



PERIZIA DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO .....	1
<b>PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA.....</b>	<b>4</b>
<b>1 DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI .....</b>	<b>7</b>
<b>2 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....</b>	<b>7</b>
2.1 Operazioni Preliminari e sopralluogo.....	7
<b>3. RISPOSTE AI QUESITI .....</b>	<b>9</b>
3.1 Primo Quesito .....	9
3.2 Secondo Quesito .....	10
3.3 Terzo Quesito .....	11
3.4 Quarto Quesito.....	13
3.6 Sesto Quesito .....	20
3.7 Settimo Quesito .....	23
3.8 Ottavo Quesito .....	25
3.9 Nono Quesito.....	28
3.10 Decimo Quesito .....	28
3.11 Undicesimo Quesito .....	29
3.12 Dodicesimo Quesito .....	29
3.13 Tredicesimo Quesito.....	30
3.13bis Tredicesimo Quesito bis .....	30
3.14 Quattordicesimo Quesito .....	30
3.15 Quindicesimo Quesito .....	37
- <u>ALLEGATO N. 1: Elaborati grafici di inquadramento territoriale:</u> 1A)	
Planimetria catastale, 1B) Aerofotogrammetria, 1C) Stralcio Variante PRG (Zona	
P.P. "Casa Circondariale" - B5 (Aree edificate di edilizia economica e popolare)	46
- <u>ALLEGATO N. 2: Rappresentazione grafica da rilievo architettonico effettuato:</u>	
2A)Pianta piano secondo Stato Attuale con calcolo superfici interne; 2B)Pianta	
piano terra con calcolo superfici interne; 2C)Raffronto planimetria autorizzata	
progetto originario e planimetria stato attuale.....	50
- <u>ALLEGATO N. 3: Documentazione Catastale</u> acquisita presso Agenzia del	
Territorio di Cosenza: 3a) Mappa catastale generale; 3b) Planimetria catastale unità	
immobiliare piano secondo e terra ; 3c) Elenco immobili; 3d) Visure catastali. ...	54
- <u>ALLEGATO N. 4: Titolo di Proprietà:</u> 4A) Atto di compravendita del 21.06.2000	
in [REDACTED] rep. n. 89946, trascritto il	
07.07.2000 ai nn. 13804/10229.....	63
- <u>ALLEGATO N. 5: Documentazione urbanistica,</u> 5A) Autorizzazione a costruire	
prot n. 14661 del 27-07-1964 con allegate Relazioni Tecniche e Disegni	

Architettonici; 5B) Contratto di cessione in proprietà alloggio ex Gescal e allegate planimetrie.....	70
- ALLEGATO N. 6: <u>Verbale della visita di sopralluogo del 16-04-2025 con allegato il rilievo metrico.</u> ....	102
- ALLEGATO N.7: <u>Ispezione ipotecaria</u> effettuata presso Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare n. T69677 del 27/08/2025; .....	108
- ALLEGATO N.8: <u>Album fotografico</u> : 1. ORTOFOTOGRAFIA - fabbricato in Cosenza – via Popilia 139 T; 2. RILIEVO FOTOGRAFICO - Esterno e interno fabbricato in Cosenza – via Popilia 139 T.	111

## **OGGETTO: ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 126/2024**

Su istanza di [REDACTED] nei confronti di [REDACTED] (G.E. Dott. Giuseppe Sicilia)

### **PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA**

Il sottoscritto [REDACTED] nato a [REDACTED], C.I.E. n. [REDACTED], C.F. [REDACTED], P. IVA. [REDACTED] iscritto [REDACTED] della Provincia di [REDACTED] n. d'ordine [REDACTED], domiciliato in [REDACTED] [REDACTED] tel. [REDACTED].

### **AVENDO RICEVUTO**

In data 21-01-2025, nomina di esperto estimatore come Consulente Tecnico di Ufficio dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Cosenza Dott. Giuseppe Sicilia, relativamente all'istanza di cui all'oggetto, con la precisazione di procedere alla stima degli immobili pignorati

### **SI ATTENEVA**

Scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per la attività di esperto per le stime immobiliari apprestandosi a dare risposta ai quesiti formulati:

**Quesito 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 oggetto 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 rispondendo ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;*

**Quesito 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);*

**Quesito 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'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta;*

**Quesito 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 a1 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;

**Quesito 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;

**Quesito 6)** rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale limitandosi a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;

**Quesito 7)** indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

**Quesito 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 6 giugno del 2001, n° 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di eventuali 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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n° 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno del 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

**Quesito 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;

**Quesito 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;

**Quesito 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 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;

**Quesito 12)** ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

**Quesito 13)** indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di 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 censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

**Quesito 13bis)** indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia 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;

**Quesito 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 la 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.

**Quesito 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.

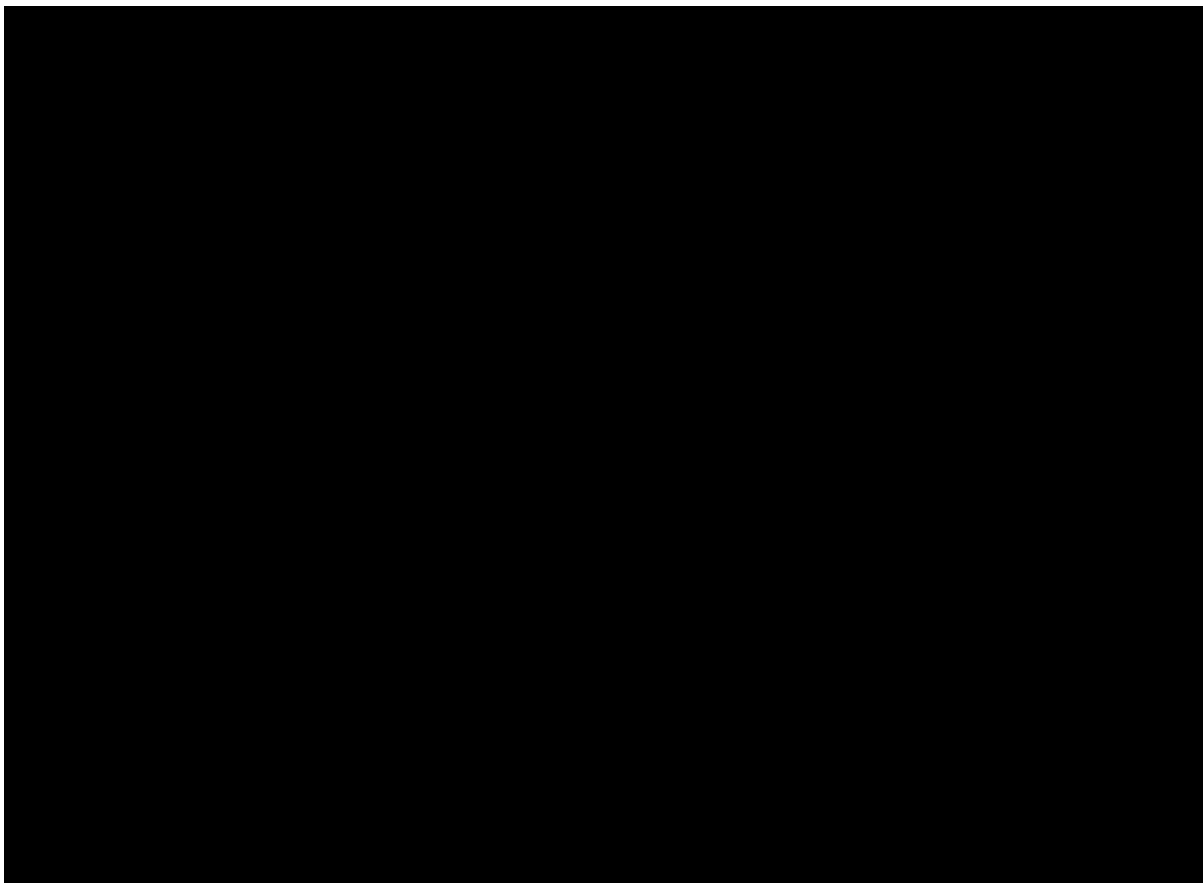
Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14).

## **1 DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Ciò doverosamente premesso l'esperto, successivamente al conferimento dell'incarico

### **ACQUISIVA**

ed analizzava la seguente documentazione riportata nel fascicolo telematico inerente la vertenza in oggetto. Il fascicolo conteneva:



## **2 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

### ***2.1 Operazioni Preliminari e sopralluogo***

Le operazioni peritali sono state effettuate, dopo la comunicazione d'avviso, mediante sopralluogo avvenuto in data 16-04-2025, a partire dalle ore 16:00, presso l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, relativa al fabbricato sito nel comune di Cosenza via Popilia n° 139 T al piano secondo oltre la cantina al piano terra.

Al sopralluogo, (si veda allegato n. 7), erano presenti: [REDACTED] nominato custode, [REDACTED] nominato Consulente Tecnico d'Ufficio e il [REDACTED] (debitore esecutato) oltreché, [REDACTED].

Le operazioni peritali hanno riguardato l'unità immobiliare situata al piano secondo del fabbricato sito nel comune di Cosenza via Popilia n° 139 T e, durante il sopralluogo, ho preso conoscenza dello stato dei luoghi, ho verificato la consistenza dell'unità immobiliare in oggetto, effettuando le operazioni di misurazione e successivamente il rilievo fotografico.

E' emerso che, allo stato attuale, l'unità immobiliare situata al piano secondo, è occupata dai [REDACTED]. Il debitore esecutato [REDACTED], riferisce la presenza nella zona bagno di infiltrazioni provenienti dalla colonna montante e, successivamente, trasmette preventivo per la risoluzione delle problematiche evidenziate.

Le operazioni peritali si sono concluse alle ore 18:30 circa dello stesso giorno e i sigg.ri presenti, si sono dichiarati disponibili a fornire eventuali altre informazioni necessarie.

Oltre al sopralluogo sulle unità immobiliari, sono stati eseguiti gli accertamenti e le verifiche necessarie per poter svolgere il mandato, con ricerche effettuate presso i seguenti uffici:

- Agenzia delle Entrate – Ufficio del territorio di Cosenza – Servizi Catastali;
- Agenzia delle Entrate – Ufficio del territorio di Cosenza – Servizio Pubblicità Immobiliare (Ex Conservatoria dei Registri Immobiliari);
- Archivio Notarile Distrettuale di Cosenza;
- Uffici comune di Cosenza
- Aterp Calabria.

### 3. RISPOSTE AI QUESITI

Avendo, quindi, acquisito gli elementi necessari, il sottoscritto CTU si apprestava a dare risposta ai quesiti formulati:

#### **3.1 Primo Quesito**

**Quesito n°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 oggetto 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 rispondendo ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;**

Nel verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. ho esaminato gli atti della procedura e eseguito ogni altra operazione ritenuta necessaria. Nella procedura in corso, il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva, del [REDACTED] (riportata nel fascicolo inerente la vertenza in oggetto), attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari effettuate [REDACTED] a favore ed a carico del pignorato e dei suoi danti causa (Il comma art.567 c.p.c. – L. 03.08.1998 n.302) riportata nel fascicolo inerente la vertenza in oggetto.

Espletati gli opportuni accertamenti presso:

- Agenzia delle Entrate – Ufficio del territorio di Cosenza – Servizi Catastali;
- Agenzia delle Entrate – Ufficio del territorio di Cosenza – Servizio Pubblicità Immobiliare (Ex Conservatoria dei Registri Immobiliari);
- Archivio Notarile Distrettuale di Cosenza;
- Aterp Calabria;

- Uffici comune di Cosenza;

è stato possibile verificare la documentazione catastale , i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative al bene pignorato (effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento), analizzare la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale del Notaio Dott. Maurizio Lunetta, verificare le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, controllare la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato. Dalle risultanze ottenute, è emerso che sussistono le condizioni per poter procedere alla redazione della perizia.

### **3.2 Secondo Quesito**

**Quesito n° 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);**

Dalle ricerche effettuate presso Agenzia delle Entrate – Ufficio del territorio di Cosenza – Servizio Pubblicità Immobiliare (Ex Conservatoria dei Registri Immobiliari), mediante Ispezione n. T69677 del 27/08/2025, è emerso che l'unità immobiliare situata al piano secondo e terra del fabbricato in Cosenza, via Popilia n° 139 T riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Cosenza, Foglio 9, Particella 11, Subalterno 42 è stata sottoposta alle seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli (allegato n. 7), che si elencano in ordine cronologico:

Ispezione Ipotecaria Direzione Provinciale di COSENZA Ufficio provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Ispezione n. T69677 del 27/08/2025

Dati della richiesta

Immobile : Comune di COSENZA (CS)  
 Tipo catasto : Fabbricati  
 Foglio : 9 - Particella 11 - Subalterno 42  
 Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 18/12/1990 al 27/08/2025

Elenco immobili

Comune di COSENZA (CS) Catasto Fabbricati  
 1. Sezione urbana Foglio 0009 Particella 00011

Elenco sintetico delle formalità:

1. ISCRIZIONE del 14/06/2000 - Registro Particolare 1770 Registro Generale 11817 Pubblico ufficiale [REDAZIONE] Repertorio 89800 del 12/06/2000

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE del 07/07/2000 - Registro Particolare 10229 Registro Generale 13804  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 89946 del 21/06/2000  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE del 24/03/2010 - Registro Particolare 1892 Registro Generale 8707  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 71256/28126 del 18/03/2010  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico
4. ISCRIZIONE del 22/03/2023 - Registro Particolare 504 Registro Generale 9178  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 487 del 07/04/2022  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Nota disponibile in formato elettronico
5. TRASCRIZIONE del 08/08/2024 - Registro Particolare 20646 Registro Generale 24882  
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 2725 del 18/07/2024  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

### **3.3 Terzo Quesito**

**Quesito n°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'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta;**

**[Ricerca presso Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Cosenza – Servizi catastali:](#)**

Per la corretta identificazione del bene sono state richieste, presso Agenzia delle Entrate – Ufficio del territorio di Cosenza – Servizi Catastali: le mappe censuarie, le visure catastali, l'elaborato planimetrico, l'elenco immobili e ogni altro documento utile alla sua identificazione (allegato3). Dalle ricerche effettuate, è emerso che il bene oggetto di pignoramento risulta rappresentato dall'unità immobiliare posta al piano secondo e terra del fabbricato situato nel comune di Cosenza, via Popilia n° 139 T.

E' stato possibile acquisire la planimetria catastale scala 1:200, e le visure catastali. Non è emersa l'esistenza di un elaborato planimetrico. Dalle risultanze catastali, risulta che, il bene oggetto di

pignoramento, è identificato dal foglio di mappa 9 particella 11 sub 42. Per gli ulteriori parametri catastali si fa riferimento all'allegato 3 e a quanto esplicitato in risposta al quesito 6.

### **NOTE E CONFRONTO TRA LA DOCUMENTAZIONE PRESENTE NEI VIGENTI REGISTRI CATASTALI E I RILIEVI EFFETTUATI:**

Dalla restituzione grafica dei rilievi metrici effettuati nella data del 19/06/2024 (come da allegato 2) e quindi dalla sovrapposizione della pianta stato attuale con la planimetria catastale (allegato 3), è emerso che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, posta al piano secondo e terra, non risulta rappresentata correttamente in Catasto per le seguenti motivazioni:

1. Aumento di volumetria in corrispondenza del terrazzo zona soggiorno (come evidenziato planimetria di raffronto tra stato attuale del bene pignorato e planimetria catastale allegato 2)
2. Aumento di volumetria zona cucina derivante da chiusura terrazzo (come evidenziato planimetria di raffronto tra stato attuale del bene pignorato e planimetria catastale allegato 2)
3. Modifiche distribuzione interna (come evidenziato planimetria di raffronto tra stato attuale del bene pignorato e planimetria catastale allegato 2)
4. lievi discostamenti rispetto alle misure riportate in catasto e agli elaborati di progetto.

Per cui necessiterebbe aggiornamento catastale.

### **Ricerca presso il Settore Urbanistica del Comune di Cosenza:**

Attraverso la ricerca effettuata presso ufficio Urbanistica del Comune di Cosenza e presso Archivio Notarile Distrettuale di Cosenza e in seguito a verifiche effettuate sul sito geoportale Cosenza, risulta che il bene pignorato, sito in via Popilia n° 139 T di questo Comune, riportato in Catasto al foglio di mappa n. 9 particella n. 11, ricade, dal punto di vista urbanistico, in base alla variante al PRG in zona P.P. "Casa Circondariale" - B5 Aree edificate di edilizia economica e popolare come definita dal Piano Particolareggiato "Casa Circondariale" Delibera Approvazione C.C. n.33 del 18/07/2003 - Attualmente regolamentato dall'art.17 della Legge n.1150 del 17/08/1942

Per i parametri urbanistici e le normative di riferimento si fa riferimento all'allegato 5 e alla risposta al settimo quesito.

### **3.4 Quarto Quesito**

**Quesito n°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;**

Dalla documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti presso:

- Agenzia delle Entrate – Ufficio del territorio di Cosenza – Servizi Catastali;
- Agenzia delle Entrate – Ufficio del territorio di Cosenza – Servizio Pubblicità Immobiliare (Ex Conservatoria dei Registri Immobiliari);
- Archivio Notarile Distrettuale di Cosenza;
- Aterp Calabria;
- Uffici comune di Cosenza;

e dal sopralluogo effettuato nel giorno 16/04/2025, con conseguente rilievo architettonico e fotografico realizzato, come da verbali allegati alla presente (allegato 6), ho rilevato che il bene oggetto di pignoramento, è caratterizzato dai seguenti elementi:

#### **a) comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno;**

Il bene pignorato, si riferisce al fabbricato, molto esteso, di edilizia economica e popolare (costituito, allo stato attuale, da quattro livelli, oltre un piano terra), situato nel comune di Cosenza, in via Popilia n° 139 T.

E' rappresentato da un'unità immobiliare con destinazione residenziale, posta al piano secondo (occupata dai [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED])

oltre alla cantina situata al piano terra. L'accesso all' unità immobiliare, è consentito mediante vano scala comune.

L'intero fabbricato è stato costruito a partire dal 1964, come trattato al punto 8.

### **b) caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq.;**

Il fabbricato, esternamente, presenta i caratteri propri dell'edilizia economica e popolare: appare caratterizzato da linee architettoniche semplici e i materiali impiegati, le tecniche utilizzate per la sua realizzazione e le rifiniture risultano di media qualità.

Nel complesso il fabbricato si presenta in sufficiente stato di conservazione ma, sia all'esterno sia all'interno, necessiterebbe di vari interventi di manutenzione. Internamente, l'unità immobiliare appare caratterizzata dall'impiego di materiali e rifiniture di media qualità. Anche gli impianti all'interno dell'unità immobiliare appaiono in sufficiente stato di efficienza.

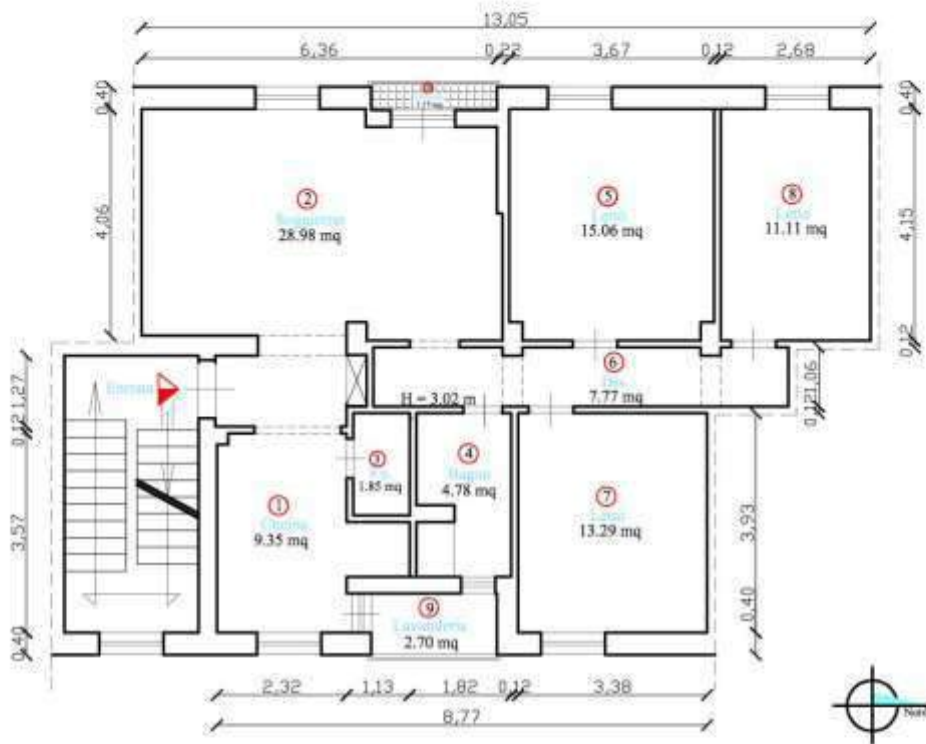
Discreta, appare, la visibilità e la panoramicità del fabbricato.

### **Calcolo superfici**

Attraverso le operazioni di misurazione eseguite nel corso del sopralluogo effettuato nel giorno 16/04/2025 (allegato 6), è stato possibile redigere i rilevati planimetrici .

Risulta, allo stato attuale, presente un appartamento al piano secondo, composto da soggiorno-cucina, tre camere e un bagno e una cantina al piano terra.

