

Relazione di consulenza tecnica

RELAZIONE

Il sottoscritto Ing. Francesco Salatino, in riferimento all' incarico di consulenza tecnica d' ufficio conferitagli dal Sig. **G. D. Dott. Francesca FAMILIARI** e relativa a **TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA SEZIONE FALLIMENTARE ISTANZA N.04/2025 PER LA NOMINA CTU FALLIMENTO XX PASQUALE (BISCOTTIFICIO), Sentenza del Tribunale di Cosenza del 28/2/1995 n.1582 R.G. N.23/95 VECCHIO RITO CURATORE Avv. Agostino Conforti**, dopo aver esaminato gli atti, chiesto documentazione presso la Pubblica Amministrazione, espletate le necessarie ricerche e dopo aver effettuato in data **7 luglio 2025** attenti e scrupolosi sopralluoghi sugli immobili oggetto di causa, ha redatto la seguente consulenza tecnica al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità.

L' incarico assegnato viene svolto seguendo prima una via amministrativa e burocratica, cercando riferimenti ed atti amministrativi nel fascicolo di causa, nelle direttive del G. D., poi presso la Conservatoria, il Catasto ed il Comune di Cosenza in cui sono ubicati gli immobili pignorati. Successivamente con il sopralluogo viene dato riscontro a quanto riportato nelle documentazioni raccolte ed infine viene effettuata la valutazione del bene pignorato secondo i dettami del Giudice.

Gli immobili oggetto di fallimento sono i seguenti :

- 1) Terreno riportato nel Catasto terreni ubicato in agro di **Cosenza c.da S.Elia, foglio n.00 particella 00, esteso circa 1000 mq,**
- 2) Fabbricato eretto su detto terreno solo in parte accatastato al **foglio 00, particella 00 sub 3 piano terra – sub 4 piano 1 – sub 5 piano 1 e sub 6 piano 2**

Dalle indagini presso gli Uffici Pubblici, dal sopralluogo e dallo studio delle documentazioni è emerso quanto segue.

Catastalmente gli immobili risultano ad oggi essere così classificati ed avere le seguenti proprietà :

1. **Catasto terreni, Comune di Cosenza, foglio 00, particella 00, ENTE URBANO, sup are 07,87** annotazione di immobile: CIRC.32588/00-GEOMETRIA DA VERIFICARE; di stadio: GEOMETRIA DA VERIFICARE
2. **Catasto Fabbricati, Comune di Cosenza, foglio 00, particella 00, sub 3, cat F4, CONTRADA SANT` ELIA Piano T,** intestato a XX Michele nato a COSENZA (CS) il 00/00/0000 proprietario per 1000/1000, con annotazione : di stadio: a08 bonifica class. in definizione
3. **Catasto Fabbricati, Comune di Cosenza, foglio 00, particella 00, sub 4, cat F4, CONTRADA SANT` ELIA Piano 1,** intestato a XX Michele nato a COSENZA (CS) il 00/00/0000 proprietario per 1000/1000, con annotazione : di stadio: a08 bonifica class. in definizione
4. **Catasto Fabbricati, Comune di Cosenza, foglio 00, particella 00, sub 5, cat F4, CONTRADA SANT` ELIA Piano 1,** intestato a XX Michele nato a COSENZA (CS) il 00/00/0000 proprietario per 1000/1000, con annotazione : di stadio: a08 bonifica class. in definizione
5. **Catasto Fabbricati, Comune di Cosenza, foglio 00, particella 00, sub 6, cat F4, CONTRADA SANT` ELIA Piano 2,** intestato a XX Michele nato a COSENZA (CS) il 00/00/0000 proprietario per 1000/1000, con annotazione : di stadio: a08 bonifica class. in definizione

In questa ctu non si considerano, visti i precedenti procedimenti giudiziari all' interno dei quali ricadono i beni da valutare, l' esistenza o meno di ipoteche e/o formalità pregiudizievoli.

Sono allegate le visure catastali storiche degli immobili, (dalle quali sono desumibili anche i passaggi e le provenienze degli stessi), (*all. c*), il foglio di mappa delle particelle interessate, (*all. d*), le planimetrie degli immobili interessati, (*all. e*), disponibili presso l' U.T.E. di Cosenza, alcune ortofoto che individuano gli immobili in oggetto e la zonizzazione con destinazione urbanistica. (*all. f*).

Facendo riferimento agli allegati planimetrici (*all. d - e - f - g*), alla documentazione fotografica (*all. g*) in allegato alla presente, alle ricerche effettuate presso l' Ufficio tecnico del Comune di Cosenza ed a quanto constatato durante i sopralluoghi, gli immobili pignorati presentano le seguenti caratteristiche.

