TRIBUNALE DI COSENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

OGGETTO:

proc n° 129-2018

[redacted]

contro

[redacted]

GIUDICE:

Dott.ssa Giusi Ianni

TITOLO:

PERIZIA DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Cosenza, li

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

[redacted]

[redacted]

PERIZIA DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO 1
PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA..... 3
1. DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI..... 7
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI..... 8
2.1 Operazioni Preliminari e sopralluogo 8
3. RISPOSTE AI QUESITI..... 10
3.1 Primo Quesito 10
3.2 Secondo Quesito 11
3.3 Terzo Quesito..... 12
3.4 Quarto Quesito..... 14
3.5 Quinto quesito..... 21
3.6 Sesto Quesito 23
3.7 Settimo Quesito..... 24
3.8 Ottavo Quesito 26
3.9 Nono Quesito 28
3.10 Decimo Quesito 28
3.11 Undicesimo Quesito..... 28
3.12 Dodicesimo Quesito..... 29
3.13 Tredicesimo Quesito 29
3.13bis Tredicesimo Quesito bis..... 30
3.14 Quattordicesimo Quesito 30
3.15 Quindicesimo Quesito..... 37
ELENCO ALLEGATI:..... 44
ALLEGATO N. 1: Elaborati grafici di inquadramento territoriale: 1A) Planimetria catastale, 1B)Aerofotogrammetria, 1C) Stralcio Variante al PRG e indagine Geoportale comune di Cosenza;..... 44
ALLEGATO N. 2: Rappresentazione grafica da rilievo architettonico effettuato: 2A)Pianta piano primo con calcolo superfici interne; 44
ALLEGATO N. 3: Documentazione Catastale acquisita presso Agenzia del Territorio di Cosenza: 3A)Planimetria catastale generale, 3B)Visura catastale; 44
ALLEGATO N. 4: Titolo di Proprietà: 4A) ATTO DI COMPRAVENDITA del 21/11/2006 – n° 55294 - Repertorio n° 9030 - Rogante: Notaio Anna Calvelli - Trascritto a COSENZA il 22-11-2006 n° 42236 – 27964; 4B) ATTO DI COMPRAVENDITA del 16/02/1968 – Fasc. n° 3809 - Repertorio n° 68025 - Rogante: Notaio Raffaele Ripoli - Trascritto a COSENZA il 21-03-1968 n° 4789 - 114165 ;..... 44
ALLEGATO N. 5: Documentazione urbanistica, 5A) Relazione di progetto del 28-02-1951 - Piano Straordinario Invernale Torralta - ATERP Calabria (Ex IACP) - pratica n° 9130; 5B) Atti progettuali del 28-02-1951 - Piano Straordinario Invernale Torralta - ATERP Calabria (Ex IACP) - pratica n° 9130; 5C) Collaudo (stralcio) del 19-12-1953 - Piano Straordinario Invernale Torralta - ATERP Calabria (Ex IACP) - pratica n° 9130; 5D) Verbale consegna e ultimazione lavori del 30-03-1953 - Piano Straordinario Invernale Torralta - ATERP Calabria (Ex IACP) - pratica n° 9130 5E) Risposta II Dipartimento Tecnico Settore 8° - Ambiente ed edilizia privata - Comune di Cosenza su eventuale Presentazione Di Pratica Condono Edilizio. 44
ALLEGATO N. 6: Verbale della visita di sopralluogo del 20-02-2019 con allegato il rilievo metrico; 44
ALLEGATO N.7: Ispezione Ipotecaria effettuata presso Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 20-02-2019;..... 44
ALLEGATO N.8: Album fotografico dell'appartamento...... 44

OGGETTO: Esecuzione immobiliare n. 129/2018

Su istanza di [redacted] nei confronti di [redacted] (G.I. Dott.ssa Giusi Ianni)

PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA

Il sottoscritto [redacted] nato a [redacted] il [redacted] C.I. n. [redacted] C.F. [redacted] P. IVA. n. [redacted] iscritto all' Albo degli Architetti della Provincia di Cosenza col n. d' ordine [redacted], domiciliato in [redacted] alla via [redacted] n° [redacted] tel. [redacted]-[redacted]

AVENDO RICEVUTO

In data 18/10/2018, dopo il giuramento di rito, nomina di esperto estimatore come Consulente Tecnico di Ufficio dal Giudice dell' Esecuzione del Tribunale di Cosenza Dott.ssa Giusi Ianni, relativamente all'istanza di cui all'oggetto, con la precisazione di procedere alla stima dell'immobile pignorato

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'identifificazione 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 dam 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:

Data	Descrizione	Tipo	Nome
14/06/2018	ASSEGNATO AL GIUDICE IANNI GIUSI IMMOBILIARE		
14/06/2018	DEPOSITATO TITOLO ESECUTIVO E PRECETTO DA [redacted] N DATA 14/06/2018		
14/06/2018	ISCRITTO A RUOLO IL 14/06/2018		nota.pdf.p7m
21/06/2018	DEPOSITATA DA [redacted] ISTANZA DI VENDITA IN DATA 21/06/2018, CONTRIBUTO UNIFICATO: Euro 278		istanza_di_vendita.PDF.p7m
17/07/2018	DEPOSITATA DA [redacted] DOCUMENTAZIONE Relazione Notarile IN DATA 17/07/2018		nota_di_deposito_certificazione_ipocatastale.PDF.p7m
17/07/2018	DEPOSITO NOTA DI TRASCRIZIONE DA PARTE DI [redacted] (PIGN. 11981/2018 DEL 15/06/2018) IN DATA 17/07/2018		
05/09/2018	DEPOSITATA DA [redacted] DOCUMENTAZIONE Relazione Notarile IN DATA 05/09/2018		nota_di_deposito_certificazione_INTEGRATIVA.PDF.p7m
16/09/2018	NOMINATO CTU [redacted] PER L'INCARICO DI TIPO Perizia Immobiliare, CON QUESITO STIMA IMMOBILI PIGNORATI. IN DATA 16/09/2018		

16/09/2018	FISSATA PRIMA UDIENZA DI COMPARIZIONE PARTI AL 02/04/2019 ALLE ORE 10-00 IN DATA 16/09/2018		3867669s.pdf
10/10/2018	GIURAMENTO CTU [redacted] PER INCARICO STIMA IMMOBILI PIGNORATI. IN DATA 10/10/2018		
12/11/2018	EMESSO ATTO DI Nota di deposito decreto di nomina esperto e fissazione udienza comparizioni delle parti notificata		nota_di_deposito.PDF.p7m

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

2.1 Operazioni Preliminari e sopralluogo

Le operazioni peritali hanno previsto, dopo le comunicazioni d'avviso, il sopralluogo in data 20/02/2019 alle ore 16:00 presso l'appartamento posto al piano primo del fabbricato sito nel comune di Cosenza alla via Manlio Rossi n° 3. Al sopralluogo (si veda allegato n. 6) erano presenti i Sigg.ri [redacted] (proprietario dell'immobile per 1/1), [redacted] oltre al [redacted] Risulta assente il [redacted] la cui comunicazione d'avviso al sopralluogo, nonostante sia stata spedita dal sottoscritto mediante raccomandata AR n° 15319542527-4 in data 11-02-2019 riportando l'indirizzo contenuto nel fascicolo, è ritornata al mittente in data 13-02-2019 con in evidenza la dicitura "il destinatario è sconosciuto".

Durante il sopralluogo, ho preso conoscenza dello stato dei luoghi, ho verificato la consistenza dell'immobile in oggetto, effettuando le operazioni di misurazione dell'immobile e successivamente il rilievo fotografico.

Il [redacted] ha fatto presente che, allo stato attuale, i tentativi esperiti per un componimento bonario della controversia non sono andati a buon fine a causa di differente valutazione.

Le operazioni peritali si sono concluse alle ore 17:30 circa dello stesso giorno e i sigg.ri presenti, si sono dichiarati disponibili a fornire eventuali altre informazioni necessarie.

Successivamente, in data 26/04/2019, ho contattato telefonicamente il [redacted] per ulteriori informazioni sull'immobile.

Oltre al sopralluogo sull'unità immobiliare, sono stati eseguiti gli accertamenti e le verifiche necessarie per poter svolgere il mio mandato, recandomi 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;
- Studio Notarile Calvelli di Rende;
- ATERP di Cosenza;
- Uffici comune di Cosenza.

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

<u>Quesito n°1</u>: 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 eseguito 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
- Studio Notarile Calvelli di Rende;
- ATERP di Cosenza;
- Uffici comune di Cosenza.

Ho immediatamente acquisito tutta la documentazione catastale , i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, analizzato il certificato notarile (riportato nel fascicolo

inerente la vertenza in oggetto), verificato le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari e controllato 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) Protocollo di richiesta CS 16656 del 2019 per immobile - Ricevuta di cassa n. 4061 - Ispezione n. cs 16660/3 del 2019 - Inizio ispezione 20/02/2019 10:24:09 - Per il periodo dal 18/12/1990 al 19/02/2019 è emerso che l'unità immobiliare situata al piano primo in via Manlio Rossi n° 3 nel Comune di Cosenza riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Cosenza al foglio 7, particella 299, sub.9, via Torre Alta, P.1, Z.C. 2, CAT. A/3, CL. 1, VANI 4,5, R.C. Euro 244,03, è stata sottoposta alle seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli (allegato n. 7), che si elencano in ordine cronologico:

1. TRASCRIZIONE del 22/11/2006 - Registro Particolare 27964 Registro Generale 42236 Pubblico ufficiale CALVELLI ANNA Repertorio 55294/9030 del 21/11/2006 - ATTO TRA VIVI — COMPRAVENDITA
   Nota disponibile in formato elettronico;

2. ISCRIZIONE del 22/11/2006 — Registro Particolare 9066 Registro Generale 42237 Pubblico ufficiale CALVELLI ANNA Repertorio 55295/9031 del 21/11/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
   Nota disponibile in formato elettronico;

3. TRASCRIZIONE del 08/03/2010 — Registro Particolare 4444 Registro Generale 6671 Pubblíco ufficíale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 720/2006 del

18/05/2006 ATTO PER CAUSA DI MORTE — CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico;

4. TRASCRIZIONE del 15/06/2018 — Registro Particolare 11981 Registro Generale 15395 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 1178 del 15 /05 /2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
   Nota disponibile in formato elettronico;

5. TRASCRIZIONE del 30/07/2018 — Registro Particolare 15218 Registro Generale 19734 Pubblico ufficiale CALVELLI ANNA Repertorio 55294 del 21/11/2006ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
   Nota disponibile in formato elettronico;

6. TRASCRIZIONE del 30/07/2018 — Registro Particolare 15219 Registro Generale 19735 Pubblico ufficiale CALVELLI ANNA Repertorio 55294 del 21/11/2006 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
   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 e ogni altro documento utile alla sua identificazione (allegato3). Dalla ricerca effettuata è emerso che l'unità immobiliare in oggetto risulta iscritta in

Catasto in data precedente all'impianto meccanografico e quindi precedentemente al 1987, ma la documentazione catastale acquisita risulta priva di planimetria catastale dell'unità immobiliare scala 1:200.

Dalla visura storica effettuata in data 20-02-2019 presso Agenzia delle Entrate – Ufficio del territorio di Cosenza – Servizi Catastali emerge che il bene oggetto di pignoramento risulta identificato dai seguenti parametri catastali:

1) Unità immobiliare situata nel comune di Cosenza (CS), e censita al foglio di mappa n° 7 particella n° 299 sub 9:

N	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Zona Censuaria	Superficie	Rendita	Dati Derivanti da
1	7	299	9	A3	1	4,5	2		€ 244,03 L. 472.500	Impianto meccanografico del 30/06/1987
		Indirizzo : VIA TORRE ALTA n. 1 piano: 1;								

intestata al signor :

a) [redacted] nato [redacted] il [redacted] (1)

Proprietà per 1/1 DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/11/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 23/11/2006 Repertorio n.: 55294 Rogante: CALVELLI ANNA Sede: RENDE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 27964.1/2006)

Risulta quindi necessario aggiornamento catastale con la rappresentazione della planimetria catastale dell'unità immobiliare scala 1:200.

Ricerca presso ATERP di Cosenza e presso gli Uffici del comune di Cosenza:

Attraverso la ricerca effettuata presso ATERP di Cosenza e presso gli Uffici del comune di Cosenza e dai riscontri avuti mediante interrogazione del 22/05/2019 su geoportale del comune di Cosenza risulta che l'unità immobiliare in oggetto ricade dal punto di vista urbanistico in zona B2 (Aree edificate intensive come da allegato 1). Tali aree intensive risultano edificate prevalentemente tra gli anni quaranta e settanta, su impianto urbano scarsamente pianificato ma abbastanza consolidato, incentrate su piazza Fera e piazza Europa e le loro aree circostanti. Vi prevalgono le destinazioni d'uso residenziali, commerciali e miste. In adiacenza, numerose aree sono utilizzate per attrezzature pubbliche e servizi.

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

Dalla sovrapposizione della pianta stato attuale (come da allegato 2) con le planimetrie autorizzate, rinvenute presso archivi ATERP di Cosenza (Atti progettuali del 28-02-1951 - Piano Straordinario Invernale Torralta - ATERP Calabria, Ex IACP, - pratica n° 9130 e successivo Collaudo del 19-12-1953 allegato 5) e dalle indagini effettuate presso Archivio Notarile (Distretto di Cosenza) e gli uffici del comune di Cosenza sono emerse alcune difformità così rappresentate:

1) incremento volumetrico non eccedente il 2% in corrispondenza della cucina con conseguente diminuzione della superficie del balcone prospetto nord (allegato 2) determinato dallo spostamento del muro di "tompagno" a filo fabbricato;
2) chiusura del balcone prospetto nord con pareti in vetro e struttura metallica,
3) Ampliamento balcone relativo al prospetto sud;

Per rendere l'unità immobiliare commerciabile, occorrerebbe procedere con i passaggi seguenti:

1) predisposizione di progetto SCIA in sanatoria per i lavori relativi a incremento volumetrico non eccedente il 2% in corrispondenza della cucina con conseguente diminuzione della superficie del balcone prospetto nord (allegato 2) determinato dallo spostamento del muro di "tompagno" a filo fabbricato;
2) Demolizione chiusura del balcone prospetto nord realizzata con pareti in vetro e struttura metallica;
3) Demolizione ampliamento balcone relativo al prospetto sud;
4) Aggiornamento degli elaborati catastali apportando le variazioni sopra evidenziate.

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 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;

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;
- Studio Notarile Calvelli di Rende;
- ATERP di Cosenza;
- Uffici comune di Cosenza.

e dal sopralluogo effettuato nel giorno 20/02/2019 con conseguente rilievo architettonico e fotografico realizzato, come da verbale allegato 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 oggetto di pignoramento è ubicato in Cosenza, alla via Manlio Rossi ed è contraddistinto dal numero 3. E' situato al primo piano di un fabbricato di forma allungata, caratterizzato da quattro livelli con abitazioni localizzate in corrispondenza di ogni piano. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è composta da quattro vani e mezzo catastali e, così come riportato nell'atto di compravendita del 21/11/2006 – n° 55294 - Repertorio n° 9030 - Rogante: Notaio Anna Calvelli - Trascritto a COSENZA il 22-11-2006 n° 42236 – 27964, confina con strada comunale, corte condominiale, proprietà [redacted] e vano scala.
L'accesso all'unità immobiliare è garantito dal vano scala posto lato nord.

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

Il fabbricato presenta i caratteri propri dell'edilizia economica e popolare anni 50: appare caratterizzato da linee architettoniche semplici e i materiali impiegati, le tecniche utilizzate per la sua realizzazione e le rifiniture non risultano di particolare pregio. Realizzato dall'Istituto Autonomo Case Popolari (ex IACP e oggi ATERP) nell'anno 1951,

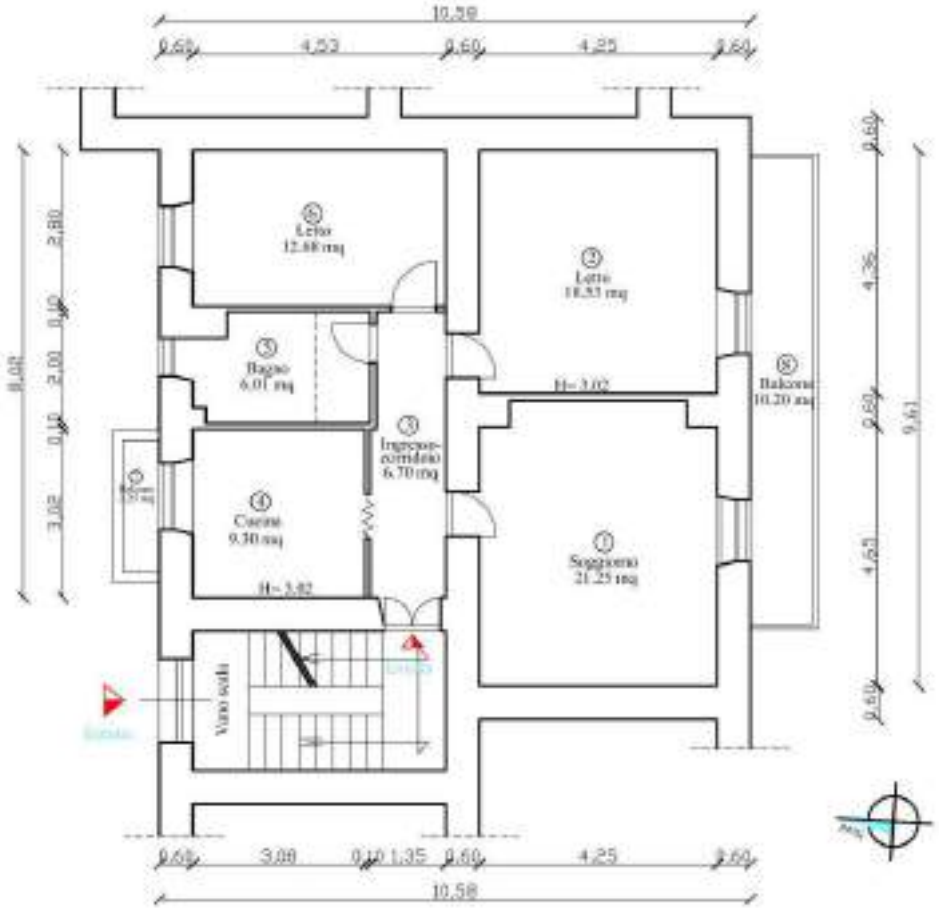
appaiono evidenti, oggi, i segni del passare del tempo e diversi risultano gli elementi degradati per cui necessiterebbe di interventi di manutenzione.

Attualmente il fabbricato risulta costituito da quattro livelli con struttura in muratura.

Il fabbricato nel complesso appare poco luminoso: gli affacci consentiti solo sui prospetti nord e sud appaiono caratterizzati da poca visibilità e panoramicità.

CALCOLO SUPERFICI

Attraverso le operazioni di misurazione eseguite nel corso del sopralluogo avvenuto in data 20-02-2019 (allegato 6) è stato possibile redigere il rilevato planimetrico. L'appartamento è composto da ingresso-corridoio, una cucina, un soggiorno, due camere, un bagno. La rappresentazione grafica completa ed esauriente dell'immobile si può desumere dall'allegato 2 e dall' allegato n. 8 (Album fotografico del fabbricato):



UNITA' IMMOBILIARE IN COSENZA VIA MANLIO ROSSI N° 3 - PIANO PRIMO

La superficie utile, la superficie lorda e il volume possono essere desunti dalle seguenti tabelle:

PIANO PRIMO

SUPERFICIE UTILE

1	Soggiorno	21.25 mq
2	Letto	18.53 mq
3	Ingresso - corridoio	6.70 mq
4	Cucina	9.30 mq
5	Bagno	6.01 mq
6	Letto	12.68 mq
	Totale	74.47 mq

7	Balcone	2.25 mq
8	Balcone	10.20 mq

SUPERFICIE LORDA

Piano primo	99.39 mq

VOLUME

Piano primo	99.39 mq * 3.22	320.04 mc

---

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

Dalla ricerca effettuata presso Agenzia delle Entrate – Ufficio del territorio di Cosenza – Servizi Catastali (allegato 3) è emerso che l'unità immobiliare in oggetto risulta iscritta in Catasto in data precedente all'impianto meccanografico e quindi precedentemente al 1987, ma la documentazione catastale acquisita risulta priva di planimetria catastale dell'unità immobiliare scala 1:200.

