

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELEGATO dott. Giuseppe SICILIA

PROCEDURA N° 157/2022 R.G.E.I.

Promossa da
ISEO SPV SRL

Consulenza Tecnica d'Ufficio
2 NOTA CHIARIMENTI

Udienza di rinvio: 16.01.2024

Il C.T.U.
ing. Andrea SIJINARDI



Nota chiarimenti alla relazione di stima CTU

Il sottoscritto ing. Andrea SIJINARDI ctu della procedura esecutiva n. 157/2022 in merito agli elaborati peritali depositati precisa quanto segue:

Il fabbricato oggetto di stima è univocamente identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Cosenza (CS) al:

- Foglio N. 7 Particella N. 621 sub. 16, piano Terzo, Cat. A/4, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, con rendita catastale pari a Euro 139,19

Nella perizia a pag. 15 e a pag. 16 si è riportato per errore di battitura la Cat. A/3 invece della categoria catastale corretta Cat. A/4.

Si conferma la valutazione dell'immobile come riportato in perizia.

Cosenza lì, 08.11.2023

IL CTU

Ing. Andrea SIJINARDI





TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELEGATO dott. Giuseppe SICILIA

PROCEDURA N° 157/2022 R.G.E.I.

Promossa da
ISEO SPV SRL

Consulenza Tecnica d'Ufficio
NOTA CHIARIMENTI

Udienza di rinvio: 07.11.2023

Il C.T.U.
ing. Andrea SIJINARDI



Nota chiarimenti alla relazione di stima CTU e alla risposta delle osservazioni

Il sottoscritto ing. Andrea SIJINARDI ctu della procedura esecutiva n. 157/2022 in merito agli elaborati peritali depositati precisa quanto segue:

Nella relazione di stima al quesito:

Quesito n. 3: *ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 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;*

Ho risposto che:

Il fabbricato dove è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento non è stato costruito anteriormente al 2 settembre 1967.

La risposta corretta sarebbe stata:

Il fabbricato dove è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento è stato costruito anteriormente al 2 settembre 1967.

Nelle risposte alle osservazioni invece ho erroneamente dichiarato che la data di acquisto dell'appartamento oggetto di esecuzione è avvenuta nell'anno 2019 invece della data corretta del 12.05.2009 come da atto di compravendita che si allega.

Cosenza lì, 03.10.2023

IL CTU

Ing. Andrea SIJINARDI

























TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELEGATO dott. Giuseppe SICILIA

PROCEDURA N° 157/2022 R.G.E.I.

Promossa da
ISEO SPV SRL

Consulenza Tecnica d'Ufficio
RELAZIONE

Udienza di rinvio: 11.07.2023

Il C.T.U.
ing. Andrea SIJINARDI



INDICE

1.	Premessa.	pag. 2
2.	Sopralluogo.	pag. 7
3.	Risposte ai quesiti.	pag. 8
	Quesito n. 1	pag. 8
	Quesito n. 2	pag. 9
	Quesito n. 3	pag. 11
	Quesito n. 4	pag. 12
	Quesito n. 5	pag. 14
	Quesito n. 6	pag. 15
	Quesito n. 7	pag. 16
	Quesito n. 8	pag. 17
	Quesito n. 9	pag. 18
	Quesito n. 10	pag. 20
	Quesito n. 11	pag. 21
	Quesito n. 12	pag. 22
4.	Conclusioni	pag. 23

APPENDICE

A	Verbale di sopralluogo n. 1 del 13.02.2023	pag. 24
B	Foto Aerea della zona in cui è sito il fabbricato nel Comune di Cosenza	pag. 29
B1	Documentazione Fotografica Immobile oggetto di stima	pag. 31
C	Rilievo del bene oggetto di stima	pag. 46

ALLEGATI

1	Documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Cosenza	pag. 48
2	Documentazione catastale Comune di Cosenza (CS)	pag. 68
3	Copia ispezioni ipotecarie	pag. 78
4	Copia certificazione notarile	pag. 81
5	Copia titolo di proprietà immobile	pag. 88
6	Situazione versamenti spese condominiali fornite dall'amministratore pro tempore del condominio	pag. 99



TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1. PREMESSA

Il Giudice delegato dell'esecuzione del Tribunale Ordinario di Cosenza, **dott. Giuseppe SICILIA**, nell'udienza di prima comparizione del **18 Gennaio 2023** ha conferito al sottoscritto Ingegnere **Andrea SIJINARDI**, l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura in epigrafe.

Il Giudice ha formulato al C.T.U. i **seguenti quesiti**:

controllo preliminare:

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

• se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

• se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

• se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla



certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto, redigendo la perizia secondo lo schema di perizia già in uso presso questo Tribunale con i precedenti G.E.:

- 1) all' 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;
- 2) ad una sommaria 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 ad 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 i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.
- 3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 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;
- 4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere



abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi 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, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- 5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*
- 6) ad 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 mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;*
- 7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad 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;*
- 8) a 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;*
- 9) a 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;

- 10)** a 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; indicare se il compendio pignorato risulti più proficuamente vendibile come unico lotto o in più lotti separati, e le ragioni per cui giunga a tale valutazione; procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
- 11)** ad 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 i 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. Specifici 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;
- 12)** ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;



Dopo un attento studio del fascicolo d'ufficio, per reperire i dati necessari per espletare il mandato conferitogli, il sottoscritto C.T.U., si è recata presso gli uffici competenti al fine di acquisire la documentazione indispensabile per poter rispondere ai quesiti del GE sopra elencati.

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a verificare la completezza e la corrispondenza dei dati catastali riportati nella relazione notarile redatta dal notaio Dott. Niccolò Tiecco notaio in Perugia (**Allegato "4" – Copia certificazione Notarile**).

Tale documentazione risulta completa ed idonea.

Si precisa altresì, che nella presente relazione di stima non viene allegata la planimetria catastale dell'immobile oggetto di stima in quanto non presente negli archivi dell'Agenzia del territorio di Cosenza (Catasto) come riportato nell'**Allegato "2" – Documentazione catastale Comune di Cosenza (CS)**



2. SOPRALLUOGO

- Alle ore 8.45 del **giorno 13.02.2022**, il C.T.U. fissa il sopralluogo presso l'immobile sito in Cosenza (CS) alla via dei Mille n. 46/A, sul posto era presente l'Avvocato Antonio MORIMANNO legale di fiducia della sig.ra, debitrice esecutata, la quale consente al sottoscritto di effettuare le operazioni di sopralluogo.

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto: ad effettuare adeguata documentazione fotografica dell' immobile oggetto di stima (**Appendice "B1" – Documentazione fotografica immobile**), nonché, coadiuvata dalla propria collaboratrice, a rilevarlo riportandone le misure su separato foglio (**Appendice "C" – Rilievo bene oggetto di stima**) in allegato al verbale di sopralluogo (**Appendice "A" - Verbale di sopralluogo del 13/02/2023**).

Durante le operazioni di sopralluogo la sig.ra ha dichiarato che:

- L'immobile viene utilizzato come prima ed unica abitazione;
- Si impegna a fornire al sottoscritto CTU il titolo di proprietà dell'appartamento;
- Il condominio è gestito da una società esterna di amministrazioni condominiali (**Allegato "6" – Situazione versamenti spese condominiali fornite dall'amministratore pro tempore del condominio**);



3. RISPOSTE AI QUESITI

Quesito n. 1: *all'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;*

Il C.T.U. ha provveduto ad acquisire per i beni oggetto di stima apposita documentazione presso gli uffici competenti.

Il fabbricato oggetto di stima è univocamente identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Cosenza (CS) al:

- Foglio N. 7 Particella N. 621 sub. 16, piano Terzo, Cat. A/4, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, con rendita catastale pari a Euro 139,19 (**Allegato "2" – Documentazione catastale Comune di Cosenza (CS)**);

Il fabbricato in cui sono ubicati gli immobili è libero su tutti i lati, ad eccezione di un piccolo tratt in aderenza con altro fabbricato.

Si precisa che non è possibile suddividere l'immobile in più lotti e si procederà pertanto alla definizione del singolo lotto.



Quesito n. 2: *ad una sommaria 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 ad 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 i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.*

La vendita poiché trattasi di persona fisica non è soggetta ad iva

DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI COSENZA (CS)

Via dei Mille n. 46/A

- **Appartamento al piano Terzo, Foglio N. 7 particella N. 621, Sub. 16 -**

a) Ubicazione (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno)

L'immobile oggetto di perizia è rappresentato da un Appartamento al piano terzo di un fabbricato per civile abitazione sito nel Comune di Cosenza (CS) alla via dei Mille n. 46/A

b) Caratteristiche interne ed esterne

L'appartamento è posto in un fabbricato che si innalza per sei piani fuori terra ed un piano seminterrato, risulta esternamente intonacato e tinteggiato (**Appendice "B1" – Documentazione fotografica immobile**).

Presenta struttura in cemento armato.

L'immobile oggetto di stima è collocato al piano terzo con affacci sul lato Sud ed Est.

L'appartamento è composto dai seguenti vani (**Appendice "C" – Rilievo bene oggetto di stima**): ingresso, studio con balcone, un unico ambiente adibito a soggiorno-angolo cottura-pranzo, disimpegno, un bagno, una camera da letto con balcone.

Altezza utile dell'appartamento pari a 3,00 m.

Al momento del sopralluogo si presenta in buone condizioni di manutenzione (**Appendice "C" – Rilievo bene oggetto di stima**).

c) Superfici calpestabili

La superficie calpestabile dell'appartamento è pari a circa 70 mq a cui si aggiungono 5,5 mq di balcone.



d) Identificativi catastali

L'appartamento oggetto di stima è identificato catastalmente al Foglio N. 7 del Comune di Cosenza (CS) Particella N. 621 sub. 16, piano Terzo, Cat. A/4, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, con rendita catastale pari a Euro 139,19 (Allegato "2" – Documentazione catastale Comune di Cosenza (CS)).

e) Confini

L'appartamento confina a Nord con scala condominiale ed altra proprietà; a Sud in parte in aderenza con altro fabbricato e in parte con spazio esterno; a Est con altro appartamento; a Ovest con affaccio su strada comunale.

f) Parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, riscaldamento ecc.)

Non sono presenti parti in comune.

g) caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici)

La struttura portante del fabbricato in cui è sito l'immobile è costituita da un telaio in cemento armato.

I solai sono in latero cemento.

Gli infissi interni sono in legno.

Gli infissi esterni sono in alluminio con doppio vetro e avvolgibili.

I pavimenti sono: in gress porcellanato in tutti gli ambienti ad eccezione del soggiorno che risultano in finto parquet; per i balconi abbiamo semplici piastrelle in gress di color chiaro.

Le pareti sono tinteggiate con colori pastello

Gli impianti idrico ed elettrico sono del tipo sottotraccia tradizionale.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con corpi scaldanti in ghisa.

L'appartamento è dotato di impianto citofonico.

h) caratteristiche della zona

L'immobile è collocato nella zona centrale della città (**Appendice "B" – Documentazione fotografica aerea del fabbricato**), con vocazione prettamente residenziale con la presenza di servizi e attività commerciali.