In contrada S. Elia si arriva da Cosenza strada dopo Portapiana percorrendo una strada regolarmente asfaltata e con ampi spazi per i parcheggi laterali.

L'immobile in oggetto consta di un terreno su cui è stato edificato un immobile composto da piano terra, primo piano e secondo piano con copertura.

Il fabbricato originario è stato probabilmente edificato negli anni 50/60 ed è parzialmente adibito ad abitazione al piano primo e ad opificio al piano terra; gode di una corte esclusiva a suo servizio. Dal punto di vista costruttivo si ha un corpo centrale, originariamente solo in muratura e successivamente muratura e acciaio, comprendente l'opificio, le scale e da cui si va al primo piano dove sono stati edificati due appartamenti; un ulteriore appartamento è stato edificato al piano secondo. Le rifiniture sono di uso civile, le condizioni dell'appartamento sito al primo sono mediocri, con segni di infiltrazione dai solai in vari ambienti nonché sporadiche lesioni nella pavimentazione. Gli impianti elettrici/sanitari/idrici appaiono funzionanti ma ovviamente non certificati; non si ravvisano particolari criticità che impediscano l'utilizzo dell'immobile.

In dettaglio si ha :

piano terra : **sub 1** corte comune non censibile - **sub 2** sub comune non censibile (ingresso, scale) - **sub 3** ex panificio con 3 ingressi

primo piano : **sub 4** appartamento - **sub 5** appartamento

secondo piano : **sub 6** appartamento

fgl 00, part. 00, sub 3, Il locale posto al piano terra, già in passato adibito a panificio, ha una superficie di circa 523 mq e una altezza di mt 4,50 per la parte centrale (costruita sulla originaria struttura in muratura semplice) di circa 241 mq realizzata con struttura in acciaio e muratura; ci sono poi altri 155 mq aventi altezza 3,15 mq e struttura mista muratura acciaio e la rimanente parte di mq 127 circa e altezza mt 3,15 e infine mq 27 che vengono a costituire il vano scala realizzato in muratura da cui si va al piano superiore. Parte della copertura è in eternit

fgl 34, part. 451, sub 4, appartamento al primo piano a cui si accede dal vano scala in muratura di circa mq 127, probabilmente diviso per come nella pianta catastale in quanto non è stato possibile visitarlo durante il sopralluogo

fgl 00, part. 00, sub 5, appartamento di circa mq 220 con ingresso indipendente dal cortile a mezzo scala, con una veranda di ingresso chiusa, realizzato sulla struttura del locale panificio, diviso attualmente in 4 stanze oltre cucina, bagno, ripostiglio e corridoio, ha una altezza di mt 3,10

fgl 00, part. 00, sub 6, appartamento di circa mq 174 oltre terrazzo diviso probabilmente per come in pianta catastale (in quanto non è stato possibile visitarlo durante il sopralluogo).

La zona in cui l'immobile è ubicato è ancora in via di completamento e sviluppo, ma è completa sia per quanto concerne l'urbanizzazione primaria che quella secondaria. Infatti è dotata di tutti gli impianti, rete fognante, rete idrica, allaccio al gas metano, rete telefonica e internet, strada di accesso con segnaletica, servizio di raccolta dei rifiuti e quant' altro. Non sono sufficientemente presenti, nel raggio di un centinaio di metri, negozi e servizi, market e luoghi di svago e socializzazione e la distribuzione dei fabbricati è sostanzialmente sviluppata ai margini della strada.

Il fabbricato è regolarmente allacciato alla rete idrica e fognante del comune, alla rete telefonica ed elettrica ed ha tutti gli ambienti privi di elementi insalubri.

I dati contenuti nell'atto di pignoramento e quelli riferiti nella presente ctu non presentano difformità rilevanti e l'immobile è perfettamente individuabile.

Presso gli Uffici del Settore Urbanistica del Comune di Cosenza e attraverso la piattaforma CalabriaSue, esaminando gli atti, lo scrivente CTU ha potuto constatare che Il fabbricato distinto in catasto al foglio di mappa n.00, particella n.00, urbanisticamente ricade in zona agricola soggetta a tutela paesaggistica ai sensi dell'art.136 del Decreto Legislativo n°42 del 22/01/2004 (ex D.L. 490/99). L'area non è interessata da qualsivoglia vincolo, compreso quello referente il Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) approvato con delibera Consiliare Regionale n.115 del 28 12 2001.