Dalla visura storica effettuata in data 20-02-2019 presso Agenzia delle Entrate – Ufficio del territorio di Cosenza – Servizi Catastali emerge che il bene oggetto di pignoramento risulta identificato dai seguenti parametri catastali:

1) Unità immobiliare situata nel comune di Cosenza (CS), e censita al foglio di mappa n° 7 particella n° 299 sub 9:

N	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Zona Censuaria	Superficie	Rendita	Dati Derivanti da
1	7	299	9	A3	1	4,5	2		€ 244,03 L. 472.500	Impianto meccanografico del 30/06/1987
		Indirizzo : VIA TORRE ALTA n. 1 piano: 1;								

intestata ai signori :

a) [redacted] nato in [redacted] il [redacted] (1)

Proprieta` per 1/1 DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/11/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 23/11/2006 Repertorio n.: 55294 Rogante: CALVELLI ANNA Sede: RENDE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 27964.1/2006)

Risulta quindi necessario aggiornamento catastale con la rappresentazione della planimetria catastale dell'unità immobiliare scala 1:200.

Confini:

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento posta al piano primo, è composta da quattro vani e mezzo catastali e, così come riportato nell'atto di compravendita del 21/11/2006 – n° 55294 - Repertorio n° 9030 - Rogante: Notaio Anna Calvelli - Trascritto a COSENZA il 22-11-2006 n° 42236 – 27964, confina con strada comunale, corte condominiale, proprietà Famele e vano scala.

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

Il fabbricato è caratterizzato da quattro livelli con struttura in muratura che, come da planimetrie autorizzate, rinvenute presso archivi ATERP di Cosenza (con documentazione denominata "Atti progettuali del 28-02-1951 - Piano Straordinario Invernale Torralta - ATERP Calabria, Ex IACP - pratica n° 9130" e successivo Collaudo del 19-12-1953 allegato 5), come dalle indagini effettuate presso Archivio Notarile (Distretto di Cosenza) e presso gli uffici del comune di Cosenza, sono così realizzate:

1) Fondazioni in conglomerato cementizio a q.li 2' di cemento tipo 500 Kg/cmq;
2) Murature in elevazione di pietrame tufaceo e malta cementizia a q.li 3, listate con duplice fila di mattoni pieni ogni cm 60;
3) Tramezzi di mattoni forati a 3 o 4 fori, e malta cementizia;
4) Solai a struttura mista di c.a. e laterizi a nervature parallele a camera d'aria;
5) Tetto con grossa orditura di capriate di legno castagno, arcarecci, muraletti, listelli e manto di tegole piane tipo Marsiglia;

Le rifiniture dell'appartamento sono di tipo comune, in particolare:

1) Intonaci interni di malta ordinaria ed esterni di malta semidraulica a fratasso fino;
2) Davanzali e soglie di marmo;
3) le pareti dei servizi sono rivestite con piastrelle semplici per un'altezza di mt. 2.20 circa;
4) i pavimenti sono in granito;
5) le porte interne sono in legno tamburato;
6) gli infissi (finestre) e gli scuri esterni sono in alluminio;
7) i servizi igienici sono dotati di ordinarie apparecchiature igienico sanitarie;
8) portone d'ingresso in alluminio a due battenti con vetrata a piano terra;

L’unità immobiliare è provvista dei seguenti impianti:

1. impianto idrico-sanitario;
2. impianto elettrico sottotraccia non conforme alla normativa vigente.

Il vano scala necessita di manutenzione.

Le fotografie successive rappresentano una sintesi della più ampia rappresentazione fotografica contenuta nell’allegato 8, da cui è possibile cogliere le caratteristiche prima descritte:

FOTO Esterno 1

FOTO Esterno 2

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 localizzato nel comune di Cosenza in via Manlio Rossi n° 3, zona facente parte dell'agglomerato urbano posto a nord della città di Cosenza in prossimità della più conosciuta via Panebianco e a poca distanza da Commenda di Rende.

L'area su cui insiste il bene oggetto di pignoramento per la sua ubicazione si presenta pianeggiante situata in prossimità della "Sopraelevata" a poca distanza a sud da piazza "Europa" e a nord dalla "Città dei Ragazzi". L'agglomerato urbano si trova a circa cinque chilometri dal centro storico di Cosenza e a circa un chilometro da Commenda di Rende.

Le principali vie di comunicazione verso l'esterno rappresentate da strade, autostrade, ferrovie risultano localizzate nelle vicinanze, ma i principali collegamenti soprattutto quelli verso il centro della città spesso sono caratterizzati da traffico intenso.

Scarsa è la possibilità di parcheggio, modesta è la presenza di spazi a verde e i servizi non sempre sono efficientissimi. Da sottolineare nelle vicinanze la presenza di centri commerciali, negozi e farmacie.

Il fabbricato nel complesso appare poco luminoso: gli affacci consentiti solo sui prospetti nord e sud appaiono caratterizzati da poca visibilità e panoramicità.

3.5 Quinto quesito

Quesito n°5: accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (índirizzo, 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:

Il bene oggetto di pignoramento è ubicato in Cosenza, alla via Manlio Rossi ed è contraddistinto dal numero 3.

Dalla ricerca effettuata presso Agenzia delle Entrate – Ufficio del territorio di Cosenza – Servizi Catastali (allegato 3) è emerso che l'unità immobiliare in oggetto risulta iscritta in Catasto in data precedente all'impianto meccanografico e quindi precedentemente al 1987, ma la documentazione catastale acquisita risulta priva di planimetria catastale dell'unità immobiliare scala 1:200.

Dalla visura storica effettuata in data 20-02-2019 presso Agenzia delle Entrate – Ufficio del territorio di Cosenza – Servizi Catastali emerge che il bene oggetto di pignoramento risulta identificato dai seguenti parametri catastali:

1) Unità immobiliare situata nel comune di Cosenza (CS), e censita al foglio di mappa n° 7 particella n° 299 sub 9:

N	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Zona Censuaria	Superficie	Rendita	Dati Derivanti da
1	7	299	9	A3	1	4,5	2		€ 244,03 L. 472.500	Impianto meccanografico del 30/06/1987
		Indirizzo : VIA TORRE ALTA n. 1 piano: 1;								

intestata ai signori :

a) [redacted] nato in [redacted] il [redacted] (1)

Proprieta` per 1/1 DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/11/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 23/11/2006 Repertorio n.: 55294 Rogante: CALVELLI ANNA Sede: RENDE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 27964.1/2006)

Risulta quindi necessario aggiornamento catastale con la rappresentazione della planimetria catastale dell'unità immobiliare scala 1:200.

Descrizione del bene contenuta nell'atto di pignoramento:

Nell'atto di pignoramento risulta la seguente descrizione del bene:

"La quota di piena proprietà dell'unità immobiliare per civile abitazione posta al piano primo, composta da quattro vani e mezzo catastali e riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Cosenza, al foglio 7, particella 299, sub. 9, via Torre Alta, piano l, Z.C. 2, Categoria A/3, Classe 1°, vani 4,5,R.C. Euro 244,03. L'immobile suindicato é in piena ed

assoluta proprietà del [redacted] Il tutto sempre con ogni pertinenza, accessione e quota di proprietà su parti comuni."

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

I dati, quindi, contenuti nell'atto di pignoramento identificano il bene ma la documentazione catastale acquisita, nonostante l'iscrizione in Catasto sia avvenuta in data precedente all'impianto meccanografico e quindi precedentemente al 1987, risulta priva di planimetria catastale scala 1:200, per cui necessita di aggiornamento catastale.

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, dalla ricerca effettuata presso Agenzia delle Entrate – Ufficio del territorio di Cosenza – Servizi Catastali (allegato 3) è emerso che l'unità immobiliare in oggetto risulta iscritta in Catasto in data precedente all'impianto meccanografico e quindi precedentemente al 1987, ma la documentazione catastale acquisita risulta priva di planimetria catastale dell'unità immobiliare scala 1:200.

Dalla visura storica effettuata in data 20-02-2019 presso Agenzia delle Entrate – Ufficio del territorio di Cosenza – Servizi Catastali emerge che il bene oggetto di pignoramento risulta identificato dai seguenti parametri catastali:

1) Unità immobiliare situata nel comune di Cosenza (CS), e censita al foglio di mappa n° 7 particella n° 299 sub 9:

N	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Zona Censuaria	Superficie	Rendita	Dati Derivanti da
1	7	299	9	A3	1	4,5	2		€ 244,03 L. 472.500	Impianto meccanografico del 30/06/1987
		Indirizzo : VIA TORRE ALTA n. 1 piano: 1;								

intestata ai signori :

a) [redacted]nato in[redacted]il[redacted]

(1) Proprieta` per 1/1 DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/11/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 23/11/2006 Repertorio n.: 55294 Rogante: CALVELLI ANNA Sede: RENDE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 27964.1/2006)

Risulta quindi necessario aggiornamento catastale con la rappresentazione della planimetria catastale dell'unità immobiliare scala 1:200.

In via sommaria il costo per la rappresentazione della planimetria catastale e degli altri elaborati catastali si stabilisce in…….. € 2.500,00.

3.7 Settimo Quesito

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

Attraverso la ricerca effettuata presso ATERP di Cosenza e presso gli Uffici del comune di Cosenza e dai riscontri avuti mediante interrogazione del 22/05/2019 su geoportale del comune di Cosenza, risulta che l'unità immobiliare in oggetto ricade dal punto di vista urbanistico in zona B2 (Aree edificate intensive come da allegato 1). Tali aree intensive risultano edificate prevalentemente tra gli anni quaranta e settanta, su impianto urbano scarsamente pianificato ma abbastanza consolidato, incentrate su piazza Fera e piazza Europa e le loro aree circostanti. Vi prevalgono le destinazioni d'uso residenziali, commerciali e miste. In adiacenza, numerose aree sono utilizzate per attrezzature pubbliche e servizi. Obiettivo fondamentale del P.R.G. è il raggiungimento di una maggiore omogeneità delle caratteristiche di assetto planovolumetrico e architettonico.

All'attuazione del P.R.G. si provvede mediante (art. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione):

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. Per intervento diretto nel caso di lotti interclusi. Attraverso la realizzazione dei P.U.R. è consentita la demolizione degli edifici esistenti, purché nella nuova edificazione non si superi l'indice fondiario di 6,00 mc/mq. Nei casi di edificazione su terreni liberi si applica l'indice fondiario di mc 4,00/mq. Non sono edificabili i lotti di dimensione inferiore a mq. 600. Il rapporto di copertura massimo, riferito alla superficie fondiaria del lotto, è, in linea orientativa, pari al 50%. Per quanto attiene l'altezza massima (Hm) non si pongono limiti.

   Dal punto di vista tipologico dovranno adottarsi edifici in linea oppure a blocco (contigui o isolati), organizzati ordinatamente rispetto agli allineamenti della rete viaria e dell'edificazione esistente. Sono vietate le costruzioni accessorie. Le destinazioni d'uso ammesse sono: residenze, piccoli uffici e studi professionali, negozi e laboratori, attività culturali e ricreative, autorimesse. Sono realizzabili con intervento diretto: - gli interventi di ripristino parziale dei fabbricati che non comportino aumento delle volumetrie e delle superfici utili; - gli interventi di nuova edificazione che non superino l'indice fondiario di mc. 4,00/mq. Nel caso di lotti che abbiano sui confini edifici a pareti cieche è prescritta la costruzione in aderenza anche in deroga al rapporto massimo di copertura ed alle distanze prescritte dai confini. E' vietato il frazionamento dei lotti esistenti. Sono realizzabili con intervento diretto: - gli interventi di ripristino parziale dei fabbricati che non comportino aumento delle volumetrie e delle superfici utili; - gli interventi di nuova edificazione che non superino l'indice fondiario di mc. 4,00/mq.. Nel caso di lotti che abbiano sui confini edifici a pareti cieche è prescritta la costruzione in aderenza anche in deroga al rapporto massimo di copertura ed alle distanze prescritte dai confini. E' vietato il frazionamento dei lotti esistenti. Il Decreto del Presidente della Regione N°856 del 19/12/1995 stabilisce che l'applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiario superiore a 3 mc/mq potrà utilizzarsi solo previo Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica ai sensi dell'art.41 quinques della legge urbanistica. Per come stabilito con Delibera di Giunta Municipale n° 1299 dell'11/10/1996, l'eventuale utilizzo di un Indice Fondiario superiore a 3.00 mc/mq in aree interamente urbanizzate ricadenti nel perimetro del centro abitato per come

individuato dalla suddetta D.G.M., è subordinato alla redazione di P.U.R. (Piani Unitari di Riqualificazione).

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 ATERP di Cosenza, presso Archivio Notarile Distrettuale di Cosenza e presso gli uffici del comune di Cosenza sono emersi una serie di documenti utili a ricostruire l'iter urbanistico relativo all'unità immobiliare oggetto di pignoramento.
Il fabbricato in cui è situata l'unità immobiliare è stato realizzato dall'Istituto Autonomo Case Popolari (ex IACP e oggi ATERP) in seguito al Piano Straordinario Invernale Torralta - ATERP Calabria, Ex IACP - pratica n° 9130 del 28-02-1951. I lavori sono stati ultimati in data 30-03-1953 (allegato 5) e successivamente è stato effettuato il collaudo della struttura in data 19-12-1953 (allegato 5).
In data 16/02/1968, come da riscontro rappresentato dalla pianta dell'unità immobiliare allegata all' ATTO DI COMPRAVENDITA (allegato 4) – del - Fasc. n° 3809 -

Repertorio n° 68025 - Rogante: Notaio Raffaele Ripoli - Trascritto a COSENZA il 21-03-1968 n° 4789 – 114165 (in seguito al quale la proprietà dell'unità immobiliare viene trasferita al sig. [redacted] - allegato 5) si evidenzia una rappresentazione dell'unità immobiliare conforme al progetto originario.

Dall'analisi della rappresentazione grafica (allegato 2) eseguita in seguito a rilievo effettuato in data 20-02-2019, emerge che successivamente al 1968 sono stati eseguiti sull'unità immobiliare oggetto di pignoramento i seguenti lavori:

1) incremento volumetrico non eccedente il 2% in corrispondenza della cucina con conseguente diminuzione della superficie del balcone prospetto nord (allegato 2) determinato dallo spostamento del muro di "tompagno" a filo fabbricato;
2) chiusura del balcone prospetto nord con pareti in vetro e struttura metallica;
3) Ampliamento balcone relativo al prospetto sud.

In seguito a richiesta inoltrata in data 30/04/2019 (allegato 5) ai competenti uffici del comune di Cosenza per verificare l'esistenza di eventuale documentazione urbanistica presente negli archivi, è stata trasmessa, con risposta formulata in data 14/05/2019 (allegato 5), dichiarazione sulla inesistenza di pratiche di condono relative all'unità immobiliare in oggetto, ma non è emersa nessun'altra autorizzazione conseguita nel corso degli anni.

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

Dal confronto tra la documentazione urbanistica esaminata e i rilievi effettuati si evidenzia, quindi, che per rendere l'unità immobiliare commerciabile, occorrerebbe procedere con i passaggi seguenti:

1) predisposizione di progetto SCIA in sanatoria per i lavori relativi a incremento volumetrico non eccedente il 2% in corrispondenza della cucina con conseguente diminuzione della superficie del balcone prospetto nord (allegato 2) determinato dallo spostamento del muro di tompagnatura a filo fabbricato;
2) Demolizione chiusura del balcone prospetto nord realizzata con pareti in vetro e struttura metallica;
3) Demolizione ampliamento balcone relativo al prospetto sud.

Successivamente si può procedere ad aggiornamento degli elaborati catastali apportando le variazioni sopra evidenziate.

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'identifificazione 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 considerazioni svolte non appare possibile vendere il bene pignorato in uno o più lotti.

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;

L'immobile non risulta pignorato pro quota ma nella sua interezza, quindi, non rientra in questo caso .

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 non risulta in essere alcun contratto di locazione o simili e l'immobile appare privo di vincoli locativi.

In merito al titolo legittimante il possesso, dalle ricerche effettuate presso Studio notarile Calvelli di Rende, è risultato il seguente documento (allegato 4):

- ATTO DI COMPRAVENDITA del 21/11/2006 – n° 55294 - Repertorio n° 9030 - Rogante: Notaio Anna Calvelli - Trascritto a COSENZA il 22-11-2006 n° 42236 – 27964 mediante il quale il Sig. [redacted] acquisisce "la quota di piena proprietà dell'unità immobiliare per civile abitazione posta al piano primo, composta da quattro vani e mezzo catastali e riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Cosenza, al foglio 7, particella 299, sub. 9, via Torre Alta (via Manlio Rossi n° 3), piano l, Z.C. 2, Categoria A/3, Classe 1°, vani 4,5, R.C. Euro 244,03. Il tutto sempre con ogni pertinenza, accessione e quota di proprietà su parti comuni."

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;

Dalle Ricerche effettuate presso ATERP di Cosenza e presso gli Uffici del comune di Cosenza e dai riscontri avuti mediante interrogazione del 22/05/2019 su geoportale del comune di Cosenza si evidenzia l'inesistenza di vincoli di natura paesaggistica, storici, artistici, alberghieri e l'inesistenza di specifici diritti demaniali.

3.13bis Tredicesimo Quesito bis

<u>Quesito n°</u> 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;

Da dichiarazione, resa dal sig. [redacted] (contattato telefonicamente in data 26/04/2019), le spese fisse di gestione o manutenzione ammontano ad un importo annuo di € 192,00 circa e non esistono spese straordinarie già deliberate.

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 dell'immobile non si può non tener conto della reale situazione precedentemente descritta, e ribadire le considerazioni finora effettuate.

Come affermato precedentemente, dalla ricerca effettuata presso Agenzia delle Entrate – Ufficio del territorio di Cosenza – Servizi Catastali, è emerso che l'unità immobiliare in

oggetto risulta iscritta in Catasto in data precedente all'impianto meccanografico e quindi precedentemente al 1987, ma la documentazione catastale acquisita risulta priva di planimetria catastale dell'unità immobiliare scala 1:200.
Risulta quindi necessario aggiornamento catastale con la rappresentazione della planimetria catastale dell'unità immobiliare scala 1:200.
Dalla sovrapposizione della pianta stato attuale (come da allegato 2) con le planimetrie autorizzate, rinvenute presso archivi ATERP di Cosenza (Atti progettuali del 28-02-1951 - Piano Straordinario Invernale Torralta - ATERP Calabria, Ex IACP, - pratica n° 9130 e successivo Collaudo del 19-12-1953 allegato 5) e dalle indagini effettuate presso Archivio Notarile (Distretto di Cosenza) e gli uffici del comune di Cosenza sono emerse alcune difformità così rappresentate:

1) incremento volumetrico non eccedente il 2% in corrispondenza della cucina con conseguente diminuzione della superficie del balcone prospetto nord (allegato 2) determinato dallo spostamento del muro di tompagnatura a filo fabbricato
2) chiusura del balcone prospetto nord con pareti in vetro e struttura metallica,
3) Ampliamento balcone relativo al prospetto sud;

Per rendere l'unità immobiliare commerciabile, occorrerebbe procedere con i passaggi seguenti:

1) predisposizione di progetto SCIA in sanatoria per i lavori relativi a incremento volumetrico non eccedente il 2% in corrispondenza della cucina con conseguente diminuzione della superficie del balcone prospetto nord (allegato 2) determinato dallo spostamento del muro di "tompagno" a filo fabbricato;
2) Demolizione chiusura del balcone prospetto nord realizzata con pareti in vetro e struttura metallica;
3) Demolizione ampliamento balcone relativo al prospetto sud;
4) Aggiornamento degli elaborati catastali apportando le variazioni sopra evidenziate.

Pertanto dalla situazione riscontrata si evidenzia che può essere effettuata la stima dell'immobile soltanto 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.

<u>Coefficienti di merito</u>

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) <u>*Caratteristiche posizionali medie*</u>
zona periferica..... coeff. 1,00
Zona tra periferia e centro..... " 1,20
zona centrale..... ..... " 1,40
zona degradata....." 0,90
2) <u>*Caratteristiche ambientali intrinseche (panoramicità, orientamento, luminosità)*</u>
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 Manlio Rossi n° 3 (zona via Panebianco), in posizione residenziale e dalle caratteristiche ambientali intrinseche e estrinseche (panoramicità, orientamento, luminosità, salubrità della zona, rumorosità e comodità di parcheggio) precedentemente descritte, ascende per il piano primo residenziale a 1.200,00 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 primo semestre del 2018:

- **Banca dati delle quotazioni immobiliari**

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: COSENZA

Comune: COSENZA

Fascia/zona: Semicentrale/SEMICENTRALE - V.LE DELLA REPUBBLICA-VIA PANEBIANCO VIALE MANCINI-VIA REVOCATI

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	1300	1550	L	4,1	6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1000	1250	L	3,3	4,9	L
Box	NORMALE	495	640	L	1,8	2,5	L

L'osservatorio, oltre a riportare le valutazioni nei capoluoghi di provincia, estende la ricerca a ben 8.093 comuni italiani suddivisi in 43.000 zone su tutto il territorio nazionale. I dati raccolti riguardano i settori residenziali e sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea. Il valore di partenza 1.200,00 euro/mq che identifica il probabile prezzo unitario da applicare al bene da valutare risulta un valore compreso tra i valori minimo e massimo indicati dall'Osservatorio Immobiliare. Tenendo come base tale prezzo unitario si sono eseguite le comparazioni del caso con il bene da valutare rapportando e moltiplicando tra loro i relativi coefficienti di merito col prezzo stesso.

