

[REDACTED]

[REDACTED]

---

TRIBUNALE DI COSENZA

---

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA  
D'UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE

**N. Ruolo G.E. 271/2014**

Creditore Procedente

[REDACTED]

Debitore

[REDACTED]



## *INDICE*

Premessa	pag. 3
Analisi preliminare	pag. 8
Svolgimento delle operazioni peritali	pag. 9
Risposte ai quesiti	pag. 10
Prospetto riassuntivo	pag. 29
Allegati	pag. 30



## Premessa

L'ill.mo sig. [REDACTED] con verbale del 21/06/2016, ha nominato il sottoscritto [REDACTED], iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al [REDACTED], Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa di tipo espropriazione immobiliare, **N. Ruolo G.E. 271/2014**.

In tale qualità il sottoscritto, in data 21/06/2016 dinanzi allo stesso Giudice, presentava il giuramento di rito e prendeva atto dei quesiti formulati e qui di seguito riportati:

- 1. Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.E. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;*
- 2. Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale);*
- 3. Acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i*



*certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in ogni caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta;*

- 4. Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;*
- 5. Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*
- 6. Rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale limitandosi a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed al quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento.*
- 7. Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*



8. *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n 380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47.*

*In particolare, in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del decreto del Presidente della Repubblica del 06 Maggio 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti la verifica sull'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, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dell'art.40, comma sesto, della legge 28 Febbraio 1985, n.47 ovvero dell'art.46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 06 Giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

9. *Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

10. *Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di*



*ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;*

- 11. Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene;*
- 12. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
- 13. Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli, artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali ( di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*
- 13 bis. Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*



14. *Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute.*

*Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni*

15. *Riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita,: -la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base;- per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base.*

*Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14)*



## Analisi preliminare

Come stabilito dall'ill.mo Giudice, il sottoscritto tecnico incaricato prendeva visione della documentazione presente nei fascicoli messi agli atti.

Come si evince da tali atti, ed in particolare dall'atto di pignoramento immobiliare, depositato presso la cancelleria del tribunale di Cosenza in data 25 Settembre 2014 a favore di [REDACTED], iscritta al Registro delle Imprese con C.F. ed iscrizione [REDACTED] e per essa in qualità di mandataria [REDACTED] iscritta al Registro delle Imprese con C.F. ed [REDACTED] contro [REDACTED] e residente in [REDACTED] e [REDACTED] e residente in [REDACTED], i beni oggetto di pignoramento e pertanto di stima risultano essere, come da atto di pignoramento:

- 1) Appartamento per civile abitazione, ubicato al piano secondo, contraddistinto con il numero interno 8 della scala "A", composta da tre vani, cucina e bagno, confinante con vano scala condominiale, con appartamento distinto con il sub/48, con cortile condominiale e con appartamento distinto con il sub/50;
- 2) Locale soffitta posto al piano sesto della scala "A" confinante con corridoi d'accesso, con soffitta contraddistinta con il sub/48 e soffitta sub/67 nel N.C.E.U. del Comune di Cosenza in ditta alla società, foglio 7, p.lla 1188, sub/49, via Paolo Boesellino, scala A, piano 2-6, int.8, z.c.2, ctg. A/2, cl.1, vani 5.0, r.c. Euro 555,19;
- 3) Locale box, ubicato al piano secondo interrato, della superficie di circa metri quadrati ventitre, confinante con spazio di manovra, con locale box subalterno 9 e corridoio condominiale sub/11 nel N.C.E.U. del Comune di Cosenza in ditta alla società, foglio 7, p.lla 1188, sub/10, via Paolo Borsellino, piano S2, z.c.2, ctg. C/6 cl.5, mq.23, r.c. Euro 137,79





Al fine di un corretto svolgimento dell'incarico il sottoscritto acquisiva ulteriori documentazioni presso gli uffici territoriali competenti (Agenzia del Territorio, Ufficio Tecnico Comunale), svolgeva un preliminare sopralluogo dei beni oggetto di stima e convocava, tramite raccomandata A.R. i proprietari in data 03/02/2017 alle ore 15:00 e successivamente in data 13/02/2017 alle ore 15:00 presso gli immobili oggetto di pignoramento, siti in via Paolo Borsellino nel Comune di Cosenza (CS).

### **Svolgimento delle operazioni peritali**

A seguito delle comunicazioni inviate in data 25/01/2017 e successivamente in data 04/02/2017 (all.1) al debitore, il giorno 13 Febbraio 2017 alle ore 15:00 il sottoscritto CTU procedeva alle operazioni peritali presso gli immobili oggetto di pignoramento.

Sui luoghi oltre al sottoscritto CTU [REDACTED], si è trovato il sig. [REDACTED] in qualità di genitore, rappresentante dei debitori esercente la responsabilità genitoriale legali rappresentanti *ex lege*.

Alla continua presenza dell'intervenuto il sottoscritto procedeva alle operazioni di sopralluogo.

In particolare procedeva alla certa identificazione in loco dei beni oggetto di stima per come riportato in certificazione catastale, a coglierne le caratteristiche e dotazioni peculiari ai fini di acquisire elementi certi da porre a base del giudizio di stima.

In primis, effettuava il sopralluogo dell'immobile posto al piano secondo del fabbricato sito nel Comune di Cosenza in via Paolo Borsellino ed individuato ai fini catastali, al foglio 7, p.lla 1188 sub 49 di proprietà per 1/2 [REDACTED] di [REDACTED] di proprietà per 1/2 [REDACTED]



██████████. L'immobile risultava occupato, come da verbale, dalla ditta  
██████████

Successivamente effettuava il sopralluogo dell'immobile, soffitta, posto al piano sesto dello stesso fabbricato ed individuato ai fini catastali, al foglio 7, p.lla 1188 sub 49 di proprietà per 1/2 ██████████  
██████████ di proprietà per 1/2 ██████████  
██████████.

Successivamente, effettuava il sopralluogo dell'immobile posta al piano interrato S2 dello fabbricato ed individuato ai fini catastali, al foglio 7, p.lla 1188 sub 10 di proprietà per 1/2 ██████████  
██████████ di proprietà per 1/2 ██████████  
██████████.

Le operazioni peritali si concludevano alle ore 16:15 dello stesso giorno; il tutto veniva riportato nel verbale di sopralluogo che veniva letto confermato e sottoscritto dai presenti (all. 2).

## **Risposte ai quesiti**

Prima di procedere alla risposta dei quesiti, per facilità di lettura, con riferimento alla loro identificazione nel NCEU, gli immobili verranno denominati come di seguito:

**Unità immobiliare 1.** Abitazione di tipo civile cat. A/2 sita in Cosenza (CS), via Paolo Borsellino 263/A, piano 2-6, identificata nel NCEU al foglio 7, p.lla 1188, sub. 49, zona cens.2, classe 1, consistenza 5 vani, rendita Euro 555,19;

Il tutto come dalle Visure storiche per immobile richieste ed ottenute presso l'Agenzia delle Entrate, riportanti la situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico fino al 31/01/2017 (all.3).