Quesito n. 3: *ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 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 fabbricato dove è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento non è stato costruito anteriormente al 2 settembre 1967.



Quesito n. 4: *ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi 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, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

Il fabbricato dove è ubicato l'appartamento oggetto di pignoramento è stato costruito a seguito del:

- Permesso di Costruzione n. 2 del 14.01.1959 per la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni da erigersi in via Torrealta dai sig.ri Lucanto Battista e d'Ippolito Giuseppe;

E' stato reperito nel fascicolo di progetto del fabbricato il **Certificato di Agibilità** che attesta che è abitabile dal 10.01.1961 (**Allegato "1" – Documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Cosenza (CS)**).

Dal raffronto delle planimetrie reperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cosenza (CS) con il rilievo metrico effettuato sull'immobile (**Appendice "C" – Rilievo bene oggetto di stima**) sono state constatate delle difformità sia architettoniche che strutturali sul fabbricato rispetto al progetto approvato. In particolare sulle facciate dell'intero condominio sono evidenti:

- Sul prospetto Nord è stata chiusa una apertura garage al piano seminterrato e sono stati aperti due vani finestra al piano terra;
- Sul prospetto Sud al piano rialzato è stato realizzato un balcone.
- Sul prospetto Est sono state aperte quattro porte garage al piano seminterrato e sono stati chiusi due vani finestra mentre ai vari piani i balconi sono in una posizione diversa rispetto al progetto approvato;



- Sul prospetto Ovest i balconi presentano una rientranza nella muratura ed una diversa superficie calpestabile;

All'interno dell'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare invece è evidente una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto al progetto autorizzato.

Per una maggiore chiarezza si rimanda agli elaborati grafici del rilievo metrico effettuato **(Appendice "C2" – Rilievo bene oggetto di stima).**

Per regolarizzare le difformità riscontrate è necessario presentare al comune di Cosenza (CS) un Permesso di Costruire in sanatoria previo deposito degli esecutivi strutturali del fabbricato (Intervento locale con opere di minore rilevanza sismica) presso gli uffici del Genio Civile di Cosenza (CS).

Essendo tali lavori non autorizzati è necessario presentare un PdC (Permesso di Costruire) in sanatoria presso l'ufficio Tecnico del Comune di Cosenza (CS) e aggiornare la planimetria catastale. Poiché la presente segnalazione riguarda un intervento già realizzato, di cui all'articolo 6, comma 7 del d.P.R. n. 380/2001, è necessario il pagamento di una sanzione e pertanto si deve allegare alla pratica edilizia a firma di tecnico abilitato la ricevuta di versamento di € 516,00.

Per quanto riguarda i costi della pratica edilizia al Comune di Cosenza (CS):

- PdC in sanatoria sanzione pecunaria € 516,00;
- PdC in sanatoria diritti di segreteria circa € 100,00;
- Compenso tecnico circa € 4.500,00 oltre iva e cassa.

Essendo presente una diversa distribuzione degli spazi interni per l'aggiornamento della planimetria catastale si dovranno sostenere i seguenti costi:

- Per la scheda catastale il costo è di circa € 51,00;
- Compenso tecnico circa € 5.000,00 oltre iva e cassa.



Quesito n. 5: *ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*

Nella procedura esecutiva in oggetto non vi sono terreni oggetto di pignoramento.



Quesito n. 6: *ad 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 mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;*

Per quanto riguarda l' immobile oggetto di stima questo è univocamente identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Cosenza(CS) al:

- Foglio N. 7 Particella N. 621 sub. 16, piano terzo, Cat. A/3, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, con rendita catastale pari a Euro 139,19 **(Allegato "2" – Documentazione catastale Comune di Cosenza (CS))**.



Quesito n. 7: *ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad 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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*

Sulla base della certificazione notarile ventennale dove la parte eseguita risulta proprietaria dell'immobile oggetto di stima, si dichiara che non è possibile suddividere gli immobili in più lotti.

Si procederà quindi alla definizione di un singolo lotto.

<u>IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI COSENZA (CS)</u>	
<u>LOTTO</u> <u>N. 1</u>	<p>Piena proprietà di un appartamento al piano Terzo di un fabbricato per civile abitazione sito alla via dei Mille n. 46/A nel Comune di Cosenza (CS).</p> <p>Composto da ingresso, studio con balcone, un unico ambiente adibito a soggiorno-angolo cottura-pranzo, disimpegno, un bagno, una camera da letto con balcone.</p> <p>Altezza pari a 3,00 m e superficie calpestabile interna pari a 70 mq a cui si aggiungono 5,5 mq di balconi.</p> <p>La superficie lorda dell'appartamento è di circa 80 mq.</p> <p>Individuato catastalmente nel catasto fabbricato del Comune di Cosenza (CS) al Foglio N. 7 Particella N. 621 sub. 16, piano Terzo, Cat. A/3, Classe 3, Consistenza 3,5 vani con rendita € 139,19.</p>



Quesito n. 8: a 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;

Il sottoscritto C.T.U., in seguito a ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio, unitamente alla certificazione Notarile a firma del notaio Dott. Niccolò Tiecco notaio in Perugia, ha rilevato la presenza delle seguenti formalità pregiudizievoli (**Allegato "3" – Copia ispezioni ipotecarie**).

- TRASCRIZIONE del 16.09.2008 al Registro Particolare n. 25562 al Registro Generale n. 33715 pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1060/461 del 17.07.2000 ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIA SUCCESSIONE.
- TRASCRIZIONE del 15.05.2009 al Registro Particolare n. 9616 al Registro Generale n. 13576 pubblico ufficiale GISONNA MARIA Repertorio 3313/2391 del 12.05.2009 ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'.
- TRASCRIZIONE del 15.05.2009 al Registro Particolare n. 9617 al Registro Generale n. 13577 pubblico ufficiale GISONNA MARIA Repertorio 3313/2391 del 12.05.2009 ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'.
- TRASCRIZIONE del 15.05.2009 al Registro Particolare n. 9618 al Registro Generale n. 13578 pubblico ufficiale GISONNA MARIA Repertorio 3313/2391 del 12.05.2009 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.
- ISCRIZIONE del 15.05.2009 al Registro Particolare n. 2178 al Registro Generale n. 13579 pubblico ufficiale GISONNA MARIA Repertorio 3314/2392 del 12.05.2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
- TRASCRIZIONE del 17.06.2009 al Registro Particolare n. 12140 al Registro Generale n. 17529 pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 41/2009 del 13.01.2009 ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIA SUCCESSIONE.
- TRASCRIZIONE del 09.12.2022 al Registro Particolare n. 30283 al Registro Generale n. 37738 pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 3298/2009 del 26.10.2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.



Quesito n. 9: *a 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, nonche' per le eventuali spese condominiali insolute;*

CRITERIO DI STIMA

Per la valutazione dell'immobile:

Si è ritenuto opportuno scegliere il metodo **sintetico – comparativo**, tramite il quale si giunge al valore degli immobili applicando, alla consistenza vendibile, correnti prezzi applicati sul mercato immobiliare dei comuni in cui gli immobili stessi sono ubicati tali prezzi sono riferiti alla compravendita di unità immobiliari assimilabili a quelli in esame per consistenza, ubicazione, caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

La comparazione dei beni oggetti della valutazione è stata effettuata rispetto ad altri beni di caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto principale un parametro tecnico o economico quale la superficie, la cui grandezza risulta direttamente proporzionale al valore del bene.

Per la determinazione dei valori di mercato, si è fatto riferimento alle **quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate**, con prezzi unitari attribuiti ad unità immobiliari ricadenti nella stessa zona, con caratteristiche comparabili con le unità oggetto di stima.

VALUTAZIONE IMMOBILE

LOTTO N. 1

Appartamento sito nel Comune di Cosenza (CS) alla Via dei Mille n. 46/A al piano Terzo in catasto al Foglio N. 7 particella N. 621, Sub. 16.

Calcolo della superficie commerciale equivalente totale, considerando ai fini della valutazione economica, i balconi e i terrazzi, come pertinenze esclusive dei vani principali viene determinata secondo il seguente prospetto:



PORZIONE IMMOBILIARE / DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE LORDA REALE (MQ)	COEFFICIENTE RIDUTTIVO	SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE (MQ)
Superficie piano Terzo	80	1.00	80
Superficie balc. fino a 25 mq	5,5	0.30	1,65
Superficie commerciale equivalente totale (mq)			81,65

Nella quale i coefficienti riduttivi e le superfici commerciali equivalenti determinate di conseguenza, sono stati desunti dal *D.P.R. n. 138 del 23.03.1998*.

Probabile valore di mercato dell'immobile, considerato quanto già sopra detto e la specifica posizione dell'immobile (che conferisce allo stesso una sufficiente commerciabilità) nonché date le particolari caratteristiche già descritte prima dall'indagine effettuata, su immobili simili nella zona in questione si è rilevato che i **prezzi unitari di mercato** risultano essere variabili nel seguente intervallo di valori.

P. U. MIN (€/MQ)	P. U. MEDIO (€/MQ)	P. U. MAX (€/MQ)
1.150,00	1.375,00	1.600,00

Assumendo, pertanto in via cautelativa il valore medio, e considerando la superficie commerciale equivalente totale prima definita, per l'immobile in oggetto si ha:

$$\begin{aligned} \text{sup. comm. equiv. (mq)} \times \text{p. u. medio (€/mq)} &= \\ &= 81,65 \text{ (mq)} \times 1.375,00 \text{ (€/mq)} = \text{€ } 112\,268,75 \end{aligned}$$

Effettuando l'abbattimento forfetario pari al 15 % del valore stimato dell'immobile per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute.

Il valore finale del bene al netto delle suddette correzione e decurtazioni è: € 95 428,44

In cifra tonda:

LOTTO N. 1 = € 95.000,00



Quesito n. 10: a 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; indicare se il compendio pignorato risulti più proficuamente vendibile come unico lotto o in più lotti separati, e le ragioni per cui giunga a tale valutazione; procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

Trattandosi di due immobili con caratteristiche diverse non si può procedere alla formazione di gruppi omogenei.

LOTTO	VALORE	SUPERFICIE (LORDA)	CONFINI
LOTTO 1	€ 95.000,00	Mq 80	Confina: a Nord con scala condominiale ed altra proprietà; a Sud in parte in aderenza con altro fabbricato e in parte con spazio esterno; a Est con altro appartamento; a Ovest con affaccio su strada comunale.



Quesito n. 11: *ad 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 alleghi 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 i 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. Specifici 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; indicare se il bene/beni oggetto di pignoramento sia/siano liberi o occupati. E in quest'ultimo caso se risultino occupati da terzi (in caso affermativo se in virtù di titolo e quale e se opponibile al pignoramento) o dal debitore. Individui e precisi, specie in quest'ultimo caso, se a occupare l'immobile vi siano soggetti particolarmente sensibili, come ad esempio minori, disabili, anziani. Rilevi tali circostanze anche nel proprio verbale di sopralluogo. Tutto ciò al fine di consentire al custode, se nominato, e in ogni caso al Giudice dell'Esecuzione, gli opportuni provvedimenti in ordine alla liberazione del bene.*

L'immobile NON risulta libero da persone e da arredi.

