**
VIA CIRANGOLO Piano T
-  **dal 22/02/2008** Variazione del 22/02/2008 Pratica n. CS0085931 in
atti dal 22/02/2008 BONIFICA IDENTIFICATIVO
CATASTALE (n. 7946.1/2008)
Immobile attuale
Comune di **FAGNANO CASTELLO (D464) (CS)**
Foglio **7** Particella **1044** Subalterno **1**
VIA CIRANGOLO Piano T

Annotazioni: costituita dalla soppressione della
particella ceu sez fgl 7 pla 474 sub 1 per allineamento
mappe

➤ **Dati di classamento**

-  **dall'impianto al 05/12/2002** Impianto meccanografico del 30/06/1987
Immobile predecessore
Comune di **FAGNANO CASTELLO (D464) (CS)**
Foglio **7** Particella **474** Subalterno **1**
Rendita: **Euro 0,05**
Rendita: **Lire 89**
Zona censuaria **1**
Categoria **C/2^a**, Classe **U**, Consistenza **35 m²**
Partita: **1760**
-  **dal 05/12/2002 al 22/02/2008** VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/12/2002
Pratica n. 444808 in atti dal 05/12/2002 VARIAZIONE
DI TOPONOMASTICA (n. 41011.1/2002)
Immobile predecessore
Comune di **FAGNANO CASTELLO (D464) (CS)**
Foglio **7** Particella **474** Subalterno **1**
Rendita: **Euro 108,46**
Zona censuaria **1**
Categoria **C/2^a**, Classe **U**, Consistenza **35 m²**

Direzione Provinciale di Cosenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

📅 dal **22/02/2008**
Immobile attuale
Comune di **FAGNANO CASTELLO (D464) (CS)**
Foglio **7** Particella **1044** Subalterno **1**
Rendita: **Euro 108,46**
Zona censuaria **1**
Categoria **C/2^a**, Classe **U**, Consistenza **35 m²**

Variazione del 22/02/2008 Pratica n. CS0085931 in atti dal 22/02/2008 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 7946.1/2008)

Annotazioni: costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 7 pla 474 sub 1 per allineamento mappe

➤ **Dati di superficie**

📅 dal **09/11/2015**
Immobile attuale
Comune di **FAGNANO CASTELLO (D464) (CS)**
Foglio **7** Particella **1044** Subalterno **1**
Totale: **44 m²**
Totale escluse aree scoperte : **44 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 23/06/1972, prot. n. 000000500

➤ **Storia degli intestati dell'immobile**

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di **FAGNANO CASTELLO (D464)(CS)** Foglio **7** Particella **474** Sub. **1**

📅 [REDACTED]

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

📅 dall'impianto al 22/02/2008
Diritto di: Proprieta' per l'area (deriva dall'atto 1)

📅 [REDACTED]

📅 dall'impianto al 22/02/2008
Diritto di: Proprieta' superficaria (deriva dall'atto 1)

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di **FAGNANO CASTELLO (D464)(CS)** Foglio **7** Particella **1044** Sub. **1**

📅 [REDACTED]

2. del 22/02/2008 Pratica n. CS0085931 in atti dal 22/02/2008 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 7946.1/2008)

📅 dal 22/02/2008 al 12/11/2012
Diritto di: Proprieta' per l'area (deriva dall'atto 2)

📅 [REDACTED]

📅 dal 22/02/2008 al 12/11/2012
Diritto di: Proprieta' superficaria (deriva dall'atto 2)

3. Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 12/11/2012 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Sede COSENZA (CS) Repertorio n. 42 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 3306.2/2013



dal 12/11/2012
Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di
separazione dei beni (deriva dall'atto 3)

Reparto PI di COSENZA in atti dal 21/02/2013

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) C/2: Magazzini e locali di deposito

Catasto fabbricati
Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dal **01/01/1960** al **09/02/2023**



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 09/02/2023

Dati identificativi: Comune di **FAGNANO CASTELLO (D464) (CS)**

Foglio **7** Particella **219** Subalterno **1**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **FAGNANO CASTELLO (D464) (CS)**

Foglio **7** Particella **219**

Classamento:

Rendita: **Euro 1.667,85**

Zona censuaria **1**,

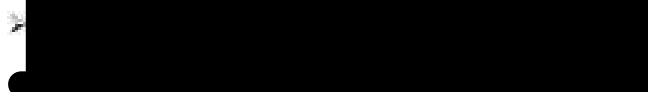
Categoria **C/1^a**, Classe **2**, Consistenza **134 m²**

Foglio **7** Particella **219** Subalterno **1**

Indirizzo: VIA MAFALDA DI SAVOIA n. 28-30 Piano T

Dati di superficie: Totale: **152 m²**

Intestati catastali



Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni

Dati identificativi

dall'impianto

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di **FAGNANO CASTELLO (D464) (CS)**

Foglio **7** Particella **219** Subalterno **1**

› Indirizzo

- 📅 **dall'impianto al 23/06/2005** Impianto meccanografico del 30/06/1987
- Immobile attuale**
Comune di **FAGNANO CASTELLO (D464) (CS)**
Foglio **7** Particella **219** Subalterno **1**
VIA MAFALDA DI SAVOIA n. 24-26 Piano T
Partita: **1828**
- 📅 **dal 23/06/2005** VARIAZIONE del 23/06/2005 Pratica n. CS0165546 in atti dal 23/06/2005 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 37290.1/2005)
- Immobile attuale**
Comune di **FAGNANO CASTELLO (D464) (CS)**
Foglio **7** Particella **219** Subalterno **1**
VIA MAFALDA DI SAVOIA n. 28-30 Piano T

› Dati di classamento

- 📅 **dall'impianto al 01/01/1992** Impianto meccanografico del 30/06/1987
- Immobile attuale**
Comune di **FAGNANO CASTELLO (D464) (CS)**
Foglio **7** Particella **219** Subalterno **1**
Rendita: **Lire 877**
Zona censuaria **1**
Categoria **C/1^a**, Classe **2**, Consistenza **134 m²**
Partita: **1828**
- 📅 **dal 01/01/1992 al 23/06/2005** Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992
- Immobile attuale**
Comune di **FAGNANO CASTELLO (D464) (CS)**
Foglio **7** Particella **219** Subalterno **1**
Rendita: **Euro 1.667,85**
Rendita: **Lire 3.229.400**
Zona censuaria **1**
Categoria **C/1^a**, Classe **2**, Consistenza **134 m²**
Partita: **1828**
- 📅 **dal 23/06/2005 al 15/09/2005** VARIAZIONE del 23/06/2005 Pratica n. CS0165546 in atti dal 23/06/2005 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 37290.1/2005)
- Immobile attuale**
Comune di **FAGNANO CASTELLO (D464) (CS)**
Foglio **7** Particella **219** Subalterno **1**
Rendita: **Euro 1.667,85**
Zona censuaria **1**
Categoria **C/1^a**, Classe **2**, Consistenza **134 m²**
- Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

Direzione Provinciale di Cosenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

📅 dal **15/09/2005**
Immobile attuale
Comune di **FAGNANO CASTELLO (D464) (CS)**
Foglio **7** Particella **219** Subalterno **1**
Rendita: **Euro 1.667,85**
Zona censuaria **1**
Categoria **C/1^a**, Classe **2**, Consistenza **134 m²**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/09/2005
Pratica n. CS0211644 in atti dal 15/09/2005
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 45582.1/2005)

Annotazioni: classamento e rendita validati

➤ **Dati di superficie**

📅 dal **09/11/2015**
Immobile attuale
Comune di **FAGNANO CASTELLO (D464) (CS)**
Foglio **7** Particella **219** Subalterno **1**
Totale: **152 m²**
Totale escluse aree scoperte : **152 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
23/06/2005, prot. n. CS0165546

➤ **Altre variazioni**

📅 dal **28/10/2014**
Immobile attuale
Comune di **FAGNANO CASTELLO (D464) (CS)**
Foglio **7** Particella **219** Subalterno **1**

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/10/2014
Pratica n. CS0230953 in atti dal 28/10/2014
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 78662.1/2014)

➤ **Storia degli intestati dell'immobile**

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di **FAGNANO CASTELLO (D464)(CS)** Foglio **7** Particella **219** Sub. **1**

📅 dall'impianto al 12/11/2012
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

📅 dall'impianto al 12/11/2012
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

📅 dal 12/11/2012
Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di
separazione dei beni (deriva dall'atto 2)

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

2. Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 12/11/2012 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Sede COSENZA (CS) Repertorio n. 42 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 3306.1/2013 Reparto PI di COSENZA in atti dal 21/02/2013

ALLEGATO A2

DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA (Agenzia delle Entrate)
Ispezione ordinaria per immobile (periodo 18/12/1990 - 09/02/2023)
Interrogazione banca dati delle quotazioni immobiliari (O.M.I.)

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

Data 09/02/2023 Ora 15:44:55
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

Ispezione n. T317432 del 09/02/2023

per immobile

Motivazione visura

Richiedente CCNMSM per conto di SPDNTN68A04D086E

Dati della richiesta

Immobile : Comune di FAGNANO CASTELLO (CS)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 7 - Particella 760 - Subalterno 1
Periodo da ispezionare: dal 01/12/1990 al 09/02/2023
Ulteriori restrizioni:
Periodo da ispezionare: dal 01/12/1990 al 09/02/2023

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 18/12/1990 al 09/02/2023

Elenco immobili

Comune di FAGNANO CASTELLO (CS) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0007 Particella 00760 Subalterno 0001

Elenco sintetico delle formalità

-
1. ISCRIZIONE del 11/06/1992 - Registro Particolare 1140 Registro Generale 13906
Pubblico ufficiale CRISTOFARO ESPEDITO Repertorio 28587 del 10/06/1992
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato immagine
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 1923 del 16/04/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
 2. TRASCRIZIONE del 20/09/1995 - Registro Particolare 18192 Registro Generale 22026
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 0 del 12/09/1995
ATTO GIUDIZIARIO - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO
Nota disponibile in formato immagine
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 1926 del 16/04/2013 (RESTRIZIONE DEI BENI)
 3. TRASCRIZIONE del 22/06/2005 - Registro Particolare 12174 Registro Generale 24122
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1774/1998 del 14/05/1998
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 437 del 03/02/2009 (RESTRIZIONE DEI BENI)