Coefficienti di merito:

1) *Caratteristiche posizionali* (C1)……1,40;

2)*Caratteristiche ambientali intrinseche (panoramicità, orientamento, luminosità)* (C2) …….0.95;

3) *Caratteristiche tecniche e funzionali* (C3)…….0,90;

4) *Caratteristiche tipologiche* (C4)…….1,05;

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 commerciabile:

€ 1.200,00 * C1 * C2 * C3 * C4 * C5 * C6 * C7 = € 1.200,00 * 1.40 * 0.95 * 0.90 * 1.05 * 0.90 * 0,70 * 1,00 = € 950,18

V.unit = € 950,18

Elementi di valutazione:

Piano Secondo:

- Sup. commerciabile dell'appartamento…….. 74,47 mq * 1,12 = **83,41 mq**;
- Sup. commerciabile del balcone…2,25 mq……..+ 4,30 mq (porzione autorizzata) = Tot 6,55 mq * 0,25 = **1,64 mq**;

Totale Sup. = 83,41 mq + 1,64 mq = 85,05 mq

Valore unitario per mq di superficie commerciabile = € 950,18

Calcolo del valore secondo la stima sintetica:

mq 85,05 * € 950,18= **€ 80.812,81**

VALORE TOTALE:

Valore unità immobilliare = € 80.812,81

Al valore base stimato va sottratto il 15% in ragione della circostanza che nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengano computati sul prezzo effettivo, quindi si avrà:

€ 80.812,81 – 15% (€ 12.121,92) = € 68.690,89

Dal prezzo base si dovrà sottrarre:

1) il costo da sostenersi per la demolizione della chiusura del balcone prospetto nord realizzata con pareti in vetro e struttura metallica e della porzione di balcone non autorizzata (allegato 5) ……...……...**€ 3.000,00;**
2) il costo da sostenersi per la progettazione e la direzione relativa alla SCIA in sanatoria stabilito in…….……...**€ 2.500,00;**
3) il costo da sostenersi per la rettifica e aggiornamento dell' accatastamento stabilito in…….…. **€ 2.500,00.**

TOTALE LAVORI E SPESE TECNICHE:

Totale lavori e spese tecniche = € 8.000,00

per cui si avrà:

Prezzo base € 68.690,89 – Totale lavori e spese tecniche € 8.000,00 =

= € 60.690,89

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 oggetto di pignoramento è ubicato in Cosenza, alla via Manlio Rossi ed è contraddistinto dal numero 3. E' situato al primo piano di un fabbricato di forma allungata, caratterizzato da quattro livelli in muratura con abitazioni localizzate in corrispondenza di ogni piano. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è composta da quattro vani e mezzo catastali e, così come riportato nell'atto di compravendita del 21/11/2006 – n° 55294 - Repertorio n° 9030 - Rogante: Notaio Anna Calvelli - Trascritto a COSENZA il 22-11-2006 n° 42236 – 27964, confina con strada comunale, corte condominiale, proprietà Famele e vano scala. L'accesso all'unità immobiliare è garantito dal vano scala posto lato nord.

Il fabbricato, complessivamente, presenta i caratteri propri dell'edilizia economica e popolare anni 50: appare caratterizzato da linee architettoniche semplici e i materiali impiegati, le tecniche utilizzate per la sua realizzazione e le rifiniture non risultano di particolare pregio. Realizzato dall'istituto autonomo case popolari (ex IACP e oggi ATERP) nell'anno 1951 appaiono evidenti, oggi, i segni del passare del tempo e diversi risultano gli elementi degradati per cui necessiterebbe di interventi di manutenzione.

Inoltre appare poco luminoso: gli affacci consentiti solo sui prospetti nord e sud appaiono caratterizzati da poca visibilità e panoramicità.

DATI AMBITO CATASTALE:

Dalla ricerca effettuata presso Agenzia delle Entrate – Ufficio del territorio di Cosenza – Servizi Catastali (allegato 3) è emerso che l'unità immobiliare in oggetto risulta iscritta in Catasto in data precedente all'impianto meccanografico e quindi precedentemente al 1987

,ma la documentazione catastale acquisita risulta priva di planimetria catastale dell'unità immobiliare scala 1:200.

Dalla visura storica effettuata in data 20-02-2019 presso Agenzia delle Entrate – Ufficio del territorio di Cosenza – Servizi Catastali emerge che il bene oggetto di pignoramento risulta identificato dai seguenti parametri catastali:

2) Unità immobiliare situata nel comune di Cosenza (CS), e censita al foglio di mappa n° 7 particella n° 299 sub 9:

N	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Zona Censuaria	Superficie	Rendita	Dati Derivanti da
1	7	299	9	A3	1	4,5	2		€ 244,03 L. 472.500	Impianto meccanografico del 30/06/1987
		Indirizzo : VIA TORRE ALTA n. 1 piano: 1;								

intestata ai signori :

b) [redacted] nato in [redacted] il [redacted] (1)

Proprieta` per 1/1 DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/11/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 23/11/2006 Repertorio n.: 55294 Rogante: CALVELLI ANNA Sede: RENDE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 27964.1/2006)

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

Risulta quindi necessario aggiornamento catastale con la rappresentazione della planimetria catastale dell'unità immobiliare scala 1:200.

TITOLO DI POSSESSO E CONFINI:

Il titolo legittimante il possesso, è rappresentato dal seguente documento (allegato 4):

- ATTO DI COMPRAVENDITA del 21/11/2006 – n° 55294 - Repertorio n° 9030 - Rogante: Notaio Anna Calvelli - Trascritto a COSENZA il 22-11-2006 n° 42236 – 27964 mediante il quale il [redacted] acquisisce "la quota di piena proprietà dell'unità immobiliare per civile abitazione posta al piano primo,

composta da quattro vani e mezzo catastali e riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Cosenza, al foglio 7, particella 299, sub. 9, via Torre Alta (via Manlio Rossi n° 3), piano l, Z.C. 2, Categoria A/3, Classe 1°, vani 4,5, R.C. Euro 244,03. Il tutto sempre con ogni pertinenza, accessione e quota di proprietà su parti comuni."

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento posta al piano primo, è composta da quattro vani e mezzo catastali e, così come riportato nell'atto di compravendita del 21/11/2006, confina con strada comunale, corte condominiale, proprietà Famele e vano scala.

DATI AMBITO URBANISTICO:

L'unità immobiliare in oggetto ricade dal punto di vista urbanistico in zona B2 (Aree edificate intensive come da allegato 1).

Il fabbricato in cui è situata l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è stato realizzato dall'Istituto Autonomo Case Popolari (ex IACP e oggi ATERP) in seguito al "Piano Straordinario Invernale Torralta - ATERP Calabria, Ex IACP - pratica n° 9130" del 28-02-1951. I lavori sono stati ultimati in data 30-03-1953 (allegato 5) e successivamente è stato effettuato il collaudo della struttura in data 19-12-1953 (allegato 5).

In data 16/02/1968, come da riscontro rappresentato dalla pianta dell'unità immobiliare allegata all' ATTO DI COMPRAVENDITA (allegato 4) – del - Fasc. n° 3809 - Repertorio n° 68025 - Rogante: Notaio Raffaele Ripoli - Trascritto a COSENZA il 21-03-1968 n° 4789 – 114165 (in seguito al quale la proprietà dell'unità immobiliare viene trasferita al [redacted] - allegato 5) si evidenzia una rappresentazione dell'unità immobiliare conforme al progetto originario.

Dall'analisi della rappresentazione grafica (allegato 2) eseguita in seguito a rilievo effettuato in data 20-02-2019, emerge che successivamente al 1968 sono stati eseguiti sull'unità immobiliare oggetto di pignoramento i seguenti lavori:

1) incremento volumetrico non eccedente il 2% in corrispondenza della cucina con conseguente diminuzione della superficie del balcone prospetto nord (allegato 2) determinato dallo spostamento del muro di "tompagno" a filo fabbricato;
2) chiusura del balcone prospetto nord con pareti in vetro e struttura metallica;
3) Ampliamento balcone relativo al prospetto sud.

In seguito a richiesta inoltrata in data 30/04/2019 (allegato 5) ai competenti uffici del comune di Cosenza per verificare l'esistenza di eventuale documentazione urbanistica presente negli archivi, è stata trasmessa, con risposta formulata in data 14/05/2019 (allegato 5), dichiarazione sulla inesistenza di pratiche di condono relative all'unità immobiliare in oggetto, ma non è emersa nessun'altra autorizzazione conseguita nel corso degli anni.

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

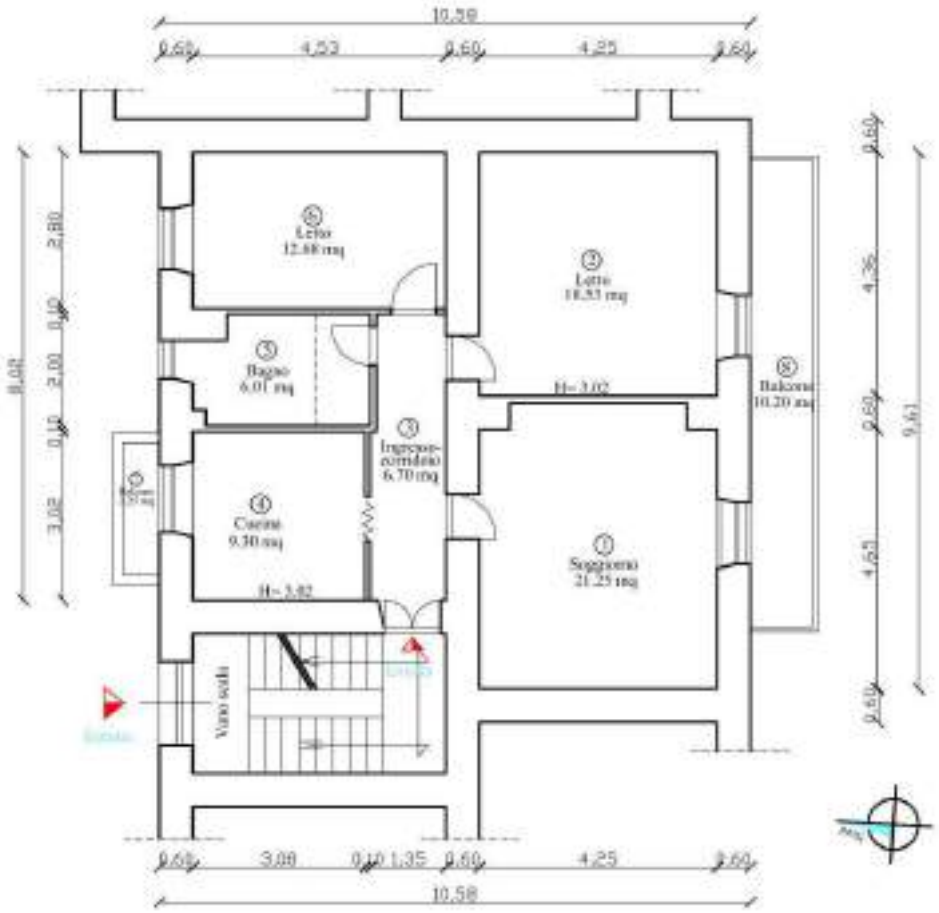
Dal confronto tra la documentazione urbanistica esaminata e i rilievi effettuati si evidenzia, quindi, che per rendere l'unità immobiliare commerciabile, occorrerebbe procedere con i passaggi seguenti:

1) predisposizione di progetto SCIA in sanatoria per i lavori relativi a incremento volumetrico non eccedente il 2% in corrispondenza della cucina con conseguente diminuzione della superficie del balcone prospetto nord (allegato 2) determinato dallo spostamento del muro di "tompagno" a filo fabbricato;
2) Demolizione chiusura del balcone prospetto nord realizzata con pareti in vetro e struttura metallica;
3) Demolizione ampliamento balcone relativo al prospetto sud.

Successivamente si può procedere ad aggiornamento degli elaborati catastali apportando le variazioni sopra evidenziate.

COMPUTO SUPERFICI IMMOBILE:

Attraverso le operazioni di misurazione eseguite nel corso del sopralluogo avvenuto in data 20-02-2019 (allegato 6) è stato possibile redigere il rilevato planimetrico. L'appartamento è composto da ingresso-corridoio, una cucina, un soggiorno, due camere, un bagno. La rappresentazione grafica completa ed esauriente dell'immobile si può desumere dall'allegato 2 e dall' allegato n. 8 (Album fotografico del fabbricato):



UNITA' IMMOBILIARE IN COSENZA VIA MANLIO ROSSI N° 3 - PIANO PRIMO

La superficie utile, la superficie lorda e il volume possono essere desunti dalle seguenti tabelle:

PIANO PRIMO

SUPERFICIE UTILE

1	Soggiorno	21.25 mq
2	Letto	18.53 mq
3	Ingresso - corridoio	6.70 mq
4	Cucina	9.30 mq
5	Bagno	6.01 mq
6	Letto	12.68 mq
	Totale	74.47 mq

7	Balcone	2.25 mq
8	Balcone	10.20 mq

SUPERFICIE LORDA

Piano primo	99.39 mq

VOLUME

Piano primo	99.39 mq * 3.22	320.04 mc

VALUTAZIONE IMMOBILE

Totale Sup. = 83,41 mq + 1,64 mq = 85,05 mq

Valore unitario per mq di superficie commerciabile = € 950,18

Calcolo del valore secondo la stima sintetica:

mq 85,05 * € 950,18 = € 80.812,81

VALORE TOTALE:

Valore unità immobilliare = € 80.812,81

Al valore base stimato va sottratto il 15% in ragione della circostanza che nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengano computati sul prezzo effettivo, quindi si avrà:

€ 80.812,81 – 15% (€ 12.121,92) = € 68.690,89

Dal prezzo base si dovrà sottrarre:

1) il costo da sostenersi per la demolizione della chiusura del balcone prospetto nord realizzata con pareti in vetro e struttura metallica e della porzione di balcone non autorizzata (allegato 5) ……...……...**€ 3.000,00;**
2) il costo da sostenersi per la progettazione e la direzione relativa alla SCIA in sanatoria stabilito in…….……...**€ 2.500,00;**
3) il costo da sostenersi per la rettifica e aggiornamento dell' accatastamento stabilito in…….…. **€ 2.500,00.**

TOTALE LAVORI E SPESE TECNICHE:

Totale lavori e spese tecniche = € 8.000,00

per cui si avrà:

Prezzo base € 68.690,89 – Totale lavori e spese tecniche € 8.000,00 =

= € 60.690,89

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.

Cosenza, li

Il CTU

[redacted]

Elenco allegati:

ALLEGATO N. 1: ***Elaborati grafici di inquadramento territoriale: 1A) Planimetria catastale, 1B)Aerofotogrammetria, 1C) Stralcio Variante al PRG e indagine Geoportale comune di Cosenza;***

ALLEGATO N. 2: Rappresentazione grafica da rilievo architettonico effettuato: 2A)Pianta piano primo con calcolo superfici interne;

ALLEGATO N. 3: Documentazione Catastale acquisita presso Agenzia del Territorio di Cosenza: 3A)Planimetria catastale generale, 3B)Visura catastale;

ALLEGATO N. 4: Titolo di Proprietà: 4A) ATTO DI COMPRAVENDITA del 21/11/2006 – n° 55294 - Repertorio n° 9030 - Rogante: Notaio Anna Calvelli - Trascritto a COSENZA il 22-11-2006 n° 42236 – 27964; 4B) ATTO DI COMPRAVENDITA del 16/02/1968 – Fasc. n° 3809 - Repertorio n° 68025 - Rogante: Notaio Raffaele Ripoli - Trascritto a COSENZA il 21-03-1968 n° 4789 - 114165 ;

ALLEGATO N. 5: Documentazione urbanistica, 5A) Relazione di progetto del 28-02-1951 - Piano Straordinario Invernale Torralta - ATERP Calabria (Ex IACP) - pratica n° 9130; 5B) Atti progettuali del 28-02-1951 - Piano Straordinario Invernale Torralta - ATERP Calabria (Ex IACP) - pratica n° 9130; 5C) Collaudo (stralcio) del 19-12-1953 - Piano Straordinario Invernale Torralta - ATERP Calabria (Ex IACP) - pratica n° 9130; 5D) Verbale consegna e ultimazione lavori del 30-03-1953 - Piano Straordinario Invernale Torralta - ATERP Calabria (Ex IACP) - pratica n° 9130 5E) Risposta II Dipartimento Tecnico Settore 8° - Ambiente ed edilizia privata - Comune di Cosenza su eventuale Presentazione Di Pratica Condono Edilizio.

ALLEGATO N. 6: Verbale della visita di sopralluogo del 20-02-2019 con allegato il rilievo metrico;

ALLEGATO N.7: Ispezione Ipotecaria effettuata presso Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 20-02-2019;

ALLEGATO N.8: Album fotografico dell'appartamento.