L'appartamento è occupato dalla debitrice esecutata sig.ra

L'immobile non è soggetto a vincoli storico-artistico o di altro tipo.



Quesito n. 12: *ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*

Il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.



4. CONCLUSIONI

Il sottoscritto C.T.U., avendo eseguito le operazioni di:

- ❖ Effettuazione di visure e ricerche presso gli uffici competenti,
- ❖ Risposta ai singoli punti dei quesiti posti;
- ❖ Stima del valore.

Ritenendo di avere espletato in ogni sua parte il mandato conferitogli, e nel ringraziare la S.V.I per la fiducia accordatami, rassegna la presente relazione completa di allegati.

Cosenza lì 09.05.2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Andrea SIJINARDI



APPENDICE

“A”

Verbale di sopralluogo n. 1 del 13/02/2023











APPENDICE

“B”

Foto Aerea della zona in cui è sito il Fabbricato
- Cosenza (CS) Via dei Mille n. 46/A -





APPENDICE

“B1”

**Documentazione fotografica dell' immobile oggetto di
pignoramento**





Foto N.1: Prospetto fabbricato Ovest su strada comunale





Foto N.2: Prospetto fabbricato Nord con ingresso condominiale ai vari piani.





Foto N.3: Prospetto fabbricato Est





Foto N.4: Prospetto fabbricato Sud





Foto N.5: Ingresso





Foto N.6: Ingresso - disimpegno





Foto N.7: Studio.



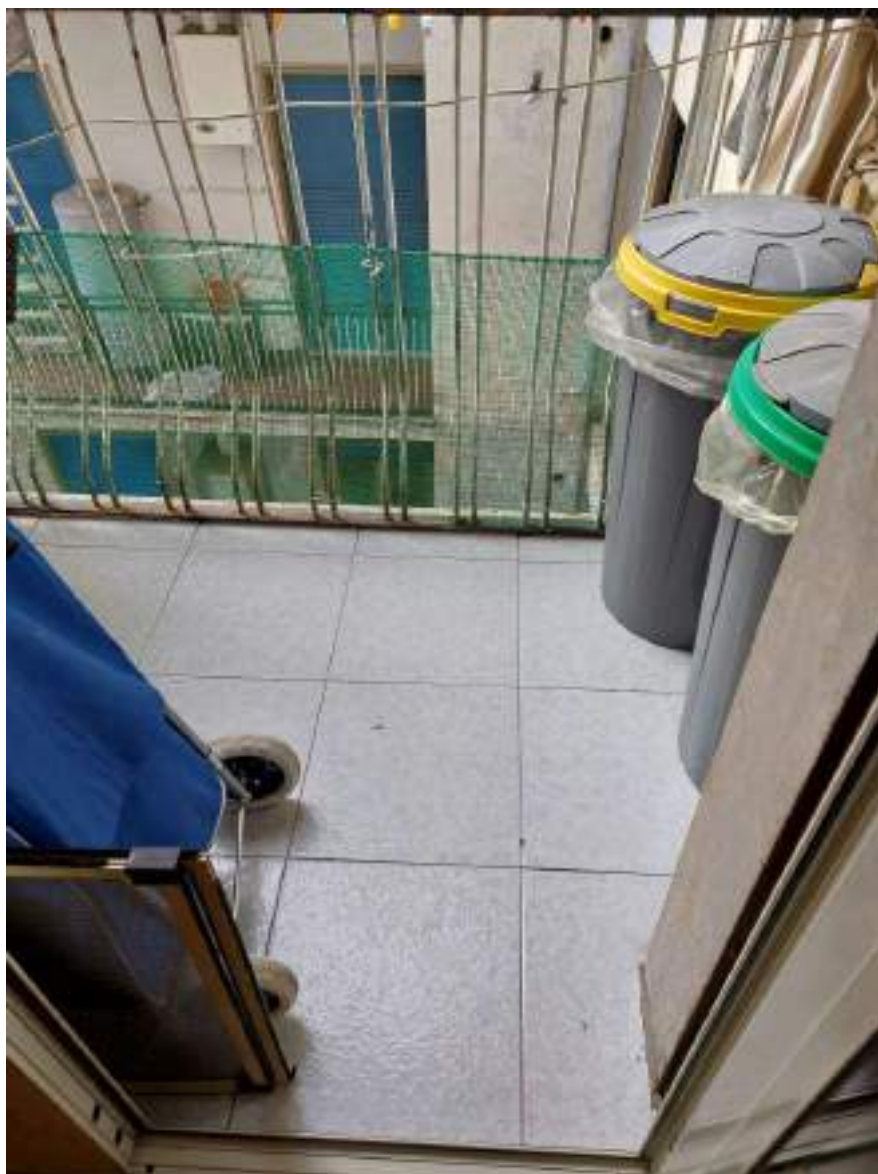


Foto N.8: Balcone 1.





Foto NN.9 - 10: Soggiorno.





Foto N.11: Cucina - pranzo





Foto N.12: Disimpegno.





Foto N.13: Bagno.





Foto N.14: Camera.





Foto N.15: Balcone 2



APPENDICE

“C”

Rilievo del bene oggetto di stima

in scala 1:100;

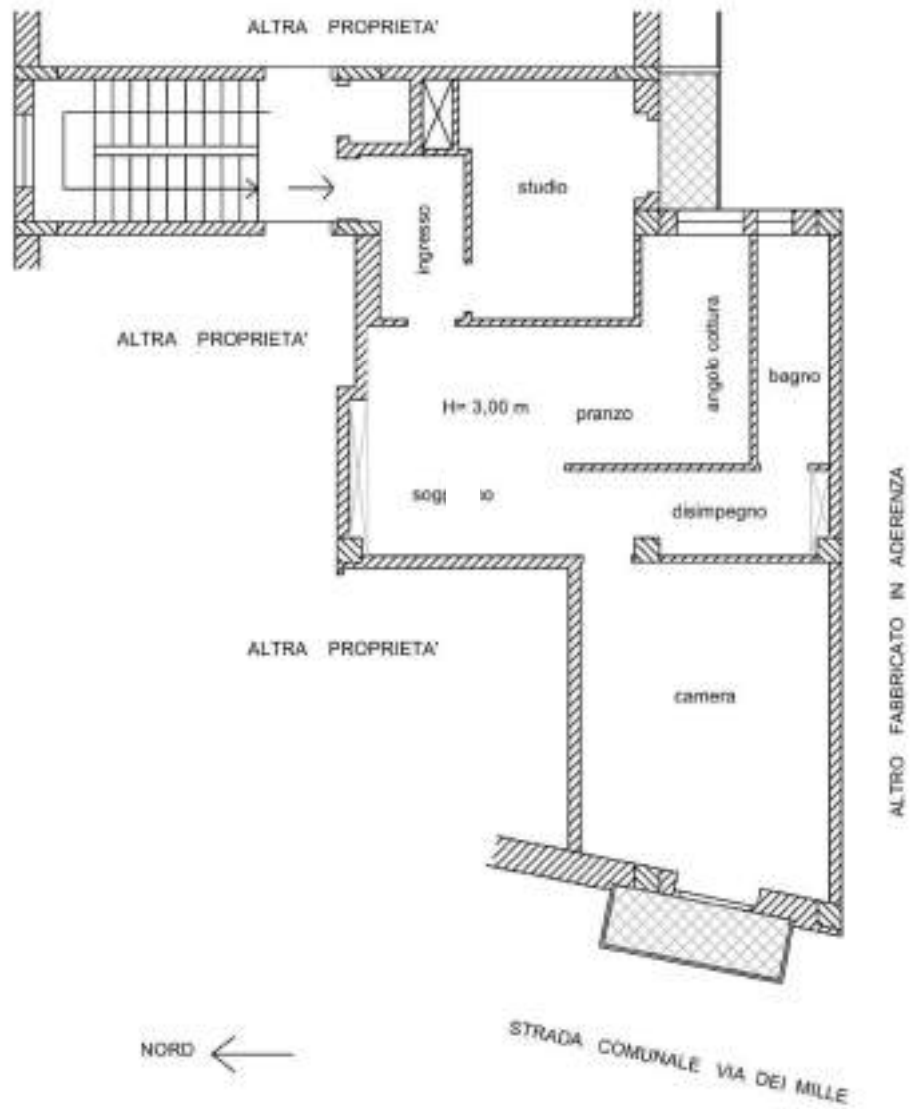
- **Pianta Piano Terzo (appartamento, Foglio 7 P.IIa N. 621 Sub. 16)**



PIANTA PIANO TERZO

Foglio 7 P.la 621 Sub. 16

SCALA 1: 100



ALLEGATO

“1”

Documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Cosenza (CS)

- **Elaborati grafici relativi al Permesso di Costruzione n. 2 del 14.01.1959
per la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni da erigersi in
via torrealta;**