**Unità immobiliare 2.** Immobile di tipo rimessa, autorimessa cat. C/6 sito in Cosenza (CS), via Paolo Borsellino 263/A, piano S2, identificata nel NCEU



al foglio 7, p.lla 1188, sub. 10, zona cens.2, classe 5, consistenza 23 mq, rendita Euro 137,79;

Il tutto come dalle Visure storiche per immobile richieste ed ottenute presso l'Agenzia delle Entrate, riportanti la situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico fino al 31/01/2017 (all.3).

***1. Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ..***

Per tutti gli immobili pignorati risulta completa la documentazione allegata all'istanza di vendita di cui all'art. 567 2° comma cod. proc. civile. In particolare risulta copia dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

***2. Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli.....***

**Unità immobiliare 1.** Dall'esame dei documenti in atti si rilevano, in ordine cronologico e relativamente all'intero immobile Foglio 7 Part. 1188, sub 49 le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (all.4):

Trascrizione del 03/04/2002 – Registro Particolare 5603 Registro Generale 7068 Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio 59798 del 26/03/2002  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Trascrizione del 26/09/2014 – Registro Particolare 17678 Registro Generale 21931 Pubblico Ufficiale Tribunale Repertorio 1418 del 31/07/2014  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO  
IMMOBILI



**Unità immobiliare 2.** Dall'esame dei documenti in atti si rilevano, in ordine cronologico e relativamente all'intero immobile Foglio 7 Part. 1188, sub 10 le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (all.4):

Annotazione del 22/12/2001 - Registro Particolare 2276 Registro Generale 27061 Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio 47953 del 09/11/2001  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Trascrizione del 03/04/2002 – Registro Particolare 5603 Registro Generale 7068 Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio 59798 del 26/03/2002  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Trascrizione del 26/09/2014 – Registro Particolare 17678 Registro Generale 21931 Pubblico Ufficiale Tribunale Repertorio 1418 del 31/07/2014  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

***3. Acquisisca le mappe censuarie che ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene.....***

Presso gli uffici dell' Agenzia delle Entrate il C.T.U. ha potuto acquisire tutta la documentazione catastale ritenuta necessaria quindi gli Estratti di Mappa. le planimetrie (presenti nell'impianto meccanografico dell'Agenzia del Territorio per il solo sub.49) (all.5). Tutto ciò, in fase di sopralluogo, ha comunque consentito di identificare correttamente tutti gli immobili oggetto di pignoramento.

Presso gli uffici del Comune di Cosenza alla Richiesta di Accesso agli Atti Amministrativi inoltrata il 27/01/2017 (All.6), dalla documentazione raccolta, come accertato durante i vari incontri per l'acquisizione degli atti, ed alla presenza del tecnico richiedente, l'immobile afferente alle unità immobiliari è



stato edificato in virtù della seguente autorizzazione rilasciata dal Comune di Cosenza:

- Concessione edilizia n.50 del 29/01/1999 e n.18 del 10/04/2001 in variante

Sulla scorta degli elementi reperiti presso gli uffici del Comune di Cosenza non si evince la sussistenza di vincoli sull'immobile.

Dall'esame del PRG vigente, adottato dal Consiglio Comunale nella seduta del 16 settembre 1994, Delibera nr.48, visto il parere del Genio Civile di Cosenza nr.2934/93, comprensiva delle modifiche apportate dalla Commissione Consiliare per l'Urbanistica nella seduta del 9 settembre 1994 e dell'emendamento approvato dallo stesso Consiglio sempre nella seduta del 16 settembre 1994 quindi approvato dal Presidente della Regione Calabria con Decreto N° 856 del 19/12/1995, gli immobili ricadono in Zona B5:

*Le Zone B5 riguardano aree la cui edificazione è riferibile a interventi di edilizia economica, realizzati o in corso. Vi prevalgono largamente le destinazioni d'uso residenziali.*

*Obiettivo fondamentale del P.R.G. è il miglioramento qualitativo della loro organizzazione funzionale.*

*All'attuazione del P.R.G., nelle zone B5, si provvede mediante:*

*1. programmi unitari di riqualificazione da attuarsi per iniziativa degli aventi causa e titolo e da sottoporsi all'esame preventivo ed adozione dell'Amministrazione Comunale, sulla scorta di uno studio planovolumetrico di dettaglio in cui siano evidenziati:*

*- la consistenza planovolumetrica degli edifici esistenti e/o previsti, le destinazioni d'uso, le relative aree di pertinenza esistenti o previste, le previsioni di mantenimento, modifiche, demolizioni;*



*- la consistenza e l'andamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie presenti nell'area ed eventuali modificazioni e/o integrazioni;*

*- l'ubicazione delle essenze vegetali rilevanti esistenti e previste;*

*- la definizione degli usi delle aree modificate suddivise in aree pubbliche, di uso pubblico, di uso condominiale od esclusivo.*

*Esaurita questa fase preliminare, per il rilascio delle concessioni relative ai singoli interventi si seguirà la procedura dell'intervento diretto.*

*2. In forma diretta, attraverso:*

*- interventi di ristrutturazione integrale o parziale di singoli edifici o di gruppi dei medesimi che non comportino incremento delle volumetrie;*

*- interventi di completamento;*

*- interventi di sistemazione degli spazi esterni riferibili al verde, alla viabilità (carrabile e pedonale), ai parcheggi, alle attrezzature sportive, ai servizi collettivi, avendo come finalità l'elevazione qualitativa del contesto residenziale;*

*- interventi di ristrutturazione di edifici ex rurali e artigianali, preesistenti al P.E.E.P., con eventuali aumenti di volumetria che non superino il 20% dell'esistente (vuoto per pieno).*

*L'indice fondiario utilizzabile è di mc. 5,00/mq., con rapporto di copertura massimo uguale al 55%.*

*Per quanto attiene l'altezza massima non si pongono limiti.*

*Le destinazioni d'uso ammesse sono: residenze, piccoli uffici e studi professionali (per non più del 15% della volumetria totale), negozi, autorimesse.*



*Nei complessi di edilizia residenziale sovvenzionata esistenti, è consentita la realizzazione, per iniziativa delle Pubbliche Amministrazioni o dell'I.A.C.P. e con intervento diretto, di piccole volumetrie aggiuntive, autonome opportunamente localizzate che impegnino non più di mc. 1.500 ciascuna, da destinare a servizi collettivi, attività ricreative, negozi di prima necessità.*

*Il Decreto del Presidente della Regione N°856 del 19/12/95 stabilisce che l'applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiario superiore a 3 mc/mq potrà utilizzarsi solo previo Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica ai sensi dell'art.41 quinquies della legge urbanistica.*

*Per come stabilito con Delibera di Giunta Municipale n° 1299 dell'11/10/1996, l'eventuale utilizzo di un Indice Fondiario superiore a 3.00 mc/mq in aree interamente urbanizzate ricadenti nel perimetro del centro abitato per come individuato dalla suddetta D.G.M., è subordinato alla redazione di P.U.R. (Piani Unitari di Riqualficazione).*

#### **4. Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato.....**

Durante il sopralluogo il sottoscritto CTU ha proceduto al rilievo ed alle misurazioni necessarie alla certa identificazione degli immobili pignorati, cogliendone le caratteristiche e le loro dotazioni peculiari.