ALLEGATO N° 1

ELABORATI INQUADRAMENTO TERRITORIALE

1A) PLANIMETRIA CATASTALE scala 1:2000

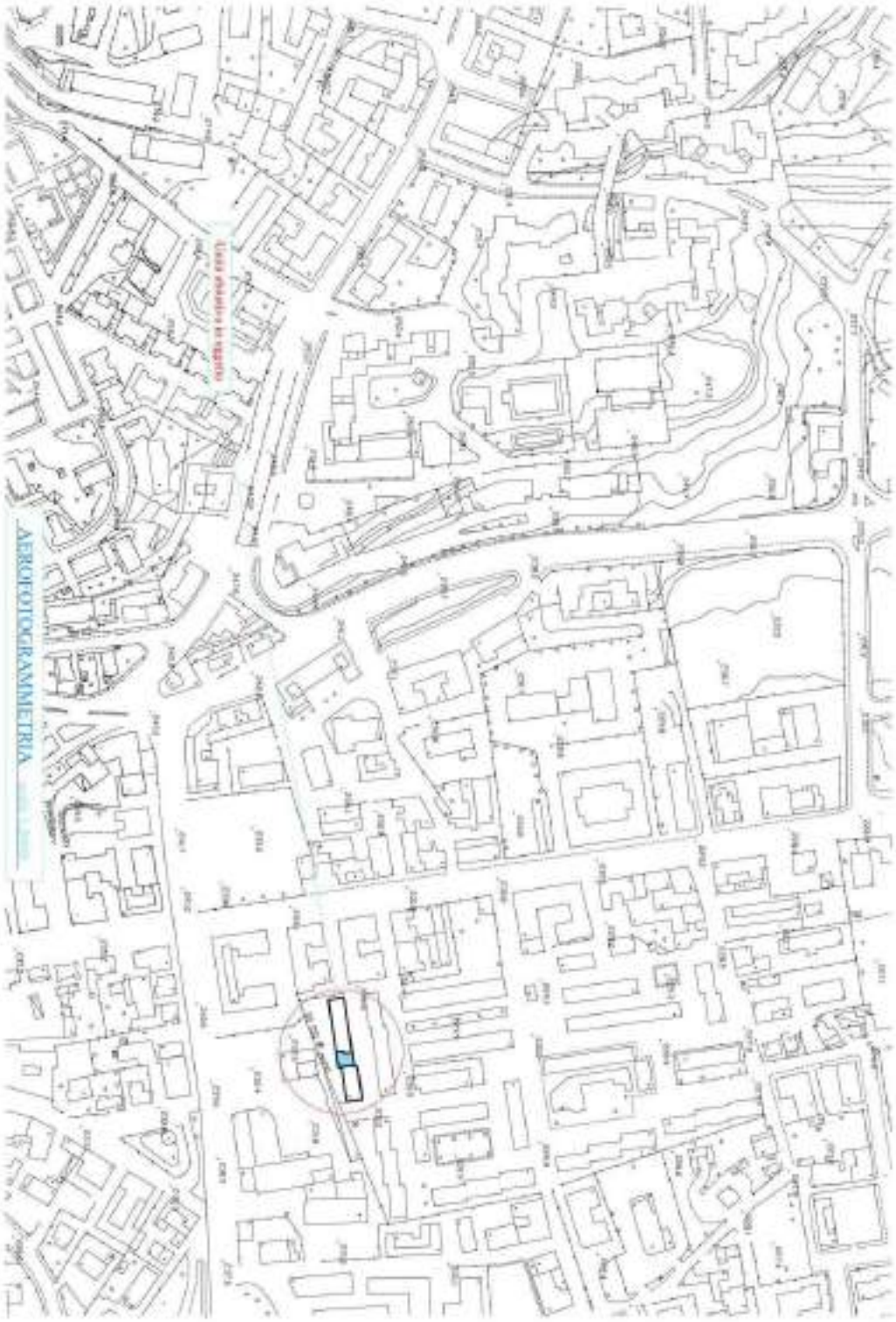
Foglio di mappa n° 7 Plla 299 sub 9

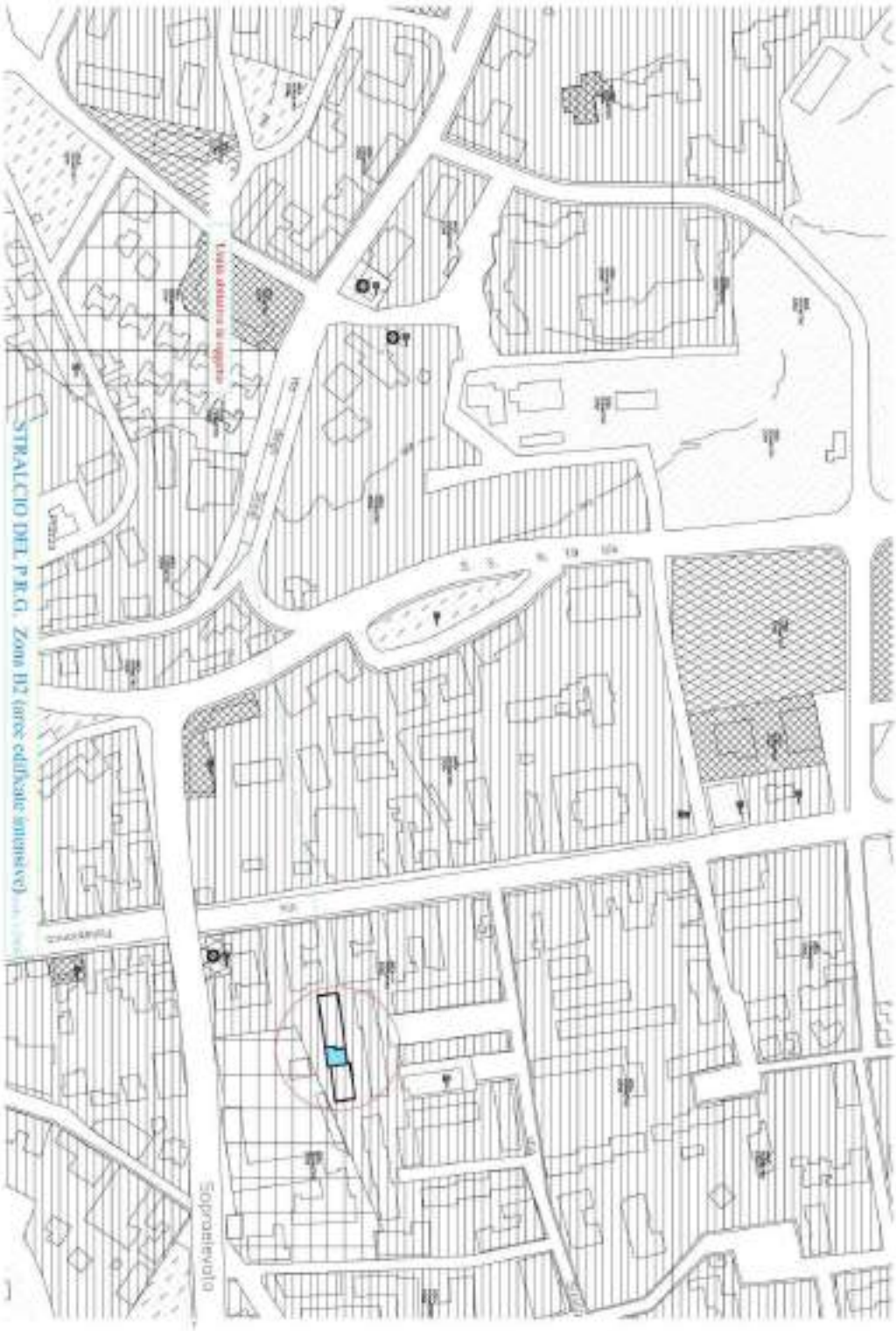
1B) AEROFOTOGRAMMETRIA scala 1:2000

Fabbricato in Cosenza (CS) via Manlio Rossi n° 3

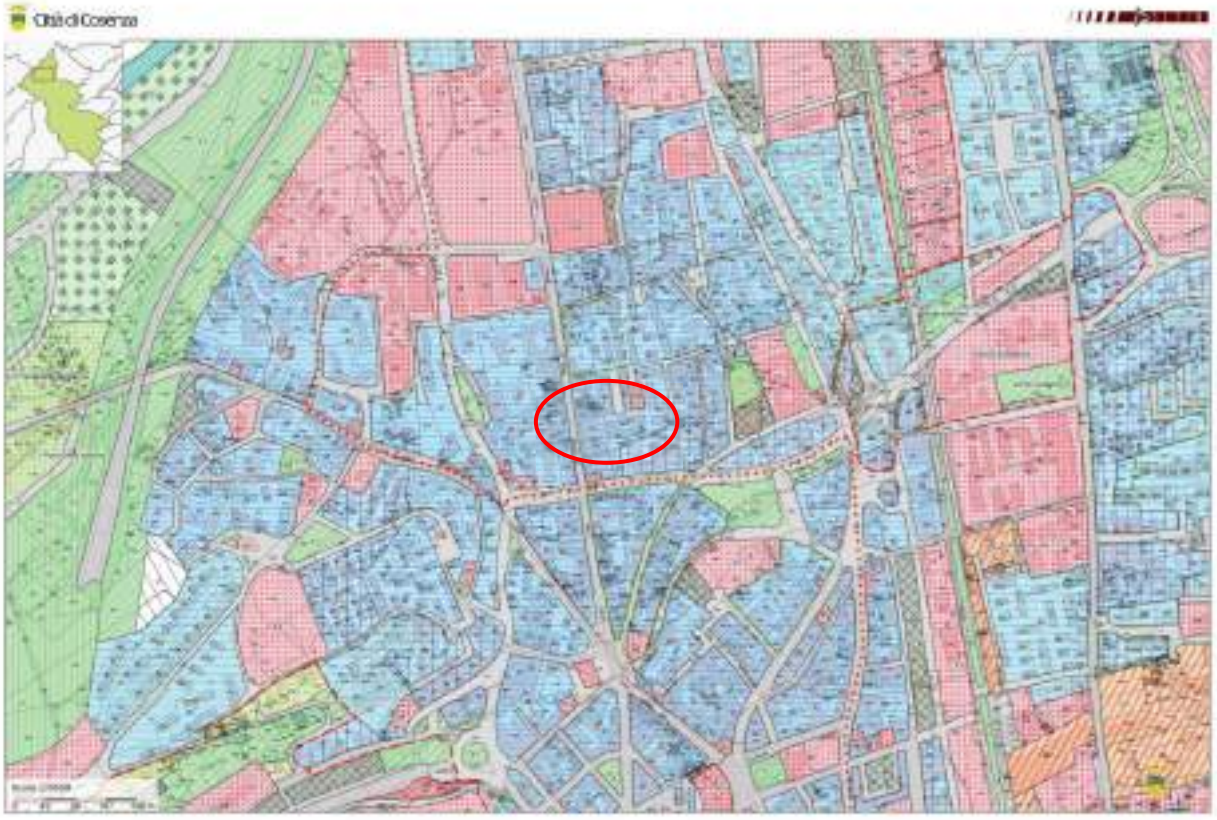
1C) STRALCIO VARIANTE AL PRG scala 1:2000 e indagine Geoportale comune di Cosenza relativa al Fabbricato in Cosenza (CS) via Manlio Rossi n° 3

PLANIMETRIA CATASTALE
Foglio di mappa n°7 - particella 299 - sub 9


AEROFOTOGRAMMETRIA


STRALCIO DEL P.R.G. Zona B2 (aree edificate intensive)
Sopravia Gio

INTERROGAZIONE GEOPORTALE DI COSENZA DEL 22/05/2019



Città di Cosenza

Destinazione Urbanistica

Comune di Cosenza (CS) Foglio 7 Mappale 299

Superficie	Descrizione	Dettagli
280 %	Zona B2 (Aree edificate intensive)	

Visualizza Normativa

B2 (Aree edificate intensive)

art.11 - Zone B2

Le zone B2 riguardano aree intensive edificate prevalentemente tra gli anni quaranta e settanta, su impianto urbano scarsamente pianificato ma abbastanza consolidato, incentrate su piazza Fera e piazza Europa e le loro aree circostanti. Il tutto come da elaborati grafici.
Vi prevalgono le destinazioni d'uso residenziali, commerciali e miste.
In adiacenza, numerose aree sono utilizzate per attrezzature pubbliche e servizi.
Obiettivo fondamentale del P.R.G. è il raggiungimento di una maggiore omogeneità delle caratteristiche di assetto planovolumetrico e architettonico.
All'attuazione del P.R.G. si provvede mediante:

1. programmi unitari di riqualificazione da attuarsi per iniziativa degli aventi causa a 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. Per intervento diretto nel caso di lotti interclusi.
   Attraverso la realizzazione dei P.U.R. è consentita la demolizione degli edifici esistenti, purché nella nuova edificazione non si superi l'indice fondiario di 6,00 mc./mq..
   Nei casi di edificazione su terreni liberi si applica l'indice fondiario di mc. 4,00/mq.
   Non sono edificabili i lotti di dimensione inferiore a mq. 600.
   Il rapporto di copertura massimo, riferito alla superficie fondiaria del lotto, è, in linea orientativa, pari al 50%.
   Per quanto attiene l'altezza massima (Hm) non si pongono limiti.
   Dal punto di vista tipologico dovranno adottarsi edifici in linea oppure a blocco (contigui o isolati), organizzati ordinatamente rispetto agli allineamenti della rete viaria e dell'edificazione esistente.
   Sono vietate le costruzioni accessorie.
   Le destinazioni d'uso ammesse sono: residenze, piccoli uffici e studi professionali, negozi e laboratori, attività culturali e ricreative, autorimesse.
   Sono realizzabili con intervento diretto:
   - gli interventi di ripristino parziale dei fabbricati che non comportino aumento delle volumetrie e delle superfici utili;
   - gli interventi di nuova edificazione che non superino l'indice fondiario di mc. 4,00/mq..

   Nel caso di lotti che abbiano sui confini edifici a pareti cieche è prescritta la costruzione in aderenza anche in deroga al rapporto massimo di copertura ed alle distanze prescritte dai confini.
   È vietato il frazionamento dei lotti esistenti.
   Sono realizzabili con intervento diretto:
   - gli interventi di ripristino parziale dei fabbricati che non comportino aumento delle volumetrie e delle superfici utili;
   - gli interventi di nuova edificazione che non superino l'indice fondiario di mc. 4,00/mq..

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

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

art.30 - Standard urbanistici minimi

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

- mq.15/ab. per verde pubblico (in zone F1)
- mq. 4/ab. per attrezzature sportive e ricreative (in zone F2)
- mq. 6/ab. per attrezzature scolastiche (in zone F3)
- mq. 6/ab. per attrezzature pubbliche varie e servizi (in zone F3)
- mq. 3/ab. per parcheggi pubblici (in zone F5 e altre)
- mq. 34/ab. standard minimo.

art.32 - Parcheggi privati

In tutte le nuove costruzioni di carattere residenziale e misto delle Zone B e C, debbono essere realizzati spazi interrati, non conteggiabili ai fini dell'edificabilità, da destinare a parcheggi privati di pertinenza delle singole unità immobiliari in ragione di 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione.
Sono esonerati da tale obbligo gli edifici monofamiliari.
Nel caso di edifici monofamiliari a schiera, debbono essere chiaramente individuati spazi funzionalmente idonei al parcheggio privato in misura non inferiore ad un posto macchina ogni due abitanti.
Nelle Zone F3 almeno il 5% delle aree deve essere riservato a parcheggio per uso del personale. Debbono, inoltre, essere realizzati altri spazi interrati di parcheggi, pari ad almeno 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione. Tali parcheggi sono di stretta pertinenza delle singole unità mobiliari e non sono computabili ai fini dell'edificabilità.
Nelle Zone D1, D2 ed F4 (con esclusione delle aree carcerarie e cimiteriali) debbono essere riservati spazi di parcheggio privato, ad uso degli utenti interni, in ragione della effettiva necessità.
Eventuali posti macchina realizzati nei locali interrati e seminterrati degli edifici monofamiliari isolati ed a schiera non vengono conteggiati ai fini dell'edificabilità.
La realizzazione di parcheggi privati nel sottosuolo di edifici esistenti (di stretta pertinenza delle singole unità mobiliari) è soggetta al parere preventivo della Commissione Edilizia ed all'autorizzazione del Sindaco.
Tale realizzazione è vietata nelle Zone A per motivi di carattere ambientale, a meno di specifica previsione in seno di Piano Particolareggiato.

art.34 - Sistemazioni esterne e completamenti dei fabbricati

Ogni progetto presentato al Comune deve essere corredato da accurato studio delle sistemazioni esterne: pavimentazioni, opere di arredo, alberature, zone a prato ed a giardino (vedi anche artt. 35 e 36).
Dovranno essere rispettate le alberature di alto fusto esistenti avendo cura di non compromettere gli apparati radicali.
Le eventuali proposte di abbattimento di alberature di alto fusto, strettamente necessarie per la realizzazione delle opere, dovranno essere valutate dal Sindaco caso per caso; il permesso di abbattimento verrà notificato come allegato alla Concessione Edilizia.
Per l'abbattimento di alberature di alto fusto deve essere sempre richiesta l'autorizzazione del Sindaco.
Per quanto attiene alle coperture dei fabbricati sono da preferirsi le coperture a tetto, a falde semplici, con inclinazione di circa 30°. È vietata la realizzazione di mansarde. Gli spazi sottotetto non sono utilizzabili per usi abitativi, a meno di locali di servizio (cucine, bagni, ripostigli) tranne per quanto stabilito dal R.E.C..
Per quanto attiene agli esterni dei fabbricati sono da preferirsi le finiture ad intonaco ed in materiali lapidei, nonché l'uso del vetro e dei metalli.
Per la colorazione delle superfici ad intonaco sono da preferirsi i colori tenui: grigio chiaro, grigio rosato, grigio verde, terra di Siena naturale e simili.
I fabbricati debbono risultare sempre protetti perimetralmente da marciapiedi e intercapedini.
Particolare attenzione deve essere riservata alla protezione delle murature dall'umidità ascendente e discendente.

art.35 - Nuovi impianti arborei

Per la realizzazione di nuovi impianti arborei e per il miglioramento di quelli esistenti, dovrà essere data preferenza alle associazioni vegetali originarie dei luoghi ed a quelle sicuramente acclimatate, con particolare attenzione alle caratteristiche specifiche del terreno.
Per la realizzazione di filari arborei in zone urbane si raccomanda l'uso di carpini, frassini, platani, cipressi, farnie, tigli.
Nelle aree adiacenti ai corsi dei fiumi e dei torrenti si raccomanda l'uso di farnie, frassini, salici, olmi, pioppi bianchi e neri, tamerici, arbusti, lentischi, ginepri e di ogni altra essenza idonea all'ambiente fluviale.
Le fasce di verde parallele a tratti di viabilità urbana ed extra urbana, presenti negli elaborati grafici di P.R.G., rappresentano percorsi pedonali con filari di alberature di alto fusto.

art.37 - Aree sottoposte a vincoli speciali

In tutte le aree sottoposte a vincolo storico, archeologico, monumentale è necessario acquisire, a fini edificatori, il parere preventivo della competente Soprintendenza.
Nelle aree agricole sottoposte a vincolo idrogeologico è vietata ogni edificazione, a meno di eventuali possibilità di deroghe.
Nelle aree sottoposte a vincolo cimiteriale sono consentiti solo gli interventi edilizi strettamente funzionali all'uso; nelle adiacenti aree di rispetto è vietato, a norma di legge, qualsiasi tipo di edificazione (vedi art. 28).
In tutte le aree extra urbane devono essere rispettati i distacchi dalla viabilità carrabile imposte dalle norme nazionali e regionali.
Sono aree extra urbane tutte quelle non comprese in zone A - B - C - D - F o strettamente adiacenti alle medesime.
In tutte le aree extra urbane deve essere rispettato il distacco della edificazione di m. 150 dalle sponde dei fiumi e dei torrenti, in armonia con le prescrizioni della legge nr. 431/85. In armonia con le prescrizioni della medesima legge, vanno salvaguardate dall'edificazione le aree boschive.
Le prescrizioni di legge inerenti la tutela antisismica prevalgono su qualsiasi altra prescrizione.

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

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

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

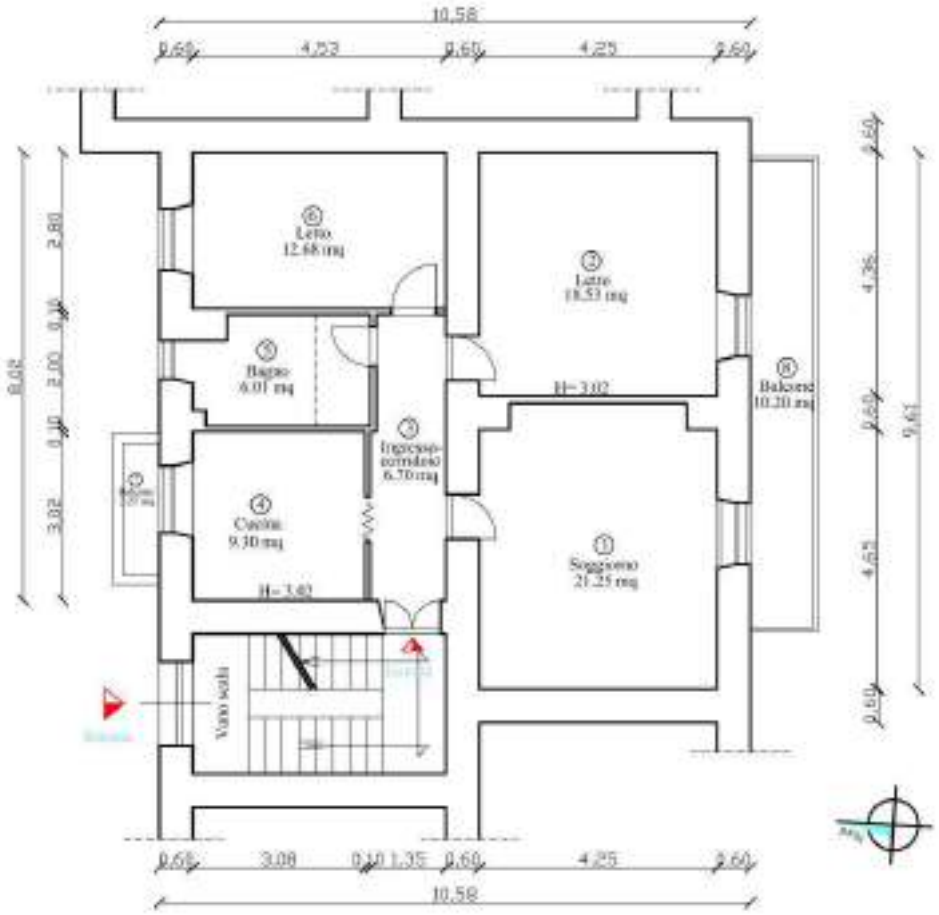
Si prescrivono comunque, in via preliminare, solleciti interventi di razionalizzazione del sistema di raccolta e smaltimento delle acque piovane e del sistema fognario, nonché interventi di consolidamento delle parti più ad evidente rischio.