- **Certificato di abitabilità**



4

'La Grema'
studio tecnico

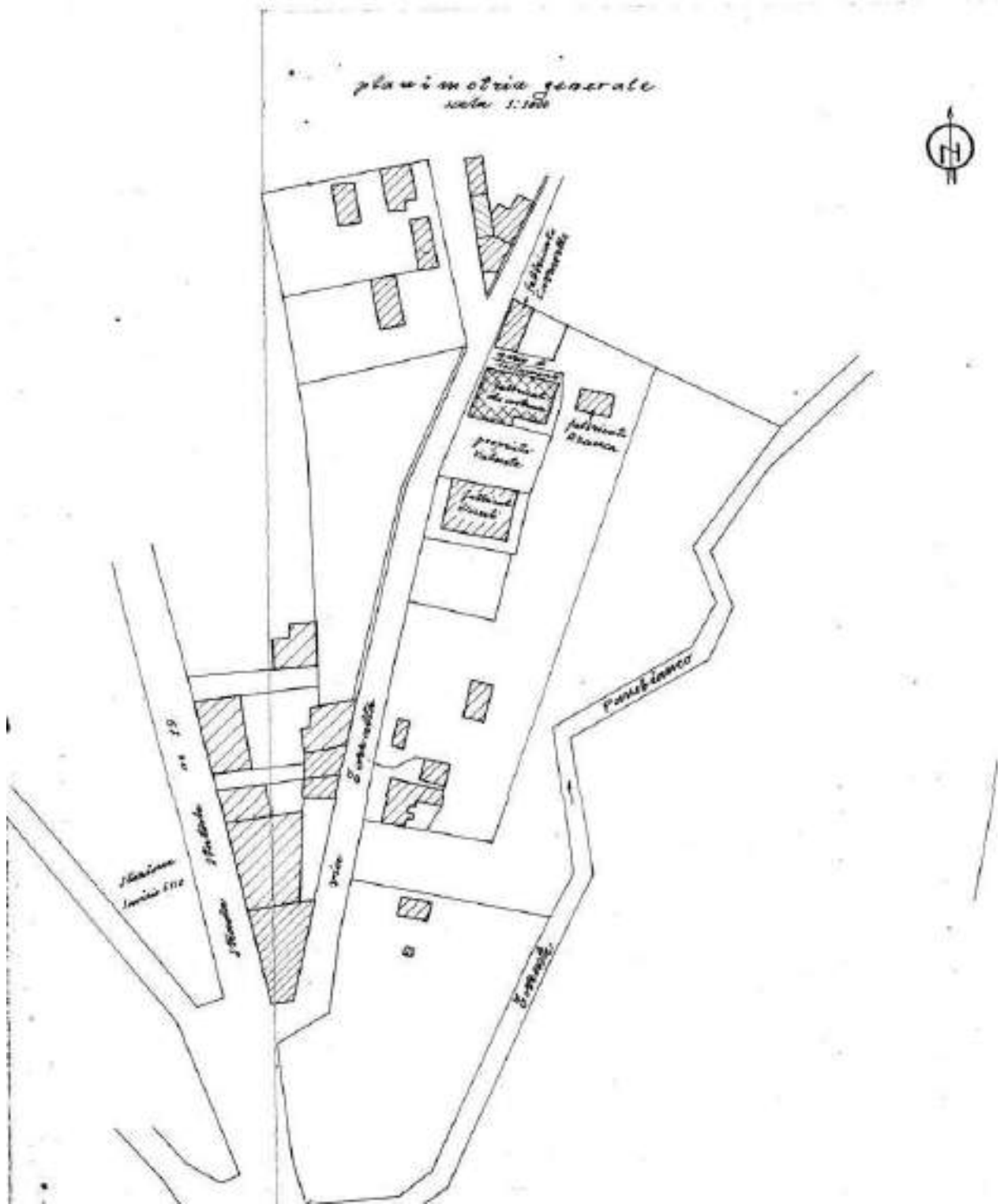


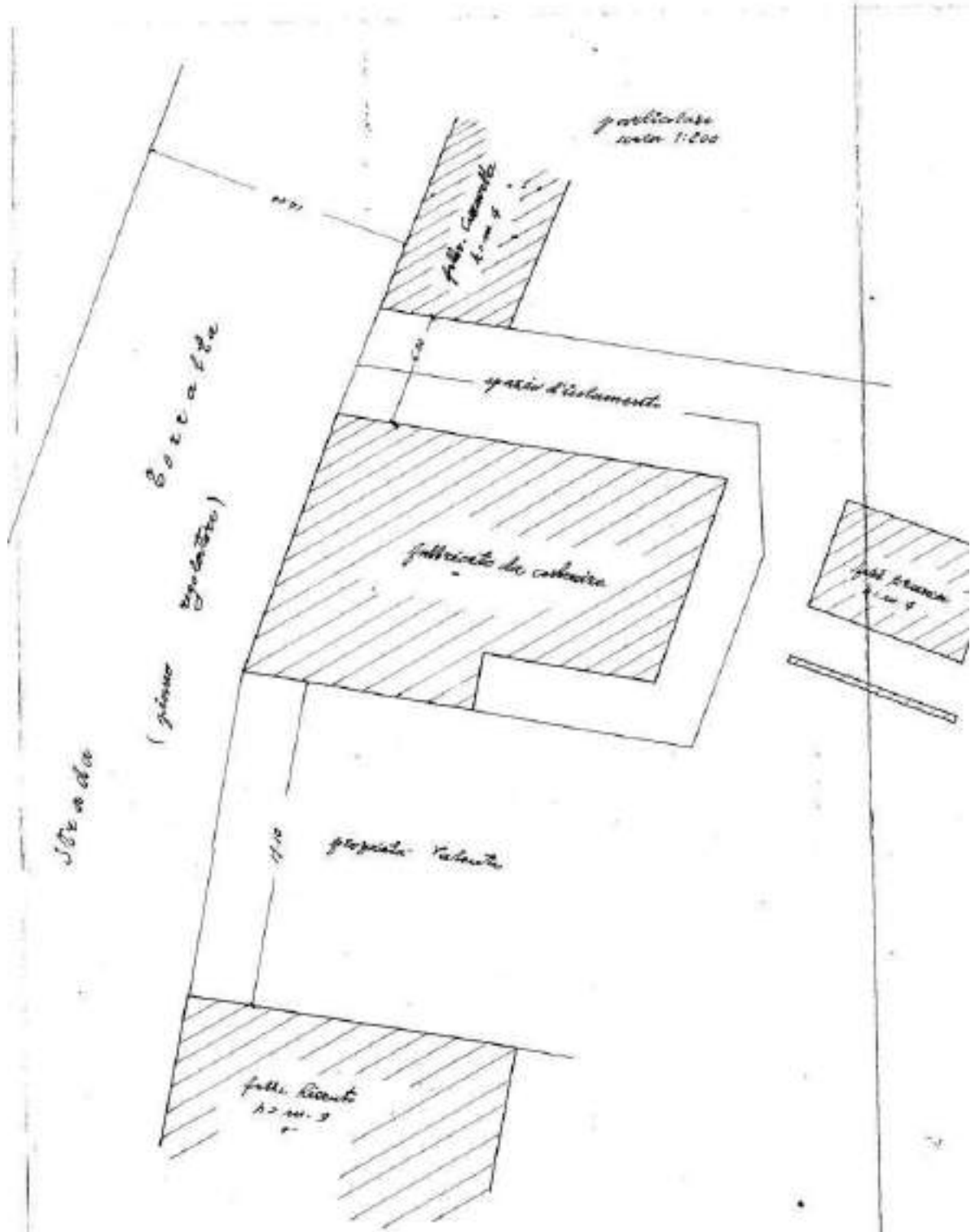
fabbricato per cività abitativa
da eseguirsi in via Lorcatta
da Signori Lucanto Battista e Nappollo Giuseppe

