

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Giudice: Dott.ssa Assunta GIOIA

C.T.U

Ing. Vittorio GAGLIARDI

RELAZIONE DELLA CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

PROCEDURA N. 97/2024

SPV PROJECT 1804 S.R.L.

C/


IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dicembre 2024

Ing. Vittorio GAGLIARDI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Data, Timbro, Firma

1	PREMESSA.....	4
2	SOPRALLUOGHI E INDAGINI	12
3	RISPOSTA AL QUESITO N°1	14
4	RISPOSTA AL QUESITO N°2	14
5	RISPOSTA AL QUESITO N°3	15
6	RISPOSTA AL QUESITO N°4	15
6.1	Ubicazione	15
6.2	Caratteri generali e tipologici dell'area	16
6.3	Bene Immobile.....	16
6.4	Calcolo della superficie.....	20
7	RISPOSTA AL QUESITO N°5	21
7.1	Identificazione Catastale	21
7.2	Confini	21
7.3	Natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile	22
8	RISPOSTA AL QUESITO N°6	22
9	RISPOSTA AL QUESITO N°7	23
10	RISPOSTA AL QUESITO N°8	26
11	RISPOSTA AL QUESITO N°9	29
12	RISPOSTA AL QUESITO N°10	29
13	RISPOSTA AL QUESITO N°11	29
14	RISPOSTA AL QUESITO N°12	30
15	RISPOSTA AL QUESITO N°13	30
16	RISPOSTA AL QUESITO N°13 BIS	30
17	RISPOSTA AL QUESITO N°14	31
18	RISPOSTA AL QUESITO N°15	33
19	CONCLUSIONI	36

ELENCO ALLEGATI

- ALLEGATO N. 1:** Verbale di sopralluogo del 18/10/2024 e del 29/11/2024;
- ALLEGATO N. 2:** Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipotecario Ventennale;
- ALLEGATO N. 3:** Visure Conservatoria Registri Immobiliari di Cosenza;
- ALLEGATO N. 4:** Estratto C.T.R. Regione Calabria (Elemento 559111);
- ALLEGATO N. 5:** OrtoFoto Colore 2012 - Inquadramento generale (Fonte: Portale Cartografico Nazionale);
- ALLEGATO N. 6:** OrtoFoto Colore 2012 / Cartografia Catastale - Inquadramento generale (Fonte: Portale Cartografico Nazionale e Agenzia delle Entrate);
- ALLEGATO N. 7:** Visure Catastali / Estratto di Mappa / Elaborato Planimetrico;
- ALLEGATO N. 8:** Richiesta accesso atti amministrativi del 28/09/2024 al Comune di Carolei (CS);
- ALLEGATO N. 9:** Richiesta “Certificati di Residenza” del 25/10/2024 al Comune di Carolei (CS);
- ALLEGATO N. 10:** “Certificati di Residenza” rilasciati dal Comune di Carolei (CS) – Ufficio Anagrafe in data 05/11/2024 a mezzo PEC ([Identificativo messaggio: opec210312.20241105104426.57757.127.1.52@pec.aruba.it](mailto:opec210312.20241105104426.57757.127.1.52@pec.aruba.it));
- ALLEGATO N. 11:** Documentazione rilasciata dall’Ufficio Settore Tecnico - Comune di Carolei (CS) in data 09/12/2024 a mezzo PEC (Identificativo messaggio: opec210312.20241209155754.25662.940.1.57@pec.aruba.it);
- ALLEGATO N. 12:** Dichiarazione in merito al “Certificato di Destinazione Urbanistica” rilasciata dall’Ufficio Settore Tecnico - Comune di Carolei (CS) in data 09/12/2024 a mezzo PEC (Identificativo messaggio: opec210312.20241209155754.25662.940.1.57@pec.aruba.it);

ALLEGATO N. 13: Copia Atto notarile pubblico di COMPRAVENDITA a rogito del Dott. Falsetti Francesco, Notaio in Cosenza, del 27/07/1992 Repertorio N. 10188, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di COSENZA in data 07/08/1992 con Reg. Gen. N. 17683 e Reg. Part. N. 14959;

ALLEGATO N. 14: Quotazioni Immobiliari – Anno 2024/Semestre I;

ALLEGATO N. 15: Documentazione Fotografica (N. 46 Foto);

ALLEGATO N. 16: Rilievo Planimetrico;

ALLEGATO N. 17: Documentazione fornita dal Sig. 



TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
Giudice: Dott. Ssa Assunta GIOIA

PROC. N. 197/2024: ("SPV PROJECT 1804 S.R.L." - [REDACTED])
[REDACTED]

1 PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Vittorio GAGLIARDI con studio in Cosenza, in Viale della Repubblica N. 77, iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Cosenza al N. 2453 dal febbraio 1998 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Cosenza al N. 2790 dal 20/04/1998, in data 24/09/2024 tramite Portale Servizi Telematici ha accettato l'incarico e prestato giuramento di rito per l'espletamento dell'incarico di esperto stimatore per la procedura N. 97/2024.

Nel particolare, il giudice dell'esecuzione ha affidato l'incarico ponendo i seguenti quesiti:

- 1) *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2o 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 quelli mancanti o inidonei (in particolare, controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato – riscontrando, in ipotesi di acquisto per successione ereditaria, 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). Ove il tecnico ravvisi l'incompletezza della documentazione ipocatastale in atti: a) se l'incompletezza constatata riguardi **tutti** i beni pignorati, l'esperto informerà immediatamente il giudice dell'esecuzione, interrompendo ogni attività fino a nuova disposizione di quest'ultimo; b) se l'incompletezza constatata riguardi **solo alcuni** dei beni pignorati, l'esperto ne informerà comunque immediatamente il giudice dell'esecuzione, ma procederà frattanto alla redazione della perizia con riferimento ai residui beni per cui la documentazione sia valida e completa (dando atto in perizia della trasmissione degli atti al giudice con riferimento ai beni non stimati, per cui sia stata ravvisata l'incompletezza della documentazione ipocatastale);*

- 2) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale); qualora risultino altre procedure esecutive gravanti sul medesimo l'esperto ne verificherà lo stato in cancelleria, riferendo immediatamente al giudice dell'esecuzione qualora le predette procedure esecutive non siano estinte;*
- 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; acquisisca e depositi, in ogni caso, aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;

- 4) *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;*
- 5) *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei*

ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

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

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

8) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la

verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 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 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. I costi di sanatoria dovranno essere computati – previa detrazione – nella determinazione del prezzo di vendita. Ove l'esperto ravvisi la non sanabilità/condonabilità degli immobili pignorati (o di taluni di essi): a) specificherà se l'insanabilità riguardi l'intero immobile ovvero parti di esso; b) in caso di abusività parziale indicherà i costi per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, detraendoli dal prezzo di stima;

- 9) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione; il frazionamento di singoli cespiti ai fini della formazione di più lotti sarà possibile solo ove consenta una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione. In presenza delle predette condizioni, l'esperto provvederà alla redazione del frazionamento e all'identificazione dei nuovi confini dei beni frazionati, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 10) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile o meno in natura e a quali condizioni. A questo punto: a) Nel caso si tratti di quota indivisa, l'esperto fornirà la valutazione tanto dell'intero, quanto*

della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; b) in caso di divisibilità in natura, l'esperto indicherà i costi per un eventuale frazionamento, a cui provvederà solo in caso di autorizzazione del giudice dell'esecuzione all'esito di udienza ex art. 569 c.p.c. (posto che la divisione in natura, ai sensi dell'art. 600 cpc, postula la richiesta del creditore pignorante ovvero dei comproprietari). Ove riceva la predetta autorizzazione, l'esperto provvederà 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;

- 11) accerti se l'immobile è libero o occupato, indicando compiutamente le generalità delle persone che eventualmente occupano il bene, il loro rapporto con l'esecutato e il titolo dell'occupazione; a questo punto, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia o meno data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In ogni caso l'esperto determinerà il valore locativo del bene, esprimendo una valutazione di congruità sul canone pattuito in eventuali contratti di locazioni

opponibili alla procedura;

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

13) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o 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;

13 bis) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

14) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale

dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfetario 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, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione, come da quesito 8;

- 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).*

Il procedimento riguarda un atto di pignoramento immobiliare, depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Cosenza il 27/05/2024 Rep. 1682 e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Cosenza in data 20/06/2024 al N. 15589 di R.P. ed al

N. 18848 di R.G., in danno della Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED]

Il bene interessato dal suddetto atto di pignoramento è un immobile sito nel Comune di CAROLEI (CS), ed identificato dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cosenza nel N.C.E.U. (Catasto Fabbricati) con Foglio N. 1, P.Illa N. 144, Sub 1 sito in Loc. "VADUE".

2 SOPRALLUOGHI E INDAGINI

Innanzitutto è stata verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c., successivamente sono stati effettuati una serie di indagini presso i competenti uffici pubblici e alcuni sopralluoghi finalizzati al rilievo e alle valutazioni dei beni oggetto del pignoramento.

Più precisamente, il sottoscritto si è recato:

- il **16/10/2024** presso il bene oggetto di pignoramento per una ricognizione generale dei luoghi;
- il **18/10/2024** presso l'Ufficio Settore Tecnico - Comune di Carolei (CS) per una valutazione della richiesta di accesso alla documentazione tecnica (concessione edilizia, certificato di abitabilità e/o agibilità, elaborati di progetto, ecc.) relativa all'immobile oggetto del pignoramento ed inoltrata dal sottoscritto (a mezzo PEC) in data 28/09/2024;
- il **18/10/2024** previa convocazione delle parti, è stato programmato il sopralluogo per l'ispezione ed il rilievo dell'immobile oggetto di pignoramento.

Il “Verbale di Sopralluogo” è fornito in Allegato N. 1. In tale occasione, il Sig.

[REDACTED] ha motivato l'impossibilità di poter accedere all'immobile ed è stato necessario, di conseguenza, programmare un secondo sopralluogo.

La Sig.ra [REDACTED] sono stati avvisati/convocati dal sottoscritto rispettivamente con raccomandata A/R N. 13181143773 del 04/10/2024 e con raccomandata A/R N. 13181143772 del 04/10/2024. Le suddette raccomandate A/R, mai ritirate, dopo il periodo di giacenza sono state restituite al mittente;

- il **29/11/2024** è stato effettuato un ulteriore sopralluogo per l'ispezione ed il rilievo dell'immobile oggetto di pignoramento. Il “Verbale di Sopralluogo” è fornito in Allegato N. 1 e la relativa “Documentazione Fotografica” in Allegato N. 15. La Sig.ra [REDACTED] sono stati avvisati/convocati dal sottoscritto rispettivamente con raccomandata A/R N. 13181143774 del 12/11/2024 e con raccomandata A/R N. 13181143775 del 12/11/2024. Le suddette raccomandate A/R, mai ritirate, dopo il periodo di giacenza sono state restituite al mittente;
- il **06/12/2024** presso l'Ufficio Settore Tecnico - Comune di Carolei (CS) per un esame della documentazione tecnica (concessione edilizia, certificato di abitabilità e/o agibilità, elaborati di progetto, ecc.) relativa all'immobile oggetto del pignoramento;

In relazione all'incarico affidatomi, il sottoscritto Ing. Vittorio GAGLIARDI, assolve il mandato conferitogli fornendo per i quesiti posti dalla S.V.III.ma, le risposte riportate nelle sezioni successive.

3 RISPOSTA AL QUESITO N°1

E' stata verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. attraverso il CERTIFICATO NOTARILE ATTESTANTE LE RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI E DEI REGISTRI IMMOBILIARI e rilasciato dal Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, in data 15/07/2024 (Allegato N. 2). Il sottoscritto ha in ogni caso provveduto ad effettuare ispezioni ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza nel ventennio antecedente la data del pignoramento immobiliare (Allegato N. 3).

4 RISPOSTA AL QUESITO N°2

Il bene immobiliare risulta pervenuto alla Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] in virtù di Atto notarile pubblico di COMPRAVENDITA a rogito del Dott. Falsetti Francesco, Notaio in Cosenza, del 27/07/1992 Repertorio N. 10188, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di COSENZA in data 07/08/1992 con Reg. Gen. N. 17683 e Reg. Part. N. 14959.

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza risulta che, nel ventennio antecedente la data del pignoramento immobiliare, sui tutti i beni immobiliari oggetto di pignoramento gravano le seguenti formalità:

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. TRASCRIZIONE del 12/08/2010 - Registro Particolare 18410

Registro Generale 26459 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1328 del 18/07/2010;

- IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO. ISCRIZIONE del 27/07/2012 - Registro Particolare 1698 Registro Generale 19164 Pubblico ufficiale FALSETTI FRANCESCO Repertorio 10231/1992 del 04/08/1992 (Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1569 del 1992);
- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. TRASCRIZIONE del 20/06/2024 - Registro Particolare 15589 Registro Generale 18848, Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1682/2024 del 27/05/2024;

Per la descrizione dei gravami ricadenti sul bene oggetto di perizia si rimanda alle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari riportate in Allegato N. 3 a tutto il 18/01/2025.

5 RISPOSTA AL QUESITO N°3

Si rimanda all'Allegato N. 7, per le "Visure Catastali" e all'Allegato N. 12 per la dichiarazione in merito al "Certificato di Destinazione Urbanistica" rilasciata dall'Ufficio Settore Tecnico del Comune di Carolei (CS) in data 09/12/2024.

6 RISPOSTA AL QUESITO N°4

6.1 Ubicazione

Il bene immobiliare oggetto di perizia è localizzato in Loc. "Vadue" nel Comune di Carolei (CS) a quota di circa 350 m s.l.m.. La Loc. "Vadue" è posizionata a Nord

rispetto al centro del Comune di Carolei dal quale dista circa 4,0 Km ed è raggiungibile attraverso la S.P. 257. La zona, il cui contesto è essenzialmente residenziale, risulta servita da poche attività commerciali nelle immediate vicinanze. Anche scuole, strutture sanitarie ed uffici pubblici non risultano immediatamente raggiungibili.

Dalla Loc. “Vadue”, attraverso la S.P. 257 è possibile raggiungere la città di Cosenza dalla quale dista circa 5,0 km in direzione NORD-EST. Analogamente, sono facilmente raggiungibili anche il Comune di Mendicino (CS) distante circa 6,0 km in direzione OVEST ed il Comune di Laurignano (CS) distante circa 4,0 Km in direzione EST.

Per l'inquadramento generale dei luoghi si rimanda agli Allegati N. 4, N. 5 e N. 6.

6.2 Caratteri generali e tipologici dell'area

L'area, che ospita il bene immobiliare oggetto di perizia, è ubicata come già indicato in Loc. “Vadue” nel Comune di Carolei (CS) a quota di circa 350 m s.l.m. e risulta adiacente e prossima alla S.P. 257 nonché in posizione panoramica rispetto al contesto circostante con particolare riferimento al versante posto ad Est.

Per ulteriori approfondimenti e comprensione dello stato dei luoghi, si rimanda all'Allegato N. 7 per le “Visure Catastali” e all'Allegato N. 15 per la “Documentazione Fotografica”.

6.3 Bene Immobile

E' sito nel Comune di CAROLEI (CS) ed è identificato dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cosenza nel N.C.E.U. (Catasto Fabbricati) con Foglio N. 1,

P.Ila N. 144, Sub 1 sito in Loc. "VADUE".

L'immobile è posizionato al Piano Terra/Seminterrato di un fabbricato, con strutture portanti in c.a., adibito a civile abitazione che si sviluppa su tre piani abitativi: Piano Terra, Piano Primo e Piano Secondo e con copertura a N. 2 falde. All'area di pertinenza del fabbricato si accede tramite breve rampa direttamente dalla S.P. 257. Al bene immobile, oggetto di perizia, si accede tramite un breve vialetto a destra del fabbricato che presenta un cancelletto in legno che lo separa dalla corte del fabbricato stesso. Al bene immobile, oggetto di perizia, è garantito l'utilizzo di un posto auto all'esterno del fabbricato come riportato nell'atto di compravendita (Allegato N. 13). Lo stesso atto di compravendita riporta, nella disponibilità dell'immobile, "una porzione di terreno nella parte posteriore del fabbricato della misura di 6,50 x 4 (sei e cinquanta per quattro), da adibire esclusivamente ad uso giardino-terrazza a spese degli acquirenti con accesso dalla stanza da letto." La suddetta porzione di terreno, a seguito di sopralluogo del sottoscritto, risulta invece delimitata da muri (uno dei quali appartiene all'immobile oggetto di perizia) e da solaio e, presenta un accesso dall'esterno. L'aumento di volumetria, ai fini urbanistici, non risulta riportato nella documentazione ricevuta dall'Ufficio Settore Tecnico del Comune di Carolei (CS) (Allegato N. 11) e presumibilmente l'intervento è stato realizzato in un fase successiva (almeno rispetto alla data dell'atto di compravendita) e senza titolo autorizzativo.

L'immobile, che ha altezza interna pari a circa 3,00 m, presenta una superficie calpestabile interna complessiva pari a circa 130,0 mq distribuita come di seguito indicato:

- ✓ Ingresso/Disimpegno/Corridoio: 17,00 mq;

- ✓ Cucina (abitabile): 12,60 mq;
- ✓ Bagno N. 1: 3,00 mq;
- ✓ Bagno N. 2: 6,40 mq;
- ✓ Letto 1: 11,20 mq;
- ✓ Letto 2: 15,80 mq;
- ✓ Letto 3: 15,50 mq;
- ✓ Salone: 36,50 mq;
- ✓ Balcone 1: 5,70 mq;
- ✓ Balcone 2: 5,70 mq;

L'ingresso principale dell'immobile è posto sul lato Nord-Ovest del fabbricato.

Il fabbricato risulta realizzato a seguito di N.O. del Genio Civile di Cosenza N. 10431 del 08/05/1972 e di "Licenza di Costruzione Edilizia" N. 5 del 1972 rilasciata dal Sindaco del Comune di Carolei.

A seguito della suddetta "Licenza di Costruzione Edilizia" risulta rilasciato il "Certificato d'Uso" del fabbricato dal Prefetto della Provincia di Cosenza i data 15/07/1980.

Per ogni ulteriore dettaglio si rimanda all'Allegato N. 11.

La Superficie Commerciale (Sc) complessiva, ovvero compreso anche l'ingombro dei muri perimetrali e di quelli interni, risulta pari a circa 154,0 mq comprensiva delle aree scoperte. Per la distribuzione degli spazi interni e per le destinazioni d'uso dei singoli vani si rimanda al "Rilievo Planimetrico" (Allegato N. 16).