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

ALLEGATO N° 2

RAPPRESENTAZIONE RILIEVO ARCHITETTONICO

2A) PIANTA PIANO PRIMO CON CALCOLO SUPERFICI INTERNE scala 1:100



PIANO PRIMO

SUPERFICIE UTILE

1	Soggiorno	21.25 mq
2	Letto	18.53 mq
3	Ingresso - corridoio	6.70 mq
4	Cucina	9.30 mq
5	Bagno	6.01 mq
6	Letto	12.68 mq
	Totale	74.47 mq

7	Balcone	2.25 mq
8	Balcone	10.20 mq

SUPERFICIE LORDA

Piano primo	99.39 mq

VOLUME

Piano primo	99.39 mq * 3.22	320.04 mc

PIANTA PIANO PRIMO scala 1:100

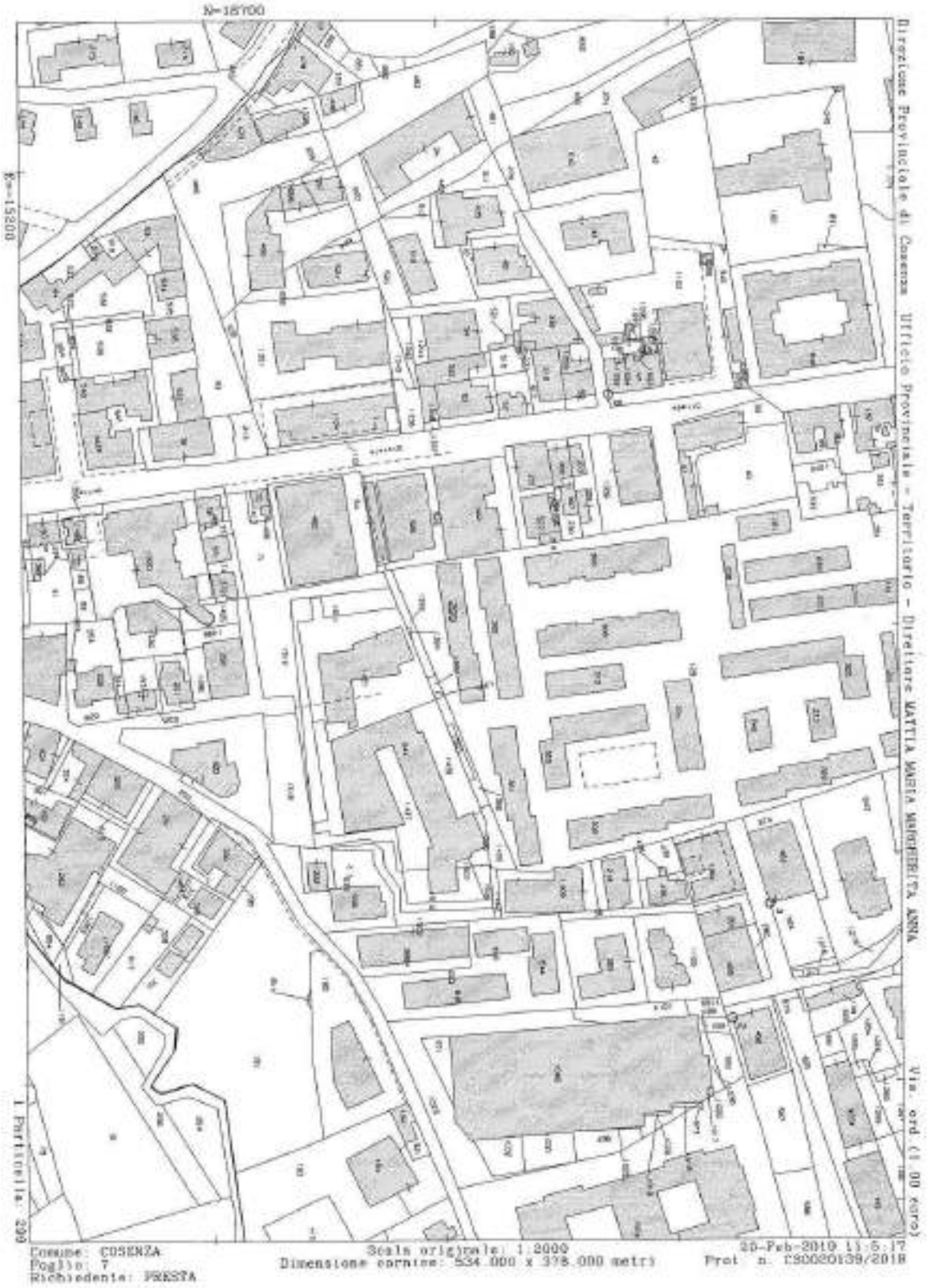
Fabbricato in Cosenza - Via Manlio Rossi n° 3

ALLEGATO N° 3

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

3A) PLANIMETRIA CATASTALE GENERALE scala 1:2000

3B) VISURA


N=18700
E=15200
Direzione Provinciale di Cosenza - Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore MATTIA MARIA MARGHERITA ANNA
Via ord. (1.00 euro)
1 Particella: 209
Comune: COSENZA
Foglio: 7
Richiedente: PRESTA
Scala originale: 1:2000
Dimensione carnice: 534.000 x 378.000 metri
20-Feb-2019 11:5:17
Prot. n. CS0020139/2018

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Cosenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/02/2019

Data: 20/02/2019 - Ora: 11.01.25 Segue
Visura n.: C8902035 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di COSENZA (Codice: D086)
	Provincia di COSENZA
Catasto Fabbricati	Foglio: 7 Particella: 299 Sub.: 9

INTESTATO

[redacted]	(1) Proprieta' per 1/1

Unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		7	299	9	2		A/3	3	4,5 vani		Euro 244,83 L. 472.866	VARIAZIONE del 04/11/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Indirizzo VIA TORRE ALTA n. 7 piano: 3;
Notifica Partita 1441/1 Mod.58

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune D086 - Sezione: - Foglio 7 - Particella 299

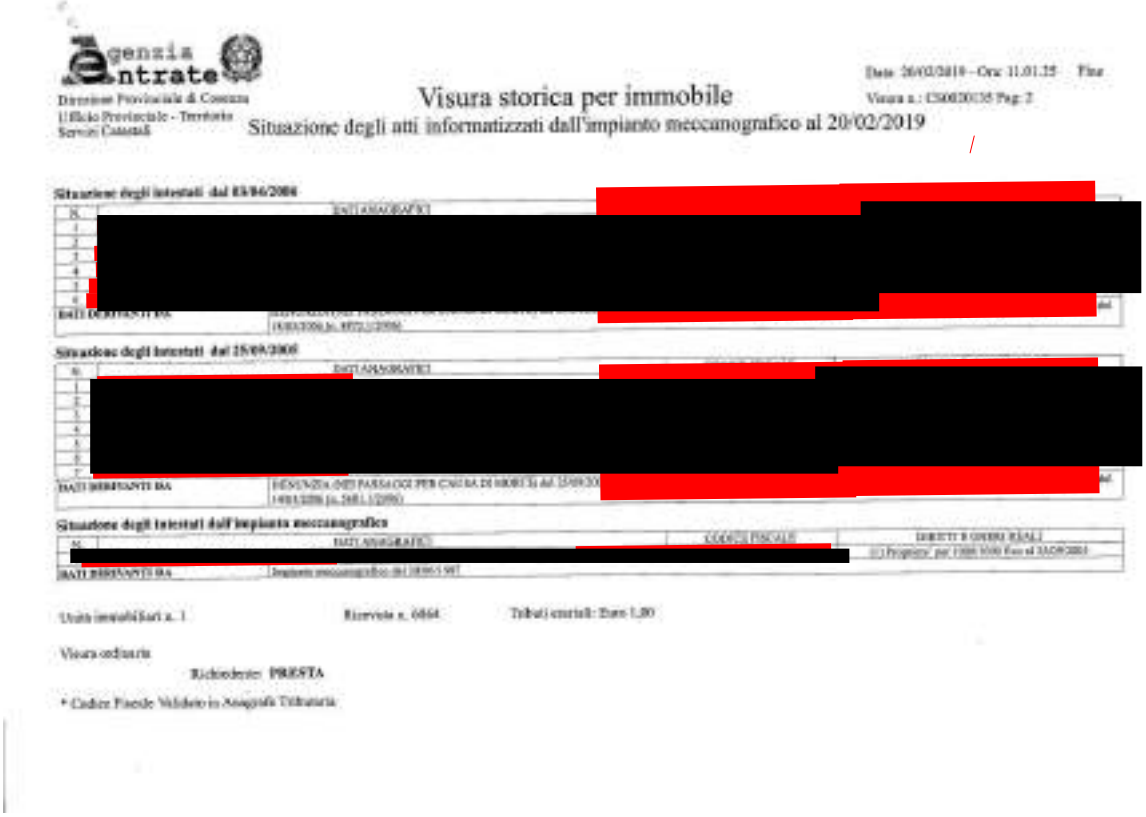
Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		7	299	9	2		A/3	3	4,5 vani		L. 1.907	Impianto meccanografico del 30/06/1987

Indirizzo VIA TORRE ALTA n. 1 piano: 3;
Notifica Partita 1441/0 Mod.58

Situazione degli intestati dal 21/11/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]		(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/11/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 20/12/2006 Repertorio n.: 91564 Rogante: CALTABIANO Sede: XENIA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 27964.1/2006)		



Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Cosenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 20/02/2019

Data: 20/02/2019 - Ora: 11.01.25 Fine
Visura n.: C50020/35 Pag: 2

Situazione degli intestati dal 03/06/2004

N.	DATI ANAGRAFICI
1	[redacted]
2	
3	
4	
5	
6	

DATI DERIVANTI DA

Situazione degli intestati dal 15/09/2005

N.	DATI ANAGRAFICI
1	[redacted]
2	
3	
4	
5	
6	
7	

DATI DERIVANTI DA

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]		(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 31/05/2003

DATI DERIVANTI DA

Unità immobiliari n. 1 Ricevute n. 6864 Tributi erariali: Euro 1,80

Visura ordinaria

Richiedente: PRESTA

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

ALLEGATO N° 4

ATTO DI PROPRIETA'

4A) ATTO DI COMPRAVENDITA del 21/11/2006 – n° 55294 - Repertorio n° 9030 - Rogante: Notaio Anna Calvelli - Trascritto a COSENZA il 22-11-2006 n° 42236 – 27964

4B) ATTO DI COMPRAVENDITA del 16/02/1968 – Fasc. n° 3809 - Repertorio n° 68025 - Rogante: Notaio Raffaele Ripoli - Trascritto a COSENZA il 21-03-1968 n° 4789 - 114165

anna calvelli
NOTAIO

N. 55294 dal Repertorio N. 9030 della Raccolta

Compravendita

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilasei il giorno ventuno del mese di novembre in Rende, nel mio studio alla via F.lli Bandiera, pal. Alfa.

Dinanzi a me Dott. Anna Calvelli, Notaio in Rende, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Cosenza, Rossano, Castrovillari e Paola

sono presenti

[redacted]

Registrato a Cosenza
il 21/11/2006
al n. 8394
Serie 1T
di importo € 1.415,00

Trascritto a COSENZA
il 22/11/2006
al n. 42236 R.G.
al n. 27964 R.P.
di importo € 90,00

[redacted]

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, col presente atto convengono e stipulano quanto segue:

ART.1) I Sigg. [redacted] in ragione di un sesto ciascuno di piena proprietà, vendono al sig. [redacted] che acquista, tutti i loro diritti vantati sul seguente immobile in Comune di Cosenza alla via Torre Alta e precisamente:

- unità immobiliare per civile abitazione posta al piano primo, composta da quattro vani e mezzo catastali, confinante con strada comunale, corte condominiale, proprietà [redacted] e vano scala.

Risulta riportata al catasto fabbricati del Comune di Cosenza al **foglio 7, particella 299 sub. 9**, via Torre Alta, P. 1, z.c. 2, cat. A/3, cl. 1, vani 4,5, r.c. euro 244,03;

La parte venditrice ai fini della provenienza dichiara che l'immobile suddetto è alla stessa pervenuto per successione in morte del padre [redacted] a deceduto in [redacted] giusta denuncia di successione registrata a Cosenza il 18 maggio 2006 al n. 720, volume 2006 e dichiara, altresì, sotto la sua personale responsabilità, ai sensi del D.P.R. n. 445 del 28.12.2000 che la costruzione dello stesso è antecedente al 1° settembre 1967.

ART.2) Il prezzo della presente compravendita è stato di comune accordo fra le parti stabilito in euro 100.000,00 (centomila).

Le parti da me notaio richiamate sulla conseguenza penali derivanti da dichiarazioni mendaci, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 445/2000 art.3 e 76 e consapevoli dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, ciascuno per quanto di propria spettanza dichiarano che:

1) che il prezzo della presente compravendita come sopra convenuto è stato e viene corrisposto a mezzo bonifico bancario con i proventi del mutuo richiesta dalla stessa parte acquirente e [redacted] alla ricevuta del quale le parti attribuiscono valore di quietanza.

Essendo stato il prezzo interamente regolato la parte vendi-

trice rinunzia ad ogni iscrizione d'ufficio.

Ai fini dell'art. 1 comma 497 legge finanziaria 2006 la parte acquirente mi dichiara che la base imponibile su cui scontare le imposte di registro, ipotecarie e catastali è costituita dal valore del bene calcolato ex art. 52 D.P.R. 131/1986 pari ad euro 28.300,00 (ventottomilatrecento).

2) In riferimento all'articolo 35, comma 22, del D.L. 4 luglio 2006, nr. 223 e successive modificazioni ed integrazioni, la presente compravendita è stata conclusa, per la parte venditrice con l'intermediazione dell'agenzia [redacted] con sede in Rende alla [redacted] la quale ha percepito a titolo di compenso la somma di euro 3.600,00 (tremilaseicento) Iva inclusa, enesso in data odierna a mezzo assegno bancario n. [redacted] tratto sulla [redacted] filiale di Rende e per la parte acquirente con l'intermediazione della stesso agenzia la quale ha percepito a titolo di compenso la la somma di euro 3.600,00 (tremilaseicento) Iva inclusa, in data odierna, a mezzo bonifico bancario, alla ricevuta del quale le parti attribuiscono valore di quietanza.

ART.3) La presente compravendita viene fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente trovasi l'immobile suddetto con tutti i diritti, azioni, ragioni, usi, servitù attive e passive se vi sono e con tutti i diritti ed oneri proporzionali di condominio sulle parti comuni come

per legge.

ART.4) La parte venditrice garantisce la legittima sua proprietà di quanto sopra venduto nonchè la libertà da pesi, vincoli, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, volendo sottostare in caso contrario all'evizione come per legge.

ART.5) La parte acquirente viene immessa da oggi nel possesso legale e materiale di quanto sopra acquistato e da oggi saranno a suo carico e profitto i pesi e le rendite.

ART.6) Ai fini dell'articolo 1, nota II-bis, Tar. p. I, allegata al D.P.R. 26.4.1986, n. 131, la parte acquirente dichiara la sussistenza di tutte le condizioni richieste dalla nota II bis predetta e dichiara di essere già residente nel comune ove è sito l'immobile acquistato.

Il presente atto è stato da me Notaio letto, ai comparenti che lo hanno approvato. Scritto da persona di mia fiducia a macchina su due fogli occupati per cinque pagine fin qui. Integrato di mia mano.

F.to: [redacted] - Anna Calvelli notaio

Le presente copia è conforme all'originale e si rilascia per uso convenevole

Perda 06.03.19

ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE DI COSENZA

in carta libera ai sensi degli artt. 5 e 33 della Legge 14-2-1963, n. 60.

COPIA

Rol 502

CONTRATTO DI COMPRAVENDITA

L'anno millenovecentosessanta otto il giorno sedici del mese di febbraio tra:

1) [redacted]

nato a [redacted] il [redacted]

domiciliato per ragione della carica in Roma, Via Bissolati n. 23, il quale interviene e stipula nella sua qualità di procuratore della Gestione Case per Lavoratori con sede in Roma, Via Bissolati, n. 23, giusta procura rilasciatagli dal [redacted]

e domiciliato in Roma - autenticata dal Notaio in Roma Dr. [redacted] addì 25/11/1966 -

Rep. n. 65598 - registrata a Roma, I° Ufficio Atti Privati al n. 41984 vol. ;

procura che, in copia conforme, trovasi allegata sotto la lettera "A" all'atto da me Notaio autenticato in data 31 Gennaio 1967, Rep.N.60.812.-

2) ed il signor [redacted] nato a [redacted]

di professione [redacted]

domiciliato a Cosenz[redacted]

PREMESSO:

— che il Sig. [redacted] ai sensi delle Leggi 2-7-49, n. 43 e 26-11-1955, n. 1148, e successive norme integrative, complementari e regolamentari, è assegnatario di un alloggio INA-Casa sito in Cosenza al Via Torre Alta civico n.

— che a norma dell'art. 1 della Legge 14-2-1963 n. 60, la Gestione INA-Casa è stata soppressa e che al suo dell'art. 19 di detta Legge è stata istituita la Gestione Case per Lavoratori alla quale sono state trasferite, in base dell'art. 35 della citata Legge, le attività patrimoniali e le obbligazioni della Gestione INA-Casa;

— che il predetto assegnatario ha chiesto, avendo ottemperato ai relativi obblighi, la conversione dell'assegnazione a suo tempo ottenuta, in assegnazione in proprietà immediata dell'alloggio con ipoteca legale a garanzia del debito residuo, ai sensi dell'art. 2 della citata legge 14-2-1963, n. 60;

— che occorre, pertanto, stipulare apposito atto ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. 11-10-1963 n. 1471.

Tutto ciò premesso e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto nel cui contesto, ove brevità lo richieda, la Gestione Case per Lavoratori sarà denominata Gestione e il predetto assegnatario semplicemente, si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1

La Gestione Case per Lavoratori, in persona del costituito suo procuratore, in accoglimento della richiesta

come sopra avanzata, trasferisce in proprietà all'acquirente, che accetta, l'alloggio sito in

Cosenza al Via Torre Alta

civico n. edificio A scala B piano 1 interno 3 composto di n. 3

vani utili oltre gli accessori ==========

il tutto pari a n. 5.10 (cinque e dieci======) vani virtuali.

L'immobile come sopra descritto è censito: al N.C.E.U. del Comune di Cosenza alla Partita n.4690 in Ditta Gestione INA-Casa con sede in Roma, foglio 7, particella 189 sub.9 = Categoria A/3 = Classe I = Vani 5,0 = Partita Catastale C.I. 2, giusta certificato catastale che verrà allegato alla domanda di voltura.=

L'immobile di cui sopra confina: in senso orario :

a) l'alloggio: con muro perimetrale, int.4, vano scala, muro perimetrale, int.4/A.

Con l'alloggio suddetto la Gestione Case per Lavoratori vende al predetto acquirente le quote proporzionali dell'edificio compresa l'area di pertinenza da considerare in ragione condominiale come per legge.

L'immobile oggetto del presente contratto è delimitato in tinta perimetrale rossa nella planimetria che, esaminata e riscontrata esatta dalle parti e da esse firmata, si allega al presente atto sotto la lettera « A » per formarne parte integrante e sostanziale, per nulla valendo eventuali imprecisioni ed incertezze anche catastali, essendo intesa la Gestione di vendere l'immobile indicato nella planimetria medesima, nello stato di fatto e di diritto, nonché ogni altro diritto ed azione relativi all'immobile stesso, sue pertinenze e dipendenze, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

Art. 3

Il prezzo di compravendita dell'immobile in questione è di L. 1.857.220========

(unmilionecottocentocinquantasettemiladuecentoventi==========).

Di tale somma, quanto a L. 122.125 rappresentano le quote di riscatto versate a tutto il 31/1/1968 e la Gestione ne rilascia ampia e definitiva quietanza.

La residua somma a saldo prezzo è rappresentata da n. 120 rate mensili costanti, dell'importo di L. 14.459 ciascuna pagabili con le modalità stabilite dalla Gestione il 1° e non oltre il 5° giorno di ogni mese a partire dal 1/2/1968 fino a tutto il 31/1/1978

A garanzia del pagamento delle suddette rate, per un totale di L. 1.735.095 - , verrà iscritta, a favore dell'alienante Gestione, ipoteca legale ai sensi dell'art. 2834 del Co. giusta quanto previsto dall'art. 2 della Legge 14-2-1963, n. 60 e successive norme regolamentari.

ART. 3

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 29 della Legge 14-2-1963, n. 60, l'acquirente non potrà procedere alla alienazione dell'immobile in questione prima che siano trascorsi dieci anni dalla data di trascrizione del presente contratto.

Il predetto acquirente si obbliga, per sé e per suoi aventi causa a non effettuare, senza il preventivo benestare della Gestione, modifiche esterne all'alloggio ed al fabbricato, tali da alterare l'aspetto architettonico del fabbricato stesso, nonché a mantenere inalterata la destinazione data dalla Gestione alle aree di pertinenza del fabbricato, fatti salvi, comunque, i diritti dei terzi.