Ispezione telematica

Ispezione n. T317432 del 09/02/2023

per immobile

Motivazione visura

Richiedente CCNMSM per conto di SPDNTN68A04D086E

2. Annotazione n. 1928 del 16/04/2013 (INEFFICACIA PARZIALE)

4. TRASCRIZIONE del 21/02/2013 - Registro Particolare 3306 Registro Generale 4441
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 42 del 12/11/2012
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

5. ANNOTAZIONE del 16/04/2013 - Registro Particolare 1923 Registro Generale 9829
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 42 del 12/11/2012
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1140 del 1992

6. ANNOTAZIONE del 16/04/2013 - Registro Particolare 1926 Registro Generale 9832
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 42 del 12/11/2012
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 18192 del 1995

7. ANNOTAZIONE del 16/04/2013 - Registro Particolare 1928 Registro Generale 9834
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 42 del 12/11/2012
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - INEFFICACIA PARZIALE
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 12174 del 2005

8. ISCRIZIONE del 16/10/2015 - Registro Particolare 2470 Registro Generale 23344
Pubblico ufficiale CRISTOFARO ESPEDITO CLAUDIO Repertorio 91707/39026 del 15/10/2015
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

9. TRASCRIZIONE del 19/06/2019 - Registro Particolare 12521 Registro Generale 15831
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 1469 del 03/06/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

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

Data 09/02/2023 Ora 15:46:39
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

Ispezione n. T318706 del 09/02/2023

per immobile

Motivazione visura

Richiedente CCNMSM per conto di SPDNTN68A04D086E

Dati della richiesta

Immobile : Comune di FAGNANO CASTELLO (CS)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 7 - Particella 1044 - Subalterno 1
Periodo da ispezionare: dal 01/01/1990 al 09/02/2023
Ulteriori restrizioni:
Periodo da ispezionare: dal 01/01/1990 al 09/02/2023

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 18/12/1990 al 09/02/2023

Elenco immobili

Comune di FAGNANO CASTELLO (CS) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0007 Particella 01044 Subalterno 0001

Elenco sintetico delle formalita

-
1. TRASCRIZIONE del 21/02/2013 - Registro Particolare 3306 Registro Generale 4441
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 42 del 12/11/2012
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
Immobili attuali
 2. ANNOTAZIONE del 16/04/2013 - Registro Particolare 1923 Registro Generale 9829
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 42 del 12/11/2012
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1140 del 1992
 3. ANNOTAZIONE del 16/04/2013 - Registro Particolare 1928 Registro Generale 9834
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 42 del 12/11/2012
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - INEFFICACIA PARZIALE
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 12174 del 2005
 4. ISCRIZIONE del 16/10/2015 - Registro Particolare 2470 Registro Generale 23344
Pubblico ufficiale CRISTOFARO ESPEDITO CLAUDIO Repertorio 91707/39026 del 15/10/2015

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

Data 09/02/2023 Ora 15:46:39
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T318706 del 09/02/2023

per immobile

Motivazione visura

Richiedente CCNMSM per conto di SPDNTN68A04D086E

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

5. TRASCRIZIONE del 19/06/2019 - Registro Particolare 12521 Registro Generale 15831
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 1469 del 03/06/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

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

Data 09/02/2023 Ora 15:59:06
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

Ispezione n. T326469 del 09/02/2023

per immobile

Motivazione visura

Richiedente CCNMSM per conto di SPDNTN68A04D086E

Dati della richiesta

Immobile : Comune di FAGNANO CASTELLO (CS)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 7 - Particella 219 - Subalterno 1
Periodo da ispezionare: dal 01/01/1990 al 09/02/2023
Ulteriori restrizioni:
Periodo da ispezionare: dal 01/01/1990 al 09/02/2023

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 18/12/1990 al 09/02/2023

Elenco immobili

Comune di FAGNANO CASTELLO (CS) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0007 Particella 00219 Subalterno 0001

Elenco sintetico delle formalità

-
1. ISCRIZIONE del 20/07/1993 - Registro Particolare 1352 Registro Generale 16882
Pubblico ufficiale CRISTOFARO ESPEDITO CLAUDIO Repertorio 32654 del 15/07/1993
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Nota disponibile in formato immagine
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 1924 del 16/04/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
 2. Iscrizione n. 1260 del 14/06/2013
 2. TRASCRIZIONE del 11/10/1994 - Registro Particolare 20249 Registro Generale 24034
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 0 del 16/07/1994
ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato immagine
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 1925 del 16/04/2013 (RESTRIZIONE DEI BENI)
 2. Trascrizione n. 18284 del 07/10/2014
 3. TRASCRIZIONE del 20/09/1995 - Registro Particolare 18192 Registro Generale 22026
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 0 del 12/09/1995
ATTO GIUDIZIARIO - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO
Nota disponibile in formato immagine

Ispezione telematica

Ispezione n. T326469 del 09/02/2023

per immobile

Motivazione visura

Richiedente CCNMSM per conto di SPDNTN68A04D086E

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1926 del 16/04/2013 (RESTRIZIONE DEI BENI)

4. TRASCRIZIONE del 17/11/2001 - Registro Particolare 19405 Registro Generale 24327
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1774 del 14/05/1998
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 2503 del 05/10/2004 (RESTRIZIONE DEI BENI)
 2. Annotazione n. 1927 del 16/04/2013 (INEFFICACIA PARZIALE)

5. ISCRIZIONE del 14/01/2010 - Registro Particolare 154 Registro Generale 1247
Pubblico ufficiale FABIO POSTERARO Repertorio 11324 del 19/01/1990
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 17312 del 1990
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 1922 del 16/04/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

6. TRASCRIZIONE del 21/02/2013 - Registro Particolare 3306 Registro Generale 4441
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 42 del 12/11/2012
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

7. ANNOTAZIONE del 16/04/2013 - Registro Particolare 1919 Registro Generale 9825
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 42 del 12/11/2012
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1175 del 1981

8. ANNOTAZIONE del 16/04/2013 - Registro Particolare 1920 Registro Generale 9826
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 42 del 12/11/2012
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1887 del 1982

9. ANNOTAZIONE del 16/04/2013 - Registro Particolare 1921 Registro Generale 9827
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 42 del 12/11/2012
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Ispezione telematica

Ispezione n. T326469 del 09/02/2023

per immobile

Motivazione visura

Richiedente CCNMSM per conto di SPDNTN68A04D086E

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 17312 del 1990

10. ANNOTAZIONE del 16/04/2013 - Registro Particolare 1922 Registro Generale 9828
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 42 del 12/11/2012
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 154 del 2010
11. ANNOTAZIONE del 16/04/2013 - Registro Particolare 1924 Registro Generale 9830
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 42 del 12/11/2012
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1352 del 1993
12. ANNOTAZIONE del 16/04/2013 - Registro Particolare 1925 Registro Generale 9831
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 42 del 12/11/2012
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 20249 del 1994
13. ANNOTAZIONE del 16/04/2013 - Registro Particolare 1926 Registro Generale 9832
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 42 del 12/11/2012
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 18192 del 1995
14. ANNOTAZIONE del 16/04/2013 - Registro Particolare 1927 Registro Generale 9833
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 42 del 12/11/2012
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - INEFFICACIA PARZIALE
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 19405 del 2001
15. ISCRIZIONE del 16/10/2015 - Registro Particolare 2470 Registro Generale 23344
Pubblico ufficiale CRISTOFARO ESPEDITO CLAUDIO Repertorio 91707/39026 del 15/10/2015
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
16. TRASCRIZIONE del 19/06/2019 - Registro Particolare 12521 Registro Generale 15831
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 1469 del 03/06/2019

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: COSENZA

Comune: FAGNANO CASTELLO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO E AREE LIMITROFE , VIA DELLA RESISTENZA, ROMA, GARIBALDI, C/DA TORRICELLE, S. ANGELO, FERRARO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	270	420	L	1,4	2,2	L
Negozi	NORMALE	480	810	L	3,1	5,3	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi Il codice definitorio

[Torna alla pagina di ricerca](#)

ALLEGATO A3

TITOLI AUTORIZZATIVI

CONCESSIONE EDILIZIA n. 23 del 09 giugno 1973

CONCESSIONE EDILIZIA la n. 36 del 25 ottobre 1985

Documentazione del PERMESSO A COSTRUIRE, il n. 14/2005

PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA n. 5 del 28/09/2007

COMUNE DI Fagnano O.
PROVINCIA DI Bo.

LICENZA DI COSTRUZIONE EDILIZIA

IL SINDACO

Vista l'istanza in data 18/6/43 del sig. [redacted]

il

con cui chiede d'essere autorizzato a costruire su area di sua proprietà sita in questo Comune alla Via Orsini
in conformità all'esibito progetto, redatto dal Ing. Ferrarini

Prati

Visto il favorevole parere della Commissione Edilizia, espresso nella seduta del 8/6/43 n. 5;

Visti i regolamenti comunali di Edilizia, Igiene e Polizia Locale;

Visto il T. U. delle leggi sanitarie 27-7-1934, n. 1265;

Vista la legge urbanistica 17-8-1942, n. 1150;

Accertato l'inoltro alla Prefettura della denuncia di costruzione di opere in conglomerato cementizio, ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 del R. D. 16-11-1939, n. 2229;

Visto (ove occorra) il parere e le direttive impartite - ai sensi dell'art. 17 della legge 5-11-1962, n. 1684 -
con foglio N. _____ del _____, dal Provveditorato Regionale alle OO. PP.
di _____ (Sezione Urbanistica);

Vista l'autorizzazione n. _____ del _____ dell'Ufficio del Genio
Civile di _____, emessa ai sensi dell'art. 26 della citata legge n. 1684;

AUTORIZZA

il sig. [redacted]
a costruire il fabbricato suddetto - salvi i diritti di terzi - in conformità al progetto approvato e sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia, di igiene e di polizia locale e, particolarmente, delle seguenti:

1) Il proprietario e l'assuntore dei lavori sono tenuti a dare preventivo avviso dell'inizio dei lavori stessi allo

2) Avendo necessità di occupare temporaneamente spazi ed aree pubbliche comunali per l'esecuzione dei lavori, occorrerà richiedere ed ottenere separata autorizzazione.

3) L'area edificatoria, se prospiciente la via o spazi pubblici, dovrà essere recinta con apposito assito.

4) Deve essere posta ogni cura per non danneggiare gli eventuali impianti di pubblici servizi, restandone essi di ciò responsabili.

5) Ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 del R. D. 16-11-1939, n. 2229, l'intestatario della presente autorizzazione dovrà dare alla Prefettura preavviso della data di inizio dei lavori, del nome del tecnico Direttore dei lavori, nonché dell'appaltatore incaricato dell'esecuzione degli stessi, con avvertenza che - in difetto - sarà disposta la sospensione dei lavori eventualmente iniziati.

Salvo obbligo del sig.

Comune di Fagnano Ol. e
La giunta e' stata offerta all'Albo
Pubblici del 9/6/73 al 23/6/73
e corso le due cose e' servente
reclamo -



Il Segretario
Giovanni Martini

Il proprietario e l'assuntore dei lavori sono entrambi responsabili di ogni eventuale inosservanza alle norme di legge e di regolamenti generali e locali, nonché delle conseguenze che possono derivarne a terzi.

Si alliga in restituzione un esemplare vistato di ciascuno degli elaborati presentati.

Fagnano Ol. li 9/6/73

IL SINDACO

Pratica N. 36 Anno 1985

Bollo

Comune di Fagnano Castello

CONCESSIONE PER LA ESECUZIONE DI OPERE EDILIZIE

Prot. n. 3070

IL SINDACO

PRATICA N.

Vista la domanda in data 20.8.1985 presentata da

ed ivi residente alla via Manfredi, 1091 Savio.

registrata il 20-8-1985 al Prot. generale n. 3070, con la quale viene chiesta la concessione per (2) la costruzione di un porticato

sull' ^{area} immobile distinto in Catasto fabbricat. terreni del Comune - al foglio n. 7 particell. n. 347 della superficie complessiva di mq. in Fagnano P. II Via Manfredi di Savio.

Visto il progetto dei lavori ed i disegni allegati alla domanda stessa;

Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario n. in data

Visto il nulla-osta della Sopraintendenza ai Monumenti n. in data (3)

Visti gli strumenti urbanistici vigenti;

Visti i Regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene e di Polizia Urbana;

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

Vista la legge 28 gennaio 1977, n. 10;

Viste le norme generali per l'igiene del lavoro, emanate con D.P.R. 19 marzo 1956, n. 303;

Viste le leggi regionali (4)

Visto il parere n. della Commissione Edilizia Comunale espresso in seduta del 21.8.85;

Vista la denuncia presentata al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco in data

Visto (5) che ricorrano le condizioni di cui all'art. 9 della legge 28 gennaio 1977, n. 10

(1) Indicare le generalità e residenza del richiedente o dei richiedenti.

(2) Descrizione sommaria della costruzione indicando anche se trattasi di nuova costruzione, notevole rifacimento, ricostruzione, ampliamento, sopraelevazione, sistemazione, riattamento, demolizione di costruzione, ecc. e la destinazione dell'immobile (edificio urbano, rurale, industriale, ecc.).

(3) Cancellare se il caso non ricorre.

(4) Per la Toscana leggi 24-2-1975, n. 16 e 17, 28-5-1975, n. 56 e successive modificazioni.

(5) Nel caso che il richiedente abbia diritto alla concessione gratuita, scrivere:

Visto che ricorrano le condizioni di cui all'art. 9 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 per aver diritto alla concessione gratuita.

Preso atto che:

— il richiedente dichiara sotto la sua personale responsabilità di essere proprietario dell'area o di avere il necessario titolo alla concessione, come risulta dalla dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà resa ai sensi della legge 4 gennaio 1968, n. 15, presso il Comune in data _____;

presente copia della matricola

DISPONE

Art. 1 — Oggetto della concessione

_____ codice fiscale _____
residente in *Fagnano Colle* Via *Abafalsh el Jansia* n. _____
è concesso alle condizioni appresso indicate e fatti salvi i diritti di terzi, di eseguire i lavori di _____
costruzione di un perticato

secondo il progetto costituito di n. *h* tavole, che si allega quale parte integrante del presente atto.

Art. 2 — Titolo della concessione

A) Concessione a titolo gratuito.

Trattandosi di caso previsto dall'art. 9, 1° comma, lettera _____), della legge 28-1-1977, n. 10 la presente concessione è rilasciata a titolo gratuito.

Fa parte integrante della presente concessione e si allega sotto la lettera _____) la convenzione di impegno a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati col Comune in data _____;

B) Contributo per il rilascio della concessione con versamento degli oneri di urbanizzazione.

Il contributo che il concessionario deve corrispondere ai termini dell'art. 3 e degli artt. 5, 9, 1° comma, lettera b); 9, 2° comma; 10 della legge 28-1-1977, n. 10 è determinato nella misura di Lire _____
(diconsi lire _____)
a norma della deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ del _____

Tale somma risulta versata presso la Tesoreria Comunale come da quietanza n. _____ del _____

La quota commisurata al costo di costruzione delle opere di cui all'art. 6 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 è determinata in L. _____ (diconsi lire _____)
) e sarà corrisposta con le modalità e garanzie fissate nella delibera consiliare n. _____ del _____ (5).

Il mancato versamento del contributo comporta la applicazione delle sanzioni previste dal 1° comma dell'art. 15 della citata legge 28 gennaio 1977, n. 10.

C) Contributo per il rilascio della concessione con esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria.

Il contributo che il concessionario deve corrispondere a' termini dell'art. 3 e degli artt. 5; 9, 1° comma, lettera b); 9, 2° comma; 10 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 è determinato nella misura di L. _____
a norma della deliberazione del Consiglio comunale n. _____ del _____

Il concessionario si obbliga, nei confronti del Comune, a scomputo parziale del contributo di cui sopra, a realizzare, contestualmente all'esecuzione dei lavori consentiti dalla presente concessione, opere di urbanizza-

(5) Questa clausola entra in vigore per le istanze presentate dopo il 30 luglio 1977.

zione con le modalità ed i tipi previsti nel progetto allegato quale parte integrante del presente atto (allegato n. _____), e a cedere al Comune entro il _____ le relative aree, nonché mq. _____ afferenti l'urbanizzazione secondaria indicate nella planimetria che forma parte integrante del progetto (Tavola n. _____) e che vengono complessivamente valutati in L. _____ (diconsi lire _____).

A garanzia dell'esatto adempimento dell'onere di cui sopra il concessionario ha prestato adeguata ed idonea garanzia di L. _____ (diconsi lire _____) a mezzo di polizza fidejussoria del _____ rilasciate da _____ (6).

La somma di L. _____ (7) (diconsi lire _____) è stata versata presso la Tesoreria Comunale come da quietanza n. _____ del _____.

La quota commisurata al costo di costruzione delle opere di cui all'art. 6 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 è determinata in L. _____ (diconsi lire _____) e sarà corrisposta con le modalità e garanzie fissate dalla delibera consiliare n. _____ del _____.

Il mancato versamento del contributo e il trasferimento delle aree nei termini comporta la applicazione delle sanzioni previste dal 1° comma dell'art. 15 della citata legge 28 gennaio 1977, n. 10.

Art. 3 — Obblighi e responsabilità del concessionario

Nell'attuazione dei lavori devono essere osservate le disposizioni, le leggi ed i regolamenti locali in vigore, nonché le seguenti modalità esecutive:

— i lavori siano eseguiti così come previsti e per le destinazioni d'uso indicate nel progetto approvato;

— che durante lo scavo delle fondazioni e comunque prima dell'inizio della costruzione dei muri in elevazione è fatto obbligo all'interessato di richiedere, con apposita domanda scritta, il tracciamento in luogo delle linee planimetriche ed altimetriche stradali, alle quali dovrà essere uniformata la nuova costruzione; dell'avvenuto sopralluogo è redatto apposito verbale. Conseguentemente nell'esecuzione dell'opera devono essere rispettate le linee planimetriche ed altimetriche, tracciate in luogo, e consegnate dall'incaricato del Comune.

Il presente atto di concessione deve rimanere depositato nei cantieri di lavoro sino ad avvenuta ultimazione dell'opera a disposizione degli Organi di Controllo.

Nel cantiere deve essere affissa in vista al pubblico una tabella chiaramente leggibile nella quale siano indicati:

- 1) il nome e cognome del concessionario o la indicazione della pubblica amministrazione dalla quale dipende il lavoro;
- 2) il nome e cognome del progettista e del direttore dei lavori;
- 3) la Ditta (o le Ditte) esecutrice dei lavori;
- 4) la data e il numero della presente concessione;
- 5) destinazione d'uso e le unità immobiliari consentite.

Ove si intenda dare esecuzione a strutture in C.A. indicate nell'art. 1 della legge 5 novembre 1971, n. 1086, il costruttore è tenuto all'osservanza di tutte le norme contenute nella legge medesima ed in particolare a provvedere alla denuncia all'Ufficio del Genio Civile di cui all'art. 4, prima dell'inizio dei lavori.

Al termine dei lavori le opere dovranno essere sottoposte al collaudo statico previsto dall'art. 7 della suddetta legge e detto collaudo dovrà essere vidimato dall'Ufficio del Genio Civile per ottenere la dichiarazione di abitabilità e di agibilità della costruzione.

Qualora non siano state eseguite opere in C.A., deve essere presentata con la domanda di abitabilità, una dichiarazione con la quale il direttore dei lavori, o il costruttore attesti che nella esecuzione dell'opera non sono state attuate strutture in C.A.

Prima di avanzare domanda di abitabilità o di uso, il titolare della concessione deve presentare (ove occorra) il Certificato di Collaudo del Comando dei Vigili del Fuoco.

Il concessionario deve inoltre osservare le norme delle leggi 10 maggio 1976, n. 319 e successive modificazioni e regolamenti di attuazione per la tutela delle acque dall'inquinamento; 30 aprile 1976, n. 373 per il contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici; 13 luglio 1966, n. 615 e successive modificazioni e regolamenti di attuazione contro l'inquinamento atmosferico; 31 marzo 1968, n. 186 per la rispondenza degli impianti elettrici alle norme di prevenzione infortuni.

(6) L'ammontare della garanzia dovrà essere almeno pari all'importo delle opere di urbanizzazione da eseguire direttamente, maggiorate di un terzo.

(7) Tale importo è dato dalla differenza tra l'importo totale indicato nel primo comma e la spesa valutata a scomputo di cui al secondo comma.

I lavori debbono essere iniziati entro il 30/5/85 (8) ed ultimati, e resi abitabili o agibili entro il 30/5/85 (9).