L'immobile ispezionato è risultato essere in sufficiente stato di conservazione. Gli interni hanno un grado di rifinitura adeguato e risultano in discreto stato gli infissi

interni (in legno) ed esterni (in legno), sanitari bagni, cucina, salone e gli impianti idrici ed elettrici. L'immobile risulta dotato inoltre di impianto TV, di impianto di riscaldamento autonomo alimentato con radiatori in ghisa, condizionatori e stufa a legna (dove presenti). La caldaia esterna, posizionata su uno dei due balconi, al momento non risulta funzionante. La produzione di acqua calda sanitaria, almeno in uno dei N. 2 bagni, è garantita dalla presenza di uno scaldabagno elettrico. Le rifiniture generali dell'immobile sono adeguate alla destinazione dello stesso. Dalla porta di ingresso si accede, mediante un disimpegno/corridoio, alla cucina abitabile ed al salone costituito da un ambiente ampio e luminoso entrambi posizionati a sinistra rispetto alla porta di ingresso. A destra della porta di ingresso sono posizionati i N. 3 vani adibiti a camere da letto. I N. 2 bagni sono invece posizionati in prossimità della porta di ingresso ed in fondo al suddetto disimpegno/corridoio. In entrambi i bagni le pareti presentano per l'intera altezza un rivestimento in piastrelle di ceramica di dimensioni 20x20 cm e di tipologia simile a quello dei pavimenti. Entrambi i bagni sono provvisti di aerazione naturale.

Dal salone e dalla cucina è possibile accedere ai N. 2 balconi esistenti e posizionati sul lato Nord-Est del fabbricato. La qualità delle rifiniture e dei materiali del resto dell'immobile è confrontabile con quella del salone e della cucina. I pavimenti, di tipologia diversa, presentano dimensioni di circa 25x25 cm.

Le soglie ed i davanzali, relativamente all'intero immobile, sono in marmo. Inoltre, pareti e soffitti risultano tinteggiati con pittura lavabile.

L'immobile, al Piano Terra/Seminterrato del fabbricato, presenta in più punti evidenti fenomeni di umidità.

E' parere del sottoscritto che l'attuale categoria catastale dell'appartamento, "A/2 - Abitazioni di tipo civile", sia corrispondente ed adeguata al livello di rifiniture e materiali riscontrati in fase di sopralluogo.

Per ulteriori approfondimenti e comprensione dello stato dei luoghi, si rimanda all'Allegato N. 7 per le "Visure Catastali" e all'Allegato N. 15 per la "Documentazione Fotografica".

Per ogni eventuale difformità rispetto alla "Planimetria Catastale" in atti e/o rispetto agli elaborati relativi al titolo edilizio si rimanda al "Paragrafo 8 – Risposta al Quesito N. 6".

6.4 Calcolo della superficie

Per la determinazione della "Superficie Commerciale" sono stati utilizzati i criteri indicati nel D.P.R. N. 138/98 - *"Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della legge 23 dicembre 1996, N. 662, Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria"* nonché nel "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE" dell'Agenzia delle Entrate.

Attualmente la "Superficie Commerciale" è comunque assimilata alla "Superficie Catastale" dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) sulla base delle indicazioni del D.P.R. N. 138/98 e, dal 09/11/2015 la superficie catastale degli immobili di tipo A, B e C è consultabile attraverso visura catastale.

Per il bene immobiliare oggetto di stima, a seguito di sopralluogo e rilievo effettuato, si riporta quanto determinato relativamente alla “Superficie Commerciale”:

BENE IMMOBILE (Foglio N. 1, P.III N. 144, Sub 1)	Superficie Commerciale/Catastale
Superficie Totale [mq]	154,00

E' parere del sottoscritto che la “Superficie Commerciale/Catastale” indicata nella visura catastale (Allegato N. 7) e pari a 145,0 mq risulti leggermente sottostimata rispetto allo stato dei luoghi e con i rilievi effettuati.

Per ogni eventuale difformità rispetto alla “Planimetria Catastale” in atti e/o rispetto agli elaborati relativi al titolo edilizio si rimanda al “Paragrafo 8 – Risposta al Quesito N. 6”.

7 RISPOSTA AL QUESITO N°5

7.1 Identificazione Catastale

Il bene immobile risulta censito nel N.C.E.U. (Catasto Fabbricati) del Comune di Carolei (CS) con i seguenti dati catastali:

- Foglio N. 1, P.III N. 144, Sub 1, Categoria A/2, Loc. “VADUE”, Piano Terra, Consistenza: 6,5 vani;

I dati catastali (Allegato N. 7) corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

7.2 Confini

E' confinate (Allegato N. 7):

- ✓ Superiormente con immobile che risulta identificato dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza nel N.C.E.U. (Catasto Fabbricati) del Comune di Carolei (CS) con il Foglio N. 1, P.III N. 144 e Sub. 2 (Appartamento al Piano Primo);
- ✓ A Nord con vialetto di accesso all'immobile;
- ✓ A Est e a Sud con corte del fabbricato;
- ✓ A Ovest con terrapieno e corte del fabbricato;

7.3 Natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile

Con riferimento al bene immobiliare, di seguito si riporta la proprietà ed il relativo titolo:

Immobile	Proprietà	Titolo
(Foglio N. 1, P.III N. 144, Sub. 1)	(Diritto di: Proprietà per ½) (Diritto di: Proprietà per ½)	Atto notarile pubblico di COMPRAVENDITA a rogito del Dott. Falsetti Francesco, Notaio in Cosenza, del 27/07/1992 Repertorio N. 10188, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di COSENZA in data 07/08/1992 con Reg. Gen. N. 17683 e Reg. Part. N. 14959

Il titolo che legittima la proprietà, per il bene oggetto di perizia, ha data anteriore a quella del pignoramento.

8 RISPOSTA AL QUESITO N°6

Dall'esito dei sopralluoghi effettuati le superfici e la distribuzione degli spazi interni, relativamente all'immobile oggetto di perizia, risultano essenzialmente

conformi rispetto a quelle indicate dalla “Planimetria Catastale” in atti e risalente al 1980 (Allegato N. 7) e nella quale è però assente la destinazione d’uso di diversi vani.

E’ parere del sottoscritto che la “Superficie Commerciale” (Sc), come già indicato, pari a 145,0 mq (Allegato N. 7) non sia quindi coerente con lo stato dei luoghi proprio per la non conformità tra le reali destinazioni d’uso dei vani con quelle indicate nella “Planimetria Catastale” in atti e quindi risulti leggermente sottostimata.

Il sottoscritto ha provveduto al rilievo dell’immobile ed ha stimato una “Superficie Commerciale” (Sc) pari a circa 154,0 mq. Potrebbe essere opportuno/necessario procedere con l’aggiornamento della “Planimetria Catastale”, a seguito di ulteriore e dedicato sopralluogo, con conseguente e probabile aumento della rendita catastale ma, esclusivamente dopo ulteriore sopralluogo.

Il sottoscritto quantifica in via sommaria il costo per l’aggiornamento della “Planimetria Catastale”, limitatamente alla sola procedura DOCFA, in Euro 750.00 (settecentocinquanta) oltre I.V.A. ed oneri previdenziali previsti per Legge. La suddetta stima sarà eventualmente aggiornata solo al completamento della procedura DOCFA.

9 RISPOSTA AL QUESITO N°7

Il bene oggetto di pignoramento risulta su area ricadente in “Zona B - Zona Residenziale di Completamento” in base al vigente Piano di Fabbricazione del Comune di Carolei (CS) approvato con D.P.G.R. N.1671 del 18.10.90. Si riporta di seguito un estratto delle N.T.A. (Fonte: <https://carolei.geo-portale.it/>): **“ART. 55 ZONE RESIDENZIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO “B” (INTEGRATO CON PRESCRIZIONI giusta D.P.G.R. n° 1671 del 18/10/1990).**

Queste zone comprendono aree già prevalentemente edificate. In tali zone l'edificazione sarà consentita con intervento edilizio diretto, salvo nei casi stabiliti dall'azzonamento. Le costruzioni dovranno rispettare gli allineamenti stradali esistenti e nuovi, segnati sulle tavole di azzonamento del P.d.F.

Le destinazioni ammesse sono:

- edifici residenziali
- servizi sociali di proprietà pubblica
- associazioni politiche, sindacali, culturali
- istituzioni pubbliche statali e rappresentative
- ristoranti, bar, locali di divertimento
- artigianato di servizio compatibile con la funzione residenziale
- commercio al dettaglio
- uffici pubblici e privati, studi professionali, per una superficie utile non superiore al 50% di quella totale dell'edificio.

Le zone di completamento si distinguono in **Bt** e **B**.

a. **ZONA Bt**

1. indice di fabbricabilità fondiaria $I_f = 0,0 \text{ mc/mq}$
2. altezza massima $H = 10,50 \text{ ml}$

b. **ZONA B**

1. indice di fabbricabilità fondiaria $I_f = 1,0 \text{ mc/mq}$
2. altezza massima $H = 10,50 \text{ ml}$

Nelle zone **Bt** e **B** si applicano inoltre i seguenti indici e parametri:

- parcheggi $P_e = \text{mq } 10/100 \text{ mc}$
- parcheggi pubblici $P_u = 3\% \text{ di } S_f$
- $D_s \text{ minimo} = \text{ml. } 6,00$

In presenza di metanodotti l'edificazione dovrà porsi ad una distanza di sicurezza misurata all'asse del metanodotto, su ambo i lati, pari a mt. 13,00. Le aree interessate da tale fascia di rispetto, pur concorrendo al calcolo dei volumi, restano inedificabili. Nelle zone **B** i soli edifici residenziali mono e bifamiliari esistenti alla data di adozione del P.d.F. (10/12/1987) possono essere oggetto di ampliamenti da realizzarsi una sola volta e da contenersi in 150 mc, anche in difformità ai soli indici volumetrici prescritti dall'art.55 delle N.T.A. ma nel rispetto ed osservanza delle "CARATTERISTICHE EDILIZIE" della tabella dei tipi edilizi, qualora non ostino motivi di igiene o decoro ad insindacabile giudizio del Sindaco, su conforme parere della Commissione Edilizia. La presente norma ha carattere transitorio ed ha valore fino a 5 anni dopo la data di approvazione (18/10/1990) del P.d.F. da parte della Regione Calabria".

La Conferenza Istituzionale Permanente dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale, con propria Deliberazione N. 2 del 24 ottobre 2024, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale - Serie Generale 267 del 14 novembre 2024, ha adottato, ai sensi degli artt. 66, 67 e 68 del D.Lgs.152/06 e ss.mm. e ii., il "Progetto di Piano Stralcio di Bacino del Distretto Idrografico dell'Appennino Meridionale per l'Assetto, la Mitigazione e la Gestione del rischio da Alluvioni – Calabria/Lao (PSdGDAM-RisAI-Cal/L) e delle correlate Misure di Salvaguardia." Tale atto determina la decadenza del "Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni - (PGRA)" e l'adozione delle misure di salvaguardia per tutte le aree interessate dal PSdGDAM-RisAI-Cal/L e ricadenti all'interno del Territorio Comunale. Di conseguenza (Allegato N. 12) il Comune di Carolei non può, in questa fase, rilasciare il "Certificato di Destinazione Urbanistica" in attesa di eventuali osservazioni da inoltrate nei 30

giorni seguenti la scadenza del periodo di consultazione (quindi a far data dal 16/12/2024) all'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale.

Il sottoscritto ha in ogni caso provveduto alla consultazione del Geoportale del Comune di Carolei (<https://carolei.geo-portale.it/>) e l'area che ospita il bene oggetto di perizia non risulta interessata da:

- Vincolo idrogeologico Forestale;
- P.A.I. (Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico) della Regione Calabria;
- Vincolo Paesaggistico;
- P.G.R.A. (Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni) Autorità di bacino distrettuale dell'Appennino Meridionale;

Naturalmente, per quanto sopra esposto, la suddetta consultazione non ha carattere di ufficialità.

10 RISPOSTA AL QUESITO N°8

Per il bene immobiliare oggetto di stima, il sottoscritto ha inoltrato richiesta (Allegato N. 8) di accesso ai documenti amministrativi contenuti nelle relative pratiche edilizie (Licenze/Concessioni Edilizie, Licenze/Concessioni Edilizie di eventuali varianti, Certificato/Permesso Abitabilità/Agibilità, D.I.A./S.C.I.A., Condonò, Certificato di Destinazione Urbanistica, Ecc..) all' Ufficio Settore Tecnico del Comune di Carolei (CS) mediante PEC in data 28/09/2024. Attraverso la suddetta richiesta, al fine di identificare l'immobile, il sottoscritto ha fornito all' Ufficio Settore Tecnico del Comune di Carolei (CS):

- ✓ Identificativi catastali;

- ✓ Estratto di mappa;
- ✓ Visure storiche;
- ✓ Estremi dell'attuale proprietà;

Il fabbricato, che ospita l'immobile oggetto di perizia, risulta realizzato a seguito di N.O. del Genio Civile di Cosenza N. 10431 del 08/05/1972 e di "Licenza di Costruzione Edilizia" N. 5 del 1972 rilasciata dal Sindaco del Comune di Carolei (Allegato N. 11).

A seguito della suddetta "Licenza di Costruzione Edilizia" risulta rilasciato il "Certificato d'Uso" del fabbricato dal Prefetto della Provincia di Cosenza i data 15/07/1980 (Allegato N. 11).

Il fabbricato, che ospita l'immobile oggetto di perizia, presenta difformità rispetto agli elaborati allegati alla "Licenza di Costruzione Edilizia" N. 5 del 1972 rilasciata dal Sindaco del Comune di Carolei.

In particolare:

- Il fabbricato, in progetto, prevedeva N. 2 piani ("Piano Rialzato" e "Piano Primo") con destinazione residenziale e N. 1 piano ("Piano Seminterrato") adibito parzialmente a garage e con altezza pari a 2,0 m;
- Il fabbricato, attualmente, presenta invece N. 3 piani ("Piano Terra/Seminterrato", "Piano Primo" e "Piano Secondo") con destinazione residenziale. Il "Piano Terra/Seminterrato", con altezza pari a circa 3,0 m, è proprio l'immobile oggetto di perizia;

A seguito della suddetta “Licenza di Costruzione Edilizia” N. 5 del 1972 non risulta presentata, nelle modalità previste dalle Norme e Leggi di riferimento, alcuna pratica edilizia in variante rispetto al suddetto titolo autorizzativo.

Di conseguenza, a seguito dei sopralluoghi effettuati e sulla base della documentazione ricevuta dall'Ufficio Settore Tecnico del Comune di Carolei (CS), le superfici e la distribuzione degli spazi interni relativamente all'immobile oggetto di perizia non risultano conformi con quanto previsto dalla “Licenza di Costruzione Edilizia” N. 5 del 1972 che prevedeva il “Piano Seminterrato” adibito parzialmente a garage e con altezza pari a 2,0 m in alternativa ai 3,00 m rilevati.

La possibilità di procedere con intervento in sanatoria, ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 06/06/2001 N. 380 come modificato dal D. L. N. 69 del 2024 convertito dalla legge N. 105 del 2024, non è facilmente verificabile in quanto le difformità riguardano l'intero fabbricato (che ospita il bene oggetto di perizia) che presenta N. 3 piani (“Piano Terra/Seminterrato”, “Piano Primo” e “Piano Secondo”) con destinazione residenziale in alternativa ai N. 2 piani (“Piano Rialzato” e “Piano Primo”) con destinazione residenziale e N. 1 piano (“Piano Seminterrato”) adibito parzialmente a garage previsti dalla “Licenza di Costruzione Edilizia” N. 5 del 1972. Il fabbricato presenta difformità che possono inquadrarsi come rientranti nelle “variazioni essenziali” (modifica della destinazione d'uso, aumento di volumetria) di cui all'articolo N. 32 del D.P.R. 380/2001 ed eventualmente sanabili con la richiesta di un nuovo titolo autorizzativo in sanatoria (“Permesso di Costruire” o “S.C.I.A. alternativa al P.d.C.”) e che può usufruire delle semplificazioni introdotte dal D. L. N. 69 del 2024 convertito dalla legge N. 105 del 2024. Il costo del nuovo titolo autorizzativo in sanatoria, non facilmente

quantificabile in quanto da riferire all'intero fabbricato e ad immobili non oggetto di perizia, è quantificabile presumibilmente in Euro 11.500,00 (undicimilacinquecento) oltre I.V.A. ed oneri previdenziali previsti per Legge. Si precisa che quanto sopra è esclusivamente una stima in quanto, eventuali ulteriori difformità riscontrabili, a seguito di sopralluogo e rilievo, ai restanti piani dello stesso fabbricato non sono oggetto della presente perizia. A seguito dell'acquisizione del suddetto titolo autorizzativo in sanatoria è necessario procedere con la S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità), da riferire all'intero fabbricato, ed il cui costo è quantificabile presumibilmente in Euro 2.500,00 (duemilacinquecento) oltre I.V.A. ed oneri previdenziali previsti per Legge.

11 RISPOSTA AL QUESITO N°9

La possibilità di vendita del bene pignorato per lotti separati, in funzione delle caratteristiche planimetriche, di esposizione e di accessibilità, non è praticabile a giudizio del sottoscritto.

12 RISPOSTA AL QUESITO N°10

L'immobile oggetto di stima non risulta pignorati solo *pro quota* e, risulta posseduto dalla Sig.ra [REDACTED] (Diritto di: Proprietà per ½) e dal Sig. [REDACTED] (Diritto di: Proprietà per ½).

13 RISPOSTA AL QUESITO N°11

Dalle indagini eseguite non sono stati rinvenuti contratti di locazione registrati per il bene oggetto di stima. Inoltre, come dichiarato dal Sig. [REDACTED] in occasione del sopralluogo del 29/11/2024, l'immobile oggetto di perizia risulta

abitazione di residenza per il proprio nucleo familiare.

E' da evidenziare che in occasione del primo sopralluogo, eseguito in data 28/10/2024, il Sig. [REDACTED] aveva fornito una diversa dichiarazione (Allegato N. 1) ed aveva motivato altresì l'impossibilità di poter accedere all'immobile. Di conseguenza, la necessità di programmare un secondo sopralluogo.

Si rimanda all'Allegato N. 17 per la documentazione trasmessa dal Sig. [REDACTED]

[REDACTED] attestante lo stato di salute della Sig.ra [REDACTED]

14 RISPOSTA AL QUESITO N°12

Non applicabile.

15 RISPOSTA AL QUESITO N°13

Dalle indagini eseguite, non sono stati rinvenuti;

- ✓ vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- ✓ diritti demaniali o usi civici;

Il Sig. [REDACTED] durante il sopralluogo del 29/11/2024, ha confermato la mancanza di vincoli o oneri di natura condominiale.