La rappresentazione grafica completa ed esauriente dell'immobile con in evidenza la superficie utile, la superficie lorda e il volume si può desumere dall'allegato 2:



### PIANO SECONDO

#### SUPERFICIE UTILE

1	Cucina	9,35 mq
2	Soggiorno	28,98 mq
3	Ripostiglio	1,85 mq
4	Bagno	4,78 mq
5	Letto	15,06 mq
6	Disimpegno	7,77 mq
7	Letto	13,29 mq
8	Letto	11,11 mq
9	Lavanderia	2,70 mq
Totale		94,89 mq

10	Terrazzo	1,17 mq
----	----------	---------

#### SUPERFICIE LORDA

Piano secondo	113,09 mq
---------------	-----------

#### VOLUME

Piano secondo	113,09 mq * 3,22 m	364,15 mc
---------------	--------------------	-----------

**PIANTA PIANO SECONDO - scala 1:100**

**PLANIMETRIA STATO ATTUALE**

**Fabbricato in Cosenza - Via Popilia n° 139 T**



**PIANO TERRA**

**SUPERFICIE UTILE**

1	Cantina	8.63 mq
---	---------	---------

**SUPERFICIE LORDA**

Piano terra	10.13 mq
-------------	----------

**VOLUME**

Piano terra	10.13 mq * 2.65 m	26.84 mc
-------------	-------------------	----------



**PIANTA PIANO TERRA** - scala 1:100

**PLANIMETRIA STATO ATTUALE**

**Fabbricato in Cosenza - Via Popilia n° 139 T**

**c) confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);**

Dalla documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti, è emerso che il bene oggetto di pignoramento, è identificato dal foglio di mappa 9 particella 11 sub 42 ed è rappresentato dall'unità immobiliare situata al secondo piano e terra. Per gli ulteriori parametri catastali si fa riferimento all'allegato 3 e a quanto esplicitato in risposta al quesito 6.

**Confini:**

Il bene oggetto di pignoramento, rappresentato dall'unità immobiliare al secondo piano e terra confina:

- A nord con unità immobiliare interno 3 altra ditta;
- A sud con vano scala.
- Per i restanti lati con corte condominiale.

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

Dal punto di vista strutturale, il fabbricato è caratterizzato da quattro livelli oltre un piano terra con struttura portante in cemento armato.

Dalle ricerche effettuate e come da documentazione rinvenuta (allegato 5), le strutture del fabbricato risultano così realizzate:

- 1) Fondazioni in cemento armato;
- 2) Strutture in cemento armato per le parti in elevazione;
- 3) Solai a struttura mista di c.a. e laterizi con soletta collaborante;
- 4) Tompagnatura a cassa d'aria con doppio forato
- 5) Tramezzi di mattoni forati e malta cementizia;

Le rifiniture sono di tipo comune, in particolare:

• **PIANO SECONDO (residenza):**

- 1) Intonaci interni di malta ordinaria ed esterni di malta semidraulica a fratasso fino;
- 2) Davanzali e soglie di marmo;
- 3) i pavimenti sono per lo più, in monocottura;
- 4) le porte interne sono in legno tamburato;
- 5) gli infissi (finestre) sono del tipo in pvc con tapparelle;

- 6) il servizio igienico è dotato di ordinarie apparecchiature igienico sanitarie e le pareti sono rivestite con piastrelle semplici;
- 7) il portone d'ingresso è blindato.

L'unità immobiliare è provvista dei seguenti impianti:

1. impianto idrico-sanitario;
2. impianto elettrico sottotraccia;
3. impianto termico con caldaia a gas e termosifoni.
4. impianto a gas.



Foto Esterna 1



Foto esterna 2



Foto esterna 3



Foto esterna 4

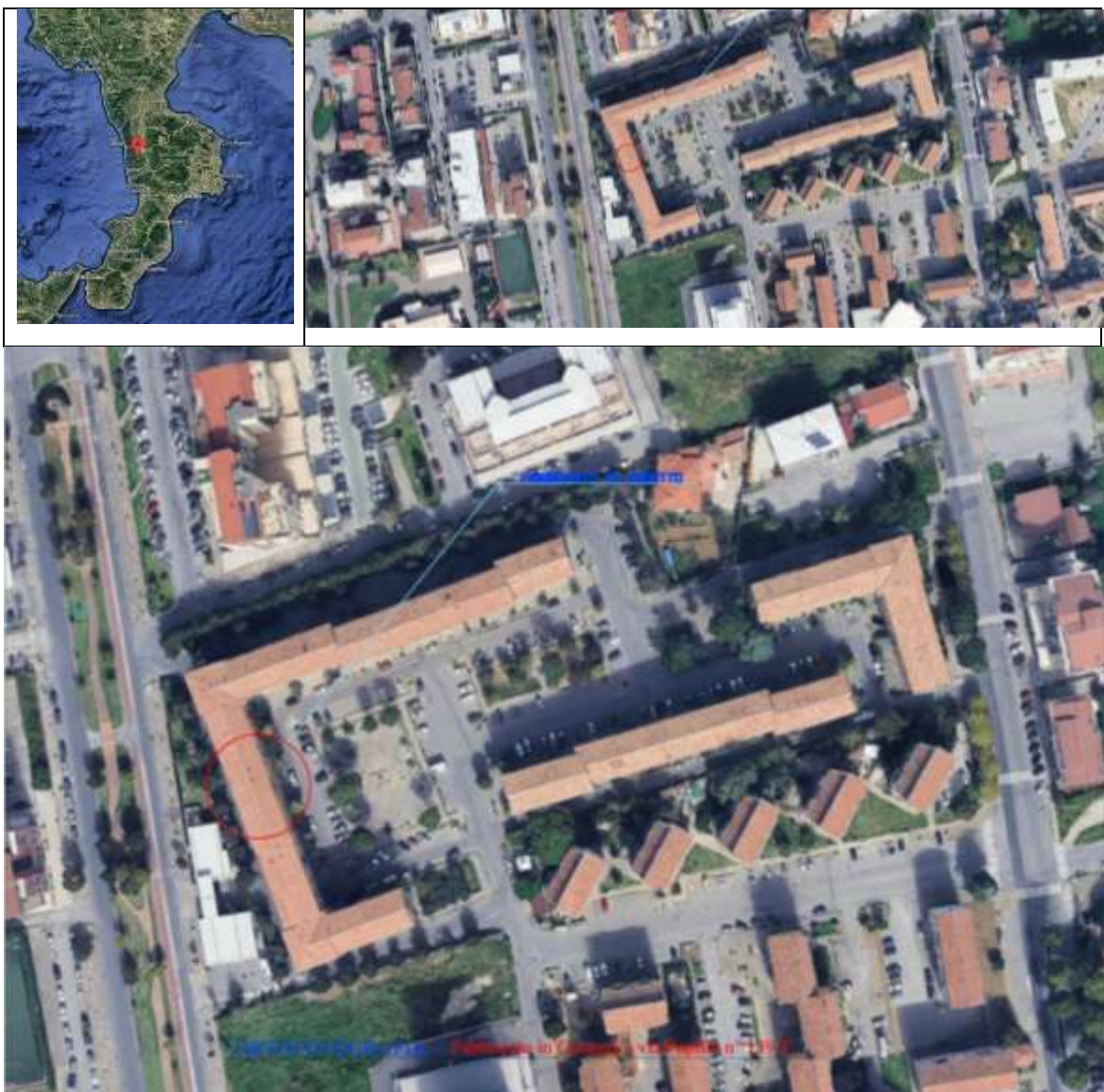
**e) caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;**

Il bene oggetto di pignoramento, è rappresentato da una unità immobiliare posta al piano secondo e terra di un fabbricato, molto estesa, di edilizia economica e popolare e terra, situata

nella zona nord della città, nel comune di Cosenza, in via Popilia n° 139 T. E' inserita in una delle aree più popolari e densamente abitate di Cosenza, in un quartiere caratterizzato da diversi interventi di edilizia economica e popolare e che negli ultimi anni è stato interessato da interventi di riqualificazione. Attualmente l'area si presenta come una zona semi periferica della città con presenza di aree degradate.

Il collegamento viario appare adeguato, essendo vicino alla strada provinciale e non lontano dalla sede autostradale.

L'area, per la sua ubicazione, presenta discrete condizioni di luminosità e panoramicità, ma i servizi non risultano sufficientemente efficienti. Discrete sono le possibilità di parcheggio e la presenza di spazi a verde. Poche le attività artigianali presenti sul territorio e le aziende industriali di piccole dimensioni, non più fiorenti come nel passato.



### **3.5 Quinto quesito**

**Quesito n°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;**

#### **Descrizione attuale del bene oggetto di pignoramento:**

Dalle ricerche effettuate e dalla documentazione acquisita, è emerso che il bene oggetto di pignoramento, risulta rappresentato dall' unità immobiliare posta al piano secondo, oltre il vano cantina situato al piano terra, del fabbricato nel comune di Cosenza, via Popilia n° 139 T, catastalmente identificata dal foglio di mappa 9 particella 11 sub 42. Per gli ulteriori parametri catastali, si fa riferimento all'allegato 3 e a quanto esplicitato in risposta al quesito 6.

#### **Descrizione del bene contenuta nell'atto di pignoramento:**

Nell'atto di pignoramento del 18/07/2024, trascritto a favore di Cherry Bank spa, risulta la seguente descrizione del bene situato nel Comune di Cosenza:

“poiché sono decorsi infruttuosamente i dieci giorni dalla notifica dell'atto di precetto, Cherry Bank s.p.a. intende sottoporre ad esecuzione forzata il seguente immobile, ipotecato a garanzia del titolo esecutivo di cui in cui in premessa, di piena proprietà del sig. ██████████  
██████████ e precisamente:

- Immobile n. 1  
Catasto Fabbricati, Foglio n. 9, particella 11, sub. 42, A/3 - abitazione di tipo economico, sito in via Popilia n. 139, Cosenza (CS). “

#### **NOTE E CONFRONTO TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO:**

I dati, quindi, contenuti nell'atto di pignoramento, sono conformi alla descrizione attuale del bene per cui consentono l'individuazione del bene.

### **3.6 Sesto Quesito**

**Quesito n. 6: rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale**

limitandosi a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;

Come precedentemente ribadito, dalle ricerche effettuate, è emerso che il bene oggetto di pignoramento risulta rappresentato dall'unità immobiliare posta [REDAZIONE]. E' stato possibile acquisire le planimetrie catastali scala 1:200, le relative visure catastali oltreché l'elaborato planimetrico e l'elenco immobili. E' emerso che il bene oggetto di pignoramento, è identificato dai seguenti parametri catastali (allegato 3):



Direzione Provinciale di Cosenza  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 04/06/2025  
Ora: 16:18:05  
Numero Pratica: T257666/2025  
Pag: 1 - Segue

### Catasto fabbricati

## Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 04/06/2025

 Immobile di catasto fabbricati  Causali di aggiornamento ed annotazioni

---

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 04/06/2025**

**Dati identificativi:** Comune di COSENZA (D086) (CS)  
Foglio 9 Particella 11 Subalterno 42

**Classamento:**  
Rendita: Euro 503,65  
Rendita: Lire 975.000  
Zona censuaria 2,  
Categoria A/3<sup>1</sup>, Classe 3, Consistenza 6,5 vani

**Indirizzo:** VIA POPILIA n. 139-T Piano T - 2

**Dati di superficie:** Totale: 113 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte<sup>1)</sup>: 111 m<sup>2</sup>

**Riserve:** 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi

**Ultimo atto di aggiornamento:** ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/06/2000 Pratica n. 234781 in atti dal 26/07/2001 COMPRAVENDITA (n. 126085.1/2000)

---

> **Dati identificativi**

Comune di COSENZA (D086) (CS)      Impianto meccanografico del 30/08/1987  
Foglio 9 Particella 11 Subalterno 42

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**  
Comune di COSENZA (D086) (CS)  
Foglio 9 Particella 11

^ Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi.

---

> **Indirizzo**

VIA POPILIA n. 139-T Piano T - 2      Impianto meccanografico del 30/08/1987

---

> **Dati di classamento**

Rendita Euro 503,55  
Rendita Lire 975.000  
Zona censuaria 2,  
Categoria A/3<sup>b</sup>, Classe 3, Consistenza 6,5 vani

VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL  
QUADRO TARIFFARIO

> **Dati di superficie**

Totale 113 m<sup>2</sup>  
Totale escluse aree scoperte<sup>b)</sup> 111 m<sup>2</sup>

Superficie di impianto pubblicata il 03/11/2015  
Das relativi alla planimetria: data di presentazione  
15/03/1975, prt. n. 290

> **Altre variazioni**

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/06/2000  
Pratica n. 234761 in atti dal 26/07/2001  
COMPRAVENDITA (n. 126065-1/2000)

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> 1. [REDACTED]  
nato a [REDACTED]  
Diritto di Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1)  
A/Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificare uno  
o più passaggi intermedi

1 Atto del 21/06/2000 Pubblico ufficiale [REDACTED]  
[REDACTED] Registro n. 80946 -  
UR Sede [REDACTED] Registrazione  
n. 806 registrato in data 10/07/2000 - COMPRAVENDITA  
Volura n. 126065-1/2000 - Pratica n. 234761 in atti dal  
26/07/2001

Visura telematica

Legenda

a) A2: Abitazioni di tipo economico  
b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
- cf. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

### **Confini:**

Il bene oggetto di pignoramento, rappresentato dall'unità immobiliare al secondo piano, confina:

- A nord con unità immobiliare interno 3 altra ditta;
- A sud con vano scala.
- Per i restanti lati con corte condominiale.

### **NOTE E CONFRONTO TRA LA DOCUMENTAZIONE PRESENTE NEI VIGENTI REGISTRI CATASTALI E I RILIEVI EFFETTUATI:**

Dalla restituzione grafica dei rilievi metrici effettuati nella data del 19/06/2024 (come da allegato 2) e quindi dalla sovrapposizione della pianta stato attuale con la planimetria catastale (allegato 3), è emerso che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, posta al piano secondo e terra, non risulta rappresentata correttamente in Catasto per le seguenti motivazioni:

1. Aumento di volumetria in corrispondenza del terrazzo zona soggiorno (come evidenziato planimetria di raffronto tra stato attuale del bene pignorato e planimetria catastale allegato 2)
2. Aumento di volumetria zona cucina derivante da chiusura terrazzo (come evidenziato planimetria di raffronto tra stato attuale del bene pignorato e planimetria catastale allegato 2)
3. Modifiche distribuzione interna (come evidenziato planimetria di raffronto tra stato attuale del bene pignorato e planimetria catastale allegato 2)
4. lievi discostamenti rispetto alle misure riportate in catasto e agli elaborati di progetto.

Per cui necessiterebbe aggiornamento catastale.

### ***3.7 Settimo Quesito***

**Quesito n° 7: indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;**

Attraverso la ricerca effettuata presso ufficio Urbanistica del Comune di Cosenza, presso Aterp Calabria e presso Archivio Notarile Distrettuale di Cosenza, risulta che il bene pignorato, sito in via Popilia n° 139 T di codesto Comune, riportato in Catasto al foglio di mappa n. 9 particella n. 11, ricade, dal punto di vista urbanistico, in base alla variante al PRG in zona **P.P. "Casa Circondariale" - B5 Aree edificate di edilizia economica e popolare** come definita dal Piano Particolareggiato

"Casa Circondariale" Delibera Approvazione C.C. n.33 del 18/07/2003 - Attualmente regolamentato dall'art.17 della Legge n.1150 del 17/08/1942.

Per i parametri urbanistici e le normative di riferimento, il P.P. "Casa Circondariale" - B5 (Aree edificate di edilizia economica e popolare) prevede:

#### **art.14 - Zone 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.

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 fondiario superiore a 3 mc/mq potrà utilizzarsi solo previo Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica ai sensi dell'art.41 quinquies della Legge Urbanistica.

**P.P. "Casa Circondariale" (Delibera Approvazione C.C. n.33 del 18/07/2003)**

**art.3.4 - Zone B5**

Dette aree edificate destinate ad edilizia economica popolare dovranno adeguarsi ove necessario alle indicazioni circa la viabilità ed i servizi predisposti nella stesura del suddetto P.P. per come evidenziato negli elaborati grafici

### **3.8 Ottavo Quesito**

**Quesito n° 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 6 giugno del 2001, n° 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di eventuali 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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n° 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno del 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**

Dalle ricerche effettuate presso ufficio Urbanistica del Comune di Cosenza, presso Aterp Calabria e presso Archivio Distrettuale di Cosenza, sono emersi una serie di documenti utili a ricostruire l'iter urbanistico - strutturale relativo al bene oggetto di pignoramento.

Tale bene, risulta rappresentato dall'unità immobiliare posta al piano secondo e terra del fabbricato situato nel comune di Cosenza, via Popilia n° 139 T. Si tratta di alloggio ex Gescal (Istituto Autonomo per le case Popolari oggi Aterp Calabria) che, come evidenziato dalla documentazione ritrovata (allegato 5), è stato realizzato a partire dall'anno 1964.

In particolare, in seguito a richiesta accesso agli atti trasmessa al Comune di CS, è stato ritrovato fascicolo contenente:

- Autorizzazione a costruire prot n. 14661 del 27-07-1964 rilasciata dal Genio Civile;
- Relazione Tecnica e Disegni Architettonici relativi al progetto per la costruzione del Rione via Popilia IACP gestione Ina-Casa 2° settennio;
- Relazione sugli interventi da realizzare per la sistemazione esterna del 1° e 2° lotto in via Popilia.

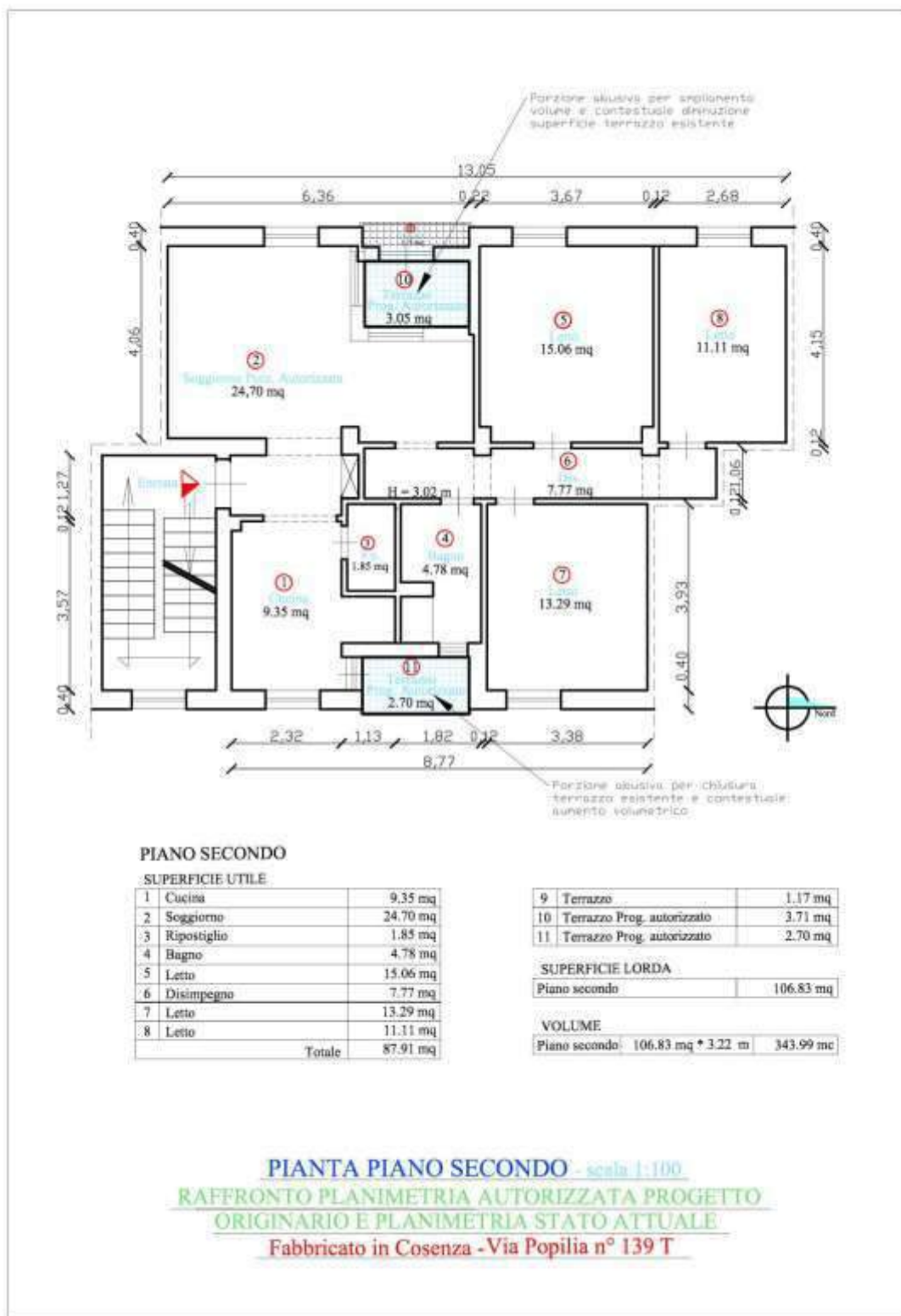
La richiesta accesso agli atti trasmessa all'Aterp Calabria, ha ottenuto come risultato soltanto il ritrovamento del Contratto di cessione in proprietà alloggio ex Gescal effettuato in data 30-05-1988 (allegato 5) con le allegate planimetrie. La successiva integrazione, evidenziava che i "lavori erano stati consegnati all'impresa in data 20/09/1965".

Non sono stati ritrovati ulteriori documenti utili a ricostruire l'iter urbanistico-strutturale del fabbricato.

Si tratta comunque, per come tra l'altro dichiarato nell'Atto di compravendita del 21.06.2000 in notar [REDACTED] rep. n. 89946, trascritto il 07.07.2000 ai nn. 13804/10229, di porzione di fabbricato la cui realizzazione è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.

#### **NOTE E CONFRONTO TRA LA DOCUMENTAZIONE URBANISTICA ESAMINATA E I RILIEVI EFFETTUATI:**

Dal raffronto tra la planimetria autorizzata progetto originario e la planimetria stato attuale (come evidenziato nell'elaborato allegato):



risulta evidente la realizzazione, nel corso degli ultimi anni, di interventi abusivi che (come evidenziato nell'allegato 2 e 5) hanno riguardato:

1. Aumento di volumetria in corrispondenza del terrazzo zona soggiorno (come evidenziato

planimetria di raffronto tra stato attuale del bene pignorato e planimetria catastale allegato 2)

2. Aumento di volumetria zona cucina derivante da chiusura terrazzo (come evidenziato planimetria di raffronto tra stato attuale del bene pignorato e planimetria catastale allegato 2)
3. Modifiche distribuzione interna (come evidenziato planimetria di raffronto tra stato attuale del bene pignorato e planimetria catastale allegato 2)
4. lievi discostamenti rispetto alle misure riportate in catasto e agli elaborati di progetto.