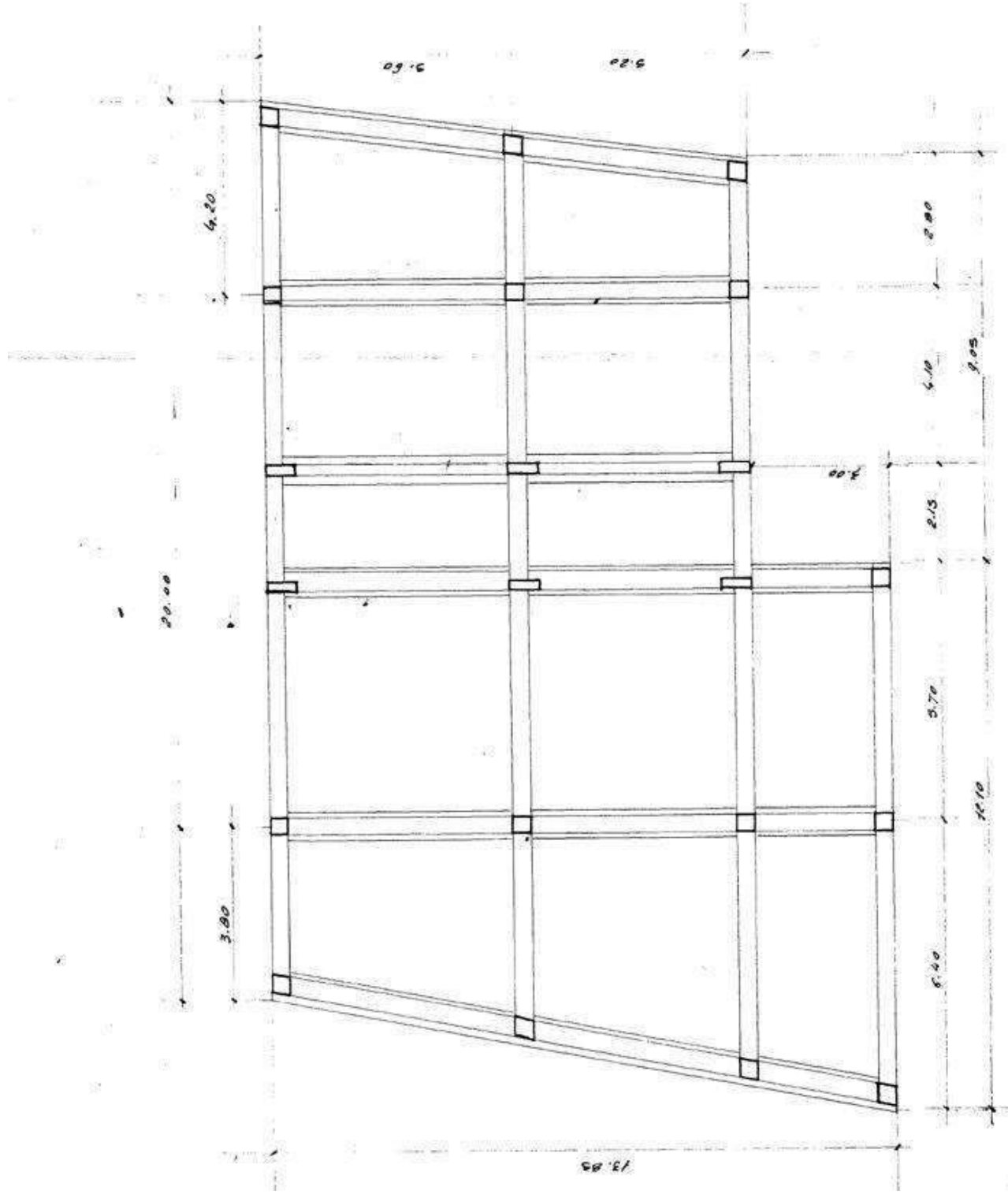
scala 1:100

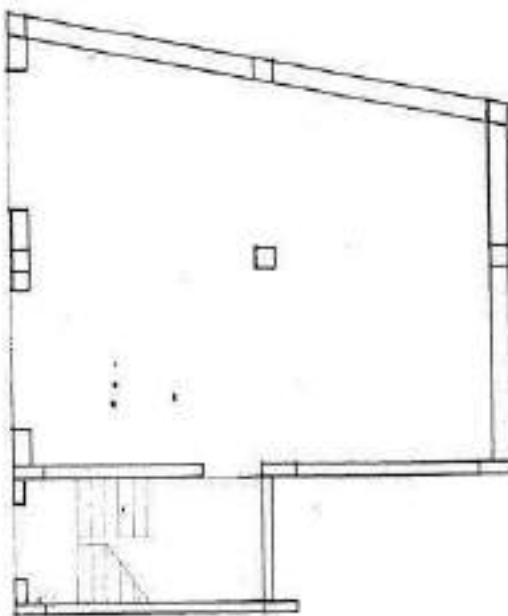
Caserta, li 21/10/1950

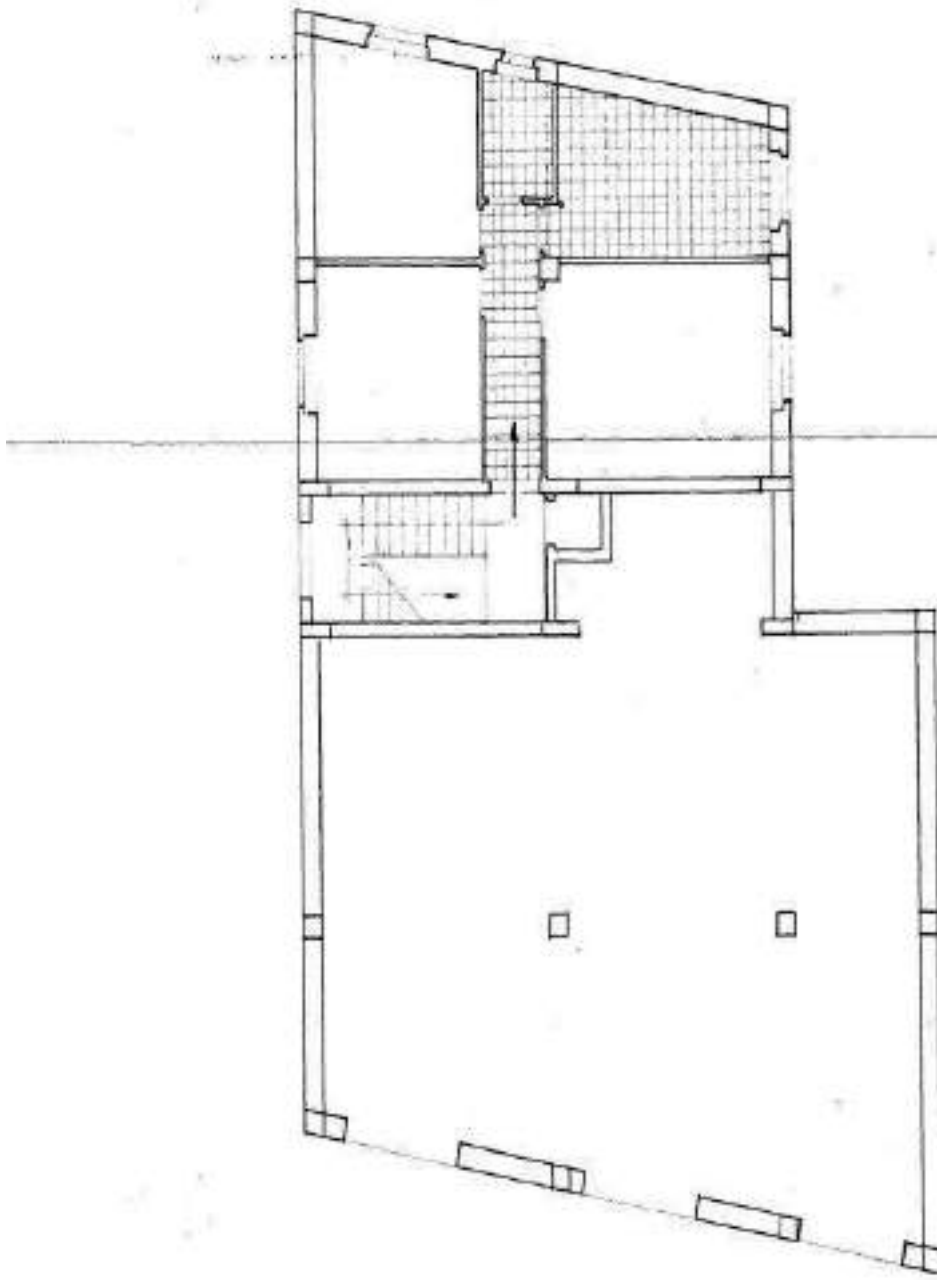
Il progettista