Per quanto non espressamente convenuto nel presente contratto, le parti fanno riferimento alle norme di cui alla Legge 14-2-1963, n. 60 ed al D.P.R. 11-10-1963, n. 1471.

ART. 4

L'acquirente esonera la Gestione Case per Lavoratori dal produrre i documenti attestanti il libero e pieno diritto di proprietà degli immobili in questione.

La Gestione garantisce che gli immobili oggetto del presente contratto, sono in sua piena e libera proprietà e disponibilità compresa l'area ad essi pertinente (indicata nella planimetria di cui al precedente art. 1) pervenuta alla Gestione INA-Casa, e per il tramite di essa, alla Gestione Case per Lavoratori, come atto in data 19/2/1952 = 9/3/1953 a rogito Nota [redacted] Rep. n. 11343 = 62027 registrato a Cosenza il 25/2/1952 = 26/3/1953 al n. 2103 = 2268 vol. 196 = 199 Atti [redacted] trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 20/2/1952=1/4/1953 al n. 1735 = 3173 vol. del Reg. Gen. d'Ord. e al n. 12750 = 25836 vol. del Reg. Partic.

ART. 5

Gli effetti giuridici del presente contratto hanno inizio da oggi e dalla data odierna, l'acquirente si intende immesso nella proprietà dell'alloggio dal quale, a decorrere da oggi, vantaggi ed oneri saranno rispettivamente a suo profitto e carico.

ART. 6

Le spese e tasse tutte del presente contratto, inerenti, preliminari e conseguenti, comprese quelle per due copie autentiche del contratto stesso per la Gestione, sono a carico dell'acquirente il quale intende avvalersi delle esenzioni ed agevolazioni fiscali di cui agli artt. 5 e 33 della legge 14-2-1963, n. 60, nonché della riduzione ad un quarto degli onorari notarili ai sensi dell'art. 84 del D.P.R. 11-10-1963, n. 1471.

ART. 7

Le parti, ad ogni effetto di legge, riconoscono la competenza dell'Autorità Giudiziaria di Roma per qualsiasi controversia dipendente dal presente contratto ed eleggono il loro domicilio: la Gestione Case per Lavoratori presso la propria sede, in Roma, Via Bissolati, n. 23, e l'acquirente in Cosenza alla Via Torre Alta n.3.=

ART. 8

La presente scrittura privata resterà depositata agli atti del Notaio che autenticherà le firme dei contraenti.

Letto, approvato e sottoscritto. [redacted]

« Dichiaro di approvare tutto quanto convenuto nella presente scrittura e, in particolare, quanto previsto dagli artt. 1-2-3-4-7 s. [redacted]

AUTENTICA DI FIRMA

Fascic. 3.809 n. [redacted] Rep. n. 66.025

Certifico io sottoscritto [redacted] Notaio alla residenza di Cosenza e con studio in Via Ippazio s.n. iscritto nel ruolo dei 1 Distretti 1 Notarili di Cosenza, Rossano, Castrovillari e Paola che, previa rinuncia, col mio consenso, all'assistenza dei testimoni, i Sig [redacted] nato [redacted] il [redacted] procuratore della Gestione Casa per Lavoratori con sede in Roma, Via Biscolati n. 25 e [redacted] nato a [redacted] il [redacted] domiciliato in Cosenza alla [redacted]

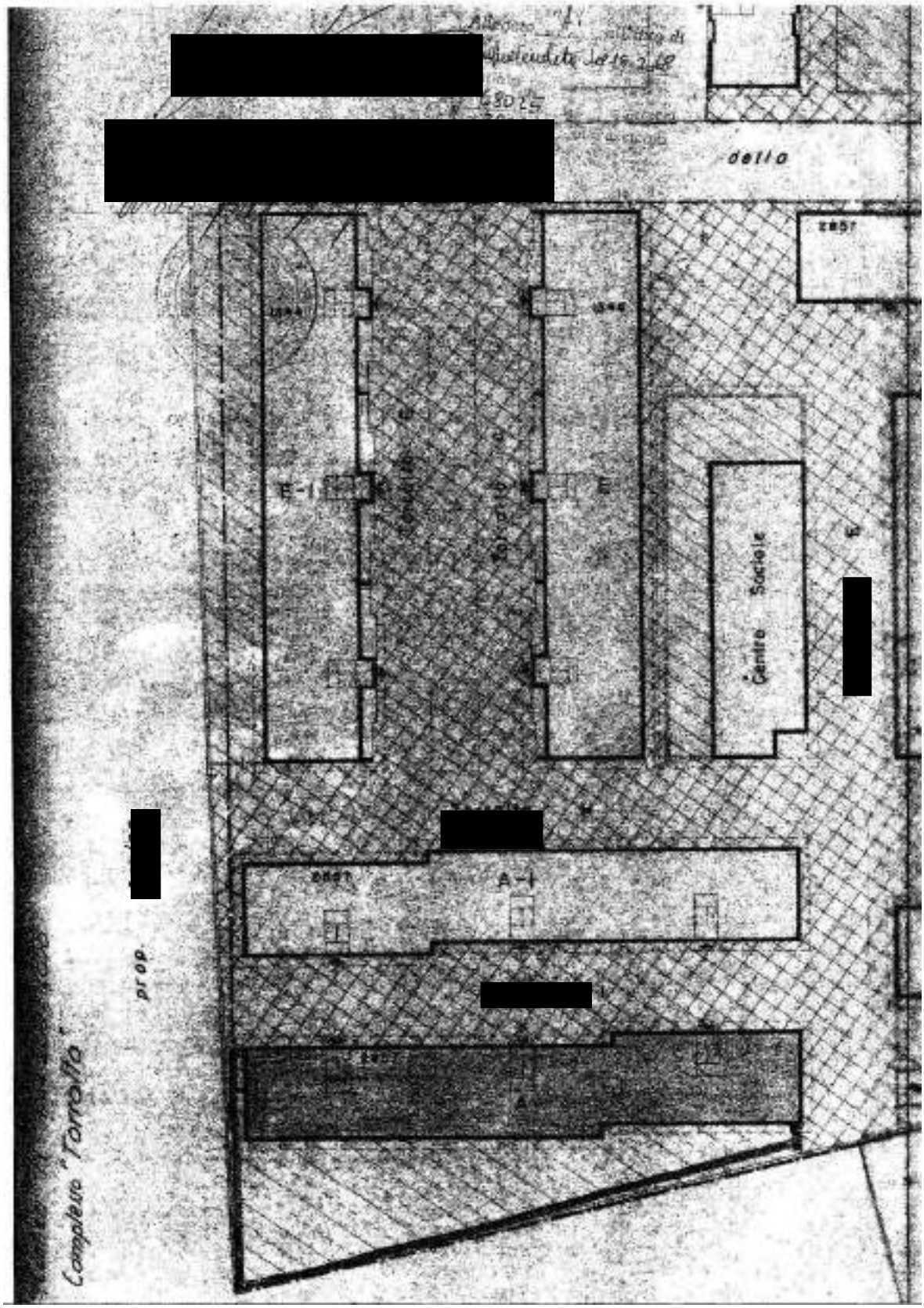
delle cui identità personali, qualità e poteri io Notaio sono personalmente certo, hanno apposto, in mia presenza, le soprascritte firme e quelle sull' allegato planimetri a.=

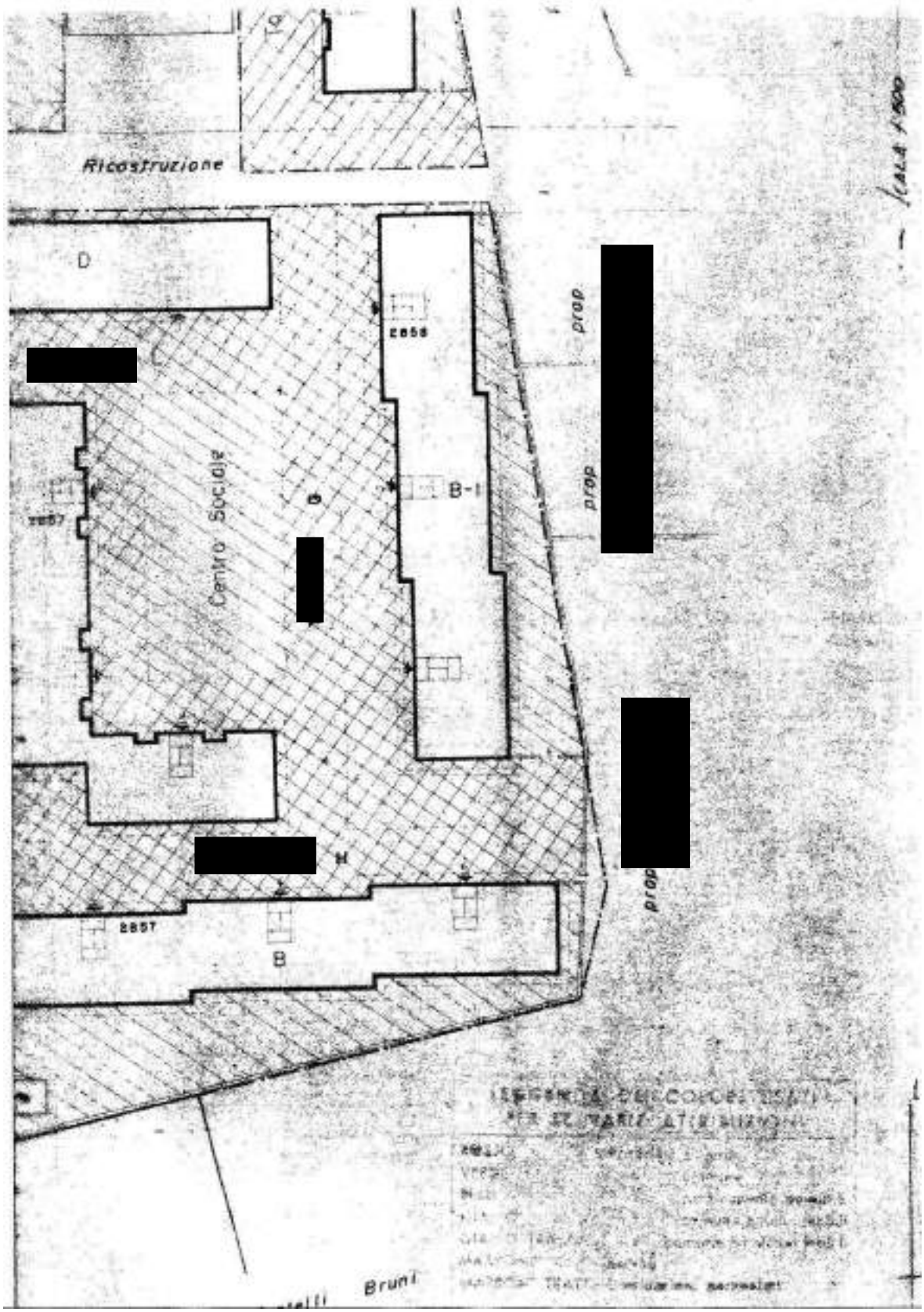
Cosenza li sedici febbraio millenovecentosessantotto.=

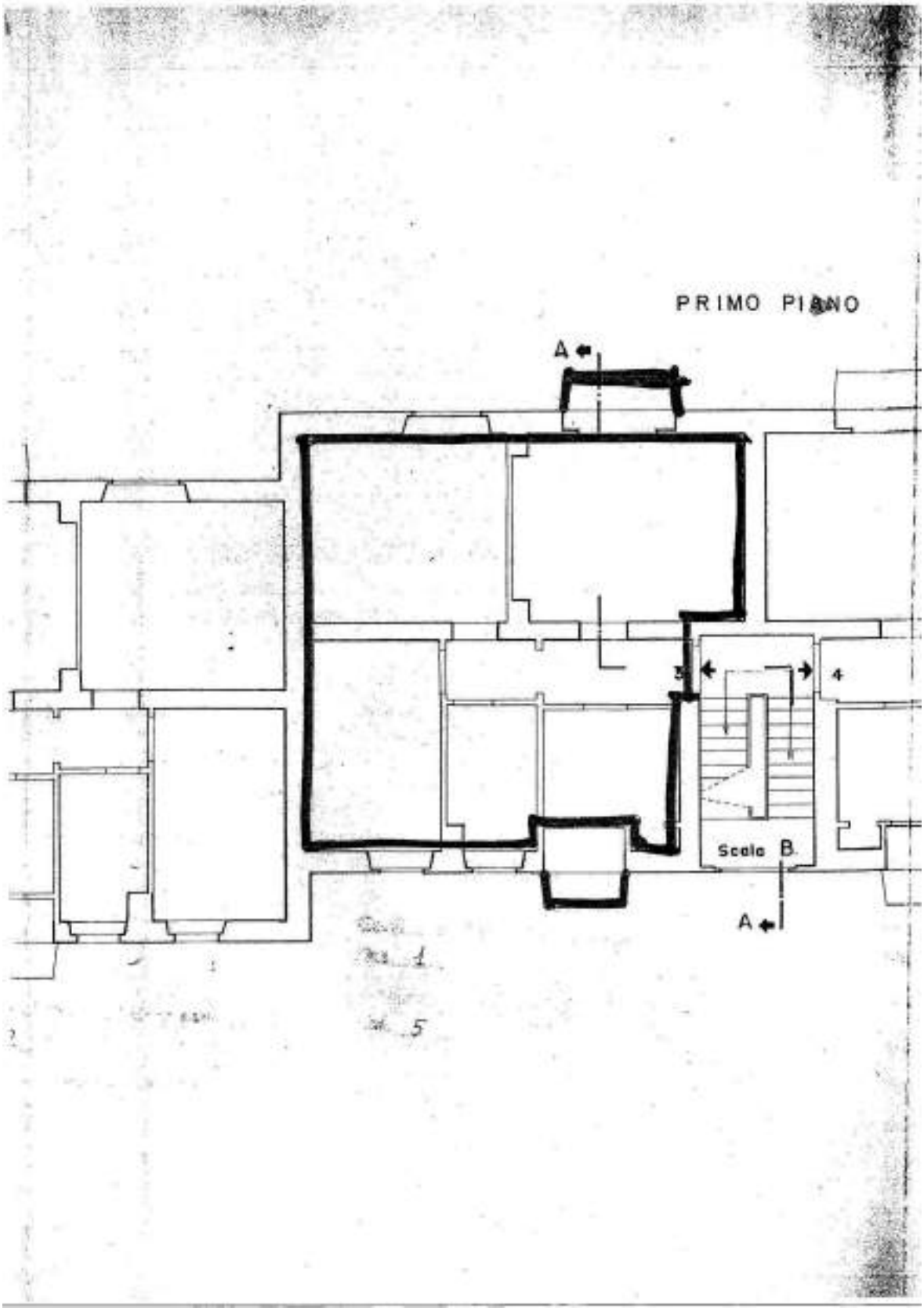
[redacted]

Corrispettivo L. 5
Norme 160
Ec. 80
3000
750
375
1565
1165
14100

Registrato presso la Conservatoria di Cosenza il 21 Marzo 1968 ai seguenti particolari:
Trascritto sotto i Numeri 4789 R.G. e 4141 R.P.=
Iscritto d'Ufficio sotto i Numeri 4790 R.G. e 4118 R.P.=


[redacted]
[redacted]
dello
E-1
E
Centro Sociale
[redacted]
[redacted]
A-1
[redacted]
prop.
Complesso "Torrello"


Ricostruzione
D
C
Centro Sociale
B-1
B
B
prop
prop
prop
Bruni


PRIMO PIANO
A
5
4
Scala B
A

ALLEGATO N° 5

DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

5A) Relazione di progetto del 28-02-1951 - Piano Straordinario Invernale Torralta - ATERP Calabria (Ex IACP) - pratica n° 9130;

5B) Atti progettuali del 28-02-1951 - Piano Straordinario Invernale Torralta - ATERP Calabria (Ex IACP) - pratica n° 9130;

5C) Collaudo (stralcio) del 19-12-1953 - Piano Straordinario Invernale Torralta - ATERP Calabria (Ex IACP) - pratica n° 9130;

5D) Verbale consegna e ultimazione lavori del 30-03-1953 - Piano Straordinario Invernale Torralta - ATERP Calabria (Ex IACP) - pratica n° 9130;

5D) Risposta II Dipartimento Tecnico Settore 8° - Ambiente ed edilizia privata - Comune di Cosenza su eventuale PRESENTAZIONE DI PRATICA CONDONO EDILIZIO.

AZIENDA TERRITORIALE EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA REGIONALE
Cittadella Regionale – viale Europa loc. Germaneto – 88100 CATANZARO - P.Iva / C.F. 03479720790

Direzione tecnica
Servizio lavori
Ufficio Aree e catasto - Nuove Costruzioni – Controlli Urbanistici

A.T.E.R.P. CALABRIA
19 APR 2019
Prot. N° 0010041
TIT. 5 | CLA. 4 | S. CLAS. 1 | S.S. CLAS. | FASC.

[redacted]

Oggetto: Richiesta documentazione riguardante il fabbricato di ERP sito in Cosenza alla Via Manlio Rossi, 3.

In riferimento alla Sua richiesta in oggetto in qualità di CTU nel procedimento esecutivo G.E. 129/2018, acquisita al protocollo Aziendale in data 13/03/2019 al n. 6370, e facendo seguito alla Sua presa visione degli atti disponibili presso gli archivi Aziendali, si trasmettono in allegato i seguenti documenti riguardanti il lotto di cui presumibilmente fa parte il fabbricato oggetto della CTU:

1. Relazione di progetto;
2. Prova di carico solaio luce netta;
3. Calcoli stabilità delle scale;
4. Relazione al conto finale;
5. Calcoli stabilità solai;
6. Verbali consegna e ultimazione lavori;
7. Atti progettuali.