Per cui si ritiene opportuno procedere alla sanatoria degli interventi abusivi realizzati all'interno dell'unità immobiliare e, per i soli interventi che hanno determinato aumento volumetrico (realizzati senza le opportune autorizzazioni degli enti e senza autorizzazione condominiale come evidenziato nell'allegato 2 e 5), si dovrà procedere con la demolizione e il ripristino della situazione da progetto originario.

Le spese relative agli interventi di ripristino della situazione da progetto sono quantificabili all'incirca in:.....euro 7.500,00.

Le spese tecniche per la sanatoria sono quantificabili in..... euro 2.500,00

### **3.9 Nono Quesito**

**Quesito n° 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;**

Dalle ricerche effettuate, non risulta possibile eseguire la divisione in più lotti del bene pignorato.

### **3.10 Decimo Quesito**

**Quesito n° 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;

Dai riscontri effettuati non appare il verificarsi di tali condizioni.

### **3.11 Undicesimo Quesito**

**Quesito n° 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 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;**

Dalle ricerche effettuate, è emerso che il bene oggetto di pignoramento, relativo al fabbricato situato in Cosenza, via Popilia n° 139 T, risulta occupato [REDACTED] e non risulta in essere alcun contratto di locazione o simili e le unità immobiliari appaiono prive di vincoli locativi.

In merito al titolo legittimante il possesso, il bene oggetto di pignoramento, risulta di proprietà di:

- 1) [REDACTED] nato a [REDACTED] in seguito ad Atto di compravendita del 21.06.2000 in notar [REDACTED] rep. n. 89946, trascritto il 07.07.2000 ai nn. 13804/10229 (allegato 4).

### **3.12 Dodicesimo Quesito**

**Quesito n° 12: ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;**

Per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, dai riscontri effettuati non appare il verificarsi di tali condizioni.

### **3.13 Tredicesimo Quesito**

**Quesito n° 13:** indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di 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 censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Attraverso la ricerca effettuata presso ufficio Urbanistica del Comune di Cosenza, presso Aterp Calabria e presso Archivio Notarile Distrettuale di Cosenza e in seguito alle risultanze emerse dal sito geoportale, risulta che l'unità immobiliare situata in situata al piano secondo e terra del fabbricato in Cosenza, via Popilia n° 139 T, riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Cosenza, Foglio 9, Particella 11, Subalterno 42, "non risulta assoggettata a vincoli artistici, storici, alberghieri e di inalienabilità, né a diritti demaniali o usi civici".

### **3.13bis Tredicesimo Quesito bis**

**Quesito n° 13bis)** indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia 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;

Relativamente all'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, ad eventuali spese straordinarie o spese condominiali non pagate, da dichiarazione del ██████████: "non esiste condominio" e viene corrisposta la cifra di € 240,00 all'anno .

### **3.14 Quattordicesimo Quesito**

**Quesito n° 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 la 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.**

Nel procedere alla stima dei beni pignorati, non si può non tener conto della reale situazione precedentemente descritta, e ribadire le considerazioni finora effettuate.

Come affermato precedentemente, dalla restituzione grafica dei rilievi metrici effettuati nella data del 16-04-2025 (come da allegato 2) e quindi dalla sovrapposizione delle piante stato attuale con la planimetria catastale (allegato 3) e con gli elaborati progetto originario (allegato 5), è emerso che l'unità immobiliare e il relativo magazzino oggetto di pignoramento, posti rispettivamente al piano secondo e terra, non risultano rappresentati correttamente in Catasto e non hanno una conformità agli elaborati del progetto originario, a causa degli interventi abusivi realizzati nel corso degli ultimi anni:

1. Aumento di volumetria in corrispondenza del terrazzo zona soggiorno (come evidenziato planimetria di raffronto tra stato attuale del bene pignorato e planimetria catastale allegato 2)
2. Aumento di volumetria zona cucina derivante da chiusura terrazzo (come evidenziato planimetria di raffronto tra stato attuale del bene pignorato e planimetria catastale allegato 2)
3. Modifiche distribuzione interna (come evidenziato planimetria di raffronto tra stato attuale del bene pignorato e planimetria catastale allegato 2)
4. lievi discostamenti rispetto alle misure riportate in catasto e agli elaborati di progetto.

Per cui si ritiene opportuno procedere alla sanatoria degli interventi abusivi realizzati all'interno dell'unità immobiliare e, per i soli interventi che hanno determinato aumento volumetrico (realizzati senza le opportune autorizzazioni degli enti e senza autorizzazione condominiale come evidenziato nell'allegato 2 e 5), si dovrà procedere con la demolizione e il ripristino della situazione da progetto originario.

Le spese relative agli interventi di ripristino della situazione da progetto sono quantificabili all'incirca in:.....euro 7.500,00.

Le spese tecniche per la sanatoria sono quantificabili in..... euro 2.500,00

Le successive spese per aggiornamento catastale possono essere quantificate in..... euro 1.000,00

**Pertanto dalla situazione riscontrata si evidenzia che può essere effettuata la stima dell'immobile facendo riferimento alle considerazioni svolte precedentemente.**

### CRITERIO DI STIMA DELL'UNITA IMMOBILIARE

Il sottoscritto CTU si avvale del criterio di stima sintetica per coefficienti di merito in base al quale il probabile valore di mercato di un fabbricato o di una porzione di esso, si determina attraverso un esame comparato che evidenzia, con l'attribuzione di noti e studiati coefficienti i diversi aspetti di un bene e le specifiche caratteristiche che influenzano il prezzo di mercato di un fabbricato.

La stima per coefficienti di merito si basa, dunque, sulla base dei prezzi correnti nella zona o in zone viciniori per nuove unità immobiliari, congruamente rapportati al tipo di costruzione da valutare mediante coefficienti riduttivi o maggiorativi, che tengano conto della diversa ubicazione e panoramicità del diverso tipo di costruzione, del grado di vetustà, del grado di obsolescenza tecnologica e funzionale del diverso stato di conservazione e manutenzione e delle caratteristiche ambientali estrinseche (salubrità della zona, ceto prevalente, rumorosità e comodità di parcheggio).

Al probabile valore di un edificio o di una parte di esso, si perviene:

- rilevando i prezzi di recente passato prossimo verificatisi nello stesso mercato ove ricade il bene da valutare;
- comparando le caratteristiche di merito del bene da valutare con quelle del bene di prezzo noto, rilevando i rispettivi coefficienti che vengono divisi per singola categoria di merito e i risultati moltiplicati fra loro;
- calcolando il probabile valore unitario (che può essere espresso in mq di superficie coperta, vano o metro cubo) moltiplicando il prezzo di mercato noto e recente per il risultato del prodotto dei coefficienti di merito rapportati di cui al punto precedente;
- determinando il probabile valore complessivo del bene da stimare che si ottiene moltiplicando il prezzo unitario, di cui al punto precedente per la consistenza totale del bene stesso.

#### Coefficienti di merito

Al fine di meglio operare per la determinazione del probabile valore di mercato seguendo la metodologia di stima sintetica per coefficienti di merito, si propongono i noti e studiati

coefficienti di merito, attribuibili ad un bene economico, così distinti per caratteristiche proprie e subiettive:

1) Caratteristiche posizionali medie

zona periferica.....	coeff. 1,00
Zona tra periferia e centro.....	" 1,20
zona centrale.....	" 1,40
zona degradata.....	" 0,90

2) Caratteristiche ambientali intrinseche (panoramicità, orientamento, luminosità)

Ottime .....	" 1,00
Medie .....	" 0,95
Scadenti .....	" 0,90

3) Caratteristiche tecniche e funzionali

Ottime .....	coeff. 1,00
Buone .....	" 0,90
Mediocri.....	" 0,80
Scadenti .....	" 0,70

4) Caratteristiche tipologiche

Villa unifamiliare. Fabbricato signorile. Uffici.....	coeff. 2,00
Fabbricato tipo civile.....	" 1,25
Fabbricato tipo economico.....	" 1,05
Fabbricato tipo popolare.....	" 0,80
Fabbricato tipo rurale.....	" 0,70
Villino .....	" 1,40

5) Stato di conservazione e manutenzione

Normale.....	coeff. 1,00
Mediocre .....	" 0,80
Scadente .....	" 0,60

6) Vetustà fisica

Fabbricato < ad anni 6 .....	coeff. 1,00
Fabbricato da 6 a 20 anni	
1% su anni meno 5 .....	coeff.= $\frac{100-(\text{anni}-5)}{100}$
Fabbricato da 21 a 50 anni.....	coeff.= $\frac{100-[15+(\text{anni}-20)\times 0,50]}{100}$
Fabbricato > ad anni 50.....	coeff. 0,70

7) Caratteristiche ambientali estrinseche (salubrità della zona, ceto prevalente, rumorosità, comodità di parcheggio)

Ottime .....	coeff. 1,05
Buone .....	" 1,00
Mediocri.....	" 0,95
Scadenti .....	" 0,90

**VALUTAZIONE UNITA' IMMOBILIARE:**

Esaminati tutti i dati acquisiti attraverso misurazioni dirette, e considerato lo stato generale del fabbricato, sulla base delle informazioni assunte, tecnicamente attendibili, ho accertato che il

prezzo medio di mercato riferito a mq di superficie commerciabile, praticato per compravendite di appartamenti tipo civile vendibili in Cosenza, via Popilia n° 139 T, in posizione residenziale e dalle caratteristiche ambientali intrinseche e estrinseche (panoramicità, orientamento, luminosità, salubrità della zona, rumorosità e comodità di parcheggio) precedentemente descritte, ascende a 1.170,00 euro/mq.

A supporto di questa valutazione possono essere di notevole importanza i valori riportati nell'Osservatorio Immobiliare edito dall'Agenzia del Territorio (Ministero delle Finanze) nel secondo semestre del 2024:

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

### Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: COSENZA

Comune: COSENZA

Fascia/zona: Periferica/PERIFERICA EST-VIALE CRATI, VIA POPILIA NORD, VAGLIOLISE

Codice di zona: D5

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1100	1650	L	4,1	6,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	800	1200	L	3	4,5	L
Box	NORMALE	400	600	L	1,8	2,7	L

**Coefficienti di merito:**

- 1) Caratteristiche posizionali (C1).....1,20;
- 2) Caratteristiche ambientali intrinseche  
(panoramicità, orientamento, luminosità) (C2) .....0,95;
- 3) Caratteristiche tecniche e funzionali (C3).....0,90;
- 4) Caratteristiche tipologiche (C4).....1,00;
- 5) Stato di conservazione e manutenzione (C5).....0,90;
- 6) Vetustà fisica (C6).....0,70;
- 7) Caratteristiche ambientali estrinseche (salubrità della zona, ceto prevalente, rumorosità, comodità di parcheggio) (C7) .....1,00.

**Probabile valore di mercato a mq di superficie commerciale:**

$$\text{€ } 1.100,00 * C1 * C2 * C3 * C4 * C5 * C6 * C7 = \text{€ } 1.170,00 * 1,20 * 0,95 * 0,90 * 1,00 * 0,90 * 0,70 * 1,00 = \text{€ } 756,26$$

$$\text{V.unit} = \text{€ } 756,26$$

**Elementi di valutazione:**

• **Piano Secondo (Appartamento):**

- Sup. commerciale dell'appartamento.....= **106,83 mq;**
- Sup. commerciale dei balconi.....(1,17 + 3,71+2,70) \* 0,35..... = **2,65 mq;**

• **Piano Terra (Magazzino)..... (10,13) \* 0,60 .....= **6,08 mq.****

Valore unitario per mq di superficie commerciale = **€ 756,26**

**Totale Sup. = 106,83 mq + 2,65 mq + 6,08 mq = 115,56 mq**

Calcolo del valore secondo la stima sintetica:

$$115,56 \text{ mq} * \text{€ } 756,26 = \text{€ } 87.393,41$$

**VALORE TOTALE = € 87.393,41**

Come evidenziato in risposta ai quesiti 6 e 8, in seguito alla previsione sommaria che è possibile effettuare, i costi della sanatoria compresi gli interventi di ripristino e delle spese tecniche sono i seguenti:

1. spese interventi di ripristino della situazione da progetto .....euro 7.500,00;
2. spese tecniche per la sanatoria ..... euro 2.500,00
3. spese per aggiornamento catastale .....euro 1.000,00

**Totale costi di ripristino situazione da progetto e spese tecniche:**

**€ 11.000,00**

per cui si avrà:

**Prezzo base : € 87.393,41 – Totale lavori e spese tecniche: € 11.000,00 =**  
**€ 76.393,41**

**= € 76.393,41**

Procedendo, a questo punto, con:

**La sottrazione al valore base stimato del 15%, in ragione della circostanza che nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute e che gli oneri fiscali vengano computati sul prezzo effettivo anziché sui valori catastali, si avrà:**

**€ 76.393,41 – 15% ( € 11.459,01) = € 64.934,40**

**Totale valore stimato =**

**€ 64.934,40**

### **3.15 Quindicesimo Quesito**

**Quesito n° 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).**

#### **PROSPETTO RIASSUNTIVO:**

Il bene pignorato, si riferisce al fabbricato, molto esteso, di edilizia economica e popolare (costituito, allo stato attuale, da quattro livelli, oltre un piano terra), situato nel comune di Cosenza, in via Popilia n° 139 T.

E’ rappresentato da un’unità immobiliare con destinazione residenziale, posta al piano secondo (occupata dai [REDACTED]) oltre alla cantina situata al piano terra. L’accesso all’ unità immobiliare, è consentito mediante vano scala comune.

L’intero fabbricato è stato costruito a partire dal 1964, come trattato al punto 8.

Il fabbricato, esternamente, presenta i caratteri propri dell’edilizia economica e popolare: appare caratterizzato da linee architettoniche semplici e i materiali impiegati, le tecniche utilizzate per la sua realizzazione e le rifiniture risultano di media qualità.

Nel complesso il fabbricato si presenta in sufficiente stato di conservazione ma, sia all’esterno sia all’interno, necessiterebbe di vari interventi di manutenzione. Internamente, l’unità immobiliare appare caratterizzata dall’ impiego di materiali e rifiniture di media qualità. Anche gli impianti all’interno dell’ unità immobiliare appaiono in sufficiente stato di efficienza.

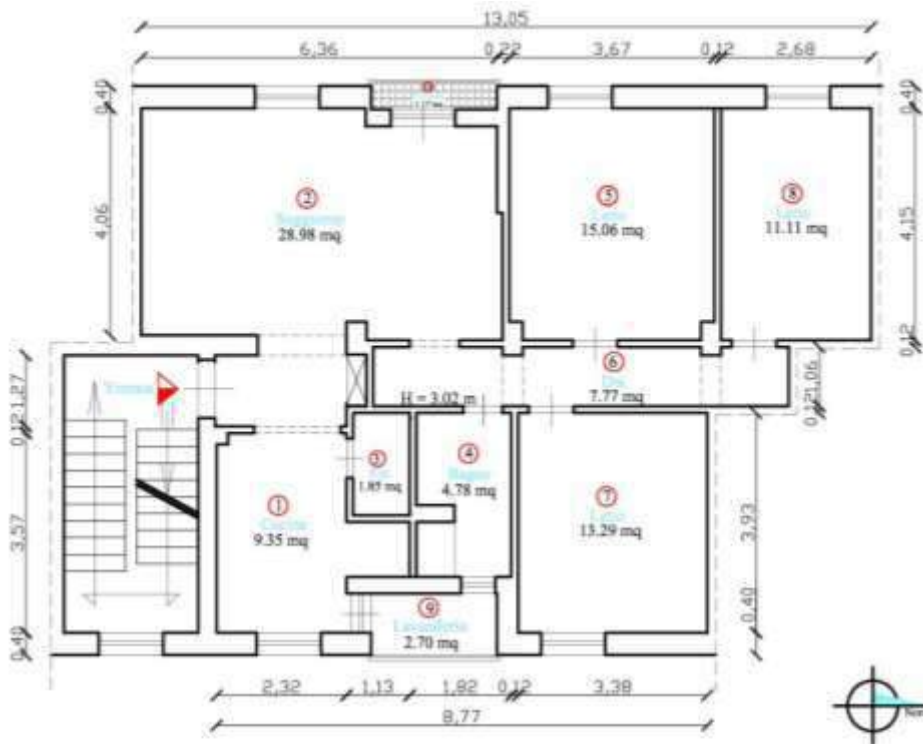
Discreta, appare, la visibilità e la panoramicità del fabbricato.

#### **Calcolo superfici**

Attraverso le operazioni di misurazione eseguite nel corso del sopralluogo effettuato nel giorno 16/04/2025 (allegato 6), è stato possibile redigere i rilevati planimetrici .

Risulta, allo stato attuale, presente un appartamento al piano secondo, composto da soggiorno-cucina, tre camere e un bagno e una cantina al piano terra.

La rappresentazione grafica completa ed esauriente dell’immobile con in evidenza la superficie utile, la superficie lorda e il volume si può desumere dall’allegato 2:



**PIANO SECONDO**

**SUPERFICIE UTILE**

1	Cucina	9.35 mq
2	Soggiorno	28.98 mq
3	Ripostiglio	1.85 mq
4	Bagno	4.78 mq
5	Letto	15.06 mq
6	Disimpegno	7.77 mq
7	Letto	13.29 mq
8	Letto	11.11 mq
9	Lavanderia	2.70 mq
Totale		94.89 mq

10	Terrazzo	1.17 mq
----	----------	---------

**SUPERFICIE LORDA**

Piano secondo	113.09 mq
---------------	-----------

**VOLUME**

Piano secondo:	113.09 mq * 3.22 m	364.15 mc
----------------	--------------------	-----------

**PIANTA PIANO SECONDO - scala 1:100**

**PLANIMETRIA STATO ATTUALE**

**Fabbricato in Cosenza - Via Popilia n° 139 T**



**PIANO TERRA**

**SUPERFICIE UTILE**

1 Cantina	8.63 mq
-----------	---------

**SUPERFICIE LORDA**

Piano terra	10.13 mq
-------------	----------

**VOLUME**

Piano terra	10.13 mq * 2.65 m	26.84 mc
-------------	-------------------	----------



**PIANTA PIANO TERRA** - scala 1:100  
**PLANIMETRIA STATO ATTUALE**  
**Fabbricato in Cosenza - Via Popilia n° 139 T**

**DATI AMBITO CATASTALE:**

Dalle ricerche effettuate, è emerso che il bene oggetto di pignoramento risulta rappresentato dall'unità immobiliare posta al piano secondo e dal magazzino posto al piano terra del fabbricato situato nel comune di Cosenza corso Popilia n° 139 T.

E' stato possibile acquisire le planimetrie catastali scala 1:200, le relative visure catastali oltreché l'elenco immobili ed è emerso che i beni oggetto di pignoramento, sono identificati dai seguenti parametri catastali (allegato 3):

**APPARTAMENTO PIANO SECONDO e CANTINA AL PIANO TERRA**

**Dati identificativi:**

Comune di COSENZA (D086) (CS)

Foglio 9 Particella 11 Subalterno 42

**Classamento:**

Rendita: Euro 503,55

Zona censuaria 2, Categoria A/3a), Classe 3, Consistenza 6,5 vani

**Indirizzo:** VIA POPILIA n. 139-T Piano T - 2

**Dati di superficie:** Totale: 113 m2 Totale escluse aree scoperte b): 111 m2

### **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

1. [REDACTED] nato a [REDACTED] Diritto di:  
Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

### **Confini:**

Il bene oggetto di pignoramento, rappresentato dall'unità immobiliare al secondo piano, confina:

- A nord con unità immobiliare interno 3 altra ditta;
- A sud con vano scala.
- Per i restanti lati con corte condominiale.

### **NOTE E CONFRONTO TRA LA DOCUMENTAZIONE PRESENTE NEI VIGENTI REGISTRI CATASTALI E I RILIEVI EFFETTUATI:**

Dalla restituzione grafica dei rilievi metrici effettuati nella data del 19/06/2024 (come da allegato 2) e quindi dalla sovrapposizione della pianta stato attuale con la planimetria catastale (allegato 3), è emerso che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, posta al piano secondo e terra, non risulta rappresentata correttamente in Catasto per le seguenti motivazioni:

1. Aumento di volumetria in corrispondenza del terrazzo zona soggiorno (come evidenziato planimetria di raffronto tra stato attuale del bene pignorato e planimetria catastale allegato 2)
2. Aumento di volumetria zona cucina derivante da chiusura terrazzo (come evidenziato planimetria di raffronto tra stato attuale del bene pignorato e planimetria catastale allegato 2)
3. Modifiche distribuzione interna (come evidenziato planimetria di raffronto tra stato attuale del bene pignorato e planimetria catastale allegato 2)
4. lievi discostamenti rispetto alle misure riportate in catasto e agli elaborati di progetto.

Per cui necessiterebbe aggiornamento catastale.

### **TITOLO DI POSSESSO:**

In merito al titolo legittimante il possesso, il bene oggetto di pignoramento, risulta di proprieta' di di [REDACTED] nato a [REDACTED] in seguito ad Atto di compravendita del 21.06.2000 in notar [REDACTED] rep. n. 89946, trascritto il 07.07.2000 ai nn. 13804/10229 (allegato 4).

### **DATI AMBITO URBANISTICO:**

Dalle ricerche effettuate presso ufficio Urbanistica del Comune di Cosenza, presso Aterp Calabria e presso Archivio Distrettuale di Cosenza, sono emersi una serie di documenti utili a ricostruire l'iter urbanistico - strutturale relativo al bene oggetto di pignoramento.

Tale bene, risulta rappresentato dall'unità immobiliare posta al piano secondo e terra del fabbricato situato nel comune di Cosenza, via Popilia n° 139 T. Si tratta di alloggio ex Gescal (Istituto Autonomo per le case Popolari oggi Aterp Calabria) che, come evidenziato dalla documentazione ritrovata (allegato 5), è stato realizzato a partire dall'anno 1964.

In particolare, in seguito a richiesta accesso agli atti trasmessa al Comune di CS, è stato ritrovato fascicolo contenente:

- Autorizzazione a costruire prot n. 14661 del 27-07-1964 rilasciata dal Genio Civile;
- Relazione Tecnica e Disegni Architettonici relativi al progetto per la costruzione del Rione via Popilia IACP gestione Ina-Casa 2° settennio;
- Relazione sugli interventi da realizzare per la sistemazione esterna del 1° e 2° lotto in via Popilia.