L'inosservanza dei predetti termini comporta la decadenza della concessione, così come comporta lo stesso effetto l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, con le quali la concessione stessa sia in contrasto, salvo che i lavori siano stati iniziati e vengano completati entro tre anni dalla data di inizio.

Il termine per l'ultimazione può essere, comunque, a richiesta dell'interessato, prorogato eccezionalmente se durante l'esecuzione dei lavori sopravvengano fatti estranei alla volontà del concessionario, opportunamente documentati. In caso di mancato completamento delle opere entro il termine suindicato, il concessionario è tenuto al pagamento di una sanzione pari al doppio del contributo di concessione dovuto per la parte dell'opera non ultimata (10).

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione: in tal caso la nuova concessione concerne la parte non ultimata (11).

L'inizio dei lavori deve essere denunciato dal titolare della concessione a mezzo di apposito modulo. Dovrà del pari essere denunciata dal titolare la data dell'avvenuta copertura del fabbricato e l'ultimazione dei lavori, e quelle di eventuali sospensioni per cause di forza maggiore che possono influire sul termine della esecuzione dei lavori.

Il Comune si riserva, comunque, la facoltà di richiedere tra l'altro i contratti di appalto o di prestazioni di opera in economia regolarmente registrati.

Art. 5 — Caratteristiche della concessione

La presente concessione è rilasciata a favore del richiedente senza pregiudizio dei diritti dei terzi, e non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi all'immobile esistente o realizzando.

Art. 6 — Prescrizioni speciali

COMUNE DI FAGGANO CASTELLO
(PROVINCIA DI PAVENZA)

Si certifica che copia del presente atto è stato pubblicato all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi dal 25/10/85 al 9/11/85

Faggano Castello, 11

IL NOSTRO COMUNALE

Fagnon. P.M. addi 25.X.1985



IL SINDACO

[Signature]

Il sottoscritto dichiara di accettare la presente concessione e di obbligarsi all'osservanza di tutte le condizioni cui essa è subordinata.

Addi 11-11-85

IL CONCESSIONARIO

[Signature]

(8) Massimo entro un anno dalla data della concessione.

(9) Massimo entro tre anni dalla data della concessione (con eventuale eccezione prevista al 3° comma dell'art. 4 della legge 28-7-1977, n. 10).

(10) Questa norma è valida per le istanze di concessione presentate fino al 30 gennaio 1979.

(11) Questa norma entra in vigore per le istanze di concessione presentate dopo il 30 gennaio 1979.

COMUNE DI FAGNANO CASTELLO

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA

Prot. n. 2149

Fagnano Castello li. 30.5.2005

Gent.ma Sig.ra



Gent.mo Ing.
Ernesto Abritta
Via Cesare Battisti
87013 Fagnano Castello

Oggetto: v.s. richiesta permesso di costruire per la realizzazione di un porticato e riqualificazione del piano sottotetto.

Si informano le SS.VV. che allo stato degli atti non è possibile accogliere la domanda per il rilascio del permesso di costruire di cui all'oggetto per i motivi che seguono.

1) Non è stato prodotto il titolo abilitativo alla costruzione del fabbricato esistente, ciò è assolutamente necessario emergendo una gravissima contraddizione tra quanto dichiarato nella relazione tecnica, secondo la quale il fabbricato sarebbe stato costruito prima del 1967 ed il titolo di proprietà prodotto secondo il quale la compravendita del terreno risale al 3.1.1967. È evidente che il fabbricato non può essere stato realizzato prima del 1967 se risulta per tabulas che il terreno è stato comprato dopo. Tra l'altro, nemmeno è stato prodotto l'accatastamento del fabbricato.

2) L'aumento dell'altezza del fabbricato non è consentita. Nella zona B1 l'altezza massima non può essere superiore a 8,50 ml. Ne consegue che l'altezza non può superare quella del fabbricato esistente. Tra l'altro, non si tratta di una minima differenza, ma di circa un metro (il fabbricato verrebbe ad avere un'altezza addirittura di 9,80 ml, mentre attualmente è alto 8,90 ml).

3) Non è dato sapere l'altezza media del piano sottotetto, risultando indicata nello stato futuro solo l'altezza massima dello stesso (ml 3,60). Ciò è assolutamente necessario per verificare la volumetria del piano, in quanto l'art. 32 delle NTA prevede che nelle zone di completamento i piani sottotetto non si computano ai fini volumetrici solo se hanno un'altezza media inferiore a m. 2,20.

4) Non sono indicate le dimensioni dei lucernai (si vedono chiaramente nei disegni dello stato futuro), nonché la distanza tra il piano di calpestio e gli stessi lucernai. Ciò anche ai fini del calcolo della volumetria.

Cordiali saluti.



L'Assessore all'Urbanistica
Avv. Giulio Tarsitano



COMUNE DI FAGNANO CASTELLO
UFFICIO PROTOCOLLO 06/06/2005

Ing. Ernesto Abritta

All'Assessore
dell'Urbanistica
Suv. Giulio Tarsitano

Oggetto: Richiesta permesso per costruire per la
realizzazione di un portico e veranda in
del sottotetto in [redacted]

Il sottoscritto Ing. Ernesto Abritta
in risposta alla X.R. di cui al prot. n. 2149 del
30.05.2005 si trasmette per così come vocalmente
rimasto la seguente locazione in foglio pro
- Se quala zona di nuova costruzione
- Alde da zona del studio pro-tempore.


Fagnano Castello 06.06.05

Ernesto Abritta

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. Decreto Legge 13 aprile 1939, n. 652)

SEGNALAZIONE DI NUOVA COSTRUZIONE

(Circolare del Ministero delle Finanze n. 192 dell'8 agosto 1940)

Comune di Fagnano C. Provincia di Cosenza
 Località Cirangolo
 Via St. Paolo Provinciale
 Ditta proprietaria 
 • Cosinigi

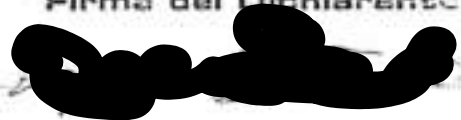
(Domicilio Fagnano Castello via cirangolo)

Genere della costruzione casa civile Abitazione

Destinazione civile Abitazione

Firma del Dichiarante

Data 9-12-67



Qualità del dichiarante (1) Proprietario

(1) Proprietario - Rappresentante dell'ente morale, del minore e incapace - Presidente della Società - Amministratore - ecc.

Con provvedimento del Sindaco di Fagnano Castello
 in data 12.10.1965 è stata rilasciata licenza di esecuzione delle opere
 edilizie di cui alla presente segnalazione, fissando i seguenti termini:

Per l'inizio delle opere di costruzione 12.10.1965

Per l'ultimazione delle opere ===





Il Segretario Comunale




COMUNE DI FAGNANO CASTELLO

87013

(PROVINCIA DI COSENZA)

Prot. N. _____ // _____
 Rif. _____ Classe _____ AL _____
 Risposta al foglio N. _____
 del _____
 Allegati N. _____

OGGETTO: _____

IL SINDACO

- VISTI gli atti d'ufficio;
- VISTO il vigente programma di fabbricazione;
- VISTA la perimetrazione del centro urbano di Fagnano Castello e della frazione di S. Mauro, approvata dalla sezione urbanistica Regionale ;
- VISTA la legge N° 755 del 6.8.67 art. 17;
- VISTA la legge N° 1684 del 25.11.1962 ;
- VISTA la legge N° 10 del 23.1.1977;
- VISTA la legge 23.2.75 , N° 47 ;
- VISTA la normativa vigente in materia di urbanistica ed edilizia;
- VISTA la richiesta dell'interessato;

ATTESTA

Che il fabbricato in ditta _____

ubicato sul terreno

riportato in catasto al foglio N° 7 part.lla 146 in località Cirangolo, censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano, alla Partita N° 1760 Foglio N° 7 Lettera 474 , è stato costruito nel 1965 fuori della perimetrazione urbana all'epoca Zona Agricola, mentre attualmente detto fabbricato, ricade in Zona B1 Sabani, a norma del vigente Programma di Fabbricazione. Il presente si rilascia a richiesta di parte interessata per gli usi consentiti .

Fagnano Castello 10.3.91

L'UFFICIO TECNICO
 Direttore Servizi Tecnici
 (Geom. Fernando Portella)

IL SINDACO
 Tommaso Ippio Salvatore -



Comune di FAGNANO CASTELLO
Provincia di COSENZA

UFFICIO TECNICO COMUNALE - SETTORE URBANISTICA -

NE REG. 183

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 14 DEL
2005 -
Prot. 2879

OGGETTO: Avviso di emanazione del provvedimento di permesso di costruire

IL DIRIGENTE/RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Ai sensi del comma 7 dell'art. 20 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 come modificato dal D.Lgs. n. 301/2002;

Vista la domanda presentata in data , con n. 27.4.2005 di prot. gen.N. 1660 del Comune tendente ad ottenere il permesso di costruire per l'intervento di così come definito dall'art. 3, comma 1, punto e), del D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.Lgs. n. 301/2002, rientrante nella tipologia:

e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);

nell'immobile sito in via MAFALDA DI SAVOIA meglio identificato :
mappale. n. 146, sub. del Foglio n. 7

Avvisa che è stato emanato in data 15.7.2005 il provvedimento di permesso di costruire per i lavori sopra citati, ai sensi del D.P.R. 380/2001 come modificato dal D.Lgs. n. 301/2002,

Avvisa

• che in data 15.7.2005 è stato rilasciato il permesso a costruire n. 14 /2005 dell'opera sopra citata.