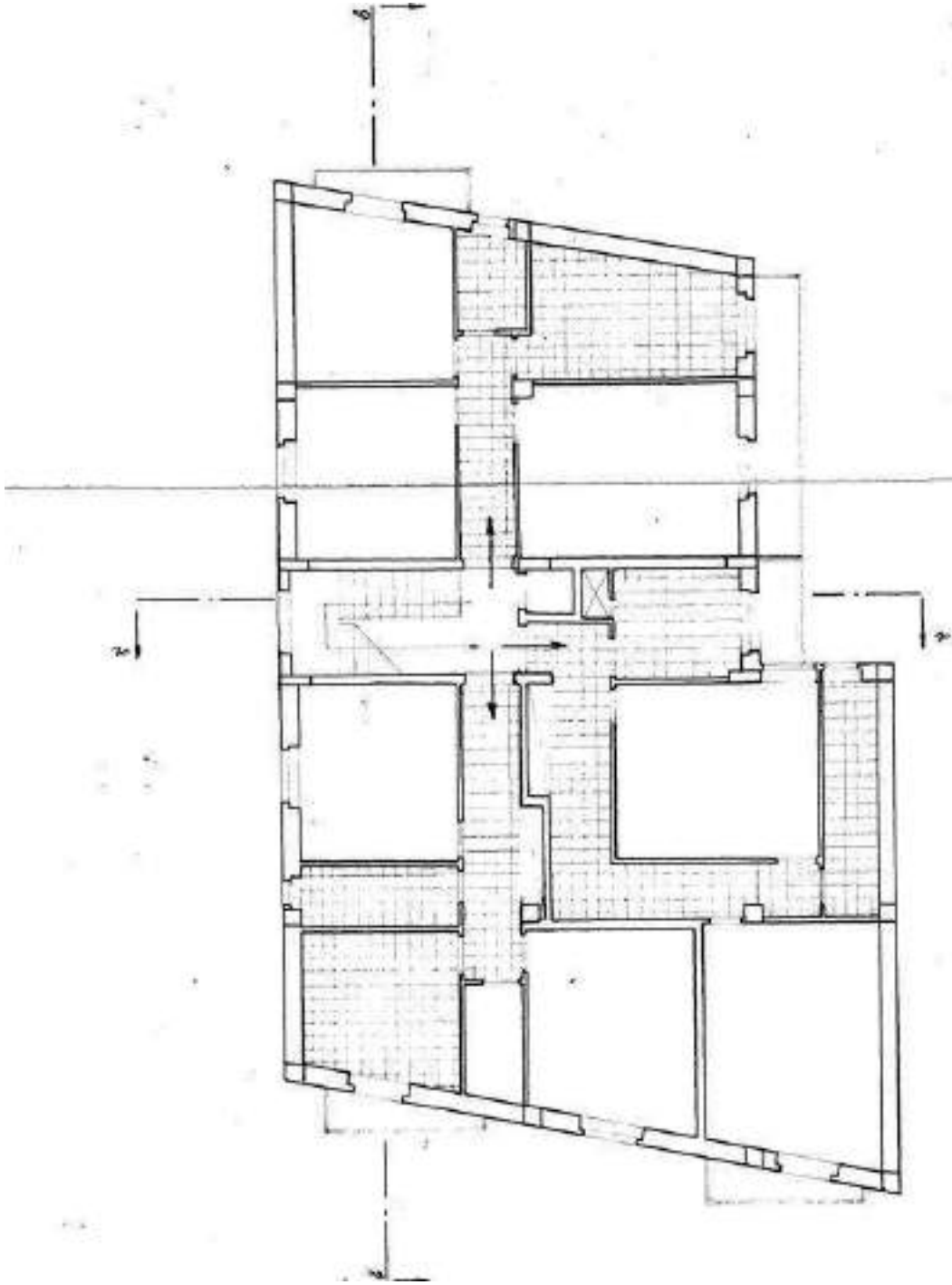


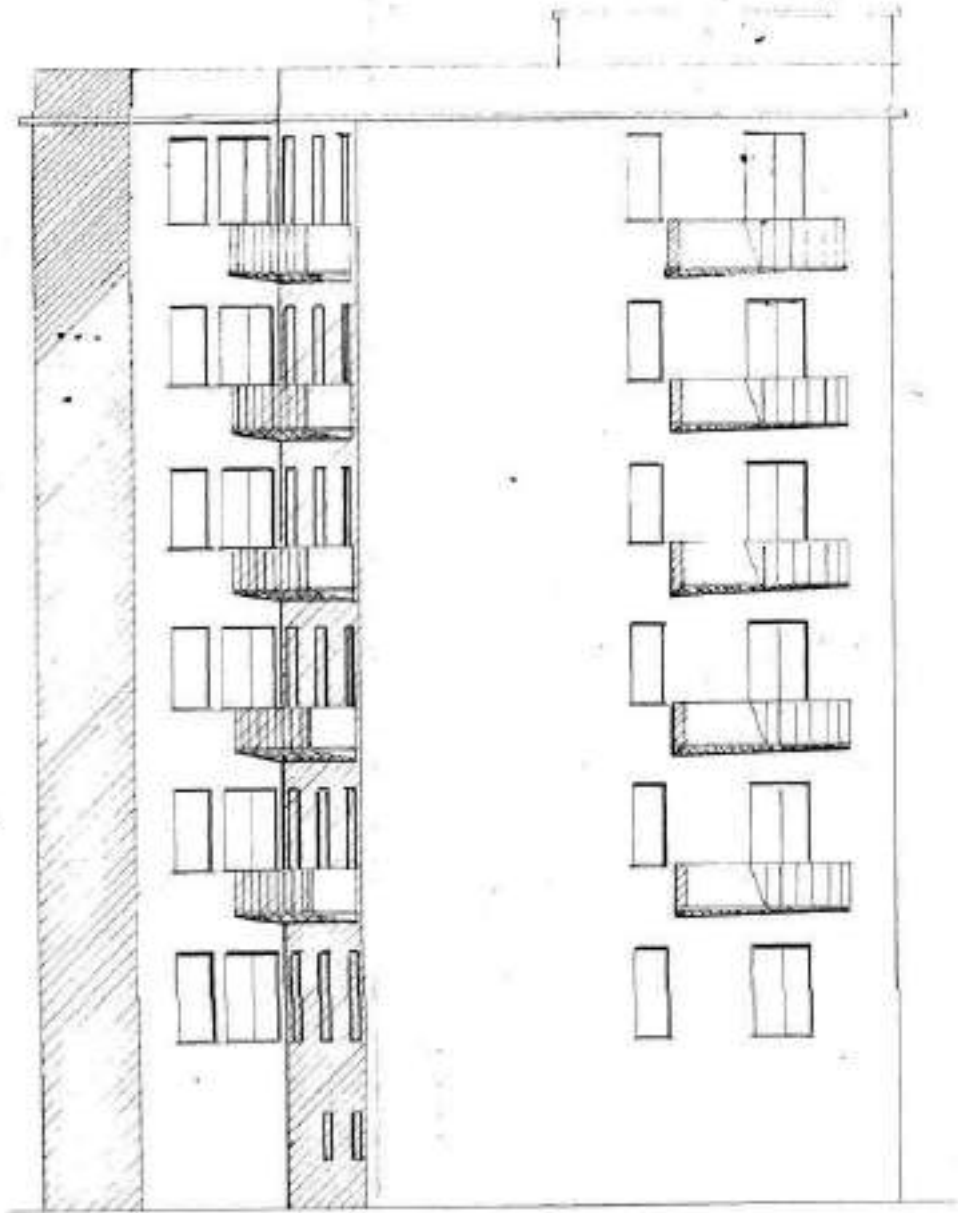






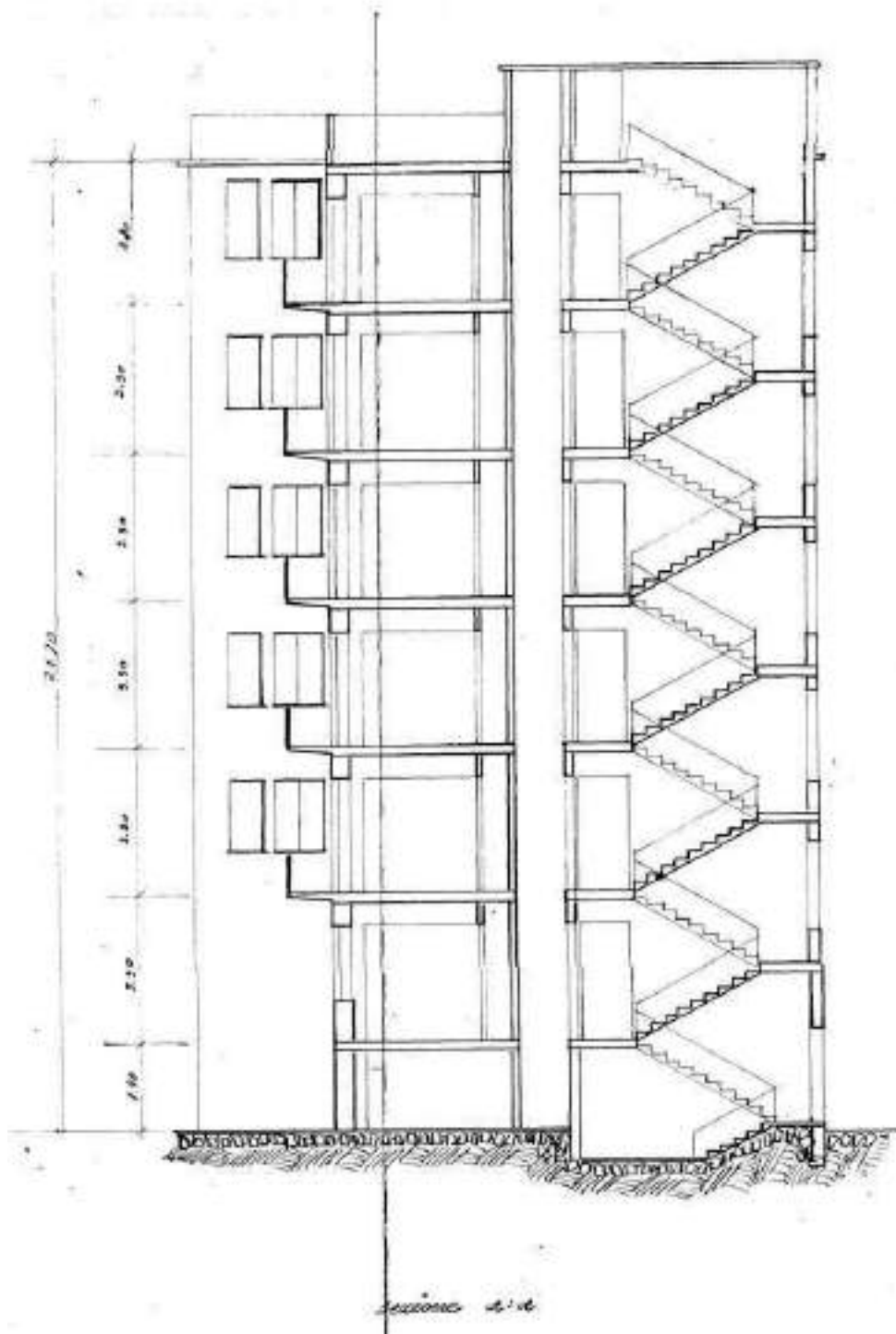
ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11403bbdb25b2b6719f5e81cc53a1302