La richiesta accesso agli atti trasmessa all'Aterp Calabria, ha ottenuto come risultato soltanto il ritrovamento del Contratto di cessione in proprietà alloggio ex Gescal effettuato in data 30-05-1988 (allegato 5) con le allegate planimetrie. La successiva integrazione, evidenziava che i "lavori erano stati consegnati all'impresa in data 20/09/1965".

Non sono stati ritrovati ulteriori documenti utili a ricostruire l'iter urbanistico-strutturale del fabbricato.

Si tratta comunque, per come tra l'altro dichiarato nell'Atto di compravendita del 21.06.2000 in notar ██████████ rep. n. 89946, trascritto il 07.07.2000 ai nn. 13804/10229, di porzione di fabbricato la cui realizzazione è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.

### **NOTE E CONFRONTO TRA LA DOCUMENTAZIONE URBANISTICA ESAMINATA E I RILIEVI EFFETTUATI:**

Dal raffronto tra la planimetria autorizzata progetto originario e la planimetria stato attuale (come evidenziato nell'elaborato allegato):



PIANTA PIANO SECONDO - scala 1:100  
 RAFFRONTO PLANIMETRIA AUTORIZZATA PROGETTO  
 ORIGINARIO E PLANIMETRIA STATO ATTUALE  
 Fabbricato in Cosenza - Via Popilia n° 139 T

risulta evidente la realizzazione, nel corso degli ultimi anni, di interventi abusivi che (come evidenziato nell'allegato 2 e 5) hanno riguardato:

1. Aumento di volumetria in corrispondenza del terrazzo zona soggiorno (come evidenziato planimetria di raffronto tra stato attuale del bene pignorato e planimetria catastale allegato 2)
2. Aumento di volumetria zona cucina derivante da chiusura terrazzo (come evidenziato planimetria di raffronto tra stato attuale del bene pignorato e planimetria catastale allegato 2)
3. Modifiche distribuzione interna (come evidenziato planimetria di raffronto tra stato attuale del bene pignorato e planimetria catastale allegato 2)
4. lievi discostamenti rispetto alle misure riportate in catasto e agli elaborati di progetto.

Per cui si ritiene opportuno procedere alla sanatoria degli interventi abusivi realizzati all'interno dell'unità immobiliare e, per i soli interventi che hanno determinato aumento volumetrico

(realizzati senza le opportune autorizzazioni degli enti e senza autorizzazione condominiale come evidenziato nell'allegato 2 e 5), si dovrà procedere con la demolizione e il ripristino della situazione da progetto originario.

Le spese relative agli interventi di ripristino della situazione da progetto sono quantificabili all'incirca in:.....euro 7.500,00.

Le spese tecniche per la sanatoria sono quantificabili in..... euro 2.500,00

## **VALUTAZIONE IMMOBILE**

La stima dell'immobile può essere effettuata facendo riferimento alle considerazioni svolte precedentemente e procedere come evidenziato in risposta ai quesiti 6 e 8.

Partendo dal:

### **Probabile valore di mercato a mq di superficie commerciale:**

$$\begin{aligned} \text{€ } 1.100,00 * C1 * C2 * C3 * C4 * C5 * C6 * C7 &= \text{€ } 1.170,00 * 1.20 * 0.95 \\ * 0.90 * 1.00 * 0.90 * 0,70 * 1,00 &= \text{€ } 756,26 \end{aligned}$$

$$\text{V.unit} = \text{€ } 756,26$$

### **Elementi di valutazione:**

- **Piano Secondo (Appartamento):**

- Sup. commerciale dell'appartamento..... = **106,83 mq;**

- Sup. commerciale dei balconi.....(1,17 + 3,71+2,70) \* 0,35..... = **2,65 mq;**

- **Piano Terra (Magazzino)..... (10,13) \* 0,60 ..... = **6,08 mq.****

Valore unitario per mq di superficie commerciale = **€ 756,26**

$$\text{Totale Sup.} = \text{106,83 mq} + \text{2,65 mq} + \text{6,08 mq} = \text{115,56 mq}$$

Calcolo del valore secondo la stima sintetica:

$$115,56 \text{ mq} * \text{€ } 756,26 = \text{€ } 87.393,41$$

$$\text{VALORE TOTALE} = \text{€ } 87.393,41$$

Come evidenziato in risposta ai quesiti 6 e 8, in seguito alla previsione sommaria che è possibile effettuare, i costi della sanatoria compresi gli interventi di ripristino e delle spese tecniche sono i seguenti:

4. spese interventi di ripristino della situazione da progetto .....euro 7.500,00;
5. spese tecniche per la sanatoria ..... euro 2.500,00
6. spese per aggiornamento catastale .....euro 1.000,00

**Totale costi di ripristino situazione da progetto e spese tecniche:**

**€ 11.000,00**

per cui si avrà:

**Prezzo base : € 87.393,41 – Totale lavori e spese tecniche: € 11.000,00 =**

**€ 76.393,41**

**= € 76.393,41**

Procedendo, a questo punto, con:

**La sottrazione al valore base stimato del 15%, in ragione della circostanza che nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute e che gli oneri fiscali vengano computati sul prezzo effettivo anziché sui valori catastali, si avrà:**

**€ 76.393,41 – 15% ( € 11.459,01) = € 64.934,40**

**Totale valore stimato =**

**€ 64.934,40**

**CONGEDO ESPERTO**

Assolto il compito affidatogli, il sottoscritto rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell'Esecuzione e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni.

Tanto si rimette in ottemperanza all'incarico ricevuto.

Data 15-09-2023

Il CTU  
[REDACTED]

## ELENCO ALLEGATI:

- *ALLEGATO N. 1: Elaborati grafici di inquadramento territoriale: 1A) Planimetria catastale, 1B) Aerofotogrammetria, 1C) Stralcio Variante PRG (Zona P.P. "Casa Circondariale" - B5 (Aree edificate di edilizia economica e popolare);*
  
- *ALLEGATO N. 2: Rappresentazione grafica da rilievo architettonico effettuato: 2A) Pianta piano secondo Stato Attuale con calcolo superfici interne; 2B) Pianta piano terra con calcolo superfici interne; 2C) Raffronto planimetria autorizzata progetto originario e planimetria stato attuale;*
  
- *ALLEGATO N. 3: Documentazione Catastale acquisita presso Agenzia del Territorio di Cosenza: 3a) Mappa catastale generale; 3b) Planimetria catastale unità immobiliare piano secondo e terra ; 3c) Elenco immobili; 3d) Visure catastali;*
  
- *ALLEGATO N. 4: Titolo di Proprietà: 4A) Atto di compravendita del 21.06.2000 in [REDACTED] rep. n. 89946, trascritto il 07.07.2000 ai nn. 13804/10229;*
  
- *ALLEGATO N. 5: Documentazione urbanistica, 5A) Autorizzazione a costruire prot n. 14661 del 27-07-1964 con allegate Relazioni Tecniche e Disegni Architettonici; 5B) Contratto di cessione in proprietà alloggio ex Gescal e allegate planimetrie;*
  
- *ALLEGATO N. 6: Verbali della visita di sopralluogo del 16-04-2025 con allegato il rilievo metrico;*
  
- *ALLEGATO N.7: Ispezione ipotecaria effettuata presso Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare T 11552 del: 05/01/2025;*
  
- *ALLEGATO N.8: Album fotografico: 1. ORTOFOTOGRAFIA - fabbricato in Cosenza – via Popilia 139 T; 2. RILIEVO FOTOGRAFICO - Esterno e interno fabbricato in Cosenza – via Popilia 139 T.*

- **ALLEGATO N. 1:** **Elaborati grafici di inquadramento territoriale:** 1A) Planimetria catastale, 1B) Aerofotogrammetria, 1C) Stralcio Variante PRG (Zona P.P. "Casa Circondariale" - B5 (Aree edificate di edilizia economica e popolare))

## ALLEGATO N° 1

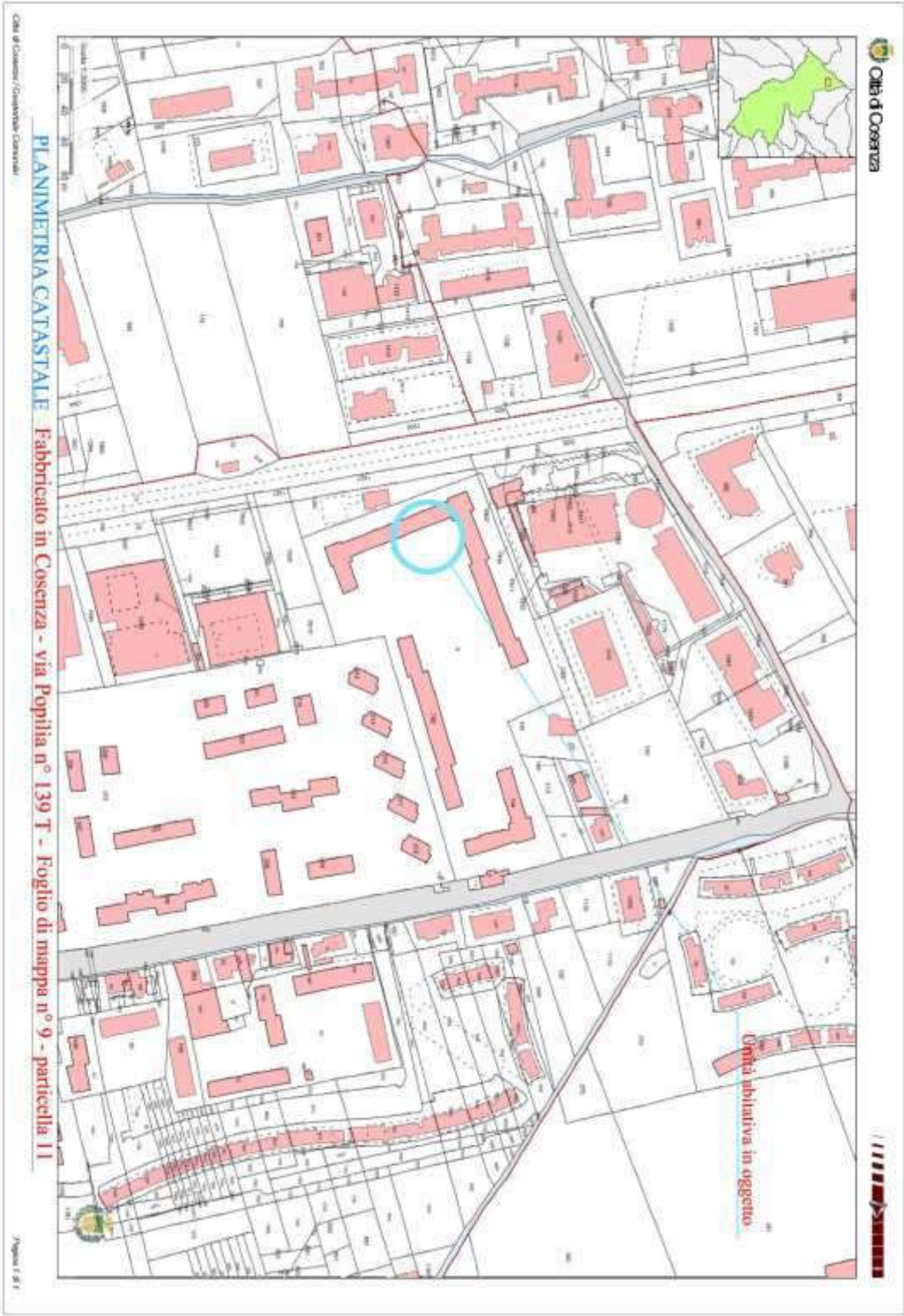
# ELABORATI GRAFICI DI INQUADRAMENTO TERRITORIALE

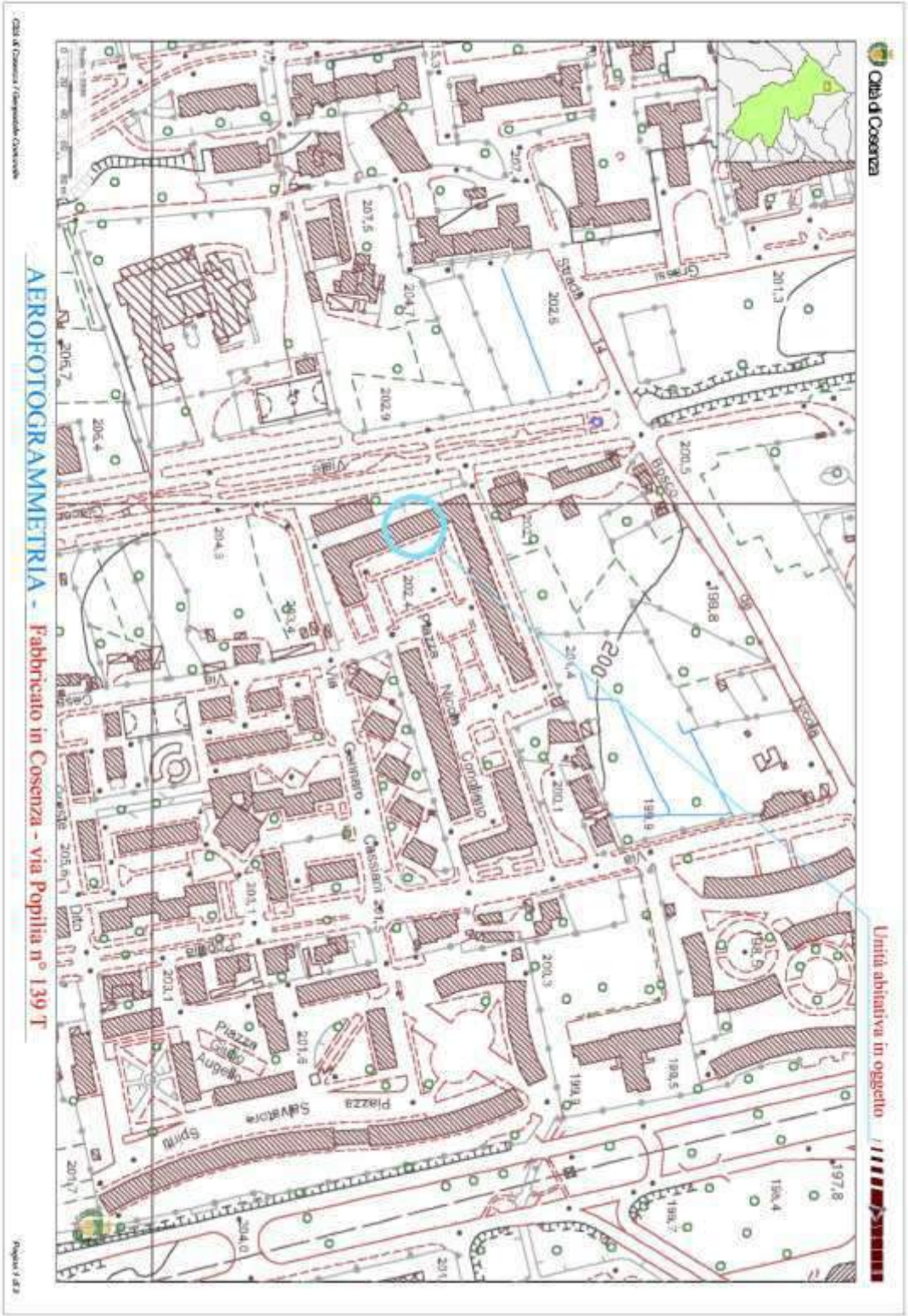
1A) PLANIMETRIA CATASTALE

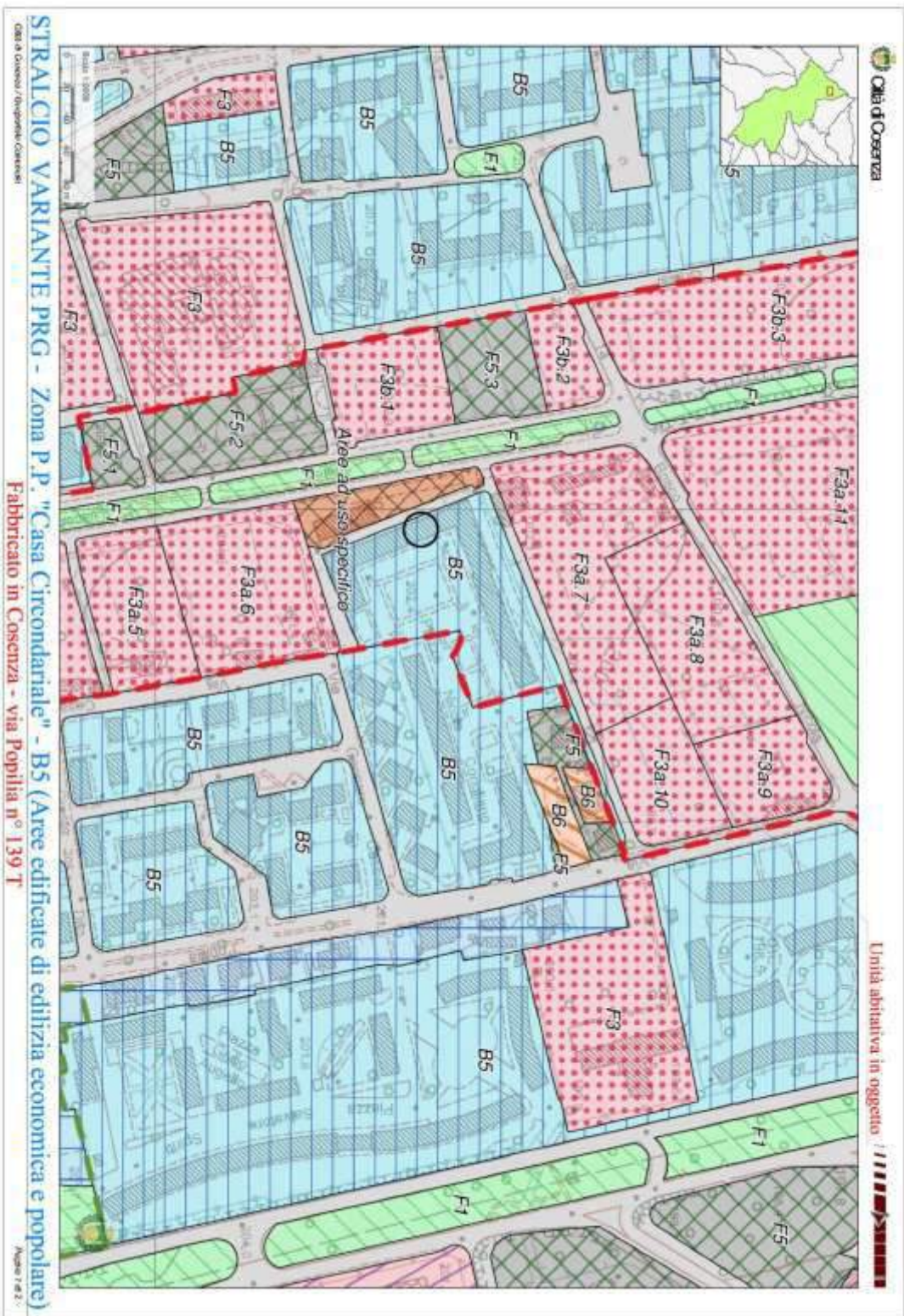
Foglio di mappa n° 9 Plla 11 sub 42

1B) AEROFOTOGRAMMETRIA

1C) STRALCIO VARIANTE PRG (Zona P.P. "Casa Circondariale" - B5  
(Aree edificate di edilizia economica e popolare))







**STRALCIO VARIANTE PRG - Zona P.P. "Casa Circondariale" - B5 (Aree edificare di edilizia economica e popolare) - Fabbricato in Cosenza - Via Popilia n° 139 T'**

- **ALLEGATO N. 2: Rappresentazione grafica da rilievo architettonico effettuato:** 2A)Pianta piano secondo Stato Attuale con calcolo superfici interne; 2B)Pianta piano terra con calcolo superfici interne; 2C)Raffronto planimetria autorizzata progetto originario e planimetria stato attuale.

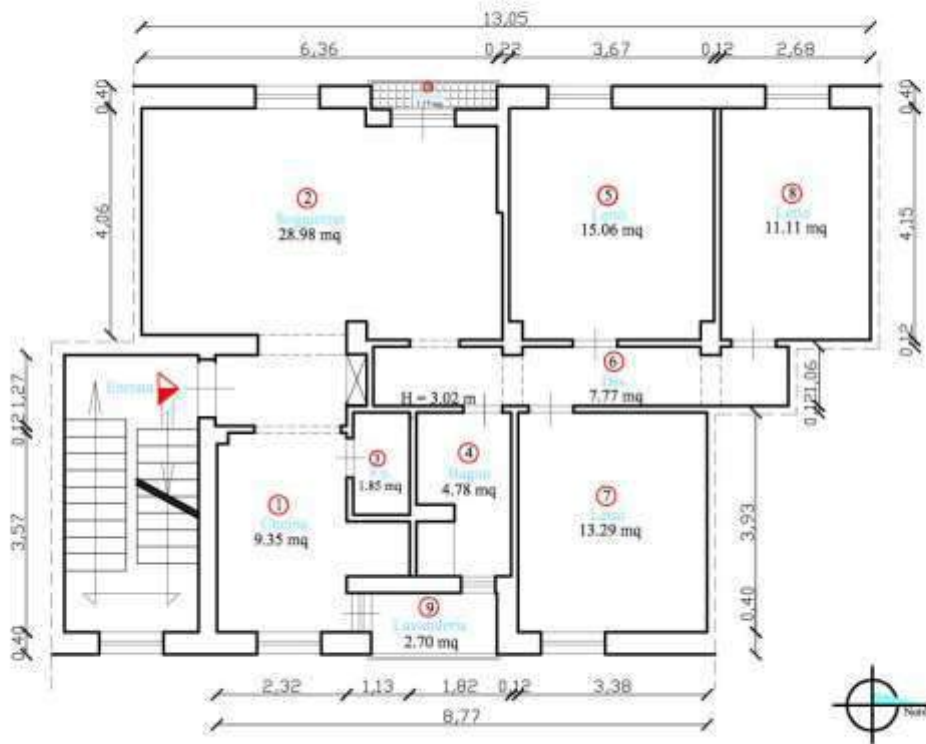
## ALLEGATO N° 2

# RAPPRESENTAZIONE RILIEVO ARCHITETTONICO

2A) Pianta piano secondo con calcolo superfici interne;

2B) Pianta piano terra con calcolo superfici interne;

2C) Raffronto planimetria autorizzata progetto originario e planimetria stato attuale.