Si ribadisce, come ricordato al Paragrafo N. 9, che (Allegato N. 12) il Comune di Carolei non può, in questa fase, rilasciare il "Certificato di Destinazione Urbanistica" per l'adozione delle misure di salvaguardia per tutte le aree interessate dal PSdGDAM-RisAl-Cal/L e ricadenti all'interno del Territorio Comunale.

16 RISPOSTA AL QUESITO N°13 BIS

Non applicabile.

17 RISPOSTA AL QUESITO N°14

Relativamente al bene immobiliare oggetto del pignoramento, al fine di valutare il più probabile valore di mercato “*Vpp*” il sottoscritto ha utilizzato il metodo di stima sintetico-comparativo.

Con questo metodo si è individuato il valore del costo medio unitario del parametro più usato, praticato nel mercato locale e riferito ad immobili di medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Tale parametro, per tener conto di eventuali particolarità (comodi o scomodi) è stato poi moltiplicato per un coefficiente di merito.

Atteso quanto sopra, in considerazione che il più probabile valore di mercato (*Vpp*) altro non è che il valore nominale (*Vn*) arrotondato – per eccesso o per difetto – ad 1,0 Euro, questo è determinato attraverso la relazione

$$Vn = Cp \times Sc \times Cm$$

dove:

- *Cp*: costo del parametro più usato;
- *Sc*: superficie commerciale dell’immobile stimata sulla base delle indicazioni del P.R. n 138/98;
- *Cm*: coefficiente di merito;

Il parametro più usato per la compravendita di tali tipi di immobili è il metro quadrato (mq) il cui costo medio, per immobili di paragonabili caratteristiche, da indagini eseguite in loco, è stato quantificato in **850,00 Euro** al mq riferito alla superficie commerciale.

L'entità del costo medio al metro quadrato è stata confrontata e validata attraverso la consultazione delle quotazioni immobiliari fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (<http://www.agenziaentrate.gov.it/>) e riferite all'ultimo semestre pubblicato (I° Semestre 2024) (Allegato N. 14).

Tale consultazione, con riferimento ai seguenti parametri:

Provincia: COSENZA
 Comune: CAROLEI
 Semestre: 1 - 2024
 Fascia/zona: Suburbana/SUBURBANA – LOCALITA' VADUE
 Destinazione: Residenziale

ha fornito il seguente valore di mercato (riferito alla superficie catastale):

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	750	1100	L
Box	NORMALE	470	670	L
Ville e Villini	NORMALE	810	1200	L

Per quanto riguarda invece la determinazione del coefficiente di merito, sulla base delle considerazioni riportate, è stato attribuito un punteggio pari a 0,80. Sulla base di quanto esposto, è stato determinato il seguente Valore nominale, considerato che la "Superficie Commerciale" (Sc) è pari a circa 154,00 mq:

$$Vn = Sc \times Cp \times Cm = 154,00 \times 850,00 \times 0,80 = 104.720,00 \text{ Euro}$$

Sulla base delle disposizioni ricevute con la formulazione del presente quesito, il precedente Valore nominale è ridotto forfettariamente del 15% e degli eventuali costi aggiuntivi sopra indicati (Quesito N. 6 e N. 8).

Di conseguenza, il Valore finale dell'immobile è:

$$V_f = V_n - 15\%(V_n) - 750,00 \text{ Euro} - 11.500,00 - 2.500,00 = \underline{\underline{74.262,00 \text{ Euro}}}$$

18 RISPOSTA AL QUESITO N°15

Per il bene immobiliare oggetto di perizia è fornito il seguente prospetto riassuntivo.:

PROSPETTO RIASSUNTIVO	
<u>BENE IMMOBILE</u>	
Identificazione Catastale	N.C.E.U., Foglio N. 1, P.III N. 144, Sub 1, Categoria A/2, Loc. "VADUE", Piano Terra, Consistenza: 6,5 vani;
Ubicazione	Loc. "Vadue", Comune di Carolei (CS).
Descrizione	Il bene oggetto di pignoramento risulta su area ricadente in "Zona B - Zona Residenziale di Completamento" in base al vigente Piano di Fabbricazione del Comune di Carolei (CS) approvato con D.P.G.R. N.1671 del 18.10.90. L'immobile è posizionato al Piano Terra/Seminterrato di un fabbricato, con strutture portanti in c.a., adibito a civile abitazione che si sviluppa su tre piani abitativi: Piano Terra, Piano Primo e Piano Secondo e con copertura a N. 2 falde. All'area di pertinenza del fabbricato si accede tramite breve rampa direttamente dalla S.P. 257. L'immobile, che ha altezza interna pari a circa 3.00 m, presenta una superficie calpestabile interna complessiva pari a circa 130,0 mq. L'ingresso principale dell'immobile è posto sul lato Nord-Ovest del fabbricato. La Superficie Commerciale (Sc) complessiva, ovvero compreso anche l'ingombro dei muri perimetrali e di quelli interni, risulta pari a circa 154,0 mq. L'immobile ispezionato è risultato essere in sufficiente stato di conservazione. Gli interni hanno un grado di rifinitura adeguato e risultano in discreto stato gli infissi interni (in legno) ed esterni (in legno), sanitari bagni, cucina, salone e gli impianti idrici ed elettrici. L'immobile risulta dotato inoltre di impianto TV, di impianto di riscaldamento autonomo alimentato con radiatori in ghisa, condizionatori e stufa a legna (dove presenti). La caldaia esterna, posizionata su uno dei due balconi, al momento non risulta funzionante. La produzione di acqua calda sanitaria, almeno in uno dei N. 2 bagni, è garantita dalla presenza di uno scaldabagno elettrico. Le rifiniture generali dell'immobile sono adeguate alla destinazione dello stesso. Dalla porta di ingresso si accede, mediante un disimpegno/corridoio, alla cucina abitabile ed al salone costituito da un ambiente ampio e luminoso entrambi posizionati a sinistra rispetto alla porta di ingresso. A destra

	della porta di ingresso sono posizionati i N. 3 vani adibiti a camere da letto. I N. 2 bagni sono invece posizionati in prossimità della porta di ingresso ed in fondo al suddetto disimpegno/corridoio. In entrambi i bagni le pareti presentano per l'intera altezza un rivestimento in piastrelle di ceramica di dimensioni 20x20 cm e di tipologia simile a quello dei pavimenti. Entrambi i bagni sono provvisti di aerazione naturale. Dal salone e dalla cucina è possibile accedere ai N. 2 balconi esistenti e posizionati sul lato Nord-Est del fabbricato. La qualità delle rifiniture e dei materiali del resto dell'immobile è confrontabile con quella del salone e della cucina. I pavimenti, di tipologia diversa, presentano dimensioni di circa 25x25 cm. Le soglie ed i davanzali, relativamente all'intero immobile, sono in marmo. Inoltre, pareti e soffitti risultano tinteggiati con pittura lavabile. L'immobile, al Piano Terra/Seminterrato del fabbricato, presenta in più punti evidenti fenomeni di umidità. Dall'esito dei sopralluoghi effettuati le superfici e la distribuzione degli spazi interni, relativamente all'immobile oggetto di perizia, risultano essenzialmente conformi rispetto a quelle indicate dalla "Planimetria Catastale" in atti e risalente al 1980 e nella quale è però assente la destinazione d'uso di diversi vani. Il fabbricato, che ospita l'immobile oggetto di perizia, risulta realizzato a seguito di N.O. del Genio Civile di Cosenza N. 10431 del 08/05/1972 e di "Licenza di Costruzione Edilizia" N. 5 del 1972 rilasciata dal Sindaco del Comune di Carolei. A seguito della suddetta "Licenza di Costruzione Edilizia" risulta rilasciato il "Certificato d'Uso" del fabbricato dal Prefetto della Provincia di Cosenza i data 15/07/1980. Il fabbricato presenta difformità rispetto agli elaborati allegati alla "Licenza di Costruzione Edilizia" N. 5 del 1972 rilasciata dal Sindaco del Comune di Carolei. In particolare: -Il fabbricato, in progetto, prevedeva N. 2 piani ("Piano Rialzato" e "Piano Primo") con destinazione residenziale e N. 1 piano ("Piano Seminterrato") adibito parzialmente a garage e con altezza pari a 2,0 m; -Il fabbricato, attualmente, presenta invece N. 3 piani ("Piano Terra/Seminterrato", "Piano Primo" e "Piano Secondo") con destinazione residenziale. Il "Piano Terra/Seminterrato", con altezza pari a circa 3,0 m, è proprio l'immobile oggetto di perizia; A seguito della suddetta "Licenza di Costruzione Edilizia" N. 5 del 1972 non risulta presentata, nelle modalità previste dalle Norme e Leggi di riferimento, alcuna pratica edilizia in variante rispetto al suddetto titolo autorizzativo. Di conseguenza, a seguito dei sopralluoghi effettuati e sulla base della documentazione ricevuta dall'Ufficio Settore Tecnico del Comune di Carolei (CS), le superfici e la distribuzione degli spazi interni relativamente all'immobile oggetto di perizia non risultano conformi con quanto previsto dalla "Licenza di Costruzione Edilizia" N. 5 del 1972 che prevedeva il "Piano Seminterrato" adibito parzialmente a garage e con altezza pari a 2,0 m in alternativa ai 3,10 m rilevati. La possibilità di procedere con intervento in sanatoria, ai
--	---

	sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 06/06/2001 N. 380 come modificato dal D. L. N. 69 del 2024 convertito dalla legge N. 105 del 2024, non è facilmente verificabile in quanto le difformità riguardano l'intero fabbricato (che ospita il bene oggetto di perizia) che presenta N. 3 piani ("Piano Terra/Seminterrato", "Piano Primo" e "Piano Secondo") con destinazione residenziale in alternativa ai N. 2 piani ("Piano Rialzato" e "Piano Primo") con destinazione residenziale e N. 1 piano ("Piano Seminterrato") adibito parzialmente a garage previsti dalla "Licenza di Costruzione Edilizia" N. 5 del 1972. Il fabbricato presenta difformità che possono inquadrarsi come rientranti nelle "variazioni essenziali" (modifica della destinazione d'uso, aumento di volumetria) di cui all'articolo N. 32 del D.P.R. 380/2001 ed eventualmente sanabili con la richiesta di un nuovo titolo autorizzativo in sanatoria ("Permesso di Costruire" o "S.C.I.A. alternativa al P.d.C.") e che può usufruire delle semplificazioni introdotte dal D. L. N. 69 del 2024 convertito dalla legge N. 105 del 2024. Il costo del nuovo titolo autorizzativo in sanatoria, non facilmente quantificabile in quanto da riferire all'intero fabbricato e ad immobili non oggetto di perizia, è quantificabile presumibilmente in Euro 11.500,00 (undicimilacinquecento) oltre I.V.A. ed oneri previdenziali previsti per Legge. Si precisa che quanto sopra è esclusivamente una stima in quanto, eventuali ulteriori difformità riscontrabili, a seguito di sopralluogo e rilievo, ai restanti piani dello stesso fabbricato non sono oggetto della presente perizia. A seguito dell'acquisizione del suddetto titolo autorizzativo in sanatoria è necessario procedere con la S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità), da riferire all'intero fabbricato, ed il cui costo è quantificabile presumibilmente in Euro 2500,00 (duemilacinquecento) oltre I.V.A. ed oneri previdenziali previsti per Legge.
Proprietà	(Diritto di: Proprietà per ½ in regime di comunione legale dei beni) (Diritto di: Proprietà per ½ in regime di comunione legale dei beni)
Titolo di Proprietà	Atto notarile pubblico di COMPRAVENDITA a rogito del Dott. Falsetti Francesco, Notaio in Cosenza, del 27/07/1992 Repertorio N. 10188, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di COSENZA in data 07/08/1992 con Reg. Gen. N. 17683 e Reg. Part. N. 14959.
VALORE BASE STIMATO (comprensivo dell'abbattimento forfettario del 15% e degli eventuali costi aggiuntivi come da richiesta del G.E.)	<u>74.262,00 Euro</u>

19 CONCLUSIONI

Ad espletamento dell'incarico conferitomi si rassegna la presente relazione costituita da N. 36 pagine e N. 17 Allegati che ne costituiscono parte sostanziale ed integrante.

Il sottoscritto resta a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Cosenza, 15/01/2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Vittorio GAGLIARDI

ALLEGATO N. 1

Verbale di sopralluogo del 18/10/2024 e del 29/11/2024

TRIBUNALE DI COSENZA
Sezione Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione Immobiliare N. 97/2024

VERBALE DI SOPRALLUOGO

Il sottoscritto **Ing. Vittorio Gagliardi**, nella qualità di C.T.U. della procedura N. 97/2024
[REDACTED] (SPV PROJECT 1804 S.R.L.) come
da nomina del magistrato G.E. Dott.ssa Assunta Gioia, dopo avere preso visione degli
atti della procedura e convocato mediante raccomandata A.R. e/o comunicazione a
mezzo P.E.C. le parti, è presente in data **18/10/2024** alle ore **10 : 05**
nel Comune di CAROLEI (CS), in Via Nazionale N. 9 (Loc. "Vadue") al fine di dare inizio
alle operazioni di sopralluogo del seguente immobile sito nel Comune di CAROLEI
(CS), ed identificato dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cosenza nel
N.C.T. come di seguito indicato:

- **Foglio N. 1, P.IIa N. 144, Sub 1** sito in Via Nazionale N. 9 (Loc. "Vadue"), Piano T;

Sono presenti, oltre al sottoscritto Ing. Vittorio Gagliardi:



[Handwritten signature in blue ink]

Alla presenza continua degli intervenuti si è proceduto alle operazioni di perizia consistenti in:

- Ricognizione esterna ed interna dell'immobile;
- Rilievo planimetrico dell'immobile;
- Rilievo fotografico dell'immobile;
- Rilievo fotografico dello stato dei luoghi;

-
-
-

Dopo aver provveduto ai rilievi dei beni immobiliari, il sottoscritto ha chiesto alla Sig.ra

[REDACTED]

- a) La natura e gli estremi del titolo di proprietà del suddetto bene immobiliare;
- b) L'eventuale presenza di vincoli locativi (con indicazione della data del contratto e della registrazione);
- c) L'eventuale esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale;

d)
e)
f)

In merito alle suddette richieste del C.T.U. la

a) non hanno / hanno fornito tutti gli estremi dell/i titolo/i che il C.T.U. provvederà a riportare in relazione;

b) ha dichiarato che non sono presenti / ~~sono presenti~~ vincoli locativi;

c) ha dichiarato che non sono presenti / ~~sono presenti~~ vincoli o oneri di natura condominiale;

d)

e)

f)

Eventuali osservazioni/dichiarazioni:

IL SIG. [REDACTED] DICHIARA CHE
L'IMMOBILE E' OCCUPATO DA PARENTI, SI RISERVA DI
PRODURRE IL TITOLO IN BASE AL QUALE OCCUPANO
L'IMMOBILE. SI RINVIÀ ISPEZIONE DELL'IMMOBILE
AD UN SECONDO SOPRALLUOGO, PER LA PRESENZA DI
PERSONA INVALIDA ALL'INTERNO DELL'IMMOBILE STESSO.

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Infine, poiché il sottoscritto non ha nulla più da esaminare o misurare, né altri hanno da aggiungere dichiarazioni/osservazioni, il presente verbale è chiuso alle ore
10.35

Letto, confermato e sottoscritto dai presenti.

Cosenza (CS), 18/10/2024

Firme A.


.....
.....
.....
.....

TRIBUNALE DI COSENZA
Sezione Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione Immobiliare N. 97/2024

VERBALE DI SOPRALLUOGO

Il sottoscritto Ing. Vittorio Gagliardi, nella qualità di C.T.U. della procedura N. 97/2024
[REDACTED] – "SPV PROJECT 1804 S.R.L.") come
da nomina del magistrato G.E. Dott.ssa Assunta Gioia, dopo avere preso visione degli
atti della procedura e convocato mediante raccomandata A.R. e/o comunicazione a
mezzo P.E.C. le parti, è presente in data 29/11/2024 alle ore 09 : 30
nel Comune di CAROLEI (CS), in Via Nazionale N. 9 (Loc. "Vadue") al fine di dare inizio
alle operazioni di sopralluogo del seguente immobile sito nel Comune di CAROLEI
(CS), ed identificato dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cosenza nel
N.C.T. come di seguito indicato:

- Foglio N. 1, P.lla N. 144, Sub 1 sito in Via Nazionale N. 9 (Loc. "Vadue"), Piano T;

Sono presenti, oltre al sottoscritto ing. Vittorio Gagliardi:



85

A la presenza continua degli intervenuti si è proceduto alle operazioni di perizia consistenti in:

- Ricognizione esterna ed interna dell'immobile;
- Rilievo planimetrico dell'immobile;
- Rilievo fotografico dell'immobile;
- Rilievo fotografico dello stato dei luoghi;
-
-
-

Dopo aver provveduto ai rilievi dei beni immobiliari, il sottoscritto ha chiesto a la Sig.ra

[REDACTED]

- a) La natura e gli estremi del titolo di proprietà del suddetto bene immobiliare;
- b) L'eventuale presenza di vincoli locativi (con indicazione della data del contratto e della registrazione);
- c) L'eventuale esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale;
- d);
- e);
- f);

[Handwritten signature]

In merito alle suddette richieste del C.T.U. la Sig.ra

a) non hanno / hanno fornito tutti gli estremi del/i titolo/i che il C.T.U. provvederà a riportare in relazione;

b) ha dichiarato che non sono presenti / sono presenti vincoli locativi;

c) ha dichiarato che non sono presenti / sono presenti vincoli o oneri di natura condominiale;

d)

e)

f)

Eventuali osservazioni/dichiarazioni:

IL SIG. [REDACTED] HA DICHIARATO
CHE L'IMMOBILE E' LA RESIDENZA DEL
PROPRIO NUCLEO FAMILIARE.



Infine, poiché il sottoscritto non ha nulla più da esaminare o misurare, né altri hanno da aggiungere dichiarazioni/osservazioni, il presente verbale è chiuso alle ore

10 : 40

Letto, confermato e sottoscritto dai presenti.