Gli immobili pignorati sono siti nel Comune di Cosenza, via Paolo Borsellino con ingresso anche da viale G. Mancini e con ingresso carrabile da viale G. Mancini.

La zona in cui sono ubicati gli immobili è un zona centrale del Comune di Cosenza.

L'area risulta dotata delle opere di urbanizzazione primaria e non presenta carenze infrastrutturali: le strade che la collegano al centro città presentano un tracciato non tortuoso e con un asfalto in ottime condizioni. La suddetta via dista circa 1 km dalla casa municipale, quindi dallo svincolo autostradale Cosenza Sud e dalla più vicina stazione ferroviaria. Nelle immediate vicinanze



delle unità immobiliari oggetto di pignoramento, esistono scuole, ambulatori, uffici di pubblica utilità ed attività commerciali di ogni settore.

Le **Unità** occupano rispettivamente parte del secondo piano (appartamento), parte del piano sottotetto (soffitta) e parte del piano interrato (box) di un fabbricato riportato nel catasto fabbricati del suddetto Comune al foglio 7, p.lla 1188. La particella 1188, trattasi di fabbricato con struttura portante in C.A. e solai in latero cemento, con prospetti esterni intonacati e tinteggiati. Le finiture interne del fabbricato sono in ottime condizioni. Ai vari piani si accede attraverso un ascensore oppure tramite il vano scala, ben rifinito, tinteggiatura in buono stato e pavimenti in granito. Le strutture portanti dell'edificio versano, apparentemente in ottimo stato conservativo anche se la necessità o meno di lavori di manutenzione possono evincersi solo mediante una analisi più accurata di tutte le aree di pertinenza dello stesso fabbricato.

Allo stato attuale, le unità immobiliari risultano come da elaborati grafici allegati alla presente perizia (All 7), conformi alla Concessione edilizia n.18 del 10/04/2001 in variante.

Le unità immobiliari che per facilità di lettura sono indicate come Unità immobiliare 1, Unità immobiliare 2, sono di seguito descritte:

**Unità immobiliare 1.** L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, per quanto già fatto rilevare nella relazione delle operazioni peritali, è rappresentata da un immobile facente parte di un fabbricato sito in via Paolo Borsellino, nel Comune di Cosenza. Attraverso l'atrio esterno del fabbricato, raggiungibile sia da via Paolo Borsellino che da viale Mancini, si accede al portone di ingresso. Attraverso l'ascensore oppure il vano scala, si accede all'interno dell'unità immobiliare qui denominata "unità immobiliare 1", Composta da un ingresso-disimpegno di circa 12 mq, si accede alle varie stanze di circa 16 mq, 13 mq, 9 mq, 10 mq, 9,40 mq ed un bagno di 4,00 mq. Le più grandi delle quali ricavate da un unico ambiente, con divisioni in legno e vetro. In tutte le stanze risultano esserci adeguate finestrate. I pavimenti, sono in mattonelle di ceramica. Gli infissi esterni sono di tipo in alluminio





effetto legno con vetro camera; è presente un solo bagno. L'impianto di raffrescamento e riscaldamento è alimentato da una unità esterna a pompa di calore, alimentata elettricamente e che climatizza tutti gli ambienti interni attraverso una canalizzazione inserita all'interno dei controsoffitti. L'impianto elettrico risulta adeguato alla vigente normativa.. Tutti gli ambienti descritti, delimitano una superficie calpestabile interna di 76,60 mq. e meglio rappresentati nell'elaborato grafico denominato "Stato attuale" (All.8), quindi dalla documentazione fotografica allegata (All.9). La superficie commerciale calcolata considerando il 100% della superficie calpestabile, il 100% delle murature, il 50% della superficie dei balconi, il 20% per soffitte è di 94,22 mq.

**Unità immobiliare 2.** L'unità immobiliare oggetto della presente perizia, per quanto già fatto rilevare nella relazione delle operazioni peritali, è rappresentata da un immobile facente parte di un fabbricato sito in via Paolo Borsellino, nel Comune di Cosenza. Attraverso l'atrio esterno del fabbricato, raggiungibile sia da via Paolo Borsellino che da viale Mancini, si accede al portone di ingresso. Dall'interno del fabbricato, attraverso il vano scala e l'ascensore, si accede all'unità immobiliare qui denominata "unità immobiliare 2", Dall'esterno del fabbricato, attraverso una sbarra elettrica si accede al cortile del fabbricato mentre attraverso un cancello elettrico si accede al piano interrato secondo, sede dei box condominiali. L'ingresso al box è consentito da una serranda motorizzata con comando-chiave di tipo elettrico. L'impianto elettrico è conforme alla normativa vigente.. Risulta esserci adeguata finestratura. La pavimentazione è di tipo pavimento industriale: pavimentazione continua costituita da una piastra orizzontale in calcestruzzo debolmente armata. Tutti gli ambienti descritti, delimitano una superficie calpestabile di 24,15 mq. e meglio rappresentati nell'elaborato grafico denominato "Stato attuale" (All.8), quindi dalla documentazione fotografica allegata (All.9). La superficie commerciale calcolata considerando il 100% della superficie calpestabile, il 100% delle murature è di 27,00 mq.



**5. Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.....**

Per le Unità la descrizione degli immobili contenuta nel pignoramento (indirizzo, piano, interno, dati catastali e confini) è conforme alla descrizione contenuta nei dati catastali. Si evidenzia che l'indirizzo ed il numero civico è Via Paolo Borsellino n° 263/A.

**6. Rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale limitandosi a .....**

Nel corso del sopralluogo il sottoscritto CTU non ha rilevato difformità urbanistiche. Per i beni identificati alla part. 1188 sub.49 e sub.10, non risultano le planimetrie presso l'Agenzia del Territorio. Le stesse planimetrie riscontrate si riferiscono al sub.69 soppresso e che ha originato lo stesso sub.49. Necessita un rasterizzazione quindi un aggiornamento planimetrico. A tal fine sarà necessario aggiornare tale mancanza che comporta sommariamente una spesa, per gli immobili oggetto di stima, comprensiva di oneri e spese tecniche di circa € 300,00 per l'unità immobiliare 1 e di circa € 300,00 per l'unità immobiliare 2.

**7. Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;**

Dall'esame del PRG vigente, adottato dal Consiglio Comunale nella seduta del 16 settembre 1994, Delibera nr.48, visto il parere del Genio Civile di Cosenza nr.2934/93, comprensiva delle modifiche apportate dalla Commissione Consiliare per l'Urbanistica nella seduta del 9 settembre 1994 e dell'emendamento approvato dallo stesso Consiglio sempre nella seduta del 16 settembre 1994 quindi approvato dal Presidente della Regione Calabria con Decreto N° 856 del 19/12/1995, gli immobili ricadono in Zona B5:

Le Zone B5 riguardano aree la cui edificazione è riferibile a interventi di edilizia economica, realizzati o in corso. Vi prevalgono largamente le destinazioni d'uso residenziali.