### PIANO SECONDO

#### SUPERFICIE UTILE

1	Cucina	9.35 mq
2	Soggiorno	28.98 mq
3	Ripostiglio	1.85 mq
4	Bagno	4.78 mq
5	Letto	15.06 mq
6	Disimpegno	7.77 mq
7	Letto	13.29 mq
8	Letto	11.11 mq
9	Lavanderia	2.70 mq
Totale		94.89 mq

10	Terrazzo	1.17 mq
----	----------	---------

#### SUPERFICIE LORDA

Piano secondo	113.09 mq
---------------	-----------

#### VOLUME

Piano secondo	113.09 mq * 3.22 m	364.15 mc
---------------	--------------------	-----------

**PIANTA PIANO SECONDO** - scala 1:100

PLANIMETRIA STATO ATTUALE

Fabbricato in Cosenza - Via Popilia n° 139 T



**PIANO TERRA**

**SUPERFICIE UTILE**

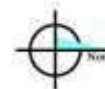
1	Cantina	8.63 mq
---	---------	---------

**SUPERFICIE LORDA**

Piano terra	10.13 mq
-------------	----------

**VOLUME**

Piano terra	10.13 mq * 2.65 m	26.84 mc
-------------	-------------------	----------



**PIANTA PIANO TERRA** - scala 1:100

**PLANIMETRIA STATO ATTUALE**

**Fabbricato in Cosenza - Via Popilia n° 139 T**



- **ALLEGATO N. 3: Documentazione Catastale** acquisita presso Agenzia del Territorio di Cosenza:  
3a) Mappa catastale generale; 3b) Planimetria catastale unità immobiliare piano secondo e terra ; 3c) Elenco immobili; 3d)  
Visure catastali.

## ALLEGATO N° 3

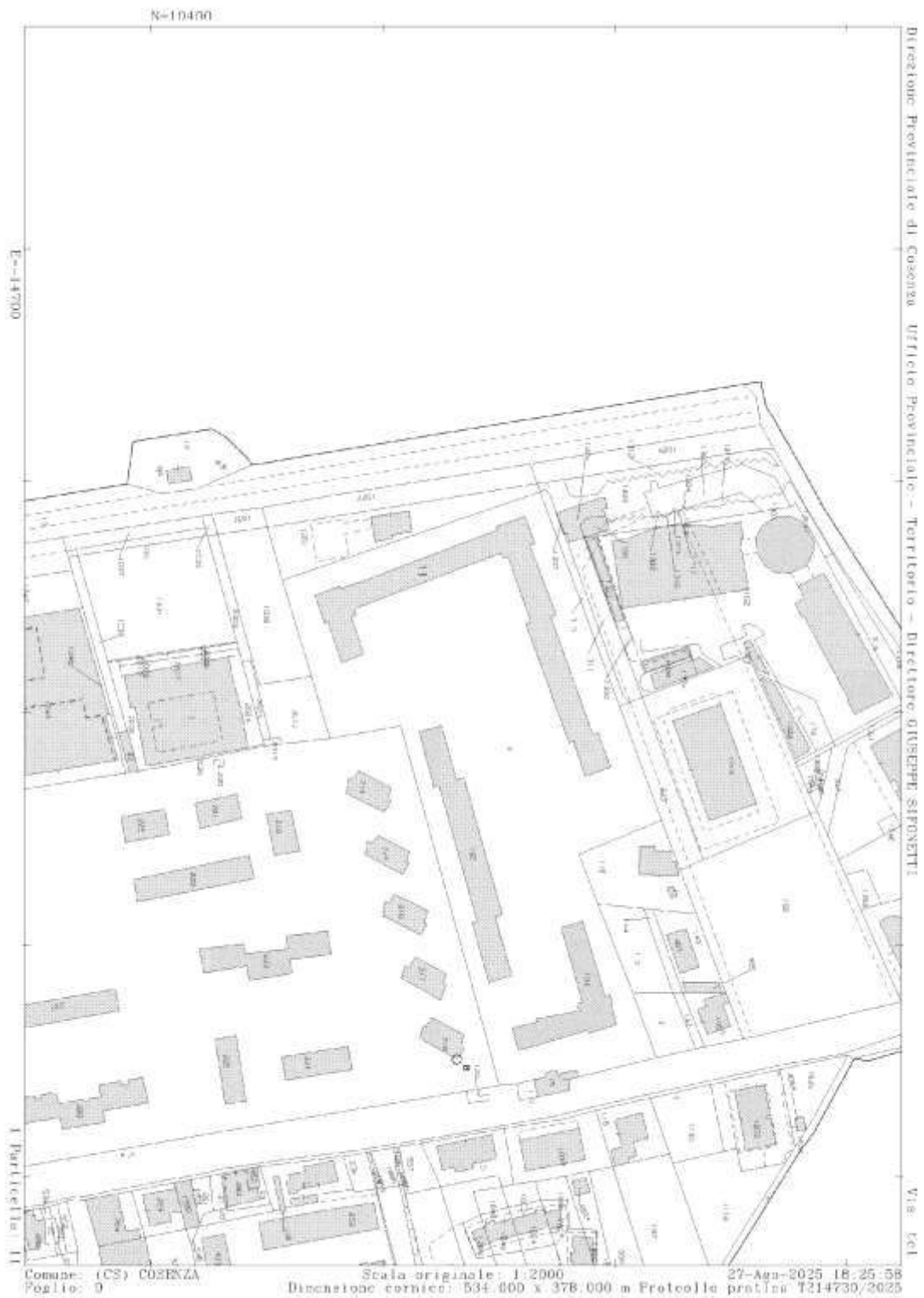
### DOCUMENTAZIONE CATASTALE

3A) MAPPA CATASTALE GENERALE scala 1:2000;

3B) PLANIMETRIA CATASTALE Unità Immobiliare piano  
secondo e terra scala 1:200 ;

3C) ELENCO IMMOBILI;

3D) VISURE CATASTALI.





## Elenco immobili fabbricati parziale

Situazione degli atti informatizzati al 27/08/2025

Dati della richiesta: siti nel comune di COSENZA (D086) (CS) Foglio 9 Particella 11 Subalterno da 42 a 42

Immobili 1.



Dati identificativi

Dati di classamento

Indirizzo

	Dati identificativi	Dati di classamento	Indirizzo
1	Foglio 9 Part. 11 Sub. 42	Zona censuaria 2 Categoria A/3 <sup>a</sup> Classe 3 Consistenza 6,5 vani Rendita Euro 503,55 Lire 975.000	VIA POPILIA n. 139-T Piano T - 2

[Visura telematica](#)

**Legenda**

a) A/3<sup>a</sup>: Abitazioni di tipo economico

Catasto fabbricati  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 04/06/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 04/06/2025

**Dati identificativi:** Comune di COSENZA (D086) (CS)  
Foglio 9 Particella 11 Subalterno 42

**Classamento:**

Rendita: Euro 503,55

Rendita: Lire 975.000

Zona censuaria 2,

Categoria A/3<sup>1</sup>, Classe 3, Consistenza 6,5 vani

**Indirizzo:** VIA POPILIA n. 139-T Piano T - 2

**Dati di superficie:** Totale: 113 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte<sup>9)</sup> 111 m<sup>2</sup>

**Riserve:** 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi

**Ultimo atto di aggiornamento:** ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/06/2000 Pratica n. 234781 in atti dal 26/07/2001 COMPRAVENDITA (n. 126085.1/2000)

> **Dati identificativi**

Comune di COSENZA (D086) (CS)  
Foglio 9 Particella 11 Subalterno 42

Impianto meccanografico del 30/08/1987

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di COSENZA (D086) (CS)  
Foglio 9 Particella 11

^ Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi

> **Indirizzo**

VIA POPILIA n. 139-T Piano T - 2

Impianto meccanografico del 30/08/1987

> **Dati di classamento**

Rendita Euro 503,55  
Rendita Lire 975.000  
Zona censuaria 2,  
Categoria A/3<sup>b)</sup>, Classe 3, Consistenza 6,5 vani

VARIAZIONE del 01/01/1982 - VARIAZIONE DEL  
QUADRO TARIFFARIO

> **Dati di superficie**

Totale 113 m<sup>2</sup>  
Totale escluse aree scoperte<sup>b)</sup> 111 m<sup>2</sup>

Superficie di impianto pubblicata il 08/11/2015  
Dat relativi alla planimetria: data di presentazione  
15/03/1975, prot. n. 290

> **Altre variazioni**

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/06/2000  
Pratica n. 234761 in atti dal 26/07/2001  
COMPRAVENDITA (n. 126095-1/2000)

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> 1. [REDACTED]  
nato a COSENZA [REDACTED]  
Diritto di Proprietà - per 1/1 - (previa ist. atto 1)

1 Atto del 21/06/2000 Pubblico ufficiale [REDACTED]  
[REDACTED] Repertorio n. 69946 -  
UR Sede [REDACTED] Registrazione  
n. 806 registrato in data 10/01/2000 - COMPRAVENDITA  
Volura n. 126095-1/2000 - Pratica n. 234761 in atti dal  
26/07/2001

A/Riserva: 1 - (inesistenza di atti legali giustificanti uno  
o più passaggi intermedi)

Visura telematica

Legenda

- a) A3: Abitazioni di tipo economico
- b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte periferiche e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cf. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

Catasto fabbricati

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/06/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 04/06/2025

Dati identificativi: Comune di COSENZA (0086) (CS)

Foglio 9 Particella 11 Subalterno 42

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di COSENZA (0086) (CS)

Foglio 9 Particella 11

Classamento:

Rendita Euro 503,55

Rendita Lire 975.000

Zona censuaria 2,

Categoria AJ3<sup>1</sup>, Classe 3, Consistenza 6,5 vani

Foglio 9 Particella 11 Subalterno 42

Indirizzo: VIA POPILIA n. 128-T Piano T - 2

Dati di superficie: Totale: 112 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 111 m<sup>2</sup>

Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi

> Intestati catastali

> [REDACTED]

nato [REDACTED]

Detto di Proprietà per 1/1

> Dati identificativi

☐ dall'impianto

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di COSENZA (0086) (CS)

Foglio 9 Particella 11 Subalterno 42

---

> **Indirizzo**

**dall'impianto** Impianto meccanografico del 30/06/1987  
**Immobile attuale**  
Comune di **COSENZA (D086) (CS)**  
Foglio **9** Particella **11** Subalterno **42**  
VIA POPILIA n. 139-T Piano T.- 2  
Partita: **1844**

---

> **Dati di classamento**

**dall'impianto al 01/01/1992** Impianto meccanografico del 30/06/1987  
**Immobile attuale**  
Comune di **COSENZA (D086) (CS)**  
Foglio **9** Particella **11** Subalterno **42**  
Rendita: **Lire 3.133**  
Zona censuaria **2**  
Categoria **A/3<sup>1</sup>**, Classe **3**, Consistenza **6,5 vani**  
Partita: **1844**

**dal 01/01/1992** Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992  
**Immobile attuale**  
Comune di **COSENZA (D086) (CS)**  
Foglio **9** Particella **11** Subalterno **42**  
Rendita: **Euro 503,55**  
Rendita: **Lire 975.000**  
Zona censuaria **2**  
Categoria **A/3<sup>1</sup>**, Classe **3**, Consistenza **6,5 vani**  
Partita: **1844**

---

> **Dati di superficie**

**dal 09/11/2015** Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015  
**Immobile attuale** Dati relativi alla planimetria - data di presentazione:  
15/03/1975, prot. n. 000000290  
Comune di **COSENZA (D086) (CS)**  
Foglio **9** Particella **11** Subalterno **42**  
Totale: **113 m<sup>2</sup>**  
Totale escluse aree scoperte: **111 m<sup>2</sup>**

---

> **Altre variazioni**

dal 26/07/2001

Immobile attuale  
Comune di COSENZA (D066) (CS)  
Foglio 9 Particella 11 Subalterno 42

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/06/2000  
Pratica n. 234781 in atti dal 26/07/2001  
COMPRAVENDITA (n. 126095 1/2000)

#### > Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di COSENZA (D066)(CS) Foglio 9 Particella 11 Sub. 42

> 1. ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE  
POPOLARI DEL COMUNE DI COSENZA,  
(CF 00122710782)  
sede in COSENZA (CS)

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

dal 21/06/2000 al 21/06/2000  
(deriva dall'atto 1)

> [REDACTED]

2. Atto del 21/06/2000 Pubblico ufficiale [REDACTED]  
Sede [REDACTED]

dal 21/06/2000 al 21/06/2000  
Diritto di Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 2)

Reperitorio n. 89948 - COMPRAVENDITA Trascrizione  
n. 10228 1/2000 Reparto PI di COSENZA - Pratica n.  
126095 in atti dal 21/07/2000

> [REDACTED]

3. Atto del 21/06/2000 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede  
[REDACTED] Reperitorio n. 89948 -  
UR Sede SELVECIERE MARTINO (CS) Registrazione  
n. 806 registrato in data 10/07/2000 - COMPRAVENDITA  
Volura n. 126095 1/2000 - Pratica n. 234781 in atti dal  
26/07/2001

dal 21/06/2000  
Diritto di Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 3)

⚠ Riserve: 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno  
o più passaggi intermedi

Visura telematica

#### Legenda

- a) A2: Abitazioni di tipo economico
- b) Esclusa le "superfici di balconi, terrazze e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013.
- c) A3: Abitazioni di tipo economico

- ALLEGATO N. 4: Titolo di Proprietà: 4A) Atto di compravendita del 21.06.2000 in notar [REDACTED]  
[REDACTED] rep. n. 89946, trascritto il 07.07.2000 ai nn. 13804/10229

## ALLEGATO N° 4

### ATTO DI PROPRIETA'

4A) Atto di compravendita del 21.06.2000 in notar [REDACTED]  
[REDACTED] rep. n. 89946, trascritto il  
07.07.2000 ai nn. 13804/10229

TRASCritto A COSENZA  
7.7.2000

41 II

**UFFICIO NOTARILE DISTRETTUALE DI COSENZA**

Repertorio n. 89.946

R. Gen. 2806  
M. 2029  
R. Part. 19.444

**COMPRAVENDITA**

Repubblica Italiana

Il ventuno giugno duemila, in Cosenza, nel mio recapito notarile in Via Liceo n. 19/A, innanzi a me dott. [redacted] notaio in Belvedere Marittimo, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Cosenza, Rossano, Castrovillari e Paola, senza l'intervento dei testimoni per avervi le parti, d'accordo fra loro, rinunciato con il mio consenso;

sono presenti:

- [redacted] nata a [redacted] [redacted] ivi residente, [redacted] codice fiscale [redacted] coniugata, in regime di comunione legale dei beni e [redacted] agente di polizia penitenziaria, nato a [redacted] ivi residente, [redacted] il quale dichiara di essere celibe.

I coparenti, della cui identità personale io notaio sono certo, dichiarano e convengono quanto segue.

[redacted] vende e trasferisce a [redacted] che accetta ed acquista, la piena proprietà della seguente porzione immobiliare facente parte di un fabbricato, di vecchia costruzione, denominato "Palazzina A", in Cosenza alla Via Popilia n. 139/T e precisamente: \_\_\_\_\_



UFFICIO REGISTRO - Belvedere Mar. (Cs)  
 Reg. in nell'estrato di  
 TU 106.2000  
 il giorno 10/06/2000  
 Versato Lit. 600.000,00  
 come da delibere all. 6 con quoranza  
 (P. 4000-100-1234)

Liquidaz. Impossib.	3.000.000
Reg.	150.000
Trasfer.	150.000
Cost. IVA	600.000
Totale	10.000
TOTALE	4.200.000



*Summa Research*

*Chiodelli*



Page 2, Archivio 1237, *Amelia Keller*

- appartamento posto al secondo piano, distinto con l'interno 4 (quattro) della scala D, composto da quattro vani ed accessori, con annessa cantina posta al piano terra, confinante con appartamento interno 3, con vano scala e con corte condominiale da più lati.

In catasto alla partita n. 1844, al foglio 9 particella 11 subalterno 42 Via Popilia n. T-139 p. T-2 Z.C. 2 Categ. A/3 Cl. 3 Vani 6,5 R.C.L. 975.000

██████████ ammonita da me notaio ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della legge 4.1.1968 n. 15, dichiara:

- ai sensi e per gli effetti del secondo comma dell'art. 40 della legge 26.2.1985 n. 47, che la costruzione della porzione di fabbricato in oggetto risulta iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967;

- in ordine alla provenienza ed ai fini della esecuzione della voltura catastale, che la porzione immobiliare le è pervenuta in virtù di successioni legittime in morte di ██████████

██████████ apertasi in data 13.9.1988, giusta denuncia di successione registrata a Cosenza in data 8.2.1989 al n. 29 vol. 386 e di ██████████ apertasi in data 30.7.1995, giusta denuncia di successione registrata a Cosenza in data 22.1.1996 al n. 125 vol. 457;

- con riferimento all'art. 3 comma 13-ter, quater e quinquies del d.l. n. 90/90, convertito con legge n. 165/90, che il reddito fondiario della porzione immobiliare in contratto è

stato dichiarato nell'ultima dichiarazione dei redditi per la quale, alla data odierna, è scaduto il termine di presentazione.



La porzione immobiliare viene trasferita alla parte acquirente nello stato di fatto e di diritto nel quale attualmente si trova, con tutti i diritti, azioni e ragioni inerenti, pertinenze, accessioni, servitù attive e passive esistenti e quote di comproprietà spettanti sulle parti comuni del fabbricato di cui fa parte, che sono tali per legge e che costituiscono il condominio edilizio, tra le quali sono compresi, in particolare, i locali caldaia e l'area di corte di pertinenza del fabbricato, nonché il deposito sottotetto (in catasto al foglio 9 particella 11 subalterno 4).

Il possesso di quanto venduto si trasferisce da oggi alla parte acquirente, per tutti gli effetti utili ed onerosi.

Il prezzo della vendita è stato d'accordo convenuto nella somma di [REDACTED]

che la parte venditrice dichiara di avere in precedenza e per intero riscosso dalla parte acquirente, alla quale rilascia ampia quietanza di saldo, con rinuncia all'ipoteca legale.

La parte venditrice garantisce la piena proprietà e la disponibilità di quanto venduto e la sua libertà da pesi, vincoli, trascrizioni pregiudizievoli ed ipoteche, ad eccezione dell'ipoteca in favore della BANCA CARIME S.p.A., con sede in Cosenza, iscritta presso la Conservatoria dei R.R. di Co-



4 1237 Giuseppe della 44

senza in data 14.6.2000 ai nn. 11817/1770, a garanzia di mutuo contratto dalla stessa parte acquirente con atto a mio rogito in data 12.6.2000, rep. n. 89.800.

I comparenti dichiarano che tra parte venditrice e parte acquirente non vi è parentela in linea retta.

Le spese dell'atto, inerenti e conseguenti, sono a carico della parte acquirente.

Le parti chiedono l'applicazione dell'aliquota ridotta prevista dall'art. 1 della tariffa allegata al T.U. sull'imposta di registro e <sup>(1)</sup> dalle altre agevolazioni previste dall'art. 16 del d.l. 20.5.1993 n. 155, convertito con legge 19.7.1993 n. 243. A tal uopo l'acquirente dichiara, ai sensi dell'art. 1 nota II-bis tariffa parte I allegata al d.p.r. n. 131/86, di non essere titolare:

a) esclusivo dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile acquistato;

b) neppure per quote, su tutto il territorio nazionale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata con le agevolazioni disposte dalle norme richiamate nel comma 1 lettera c) della predetta nota II-bis.

(1) Cancellasi "dalle" e si pone "delle"  
Cancellata una parola.  
Una postilla.

E richiesto

io notaio ho redatto quest'atto, del quale ho dato lettura alle parti, che, a mia domanda, lo hanno dichiarato conforme alla loro volontà e con me lo hanno sottoscritto su ciascun foglio.

Scritto parte da me a mano e parte da persona di mia fiducia con mezzo meccanico, occupa quattro pagine per intero e parte della quinta fin qui di due fogli.



SPESI

Cano	1000
Imp. registro	1000
Imp. ipotecaria	1000
Imp. di bollo	1000
Imp. di successione	1000
Imp. di donazione	1000
Imp. di compravendita	1000

NOTAIO

*[Handwritten signature]*



MINISTERO DELLA GIUSTIZIA  
 ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE DI COSENZA

La presente fotocopia composta da n° 6 facciate è conforme all'originale. Si rilascia  
 in carta SEMPLICE per uso VOLTURA a richiesta del sig.  
PRESTA FABIO residente in COSENZA  
 Cosenza, li 04-06-2025

Il Capo dell'Archivio

*Guarisele*

SPECIFICA:

Richiesta € 1,00  
 Ricerca € 6,00  
 Scritturazione € 9,00  
 Urgenza € .....  
 Onorario di copia € 18,00  
 Marche da bollo € .....  
 TOTALE € 33,00

Diconsi euro TRENTATRE EURO

Bolletta n° 1237

Del 04-06-2025

Il Capo dell'Archivio



*Guarisele*

- **ALLEGATO N. 5: Documentazione urbanistica**, 5A) Autorizzazione a costruire prot n. 14661 del 27-07-1964 con allegate Relazioni Tecniche e Disegni Architettonici; 5B) Contratto di cessione in proprietà alloggio ex Gescal e allegate planimetrie.

## ALLEGATO N° 5

### DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

5A) Autorizzazione a costruire Genio Civile CS prot n. 14661 del 27-07-1964 \_ Relazioni Tecniche e Disegni Architettonici;

5B) Contratto di cessione in proprietà alloggio ex Gescal e allegate planimetrie.



MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI

# GENIO CIVILE - COSENZA

Prot. N. 14661 Sez. I bis Cosenza, il 27 LUG 1964

Allegati: vari

RACCOMANDATA

~~AL~~ SINDACO DI  
Cosenza

e p. c. ALLA PREFETTURA DI

COSENZA

~~AL~~ I. A. C. P.  
Cosenza

OGGETTO: Legge 25-11-1962, n. 1684 - Applicazione norme tecniche di edilizia.