Cosenza (CS), 29/11/2024

Firme



ALLEGATO N. 2

Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipotecario Ventennale

**CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL
CERTIFICATO IPOCATASTALE, AI SENSI DELLA
LEGGE N. 302/1998 IN ESENZIONE AL BOLLO IN
QUANTO ATTO "NECESSARIO E FUNZIONALE" AD UN
PROCEDIMENTO SOGGETTO A CONTRIBUTO UNIFICA-
TO (ART.18 DPR 115/2002)**

Certificazione notarile a seguito dell'esecuzione immobiliare inten-
tata da SPV PROJECT 1804 S.R.L. con sede in Milano – codice fi-
scale 10459790969 e nei confronti dei signori [REDACTED]

[REDACTED], il cui pignoramento è stato trascrit-
to presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di CO-
SENZA – Ufficio provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità
Immobiliare in data 20 giugno 2024 ai nn.18848 Reg. Gen. e 15589
Reg. Part..

Elenco immobile:

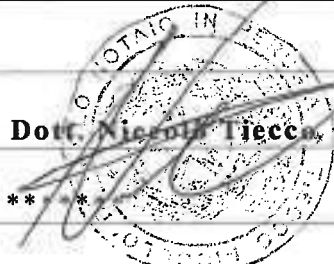
* Nel Comune di CAROLEI (CS), Via Nazionale, abitazione di tipo
civile (categoria A/2), posta al piano terra, della consistenza di 6,5
vani. In Catasto urbano di detto Comune al Foglio 1 Particella 144
sub.1.

Il sottoscritto **Dott. Tiecco Niccolò**, Notaio in Perugia, iscritto pres-
so il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Perugia, esaminati gli
atti e i documenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari
di Cosenza e l'Ufficio Tecnico Erariale di Cosenza, dichiara che

l'immobile sopra descritto risulta di titolarità dei signori [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] cui è pervenuto per i
diritti pari ad $\frac{1}{2}$ di proprietà ciascuno entrambi bene personale e i-
dentificato con il precedente dato catastale (Scheda 2500 del 19 giu-
gno 1980), , con atto di compravendita rogato dal Notaio Falsetti
Francesco in data 27 luglio 1992 (Repertorio 10188), trascritto pres-
so la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 07 agosto
1992 ai nn.17682 Reg. Gen. e 14959 Reg. Part. dai signori [REDACTED]

Perugia, 15 Luglio 2024


Dott. Niccolò Tiecco

Il sottoscritto **Dott. Tiecco Niccolò**, Notaio in Perugia, iscritto pres-
so il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Perugia, dichiara inol-
tre che dagli accertamenti svolti a carico dei signori [REDACTED]

[REDACTED] e sull'urbano oggetto della
presente certificazione, dall'attualità al ventennio precedente la da-
ta di trascrizione del pignoramento, sono state rinvenute le seguenti
formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria in rinnovazione**, concessa a garanzia di mu-
tuo, rogata al Notaio Falsetti Francesco in data 04 agosto 1992
(Repertorio 10231), originariamente iscritta presso la Conserva-
toria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 07 agosto 1992 ai

nn.17688 Reg. Gen. e 1569 Reg. Part., successivamente rinnovata in data 27 luglio 2012 ai nn.19164 Reg. Gen. e 1698 Reg. Part. in favore di BANCO DI NAPOLI S.P.A. con sede in Napoli – codice fiscale 06385880635 (per la proprietà e senza quote) e BANCO DI NAPOLI S.P.A. con sede in Napoli – codice fiscale 04485191219 (per 1/1 di proprietà) e nei confronti dei signori

[REDACTED]

diritti pari ad $\frac{1}{2}$ di proprietà ciascuno), per la complessiva somma di €.129.114,22 (capitale €.51.645,69);

- **Pignoramento immobiliare** notificato dal Tribunale di Cosenza il 18 giugno 1995, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 27 giugno 1995 ai nn.15695 Reg. Gen. e 12916 Reg. Part. in favore di CARICAL CASSA DI RISPARMIO DI CALABRIA E DI LUCANIA S.P.A. con sede in Cosenza – codice fiscale 00112750781 e nei confronti dei signori [REDACTED]

[REDACTED]

ti pari ad $\frac{1}{2}$ di proprietà ciascuno); il citato pignoramento immobiliare non è stato oggetto di alcun rinnovo;

- **Pignoramento immobiliare** notificato dal Tribunale di Cosenza il 18 luglio 2010, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 12 agosto 2010 ai nn.26459 Reg. Gen. e 18410 Reg. Part. in favore di [REDACTED]

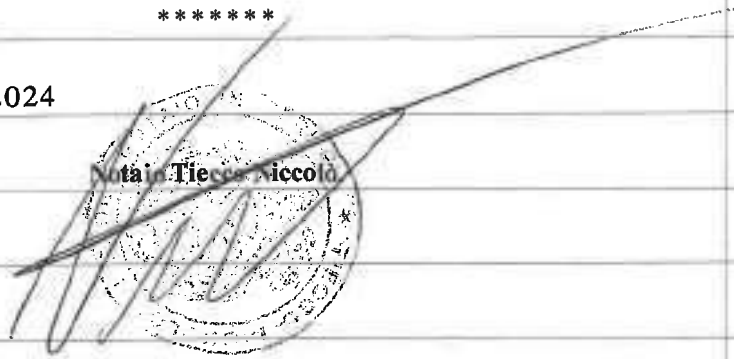
[REDACTED] e nei confronti della signora [REDACTED]

[REDACTED] (per i diritti
ti pari ad $\frac{1}{2}$ di proprietà);

- Pignoramento immobiliare notificato dal Tribunale di Cosenza il 27 maggio 2024, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 20 giugno 2024 ai nn.18848 Reg. Gen. e 15589 Reg. Part. in favore di **SPV PROJECT 1804 S.R.L.** con sede in Milano e nei confronti dei signori [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti
pari ad $\frac{1}{2}$ di proprietà ciascuno sul cespite oggetto della presente certificazione.

Perugia, 15 luglio 2024

The block contains a handwritten signature in dark ink, which is slanted upwards from left to right. Below the signature is a circular notary stamp. The text 'Notai Tieco Niccolò' is visible within the stamp, along with other illegible details of the official seal.

ALLEGATO N. 3

Visure Conservatoria Registri Immobiliari di Cosenza:

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

Data 18/01/2025 Ora 12:32:18
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T56105 del 18/01/2025

per immobile

Motivazione CTU - Tribunale di Cosenza

Richiedente GGLVTR per conto di 80007050786

Dati della richiesta

Immobile :

Comune di CAROLEI (CS)

Tipo catasto : Fabbricati

Foglio : 1 - Particella 144 - Subalterno 1

Periodo da ispezionare: dal 01/01/2000 al 18/01/2025

Esclusione ipoteche non rinnovate o cancellate e trascrizioni non rinnovate

Ulteriori restrizioni:

Periodo da ispezionare: dal 01/01/2000 al 18/01/2025

Esclusione ipoteche non rinnovate o cancellate e trascrizioni non rinnovate

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal

18/12/1990 al

17/01/2025

Elenco immobili

Comune di CAROLEI (CS) Catasto Fabbricati

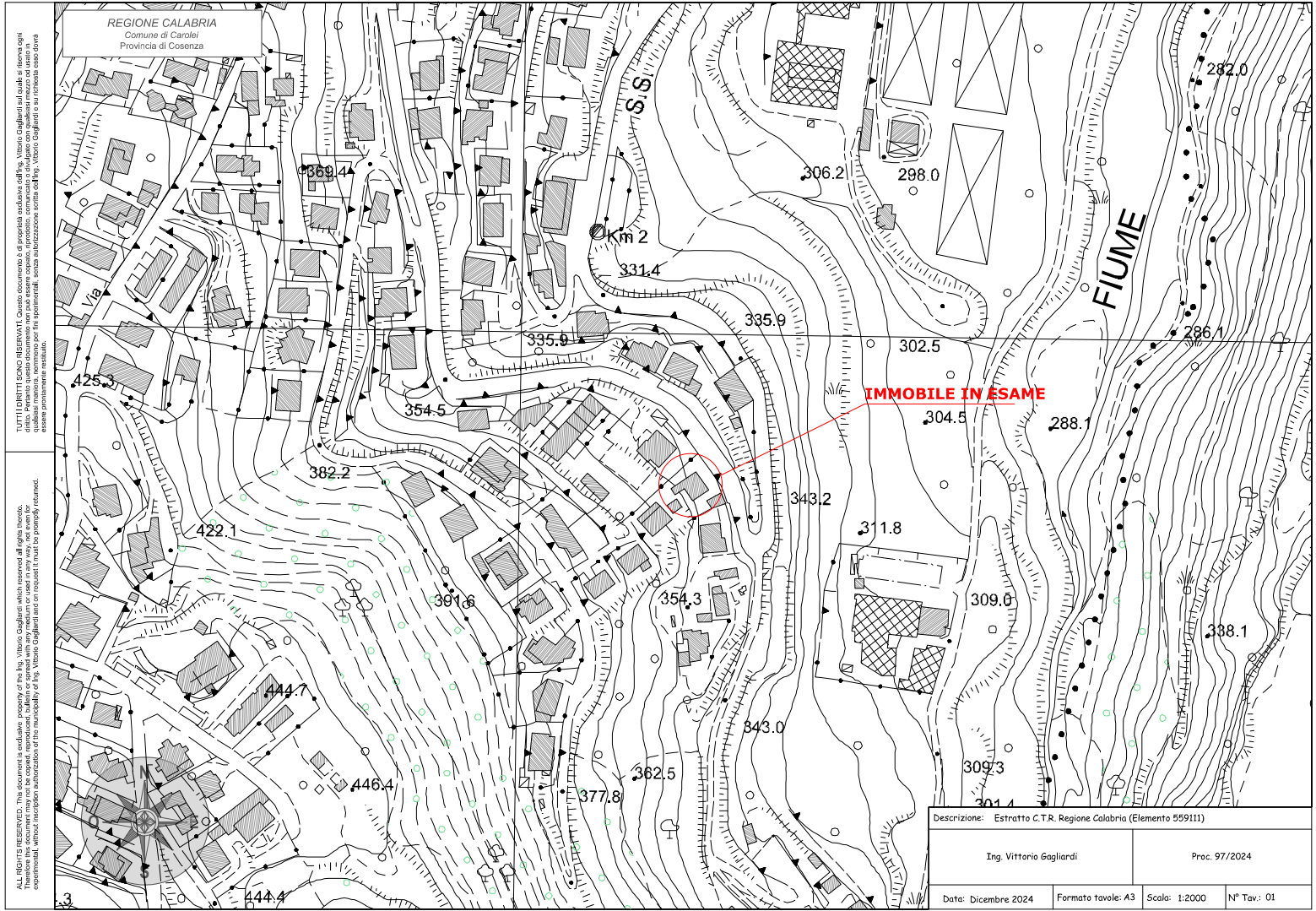
1. Sezione urbana - Foglio 0001 Particella 00144 Subalterno 0001

Elenco sintetico delle formalita

-
1. TRASCRIZIONE del 12/08/2010 - Registro Particolare 18410 Registro Generale 26459
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1328 del 18/07/2010
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
 2. ISCRIZIONE del 27/07/2012 - Registro Particolare 1698 Registro Generale 19164
Pubblico ufficiale FALSETTI FRANCESCO Repertorio 10231/1992 del 04/08/1992
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO CONDIZIONATO
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1569 del 1992
 3. TRASCRIZIONE del 20/06/2024 - Registro Particolare 15589 Registro Generale 18848
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1682/2024 del 27/05/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

ALLEGATO N. 4

Estratto C.T.R. Regione Calabria (Elemento 559111)



TUTTI I DIRITTI SONO RISERVATI. Questo documento è di proprietà esclusiva dell'ing. Vittorio Gagliardi dal quale si riserva ogni qualiasi diritto. Qualsiasi ristampa, senza autorizzazione scritta dell'ing. Vittorio Gagliardi e su richiesta della ditta, è vietata.

ALL RIGHTS RESERVED. This document is exclusive property of the Ing. Vittorio Gagliardi which reserved all rights reserved. Any reproduction, without inscription authorization of the municipality of Ing. Vittorio Gagliardi and on request it must be promptly returned.

Descrizione: Estratto C.T.R. Regione Calabria (Elemento 559111)			
Ing. Vittorio Gagliardi		Proc. 97/2024	
Data: Dicembre 2024	Formato tavolo: A3	Scala: 1:2000	N° Tav.: 01

ALLEGATO N. 5

OrtoFoto Colore 2012 - Inquadramento generale (Fonte: Portale Cartografico Nazionale)

TUTTI I DIRITTI SONO RISERVATI. Questo documento è di proprietà esclusiva dell'ing. Vittorio Gagliardi sul quale si riserva ogni
qualsiasi materia, nemmeno per fini sperimentali, senza autorizzazione scritta dall'ing. Vittorio Gagliardi e su richiesta esso dovrà
essere prontamente restituito.

ALL RIGHTS RESERVED. This document is exclusive property of the Ing. Vittorio Gagliardi and on request it must be promptly returned.
experimental, without inscription authorization of the municipality of Ing. Vittorio Gagliardi and on request it must be promptly returned.

REGIONE CALABRIA
Comune di Caroli
Provincia di Cosenza

IMMOBILE IN ESAME

Descrizione: OrtoFoto Colore 2012 - Inquadramento generale (Fonte: Portale Cartografico Nazionale)			
Ing. Vittorio Gagliardi		Proc. 97/2024	
Data: Dicembre 2024	Formato tavolo: A3	Scala: 1:2000	N° Tav.: 02

ALLEGATO N. 6

OrtoFoto Colore 2012 / Cartografia Catastale - Inquadramento generale (Fonte:
Portale Cartografico Nazionale e Agenzia delle Entrate)

TUTTI I DIRITTI SONO RISERVATI. Questo documento è di proprietà esclusiva dell'ing. Vittorio Gagliardi sul quale si riserva ogni qualsiasi maniera, nemmeno per fini sperimentali, senza autorizzazione scritta dall'ing. Vittorio Gagliardi e su richiesta esso dovrà essere prontamente restituito.

ALL RIGHTS RESERVED. This document is exclusive property of the Ing. Vittorio Gagliardi and on request it must be promptly returned, experimental, without inscription authorization of the municipality of Ing. Vittorio Gagliardi and on request it must be promptly returned.

REGIONE CALABRIA
Comune di Caroli
Provincia di Cosenza

IMMOBILE IN ESAME

Descrizione: OrtoFoto Colore 2012 / Cartografia Catastale - Inquadramento generale (Fonte: Portale Cartografico Nazionale e Agenzia delle Entrate)			
Ing. Vittorio Gagliardi		Proc. 97/2024	
Data: Dicembre 2024	Formato tavole: A3	Scala: 1:2000	N° Tav.: 03

ALLEGATO N. 7

Visure Catastali / Estratto di Mappa / Elaborato Planimetrico:

Catasto fabbricati
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/09/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 28/09/2024

Dati identificativi: Comune di **CAROLEI (B802) (CS)**

Foglio 1 Particella **144** Subalterno 1

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **CAROLEI (B802) (CS)**

Foglio 1 Particella **144**

Classamento:

Rendita: **Euro 587,47**

Zona censuaria **2**,

Categoria **A/2^a**, Classe **1**, Consistenza **6,5 vani**

Foglio 1 Particella **144** Subalterno 1

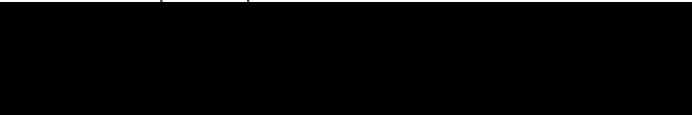
Indirizzo: LOCALITA' VADUE Piano T

Dati di superficie: Totale: **145 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **141 m²**

Intestati catastali



Diritto di: Proprieta' per 1/2



Diritto di: Proprieta' per 1/2

Dati identificativi

 dal 27/07/1992

COSTITUZIONE in atti dal 27/07/1992

Immobile attuale

Comune di **CAROLEI (B802) (CS)**

Foglio 1 Particella **144** Subalterno 1

Indirizzo

 dal 27/07/1992 al 08/01/2003

COSTITUZIONE in atti dal 27/07/1992

Immobile attuale

Comune di **CAROLEI (B802) (CS)**
Foglio 1 Particella **144** Subalterno 1
LOCALITA' VADE Piano T
Partita: **907**

 dal 08/01/2003

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/01/2003
Pratica n. 6338 in atti dal 08/01/2003 VARIAZIONE DI
TOPONOMASTICA (n. 1256.1/2003)

Immobile attuale

Comune di **CAROLEI (B802) (CS)**
Foglio 1 Particella **144** Subalterno 1
LOCALITA' VADUE Piano T

Dati di classamento

 dal 27/07/1992

COSTITUZIONE in atti dal 27/07/1992

Immobile attuale

Comune di **CAROLEI (B802) (CS)**
Foglio 1 Particella **144** Subalterno 1
Rendita: **Euro 587,47**
Rendita: **Lire 1.137.500**
Zona censuaria **2**
Categoria **A/2^a**, Classe **1**, Consistenza **6,5 vani**
Partita: **907**

Dati di superficie

 dal 09/11/2015

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Immobile attuale

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
19/06/1980, prot. n. 000002500

Comune di **CAROLEI (B802) (CS)**
Foglio 1 Particella **144** Subalterno 1
Totale: **145 m²**
Totale escluse aree scoperte : **141 m²**

Altre variazioni

 dal 23/09/2014

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/09/2014
Pratica n. CS0161647 in atti dal 23/09/2014
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 32606.1/2014)

Immobile attuale

Comune di **CAROLEI (B802) (CS)**
Foglio 1 Particella **144** Subalterno 1

Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di CAROLEI (B802)(CS) Foglio 1 Particella 144 Sub. 1

1. COSTITUZIONE in atti dal 27/07/1992

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

2. RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 27/07/1992 Pubblico ufficiale FALSETTI Sede COSENZA (CS) Repertorio n. 10188 - IST. 19596/08 VENDITA Voltura n. 779.1/2008 - Pratica n. CS0019992 in atti dal 15/01/2008

Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 2)

Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 2)

3. RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 27/07/1992 Pubblico ufficiale FALSETTI Sede COSENZA (CS) Repertorio n. 10188 - IST. 19596/08 VENDITA Voltura n. 785.1/2008 - Pratica n. CS0020063 in atti dal 15/01/2008

Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 3)

Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 3)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) A/2: Abitazioni di tipo civile

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" - cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

ALLEGATO N. 8

Richiesta accesso atti amministrativi del 28/09/2024 al Comune di Carolei (CS)

Richiesta Accesso Atti Amministrativi - CTU Proc. 97/2024

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

A vittoriogagliardi@pec.it <vittoriogagliardi@pec.it>

Data sabato 28 settembre 2024 - 10:37

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 28/09/2024 alle ore 10:37:41 (+0200) il messaggio
"Richiesta Accesso Atti Amministrativi - CTU Proc. 97/2024" proveniente da
"vittoriogagliardi@pec.it"
ed indirizzato a "protocollo.carolei@asmepec.it"
è stato consegnato nella casella di destinazione.
Identificativo messaggio: opec210312.20240928103740.147332.587.1.54@pec.aruba.it

dati-cert.xml
post-cert.eml
smime.p7s

Spett. Le

Comune di CAROLEI

Piazza Tenente Mazzuca, 1
87030 - CAROLEI (CS)

Telefono: 0984/634055

UFFICIO TECNICO

c.a Dott. FRANCESCO IANNUCCI

PEC: protocollo.carolei@asmepec.it

Oggetto: Domanda per l'accesso ai documenti amministrativi
(ai sensi della Legge 241 del 07.08.90 e D.P.R. n.184/2006).