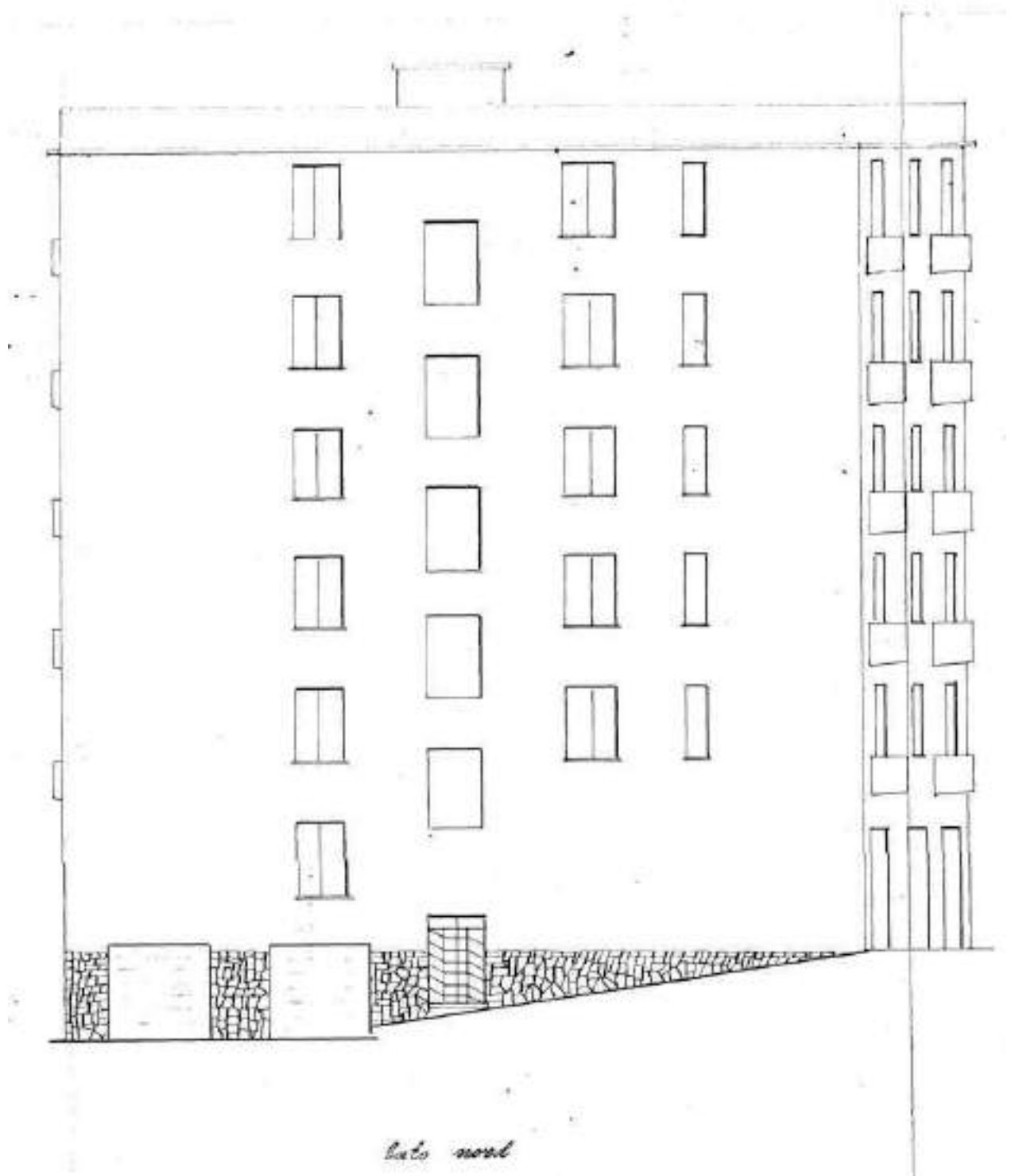


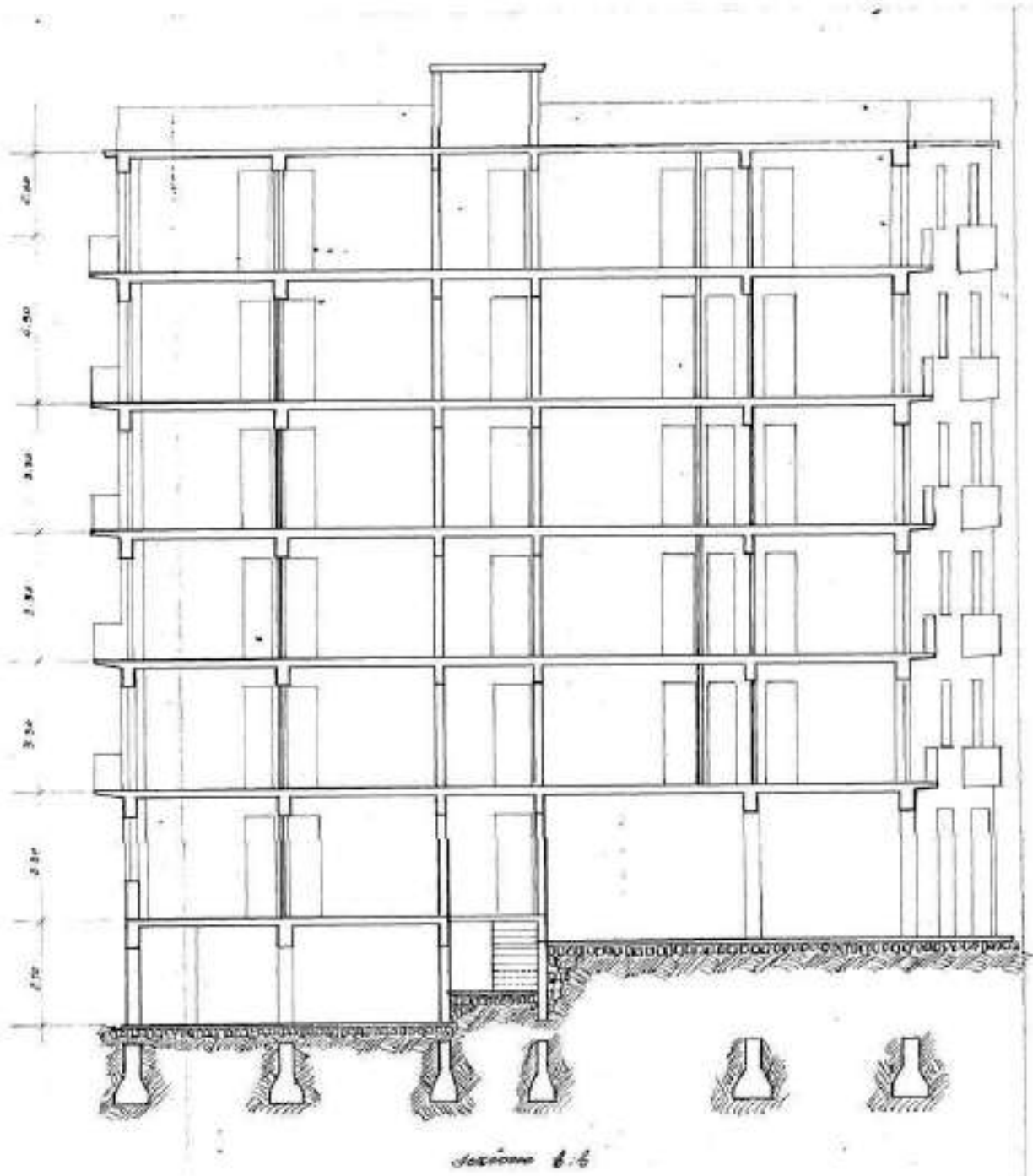


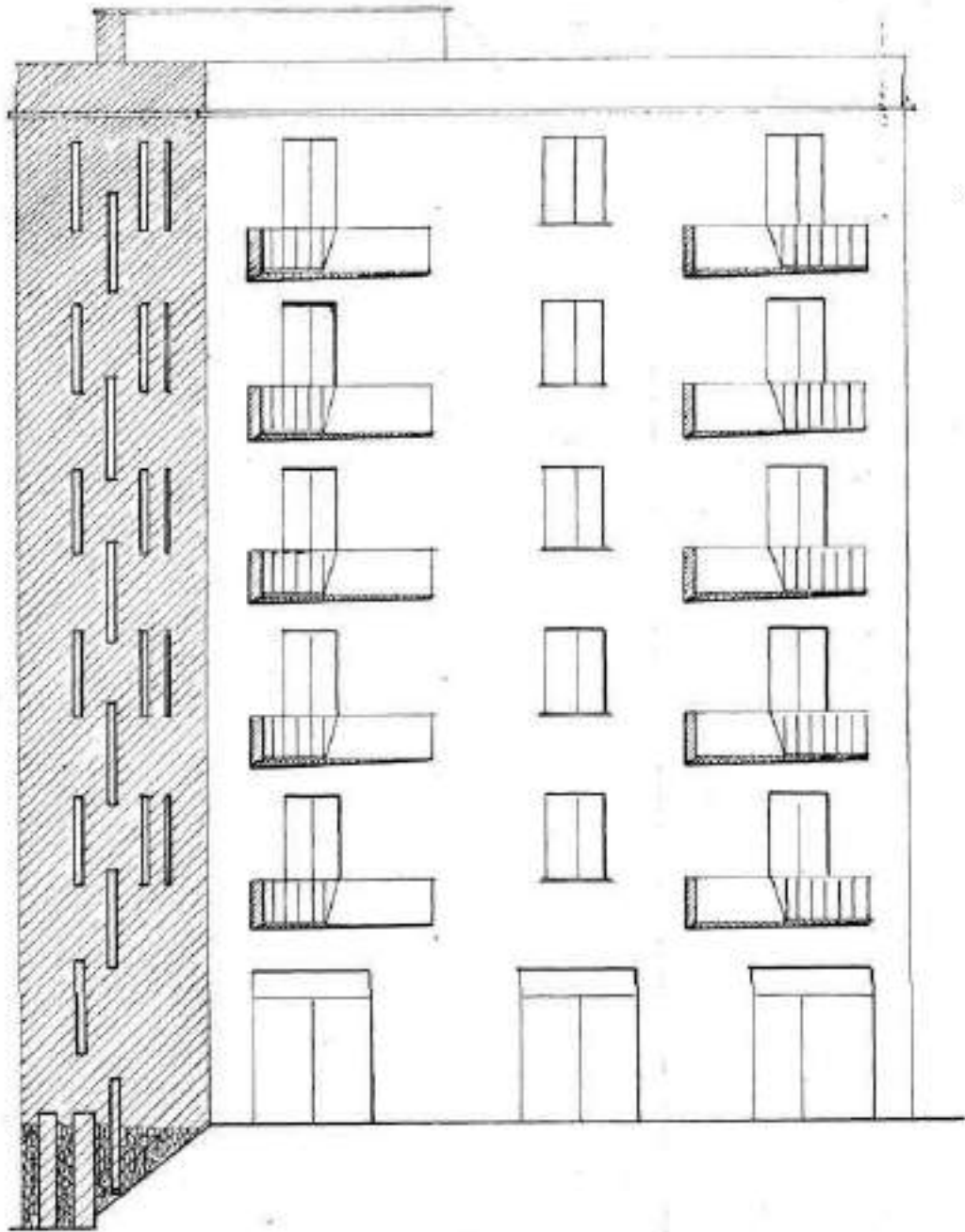
Lato est











lato ovest



CITTA' DI COSENZA

IL SINDACO

Vista la domanda in data 9.6.1960, presentata dalla
Ditta Lucanto Battista e D'Ippolito Giuseppe, tenden-
te ad ottenere la dichiarazione di abitabilità di
una nuova casa costruita per uso di abitazione civile
in contrada Terralta n.46 M.di questo Comune;

Visto l'art.221 del T.U. leggi sanitarie 27.7.1934,
n.1265;

Vista la deliberazione n.30 della Giunta Comunale in
data 9.5.1957 e la deliberazione consiliare n.15 del
21.5.1957;

Vista la disposizione di giunta del 6 giugno 1962
n.857;

Visto la bolletta dell'Ufficio del "registro del I.C.
I.1961 n.4254 di L.23.000 comprovante il pagamento
~~Al pagamento~~ della tassa di concessione governativa;

Visto il nulla osta del Comune Vigili del Fuoco in
data 28.9.1960 n.2674 di pret.;

Visto che il progetto è stato approvato dalla Commis-
sione Edilizia Comunale addi 19.12.1958;

Che il permesso di costruzione è stato rilasciato
il 14.1.1959 n.2;

Visto il verbale d'ispezione in data 23.1.1962 dello
Ufficio di Igiene e Sanità;

DICHIARA E CERTIFICA

che la casa di nuova costruzione sita in contrada
Terralta n.46/M di questo Comune, di proprietà della
Ditta Lucante e D'Ippolite composta come segue:

Numero otto vani a piano terra con ^{tre} tre magazzini con
tre porte a n. cinque box; Numero ^{appartamenti} uno al piano rialza-
to ~~con numero uno~~ composto da numero tre vani, corridoio,
cucina e bagno; =

Numero tre appartamenti al primo piano di cui numero
due composti rispettivamente da tre vani, corridoio, ~~cucina e bagno~~
cucina e bagno e n. uno composto da un vano, corridoio,
cucina, bagno e ripostiglio; Numero tre appartamenti
al secondo piano di cui numero uno composto da tre
vani, corridoio, cucina e bagno e numero due composti
rispettivamente di due vani, corridoio, cucina, bagno
e il ripostiglio per un solo appartamento; Numero
tre appartamenti al terzo piano di cui numero uno
composto da tre vani, corridoio, cucina e bagno e nu-
mero due composti rispettivamente da due vani, corri-
doio, cucina, bagno e un ripostiglio per un solo appa-
tamento; = Numero tre appartamenti al quarto piano
di cui numero uno composto da tre vani, corridoio,
cucina e bagno e numero due composti rispettivamen-
te da due vani, corridoio, cucina e bagno e un riposti-
glio per un solo appartamento; = Numero tre apparta-

menti al quinto piano di cui numero due composti ris-
pettivamente da tre vani, corridoio, cucina e bagno ed un riposto
un ripostiglio per un solo appartamento e numero uno
composto da un vano, corridoio, cucina, bagno e ripostig-
lio;=

E' ABITABILE DAL 10 GENNAIO 1961

Genova, li 20 giugno 1962

IL SINDACO



STRALCIO PRG





Visualizza Normativa

B2 (Aree edificate intensive)

art.11 - Zone B2

Le zone B2 riguardano aree intensive edificate prevalentemente tra gli anni quaranta e settanta, su impianto urbano scarsamente pianificato ma abbastanza consolidato, incentrate su piazza Fera e piazza Europa e le loro aree circostanti. Il tutto come da elaborati grafici.

Vi prevalgono le destinazioni d'uso residenziali, commerciali e miste.

In adiacenza, numerose aree sono utilizzate per attrezzature pubbliche e servizi.

Obiettivo fondamentale del P.R.G. è il raggiungimento di una maggiore omogeneità delle caratteristiche di assetto planivolumetrico e architettonico.

All'attuazione del P.R.G. 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 planivolumetrico di dettaglio in cui siano evidenziati:
 - la consistenza planivolumetrica degli edifici esistenti e/o previsti, le destinazioni d'uso, le relative aree di pertinenza esistenti e 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;
 - lubicazione 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. Per intervento diretto nel caso di lotti interclusi.

Attraverso la realizzazione del P.U.R. è consentita la demolizione degli edifici esistenti, purché nella nuova edificazione non si superi l'indice fondiario di 6,00 mc./mq.

Nei casi di edificazione su terreni liberi si applica l'indice fondiario di mc. 4,00/mq.

Non sono edificabili i lotti di dimensione inferiore a mq. 600.

Il rapporto di copertura massimo, riferito alla superficie fondiaria del lotto, è, in linea orientativa, pari al 50%.

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

Dal punto di vista tipologico dovranno adottarsi edifici in linea oppure a blocco (contigui o isolati), organizzati ordinatamente rispetto agli allineamenti della rete viaria e dell'edificazione esistente.

Sono vietate le costruzioni accessorie.

Le destinazioni d'uso ammesse sono: residenza, piccoli uffici e studi professionali, negozi e laboratori, attività culturali e ricreative, autonimesse.

Sono realizzabili con intervento diretto:

- gli interventi di ripristino parziale dei fabbricati che non comportino aumento della volumetrie e delle superfici utili;
- gli interventi di nuova edificazione che non superino l'indice fondiario di mc. 4,00/mq..

Nel caso di lotti che abbiano sui confini edifici a pareti cieche è prescritta la costruzione in aderenza anche in deroga al rapporto massimo di copertura ed alle distanze prescritte dai confini.

È vietato il frazionamento dei lotti esistenti.

Sono realizzabili con intervento diretto:

- gli interventi di ripristino parziale dei fabbricati che non comportino aumento della volumetrie e delle superfici utili;
- gli interventi di nuova edificazione che non superino l'indice fondiario di mc. 4,00/mq..

Nel caso di lotti che abbiano sui confini edifici a pareti cieche è prescritta la costruzione in aderenza anche in deroga al rapporto massimo di copertura ed alle distanze prescritte dai confini.

È vietato il frazionamento dei lotti esistenti.

Prescrizione introdotta dal Decreto del Presidente della Regione n.856 del 19/12/1995: nelle zone di tipo "B" l'applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiaria superiore a 3 mc/mq potrà utilizzarsi solo previo Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica ai sensi dell'art.41 quinquies della Legge Urbanistica.

art.30 - Standard urbanistici minimi

All'interno del territorio Comunale deve essere garantita la disponibilità di adeguati spazi per lo svolgimento delle attività di preminente interesse pubblico.

Non meno di:

- mq. 15/ab. per verde pubblico (in zone F1)
- mq. 4/ab. per attrezzature sportive e ricreative (in zone F2)
- mq. 6/ab. per attrezzature scolastiche (in zone F3)
- mq. 6/ab. per attrezzature pubbliche varie e servizi (in zone F3)
- mq. 3/ab. per parcheggi pubblici (in zone F5 e altre)

- mq. 34/sb. standard minimo.

art.32 - Parcheggi privati

In tutte le nuove costruzioni di carattere residenziale e misto delle Zone B e C, debbono essere realizzati spazi interrati, non conteggiabili ai fini dell'edificabilità, da destinare a parcheggi privati di pertinenza delle singole unità immobiliari in ragione di 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione.

Sono esonerati da tale obbligo gli edifici monofamiliari.