Progetto per la costruzione di un <sup>gruppo</sup> fabbricato a cinque piani con  
strutture portanti in C. A.

nel Comune di Cosenza

Via - Località Popilia

DITTA: I. A. C. P.

Trasmetto l'unito progetto e relativo nulla-osta di questo Ufficio per la consegna di detti atti all'interessato e per quanto di competenza di codesto Comune circa l'osservanza dei regolamenti di edilizia locale di cui agli articoli 8 e 26 della citata legge (2ª categ.).

La presente viene inviata per conoscenza alla locale Prefettura per quanto di sua competenza ai sensi del R. D. 16-11-1939, n. 2229.

L'INGEGNERE CAPO

(Bruno Liviero Zugiani)

CITTA' COSENZA  
1085  
31 LUG 1964



MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI  
**GENIO CIVILE - COSENZA**

Prot. N. 14661 Sez. 1<sup>a</sup> bis Cosenza, li 27 LUG 1964

**NORME TECNICHE DI EDILIZIA**  
Legge 25-11-1962, n. 1684

CITTA' DI COSENZA  
COMUNE DI COSENZA  
023450 29.7.64  
Cat. .... Cl. .... Fasc. ....

Al. Sig. I. A. C. P.  
Cosenza  
COMUNE di Cosenza

31-7-64  
7. Piano Comunale

**AUTORIZZAZIONE A COSTRUIRE**

Vista Pianta avanzata dalla ditta I. A. C. P.  
tendente ad ottenere l'autorizzazione a costruire nel Comune di Cosenza  
Via Popilia, un gruppo edibricato con strutture portanti  
in cum. armato controseguate con le lettere A-B-C-D-E  
a Cinque piani su progetto redatto dall'Arch. Gabriele Bernardelli ed altri  
Vista la relazione ed i disegni illustrativi allegati alla domanda, da cui rilevasi l'altezza del fabbricato di m. 16, =

la sua ubicazione rispetto agli intervalli d'insediamento ed alle strade, nonché il sistema costruttivo che si intende adottare. Visto l'art. 24 della legge 4-3-1958 N° 179 e l'art. 6 del D.P.R. 31-3-1961 N° 521. SI AUTORIZZA

salvo il diritto di terzi, salvo quanto prescrivono al riguardo il regolamento edilizio ed il piano regolatore e salvo la calcolo definitiva delle strutture sidero-cementizie all'atto esecutivo, il Sig. I. A. C. P. a costruire nel Comune di Cosenza il fabbricato sopra descritto, avvertendo che tale autorizzazione è subordinata alla licenza di costruzione comunale.

Si fa obbligo al Direttore dei Lavori di tenere in cantiere i disegni illustrativi, che si restituiscano in copia debitamente approvati e timbrati, allo scopo di presentarli ad ogni eventuale richiesta da parte di chi effettuerà le visite di ispezione.

Il presente nulla cata viene rilasciato ai soli fini antisismici e la sua validità è subordinata alle prescrizioni del regolamento edilizio e del piano regolatore



L'INGEGNERE CAPO  
[Signature]

I progetti che hanno ottenuto  
il presente nulla osta sono  
conformi a quelli approvati  
il 6/7/64.

11/8/64

Autore

Permitta Assig. e Nulla-Osta al Suo On. per conto  
all' I.A.C.P. A. Esig. Gen. Vincenzo Chignoli.

ISTITUTO AUTONOMO  
PER LE CASE POPOLARI DELLA  
PROVINCIA DI COSENZA

24 GIU. 1968

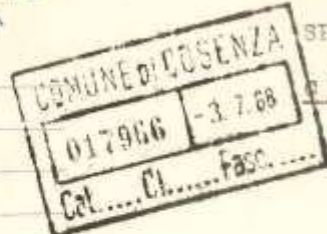
Cosenza, li

Ufficio Tecnico

Sezione

N. 5628 di Prot. All.

Risposta al N. del

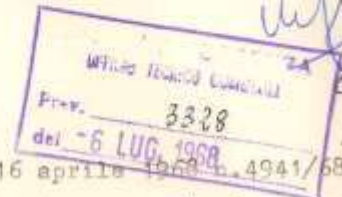
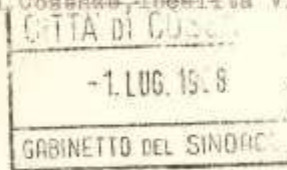


SPETT./LE COMUNE DI

COSENZA

*Handwritten signature: L. P. P.*

OGGETTO: Lavori di sistemazione esterne dei cantieri 19123/E 1° lotto  
e 19146/E - 2° lotto in Cossano-Coeslità Via Popilia -



6-7-968  
cambiare e dettare gli  
allegati.  
*Handwritten signature*

6-7-68  
L. P. P. Cardella  
come nota  
distinta a  
*Handwritten signature*

Con riferimento alla nota della Gescol del 16 aprile 1968 n. 4941/68  
trasmessa anche a codesto Comune, si trasmette la nuova planimetria del  
la sistemazione esterne (in sostituzione di quella approvata in data  
6-7-1964) per l'approvazione degli organi comunali e per l'impegno da  
parte dello stesso Comune di acattare in proprietà le aree destinate  
ad uso pubblico ed i relativi impianti ed a garantirne la manutenzione.  
La planimetria originaria di progetto ha dovuto subire delle variazioni  
per la creazione dei necessari parcheggi (mq. 2.050) e perché questo Uf-  
ficio ha ritenuto consigliabile abolire gli orti condominiali per dare  
accesso agli automezzi per il rifornimento delle cisterne a servizio dei  
termosifoni.  
Si fa presente che le strade e tutte le aree destinate a parcheggi saran-  
no pavimentate con bitume e caldo mentre lungo il perimetro dei fabbrica-  
ti é stata prevista la costruzione di marciapiedi in pietrini di cemento.  
Inoltre, oltre alla rete fognante ed idrica, é stata prevista l'illumina-  
zione interna del complesso in cavi sotterranei con lampioni a lampada  
fluorescente. Infine sono state previste delle zone a giardini.  
Poiché i fabbricati sono ultimati e poiché la Gescol di Roma subordina  
l'esecuzione dei lavori all'impegno richiesto a codesto Comune, si rac-  
comanda di evadere la richiesta con particolare sollecitudine.

IL PRESIDENTE  
(avv. *Handwritten signature* Perrina)

21

COSENZA - PROGETTO PER IL RIONE DI VIA POPILIA  
I.A.C.P. - GESTIONE INA-CASA 2° SETTENNIO

A seguito dell'incarico ricevuto si trasmette l'unito progetto urbanistico-edilizio per il programma da realizzare sull'area di Via Popilia che in relazione ai precedenti programmi relativi a S.Vito e S.Vito Stadio deve essere inteso come completamento della consistenza di S.Vito Stadio al fine di raggiungere come minimo il programma delle assegnazioni a suo tempo contemplato per l'area di S.Vito.

UTILIZZAZIONE DELL'AREA

Lungo la Via Popilia e a sud dell'area del presente programma l'Istituto Autonomo delle Case Popolari di Cosenza ha in corso di ultimazione il quartiere realizzato con vari propri finanziamenti; il quartiere attuale viene così ad essere la necessaria integrazione con un complesso che dovrebbe avere carattere unitario sia per la distribuzione planimetrica e volumetrica, sia per l'organizzazione dei servizi e della rete viaria. L'attacco stradale all'asse principale N-S mediano consente di svolgere il tema centrale della piazza attorno alla quale gravitano i principali servizi e di disinnestare da questa la rete minore della viabilità a disimpegno dei due nuclei est ed ovest. Tra gli edifici B ed E è lasciata la possibilità futura di eventuale prolungamento verso nord della viabilità in relazione a possibili ampliamenti futuri per altri programmi; verso la Via Popilia data la vicinanza dell'attacco già realizzato dal programma I.A.C.P. non sono previsti collegamenti, a meno di quelli esclusivamente pedonali.

Il centro ed i due nuclei edilizi tendono a concludere il quartiere ed a creare spazi interni non disturbati dalla viabilità a favore degli abitanti.

L'andamento del terreno con leggera pendenza ha consentito di ricavare il piano terreno destinato ai depositi motoretti e cantine integralmente fuori terra.

Si realizzano in complesso:

38 alloggi di 3,5 vani; 76 alloggi di 5 vani; 48 alloggi di

6 vani e 16 alloggi di 7 vani

ed in totale 172 alloggi con 892 vani. (Densità 355 abit./ha.)

Per effetto del completamento del programma di S.Vito Stadio rispetto a S.Vito, su Via Popilia il programma minimo deve prevedere:

22 alloggi di 3,5 vani
54 " " 5 "
47 " " 6 "
16 " " 7 "

Escludendo l'edificio E, negli edifici A-B-C-D si hanno

24 alloggi di 3,5 vani
58 " " 5 "
48 " " 6 "
16 " " 7 "

#### TIPICI EDILIZI

I tipi edilizi sono stati studiati per le soluzioni di accoppiamento in linea e con il tipo d'angolo di 5 vani. Caratteristica principale è il disimpegno centrale che ha già dato buoni risultati in varie esperienze; sono stati unificati i servizi accentrando ma garantendo l'indipendenza di ognuno.

Due ampie loggiate permettono la continuità all'aperto degli ambienti di soggiorno e dei servizi.

Ogni gruppo scala dispone al piano terreno delle cantine, del deposito motorette, della centrale termica accessibile dall'esterno secondo i regolamenti locali.

#### STRUTTURE

Analogamente al quartiere in corso di ultimazione le fondazioni sono a travi rovesce collegate nelle due direzioni a formare maglia chiusa.

I piani in elevazione hanno orditura regolare secondo le norme antisismiche onde consentire la chiusura dei telai portanti verticali; l'orditura del tetto non spingente è realizzata con murature in laterizio a timpano corrispondenti alle campate trasversali, secondo il sistema costruttivo

CURATURA DEGLI EDIFICI CON LA RIDUZIONE ALLO 0.35 DEL  
PIANO TERRENO CANTINATO (Norme Gestione)

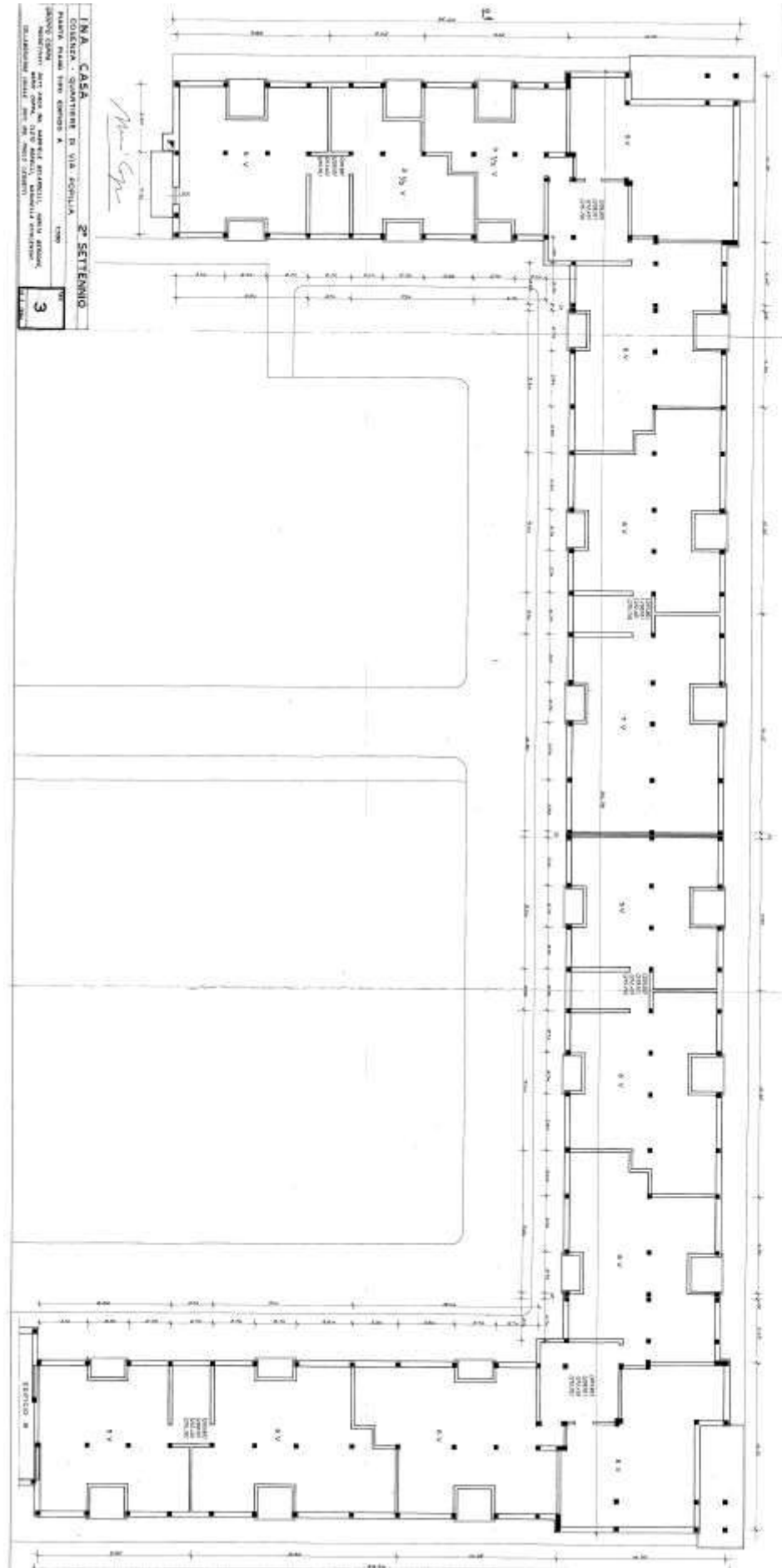
A -	$(25.60 + 30.05 + 72.36) \times 10.20 +$	
	$2(10.75 \times 10.75) = (1305.70 + 231.00) \times 2.70 \times 0.35 =$	1444.49
	$(1305.70 + 231.00) \times 13.20$	= 20284.44
B -	$75.54 \times 10.20 \times 2.70 \times 0.35$	= 728.20
	$75.54 \times 10.20 \times 13.20$	= 10170.70
C -	$108.16 \times 10.20 \times 2.70 \times 0.35$	= 1046.66
	$108.16 \times 10.20 \times 13.20$	= 14552.68
D -	$(33.55 + 38.17) \times 10.20 +$	
	$(10.75 \times 10.75) = (731.54 + 115.50) \times 2.70 \times 0.35 =$	796.21
	$(731.54 + 115.50) \times 13.20$	= 11180.92
		-----
	totale mc.	60204.28

e per 892 vani si ha un'incidenza di 67.50 mc./vano

*Mario S. V.*



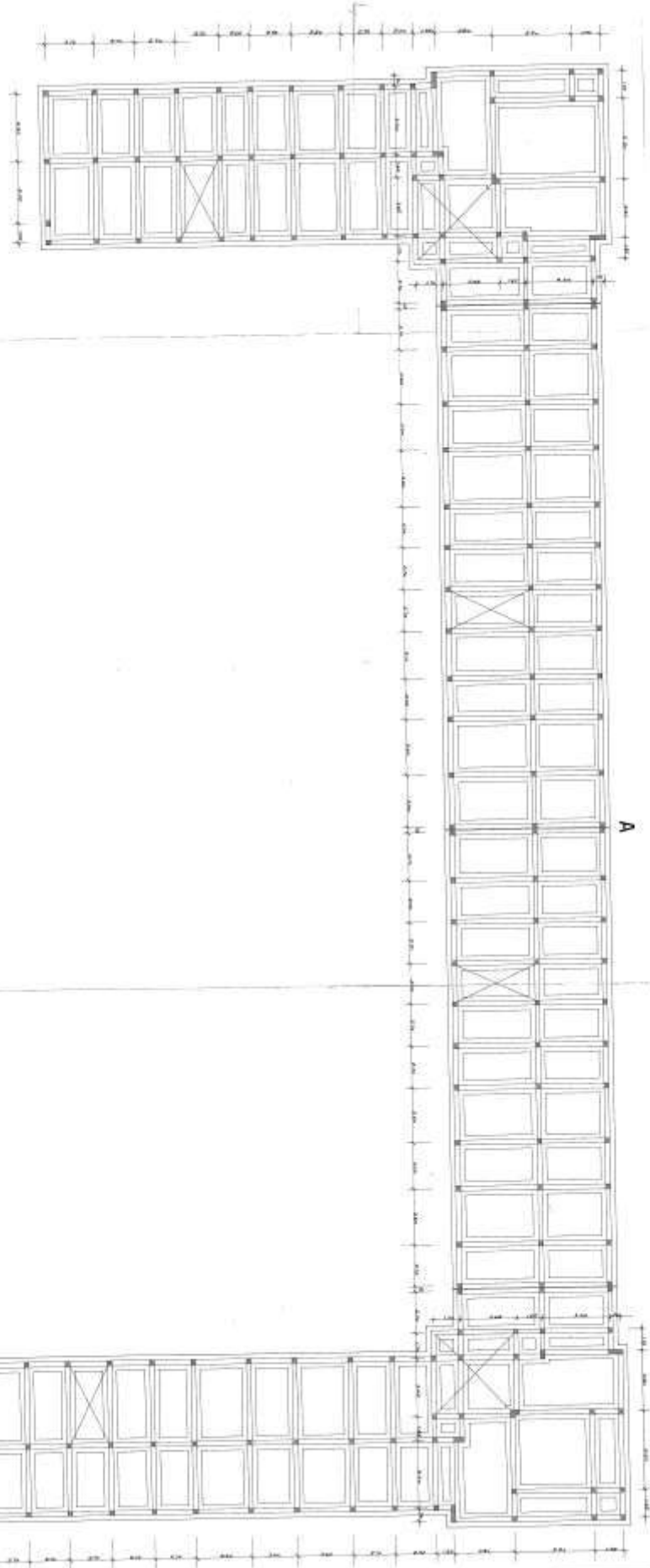


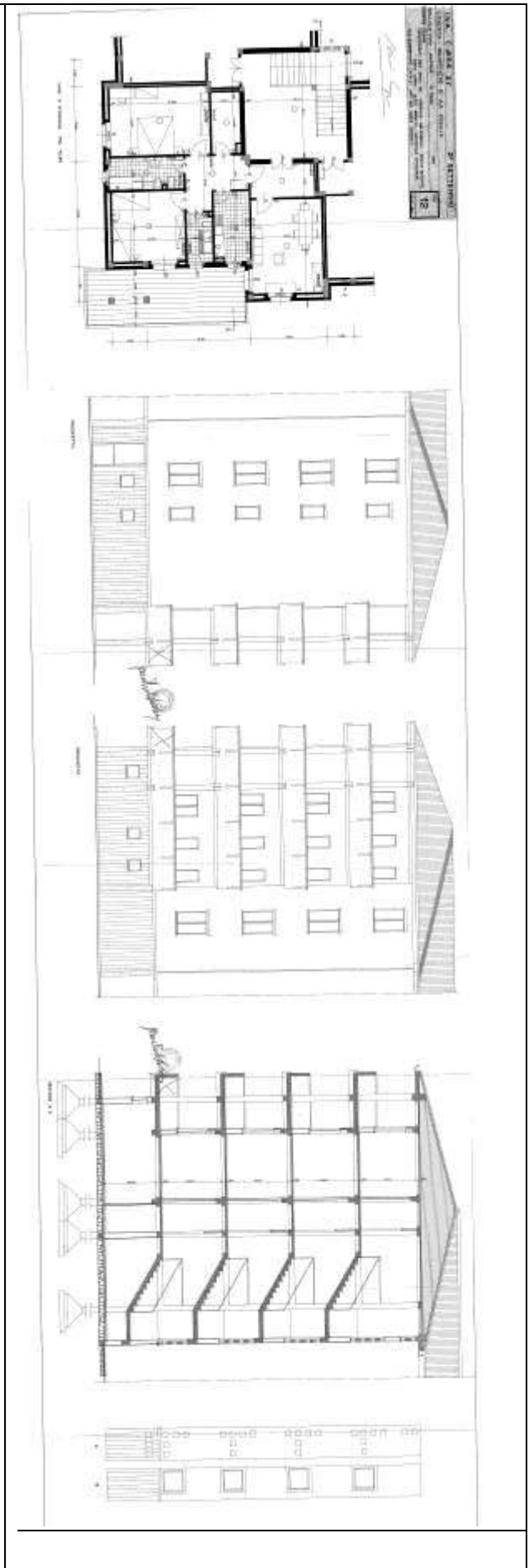
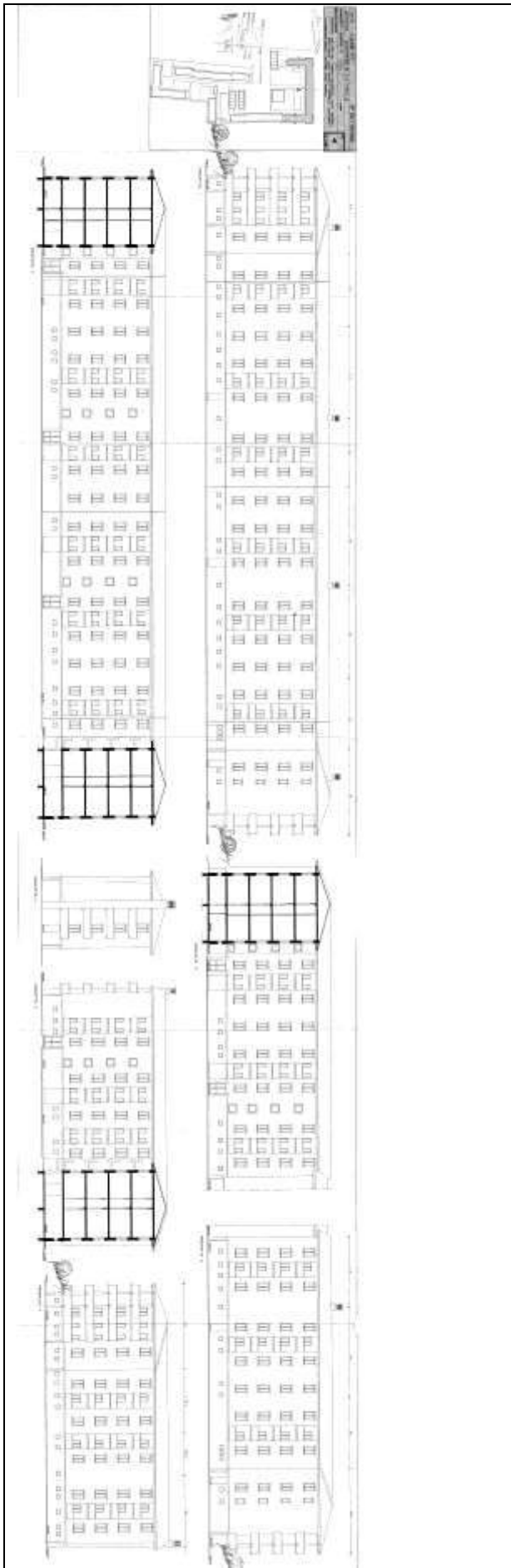




1/A CASA  
CANTIERE QUARTIERE DI VIA POBILLO  
MANTOVA  
PROGETTO PER L'EDIFICAZIONE DI UN IMPIANTO  
SOLARE A PANNELLI FOTOVOLTAICI  
19

*M. G.*









Servizio Tecnico  
Servizio Amministrativo

Arch. Fabio Presta  
[fabio.presta@archiworldpec.it](mailto:fabio.presta@archiworldpec.it)

**Oggetto:** Risposta alla nota del prot. 17040 del 18/06/2025 - istanza accesso atti Causa Civile Proc. n. 126/2024 presso il Tribunale di Cosenza

In risposta alla sua nota del 18/06/2025, acquisita in pari data al prot. 17040, avanzata dalla SV in qualità di CTU nella causa civile in oggetto, di richiesta di accesso per acquisire la seguente documentazione:

- 1) Concessione edilizia e relativi elaborati;
- 2) Eventuali Condoni e/o concessioni in sanatoria e relativi elaborati;
- 3) Eventuali idoneità statiche e/o collaudi;
- 4) Certificato agibilità
- 5) Atto di riscatto

relativi all'alloggio sito in via Popilia n. 139 del Comune di Cosenza e censito al fg. 9 p.lla 11 sub 42, si comunica quanto segue.