Distinti saluti

IL RESPONSABILE DELLA P.O.
[redacted]

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
[redacted]

DISTRETTO DI COSENZA
Viale Crati - C.da Vaglio Lise snc - C.A.P. 87100 COSENZA
Tel. +0984 1860 98 - PEC: distretto.cosenza@pec.aterpcalabria.it

1

Istituto Autonomo per le Case Popolari

della Provincia di COSENZA

COPIA

PROGETTO

LAVORI DI COSTRUZIONE DEL PIANO STRAORDINARIO INVERNALE

Pratica n° 9130

R e l a z i o n e

Il presente progetto é in relazione alla nota del Consiglio Direttivo del Piano Incremento Occupazione Operaia-Case per Lavoratori-in data 3.1.951,Prat.n° 9130, ed alle intese verbali intercorse tra la detta Gestione e lo Istituto delle Case Popolari della Prov.di Cosenza(Stazione appaltante)-

In considerazione del nuovo piano edilizio per la disoccupazione invernale concordato con la Gestion[redacted]il presente elaborato prevede la costruzione di n° 6 fabbricati,a 3 piani,-distinti sull'allegata planimetria con i tipi 1 e 2 e con le lettere A-A1-B-B1-C-D - ed é la ripetizione del tipo di progetto del 4° lotto di Case per lavoratori,in costruzione nella contrada Torralta,salvo alcune lievi modifiche apportate dalla Gestione[redacted] secondo gli schizzi forniti dall[redacted]

Il totale degli alloggi previsti é di n° 102 di n° 5 vani legali ciascuno e quindi il n° complessivo dei vani é di 510 legali.-

La palazzina tipo	2-A	comprende	18	allog.e complessivi		vani legali n°	90
"	"	1-A1	"	18	"	"	90
"	"	2-B	"	18	"	"	90
"	"	1-B1	"	18	"	"	90
"	"	2-C	"	18	"	"	90
"	"	1-D	"	12	"	"	60
Totale				102			510

Il terreno dove sorgerà il lotto in parola é alla contrada Torralta e precisamente nelle immediate vicinanze del 4° lotto di Case per lavoratori in costruzione in prossimità

./.

della statale n° 19.-

Le dimensioni delle varie strutture previste rispondono alle norme vigenti per le costruzioni asismiche di 2ª categoria di cui al D.L.22.11.1937 n° 2105

I prezzi elementari e di applicazione,di cui all'allegato elenco dei prezzi sono uguali a quelli applicati per il 4° lotto in costruzione.-

Il Capitolato Speciale d'appalto é identico a quello delle costruzioni anzidette.-

La costruzione é prevista nel modo seguente:-

1)-Fondazioni in conglomerato cementizio a qli 2 di cemento tipo 5oo Kg/cmq

2)-Murature in elevazione di pietrame tufaceo e malta cementizia a qli 3,listate con duplice fila di mattoni pieni ogni cm 60;

3)-Tramezzi di mattoni forati,a 3 o 4 fori,e malta cementizia;

4)-Solai a struttura mista di c.a. e laterizi,a nervature parallele,a camera d'aria;

5)-Tetto con grossa orditura di capriate di legno castagno,arcarecci,muraletti,listelli e manto di tegole piane tipo Marsiglia;

6)-Davanzali e soglie di marmo Apuano

7)-Infissi interni ed esterni di legno castagno ed avvolgibili di legno abete

8)-Intonaci interni di malta ordinaria ed esterni di malta semidraulica a fratasso fino

9)-Tinteggiature a colla e ad olio per gli interni,a latte di calce per gli esterni o Terranova;

1o)-Impianti igienici-idrici ed elettrici.-

L'importo del nuovo progetto ammonta complessivamente a lire 198.763.409,oo così ripartito :

A) Per lavori a misura e a base d'asta £ 183.957.000,oo

a riportare £ 183.957.000,oo

Riporto	£	183.957.000,oo=

B)Somme a disposizione dell'Amm/ne:

1)Per spese generali alla stazione appaltante il 2% di £ 183.957.000,=	£ 3.679.140,=	
2)Imprevisti il 5% di " "	" 9.197.850,=	
3)Progetto e collaudo il 1% di £ 183.957.000	" 1.839.570,=	
4)Acquisto terreno il 4% su £ 200.000.000	" 8.000.000,=	
5)Sistemazioni urbanistiche il 1% di £ 183.957.000	" 1.839.570,=	
In uno lire		24.556.130,oo
SOMMANO lire		208.513.130,oo
A dedurre: il ribasso d'asta del 5,30% su £ 183.957.000 = lire.....		9.749.721,oo
RESTANO NETTE Lire		198.763.409,oo

di cui

- All'impresa [redacted]

(n° 5 palazzine per complessivi vani n° 420 ed alloggi n°84 Palazzine A-A1-B-C-D)

a) Per lavori a base d'asta al lordo	£	151.494.000,oo
A dedurre il ribasso d'asta del 5,30% su £ 151.494.000,=	"	8.029.182,oo
NETTE Lire		143.464.818,oo

b)Somme a disposizione dell'Amm/ne:

1)Imprevisti 5% su £ 151.494.000 =	£ 7.574.700	
2)Progetto e collaudo il 1% " " =	" 1.514.940	
3)Sistemazioni urb.1% " " =	" 1.514.940	
a riportare	10.604.580	143.464.818.=

Riporti	10.604.580,oo	143.464.818,oo
4)Acquisto terreno(in propor.)£	6.059.760,=	
5)Spese generali alla stazione appaltante il 2% di £ ~~XXX~~ 151.494.000.....	3.029.880,=	
IN UNO Lire		19.694.220,oo
Totale lire		163.159.038,oo

- All'Impresa [redacted]

(N) 1 palazzina di 18 alloggi con comples.vani 90+ Tipo 1-B1)

a) Per lavori a base d'asta al lordo Lire		32.463.000,oo
A dedurre il ribasso d'asta del 5,30% su £ 32.463.000 .....£		1.720.539,oo
NETTE Lire		30.742.461,oo

b) Somme a disposizione dell'Amm/ne:

1) Imprevisti 5% su £ 32.463.000	= £	1.623.150,=
2) Progetto e collaudo 1% " " "	= "	324.630,=
3) Sistemaz.urb. 1% " " "	= "	324.630,=
4)Acquisto terreno(in propor)	= "	1.940.240,=
5) Spese gener. 2% su £ 32.463.000	= "	649.260,=
In uno Lire		4.861.910,=
Totale Lire		35.604.371,oo

Complessivamente (163.159.038,oo + 35.604.371,oo)=
Lire 198.763.409,oo

I fabbricati coppono un'area di circa mq 4200,= ed hanno il volume,vuoto per pieno,di mc 46200 +

Il costo a vano e per mc,riferito all'importo complessivo previsto,é il seguente:

- Costo a vano $\frac{198.763.409,=}{510}$ = £ 389.732,= +

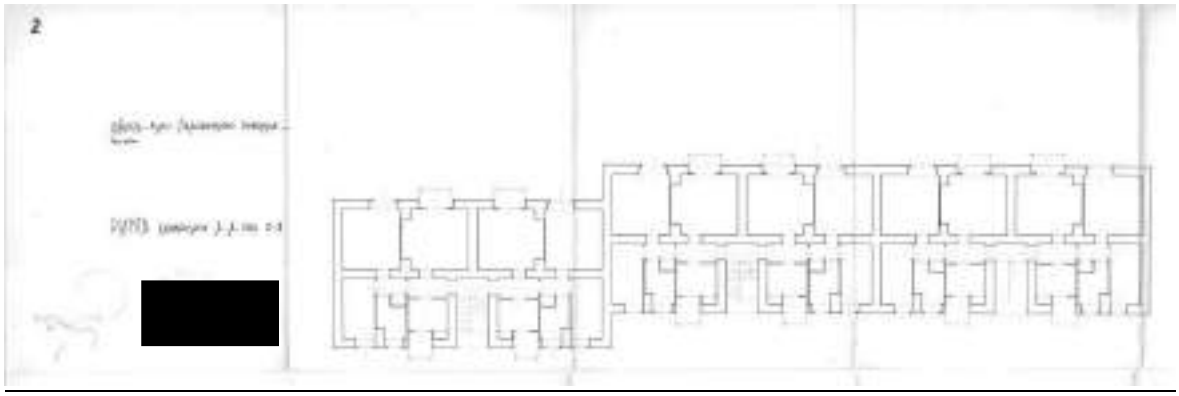
./.

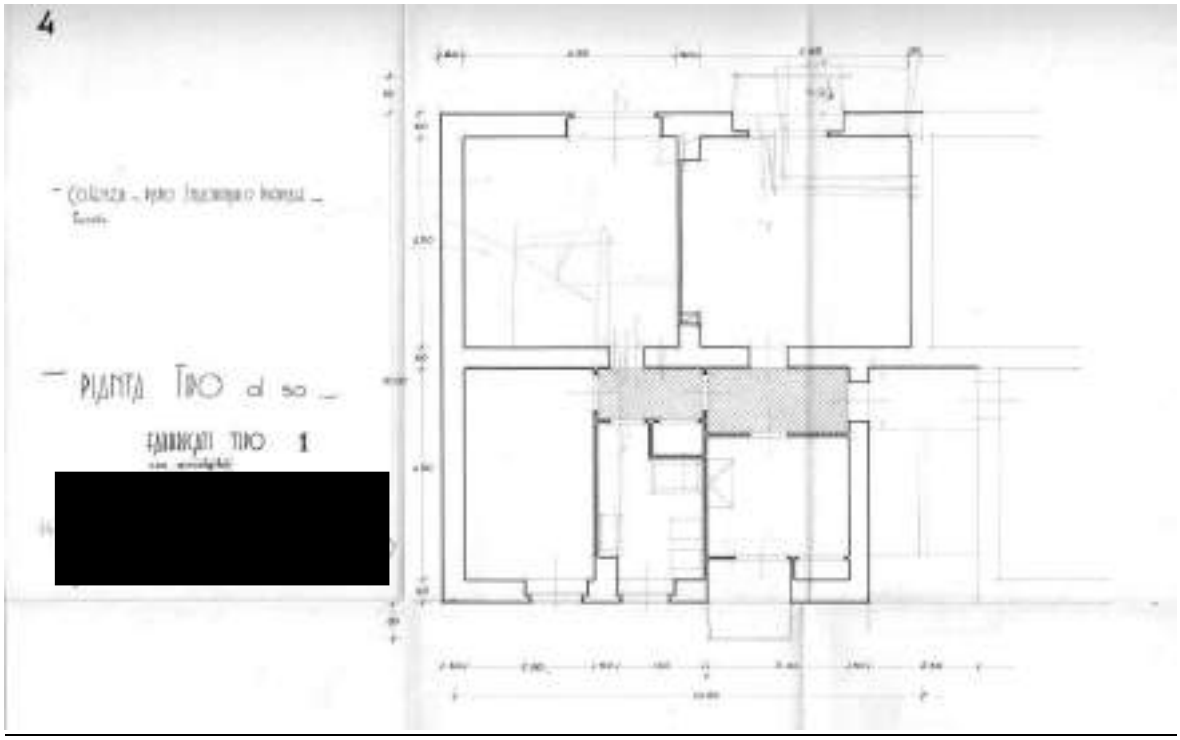
- Costo a mc $\frac{198.763.409,00}{46.200,=} = 4302$ €

Cosenza, li 28 [illegible] 1991

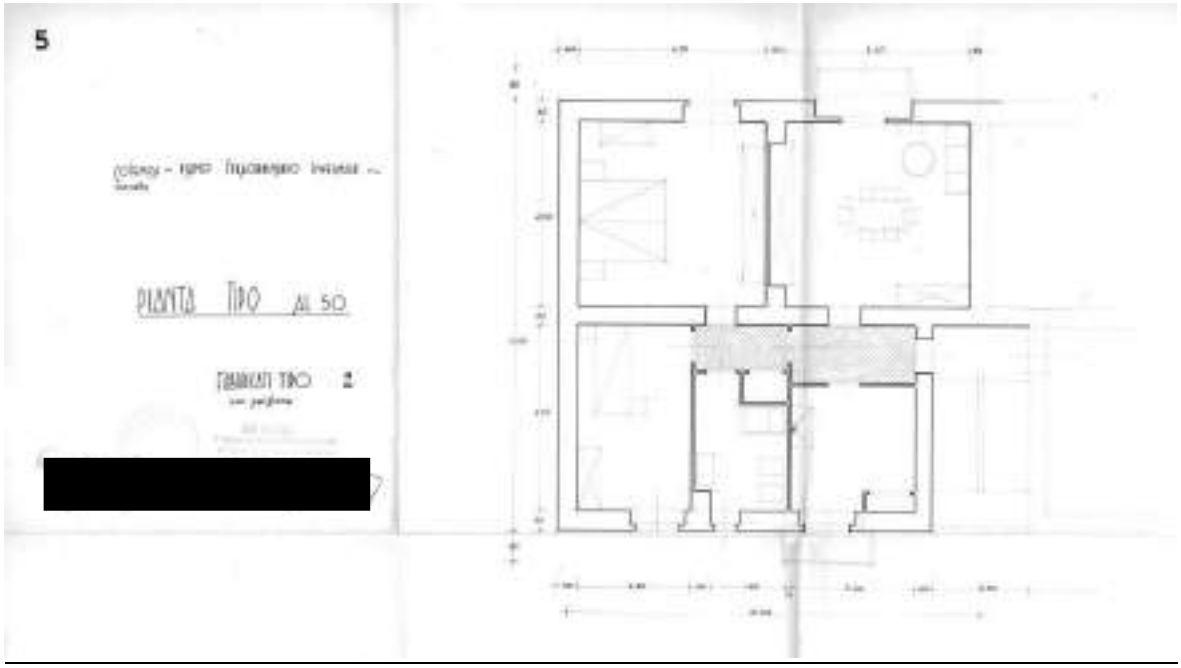
Ufficio Tecnico
Ist. Aut. Case Popolari Prov. di Cosenza

[redacted]


2

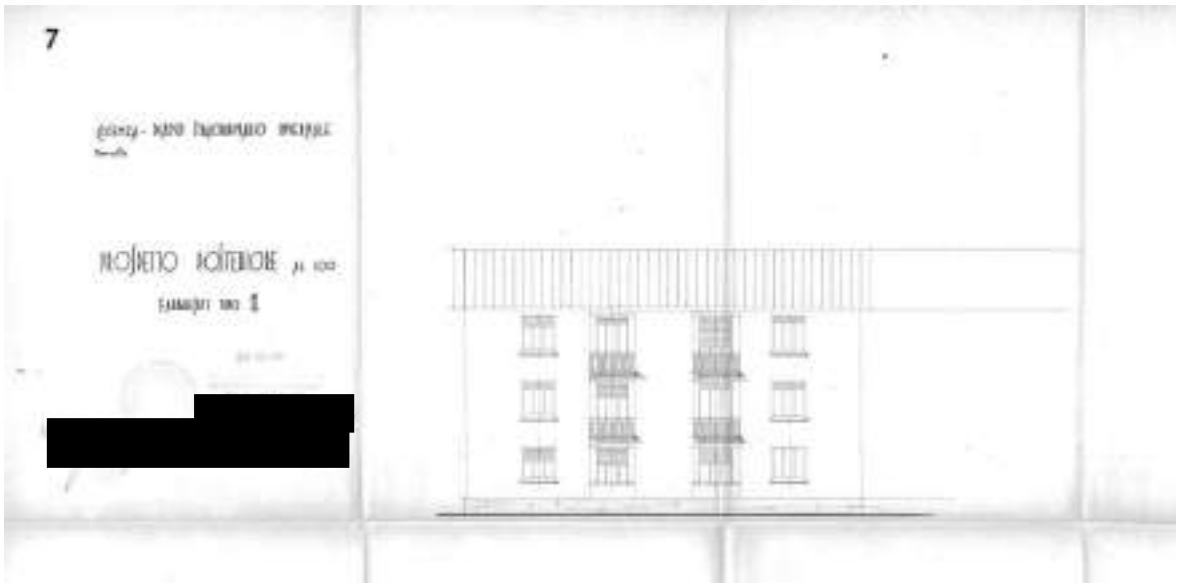

4
PIANTA TIPO

5

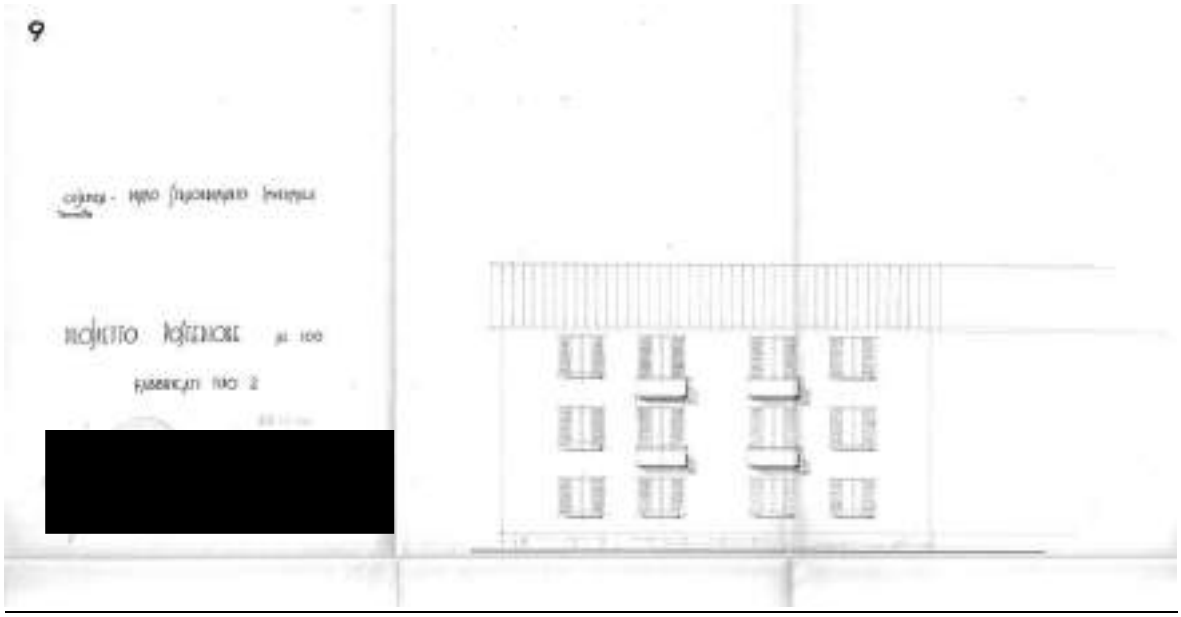


6

7



8


9

10

Colonne – Piano Straordinario Invernale

Sezione tipo al 100

STUDIO TECNICO

DEL [redacted]

[redacted]

PIANO INCREMENTO OCCUPAZIONE OPERAIA

CASE PER LAVORATORI

========

C O L L A U D O

DEI LAVORI DI COSTRUZIONE DI CINQUE FABBRICATI PER LAVORATORI IN COSENZA CONTRADA TORREALTA

I° LOTTO PIANO STRAORDINARIO INVERNALE

CANTIERE 2857

=======

ENTE APPALTANTE: ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI COSENZA.

IMPRESA: [redacted]

CONTRATTO DEL 12 APRILE 1951

=========

RELAZIONE, VERBALI DI VISITA E CERTIFICATO DI COLLAUDO (Atto unico a norma dell'art. 108 del Regolamento 25 maggio 1895 n° 350)

========

PARTE I° RELAZIONE:

PREMESSE = PROGETTO = Il Comitato di attuazione della Gestione [redacted] Piano Incremento Occupa-

zione Operaia - Case per Lavoratori, con deliberazione n° 77 del 21 dic. 1950, assegnava al Comune di Cosenza la somma di L. 200 milioni per l'attuazione del Piano straordinario invernale, ed affidava all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Cosenza (I.A.C.P.), con nota del 28 dic. 1950 n° 9130 di prot. l'incarico di Stazione Appaltante, e con successiva nota del 3 gennaio 1951, con la quale veniva trasmessa una copia della deliberazione adottata, impartiva le istruzioni per l'utilizzazione dello stanziamento straordinario. L'I.A.C.P. con nota del 14 febbraio 1951, n° 275 rimetteva alla Gestione [redacted] una planimetria dell'area destinata alle costruzioni, dove erano indicati nei fabbricati da costruire per l'attuazione del detto Piano straordinario inverbale, e proponeva alla Gestione, per le costruzioni da effettuare con lo stanziamento straordinario dei duecento milioni, di utilizzare il progetto già esistente, riguardante il quarto lotto di case per lavoratori in Cosenza contrada Torrealta, cantiere n° 1344, apportando al progetto stesso quelle modifiche suggerite dall'Ufficio Architettura della Gestione stessa. Con altra lettera di pari data (14/2/1951) n° 273 l'I.A.C.P. proponeva alla Gestione di affidare all'Impresa [redacted],

cui era stata già affidata l'esecuzione dei lavori del Cantiere n° 1344 nella stessa Contrada Torralta, la costruzione di cinque fabbricati per l'importo complessivo al lordo del ribasso d'asta di L. 151.494.000; ed alla [redacted] la costruzione del sesto fabbricato per l'ammontare complessivo al lordo di L. 32.463.000, essendo, tanto l'Impresa [redacted] quanto la [redacted], disposto di accettare l'esecuzione dei Lavori con il ribasso d'asta del 5,30 %.

L' I.A.C.P. frattanto elaborava il Progetto Definitivo del 28/2/1951, prevedendo la costruzione dei sei fabbricati, distinti nella planimetria con i tipi n° 1 e 2 e con le lettere A; A1; B; B1 ;C e D, per l'importo complessivo al netto di L. 198.763.409.

La Gestione [redacted] con telegramma del 24/ Feb. 1951 n° 393078, in risposta alla succitata nota del 14/2/1951 dell'I.A.C.P., autorizzava l'estensione dell'Appalto all'Impresa [redacted]; e con telegramma del 16 marzo 51 n° 42078, concedeva il Nulla-Osta per l'appalto dei Lavori di Costruzione, in località Panebianco o Torralta in Cosenza, di cinque fabbricati all'Impresa [redacted] di un fabbricato alla Cooperativa, e con altro telegramma del 2 aprile 1951 n° 47078, confermando le conces-

sioni, autorizzava l'inizio dei Lavori.

La Gestione [redacted] con nota del 12/4/1951 punties 9130 all'I.A.C.P. di approvazione della Perizia e conferendo l'autorizzazione di affidare i lavori all'Impresa [redacted] stabiliva il conto economico dei Lavori per i due cantieri 2857 e 2858 come appresso:

Per opere principali L.	183.957.000
Per opere accessorie L.	1.839.500
Per imprevisti L.	7.840.000
Per compenso alla Stazione appaltante L.	4.140.000
Totale L.	197.776.500

complessivamente per 510 vani, con una spesa per vano di L. 390.000. E per la costruzione dei cinque edifici da affidare all'Impresa Panza L. 143.464.860.