Il sottoscritto **ING. VITTORIO GAGLIARDI** nato a Cosenza (CS) il 31/03/1969, con studio a Cosenza (CS) in Viale della Repubblica N. 77, C.F.: GGLVTR69C31D086G,

CONSAPEVOLE

che le dichiarazioni rese con la presente istanza sono sostitutive di atti di notorietà, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 47 e seguenti del D.P.R. 28.12.2000 n. 445, e che in caso di dichiarazione mendace o di falsità della sottoscrizione verranno applicate, ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. 445/2000, le sanzioni previste dal Codice Penale (art. 483) e dalle leggi penali in materia di falsità negli atti oltre alle conseguenze amministrative legate all'istanza,

DICHIARA

di essere legittimato in qualità di C.T.U. della Procedura N. 97/2024 come da nomina del magistrato G.E. Dott.ssa Assunta GIOIA e pertanto

CHIEDE

per l'immobile sito nel Comune di CAROLEI ed identificato dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cosenza nel N.C.E.U. (Catasto Fabbricati) con **Foglio N. 1, P.IIa N. 144, Sub 1** sito in Loc. VADUE:

- di esercitare l'accesso, mediante rilascio di copia conforme agli originali e/o in originale, dei documenti amministrativi contenuti nelle pratiche edilizie: (Licenze/Concessioni Edilizie, Licenze/Concessioni Edilizie di eventuali varianti, Certificato/Permesso Abitabilità/Agibilità, D.I.A./S.C.I.A., Condono, Ecc..)
- il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) con indicazione dei "Vincoli Tutori" e dei "Vincoli Inibitori";

In attesa di Vs riscontro invio cordiali saluti.

Cosenza, 28/09/2024

Ing. Vittorio Gagliardi



Si allega alla presente:

- Copia Nomina C.T.U.;
- Visura catastale;
- Estratto di Mappa;

Ai sensi della L. 675/1996 ss.mm.ii. e D. Lgs. N° 196/2003 ss.mm.ii., il sottoscritto fornisce il consenso per il trattamento dei propri dati personali i quali saranno utilizzati, da parte del Settore Tecnico del Comune di Carolei esclusivamente per l'espletamento delle procedure legate alla presente richiesta.

ALLEGATO N. 9

Richiesta "Certificati di Residenza" del 25/10/2024 al Comune di Carolei (CS)

Richiesta Certificato di Residenza - CTU Proc. 97/2024

Da **posta-certificata@pec.aruba.it** <posta-certificata@pec.aruba.it>

A **vittoriogagliardi@pec.it** <vittoriogagliardi@pec.it>

Data venerdì 25 ottobre 2024 - 17:38

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 25/10/2024 alle ore 17:38:58 (+0200) il messaggio
"Richiesta Certificato di Residenza - CTU Proc. 97/2024" proveniente da "vittoriogagliardi@pec.it"
ed indirizzato a "protocollo.carolei@asmepec.it"
è stato consegnato nella casella di destinazione.
Identificativo messaggio: opec210312.20241025173857.94738.530.1.54@pec.aruba.it

dati-cert.xml
postacert.eml
smime.p7s

Spett. Le

Comune di CAROLEI

Piazza Tenente Mazzuca, 1
87030 - CAROLEI (CS)

Telefono: 0984/634055

UFFICIO ANAGRAFE

PEC: protocollo.carolei@asmepec.it

Oggetto: Richiesta CERTIFICATO DI RESIDENZA.

Il sottoscritto **ING. VITTORIO GAGLIARDI** nato a Cosenza (CS) il 31/03/1969, con studio a Cosenza (CS) in Viale della Repubblica N. 77, C.F.: GGLVTR69C31D086G,

CONSAPEVOLE

che le dichiarazioni rese con la presente istanza sono sostitutive di atti di notorietà, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 47 e seguenti del D.P.R. 28.12.2000 n. 445, e che in caso di dichiarazione mendace o di falsità della sottoscrizione verranno applicate, ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. 445/2000, le sanzioni previste dal Codice Penale (art. 483) e dalle leggi penali in materia di falsità negli atti oltre alle conseguenze amministrative legate all'istanza,

DICHIARA

di essere legittimato in qualità di C.T.U. della Procedura N. 97/2024 come da nomina del magistrato G.E. Dott.ssa Assunta GIOIA e pertanto

CHIEDE

Il "CERTIFICATO DI RESIDENZA" per gli intestatari dell'immobile sito nel Comune di CAROLEI ed identificato dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cosenza nel N.C.E.U. (Catasto Fabbricati) con **Foglio N. 1, P.IIa N. 144, Sub 1** sito in Loc. VADUE:

- 



i quali da consultazione degli atti risultano residenti entrambi in Via Nazionale N. 9 (Loc. "Vadue") del Comune di Carolei.

In attesa di Vs riscontro invio cordiali saluti.

Cosenza, 25/10/2024

Ing. Vittorio Gagliardi

A circular professional stamp for Vittorio Gagliardi, an Engineer (Ingegnere) in Cosenza. The stamp includes his name, title, and the number of his professional sector (Settore A n. 6453). Overlaid on the stamp is a handwritten signature in black ink.

Si allega alla presente:

- Estratto Copia Nomina C.T.U.;
- Visura Catastale;

Ai sensi della L. 675/1996 ss.mm.ii. e D. Lgs. N° 196/2003 ss.mm.ii., il sottoscritto fornisce il consenso per il trattamento dei propri dati personali i quali saranno utilizzati, da parte del Settore Tecnico del Comune di Carolei esclusivamente per l'espletamento delle procedure legate alla presente richiesta.

ALLEGATO N. 10

“Certificati di Residenza” rilasciati dal Comune di Carolei (CS) – Ufficio Anagrafe in
data 05/11/2024 a mezzo PEC

(Identificativo messaggio: opec210312.20241105104426.57757.127.1.52@pec.aruba.it)



COMUNE DI CAROLEI

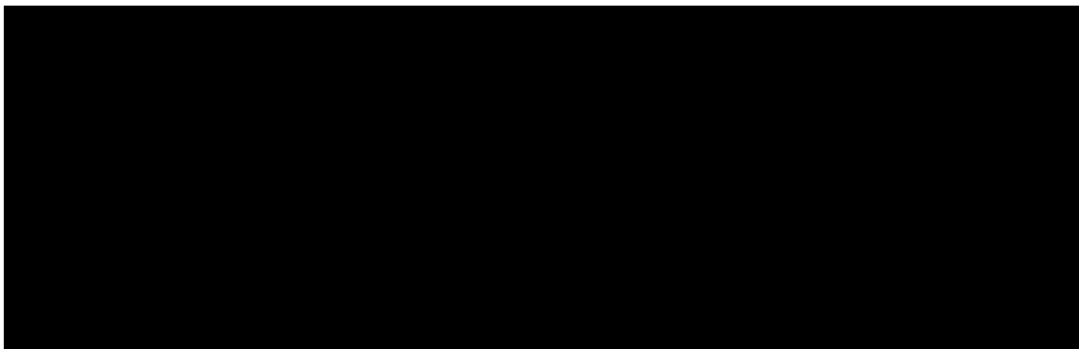
Certificato di Residenza

L'ufficiale di anagrafe

A norma dell'art. 33 del D.P.R. 30/5/1989, N.223;

Visti i dati registrati dal COMUNE DI CAROLEI

Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE



Data 05/11/2024

L'ufficiale di anagrafe del COMUNE DI CAROLEI

MONTELLO PINA

IL PRESENTE CERTIFICATO NON PUO' ESSERE PRODOTTO AGLI ORGANI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE O AI PRIVATI GESTORI DI PUBBLICI SERVIZI (art. 40 DPR 28 dicembre 2000, n.445)

Rilasciato in esenzione da imposta di bollo per uso:

C.F.U. nominato dal Tribunale o dal Pubblico ministero - CURATORE FALLIMENTARE - art. 16, tabella allegato B) DPR 642/1972

Esente anche da diritti di segreteria:

C.F.U. nominato dal Tribunale o dal Pubblico ministero - CURATORE FALLIMENTARE - art. 16, tabella allegato B) DPR 642/1972



COMUNE DI CAROLEI

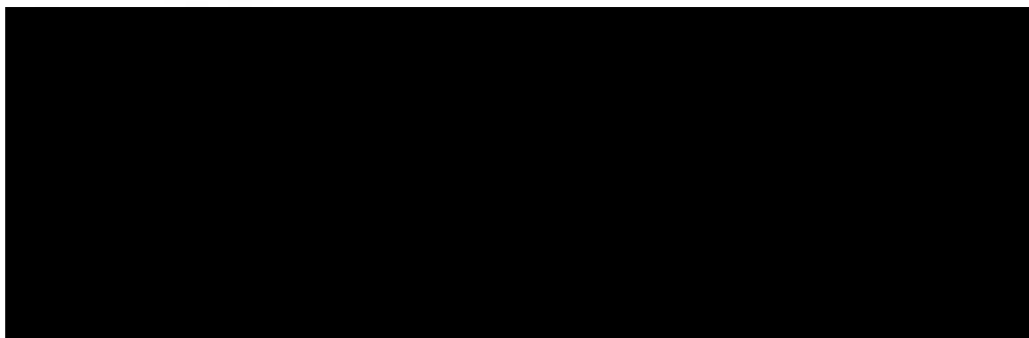
Certificato di Residenza

L'ufficiale di anagrafe

A norma dell'art. 33 del D.P.R. 30/5/1989, N.223;

Visti i dati registrati dal COMUNE DI CAROLEI

Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE



Data 05/11/2024

L'ufficiale di anagrafe del COMUNE DI CAROLEI

MONTELO PINA

IL PRESENTE CERTIFICATO NON PUO' ESSERE PRODOTTO AGLI ORGANI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE O AI PRIVATI GESTORI DI PUBBLICI SERVIZI (art. 40 DPR 28 dicembre 2000, n.445)

Rilasciato in esenzione da imposta di bollo per uso:

C.T.U. nominato dal Tribunale o dal Pubblico ministero - CURATORE FALLIMENTARE - art. 16, tabella allegato B) DPR 642/1972

Esente anche da diritti di segreteria:

C.T.U. nominato dal Tribunale o dal Pubblico ministero - CURATORE FALLIMENTARE - art. 16, tabella allegato B) DPR 642/1972

ALLEGATO N. 11

Documentazione rilasciata dall'Ufficio Settore Tecnico - Comune di Carolei (CS) in
data 09/12/2024 a mezzo PEC

(Identificativo messaggio: opec210312.20241209155754.25662.940.1.57@pec.aruba.it)

N. 5 Reg. d.c.

COMUNE DI CAROLEI

(PROVINCIA DI COSENZA)



LICENZA DI COSTRUZIONE EDILIZIA

IL SINDACO

Vista l'istanza del sign. _____, da _____
con la quale si chiede di essere autorizzato a costruire su zona di sua
proprietà sita alla contrada _____ Vadue _____ di questo Comune, una fabbri-
catona a due piani oltre il seminterrato _____ in conformità a progetto redatto
dall'Ing. Carlo Zicarelli _____ approvato dal Genio
Civile di Cosenza in data _____ 8.5.1972 _____ prot. n. 10431 _____;
Visto l'art. 31 della legge urbanistica 17.8.1942 n. 1150 nonché la legge
6.6.1967 n. 675;

AUTORIZZA

Il predetto sign. _____ a costruire, salvi
i diritti di terzi, le vigenti leggi urbanistiche ed i vincoli paesag-
giatici, una fabbrica a due piani oltre il seminterrato _____ nella indi-
cata zona, in conformità del progetto approvato con l'osservanza delle
norme e disposizioni dei regolamenti in vigore e della legge urbanistica
sopraindicata.

I lavori devono essere diretti da un tecnico autorizzato ai sensi di
legge e delle vigenti disposizioni e siano pienamente osservate le norme
delle leggi 16.11.1939 n. 2229 e 5.11.1971 n. 1086. =

Carolei li 17. Maggio 1972

Si verifica che il presente venga
pubblicato a quest'Albo Pretorio dal
18 Maggio 1972
1 giugno 1972
3. 6. 1972



IL SINDACO
De Marco

NOTA: *De Marco*
De Marco

Al Comune di 07024 el precisa
che la presente autorizzazione viene rilasciata in base alla relazione ed ai grafici esibiti - ai soli effetti della ri-
spondenza del progetto alle norme tecniche di edilizia antisismica.

Compete, pertanto, al Comune medesimo, prima del rilascio della licenza di costruzione, lo accertamento della
conformità del progetto in parola e tutte le norme urbanistiche vigenti, ed eventuali vincoli paesistici e, in particola-
re, ai divieti, alle limitazioni e prescrizioni contenute negli articoli 8-17-18-19 della legge 6 agosto 1967, n. 765

Si comunica, infine, che la ditta in oggetto ⁷⁶⁵_{200 bis} provveduto al versamento a favore della Cassa Nazionale
di Previdenza per gli Ingegneri ed Architetti del contributo prescritto dall'art. 24 della Legge 4 marzo 1958, n. 179
(ricevuta n. in data
per L.)

INGEGNERE CAPO



[Handwritten signature]

[Handwritten date:] 5.6.1972

UFFICIO DEL GENIO CIVILE DI COSENZA

Prot. N. 10431 Sez. 12

Riescontro al foglio n. _____

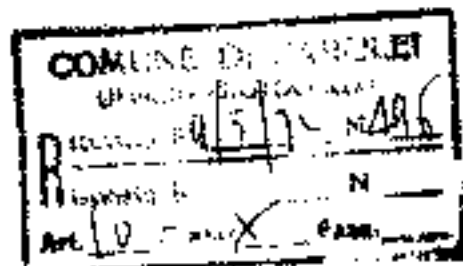
del _____

Allegati a. _____ copia progetto

Cosenza, li _____ 1962

AL SINDACO DEL COMUNE DI _____

ALLA PREFETTURA DI COSENZA

~~AREA SOPRINTENDENZA AL MONUMENTI
E GALLERIE PER LA CALABRIA~~ COSENZAAL PROVVEDITORATO REGIONALE
ALLE OO. PP.

c. p. c.

OGGETTO: Norme tecniche di edilizia antisismica - Legge 25 novembre 1962, N. 1684.

Autorizzazione a _____ un fabbricato a
 _____ per conto della
 ditta in indirizzo.

RACCOMANDATA

Si trasmette, munito del visto di approvazione ai sensi dell'art. 26 della Legge 25 novembre 1962, n. 1684
 l'unico progetto a firma _____

relativa _____

sito in territorio di questo Comune, _____
 con preghiera di prendere nota ai sensi dell'art. 27 della stessa legge 1962, n. 1684 e di consegnare una copia
 alla ditta interessata.

Alla ditta interessata, cui la presente è diretta per conoscenza, si precisa che l'iter dei lavori resta subordinato
 al rilascio della licenza comunale di costruzione, ai sensi della legge 17-8-1942, n. 1150 e successive modificazioni
 ed integrazioni, nonché alla osservanza delle seguenti prescrizioni:

- siano fatti salvo i diritti dei terzi;
- siano redatti i calcoli definitivi delle strutture sidero-cementizie;
- siano osservate le norme della legge 16-11-1939, n. 2229.

11.11.1962



Il Prefetto della Provincia di Cosenza

N° 4970 Div. IV

VISTO la domanda, in data 15.7.1980 con la quale la ditta [redacted] chiede il certificato d'uso relativo al fabbricato a due piani oltre il seminterrato con strutture portanti in cemento armato, costruito in Carolei alla località Vadua in base al progetto di cui al N.O. del Genio Civile di Cosenza, n. 10431 del 18.5.1972 ed alla licenza di costruzione n. 54 del 17.5.1972

VISTA la relazione di collaudo del fabbricato, in data 25.6.80 depositata al Genio Civile di Cosenza in data 27.6.80 n. 15347 redatta dall'Ingegnere Benigno Fioramante prescelto dalla ditta interessata;

VISTO l'Albo Professionale dell'Ordine Provinciale degli Ingegneri di Cosenza, da cui risulta che l'Ing. Benigno Fioramante è iscritto all'Albo stesso da oltre dieci anni;

CONSIDERATO che da tale relazione risulta che il predetto fabbricato è stato costruito conformemente al progetto, secondo le regole d'arte e con materiali di ottima qualità;

VISTO il foglio n. 14858 dell'11.7.1980 con il quale l'Ingegnere Capo dell'Ufficio del Genio Civile di Cosenza attesta che il fabbricato medesimo è conforme alla legge 25/11/1962, n. 1684 ed all'art. 28 della legge 2/2/1974, n. 64;

VISTA l'attestazione del Sindaco del Comune di Carolei in data 15.7.1980 da cui risulta che nei confronti della ditta suindicata non sono stati emessi provvedimenti amministrativi o giudiziari che ostino al rilascio della richiesta licenza;

VISTO l'art. 4 del R.D. 16/11/1939, n. 2229, l'art. 37 della legge 25/11/1962, n. 1684, l'art. 8 della legge 5/11/1971, n. 1086 e l'art. 28 della legge 2/2/1974, n. 64;

D E C R E T A

E' concessa alla ditta [redacted] la licenza d'uso del fabbricato di cui in narrativa.

Cosenza, 15.7.1980



P. IL PREFETTO
(Tarsia)

[Handwritten signature]

UFFICIO DEL GENIO CIVILE - COSENZA

Il sottoscritto geom. Pietro Turco

VISTA l'istanza della ditta [REDACTED] in
data 20/6/1980.

VISTO l'art. 37 della Legge 25/11/1962 n°1684 e
l'art. 28 della Legge 2/2/1974 n°64.

VISTA l'autorizzazione a costruire rilasciata dal
Genio Civile con nota n°10431 dell' 8/5/1972.

FATTI gli opportuni accertamenti sopralluogo per
verificare la rispondenza delle opere eseguite al
progetto approvato.