Per quanto concerne la conformità della costruzione alle autorizzazioni/concessioni amministrative inizialmente presso gli appositi Uffici del Comune di Cosenza, dopo attente e scupolose ricerche di svariati giorni, non è stata rintracciata alcuna emissione di licenza a costruire relativamente all'edificio in esame, sia rispetto ai suoi dati catastali, sia rispetto alle ditte XX Michele che XX Pasquale che Biscottificio XX che XX Valentino. Il che faceva pensare a un edificio del tutto abusivo a meno che sia stato costruito prima del 1967. Risultano invece gli accatastamenti allegati risalenti al 16/04/1985 per il terreno e al 1987 per i fabbricati.

Succesivamente, in seguito all'esame di un documento giacente nel fascicolo di causa, è emerso in una nota di iscrizione del Notaio MM del 16 febbraio 1990 una ipoteca di primo grado a nome di XX Michele e Chiarina YY sugli immobili sub 5, (realizzato senza alcuna concessione e per il quale è stata inoltrata domanda di condono ai sensi della legge 47/85 in data 30 settembre 1986), e sub 3, (in parte abusivo e per cui è stata richiesta concessione in sanatoria in data 3 luglio 1986 e in parte regolarmente realizzato in seguito a licenza edilizia n. 00 del 12 gennaio 1959), della particella 00 del foglio 00. E' emerso anche che la stessa licenza edilizia n. 00 del 12 gennaio 00 è valsa per il sub 4 e che in data 30 Settembre 00 è stata chiesta sanatoria per l'appartamento al secondo piano. Tale licenza è stata poi rintracciata negli Uffici del Comune, così come pure le richieste di sanatoria.

Quindi in definitiva il fabbricato è stato costruito in parte prima del 1967, in parte con regolare licenza e in parte in seguito in maniera abusiva ma con successiva richiesta di sanatoria/condono.

Di conseguenza risulta commercializzabile, seppure con tutte le limitazioni e detrazioni di cui si dirà in seguito.

Si tratta di tre appartamenti ben distinti l'uno dall'altro e di un capannone ad uso opificio industriale vendibili sia come tali in 2/3/4 distinti lotti sia l'uno insieme all'altro in un unico lotto

Alla data del sopralluogo gli immobili risultavano accessibili al piano terra e al primo piano. L'appartamento del primo piano era in uso al Sig. XX Valentino.

Per determinare il valore venale dell'immobile all'attualità, si fa riferimento al **criterio del più probabile valore di mercato**, che *"appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta ed un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato"*. La stima viene definita con il **procedimento di stima sintetico**, facendo riferimento per le quotazioni immobiliari ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di unità immobiliari dello stesso tipo ed effettuate contattando privati, studi tecnici, uffici comunali, studi notarili e agenzie immobiliari.

Il prezzo base di stima ($P_{\text{base di stima}}$) scaturisce moltiplicando la superficie lorda degli immobili per il valore dell'unità di misura; altrettanto per le aree esterne alle quali si ritiene opportuno applicare l'abbattimento percentuale del 30 %. Il prezzo di vendita (P_{vendita}) è il prezzo base di stima decurtato del 15% (diminuito in ragione della circostanza che nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo), cioè

$$P_{\text{vendita}} = (P_{\text{base di stima}} - P_{\text{base di stima}} * 0,15).$$

Seppure nel rallentamento attuale dovuto alla crisi economica imperante in tutti i settori il mercato immobiliare a Cosenza continua a dare segnali, anche se non più in costante crescita come era sino ad alcuni anni fa. In particolare nella zona periferica e semirurale di Donnici si ha la stessa tendenza con transazioni numericamente costanti e recuperi di vecchi manufatti a scopo residenziale e/o commerciale.

L'Agenzia delle Entrate tramite i valori forniti attraverso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) per la zona di in esame dà il seguente range di riferimento : *immobili residenziali a destinazione abitazioni civili con destinazione residenziale in buono stato di conservazione (tipologia dell'immobile in esame) e nella microzona catastale in oggetto relativamente al secondo semestre 2024 valore relativo (490,00– 730,00 €/mq) di superficie lorda*. Per capannoni industriali a uso produttivo viene dato il range € 280/430 della superficie lorda.