Il presente avviso è pubblicato all'albo pretorio per 15.giorni naturali e consecutivi da... 1.9.10.6. 2005

Al 02/08/05

Si precisa che, la pratica edilizia è depositata presso l'ufficio tecnico edilizia e urbanistica, e che per la presa visione ci si dovrà attenere al regolamento comunale per gli accessi all'atto

Data 15.7.2005

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

COMUNE DI FAGNANO CASTELLO
Provincia di Cosenza

-UFFICIO TECNICO COMUNALE-SETTORE URBANISTICA-

Prot.n. 3042

01 AGO. 2005

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Visto il permesso di costruire n.14 del 15.7.2005 rilasciato alla [redacted] [redacted] avente ad oggetto la realizzazione di un porticato e la riqualificazione del piano sottotetto ad un fabbricato esistente da eseguirsi alla via Mafalda di Savoia, identificato al mappale n.146 del foglio n.7 del N.C.T. del Comune di Fagnano Castello;

rilevato che risulta essere affisso all'Albo Pretorio dal 19.7.2005 e che la pubblicazione terminerà il 3.8.2005;

considerato che nel periodo di pubblicazione è emerso che l'intervento da effettuare ricade, sia pure in minima parte, in zona a rischio R4 dove è vietata dall'art.16 della Norme Tecniche del PAI "ogni forma di nuova edificazione", ma consentiti dal secondo comma dello stesso articolo solo alcuni tipi di interventi

ritenuto di dovere approfondire la questione per valutare se l'intervento di cui al progetto rientri o meno negli interventi consentiti dal 2° comma dell'art.16 della Norme Tecniche del PAI;

visto l'art.21 quater, 2° comma, della legge 7.8.1990, n.241, introdotto dall'art.14 della legge 11.2.2005, n.15;

ritenuto che sussistono gravi ragioni che impongono a questo Responsabile di sospendere cautelativamente l'efficacia del permesso di costruire, onde evitare che, terminata la fase della pubblicazione, acquisti efficacia un atto viziato da illegittimità, che danni arrecherebbe al privato ed all'interesse pubblico, e comunque a tempo determinato ed in attesa che venga approfondita la questione tecnica;

sospende

per giorni trenta da oggi l'efficacia del permesso di costruire n.14/2005 rilasciato ad [redacted] [redacted] come sopra generalizzata, al termine del cui periodo verrà emesso provvedimento di conferma, modifica o revoca del permesso sospeso.

Si notifici a cura della Polizia Municipale

Fagnano Castello li 29.7.2005



Il Responsabile del Servizio
L'Assessore Delegato
Avv. Giulio Tarsitano

Ing. Ernesto Abbitta

Al Responsabile del Servizio
Assessore delegato
Avv. Giulio IANZITAU.

Oggetto: Richiesta permesso di costruire su l.lla
[REDACTED]

Nel Rispetto de V.R. de cui al prot. n. 3042 del 01/08/05

trasmetto in allegato alla presente Relazione Geologica
e Fivno del gen. Lido Messori

Fagnano Castello 09/08/05

Ernesto Abbitta



COMUNE DI FAGNANO CASTELLO
"CITTA' DEL CASTAGNO"
- PROVINCIA DI COSENZA -

N° REG. 230

UFFICIO TECNICO COMUNALE SETTORE EDILIZIA E URBANISTICA

PRATICA EDILIZIA N. 14

Prot. n. 3386

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Ai sensi del comma 7 dell'art. 20 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 come modificato dal D.Lgs. n. 301/2002;

Visto il permesso di costruire n. 14 del 15.7.05 rilasciato alla

avente ad oggetto la realizzazione di un porticato e la
riqualificazione del piano sottotetto ad un fabbricato esistente da eseguirsi alla via Mafalda di Savoia distinto in
catasto N.C.T. al foglio n. 7 particelle 146, così come definito dall'art. 3, comma 1, punto e) del D.P.R. 380/2001
come modificato dal D.lgs n. 301/2002;

AVVISA

che in data 24.08.2005 è stata rilasciata modifica al permesso di costruire n. 14 del 15.7.2005

Il presente avviso è pubblicato all'Albo Pretorio per 15 giorni naturali e consecutivi dal
23/08/05 al 07-09-05

Si precisa che, la pratica edilizia è archiviata presso l'Ufficio Tecnico Settore l'Edilizia e Urbanistica, e che per
la visione ci si dovrà attenere al regolamento comunale per l'accesso agli atti.

Data, 24.08.2005



L'Assessore all'Urbanistica
Il Responsabile del Servizio
Ass. Avv. Giulio TARSITANO



SERVIZIO TECNICO ASSOCIATO
COMUNE DI FAGNANO CASTELLO
COMUNITA' MONTANA "UNIONE DELLE VALLI" DI MALVITO
-PROVINCIA DI COSENZA-



UFFICIO TECNICO COMUNALE - 3° SETTORE
EDILIZIA E URBANISTICA

SANATORIA DI OPERE EDILIZIE ABUSIVE N. 5

Prot. n. 4483

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Premesso che al [redacted]

[redacted] un data 15.07.2005 veniva rilasciato permesso di costruire n. 14 con n. 2879 di protocollo dell'Ente per la realizzazione di un porticato e riqualificazione del piano sottotetto dell'immobile sito in via Mafalda di Savoia identificato catastalmente al foglio di mappa n. 7 p.lla n. 146;

Che in data 29.07.2005 con prot. n. 3042 datato 01.08.2005 veniva notificata all [redacted] la sospensione dei lavori per un periodo di trenta giorni dall'efficacia del permesso di costruire di cui sopra per eventuali provvedimenti di modifica o conferma o revoca;

Che in data 24.8.2005 con n. 3386 di protocollo veniva rilasciata modifica allo stesso permesso di costruire, nel quale si prescrive che l'altezza massima del fabbricato misurata alla linea di gronda dovrà esser di mt. 7,60 - la pendenza della falda dovrà essere inferiore al 30% - il piano sottotetto dovrà avere un'altezza media di m. 2,20 e i lucernari una superficie non superiore a mq. 0,40 e non abitabile - il carico nello spigolo ssv ricadente in zona classificata a rischio R4 dal Piano di Assesto Idrogeologico della Regione Calabria (PAI) non dovrà superare quello attuale e dovrà essere impiegato materiale il più leggero possibile;

Che in fase di esecuzione dei lavori a seguito di sopralluogo effettuato dal Comando Polizia Municipale in data 07.12.2005 prot. n. 5102, veniva constatata difformità al permesso sopra menzionato, consistente nella realizzazione di due vani di superficie di mq. 20,00 circa per il primo e mq. 3,00 circa per il secondo;

Che a seguito del sopralluogo e relazione della P.M. veniva emessa ordinanza di demolizione n. 77 RG prot. n. 5326 del 21.12.2005 notificato alla sig.ra Aloia in data 22.12.2005;

Considerato che [redacted] richiedeva, ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001 e s.m.i., permesso di costruire in sanatoria relativo alla realizzazione di un portico con annesso ripostiglio aperto e di un piccolo vano, nonché la riqualificazione del piano sottotetto per effetto dell'incremento di superficie prodotta al piano sottostante, realizzati nell'immobile di sua proprietà sito in via Mafalda di Savoia identificato al foglio di mappa n. 7 particella n.146 (C.T.);

Che con prot. n. 1105 dell'Ente in data 09.06.2006 perveniva Atto Giudiziale di Diffida a firma dell'avv. Marcello Guarnirei da Cosenza, in qualità di curatore del Fallimento [redacted] con il quale si diffidava questo Comune (Ufficio Tecnico) allo svolgimento di ogni atto (permesso di costruire - DIA - ecc.) relativo ai beni dei [redacted]

[redacted] se non su richiesta del curatore fallimentare;

Vista l'istanza prodotta in data 18.12.2006 prot. n. 5111 dal sig [redacted]

[redacted] ivi residente [redacted] con la quale ha manifestato la disponibilità a sostenere le spese conseguenti al rilascio del permesso di costruire in sanatoria in

luogo della sede [redacted] madre del richiedente, atteso che la stessa è persona dichiarata fallita;

Che in data 19.12.2006 prot. n. 5135 questo responsabile, mezzo raccomandata a.r., chiedeva la Tribunale di Cosenza, Sezione Fallimentare, onde evitare la sospensione sine die del procedimento a carico dei richiedenti [redacted] di essere autorizzato al rilascio del menzionato atto in sanatoria in favore della stessa curatela fallimentare, in luogo della fallita [redacted]

Che con prot. n. 1225 del 14.03.2007 perveniva a questo responsabile comunicazione avente ad oggetto: richiesta permesso di costruire in sanatoria. Committenti [redacted] da parte dell'avv. Antonello Bisceglia il quale comunicava di essere stato autorizzato dal Giudice Delegato al fallimento [redacted] ad intervenire in qualità di Curatore Fallimentare nel procedimento amministrativo in oggetto;

Verificato che il s [redacted] ha versato € 504,00 di cui € 450,00 per sanzione (art.36 del D.Lgs. 380/01) ed € 54,00 per oneri di urbanizzazione, oltre € 110,16 per incremento sanzione amministrativa;

Accertata la regolarità della documentazione prodotta;

Ritenuto dover rilasciare sanatoria,

ACCORDA

All'avv. Antonello Bisceglia con studio legale sito a Cosenza in via Pomponio Leto n.5, in qualità di Curatore del Fallimento [redacted] ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e s. m. i.

LA SANATORIA

Per le seguenti opere: realizzazione di un locale abitabile sito al piano primo portico con annesso ripostiglio aperto e di un piccolo vano, nonché la riqualificazione del piano sottotetto per effetto dell'incremento di superficie prodotta al piano sottostante, facenti parte di un immobile sito in via Mafalda di Savoia identificato al foglio di mappa n. 7 particella n.146 (C.T.);
La presente viene rilasciata fatti salvi i diritti di terzi.