Nel caso di edifici monofamiliari a schiera, debbono essere chiaramente individuati spazi funzionalmente idonei al parcheggio privato in misura non inferiore ad un posto macchina ogni due abitanti.

Nelle Zone F3 almeno il 5% delle aree deve essere riservato a parcheggio per uso del personale. Debbono, inoltre, essere realizzati altri spazi interrati di parcheggi, pari ad almeno 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione. Tali parcheggi sono di stretta pertinenza delle singole unità mobiliari e non sono computabili ai fini dell'edificabilità.

Nelle Zone D1, D2 ed F4 (con esclusione delle aree carcerarie e cimiteriali) debbono essere riservati spazi di parcheggio privato, ad uso degli utenti interni, in ragione della effettiva necessità.

Eventuali posti macchina realizzati nei locali interrati e seminterrati degli edifici monofamiliari isolati ed a schiera non vengono conteggiati ai fini dell'edificabilità.

La realizzazione di parcheggi privati nel sottosuolo di edifici esistenti (di stretta pertinenza delle singole unità mobiliari) è soggetta al parere preventivo della Commissione Edilizia ed all'autorizzazione del Sindaco.

Tale realizzazione è vietata nelle Zone A per motivi di carattere ambientale, a meno di specifica previsione in seno di Piano Particolareggiato.

art.34 - Sistemazioni esterne e completamenti dei fabbricati

Ogni progetto presentato al Comune deve essere corredato da accurato studio delle sistemazioni esterne: pavimentazioni, opere di arredo, alberature, zone a prato ed a giardino (vedi anche artt. 35 e 36).

Dovranno essere rispettate le alberature di alto fusto esistenti avendo cura di non compromettere gli apparati radicali.

Le eventuali proposte di abbattimento di alberature di alto fusto, strettamente necessarie per la realizzazione delle opere, dovranno essere valutate dal Sindaco caso per caso; il permesso di abbattimento verrà notificato come allegato alla Concessione Edilizia.

Per l'abbattimento di alberature di alto fusto deve essere sempre richiesta l'autorizzazione del Sindaco.

Per quanto attiene alle coperture dei fabbricati sono da preferirsi le coperture a tetto, a falde semplici, con inclinazione di circa 30°. È vietata la realizzazione di mansarde. Gli spazi sottotetto non sono utilizzabili per usi abitativi, a meno di locali di servizio (cucine, bagni, ripostigli) tranne per quanto stabilito dal R.E.C.

Per quanto attiene agli esterni dei fabbricati sono da preferirsi le finiture ad intonaco ed in materiali lapidei, nonché l'uso del vetro e dei metalli.

Per la colorazione delle superfici ad intonaco sono da preferirsi i colori tenui: grigio chiaro, grigio rosato, grigio verde, terra di Siena naturale e simili.

I fabbricati debbono risultare sempre protetti perimetralmente da marciapiedi e intercedimenti.

Particolare attenzione deve essere riservata alla protezione delle murature dall'umidità ascendente e discendente.

art.35 - Nuovi impianti arborei

Per la realizzazione di nuovi impianti arborei e per il miglioramento di quelli esistenti, dovrà essere data preferenza alle associazioni vegetali originarie dei luoghi ed a quelle sicuramente acclimatate, con particolare attenzione alle caratteristiche specifiche del terreno.

Per la realizzazione di filari arborei in zone urbane si raccomanda l'uso di carpini, frassini, platani, cipressi, farnie, tigli.

Nelle aree adiacenti ai corsi dei fiumi e dei torrenti si raccomanda l'uso di farnie, frassini, salici, olmi, pioppi bianchi e neri, tamerici, arbusti, lentischi, ginepri e di ogni altra essenza idonea all'ambiente fluviale.

Le fasce di verde parafiume a tratti di viabilità urbana ed extra urbana, presenti negli elaborati grafici di P.R.G., rappresentano percorsi pedonali con filari di alberature di alto fusto.

art.37 - Aree sottoposte a vincoli speciali

In tutte le aree sottoposte a vincolo storico, archeologico, monumentale è necessario acquisire, a fini edificatori, il parere preventivo della competente Soprintendenza.

Nelle aree agricole sottoposte a vincolo idrogeologico è vietata ogni edificazione, a meno di eventuali possibilità di deroghe.

Nelle aree sottoposte a vincolo cimiteriale sono consentiti solo gli interventi edilizi strettamente funzionali all'uso; nelle adiacenti aree di rispetto è vietato, a norma di legge, qualsiasi tipo di edificazione (vedi art. 28).

In tutte le aree extra urbane devono essere rispettati i distacchi dalla viabilità carrabile imposte dalle norme nazionali e regionali. Sono aree extra urbane tutte quelle non comprese in zone A - B - C - D - F o strettamente adiacenti alle medesime.

In tutte le aree extra urbane deve essere rispettato il distacco della edificazione di m. 150 dalle sponde dei fiumi e dai torrenti, in armonia con le prescrizioni della legge nr. 431/85. In armonia con le prescrizioni della medesima legge, vanno salvaguardate dall'edificazione le aree boschive.

Le prescrizioni di legge inerenti la tutela antisismica prevalgono su qualsiasi altra prescrizione.

In relazione allo studio geologico allegato al presente piano, si prescrive quanto segue:

- a. in aree del centro edificato è fatto obbligo di accompagnare ogni progetto edilizio (di nuova edificazione o di ristrutturazione integrale) con studio geologico-geotecnico di dettaglio inerente le caratteristiche fisico meccaniche del suolo e l'eventuale influenza del nuovo manufatto sull'edificazione circostante;
- b. in aree di possibile nuova urbanizzazione è fatto obbligo di accompagnare il progetto urbanistico esecutivo (Piano Particolareggiato, di lottizzazione o simile) con studio geologico-geotecnico dell'area in oggetto e di adattare le strutture edilizie alla natura ed alla morfologia dei terreni, prevedendo anche sistemi di fondazione adeguati alla fattibilità reale;
- c. in aree appartenenti a versanti con fenomeni di instabilità è fatto obbligo di accompagnare il progetto urbanistico con quanto detto al precedente punto B escludendo dall'edificazione le aree nelle quali il movimento franoso è accertato.
- d. in aree di piana alluvionale inondabili per deflussi di piena straordinaria, ogni progetto edilizio-urbanistico di nuova edificazione o di nuova ristrutturazione deve essere accompagnato da studio idrogeologico-idraulico e, se necessario, da adeguate opere di sistemazione idraulica, considerando abitabili solo i piani superiori alle sommità degli argini fluviali;
- e. in aree appartenenti al nucleo storico e nelle fasce a ridosso del medesimo è fatto obbligo di accompagnare ogni progetto edilizio con studio geologico-geotecnico di dettaglio inerente le caratteristiche fisico-meccaniche del suolo e l'influenza del manufatto sull'edificazione circostante. Sono esclusi solo gli interventi di manutenzione ordinaria.

Il Piano Particolareggiato del nucleo storico o gli eventuali Piani di recupero debbono essere accompagnati da studio generale di carattere geologico e da prescrizioni specifiche.

Si prescrivono comunque, in via preliminare, solleciti interventi di razionalizzazione del sistema di raccolta e smaltimento delle acque piovane e del sistema fognario, nonché interventi di consolidamento delle parti più ad evidente rischio.

È fatto obbligo di tener conto dei limiti di rispetto delle porzioni più indebolite delle valli fluviali in erosione e di prevedervi interventi di sistemazione idraulico-forestali.



ALLEGATO

“2”

Documentazione catastale Comune di Cosenza CS)

- **Richiesta dati e dichiarazione del Responsabile dell'Ufficio del catasto che non è disponibile in archivio alcuna documentazione catastale relativa all'immobile oggetto di esecuzione immobiliare;**
 - **Visura foglio foglio 7 p.IIa 621 sub. 16;**
 - **Stralcio Catastale.**









Questo documento è stato registrato dall'amministrazione AGE sul registro ufficiale con numero 36330 in data
22.02.2023.

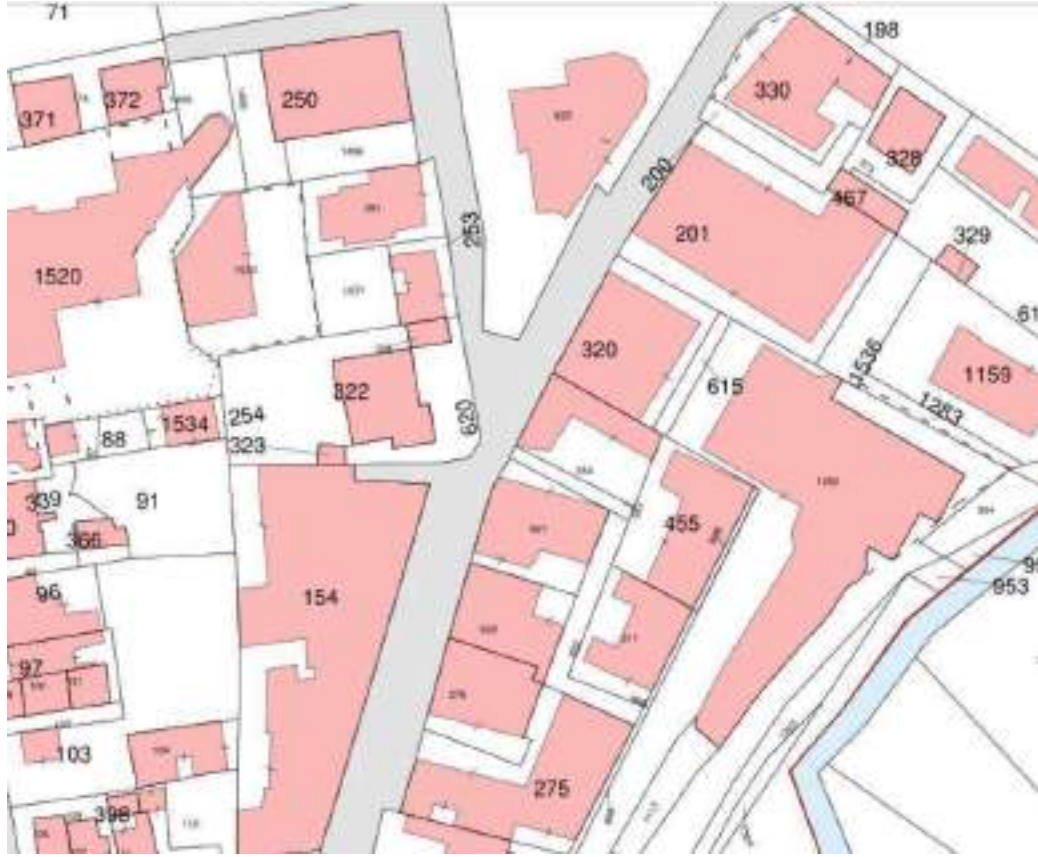












STRALCIO CATASTALE



ALLEGATO

“3”

Copie Ispezioni Ipotecarie (CS)





















ALLEGATO

“5”

Copia titolo di proprietà immobili























ALLEGATO

“6”

**Situazione versamenti spese condominiali fornite
dall'amministratore pro tempore del condominio**