L'ATERP Calabria, istituita con Legge Regionale n. 24 del 16 maggio 2013, deriva dall'accorpamento delle preesistenti cinque Aziende Provinciali precedentemente istituite con L.R. n. 27/1996. Le radici delle ATERP provinciali sono ben più antiche e derivano dagli Istituti Autonomi per le Case Popolari, che hanno avuto avvio con la legge n. 254 del 31 maggio 1903, sino all'istituzione dell'Edilizia Residenziale Pubblica, con Legge n. 865/1971, con la quale sono stati soppressi tutti gli Enti (Gescal, I.N.A. Casa, ecc.), trasferendo agli IACP tutto il patrimonio esistente sino ad allora edificato. In tale articolata evoluzione della normativa di settore, si rappresenta che gran parte della documentazione inerente insediamenti abitativi realizzati da enti diversi e confluiti in IACP, oggi ATERP CALABRIA, potrebbe non essere mai stata di fatto trasferita presso gli archivi aziendali.

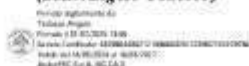
Premesso quanto sopra, per quanto di competenza del Servizio Tecnico, si comunica che da una accurata ricerca effettuata presso gli archivi aziendali alla data odierna non è stato possibile reperire documentazione utile alla istanza avanzata. Inoltre in merito al punto n. 2, per quanto a conoscenza di questo Servizio, non sono state autorizzate modificazioni rilevanti ai fini della disciplina urbanistica e, comunque, la richiesta esula dalle competenze di questa Azienda, ma va inoltrata ai competenti uffici comunali e/o ai proprietari dell'alloggio. Si ravvisa inoltre l'opportunità di consultare anche gli archivi del Comune di Cosenza e dell'Ufficio Tecnico Decentrato (ex Genio Civile) di Cosenza al fine di reperire quanto di vostra necessità.

Per quanto di competenza del Servizio Amministrativo, in riferimento al punto 5, con la presente si trasmette copia completa del contratto originale di compravendita dell'alloggio di che trattasi stipulato tra l'IACP di Cosenza ed il sig. Marchese Pietro. Qualora la SV ritenga necessario l'invio di copia conforme all'originale del suddetto atto, si prega di inviare nuova comunicazione in merito.

Distinti saluti.

*Il Funzionario Delegato del Servizio Amministrativo*

**(dott. Angelo Tedesco)**



*Il Dirigente Delegato del Servizio Tecnico*

**(ing. Pasquino Pingenti)**



**DISTRETTO DI COSENZA**

Viale Crati, snc - C.A.P. 87100 COSENZA

Tel. +39 0984 1949200 - PEC: [aterpcalabria@pec.aterpcalabria.it](mailto:aterpcalabria@pec.aterpcalabria.it)



**AZIENDA TERRITORIALE EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA REGIONALE**

Cittadella Regionale – viale Europa loc. Germaneto – 88100 CATANZARO - P.Iva / C.F. 03479720793

Servizio Tecnico  
Servizio Amministrativo

Arch. Fabio Presta  
[fabio.presta@archiworldpec.it](mailto:fabio.presta@archiworldpec.it)

**Oggetto:** Istanza accesso atti Causa Civile Proc. n. 126/2024 presso il Tribunale di Cosenza –  
Integrazione alla nota prot. 18433 del 03/07/2025

Ad integrazione della nostra nota prot. 18433 del 03/07/2025, di risposta alla sua nota del 18/06/2025 prot. 17040, avanzata in qualità di CTU nella causa civile in oggetto e relativa all'alloggio sito in via Popilia n. 139 del Comune di Cosenza e censito al fg. 9 p.lla 11 sub 42, si comunica che, dalla documentazione emersa a seguito di ulteriore ricerca presso l'archivio collocato nei locali di azienda esterna sita in Caraffa (CZ) che ne cura la custodia e la gestione, i lavori sono stati consegnati all'impresa in data 20/09/1965.

Distinti saluti

*Il Funzionario Delegato del Servizio Amministrativo*

*(dott. Angelo Tedesco)*

Firmato digitalmente da:  
Tedesco Angelo  
Firmato il 24/07/2025 11:30  
Servizio Tecnico - AZIENDA TERRITORIALE EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA REGIONALE  
Valido dal 16/05/2024 al 16/05/2027  
AsterpaPEC S.p.A. NG CA 3

*Il titolare di E.Q. ufficio Patrimonio*

*(ing. Adolfo De Lio)*

de Lio Adolfo  
24.07.2025 11:36:12  
GMT+02:00

**DISTRETTO DI COSENZA**

Viale Crati, snc - C.A.P. 87100 COSENZA

Tel. +39 0984 1949200 - PEC: [aterpcalabria@pec.aterpcalabria.it](mailto:aterpcalabria@pec.aterpcalabria.it)

## Ricevuta di Protocollo (D.P.R. n. 445/2000)

Amministrazione: Azienda Territoriale Edilizia Residenziale Pubblica Calabria

Area Organizzativa Omogenea : aoo - Aterp Calabria

Protocollo n. 0018433 - 2025 - U del 03/07/2025

Data Invio: 03/07/2025

Mittente: PRESTA FABIO

Oggetto: Risposta alla nota del prot. 17040 del 18/06/2025 – Istanza accesso atti Causa Civile Proc. n. 126/2024 presso il Tribunale di Cosenza -

Classificazione: Accesso agli atti

Servizi: ATERP Regione Calabria\Distretto di Cosenza\AREA AMMINISTRATIVA,  
ATERP Regione Calabria\Distretto di Cosenza\AREA  
AMMINISTRATIVA\AFFARI GENERALI, ATERP Regione Calabria\Distretto di  
Cosenza\AREA TECNICA

Operatore di protocollo: ABITRANTE MARCO

Per informazioni rivolgersi all'URP.

Data: Catanzaro, 03/07/2025

FIRMA

---



██████ di professione pensionato, coniugato con  
la ██████ nata a ██████ il  
██████ codice fiscale n. ██████ da  
data anteriore ██████ e che il regime  
patrimoniale della propria famiglia è quello della  
comunione legale dei beni, residenti in Cosenza  
alla Via Popilia n. 139/T-

Detti componenti, della cui identità personale  
sono certo, rinunziano di comune accordo e con il  
mio consenso, all'assistenza dei testimoni e mi  
chiedono di far risultare per atto pubblico quanto  
appresso:

P R E M E S S O

- che il ██████ è assegnatario di un  
alloggio sito in Cosenza alla Via Popilia n. 139/T-  
piano 2, scala D, int. 4, composto di n. 4 vani  
utili oltre vani accessori, costruito ai sensi  
della legge 14.2.63 n. 60;

- che in data 18.2.1972 ha prodotto domanda ai  
sensi della legge 14.2.63 n.60 per ottenere la  
cessione in proprietà dell'alloggio di cui è  
assegnatario;

- che la domanda in data 26.11.1977 è stata  
riconfermata ai sensi dell'art. 27 della legge  
8.8.1977 n. 513 e dell'art.52 della legge 5.8.1978



n. 457;

- che l'Istituto Autonomo per le Case Popolari della provincia di Cosenza ha provveduto ai sensi dell'art. 28 della legge 8.8.1977 n. 513, e dell'art. 52 della legge 5.8.1978 n. 457, a trasmettere all'UTE di Cosenza gli atti necessari per la determinazione del valore venale dell'alloggio occupato dal Sig. Marchese Pietro;

- che in data 6.7.1987 l'Ufficio Tecnico Erariale di Cosenza ha comunicato il valore venale dell'alloggio di cui trattasi;

- che a norma dell'art. 13 del D.P.R. 30.12.1972, n. 1036 e successive modificazioni, la Gestione Case per Lavoratori e' stata soppressa e che ai sensi dell'art. 14 di detto decreto, i beni immobili di proprieta' della Gestione stessa sono stati devoluti agli Istituti Autonomi per le Case Popolari della Provincia nel cui territorio si trovano;

- che fra i suddetti beni e' compreso l'alloggio oggetto del presente contratto;

- che il predetto assegnatario ha chiesto di perfezionare la cessione dell'alloggio mediante la stipula di atto di trasferimento in proprieta' immediata con pagamento in contanti;

*Prova Cosenza*  
*Pietro Marchese*  
*in Cosenza*

- che occorre, pertanto, stipulare apposito contratto di compravendita.-

TUTTO CIO' PREMESSO

Si conviene e si stipula quanto segue.

ART. 1

La premessa di cui sopra costituisce parte integrante, ad ogni effetto dichiarativo e dispositivo, del presente contratto.-

ART. 2

L'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Cosenza, in seguito denominato I.A.C.P. come sopra rappresentato, vende e trasferisce in proprietà al Sig. Marchese Pietro, in seguito denominato "acquirente", in regime di comunione legale tra coniugi, che accetta ed acquista o in proprio, suoi eredi ed aventi causa, l'alloggio compreso nel fabbricato sito nel Comune di Cosenza alla Via Popilia n. 139/T, Pal. A, Scala D, Piano 2, Int. 4, composto di n. 4 vani utili oltre gli accessori e n. 1 cantina contraddistinta in tinta rossa sulla planimetria oltre la proprietà pro-quota delle cose indivise come per legge, della quota parte pari ad 1/8 del deposito motorette, e dei locali caldaia e dell'area di pertinenza al fabbricato comuni a tutti gli



assegnatari dello stabile contraddistinti in tinta verde nella planimetria.-

L'alloggio confina con l'int. n. 3 assegnato al [redacted] con il vano scala, e superiormente con l'int. n. 6 assegnato al Sig. [redacted] e la sua composizione meglio risulta dalla planimetria che, firmata dalle parti, viene allegata al presente contratto sotto la lettera "B".-

Il tutto e' segnato nel M.C.E.U. di Cosenza alla partita n. 1844, foglio n. 9, particella n. 11, sub. 42, per l'alloggio e sub. 4 per il deposito motore in ditta IACP.

L'alloggio viene trasferito in proprieta' nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, senza l'obbligo da parte dell'I.A.C.P. di ulteriori opere di ultimazione o miglioria. L'acquirente dichiara di avere perfetta conoscenza dello stato materiale e giuridico dell'alloggio e, pertanto, di ricevere l'immobile come sopra venduto, con tutte le servitu' attive e passive e nello stato, modo e condizioni in cui si trova, senza alcuna garanzia per vizi occulti.-

ART. 1

La presente compravendita viene fatta ed accettata

*Oron Comfano*  
*Pietro Mondadori*  
*M. Cosenza*

per il prezzo di L. ---12.927.600-- (diconsi lire dodicimilioninovecentoventisettemila/600) quale risulta dal valore venale dell'alloggio determinato dall'UTE al netto delle riduzioni previste dall'art. 28 della legge 8.8.1977, n. 513 e dell'art. 52 della legge 5.8.1978 n. 457 e come da delibera allegata sotto la lettera "A".

Il suddetto prezzo e' stato versato a mezzo c/c postale n. 337873 e l'IACP venditore, come sopra rappresentato ne rilascia ampia e definitiva quietanza.-

ART. 4

L'acquirente dichiara di avere piena cognizione dei titoli giustificativi della proprieta' e dello stato ipotecario dell'alloggio acquistato e, pertanto, di esonerare, come di fatto esonera, l'I.A.C.P. venditore dal produrre la legale documentazione.-

ART. 5

L'acquirente, ai sensi dell'art. 28 settimo comma della Legge 8.8.1977 n. 513, non potra' procedere all'alienazione dell'immobile, anche parzialmente, se non siano trascorsi almeno dieci anni dalla data di stipula del contratto di vendita. Trascorso tale termine l'acquirente potra'

alienare l'alloggio qualora ricorrano le condizioni di cui al quinto comma dell'art. 28 della legge 8.8.1977 n. 513, ed in tal caso devono darne comunicazione all'IACP di Cosenza, il quale potrà esercitare, entro 60 giorni dal ricevimento della comunicazione, il diritto di prelazione all'acquisto per un prezzo pari a quello di cessione rivalutato sulla base della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati -

I contratti di alienazione stipulati in violazione del divieto di cui sopra sono nulli di pieno diritto.-

L'acquirente, in proprio e per i suoi eredi ed aventi causa, si impegna a notificare all'I.A.C.P. gli esatti e completi dati relativi all'alienazione dell'alloggio intervenuta dopo la scadenza del periodo suddetto riconoscendosi l'acquirente medesimo fin da ora responsabili per ogni e qualsiasi conseguenza derivante dalla mancata o incompleta notifica di cui trattasi.-

#### ART. 6

L'acquirente, ai sensi dell'art. 28, ottavo comma della legge 8.8.1977 n. 513, ha facoltà di affittare l'alloggio, nei casi ivi previsti, previa

autorizzazione del Presidente dell'Istituto Autonomo per le Case Popolari della provincia di Cosenza.-

ART. 7

Resta espressamente convenuto che saranno comunque, in ogni caso, a carico dell'acquirente le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria dello stabile, per imposte, sovrainposte e tasse erariali, provinciali e comunali, per l'assicurazione contro gli incendi, la responsabilita' civile, per il riscaldamento, ascensori, portierato e pulizia, illuminazione scale e luoghi comuni, acqua, fognatura, sgombero immondizie, manutenzione spazi verdi, nonche' tutte le spese di ogni genere che gravano o che graveranno sull'alloggio, gli accessori e gli elementi comuni dello stabile e del complesso edilizio di cui lo stabile fa parte.-

ART. 8

L'acquirente si obbliga in proprio e per i suoi eredi ed aventi causa a non effettuare, senza il preventivo benestare dell'I.A.C.P., modifiche esterne all'alloggio e al fabbricato stesso, nonche' a mantenere inalterata la destinazione data alle aree di pertinenza del fabbricato stesso,

fatti salvi i diritti dei terzi.-

ART.9

L'alienante, ai sensi dell'art. 40, secondo comma, legge 28.2.1985, n. 47 e successive modificazioni e integrazioni, mi dichiara che i lavori di costruzione della unita' immobiliare oggetto del presente atto sono iniziati antecedentemente al 2 settembre 1967.

ART. 10

Gli effetti giuridici del presente contratto hanno inizio da oggi e dalla data odierna all' acquirente si intende trasferita la proprieta' dell'alloggio del quale, con la stessa decorrenza, vantaggi ed oneri saranno rispettivamente a suo profitto e carico.-

Ugualmente saranno a carico dell' acquirente gli oneri conseguenti ad atti ed azioni dai medesimi effettuati prima della stipulazione del presente contratto non autorizzati.-

ART. 11

Le tasse comunque richieste e pagate per il periodo successivo alla stipulazione del presente atto restano a carico dell' acquirente che si assume l'obbligo di provvedere ad ogni pratica fiscale per volturazione, esenzione, estinzione e rimborso

delle tasse stesse, prestandosi fin d'ora dall'I.A.C.P. ogni consenso, per quanto possa occorrere al riguardo.-

ART. 12

Il presente trasferimento e' assoggettato all'I.V.A. .-

L'I.A.C.P. come sopra rappresentato, mi consegna, inoltre, la dichiarazione di cui all'art. 18 del D.P.R. 26.10.1972, n. 643.-

ART. 13

Le spese, imposte e tasse, comunque conseguenti al presente contratto, sono a carico dell'acquirente.-

ART. 14

Le parti invocano l'applicazione dei benefici fiscali previsti dal D.P.R. 29.9.1973, n. 601 ed in particolare l'assoggettamento del presente contratto all'imposta di registro in misura fissa e l'esenzione delle imposte ipotecarie e catastali.-

Le parti autorizzano il Conservatore dei Registri Immobiliari di Cosenza a compiere tutte le formalita' inerenti e conseguenti al presente atto.-

A tutti gli effetti di legge le parti eleggono domicilio come segue:

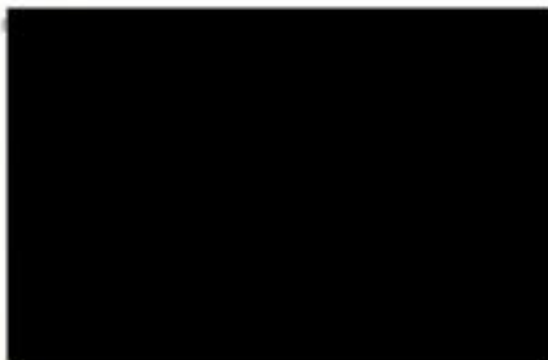
- L'I.A.C.P. di Cosenza presso la propria Sede;

- L'acquirente presso l'alloggio acquistato.-

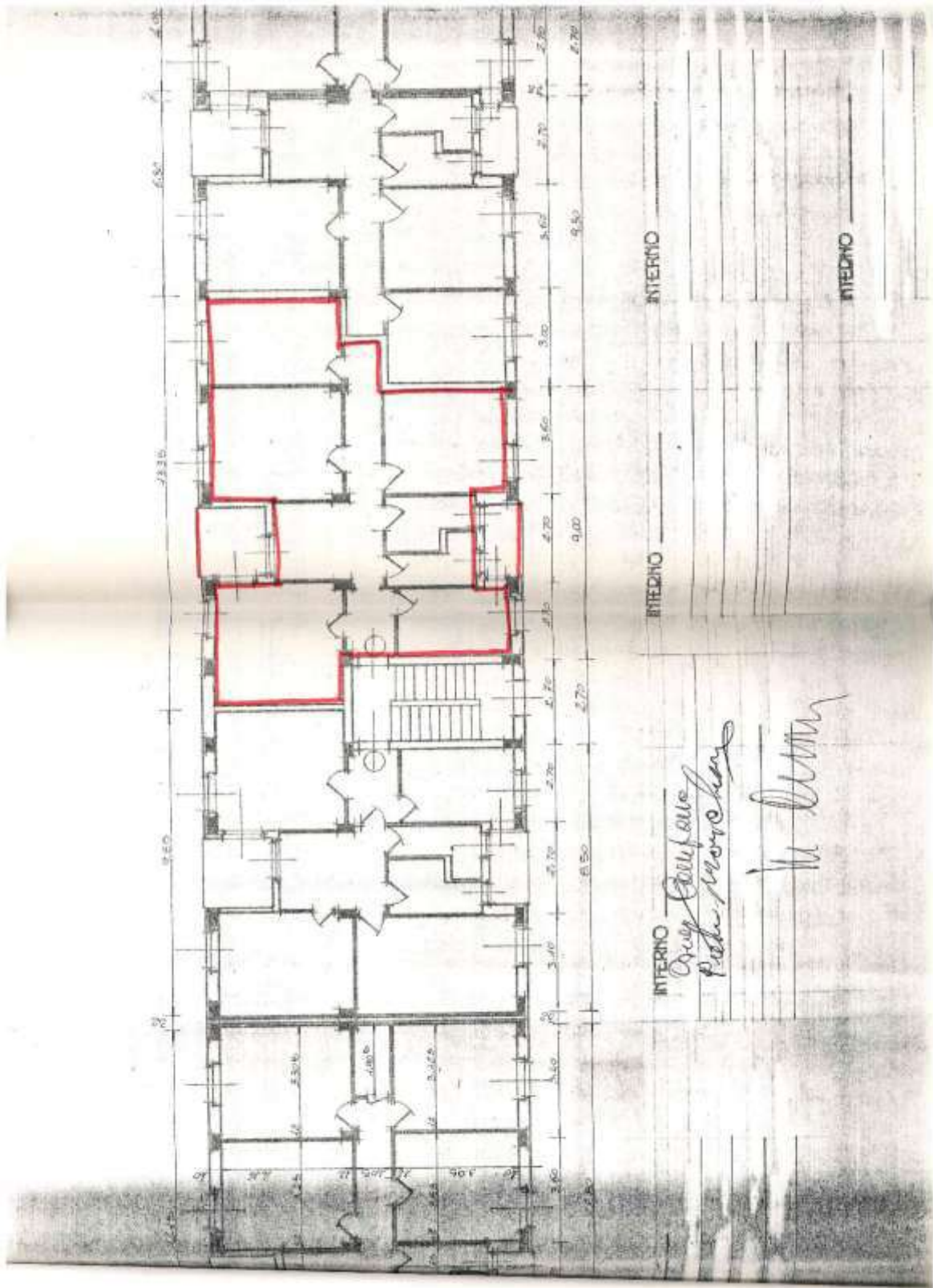
Per eventuali controversie che dovessero insorgere le parti stabiliscono che il Foro competente e' quello di Cosenza.-