Dalla Residenza Municipale, li 28.09.2007

Il Responsabile del servizio n.3
Ing. Servidio Giacomo



[Handwritten signature]

ALLEGATO A4

RILIEVO FOTOGRAFICO e GRAFICO DI MASSIMA

Lotto n°1 (cespiti n°1 e 2 - magazzini e locali di deposito)



VISTA INGRESSO MAGAZZINI (Cespiti 1 e 2)
DA VIA M. di SAVOIA



VISTA INGRESSO MAGAZZINI (Cespiti 1 e 2)
DA VIA M. di SAVOIA



VISTA INTERNA PRIMO MAGAZZINO (Cespiti 1)



VISTA INTERNA PRIMO MAGAZZINO (Cespiti 1)



VISTA INTERNA SECONDO MAGAZZINO (Cespiti 2)



VISTA INTERNA SECONDO MAGAZZINO (Cespiti 2)



VISTA INTERNA SECONDO MAGAZZINO (Cespite 2)



VISTA INTERNA SECONDO MAGAZZINO (Cespite 2)



VISTA DAL SOGGIORNO SUL BALCONE FRONTE EST



VISTA DELLA CUCINA

Lotto n°2 (cespite n°3 - negozio)



VISTA INGRESSO NEGOZIO (Cespite 3)
DA VIA M. di SAVOIA



VISTA INGRESSO NEGOZIO (Cespite 3)
DA VIA M. di SAVOIA



VISTA FRONTE NEGOZIO (Cespite 3)
DA STRADA LATERALE



VISTA INGRESSO NEGOZIO (Cespite 3)
PORTICO SU VIA M. di SAVOIA



VISTA INGRESSO NEGOZIO (Cespite 3)
PORTICO SU VIA M. di SAVOIA



VISTA INTERNA NEGOZIO (Cespite 3)
ACCESSO SERVIZI

Procedura esecutiva n°77/2019 – RILIEVO FOTOGRAFICO

			
VISTA INTERNA NEGOZIO (Cespite 3) ACCESSO SERVIZI/SPAZIO ESPOSITIVO		VISTA INTERNA NEGOZIO (Cespite 3) ACCESSO UFFICI	
			
VISTA INTERNA NEGOZIO (Cespite 3) SPAZIO ESPOSITIVO		VISTA INTERNA NEGOZIO (Cespite 3) SPAZIO ESPOSITIVO	
			
VISTA INTERNA NEGOZIO (Cespite 3) SPAZIO ESPOSITIVO		VISTA INTERNA NEGOZIO (Cespite 3) SPAZIO ESPOSITIVO	

Procedura esecutiva n°77/2019 – RILIEVO FOTOGRAFICO



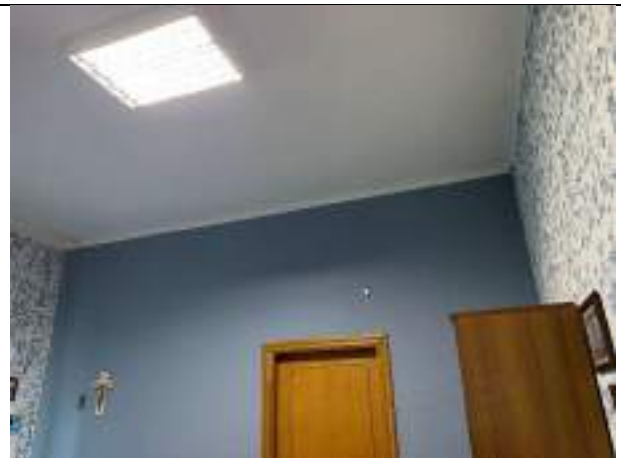
VISTA INTERNA NEGOZIO (Cespite 3)
UFFICI



VISTA INTERNA NEGOZIO (Cespite 3)
UFFICI



VISTA INTERNA NEGOZIO (Cespite 3)
UFFICI



VISTA INTERNA NEGOZIO (Cespite 3)
UFFICI



VISTA INTERNA NEGOZIO (Cespite 3)
UFFICI



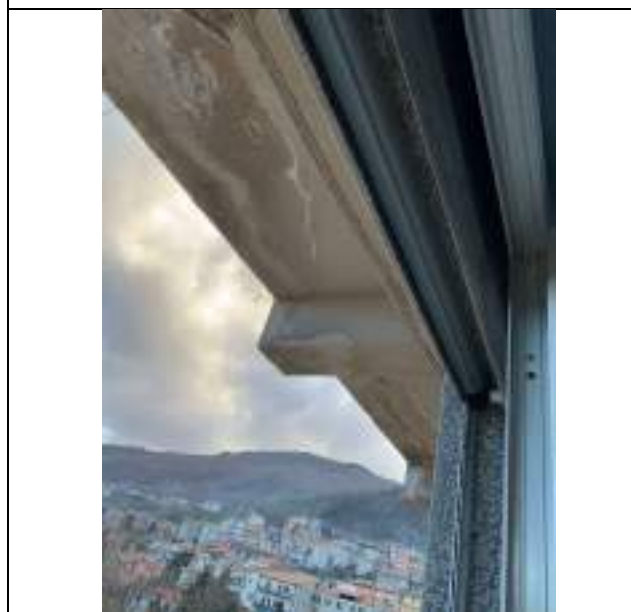
VISTA INTERNA NEGOZIO (Cespite 3)
UFFICI