Obiettivo fondamentale del P.R.G. è il miglioramento qualitativo della loro organizzazione funzionale.

All'attuazione del P.R.G., nelle zone B5, si provvede mediante:

1. programmi unitari di riqualificazione da attuarsi per iniziativa degli aventi causa e titolo e da sottoporsi all'esame preventivo ed adozione dell'Amministrazione Comunale, sulla scorta di uno studio planovolumetrico di dettaglio in cui siano evidenziati:

- la consistenza planovolumetrica degli edifici esistenti e/o previsti, le destinazioni d'uso, le relative aree di pertinenza esistenti o previste, le previsioni di mantenimento, modifiche, demolizioni;
- la consistenza e l'andamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie presenti nell'area ed eventuali modificazioni e/o integrazioni;
- l'ubicazione delle essenze vegetali rilevanti esistenti e previste;
- la definizione degli usi delle aree modificate suddivise in aree pubbliche, di uso pubblico, di uso condominiale od esclusivo.

Esaurita questa fase preliminare, per il rilascio delle concessioni relative ai singoli interventi si seguirà la procedura dell'intervento diretto.

2. In forma diretta, attraverso:

- interventi di ristrutturazione integrale o parziale di singoli edifici o di gruppi dei medesimi che non comportino incremento delle volumetrie;
- interventi di completamento;
- interventi di sistemazione degli spazi esterni riferibili al verde, alla viabilità (carrabile e pedonale), ai parcheggi, alle attrezzature sportive, ai servizi collettivi, avendo come finalità l'elevazione qualitativa del contesto residenziale;



- interventi di ristrutturazione di edifici ex rurali e artigianali, preesistenti al P.E.E.P., con eventuali aumenti di volumetria che non superino il 20% dell'esistente (vuoto per pieno).

L'indice fondiario utilizzabile è di mc. 5,00/mq., con rapporto di copertura massimo uguale al 55%.

Per quanto attiene l'altezza massima non si pongono limiti.

Le destinazioni d'uso ammesse sono: residenze, piccoli uffici e studi professionali (per non più del 15% della volumetria totale), negozi, autorimesse.

Nei complessi di edilizia residenziale sovvenzionata esistenti, è consentita la realizzazione, per iniziativa delle Pubbliche Amministrazioni o dell'I.A.C.P. e con intervento diretto, di piccole volumetrie aggiuntive, autonome opportunamente localizzate che impegnino non più di mc. 1.500 ciascuna, da destinare a servizi collettivi, attività ricreative, negozi di prima necessità.

Il Decreto del Presidente della Regione N°856 del 19/12/95 stabilisce che l'applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiario superiore a 3 mc/mq potrà utilizzarsi solo previo Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica ai sensi dell'art.41 quinquies della legge urbanistica.

Per come stabilito con Delibera di Giunta Municipale n° 1299 dell'11/10/1996, l'eventuale utilizzo di un Indice Fondiario superiore a 3.00 mc/mq in aree interamente urbanizzate ricadenti nel perimetro del centro abitato per come individuato dalla suddetta D.G.M., è subordinato alla redazione di P.U.R. (Piani Unitari di Riqualificazione).

**8. *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative.....***

Presso gli uffici del Comune di Cosenza alla Richiesta di Accesso agli Atti Amministrativi inoltrata il 27/01/2017 (All.6), dalla documentazione raccolta,



come accertato durante i vari incontri per l'acquisizione degli atti, ed alla presenza del tecnico richiedente, l'immobile afferente alle unità immobiliari è stato edificato in virtù della seguente autorizzazione rilasciata dal Comune di Cosenza:

- Concessione edilizia n.50 del 29/01/1999 e n.18 del 10/04/2001 in variante

Sulla scorta degli elementi reperiti presso gli uffici del Comune di Cosenza non si evince la sussistenza di vincoli sull'immobile.

### ***9. Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti.....***

Gli immobili distinti alla part. 1188 sub.10 e sub.49, costituiscono organismi edilizi autonomi, per cui si procederà alla vendita dei singoli per intero. Si procederà quindi alla creazione di n. 2 lotti di vendita. La costituzione del lotto di vendita n.2 (part.1188 sub.10) comporterà una spesa forfettaria di circa € 500,00 per consentire l'allaccio alla fornitura elettrica con contatore indipendente.

Tali unità immobiliari, sono già rappresentate in catasto con distinto subalterno.

Pertanto, in base alle considerazioni di cui sopra, saranno definiti n. 2 lotti di vendita, come di seguito:

**Lotto 1.** Piena proprietà su immobile posto al piano secondo di un più ampio fabbricato ubicato in Cosenza, via Paolo Borsellino n.263/A. L'immobile allo stato attuale è costituito da ampio ingresso, 4 stanze (di cui 2 stanze ricavate con divisioni in legno e vetro) ed 1 bagno, da una soffitta posta al sesto piano dello stesso fabbricato. Dal raffronto degli elaborati di progetto con lo stato di fatto dell'immobile, non sono state rilevate difformità relative alla disposizione degli ambienti interni.



Dati catastali: Abitazione di tipo civile cat. A/2 sita in Cosenza (CS), via Paolo Borsellino 263/A, piano 2-6, identificata nel NCEU al foglio 7, p.lla 1188, sub. 49, zona cens.2, classe 1, consistenza 5 vani, rendita Euro 555,19; Superfici: La superficie calpestabile interna è di circa 76,60 mq. La superficie commerciale è di 94,22 mq.

**Lotto 2.** Piena proprietà su immobile tipo box rimessa, posto al piano secondo interrato di un più ampio fabbricato ubicato in Cosenza, via Paolo Borsellino n.263/A. L'immobile allo stato attuale è costituito da ingresso carrabile da viale G. Mancini e da ingresso dal fabbricato da via P. Borsellino. Composto da un unico ambiente. Dal raffronto degli elaborati di progetto con lo stato di fatto dell'immobile, non sono state rilevate difformità.

Dati catastali: immobile di tipo rimessa, autorimessa cat. C/6 sito in Cosenza (CS), via Paolo Borsellino 263/A, piano S2, identificata nel NCEU al foglio 7, p.lla 1188, sub. 10, zona cens.2, classe 5, consistenza 23 mq, rendita Euro 137,79; Superfici: La superficie calpestabile interna è di circa 24,4 mq. La superficie commerciale è di 27,00 mq.

**10. *Dica nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura.....***

Gli immobili non sono pignorati pro quota. Per quanto riguarda la divisione degli immobili si rimanda al precedente quesito.

**11. *Accerti se l'immobile è libero o occupato.....***

Al momento del sopralluogo, gli immobili risultavano occupati dalla società XXXXXXXXXX. Da una verifica eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, giusta richiesta prot. n. 0008681 del 31/01/2017, non risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione, il tutto come riportato nell'attestato rilasciato dallo stesso ente, prot. n. 8681/1 del 02/03/2017 (All 10).