CONSIDERATO che la ditta ha dichiarato sotto la
sua personale responsabilità che per il fabbricato
di che trattasi non vi sono stati ne' vi sono proce-
dimenti giudiziari ne' sono in corso ordinanze di
demolizione parziale o totale.

VISTE le risultanze favorevoli del certificato di
collaudo dell'opera redatto dall' Ing. Fioramante Be-
nigno in data 25/6/1980 e depositato presso questo
Ufficio in data 27/6/1980 n°15347

A T T E S T A

CHE il fabbricato realizzato nel Comune di Carolei
della ditta [REDACTED] conforme alle norme
di edilizia antisismica vigente salvo alcune varia-
zioni, peraltro irrilevanti ai fini sismici, riguar-

danti le tompagnature e tramezzature del piano can-

tinato.

N° 14858

Cosenza, li 13 1958

IL FUNZIONARIO

VISTO D'INGEGNERE CAPO DIRIGENTE

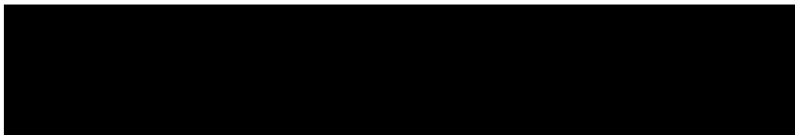


Manzoni
D. V. 1958

✓✓

PROGETTO

PER LA COSTRUZIONE DI UNA CASETTA AD
USO DI CIVILE ABITAZIONE IN LOCALITA'
"VADUE" DEL COMUNE DI CAROLEI



DIRETTORE

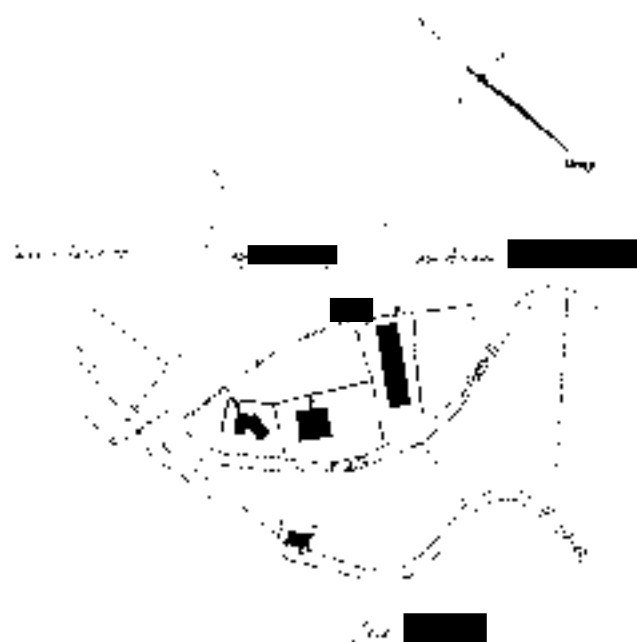
IL PROGETTISTA

COSENZA, 19.4.1979

①

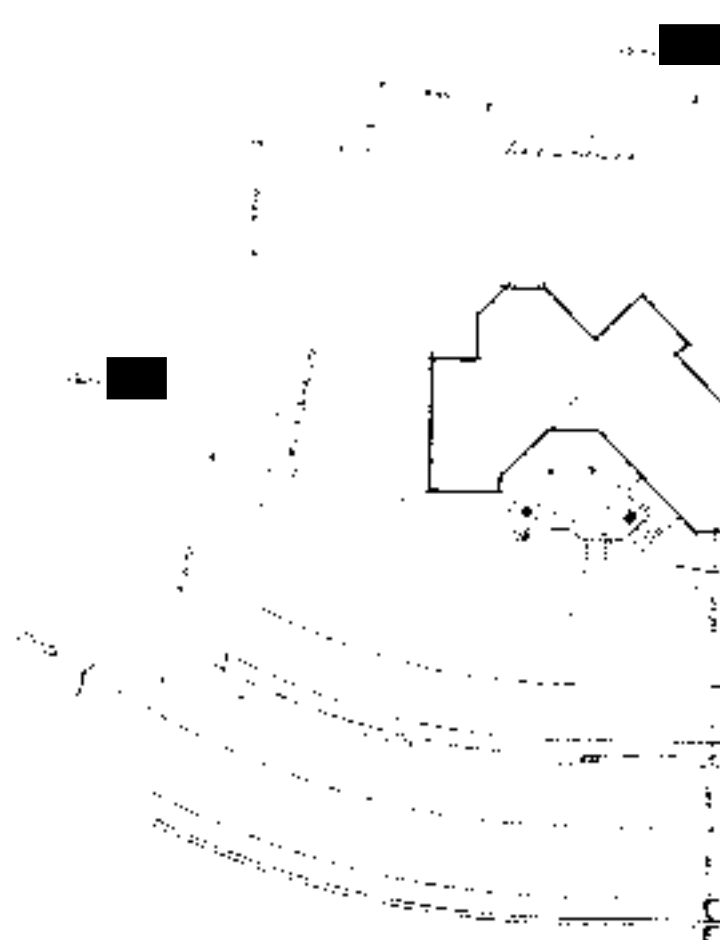
MAP OF THE AREA

1. The map shows the location of the area in relation to the surrounding area.



②

MAP OF THE AREA



CHRYSLER BUILDING

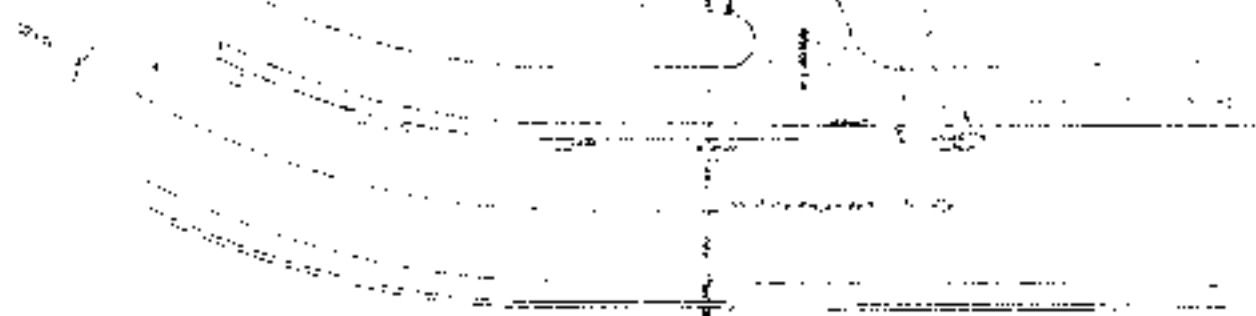
NEW YORK

1929



1

NEW YORK

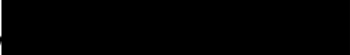


100

11 GEN 1975
[Signature]

PROGETTO

PER LA COSTRUZIONE DI UNA CASETTA RO
VED. DI SILENTE ABITAZIONE IN LOCALITA'
"VEDUE DEL COMUNE DI CARPI"

PROP. SIG. RA 

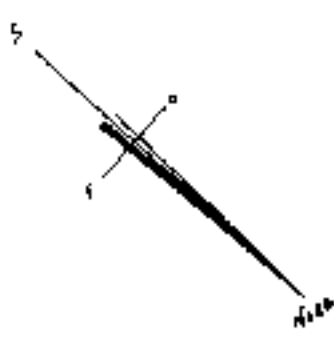
DUEGGI

Inferiorità della natura
Il 11 GEN 1975 IL PROGETTISTA
della sig. RA
[Signature]

8 2500

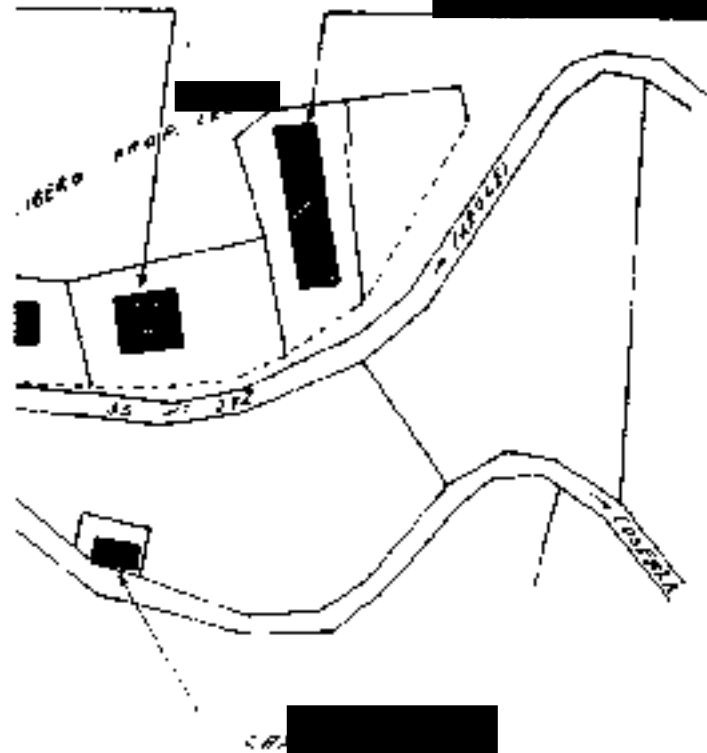
INT DI CARDELLI
ALVINO IN SITU

PLANIMETRIA PARTICOLARE



PSA [REDACTED] CASA [REDACTED]

Pro Pr [REDACTED]



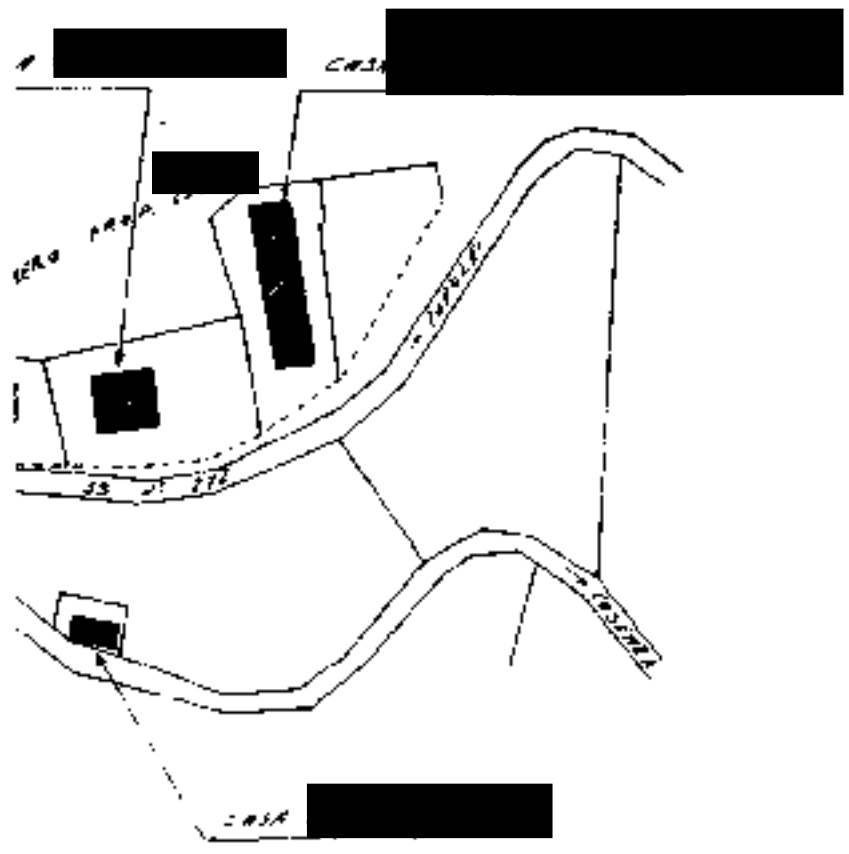
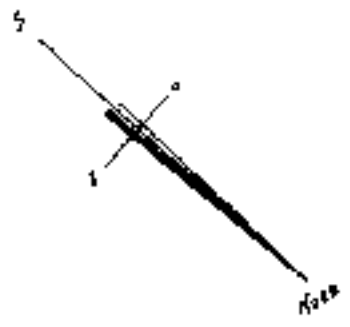
COLETTA 20

10/19

2000

PLANIMETRIA PARTICOLARE

E DI CARRELLI
VIALE IN SOTTO



Pro. 2

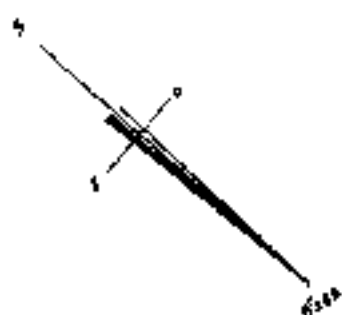
CASA 22

2000

PLANIMETRIA PARTICOLARE

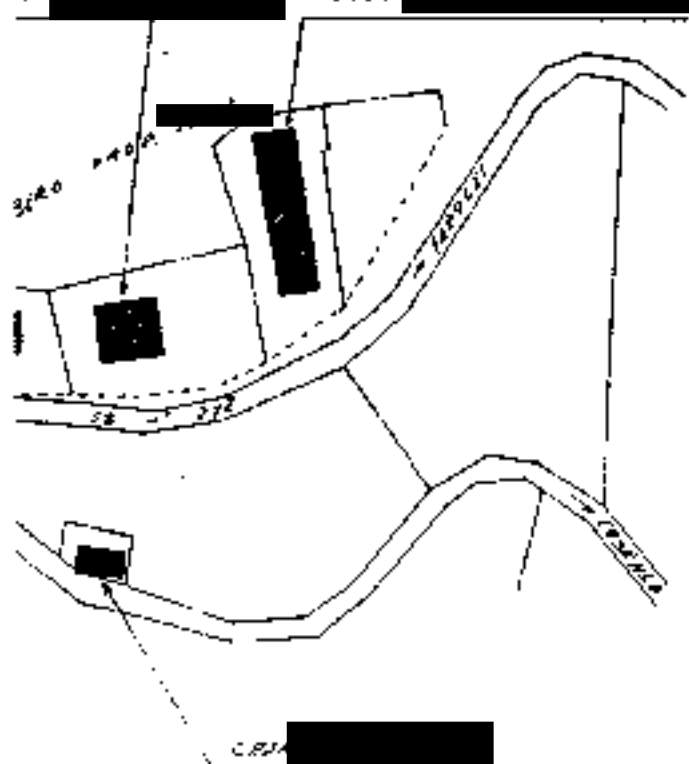
F. 61 CRANLIT

VELOCITA' SITU



CRANLIT

CRANLIT



PER LA COSTITUZIONE DI UNA CASSETTA AD
USO DI CIVILE AGITATORE IN LOCALITA'
"VAREE DEL COMUNE DI CAROLEI

PAGE 5/6

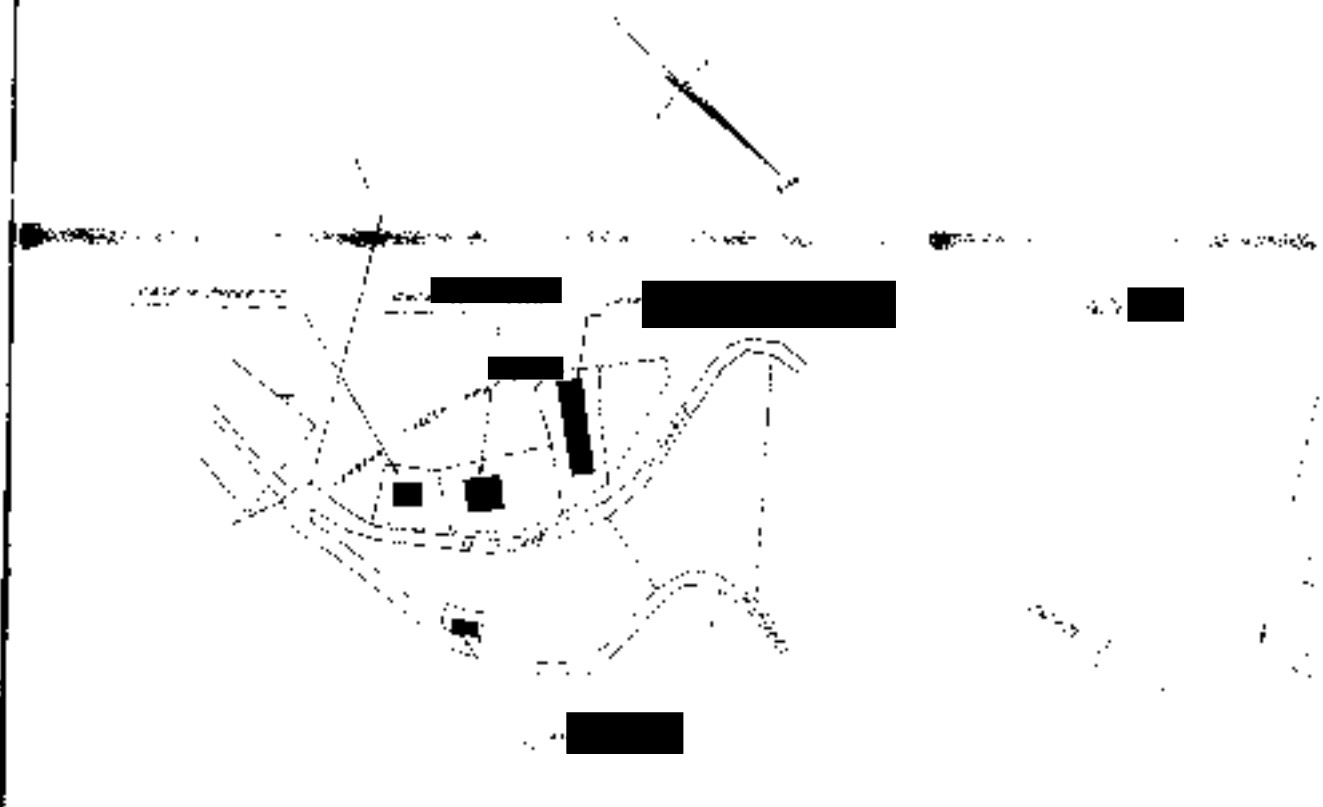
444

Abstract

THE NEW YORK PUBLIC LIBRARY
ASTOR LENOX TILDEN FOUNDATION
500 5TH AVENUE
NEW YORK 17, N.Y.