VISTA INTERNA NEGOZIO (Cespite 3)
UFFICI



VISTA ESTERNA NEGOZIO (Cespite 3)
PENSILINA ESTERNA CON CADUTA INTONACI



VISTA ESTERNA NEGOZIO (Cespite 3)
PENSILINA ESTERNA CON CADUTA INTONACI

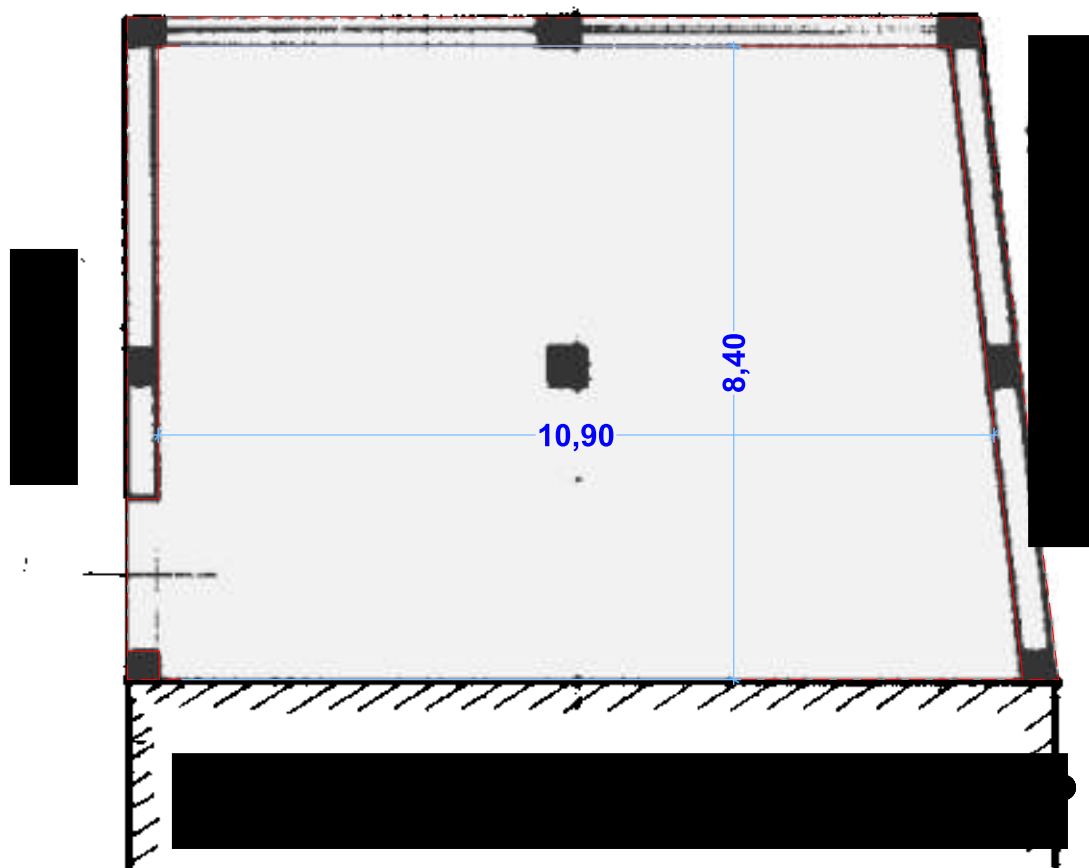


VISTA ESTERNA NEGOZIO (Cespite 3)
PENSILINA ESTERNA CON CADUTA INTONACI

PIANTA PIANO TERRA

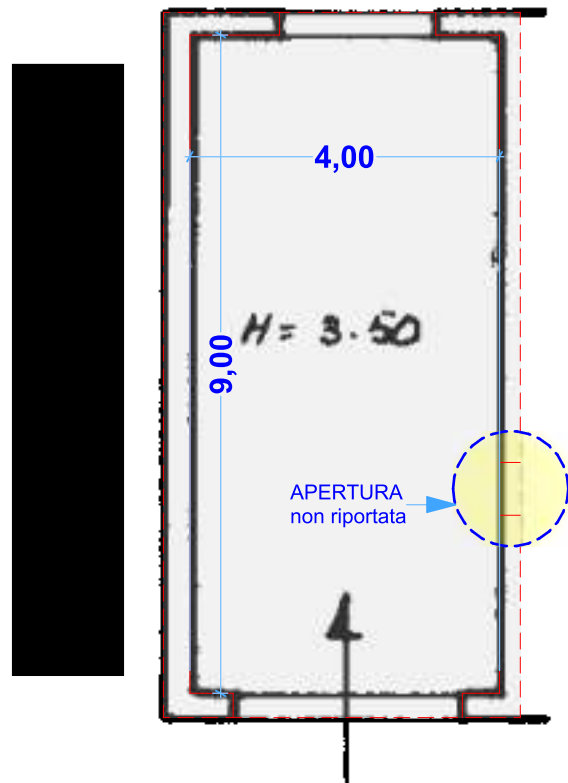
H = 3.50 mt

STESSA DITTA



103 mq

stessa ditta



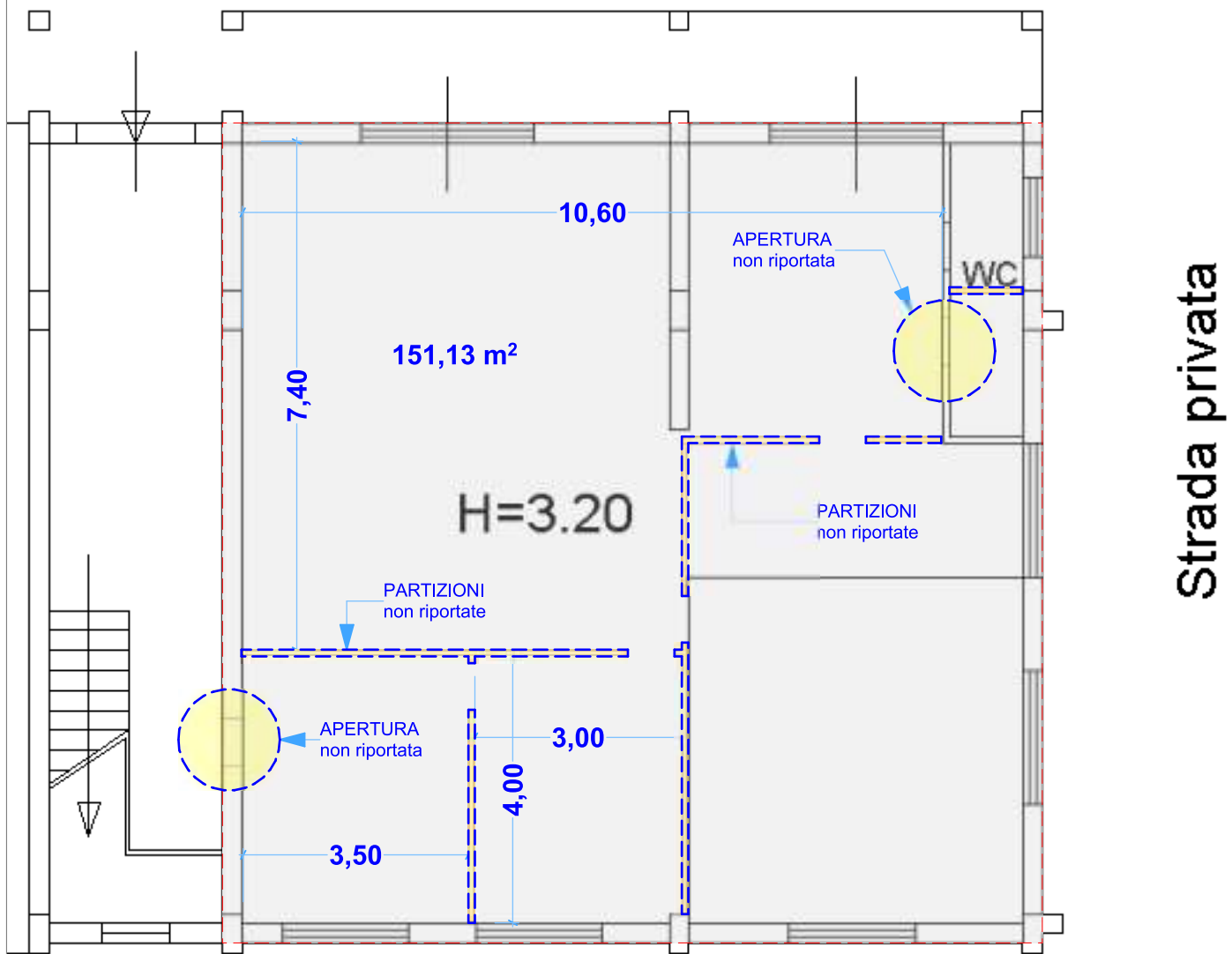
stessa ditta

P.T.

Via Cirangolo

44 mq

Via Mafalda di Savoia



152 mq

Corte

ALLEGATO A5

DOCUMENTAZIONE SULLO STATO CIVILE

Stato Civile ed estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio



COMUNE DI FAGNANO CASTELLO

Certificato Anagrafico di Stato civile

L'ufficiale di anagrafe

A norma dell'art. 33 del D.P.R. 30/5/1989, N.223;
Visti i dati registrati dal COMUNE DI FAGNANO CASTELLO

Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE

Cognome
No

Atto (ASSENTE)

Risulta Coniugato/a con

Data 03/02/2023

L'ufficiale di anagrafe del COMUNE DI FAGNANO CASTELLO
FORMOSO MARIA GIUSELLA

RILASCIATO AI FINI DELL'ACQUISIZIONE D'UFFICIO

Rilasciato in esenzione da imposta di bollo. - uso:

SCAMBIO DI ATTI E DOCUMENTI FRA PP.AA. - art. 16, tabella allegato B) DPR 642/1972

Esente anche da diritti di segreteria:

SCAMBIO DI ATTI E DOCUMENTI FRA PP.AA. - art. 16, tabella allegato B) DPR 642/1972



COMUNE DI FAGNANO CASTELLO

Provincia di Cosenza

SERVIZI DEMOGRAFICI

Tel. 0984/526800 - Fax 0984/526763

PEC: servizi.demografici@pec.comune.fagnanocastello.cs.it

e-mail: ufficio.demografici@comune.fagnanocastello.cs.it

ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO

Art 106 e 108 D.P.R. 3.11.2000, n. 396

Dal Registro degli Atti di Matrimonio

del comune di FAGNANO CASTELLO al N. 2 P. 2 S. A Uff. FAG anno 1994 risulta che

il giorno

hanno contratto matrimonio

e

ANNOTAZIONI

GLI SPOSI AI SENSI DELL'ART.162 SECONDO COMMA DEL CODICE CIVILE,HANNO SCELTO IL
REGIME DELLA SEPARAZIONE NEI LORO RAPPORTI PATRIMONIALI L'UFFICIALE DELLO STATO
CIVILE F.TO ILLEGGIBILE

Si rilascia in esenzione del bollo ai sensi dell'art. 7, comma 5 Legge 29 dicembre 1990, n. 405

FAGNANO CASTELLO, 24 aprile 2023

L'Ufficiale di Stato Civile

Maria Gisella Formoso

Il presente certificato non può essere prodotto agli uffici della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi - Art. 15 legge
183/2011



ALLEGATO A6

VERBALI, CORRISPONDENZA e VARIE

STUDIO DI CONSULENZA FISCALE, TRIBUTARIA E DEL LAVORO
Dott. Ettore Filice

TRIBUNALE DI COSENZA

-Sezione Esecuzioni Immobiliari-

Oggetto: Procedura R. E. n. ^{77/2018} ~~77~~/2011; Debitore: Sig. [REDACTED]

VERBALE DI PRIMO ACCESSO ALL' IMMOBILE ESECUTATO

Il giorno 27/2/2023 alle ore 16.20 il sottoscritto il sottoscritto Dott. Ettore Filice, c.f. FLCTTR90P18D086U, con studio sito in Rende (CS), alla Via Cilea, n. 15, nella qualità di professionista delegato alla vendita e custode giudiziario degli immobili sottoposti alla procedura esecutiva in oggetto indicata, giusta nomina del 17 gennaio 2023, si è recato presso l'immobile sito nel Comune di Fagnano Castello (CS), alla Via Mafalda di Savoia n. 63, identificato catastalmente come da atto di pignoramento e documentazione catastale già acquisita agli atti di causa, al fine di effettuare il primo accesso al bene prima indicato oggetto di esecuzione forzata.

Sono presenti i signori, identificati con documenti di identità come di seguito indicato:

Il sig. [REDACTED] L. DOTT. ETTORE FILICE, L'ARCH. AND.
MR. SPADAFORA, IL SIG. [REDACTED]

Descrizione, stato e occupazione del bene:

1) Foglio 7, PART 215, SUB 1 E' IL LOCALO COMMERCIALE SEDE
DI UN' ATTIVITA' DI COMMERCIO DENOMINATA [REDACTED]
2) Foglio 7, PART 760, SUB 1 E' IL LOC. COMMERCIALE SEDE DI
UN' ATTIVITA' DI COMMERCIO DENOMINATA [REDACTED]
3) Foglio 7, PART 1044, SUB 1 MAGAZZINO SEDE DEL CONTRATTO
4) Foglio 7, PART 1044, SUB 2 MAGAZZINO SEDE DEL CONTRATTO
Dopo la visita il professionista rileva quanto segue: (DEPOSITI DELL'ATTIVITA')
IL [REDACTED] SI E' DIMOSTRATO COLLABORATIVO ALLA VISITA
DEI LOCALI.
SONO STATE SCATTATE NUMEROSI FOTOGRAFIE IN TUTTI I LOCALI.
VENGONO LASCIATE LE CHIAVI DEI LOCALI AL SIG.
[REDACTED] VISTO IL CONTRATTO DI LOCAZIONE STIPULATO.

Altre osservazioni:

IL SIG. [REDACTED] RENDE NOTO DI AVER VERSATO I CANONI DI
LOCAZIONE IN QUALITA' DI LEG. RAPP. DELLA [REDACTED]
VISTO IL CONTRATTO DI LOCAZIONE STIPULATO IN DATA 21/02/2018
E CON IL TERMINE FISCALE IL 31/01/2024. IL SIG. [REDACTED]
SI RISERVA DI PRODURRE I PAGAMENTI ANTICIPATI FINO A
SCADENZA ENTRO LA DATA DEL 10/03/2023.

87036 - Rende - Via Cilea, N. 15 - CELL.: 3440427030

C.F.: FLCTTR90P18D086U

E-mail: archimediconsulenzalavoro@gmail.com; P.e.c.: archimede.scari@pec.it

STUDIO DI CONSULENZA FISCALE, TRIBUTARIA E DEL LAVORO
Dott. Ettore Filice

Il Professionista Delegato Dott. Ettore Filice

[Three diagonal lines representing signatures]

Altri soggetti eventualmente presenti ed identificati

[Three diagonal lines representing signatures]

L'ARCHITETTO HA INIZIATO LE OPERAZIONI PRATICALI, PROCEDURE
AL RILIEVO GRAFICO DEGLI IMMOBILI.

IL SIG. [REDACTED] DICHIARA LA NON PRESENZA DI UN
CONDOMINIO COSTITUITO.

[Three diagonal lines representing signatures]

IL CUSTODE

[Signature of Custode]

L'ARCHITETTO

[Signature of Architect]
[REDACTED]

TRIBUNALE DI COSENZA

(UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI)

PROCEDURA ESECUTIVA N° 77-2019

BCC MPLS 2019 CONTRO [REDACTED]

Giorno 03/04/2023, alle ore 15.00, il sottoscritto Architetto Antonio Spalafora, nella sua qualità di C.T.U. della procedura in oggetto, si reca presso l'ufficio tecnico del Comune di Fagnano Castello, per approfondire e ricercare ulteriore documentazione sulle pratiche in oggetto. A seguito di appuntamento fissato per le vie brevi, assiste il sottoscritto il Geom. Smeriglio nella sua qualità di Responsabile dell'ufficio tecnico settore 2. Effettuate le ricerche negli archivi, si riteneva ulteriore documentazione riguardante il Permesso a Costruire n° 14 del 2005, riguardante il fabbricato individuato con la particella n° 760. Inoltre vengono rilasciate ulteriori informazioni e riferimenti sullo strumento urbanistico vigente. Il sopralluogo si chiude alle ore 16,20. Letto confermato e sottoscritto.

IL GEOMETRO

SUERENNO DOMENICO



IL C.T.U.