Complessivamente quindi, valutando tutto, tenendo conto dello stato di conservazione dell'immobile oggetto di pignoramento, tenendo presente la zona in cui sorge, tenendo presente quanto raccolto presso agenzie immobiliari, studi notarili e tecnici del settore immobiliare, si possono prendere per buono il seguente valore :

- € 700,00/mq per tutti e tre gli immobili a destinazione residenziale
- € 430,00/mq per l'immobile a destinazione produttiva

Sulla base di questi prezzi unitari e di quant' altro sin qui esposto, si ha :

	<i>immobile</i>	<i>mq</i>	<i>€/mq</i>	<i>valore (€)</i>	<i>integrazioni (€)</i>	<i>valore (€)</i>
Lotto1	<u>fgl 00, part. 00, sub 3</u>	523	430,00	224.890,00	0,00	224.890,00
Lotto2	<u>fgl 00, part. 00, sub 4</u>	220	700,00	154.000,00	0,00	154.000,00
Lotto3	<u>fgl 0, part. 00, sub 5</u>	127	700,00	88.900,00	0,00	88.900,00
Lotto4	<u>fgl 00, part. 00, sub 6</u>	195	700,00	136.500,00	0,00	136.500,00

Questi valori vanno però decurtati di tutte le spese necessarie per rendere formalmente ineccepibile la commercializzazione degli immobili in questione, e cioè : valore relativo al ripristino di stati di accettabilità, valore per completare il condono, valore per il danno ambientale, spesa per eventuale rimozione eternit, impiantistica, agibilità e revisione catastale.

L' impiantistica è presente ma ovviamente presenta criticità dovute a vetustà e obsolescenza oltre a non essere certificata. Si suppone forfettariamente una spesa di € 650,00 per le spese di ripristino delle condizioni minime e per la certificazione degli impianti di luce, gas, e prestazione energetica per ciascuno degli appartamenti, e di € 1.300,00 per l' opificio.

Sempre a forfait si presuppone una spesa di € 450,00 per l' agibilità di ciascuno degli stessi appartamenti.

Identicamente si presuppone una spesa di € 500,00 per la revisione catastale di ognuno degli immobili.

Per un minimo di ripristino di opere edili di piccola manutenzione si presuppone una spesa di € 1.000,00 per ciascun appartamento e di € 1.750,00 per l' opificio.

Ci sta poi il problema della copertura in eternit presente sull' opificio. Qualora l' ArpaCal la riconosca da rimuovere, da una indagine di larga massima estesa ad alcune ditte della Provincia di Cosenza, si presume una spesa di € 19.000,00; la rimozione della copertura in eternit comporta ovviamente la sua sostituzione con altro materiale a discrezione, e quindi non valutabile in questa sede.

Queste cifre vengono portate in detrazione sul valore degli immobiliare con l' impegno per l' acquirente ad effettuarle contestualmente all' acquisto.

In definitiva si hanno i quanto segue :

	<i>immobile</i>	<i>mq</i>	<i>€/mq</i>	<i>valore (€)</i>	<i>integrazioni (€)</i>	<i>valore (€)</i>
Lotto1	<u>fgl 00, part. 00, sub 3</u>	523	430,00	224.890,00		
	Rimozione eternit				-19.000,00	
	Revisione impianti				-1.300,00	
	Revisione catastale				-500,00	
	Manutenzione				-1.750,00	
	TOTALE				-22.550,00	202.340,00

Lotto2	<u>fgl 00, part. 00, sub 4</u>	220	700,00	154.000, 00		
	Revisione impianti				-650,00	
	Revisione catastale				-500,00	
	Manutenzione				-1.000,00	
	Agibilità				-450,00	
	TOTALE				-2.600,00	151.400.00
Lotto3	<u>fgl 00, part. 00, sub 5</u>	127	700,00	88.900, 00		
	Revisione impianti				-650,00	
	Revisione catastale				-500,00	
	Manutenzione				-1.000,00	
	Agibilità				-450,00	
	TOTALE				-2.600,00	86.300.00
Lotto4	<u>fgl 00, part. 00, sub 6</u>	195	700,00	136.500,00		
	Revisione impianti				-650,00	
	Revisione catastale				-500,00	
	Manutenzione				-1.000,00	
	Agibilità				-450,00	
	TOTALE				-2.600,00	133.900.00

Tutto questo deve ulteriormente tener conto, ed eventualmente in detrazione di valore, dell'ottenimento dei permessi relativi a richieste di sanatorie e condoni di cui si è già scritto e inoltre del "danno ambientale" in quanto la zona in cui ricadono gli immobili è soggetta alla L. 42/2003..