**12. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.**

Entrambi gli immobili non risultano occupati dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore.

**13. Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici storici.....**

Non risulta l'esistenza di vincoli di nessun genere né l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.

L'area su cui è ubicata il fabbricato ha comunque la seguente destinazione urbanistica: Zona B5.

**13bis. Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione...**

Da una verifica eseguita presso l'amministrazione del condominio ( [REDACTED] ) [REDACTED] - Rende (CS), giusta richiesta del 03/02/2017 (All.11), dal registro anagrafe condominiale risulta che gli immobili di proprietà [REDACTED] [REDACTED] sono occupati dalla società [REDACTED]. L'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione sono di € 996,00 per l'unità immobiliare 1 ed € 78,00 per l'unità immobiliare 2, con eventuali congruagli a fine anno. Non risultano spese straordinarie già deliberate.

Le spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia sono di € 544,53 per l'unità immobiliare 1.

Le spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia sono di € 132,23 per l'unità immobiliare 2.

Non risultano in corso eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.



#### **14. Determini il valore dell'immobile.....**

##### **Premessa.**

Per la stima dei beni oggetto di pignoramento, il criterio applicato è quello del più probabile valore di mercato.

Il valore commerciale degli immobili non è più basato sulla rendita effettiva, ma sulla loro ubicazione, consistenza, commerciabilità della zona in cui si trovano nonché dall'offerta e dalla richiesta di beni simili che il mercato esprime in quel dato momento. Pertanto lo scopo che ci si prefigge nella determinazione del valore del bene, è quello di attribuire allo stesso il più probabile valore di mercato.

Al fine di stimare il valore più probabile di mercato, si è inteso procedere ad una stima basata su metodi comparativi confrontando l'immobile oggetto di stima con altri aventi caratteristiche simili (mq, vani, stato d'uso, ecc.) di cui si conosce il valore.

Al fine di determinare un parametro di stima applicabile al caso in esame, viene determinato un parametro univoco di stima espresso in €/mq ottenuto dalla media dei valori degli immobili simili. Il valore di stima dell'immobile scaturisce infine dal prodotto tra il parametro di stima trovato €/mq per la superficie del bene da stimare.

Gli immobili da stimare come descritto in precedenza sono in ottimo stato conservativo.

I lotti oggetto di stima sono ubicati in via Paolo Borsellino, nel Comune di Cosenza, la tipologia edilizia costituisce un organismo autonomo ed indipendente, per cui si procederà alla vendita per lotti di vendita per le singole unità immobiliari univocamente definite.

Si procederà quindi alla creazione di due lotti di vendita.

Pertanto, in base alle considerazioni di cui sopra, i lotti saranno definiti come precedentemente.





### **Stima del lotto 1.**

Al fine di stimare il valore più probabile di mercato basato su metodi comparativi, è stata effettuata un'indagine di mercato individuando nel Comune di Cosenza i seguenti immobili simili a quelli da stimare:

Immobile n.1: immobile posto nel Comune di Cosenza, viale G. Mancini, con buone rifiniture, piano 5, composto da n. 5 locali, mq commerciali 132,00, prezzo di vendita € 175.000,00, l'incidenza (valore arrotondato) è di 1.326,00 €/mq;

Immobile n.2: immobile posto nel Comune di Cosenza, via P. Borsellino, con buone rifiniture, piano 4, composto da n. 5 locali, mq commerciali 170,00, prezzo di vendita € 225.000,00, l'incidenza (valore arrotondato) è di 1.324,00 €/mq;

Immobile n.3: immobile posto nel Comune di Cosenza, viale G. Mancini, con buone rifiniture, piano 4, composto da n. 5 locali, mq commerciali 160,00, prezzo di vendita € 215.000,00, l'incidenza (valore arrotondato) è di 1.343,00 €/mq;

Immobile n.4: immobile posto nel Comune di Cosenza, viale C. Gabriele, con buone rifiniture, piano 3, composto da n. 4 locali, mq commerciali 145,00, prezzo di vendita € 240.000,00, l'incidenza (valore arrotondato) è di 1.655,00 €/mq;



PROSPETTO RIASSUNTIVO						
	UBICAZIONE	STATO D'USO	SUPERFICIE	VANI	PREZZO	INCIDENZA €/mq
IMMOBILE N. 1	Comune di Cosenza.	Buono	132,00 mq	5	€ 175.000	1326,00€/mq
IMMOBILE N. 2	Comune di Cosenza.	Buono	170,00 mq	5	€ 225.000	1324,00€/mq
IMMOBILE N. 3	Comune di Cosenza.	Buono	160,00 mq	5	€ 215.000	1343,00€/mq
IMMOBILE N. 4	Comune di Cosenza.	Buono	145,00 mq	4	€ 240.000	1655,00€/mq
<b>VALORE MEDIO COMPRAVENDITE</b>						<b>1.412,00 €/mq</b>

Dalla media dei valori degli immobili presi a confronto, si ottiene il parametro arrotondato di €/mq 1.450,00, che verrà adottato per la stima degli immobili oggetto del pignoramento, pertanto il prezzo di stima risulta:

**Lotto 1:** € 1.450,00/mq x 94,22 mq = € 136.619,00

Tale valore trova conferma nei valori espressi dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, che per la tipologia dell'edificio Abitazioni di tipo civile con stato conservativo normale in zona Cosenza ha un valore di mercato compreso tra 1.150 euro/mq e 1.600 euro/mq.

**Stima del lotto 1 = € 137.000,00** (valore arrotondato)

valore del Lotto 1 = € 137.000,00 - 15% per abbattimento forfettario =  
€ 116.450,00



## Stima del lotto 2.

Al fine di stimare il valore più probabile di mercato basato su metodi comparativi, è stata effettuata un'indagine di mercato individuando nel Comune di Cosenza i seguenti immobili simili a quelli da stimare:

Immobile n.1: immobile posto nel Comune di Cosenza, viale G. Mancini, con buone rifiniture, piano seminterrato, composto da n. 1 locali, mq commerciali 19,00, prezzo di vendita € 17.500,00, l'incidenza (valore arrotondato) è di 921,00 €/mq;

Immobile n.2: immobile posto nel Comune di Cosenza, viale G. Mancini, con buone rifiniture, piano seminterrato, composto da n. 1 locali, mq commerciali 18,00, prezzo di vendita € 15.000,00, l'incidenza (valore arrotondato) è di 834,00 €/mq;

Immobile n.3: immobile posto nel Comune di Cosenza, via Falcone, con buone rifiniture, piano seminterrato, composto da n. 1 locali, mq commerciali 26,00, prezzo di vendita € 26.000,00, l'incidenza (valore arrotondato) è di 1.000,00 €/mq;

PROSPETTO RIASSUNTIVO						
	UBICAZIONE	STATO D'USO	SUPERFICIE	VANI	PREZZO	INCIDENZA €/mq
IMMOBILE N. 1	Comune di Cosenza.	Buono	19,00 mq	1	€ 17.500	921,00 €/mq
IMMOBILE N. 2	Comune di Cosenza.	Buono	18,00 mq	1	€ 15.000	834,00 €/mq
IMMOBILE N. 3	Comune di Cosenza.	Buono	26,00 mq	1	€ 26.000	1000,00 €/mq
VALORE MEDIO COMPRAVENDITE						919,00 €/mq



Dalla media dei valori degli immobili presi a confronto, si ottiene il parametro arrotondato di €/mq 919,00, che verrà adottato per la stima degli immobili oggetto del pignoramento, pertanto il prezzo di stima risulta:

**Lotto 2:** € 919,00/mq x 27,0 mq = € 24.813,00

Tale valore trova conferma nei valori espressi dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, che per la tipologia dell'edificio Abitazioni di tipo civile con stato conservativo normale in zona Cosenza ha un valore di mercato compreso tra 425 euro/mq e 620 euro/mq. Tenendo conto delle migliorie apportate all'immobile.