1165

11/2/2017 1:27 PM 11/2/2017 1:27 PM

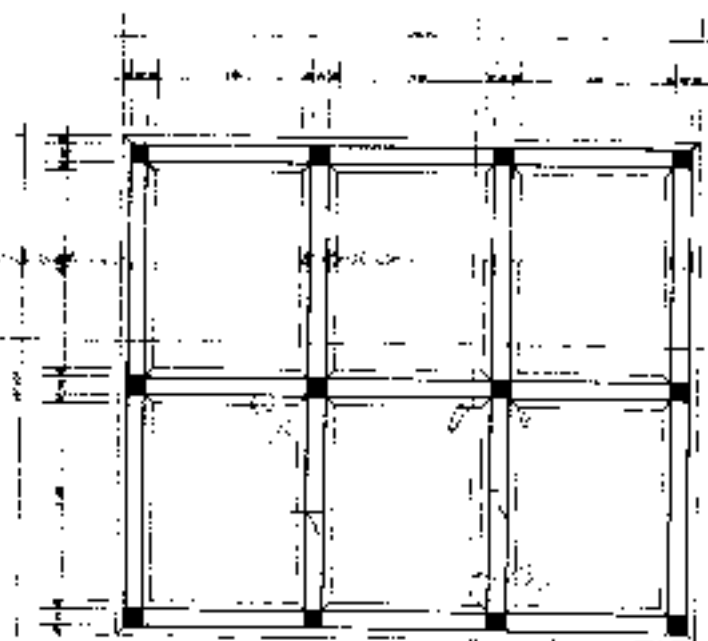
$$\frac{d^2}{dt^2} \left(\frac{1}{\sqrt{1 - v^2/c^2}} \right) = \frac{1}{c^2} \frac{dv}{dt}$$
[illegible]

Page 12 of 12

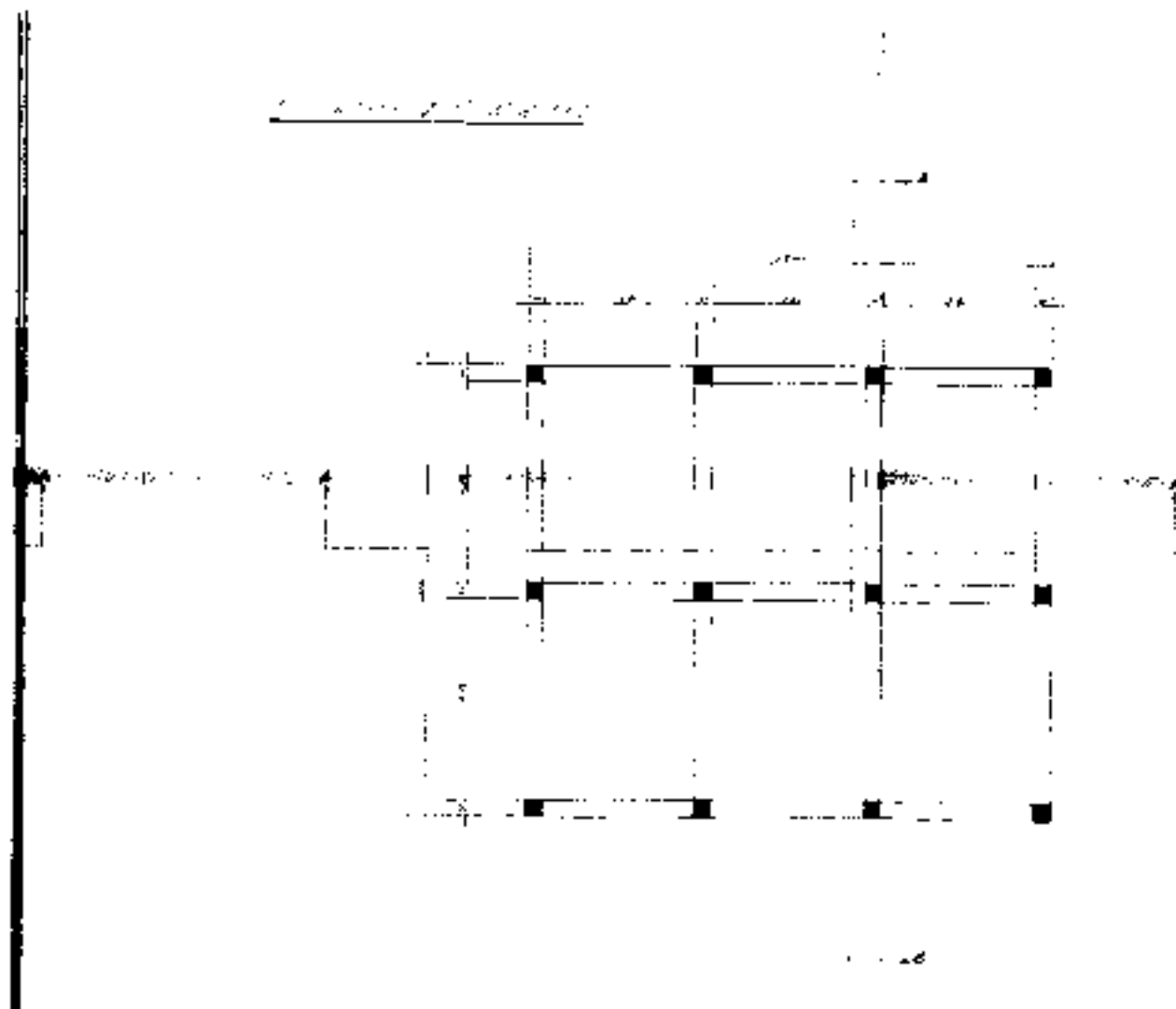


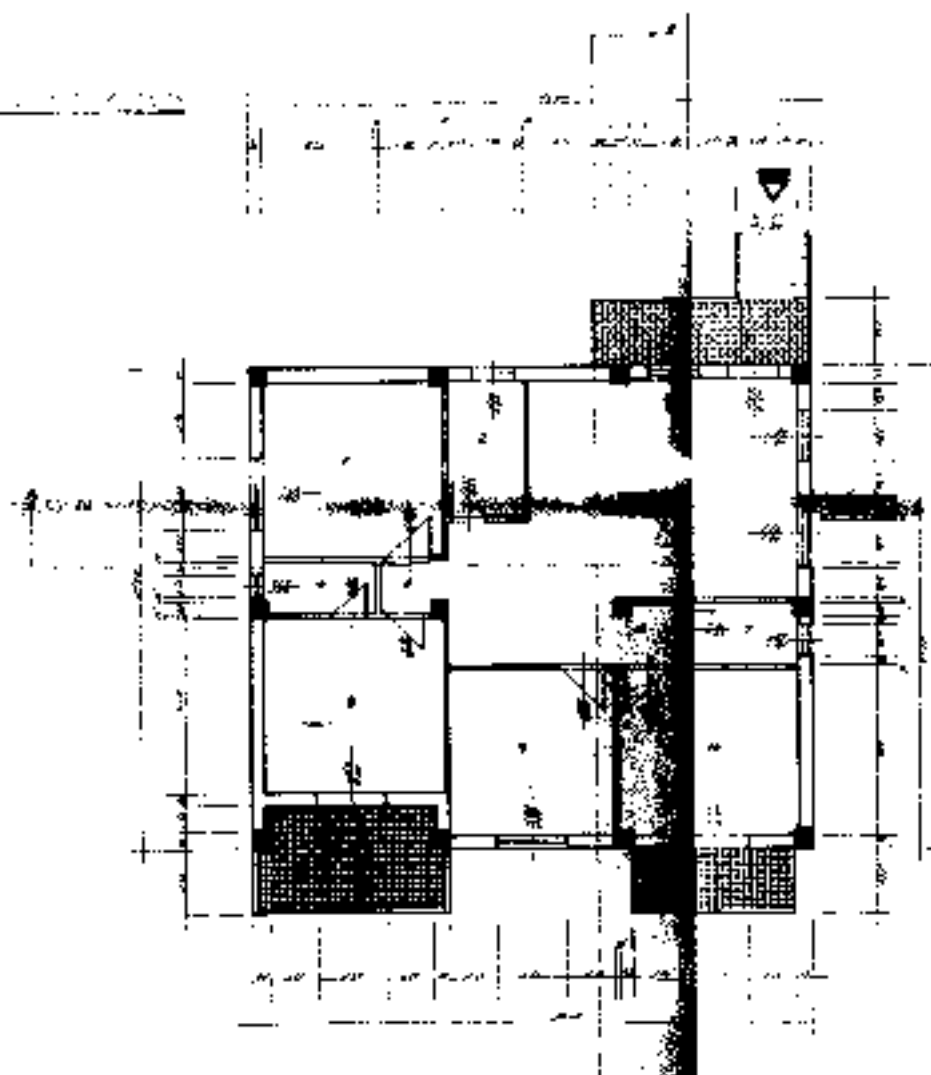
Architectural Drawing

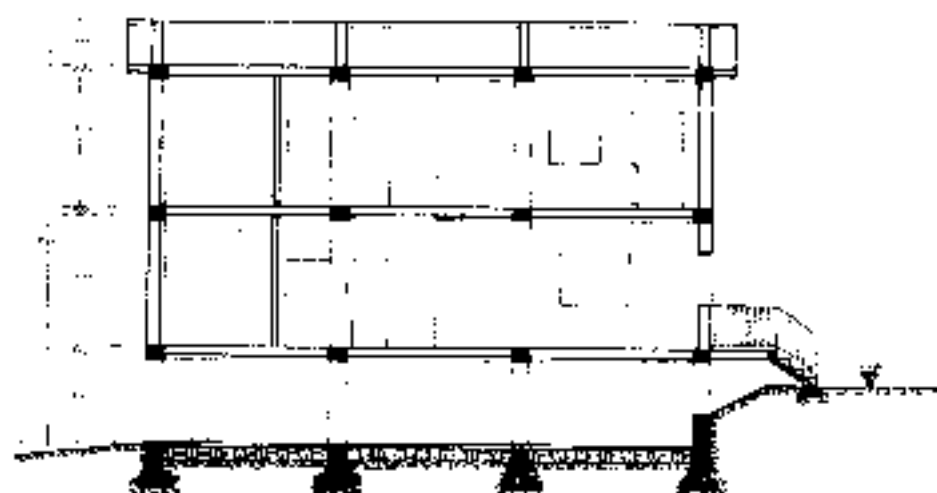
- 8 -

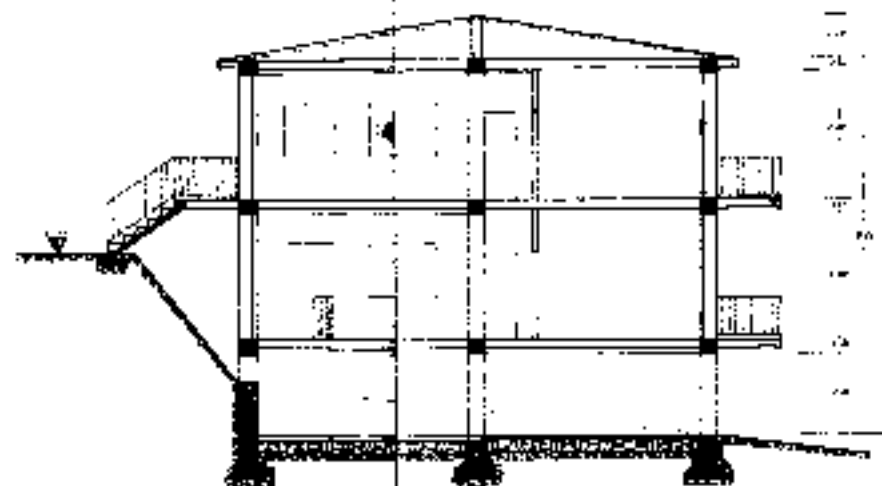


1. 1. 1. 1.

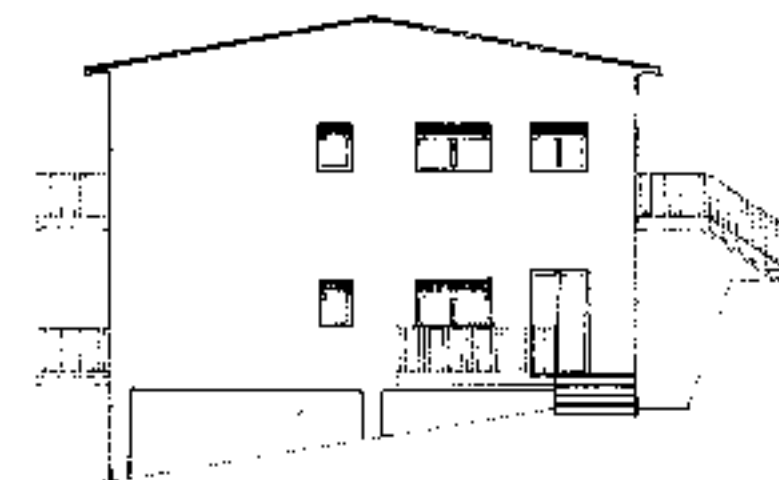












PROGETTO
PER LA COSTRUZIONE DI UNA CASETTA AD
USO DI CIVILE ABITAZIONE IN LOCALITA'
"VADUE" DEL COMUNE DI CAROLEI -

PROPR.: SIG.RA [REDACTED]

R E L A Z I O N E

Cosenza, 19.I.1972

IL PROGETTISTA

Oggetto della presente relazione è il progetto che si acclude
concernente la costruzione di una casetta per civile abitazio-
ne, da realizzarsi nella frazione VADUE del Comune di Carolei,
su suolo pervenuto alla proprietaria Sig.ra [REDACTED]
dal Sig. [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita per
Notar Zupi del 3.1.1972 in corso di registrazione.-

Il suolo ha la forma pressochè trapezia e confina a Nord-Est,
con la SS N° 272 Cosenza-Carolei; a Sud-Est e Sud-Ovest con ter-
reno libero di proprie [REDACTED] a Nord-Ovest, con proprietà [REDACTED]

Ha una superficie nella sua interezza di mq. 920 circa, di cui
mq. 120 circa sono stati lasciati liberi per l'allungamento del-
la sede stradale, e ricade in zona di completamento del P.R. adot-
tato dal Comune di Carolei.-

In rapporto alla volumetria della zona la casa progettata si
sviluppa su due piani (oltre un piano scantinato ricavato per
l'isolamento del soprastante piano rialzato e utilizzato in
parte per posto auto e portico) per un'altezza media di m. 8,00
circa.-

Criteri distributivi - Il piano sollevato ospiterà la zona gior-
no con ingresso unico e scala di accesso al piano primo, salot-
to-pranzo, soggiorno e servizi.- Al primo piano è stata prevista
la zona notte con tre camere da letto e bagno.-

Ambienti - L'altezza libera del piano sollevato è di m. 3,03,
mentre quella del primo piano è prevista di m. 2,80.- Le aper-
ture a finestre e balconi saranno mediamente dimensionate in
modo da garantire una superficie illuminante pari ad almeno e
non inferiore a 1/6 della superficie degli ambienti da illumina-
re.-

Prospetti - I prospetti esterni saranno in parte intonacati a
frattazzo e in parte rivestiti in graniflex, non occorrendo al-
tro movimento di materiale, se non quello scaturito naturalmen-
te della funzionalità orientativa distributiva.- Le zone scoper-
te di piano terra saranno rivestite, in minima superficie, con

lastre squadrate tipo pietra naturale.-

Prescrizioni speciali - Il progetto è redatto in conformità delle norme contenute nella Legge 25.II.1962 n° 1684 valide per zone sismiche di seconda categoria.- L'ossatura portante è costituita da telai di c.a. disposti in un senso e nell'altro, incastrati nelle fondazioni rigidamente.- Le fondazioni costituiscono robusto telaio di travi rovesce, formante maglie chiuse, poggiante su idoneo terreno di sedime per il quale sarà considerato un carico di sicurezza inferiore ai 2 Kg/cmq.- I solai saranno del tipo UNIC; la compagnatura esterna del tipo a cassetta.- Le tramezzature in forati (6x13x26) di cm. 10 (di celloso) e di cm. 18 al finito (di testa) per il vano bagno per un migliore allontanamento alloggiamento delle tubazioni idrauliche.- Tutte le murature saranno eseguite con impiego di malta di cemento a 3 q.li.-

Copertura - E' prevista la copertura a tetto e a falde spezzate con manto di tegole marsigliesi su orditura di legname opportunamente trattato con materiale antincendio.-

DATI TECNICI FONDAMENTALI

-Superficie del suolo	Mq.	920=
-Vani utili	N°	6=
-Vani legali	N°	8=
-Superficie coperta al piano sollevato	Mq.	130=
- " " " " primo	"	90=
-Volume: Piano sollevato e Piano primo	mc.	700=
" in semiterre	"	100=

Cosenza, 19.I.1972

IL PROGETTISTA

ALLEGATO N. 12

Dichiarazione in merito al “Certificato di Destinazione Urbanistica” rilasciata dall'Ufficio
Settore Tecnico - Comune di Carolei (CS) in data 09/12/2024 a mezzo PEC
(Identificativo messaggio: opec210312.20241209155754.25662.940.1.57@pec.aruba.it)

Trasmissione doc. richiesta Accesso Atti CTU Proc. 97/2024

Da tecnico.carolei <tecnico.carolei@asmepec.it>

A vittoriogagliardi@pec.it <vittoriogagliardi@pec.it>

Data lunedì 9 dicembre 2024 - 15:57

Vista la richiesta di accesso atti, datata 30/09/2024 prot. 6598-6 a firma del CTU Ing. Vittorio Gagliardi, nominato nella procedura n. 97/2024 dal Tribunale di Cosenza ,

Si trasmettono gli elaborati relativi all'immobile identificato al foglio di mappa n. 1 particella144 sub1 sito alla località Vadue di questo Comune.

Si fa rilevare che nella documentazione richiesta, l'ufficio non può rilasciare il certificato di destinazione urbanistica, con riportati i vincoli inibitori, in quando sono state

apportare delle modifiche nella perimetrazione e/o classificazione delle aree a rischio dei Piani Stralcio per l'Assetto Idrogeologico ai sensi dell'art. 68, comma 4bis e 4 ter (commi aggiunti dall'art. 54, comma 3, legge n. 120 del 2020).

fino al 14.12.2024, termine ultimo per l'effettuazione da parte degli Enti e dei privati a predisporre osservazioni al Piano.