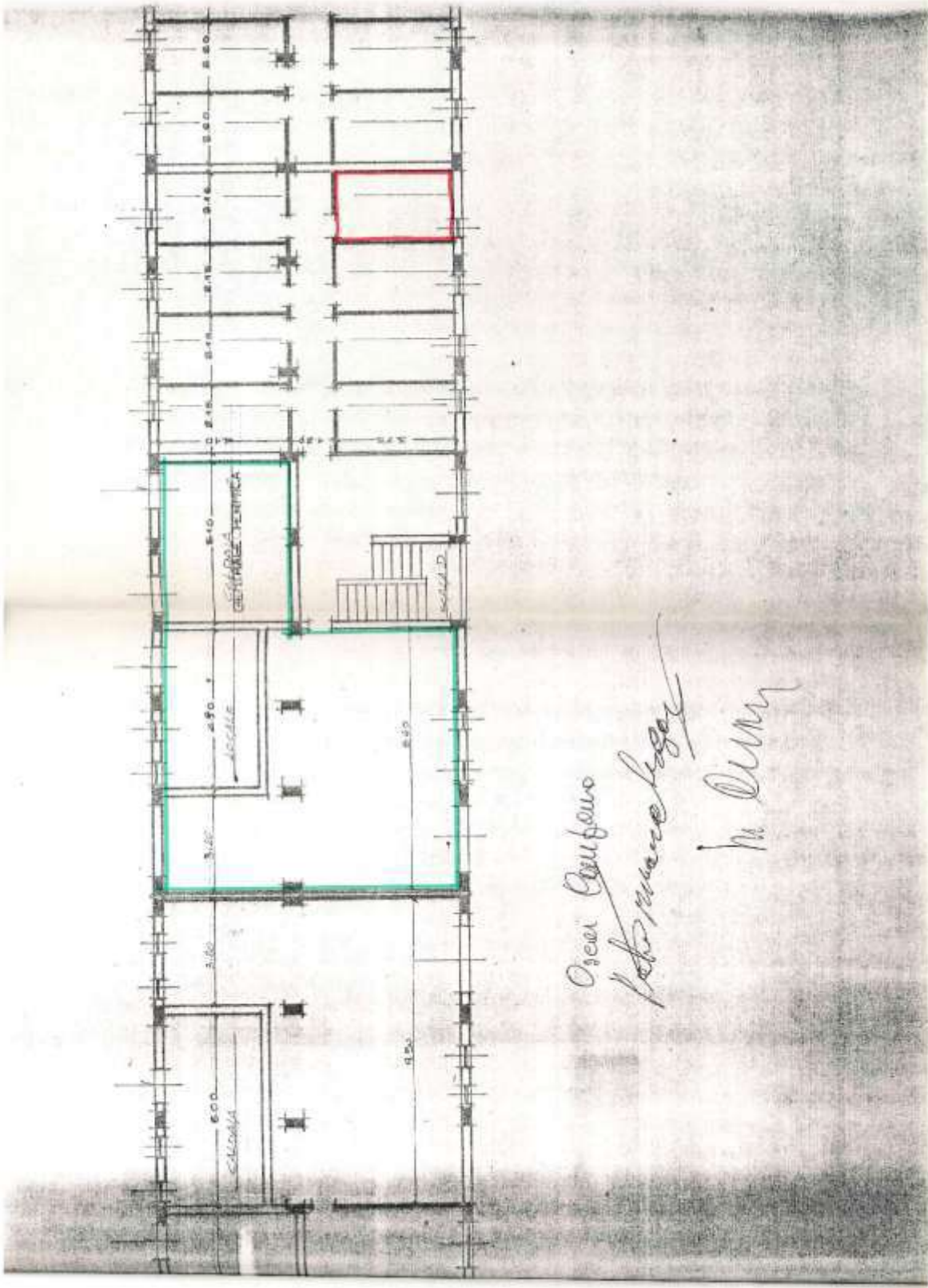
Io Funzionario Rogante, richiesto, ho ricevuto il presente atto scritto parte a stampa e parte a mano da persona di mia fiducia per intero su n. .... (.....) facciate e n. ... (.....) righe di fogli di carta semplice.

Del presente atto e dei relativi allegati ho dato lettura alle parti che da me interpellate lo hanno dichiarato del tutto conforme alla loro volonta' e, pertanto, con me Funzionario Rogante lo









*Oscari Brusaporu*  
*Petro mare logor*  
*in Dumay*

- **ALLEGATO N. 6:** Verbale della visita di sopralluogo del 16-04-2025 con allegato il rilievo metrico.

## ALLEGATO N° 6

### VERBALI DI SOPRALLUOGO

1. Verbale di sopralluogo del 16-04-2025 con rilievo metrico  
allegato

Add' 16 aprile 2025, a Casusa, alla Via Hópke N° 137 T,  
nel compendio pignoneo sono presenti l'Av. Genevieve Flumet  
man mano custode, nonché [REDACTED] man mano  
consulente tecnico d'ufficio del G.E.E., altresì presente  
il debitore esecuto, [REDACTED], il quale riferisce  
che i tentativi di buono compimento esposti non  
sono andati a buon fine.  
Si dà luogo alle opposizioni peritali come da verbale  
che segue.

**VERBALE OPERAZIONI PERITALI**

L'anno 2024 il giorno 19 del mese di giugno alle ore \_\_\_\_\_ io sottoscritto  
\_\_\_\_\_ nominato CTU nel procedimento in oggetto, sono intervenuto sui luoghi di  
causa in \_\_\_\_\_ alla via \_\_\_\_\_ presso l'appartamento di proprietà del sig. \_\_\_\_\_

Figurano presenti:

il debitore esecutato \_\_\_\_\_ il creditore \_\_\_\_\_

Preventivamente, ho chiesto alle parti se sono in corso eventuali tentativi di bonario  
componimento della controversia: \_\_\_\_\_ riferisce che "allo stato attuale,

l tentativi esperiti non sono andati a buon fine a causa di  
del rifiuto da parte del creditore precedente

Dopo aver dato lettura dei quesiti posti, di cui al Verbale d'Udienza del \_\_\_\_/\_\_\_\_, ho dato  
corso alle operazioni peritali.

Alla presenza continua degli intervenuti, ho effettuato ricognizione dei luoghi, operando rilievi  
metrici e fotografici relativamente all'unità immobiliare situata  
al 2° PIANO - INT. 3 del fabbricato realizzato nel comune di Cosenza (CS) -  
alla VIA BOALIA N. 139 T. e identificato catastalmente dal foglio

Il \_\_\_\_\_ dichiara:

- Che l'unità immobiliare è di SPA  
proprietà \_\_\_\_\_

che risultano in regime di comunione/separazione legale dei beni

- che l'unità immobiliare è pervenuta al sottoscritto  
mediante COMPRAVENDITA

- che l'intero fabbricato, costruito in data NEGLI ANNI '50, è stato realizzato mediante struttura portante in CEMENTO ARMATO;
- che i tramezzi SONO IN MURATURA;
- che le rifiniture DI SCARSA QUALITÀ e sono rappresentate da:
  - a. pavimenti in SOVRAPPosti IN MONOCOTTURA DI SCARSA QUALITÀ
  - b. infissi esterni in PVC
  - c. porte in LEGNO
  - d. portone esterno in BLINDATO
  - e. controsoffittature /
- che gli impianti presenti all'interno dell'unità immobiliare sono i seguenti:
  - a. impianto elettrico NON A NORMA
  - b. impianto idrico-sanitario REALIZZATI CON TUBATURE IN RAME E SANITARIA DI MEDIA/SCARSA QUALITÀ
  - c. impianto termico TERMOsIFONI IN GHISA CON IMPIANTO IN RAME
  - d. impianto a gas CALDAIA
  - e. impianto citofonico NON FUNZIONANTE
  - f. impianto d'allarme /
  - g. impianto di climatizzazione OBSOLETI
  - h. impianto di climatizzazione /

i. caminetto \_\_\_\_\_

Dichiara, inoltre:

- che l'unità immobiliare allo stato attuale risulta DEGRUPATO DAL DEBITORE ESECUTATO, \_\_\_\_\_
- che l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione del condominio ammontano a € 240.00 pagate al momento dal PROPRIETARIO;
- che sull'immobile gravano le seguenti spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia scaduto NON È COSTITUITO CONDOMINIO
- eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia \_\_\_\_\_;
- che sono in corso i seguenti procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato \_\_\_\_\_.

Ho ricordato agli intervenuti che, ai sensi dell'art. 194 c.p.c., possono presentarmi, per iscritto o a voce, osservazioni ed istanze: IL \_\_\_\_\_ RIFERISCE CHE DAL BAGNO VI SONO INFILTRAZIONI <sup>PROVENIENTI</sup> DALLA COLONNA MONDANTE E CHE HA GIÀ RICHIESTO UN PREVENTIVO PER LA RIPRISTINAZIONE, CHE FORNIRÀ A BREVE E SI RENDE RESPONSABILE PER QUALSIASI ATTO EVENTUALE CHIARIMENTO O MISURAZIONE.

Le operazioni peritali si chiudono alle ore \_\_\_\_\_ e il sig. \_\_\_\_\_ si dichiara disponibile a consentire eventuali sopralluoghi e a fornire eventuali altre informazioni che si dovessero rendere necessarie allo svolgimento della Perizia.

Cosenza li 16/4/2025





- ALLEGATO N.7: Ispezione ipotecaria effettuata presso Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare n. T69677 del 27/08/2025;

## ALLEGATO N° 7

### ISPEZIONE IPOTECARIA

1. Ispezione Ipotecaria n. T69677 del 27/08/2025

**Ispezione telematica**  
per immobile  
Richiedente [REDACTED]

Ispezione n. T69677 del 27/08/2025

**Dati della richiesta**

Immobile: Comune di COSENZA (CS)  
Tipo catasto: Fabbricati  
Foglio : 9 - Particella 11 - Subalterno 42  
Ulteriori restrizioni: Nessuna

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 18/12/1990 al 27/08/2025

**Elenco immobili**

Comune di COSENZA (CS) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0009 Particella 00011 Subalterno 0042

SONO PRESENTI ULTERIORI IMMOBILI NON SELEZIONATI

**Elenco sintetico delle formalità**

1. ISCRIZIONE del 14/06/2000 - Registro Particolare 1770 Registro Generale 11817  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 89800 del 12/06/2000  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO  
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 07/07/2000 - Registro Particolare 10229 Registro Generale 13804  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 89946 del 21/06/2000  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE del 24/05/2010 - Registro Particolare 1892 Registro Generale 8707  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 71256/28126 del 18/04/2010  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico
4. ISCRIZIONE del 21/05/2023 - Registro Particolare 504 Registro Generale 9178  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 487 del 07/04/2022  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Nota disponibile in formato elettronico
5. TRASCRIZIONE del 08/08/2024 - Registro Particolare 20646 Registro Generale 24882  
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 2725 del 18/07/2024

---

**Ispezione telematica**  
per immobile  
Richiedente PRSFA

Ispezione n. 769677 del 27/08/2025

---

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

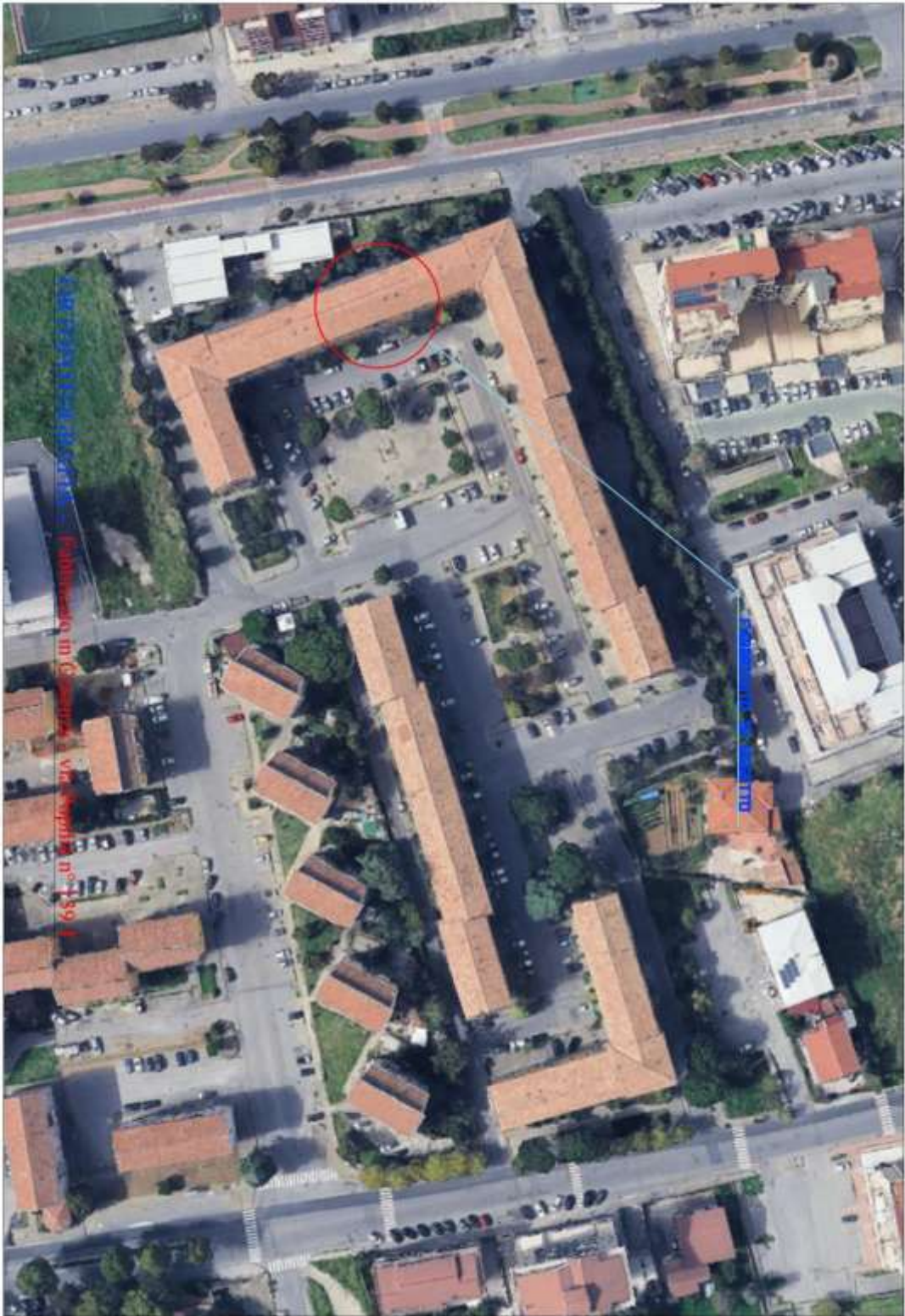
- **ALLEGATO N.8: Album fotografico:** 1. *ORTOFOTOGRAFIA - fabbricato in Cosenza – via Popilia 139 T;* 2. *RILIEVO FOTOGRAFICO - Esterno e interno fabbricato in Cosenza – via Popilia 139 T.*

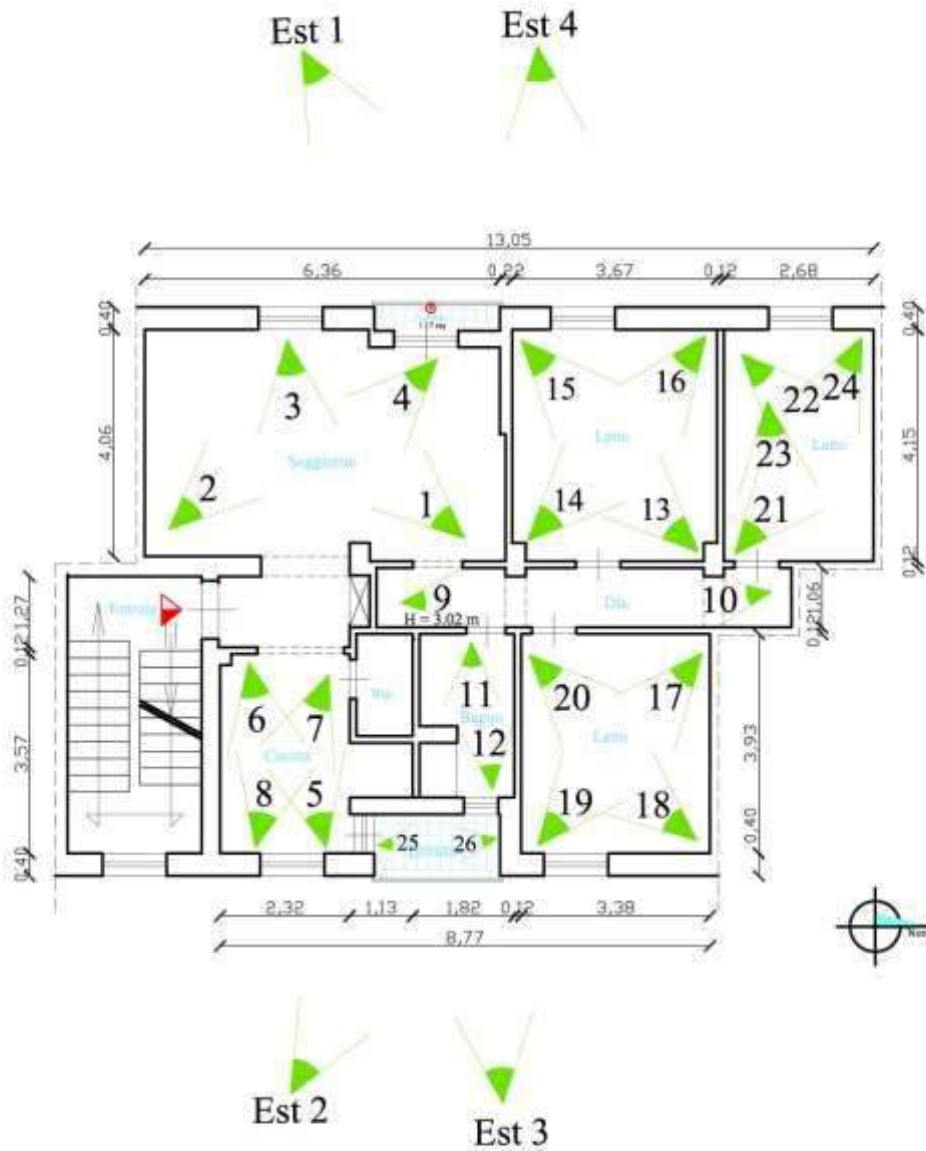
## ALLEGATO N° 8

### ALBUM FOTOGRAFICO

1. ORTOFOTOGRAFIA - fabbricato in Cosenza – via Popilia 139 T
2. RILIEVO FOTOGRAFICO - Esterno e interno fabbricato in Cosenza – via Popilia 139 T







**PIANTA PIANO SECONDO - ANGOLAZIONI FOTO**  
 Fabbricato in Cosenza - Via Popilia n° 139 T



Foto esterna 3



Foto Esterna 1



Foto esterna 4



Foto esterna 2



Foto Vano Scala 3



Foto Vano Scala 1



Foto Vano Scala 4

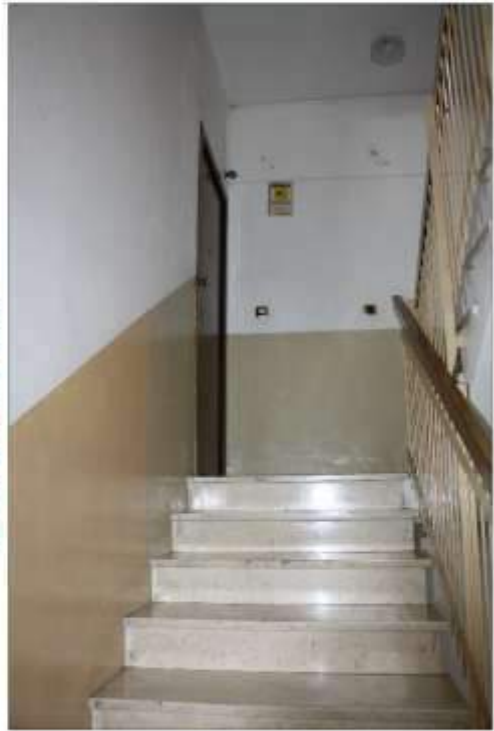


Foto Vano Scala 2



Foto 1



Foto 3



Foto 2



Foto 4



Foto 7



Foto 5



Foto 8



Foto 6



Foto 11



Foto 9



Foto 12



Foto 10



Foto 13



Foto 15

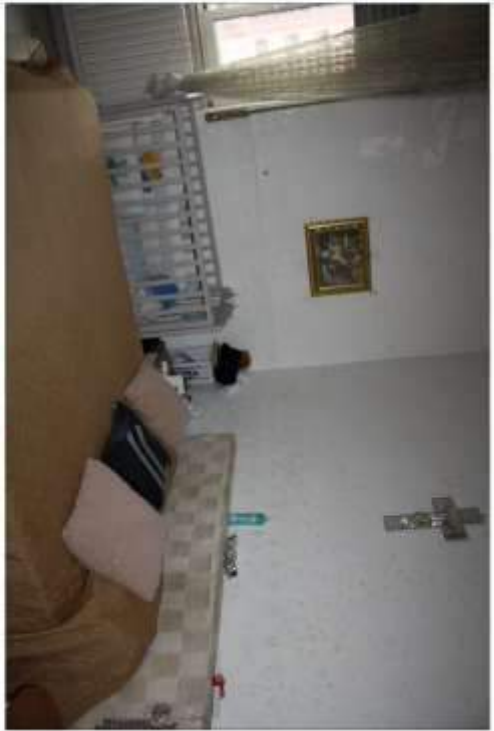


Foto 14



Foto 16



Foto 17



Foto 19



Foto 18



Foto 20



Foto 23



Foto 21



Foto 24



Foto 22



Foto 25



Foto 26