**Stima del lotto 2 = € 25.000,00** (valore arrotondato)

valore del Lotto 2 = € 25.000,00 - 15% per abbattimento forfettario =  
€ 21.250,00

**15. Riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte con assoluta precisione.....**

Si rimanda al paragrafo successivo

## **Conclusioni**

Dalle valutazioni effettuate sulla scorta della documentazione reperita e allegata alla presente, dai sopralluoghi e dalle indagini effettuate in loco, si rassegna la presente relazione tecnica di consulenza d'ufficio riportando una sintetica tabella riassuntiva dei beni stimati oggetto del verbale di pignoramento immobiliare.

E' indispensabile, prima della vendita, eseguire un aggiornamento catastale delle planimetrie di u.i.u., presso l'Agenzia del Territorio in quanto non disponibili. Infatti allo stato attuale, i lotti di vendita rispecchiano quanto riportato nella concessione edilizia ma non quanto registrato catastalmente.



## FOGLIO RIASSUNTIVO

LOTTO	DESCRIZIONE	DATI CATASTALI	STIMA euro	NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA
1	Unità immobiliare abitazione di tipo civile ubicata al piano secondo di un fabbricato sito in via P. Borsellino n. 263/A, nel comune di Cosenza, superficie commerciale mq 94,22.	Necessario aggiornamento planimetrie presso Agenzia del Territorio.  Comune di Cosenza Foglio.7; PART.1188; Sub. 49; cat.A/2 Classe 1	116.450,00	Proprietà (1/1)
2	Unità immobiliare box autorimessa ubicata al piano secondo interrato di un fabbricato sito in via P. Borsellino n. 263/A, nel comune di Cosenza, superficie commerciale mq 27,00.	Necessario aggiornamento planimetrie presso Agenzia del Territorio.  Comune di Cosenza Foglio.7; PART.1188; Sub. 10; cat.C/6 Classe 5	21.250,00	Proprietà (1/1)

Si rassegna la presente restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Il C.T.U.



## ELENCO ALLEGATI

- Allegato\_1: Comunicazioni di sopralluogo
- Allegato\_2: Verbale di sopralluogo
- Allegato\_3: Visure catastali storiche
- Allegato\_4: Nota di trascrizione
- Allegato\_5: Estratto di mappa
- Allegato\_6: Richiesta atti Comune
- Allegato\_7: Documentazione ritirata presso Comune
- Allegato\_8: Stato attuale
- Allegato\_9: Documentazione fotografica
- Allegato\_10: Attestazione agenzia delle Entrate
- Allegato\_11: Attestazione amministrazione condominiale



Dichiarazione protocollo n. CS0089796 del 02/03/2009

Planimetria di u.i.u.in Comune di Cosenza

Viale Paolo Borsellino

civ. SNC

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

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 7  
Particella: 1188  
Subalterno: 69

Compilata da:  
Bruno Roberto

Iscritto all'albo:  
Ingegneri

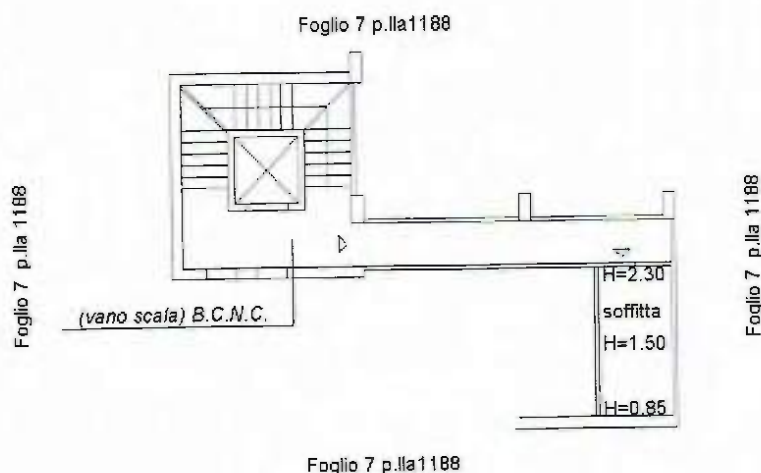
Prov. Cosenza

N. 3871

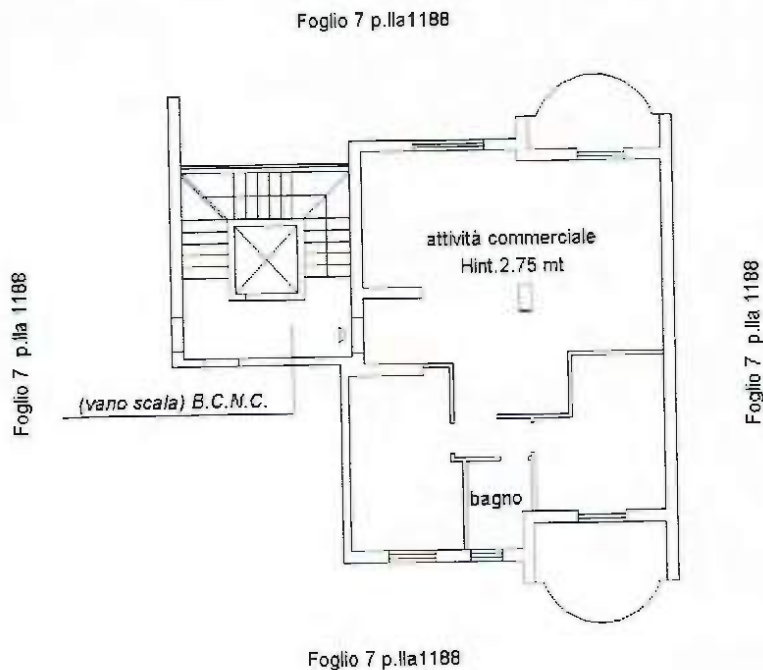
Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO SESTO  
FOGLIO 7 P.LLA 1188 SUB 69  
SCALA "A"