Il Responsabile dell'Ufficio Settore Tecnico

Dott. Francesco Iannucci

Concessione n. 5-1972.pdf

Elaborati tecnici e Realazione tecnica .pdf

Genio Civile .pdf

ALLEGATO N. 13

Copia Atto notarile pubblico di COMPRAVENDITA a rogito del Dott. Falsetti
Francesco, Notaio in Cosenza, del 27/07/1992 Repertorio N. 10188, trascritto
presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di COSENZA in data 07/08/1992
con Reg. Gen. N. 17683 e Reg. Part. N. 14959

REPERTORIO N. 10.188

RACCOLTA N. 3320

-----COMPRAVENDITA-----

-----REPUBBLICA ITALIANA-----

L'anno millenovecentonovantadue, 1992, il giorno ventisette, 27, del mese di Luglio,-----

in Cosenza, nei locali della Succursale n.1 della Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania, in via XXIV Maggio.-----

Dinanzi a me dott.FRANCESCO FALSETTI, notaio della residenza di COSENZA, iscritto nel Ruolo Notarile dei Distretti Riuniti di Cosenza, Rossano, Castrovillari e Paola, senza assistenza di testimoni per avervi le parti; d'accordo tra di loro e col mio consenso espressamente rinunziato,-----

-----SONO COMPARSI-----

da una parte:-----

1) [REDACTED]

2) [REDACTED]

e dall'altra:-----



Reg. n. 2 - Sezione 2552
15/02/1982
Giulia Lotti

[REDACTED]

Della identità personale delle parti la nota è
certa.

La parti, redolenti, come sopra costituite, si
chiedono di far constare per atto pubblico: quanto
segue:

I signori coniugi [REDACTED]
[REDACTED] che in comune ed in parti uguali

li fra loro accettano ed acquistano il seguente im-
mobile:

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Appartamento posto al piano terra del fabbricato
sito in Carate, comune Vadove, via Nazionale,
n. 9.

Tale appartamento è composto da cinque vani ed ac-
cesso a confine con:

spazio di recinzione condominiale da tre lati e in-

gresso comune.

È compreso nella compravendita e nel prezzo di ac-
quisto di un posto macchina all'esterno del fab-
bricato, per il parcheggio di una sola autovettura
e di una porzione di terreno indicato nella parte
posteriore del fabbricato della misura di metri
4,50 in larghezza e cinquanta per quattro in profondità
esclusivamente ad uso giardino-terrazza a spese de-
gli acquirenti con accesso dalla stanza da letto.

DATI CATASTRALI

L'immobile sopra descritto risulta denunciato nel
foglio del Comune di CARATE alla particella n. 9
100776 schieda n. 2500 dell'anno 1980 località Vadove
Terra.

Il corrisponde alla denuncia di eccedenza
del foglio n. 2500 presentata all'U.T.E. di Carate
nell'anno 1980.

PROVA ESCRITTA

Il suddetto immobile, e pertinenti al venditori [REDACTED]
[REDACTED] i vinti di atto di compravendita
per nota Nicola Mazzilli da Comita
dell'11/02/1982 registrato a Genova il 17/02/1982
al n. 2180.

PREZZI DELLA COMPRVENDITA



172
 5. 2552 *Giulia Rile*

La vendita è fatta ed accettata, con la più ampia garanzia di legge circa la proprietà e la libertà da oneri vincoli ed ipoteche, ad eccezione dell'ipoteca in appreso indicata, dell'immobile su descritto e con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessori e servizi inerenti a detta immobile per il prezzo convenuto di lire:

----- novantotto milioni -----

----- (L. 98.000.000) -----

che alla presenza di sei ostanti i venditori dichiarano di aver già riscosso dagli acquirenti, in favore dei quali rilasciano quietanza e valde con rinuncia ad ogni ipoteca.

Le parti si rilasciano congiuntamente dichiarazioni liberatorie per ogni eventuale pretesa, presente e/o futura, avente comunque ad oggetto il contratto compravenduto dichiarando, altresì, di non avere null'altro a pretendere a qualsiasi titolo o causa.

IMMOBILE LIBERATO DA IPOTECA E CONSENSO ALLA SUA

----- CANCELLAZIONE -----

Sull'immobile oggetto della presente compravendita gravava ipoteca per la somma di lire 98.000.000 iscritta presso la Conservatoria del R.N. II. di Catanzaro il 14/01/1982 al n. 1079 R.G. e 8827 S.G., a favore della Cassa di Risparmio di Calabria e di

173

LOMBARDIA

in precedenza di contratto di mutuo ipotecario per conto Maria Rinaldi de Catanzaro dell'11/01/1982 con n. 88993 registrato a Catanzaro il 21/01/1982 al n. 1079 e successive atto di erogazione e costituzione di mutuo ricevuto dal medesimo notaio in data 14/02/1982 con n. 23840 registrato a Catanzaro il 11/02/1982.

Con atto ricevuto da me Notaio in data odierna con n. 4846 non ancora registrato perche in termini della Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania, avendo accettato il trasferimento di detta ipoteca su altro capitale di proprietà del coniuge

[redacted] ha prestato il suo consenso per la cancellazione di tale ipoteca.

Pertanto la ipoteca sopra indicata e da ritenersi estinta.

Le spese per tale cancellazione sono state pagate dai venditori.

----- DICHIARAZIONE DI SENSI DELL'ART. 4 DELLA LEGGE -----

----- 6/1/1982 N. 15 -----

----- E DELLA LEGGE N. 168 DEL 26/6/1990 -----

Gli sottoscritti, ai sensi e per gli effetti della legge n. 168 del 26/6/1990 e dell'art. 4 della Legge 6/1/1982 N. 15, presta sottomissione sulla responsabilità



6. 2452

Luca Lelli

lità penale può essere venduta incontro in caso di dichiarazione pendente da me fatta loro essere attestata con:

- il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto del presente atto è stato realizzato e seguito di licenza di costruzione n.5 rilasciata dal sindaco del Comune di Carolei in data 17/03/1978 e dichiarata abitabile con decorrenza dal 22 luglio 1980;
- che il reddito del suddetto immobile è stato dichiarato nell'ultima dichiarazione dei redditi il cui termine di presentazione è scaduto alla data del presente atto.

ULTERIORI PRECISAZIONI

Le parti hanno fatto di aver preso visione ed approvato congiuntamente la posizione attuale del terreno idrico ed elettrico.

Gli acquirenti danno atto di aver già ricevuto le chiavi di accesso all'immobile, direttamente dai venditori.

SENSE DELL'ATTO

Le spese di quest'atto sono a carico degli acquirenti.

EFFETTI FISCALI - RAPPORTO DI PARCHELLA

ADDEBITORI RIBUZZO PRIMA CASA

Agli effetti fiscali le parti dichiarano che fra

loro non sono paranti e che il trasferimento del fabbricato, avendo indicato anche per quanto concerne l'INVIU a carico dei venditori gode delle agevolazioni previste dal D.L. 07/02/1980 n.18 convertito con modificazioni dalla Legge 05/04/1982 n.119, come modificata dalla Legge 28/02/1986 n.41 prorogata con Legge 23/12/1996 n.399 e dalla Legge 01/12/1991 n.415.

A tal fine gli acquirenti dichiarano che non possiedono nel territorio dello Stato, fabbricati o porzioni di fabbricati destinati ad abitazione per di lusso ma di tipo economico e popolare giusta l'Art.11 della legge 07/07/1968 n.408 e norme successive di non aver usufruito delle agevolazioni previste da detta legge e che l'immobile trasferito è destinato a propria abitazione.

DEMANDA IN V.I.R.

La notaia richiama la dichiarazione prescritta dal DPR 26/10/1978 n.662 ai fini dell'applicazione dell'INVIU.

Richiamo di quanto sopra in merito ha ricevuto quest'atto, che, da me letto alle parti, viene da queste dietro mia interpellazione, dichiarato conforme alla loro volontà.

Letto quest'atto, scritto e sottoscritto da persona di

FO A 008824
1292
7491 T. 1
8528 H. 8
- 71. 700

ala fiduciosa di farci tutto fin qui in due fogli e viene firmato a margine del primo foglio ed in fine dell'altro della parte a da me notato.

SCIENTIA

1.	34000
2.	30000
3.	100
4.	11000
5.	20000
6.	10000
7.	30000
8.	10000
9.	30000
10.	30000
11.	30000
12.	30000
13.	30000
14.	30000
15.	30000
16.	30000
17.	30000
18.	30000
19.	30000
20.	30000
21.	30000
22.	30000
23.	30000
24.	30000
25.	30000
26.	30000
27.	30000
28.	30000
29.	30000
30.	30000
31.	30000
32.	30000
33.	30000
34.	30000
35.	30000
36.	30000
37.	30000
38.	30000
39.	30000
40.	30000
41.	30000
42.	30000
43.	30000
44.	30000
45.	30000
46.	30000
47.	30000
48.	30000
49.	30000
50.	30000
51.	30000
52.	30000
53.	30000
54.	30000
55.	30000
56.	30000
57.	30000
58.	30000
59.	30000
60.	30000
61.	30000
62.	30000
63.	30000
64.	30000
65.	30000
66.	30000
67.	30000
68.	30000
69.	30000
70.	30000
71.	30000
72.	30000
73.	30000
74.	30000
75.	30000
76.	30000
77.	30000
78.	30000
79.	30000
80.	30000
81.	30000
82.	30000
83.	30000
84.	30000
85.	30000
86.	30000
87.	30000
88.	30000
89.	30000
90.	30000
91.	30000
92.	30000
93.	30000
94.	30000
95.	30000
96.	30000
97.	30000
98.	30000
99.	30000
100.	30000

7 2462
Justice Bell

ALLEGATO N. 14

Quotazioni Immobiliari – Anno 2024/Semestre I

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

☐ Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. [Quel link](#)

Provincia: COSENZA

Categoria: CAPRECE

Indirizzo: Sanomaria/Gliu' Manna - LOCALITA' MARE

Codice di area: L1

Microarea censuaria: 01

Tipologia prevalente: Appartamento

Indirizzo: Sanomaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/m)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/m)
		Min	Max		Min	Max	
Appartamenti	NORMALE	750	1300	L	2,8	4,1	L
Box	NORMALE	410	610	L	2,4	3,4	L
Vincoli	NORMALE	610	1200	L	3,1	4,5	L

- La stima COORDINATA/VALORE è una stima di RENDIMENTO, si riferisce a quella più frequente di 20 mq.
- Il valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie lorda (di cui mq di Locale).
- Il valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie lorda (di cui mq di Locale).
- La presenza del conduttore, in alcuni casi, può influire sulla tipologia di locazione (es. Locale o Locale con Locale).
- Per la tipologia Locale, il valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie lorda (di cui mq di Locale).
- Per la tipologia Locale con Locale, il valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie lorda (di cui mq di Locale).

Legenda:

- Il valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie lorda (di cui mq di Locale).
- Il valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie lorda (di cui mq di Locale).

La tipologia è indicata lo stato di conservazione e di manutenzione (in più documenti i seguenti valori):

- OTTIMO
- BUONO
- SCADENTE

Nella descrizione della Zona immobiliare, in generale, indicata la presenza di locali nella quale sono presenti i locali della Zona di Locazione (di cui mq di Locale) e di Locale (di cui mq di Locale).

Per maggiori dettagli visiti il sito [Censuaria](#)

Torna alla pagina di ricerca

ALLEGATO N. 15

Documentazione Fotografica (N. 46 Foto)



FOTO N. 1: Prospetto Nord-Est (da S.P. 257) Fabbricato.



FOTO N. 2: Corte Fabbricato



FOTO N. 3: Ingresso Vialetto verso il Bene Immobile.



FOTO N. 4: Vialetto verso il Bene Immobile.



FOTO N. 5: Ingresso Bene Immobile



FOTO N. 6: Interni Bene Immobile



FOTO N. 7: Interni Bene Immobile



FOTO N. 8: Interni Bene Immobile



FOTO N. 9: Interni Bene Immobile

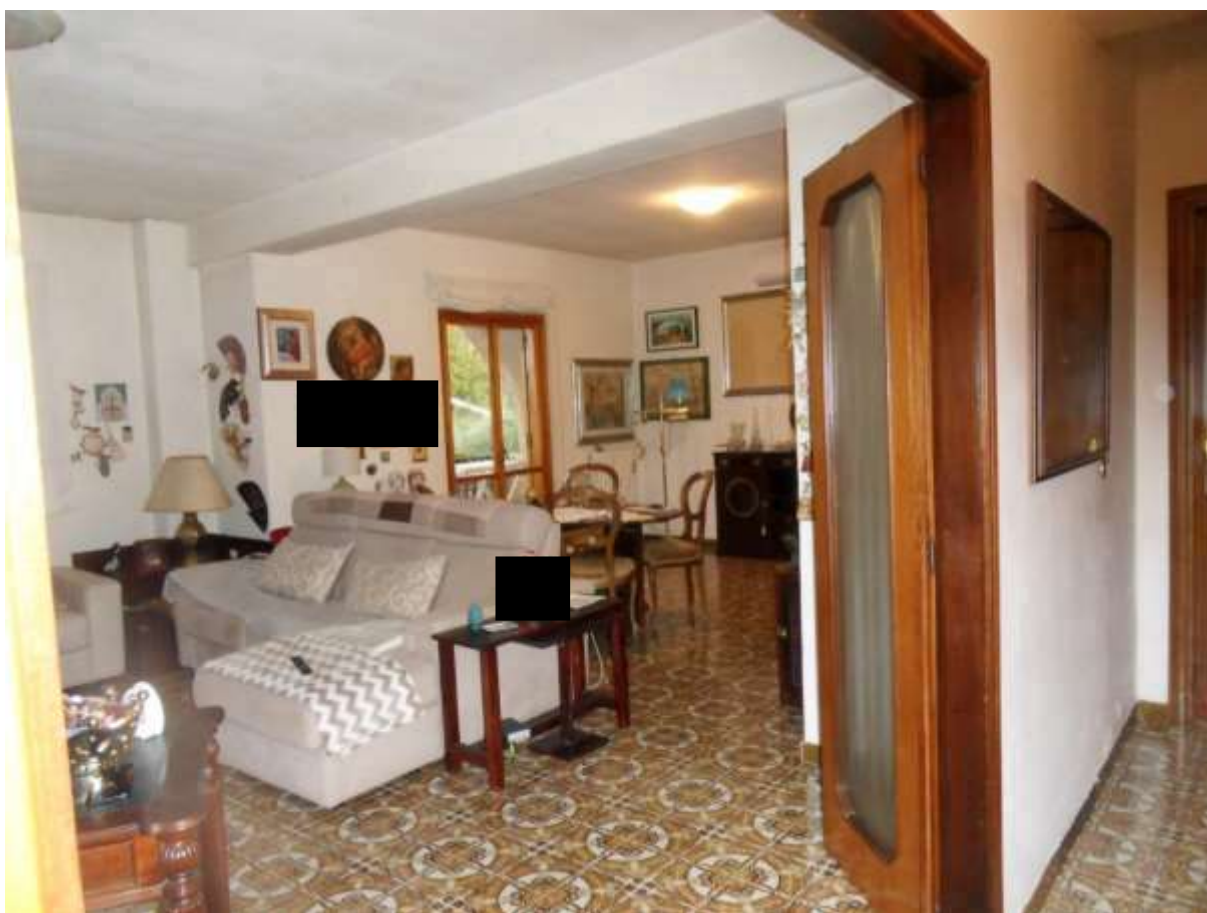


FOTO N. 10: Interni Bene Immobile



FOTO N. 11: Interni Bene Immobile



FOTO N. 12: Interni Bene Immobile



FOTO N. 13: Interni Bene Immobile



FOTO N. 14: Interni Bene Immobile



FOTO N. 15: Interni Bene Immobile



FOTO N. 16: Interni Bene Immobile



FOTO N. 17: Interni Bene Immobile



FOTO N. 18: Interni Bene Immobile



FOTO N. 19: Interni Bene Immobile



FOTO N. 20: Interni Bene Immobile



FOTO N. 21: Interni Bene Immobile



FOTO N. 22: Interni Bene Immobile



FOTO N. 23: Interni Bene Immobile



FOTO N. 24: Interni Bene Immobile



FOTO N. 25: Interni Bene Immobile



FOTO N. 26: Interni Bene Immobile



FOTO N. 27: Esterni Bene Immobile



FOTO N. 28: Interni Bene Immobile



FOTO N. 29: Interni Bene Immobile



FOTO N. 30: Interni Bene Immobile



FOTO N. 31: Interni Bene Immobile



FOTO N. 32: Interni Bene Immobile



FOTO N. 33: Interni Bene Immobile



FOTO N. 34: Interni Bene Immobile



FOTO N. 35: Interni Bene Immobile



FOTO N. 36: Interni Bene Immobile



FOTO N. 37: Interni Bene Immobile



FOTO N. 38: Interni Bene Immobile



FOTO N. 39: Interni Bene Immobile



FOTO N. 40: Esterni Bene Immobile (Prospetto Nord-Est)



FOTO N. 41: Esterni Bene Immobile (Prospetto Nord-Est)



FOTO N. 42: Esterni Bene Immobile (Prospetto Nord-Est)



FOTO N. 43: Esterni Bene Immobile (Prospetto Sud-Est)



FOTO N. 44: Vista EST (da balcone Bene Immobile)



FOTO N. 45: Vista NORD-EST (da balcone Bene Immobile)



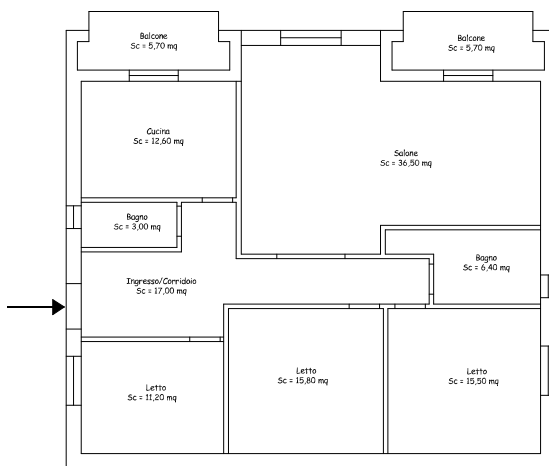
FOTO N. 46: Vista Ingresso Corte Fabbricato (da balcone Bene Immobile)

ALLEGATO N. 16

Rilievo Planimetrico

ALL RIGHTS RESERVED. This document is exclusive property of the Ing. Vittorio Gagliardi which reserved all rights thereto. Therefore this document may not be copied, reproduced, bulletin or spread with any medium or used in any way, not even for experimental, without inscription authorization of the municipality of Ing. Vittorio Gagliardi and on request it must be promptly returned.

PIANO TERRA/SEMINTERRATO
Foglio N. 1, Particella N. 144, Sub. N. 1
(h = 3,00 m)



Descrizione: RILIEVO PLANIMETRICO			
Ing. Vittorio Gagliardi		Proc. 97/2024	
Data: Dicembre 2024	Formato tavole: A3	Scala: 1:100	N° Tav.: 04