CONTRATTO= E pertanto, in seguito alle pervenute autorizzazioni, con contratto del 12 aprile 1951, registrato a Cosenza il 19 aprile 1951 al n° 3423 Mod. II, Vol.214, il Rag. [redacted] nella sua qualità di Presidente dell'I.A.C.P. di Cosenza, l'appalto concedeva trattative private all'Impresa Comm. [redacted] questa s'impegnava formalmente e legalmente di eseguire e fare eseguire tutti i lavori e provviste occorrenti per la costruzione di cinque edifici, distinti nella planimetria d'insie-

me con le lettere A, A_1, B , C e D , da erigere in contrada Torralta,come dal progetto redatto dall'Ufficio Tecnico dell'Istituto in data 28/2/1951,alle condizioni e pressi dell'allegato Capitolato Speciale di Appalto e con il ribasso d'asta del 5,30 %,fissato dal Consiglio di Amministrazione dell'I.A.C.P. ed approvato dalla Gestione [redacted] per l'importo al lordo di L. 151.494.000 ed al netto del ribasso d'asta L. 143.464.810. Inoltre,a norma del Comma B della citata deliberazione n° 77 del 21/12/ 1950,il Comitato di Attuazione della Gestione [redacted] esonerava l'Impresa dalla cauzione definitiva,stabilità nell'art. 41 del Capitolato Speciale di Appalto,ed autorizzava il pagamento dei materiali a piè d'opera in ragione dell'85 % del loro ammontare;ed a modificazione dell'art. 42 del Capitolato veniva stabilità che sarebbero stati rilasciati certificati di acconto all'Impresa ogni qualvolta il suo credito raggiungeva il decimo dell'importo netto dei lavori.

CONSEGNA,DURATA E TERMINE UTILE PER L'ULTIMAZIONE DEI LAVORI= I lavori,come risulta dal relativo verbale,regolarmente sottoscritto dal Direttore dei Lavori,dal Geometra addetto alla Direzione,e dall'Appaltatore,sono stati consegnati il 12 aprile 1951. Nello stesso verbale è stato stabilità quali lavori

Mod. A

MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI

UFFICIO DEL GENIO CIVILE DI COSENZA

5

PROVINCIA di *COSENZA* UFFICIO di *COSENZA*

Opere *PIANO INCREMENTO OCCUPAZIONE OPERAIA* [redacted]

LAVORI DI *costruzione del Piano Straordinario Invernale in Cosenza, contrada Torrata (Estensione appalto)*

IMPRESA [redacted]

CONTRATTO in data corso di stipula approvato con decreto del

in data del *Registrato il*

Importo complessivo del progetto . . . . . L. *163.159.038,-*

Importo a base d'asta . . . . . L. *151.494.000,-*

Importo del contratto al netto del ribasso del *5,30* o/o L. *143.464.818,-*

giusta offerta dell'Impr. del 3-2-951

PROCESSO VERBALE DI CONSEGNA

per l'esecuzione del succitato lavoro, in adempimento dell'ordinazione data con (*)

Il lavoro deve compiersi in *mesi* consecutivi N. *DODICI* che s'intendono decorrenti dalla data del presente Verbale e però cessanti col giorno *11 aprile 1952*

L'anno 1951 il giorno 12 del mese di aprile

In seguito a preavviso dato dal sottoscritto Ingegnere Direttore, si sono trovati sul luogo i Sigg. Ing [redacted] *re dei lavori e Capo Uff. Tecn. I.A.C.P.* [redacted] *dei lavori*

Geo [redacted] *- Geometra addetto ai lavori*

Alla presenza continua di tutti gl'intervenuti e colla scorta del progetto e special-

mente dei tipi il sottoscritto Ingegnere ha designato i lavori da eseguirsi; ha riscontrato le misure e tutte le altre circostanze di fatto relative ai lavori medesimi; ha dato lettura del Capitolato d'appalto aggiungendo le spiegazioni chieste a quelle trovate opportune, tanto al personale d'assistenza quanto all'appaltatore e questi, fornito già di copia del Capitolato e dei tipi allegati al contratto, ha dichiarato di non avere difficoltà e dubbiezze, di essere perfettamente edotto di tutti i suoi obblighi e di accettare col presente atto la formale consegna per l'oggetto suindicato.

In particolare si precisano qui di seguito i lavori che l'Impresa dovrà eseguire in un primo tempo:-

Saavi di fondazione e riempimento di questi con calcestruzzo di cemento a gli 2 tipo 500 Kg/cmq

(*)telegramma n° 40078 del 2.4.95I dell'INA-Casa, col quale si confermava l'autorizzazione per l'estensione d'appalto e l'inizio dei lavori, con l'autorizzazione telefonica del giorno 7.4.95I data dall'Ing. Bongioanni al Direttore dell'I.A.C.P. di Cosenza in merito alla richiesta telegrafica del 4.4.95I fatto dall'Istituto e con la conferma verbale data dallo stesso Ing. [redacted]

Atto fatto in doppio esemplare firmato dalle parti

L'Ingegnere [redacted] Tecnico

[redacted]

L' Appaltatore

[redacted]

L'Assistente-

[redacted]

Visto: **L' Ingegnere Capo** [redacted]

6

Lavori di costruzione del I° lotto di Case per Lavoratori in Cosenza, contrada Torrelta.-

Piano straordinario invernale.- Cantiere n.2857

Impresa :Comm. [redacted]

Contratto in data 12.4.951 reg.to a Cosenza il 19.4.951 al n.3423 Vol.214 Mod.II

Importo del progetto .....£ 151.494.000,=

Importo dei lavori al netto del ribasso d'asta del 5,30%.....£ 165.240.945,54

Tempo assegnato per il compimento dei lavori giorni 718.-

VERBALE DI ULTIMAZIONE

L'anno 1953 il giorno 30 del mese di marzo ,il sottoscritto Ingegnere Direttore dei lavori suindicati,

VISTO:

1)Il verbale di consegna in data 12/4.951;

2)Gli altri verbali e documenti

In seguito all'avviso dato dall'appaltatore si é recato sul luogo di esecuzione dei lavori ed in contraddittorio dell'appaltatore stesso,ha constatato la effettiva ultimazione dei lavori medesimi.

Fatto,letto e sottoscritto nel giorno,mese ed anno come sopra.-

L'IMPRESA [redacted] IL DIRETTORE DEI LAVORI

CITTÀ DI COSENZA

[redacted] Presentata al Bollo d'Entrata di questo Ente

in data 29 APR 2019

[redacted] in corso di registrazione

COMUNE DI COSENZA
Ufficio Urbanistica
87100 Cosenza (CS)

Oggetto: Richiesta documentazione per espletamento incarico di consulenza tecnica relativa alla Causa Civile Proc. n. 129/2018 vertente tr[redacted] (G.I. Dott'ssa Giusi Ianni)

Il sottoscritt[redacted] incaricato dal G.I. Dott.ssa G. Ianni di svolgere consulenza tecnica di ufficio relativamente alla causa in oggetto, ai fini dell'espletamento dell'incarico

CHIEDE

la necessaria acquisizione, in tempi brevi, della documentazione relativa all'unità immobiliare sita nel comune di Cosenza alla via Manlio Rossi n° 3 (ex via Torre Alta) e precisamente :

A) Unità immobiliare per civile abitazione posta al piano primo, composta da quattro vani e mezzo catastali ; riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Cosenza al foglio 7, particella 299, sub 9, via Torre Alta, P.1, Z.C. 2, CAT. A/3, CL. 1, VANI 4,5, R.C. Euro 244,03 e intestata al signor [redacted]

Gli atti da acquisire sono di seguito elencati :

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 di agitabilità;
5) Certificato Destinazione urbanistica;
6) Eventuali certificati di locazione;
7) Eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri , di inalienabilità.

Si allega: planimetria catastale

In attesa di VS riscontro, porge distinti saluti.

Cosenza, li 26-04-2019

[redacted]

[redacted]

CITTA' DI COSENZA

PROVINCIA DI COSENZA
Servizio Archivio

AREA ORG. PROTOCOLLO GENERALE

Protocollo Generale:Anno: 2019

N° Prot.: 41300 **del: 14/05/2019 - ore: 13:04:13** Allegati 2 ***Doc. in Usc.***

Tipo Documento: ***PEC***

Oggetto: RICHIESTA DI EVENTUALE PRESENTAZIONE DI PRATICA PER CONDONO EDILIZIO IN DITTA [redacted]

ID° Flusso Settore: PS0000030352019 - Sett.:500

Data Documento 10/05/2019

Data Arrivo Protocollo ID. PEC_236555__1452019

Destinatari[redacted]

In Uscita

[redacted]Amministrativo Ufficio ISTRUTTORIA PRATICHE CONDONO EDILIZIO)

Categ. Arch.VI Classe 3 Fascicolo Rif. Antec. Rif. Succ.

Aquarius PA *Stampato da : RI* *Pag.* 1 di 1

CITTA' DI COSENZA
II° Dipartimento Tecnico
Sviluppo, Tutela e Gestione del Territorio
Settore 8°Ambiente ed Edilizia Privata
Trasporti e Mobilità

Via PEC

I.D._____

[redacted]

[redacted]

87100 COSENZA

OGGETTO: richiesta di eventuale presentazione di pratica per condono edilizio in ditta [redacted]

In risposta alla nota del 30/04/2019, prot.gen.n°37685, richiesta dall'intestatario sopra citato, in qualità di Tecnico incaricato dal Tribunale Ordinario di Cosenza, si comunica che da ricerche effettuate tramite i registri cartacei, in possesso di questo Settore 8°, non è stata riscontrata alcuna pratica di condono edilizio, ai sensi delle tre leggi (n.47/85, n.724/94 e n.326/2003), a nome del nominato in oggetto, per l'immobile di proprietà e contraddistinto in Catasto fabbricati del Comune di Cosenza al foglio n.7, part.n°299, sub9.==========

Cosenza, 10/05/2019

Il Responsabile del Procedimento

[redacted]

ALLEGATO N° 6

VERBALE DI SOPRALLUOGO

1. Verbale di sopralluogo del 20-02-2019 con rilievo metrico allegato

TRIBUNALE DI COSENZA - Sezione Distaccata di _____

Contenzioso n° 129/18 RG _____/_____

VERBALE OPERAZIONI PERITALI

L'anno 2019 il giorno 20 del mese di febbraio alle ore 16:00 io sottoscritto A [redacted] nominato CTU nel procedimento in oggetto, sono intervenuto sui luoghi di causa in COSENZA alla [redacted] n° 3 presso l'appartamento di proprietà del sig. [redacted]

Preventivamente, ho chiesto alle parti se sono in corso eventuali tentativi di bonario componimento della controversi[redacted] riferisce che " allo stato attuale, i tentativi esperiti non sono andati a buon fine a causa di differente valutazione [redacted]

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.

Ho ricordato agli intervenuti che, ai sensi dell'art. 194 c.p.c., possono presentarmi, per iscritto o a voce, osservazioni ed istanze.

IL SIGNOR [redacted] SI DICHIARA DISPONIBILE A EVENTUALI ALTRI SOPRALLUOGHI CHE SI DOVESSERO RENDERE NECESSARI.

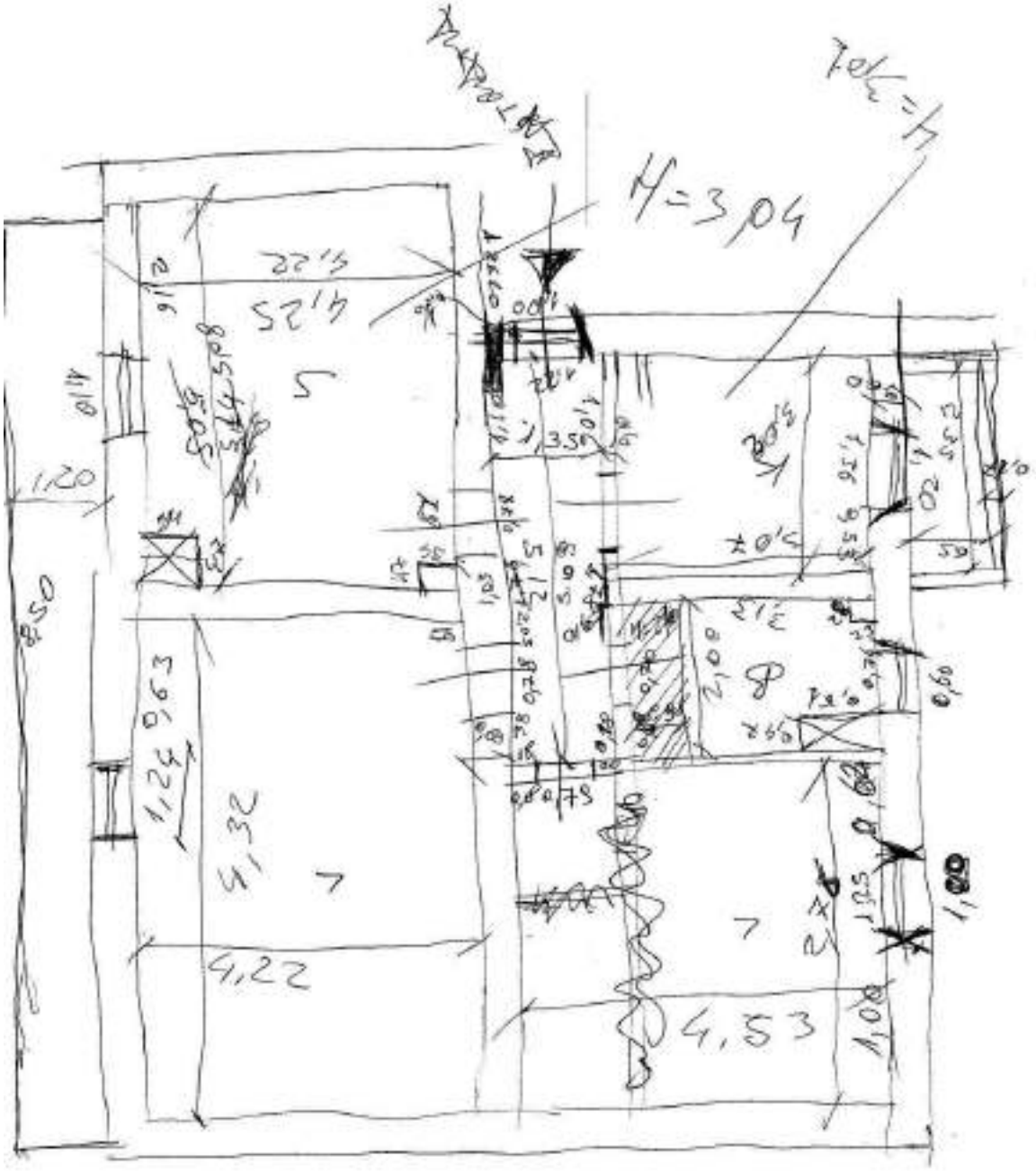
IL SOPRALLUOGO TERMINA ALLE ORE 17:30

FIRMA

[redacted]

[redacted]

RILIEVO ARCHITETTONICO
DEL 20/02/2019



ALLEGATO N° 7

ISPEZIONE IPOTECARIA

1. Ispezione Ipotecaria in data 20-02-2019

Agenzia Entrate

Ispezione Ipotecaria

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

Data 20/02/2019 Ora 10:24:16
Pag. 1 - Segue

Ispezione ordinaria a pagamento
per immobile

Protocollo di richiesta CS 16656 del 2019
Ricevuta di cassa n. 4061
Ispezione n. CS 16660/3 del 2019
Inizio ispezione 20/02/2019 10:24:09

Richiedente [redacted]

Dati della richiesta
Immobile: Comune di COSENZA (CS)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 7 - Particella 299 - Subalterno 9

Situazione aggiornamento
Periodo informatizzato dal 18/12/1990 al 19/02/2019

Elenco immobili
Comune di COSENZA (CS) Catasto Fabbricati
2. Sezione urbana - Foglio 7 Particella 299 Subalterno 9

SONO PRESENTI ULTERIORI IMMOBILI NON SELEZIONATI

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 22/11/2006 - Registro Particolare 27964 Registro Generale 42236
Pubblico ufficiale CALVELLI ANNA Repertorio 55294/9030 del 21/11/2006
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE del 22/11/2006 - Registro Particolare 9066 Registro Generale 42237
Pubblico ufficiale CALVELLI ANNA Repertorio 55295/9031 del 21/11/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE del 08/03/2010 - Registro Particolare 4444 Registro Generale 6671
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 720/2006 del 18/05/2006
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE del 15/06/2018 - Registro Particolare 11981 Registro Generale 15395
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 1178 del 15/05/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

5. TRASCRIZIONE del 30/07/2018 - Registro Particolare 15218 Registro Generale 19734

Ispezione ordinaria a pagamento
per immobile

Protocollo di richiesta CS 16656 del 2019
Ricevuta di cassa n. 4061
Ispezione n. CS 16660/3 del 2019
Inizio ispezione 20/02/2019 10:24:09

Richieden[redacted]

Pubblico ufficiale CALVELLI ANNA Repertorio 55294 del 21/11/2006
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Nota disponibile in formato elettronico

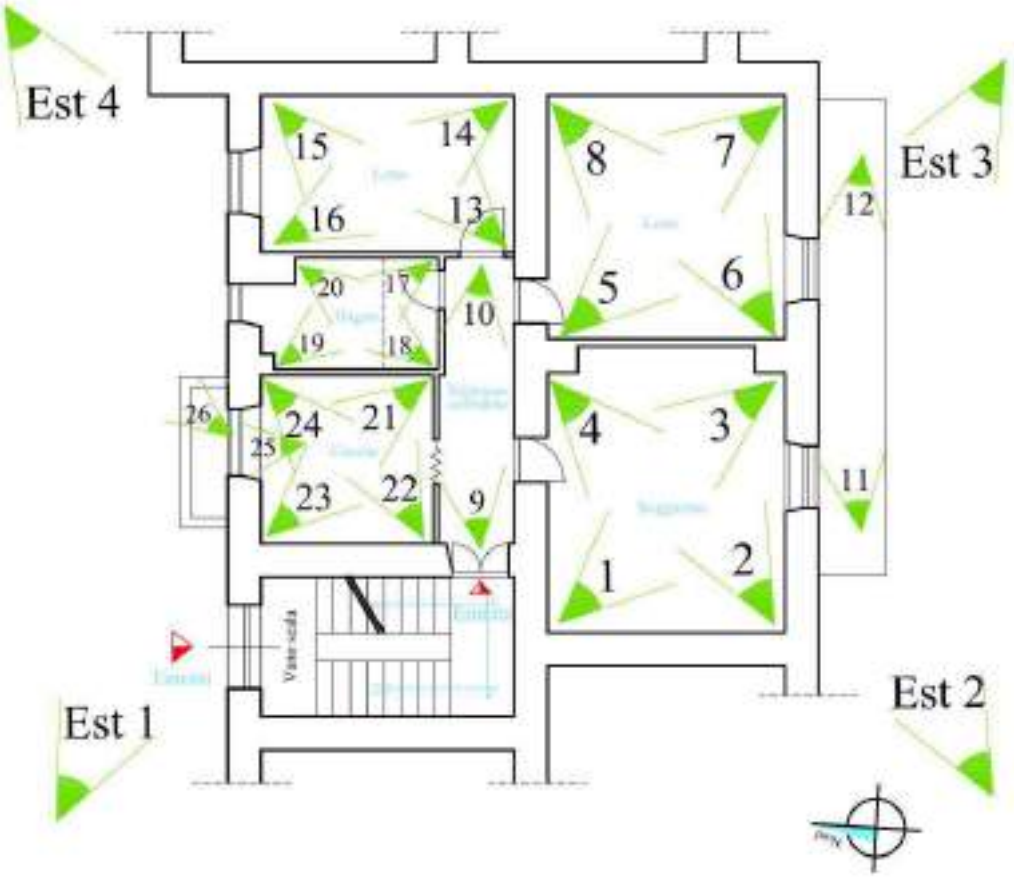
6. TRASCRIZIONE del 30/07/2018 - Registro Particolare 15219 Registro Generale 19735
Pubblico ufficiale CALVELLI ANNA Repertorio 55294 del 21/11/2006
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Nota disponibile in formato elettronico

ALLEGATO N° 8

ALBUM FOTOGRAFICO

1. ORTOFOTOGRAFIA - Unità immobiliare in Cosenza al primo piano in via Manlio Rossi n° 3
2. RILIEVO FOTOGRAFICO - Esterno e interno unità immobiliare al primo piano in Cosenza - via Manlio Rossi n° 3

ORTOFOTOGRAFIA - Fabbricato in Cosenza Via Manlio Rossi n° 3



PIANTA PIANO PRIMO scala 1:100

Fabbricato in Cosenza - Via Manlio Rossi n° 3

FOTO Esterno 1

FOTO Esterno 2

FOTO Esterno 3

FOTO Esterno 4

Foto 3

Foto 1

Foto 4

Foto 2

Foto 7

Foto 5

Foto 8

Foto 6

Foto 11

Foto 9

Foto 12

Foto 10

Foto 15

Foto 13

Foto 16

Foto 14

Foto 19

Foto 17

Foto 20

Foto 18

Foto 23

Foto 21

Foto 24

Foto 22

Foto 25

Foto 26