PIANTA PIANO SECONDO  
FOGLIO 7 P.LLA 1188 SUB 69  
SCALA "A" Int. 8



Ultima Planimetria in atti

**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:  
Bruno Roberto

ISUB: Iscritto all'albo:  
Ingegneri

Prov. Cosenza N. 3871

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

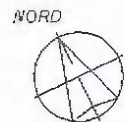
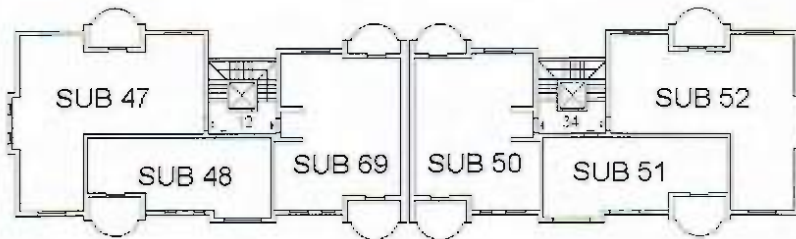
Comune di Cosenza Protocollo n. CS0089796 del 02/03/2009

Sezione: Foglio: 7 Particella: 1188 Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500



PIANTA PIANO SECONDO

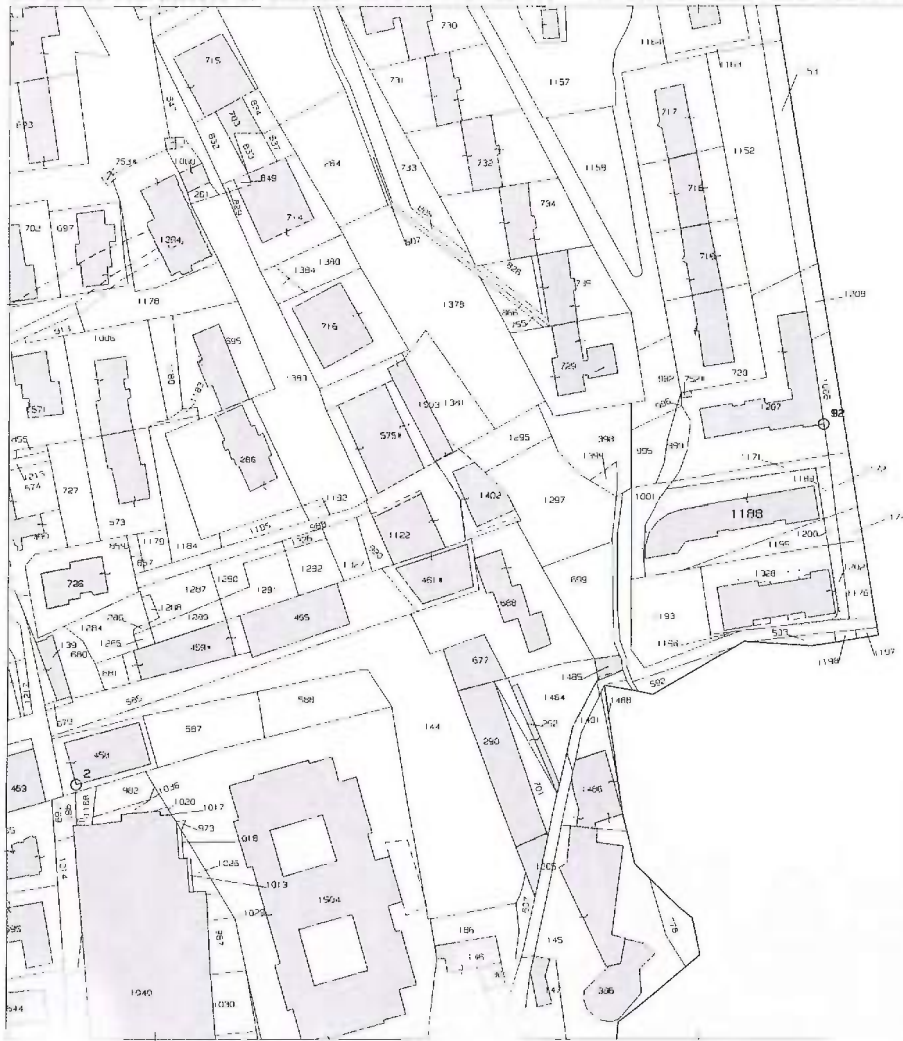


Ultima Planimetria in atti

Catasto dei fabbricati - situazione al 03/04/2017 - Comune di COSENZA(DUR6) - 7 Foglio: 7 Particella: 1188 - Elaborato planimetrico

Elmto Da: TOCCI EMILIO Eneesso Da: ARUBAPEC S.P.A. - NG-CA-3 - Serial#: 574dcafb6c3b99bc4e132b2f42bb59ae0





N-18900

E-14800

Firmato Da: TOCCI EMILIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 574dca16c3b99bc4e132b2d2b59ae0



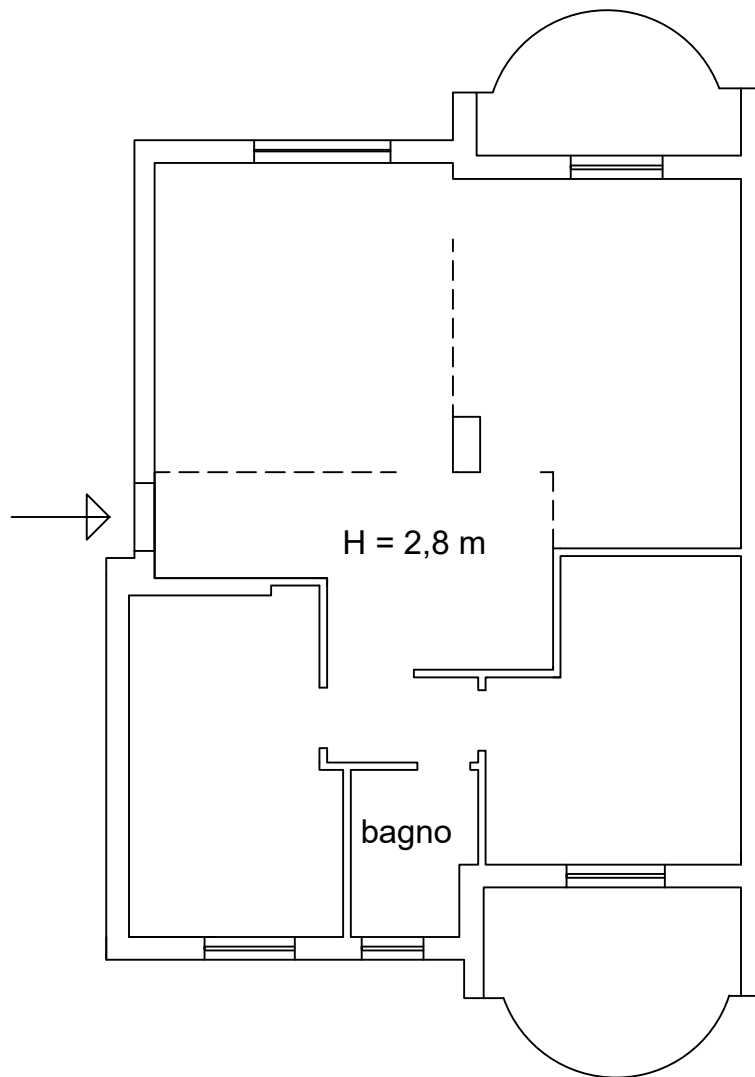
Comune: COSENZA  
Foglio: 7  
Richiedente:  
Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri  
31-Gen-2017 11:13:45  
Prot. n. CS0012594/2017