ARCH. Antonio Spalafora

[Handwritten signature]

Ill.mo Sig. SINDACO
del Comune di FAGNANO CASTELLO
Via Garibaldi, 106 - 87013 Fagnano Castello (Cs)

Sportello Unico per l'Edilizia
protocollo@pec.comune.fagnanocastello.cs.it

Oggetto: TRIBUNALE DI COSENZA
UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI
Procedura esecutiva n°R.G. **77/2019**
BANCA PER LO SVILUPPO DELLA COOPERAZIONE DI CREDITO S.p.a.
Contro

Consulenza Tecnica di Ufficio
Richiesta di documentazione per espletamento operazioni peritali.

In riferimento al procedimento in oggetto, Il sottoscritto Arch. Antonio Spadafora nella sua qualità di C.T.U. nella procedura esecutiva di cui all'oggetto

Chiede

il rilascio dei seguenti documenti in copia semplice, inerenti agli immobili (magazzini e locale commerciale) oggetto della vertenza, ubicati nel Comune di Fagnano Castello in via Mafalda di Savoia, e catastalmente così individuati:

- Locale al piano seminterrato iscritto al - Catasto Urbano Fg. 7 plla 760 sub 1 – C2;
- Locale al piano terra iscritto al - Catasto Urbano Fg. 7 plla 1044 sub 1 – C2;
- Locale magazzino commerciale al piano terra iscritto al - Catasto Urbano Fg. 7 plla 219 sub 1 – C1.
- * Eventuali Concessioni Edilizie e/o Permessi di Costruire, con i relativi disegni progettuali allegati;
- * Eventuali Dichiarazioni di abitabilità o agibilità;
- * Eventuali richieste di Condono Edilizio;
- * Eventuali obbligazioni derivanti da Convenzioni Urbanistiche non ancora adempiute, gravanti sui proprietari ed aventi causa;
- * Eventuali vincoli imposti dal Comune;
- * Eventuali procedure messe in atto dal Comune;
- * Stralcio planimetria Aerofotogrammetrica;
- * Stralcio planimetria STRUMENTO URBANISTICO e relative N.T.A.;
- * Certificato di destinazione urbanistica.

si precisa che l'intestatario degli immobili il sig. [REDACTED]

Distinti saluti



P.S. Si allega copia del verbale di conferimento incarico.

TRIBUNALE DI COSENZA UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI
Procedura esecutiva n°R.G. 77/2019 - Richiesta di documentazione per espletamento
operazioni peritali.

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

A antonio.spadafora2@archiworldpec.it <antonio.spadafora2@archiworldpec.it>

Data martedì 31 gennaio 2023 - 10:12

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 31/01/2023 alle ore 10:12:55 (+0100) il messaggio
"TRIBUNALE DI COSENZA UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI Procedura esecutiva n°R.G.
77/2019 - Richiesta di documentazione per espletamento operazioni peritali." proveniente da
"antonio.spadafora2@archiworldpec.it"
ed indirizzato a "protocollo@pec.comune.fagnanocastello.cs.it"
è stato consegnato nella casella di destinazione.
Identificativo messaggio: opec21004.20230131101254.228114.518.2.59@pec.aruba.it

dati-cert.xml
postacert.eml
smime.p7s



COMUNE DI FAGNANO CASTELLO
CITTA' DEL CASTAGNO
-PROVINCIA DI COSENZA-

UFFICIO TECNICO COMUNALE
EDILIZIA PRIVATA

Prot. n. 713 del 20.02.2023
Rif. Vs nota n. 423 del 31.01.2023

Egr. C.T.U. Arch. Antonio Spadafora
Pec: antonio.spadafora2@archiworldpec.it

OGGETTO: Procedura n° 77/19 RG Tribunale di Cosenza – Richiesta Prot.n. 423 del 31.01.2023.
Riscontro e rilascio copia atti.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

A riscontro della richiesta del 31.01.2023 assunta al prot. n. 423;
Visto la Legge n. 241/90 e ss.mm.ii.;
Visto il D.P.R. n.184 del 12/4/2006;
Visti gli atti in ufficio;
In riferimento agli immobili identificati catastalmente con la particella n. 760 sub. 1, particella n. 1044 sub. 1 e particella n. 219 sub. 1 ricadenti nel foglio di mappa n. 7 del Comune di Fagnano Castello,

COMUNICA

- Che l'immobile identificato con la particella n. 219 ricade all'interno della zona omogenea di tipo "B3" del PRG vigente;
- Che gli immobili identificati con le particelle n. 1044 e 760 ricadono all'interno della zona omogenea di tipo "B1" del PRG vigente;
- Che agli atti di questo ente non è stata riscontrata la presenza di alcun Certificato di Agibilità sui detti immobili;
- Che non è stata riscontrata alcuna documentazione circa obbligazioni, procedure e/o vincoli imposti ed avviati da parte del Comune;
- Che sugli immobili di che trattasi non è presente alcuna pratica di condono edilizio;

RILASCIA

Copia dei seguenti documenti:

- 1_ Fascicolo Concessione Edilizia n. 23/1973 in ditta [REDACTED]
- 2_ Fascicolo Concessione Edilizia n. 36/1985 in ditta [REDACTED]
- 3_ Fascicolo Concessione Edilizia n. 14/2005 in ditta [REDACTED]
- 4_ Estratto mappa strumento urbanistico e NTA del PRG Vigente;

Fagnano Castello li 20.02.2023

Il Responsabile del Servizio Tecnico
Settore n. 2 Urbanistica
Geom. Domenico Smeriglio



**Procedura n° 77/19 RG Tribunale di Cosenza – Richiesta Prot.n. 423 del 31.01.2023.
Riscontro e rilascio copia atti**

Da ufficio.tecnico <ufficio.tecnico@pec.comune.fagnanocastello.cs.it>

A antonio.spadafora2@archiworldpec.it <antonio.spadafora2@archiworldpec.it>

Data mercoledì 26 aprile 2023 - 13:01

Buongiorno

a seguito di ulteriori ricerche in archivio si è riscontrata la presenza del fascicolo relativo al permesso di costruire in sanatoria n. 5 del 28.09.2007, pertanto con la presente si trasmette copia digitale dell'incartamento in esso contenuto.

Distinti Saluti

Geom. Smeriglio Domenico

Da : "ufficio.tecnico" ufficio.tecnico@pec.comune.fagnanocastello.cs.it

A : antonio.spadafora2@archiworldpec.it

Cc :

Data : Mon, 20 Feb 2023 11:17:43 +0100

Oggetto : Procedura n° 77/19 RG Tribunale di Cosenza – Richiesta Prot.n. 423 del 31.01.2023. Riscontro e rilascio copia atti

> Buongiorno

> con la presenta quanto in oggetto.

> Saluti

PERMESSO IN SANATORIA N. 5 DEL 2007.pdf

Ill.mo Sig. SINDACO
del Comune di FAGNANO CASTELLO
Via Garibaldi, 106 - 87013 Fagnano Castello (Cs)

Sportello STATO CIVILE
protocollo@pec.comune.fagnanocastello.cs.it

Oggetto: TRIBUNALE DI COSENZA
UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI
Procedura esecutiva n°R.G. **77/2019**
BANCA PER LO SVILUPPO DELLA COOPERAZIONE DI CREDITO S.p.a.
Contro

Consulenza Tecnica di Ufficio
Richiesta di documentazione per espletamento operazioni peritali.

In riferimento al procedimento in oggetto, Il sottoscritto Arch. Antonio Spadafora nella sua qualità di C.T.U.
nella procedura esecutiva di cui all'oggetto,

chiede

il rilascio del certificato di stato civile in copia semplice, inerente il sig. [REDACTED]

Distinti saluti

Il C.T.U.
Arch. Antonio Spadafora



P.S. Si allega copia del verbale di conferimento incarico.

TRIBUNALE DI COSENZA UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI
Procedura esecutiva n°R.G. 77/2019 - Richiesta di documentazione per espletamento
operazioni peritali.

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

A antonio.spadafora2@archiworldpec.it <antonio.spadafora2@archiworldpec.it>

Data martedì 31 gennaio 2023 - 10:12

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 31/01/2023 alle ore 10:12:57 (+0100) il messaggio
"TRIBUNALE DI COSENZA UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI Procedura esecutiva n°R.G.
77/2019 - Richiesta di documentazione per espletamento operazioni peritali." proveniente da
"antonio.spadafora2@archiworldpec.it"
ed indirizzato a "protocollo@pec.comune.fagnanocastello.cs.it"
è stato consegnato nella casella di destinazione.
Identificativo messaggio: opec21004.20230131101255.207017.982.1.58@pec.aruba.it

dati-cert.xml
postacert.eml
smime.p7s

Ill.mo Sig. SINDACO
del Comune di FAGNANO CASTELLO
Via Garibaldi, 106 - 87013 Fagnano Castello (Cs)

Sportello STATO CIVILE
protocollo@pec.comune.fagnanocastello.cs.it

Oggetto: TRIBUNALE DI COSENZA
UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI
Procedura esecutiva n°R.G. **77/2019**
BANCA PER LO SVILUPPO DELLA COOPERAZIONE DI CREDITO S.p.a.
Contro

Consulenza Tecnica di Ufficio

Richiesta di documentazione per espletamento operazioni peritali.


In riferimento al procedimento in oggetto, Il sottoscritto Arch. Antonio Spadafora nella sua qualità di C.T.U. nella procedura esecutiva di cui all'oggetto,

chiede

il rilascio del certificato di matrimonio con indicazione delle annotazioni a margine in copia semplice, inerente il sig. [REDACTED]

Distinti saluti

Il C.T.U.
Arch. Antonio Spadafora



P.S. Si allega copia del verbale di conferimento incarico.

TRIBUNALE DI COSENZA UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI
Procedura esecutiva n°R.G. 77/2019 - Richiesta documentazione

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

A antonio.spadafora2@archiworldpec.it <antonio.spadafora2@archiworldpec.it>

Data venerdì 21 aprile 2023 - 11:42

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 21/04/2023 alle ore 11:42:06 (+0200) il messaggio
"TRIBUNALE DI COSENZA UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI Procedura esecutiva n°R.G.
77/2019 - Richiesta documentazione" proveniente da "antonio.spadafora2@archiworldpec.it"
ed indirizzato a "protocollo@pec.comune.fagnanocastello.cs.it"
è stato consegnato nella casella di destinazione.
Identificativo messaggio: opec21004.20230421114204.191807.571.1.57@pec.aruba.it

dati-cert.xml
postacert.eml
smime.p7s