Cella: 1188

# Stato attuale

foglio 7 part. 1188 sub 49

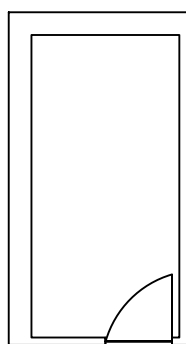
scala 1:100



# Stato attuale soffitta

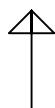
foglio 7 part. 1188 sub 49

scala 1:100



H = 1,15 m

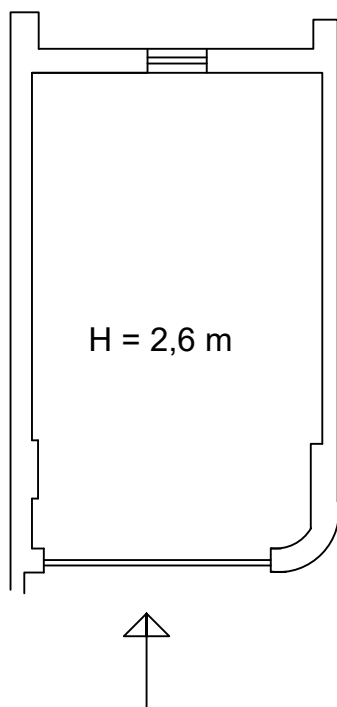
H = 2,25 m



# Stato attuale piano secondo interrato

foglio 7 part. 1188 sub 10

scala 1:100





Ubicazione del fabbricato sulla mappa della città di Cosenza



Fabbricato sito in via P. Borsellino n.263/A – Prospetto Nord - Est





Fabbricato sito in via P. Borsellino n.263/A – Prospetto Sud - Est



Fabbricato sito in via P. Borsellino n.263/A – Portone ingresso dal piano Terra





Fabbricato sito in via P. Borsellino n.263/A – Ingresso al fabbricato dal piano Terra - Ascensore



Fabbricato sito in via P. Borsellino n.263/A – Ingresso al fabbricato dal piano Terra – Vano scala





Fabbricato sito in via P. Borsellino n.263/A – Balcone immobile part. 1188 sub.49



Fabbricato sito in via P. Borsellino n.263/A – Locali interni immobile part. 1188 sub.49







Fabbricato sito in via P. Borsellino n.263/A – Locali interni immobile part. 1188 sub.49

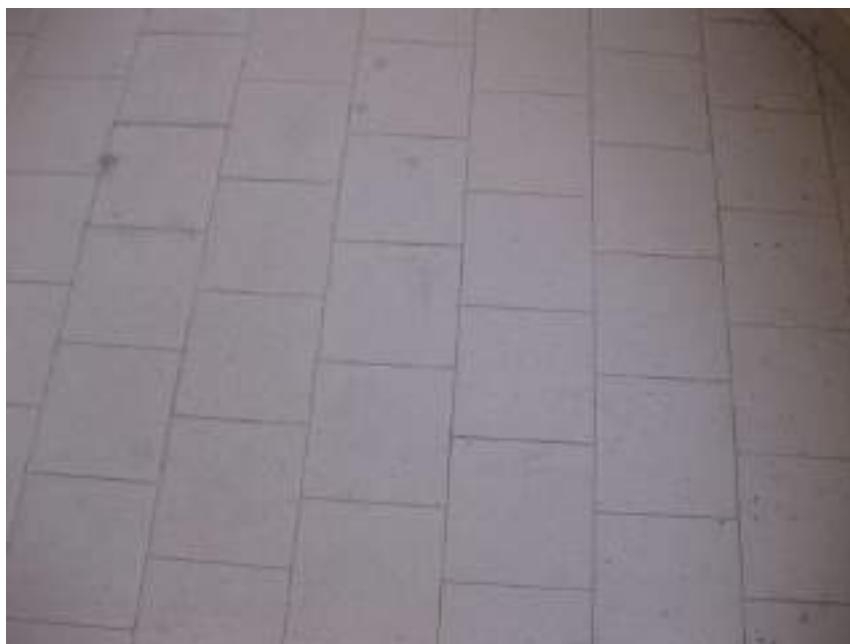


Fabbricato sito in via P. Borsellino n.263/A – Particolare pavimenti immobile part. 1188 sub.49





Fabbricato sito in via P. Borsellino n.263/A – Predisposizione caldaia a metano per immobile part. 1188 sub.49



Fabbricato sito in via P. Borsellino n.263/A – Particolare pavimenti balconi immobile part. 1188 sub.49





Fabbricato sito in via P. Borsellino n.263/A – Balcone immobile part. 1188 sub.49



Fabbricato sito in via P. Borsellino n.263/A – Balcone immobile part. 1188 sub.49





Fabbricato sito in via P. Borsellino n.263/A – Balcone immobile part. 1188 sub.49



Fabbricato sito in via P. Borsellino n.263/A – Locali inetrni immobile part. 1188 sub.49





Fabbricato sito in via P. Borsellino n.263/A – Locali inetrni immobile part. 1188 sub.49



Fabbricato sito in via P. Borsellino n.263/A – Locali inetrni immobile part. 1188 sub.49





Fabbricato sito in via P. Borsellino n.263/A – Locali inetrni – bagno - immobile part. 1188 sub.49



Fabbricato sito in via P. Borsellino n.263/A – Locali inetrni – bagno - immobile part. 1188 sub.49





Fabbricato sito in via P. Borsellino n.263/A – Locali inetrni – bagno - immobile part. 1188 sub.49



Fabbricato sito in via P. Borsellino n.263/A – Particolare unità interna A.C. immobile part. 1188 sub.49





Fabbricato sito in via P. Borsellino n.263/A – Locale soffitta - immobile part. 1188 sub.49



Fabbricato sito in via P. Borsellino n.263/A – Locale soffitta - immobile part. 1188 sub.49







Fabbricato sito in via P. Borsellino n.263/A – Locale soffitta - immobile part. 1188 sub.49



Fabbricato sito in via P. Borsellino n.263/A – Box - immobile part. 1188 sub.10





Fabbricato sito in via P. Borsellino n.263/A – Box - immobile part. 1188 sub.10 – ingresso da viale G. Mancini



Fabbricato sito in via P. Borsellino n.263/A – Box - immobile part. 1188 sub.10 – ingresso da viale G. Mancini





Fabbricato sito in via P. Borsellino n.263/A – Box - immobile part. 1188 sub.10 – particolare degli interni



Fabbricato sito in via P. Borsellino n.263/A – Box - immobile part. 1188 sub.10 – particolare della pavimentazione