Dalle informazioni assunte presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Cosenza e presso gli uffici della Regione Calabria, dallo studio delle normative di settore, dall'esame delle domande presentate, in linea di massima (in quanto non tutte le documentazioni sono ad oggi riscontrabili e in ogni caso il calcolo effettivo spetta al Comune e alla Regione Calabria una volta presentata la domanda) si ha quanto segue.

immobile	Stima (€)	Condono (€)	Danno Ambientale €	Valore Totale (€)
<u>fgl 00, part. 00, sub 3</u>	202.340,00	16.946,46	4.236,42	181.157,12
<u>fgl 00, part. 00, sub 4</u>	151.400,00	10.345,04	2.482,80	138.572,16
<u>fgl 00, part. 00, sub 5</u>	86.300,00	17.920,54	4.300,92	64.078,54
<u>fgl 00, part. 00, sub 6</u>	133.900,00	13.842,24	3.598,98	116.478,78

lotto unico intero immobile	573.940,00	59.054,28	14.619,12	500.266,60
-----------------------------	------------	-----------	-----------	------------

I beni oggetto di pignoramento possono essere venduti in 4 distinti lotti oppure separatamente in un lotto unico. Da tener presente che le pratiche relative al condono edilizio e al danno ambientale, pur essendo distinte per

ogni singol immobile, vanno portate avanti unitariamente.

Infine il prezzo di vendita (P_{vendita}) è il prezzo base di stima decurtato del 15% (diminuito in ragione della circostanza che nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo), cioè $P_{\text{vendita}} = (P_{\text{base di stima}} - P_{\text{base di stima}} * 0,15)$, per cui si ha quanto segue :

	<i>immobile</i>	<i>stima (€)</i>	<i>% riduzione</i>	<i>prezzo vendita (€)</i>
lotto 1	<u>fgl 00, part. 00, sub 3</u>	181.157,12	15	153.983,55
lotto 2	<u>fgl 00, part. 00, sub 4</u>	138.572,16	15	117.786,34
lotto 3	<u>fgl 00, part. 00, sub 5</u>	64.078,54	15	54.466,76
Lotto4	<u>fgl 00, part. 00, sub 6</u>	116.478,78	15	98.989,96
				425.226,61

2.14 – Foglio riassuntivo.

Lotto 1

LOTTO 1

PIENA PROPRIETA' DI UNITA' IMMOBILIARE IN COSENZA

CONTRADA SANT` ELIA Piano T

PREZZO BASE DI VENDITA € 153.983,55

così identificato :

Catasto Fabbricati, Comune di Cosenza, foglio 00, particella 00, sub 3, cat F4, CONTRADA SANT` ELIA Piano T, intestato a XX Michele nato a COSENZA (CS) il 00/00/00 proprietario per 1000/1000, con annotazione : di stadio: a08 bonifica class. in definizione

Pervenuto in seguito a licenza edilizia n. 00 del 00 gennaio 00.

Risulta in mediocre stato ed attualmente libero. Sono state depositate tutte le certificazioni necessarie. Necessita di intervento di regolarizzazione condono e danno ambientale oltre che certificazioni impianti e piccola manutenzione; necessita inoltre di eventuale rimozione copertura in eternit.

Lotto 2

LOTTO 2

PIENA PROPRIETA' DI UNITA' IMMOBILIARE IN COSENZA

CONTRADA SANT` ELIA Piano 1

PREZZO BASE DI VENDITA € 117.786,34

così identificato :

Catasto Fabbricati, Comune di Cosenza, foglio 00, particella 00, sub 4, cat F4, CONTRADA SANT` ELIA Piano 1, intestato a XX Michele nato a COSENZA (CS) il 00/00/00 proprietario per 1000/1000, con annotazione : di stadio: a08 bonifica class. in definizione

Pervenuto in seguito a licenza edilizia n. 00 del 00 gennaio 00.

Risulta in mediocre stato ed attualmente libero. Sono state depositate tutte le certificazioni necessarie. Necessita di intervento di regolarizzazione condono e danno ambientale oltre che certificazioni impianti e piccola manutenzione.

Lotto 3

LOTTO 3

PIENA PROPRIETA' DI UNITA' IMMOBILIARE IN COSENZA

CONTRADA SANT` ELIA Piano 1

PREZZO BASE DI VENDITA € 54.466,76

così identificato :

Catasto Fabbricati, Comune di Cosenza, foglio 00, particella 00, sub 5, cat F4, CONTRADA SANT` ELIA Piano 1, intestato a XX Michele nato a COSENZA (CS) il 00/00/00 proprietario per 1000/1000, con annotazione : di stadio: a08 bonifica class. in definizione

Pervenuto in seguito a licenza edilizia n. 00 del 00 gennaio 00.

Risulta in mediocre stato ed attualmente libero. Sono state depositate tutte le certificazioni necessarie. Necessita di intervento di regolarizzazione condono e danno ambientale oltre che certificazioni impianti e piccola manutenzione.

Lotto 4

LOTTO 4

PIENA PROPRIETA' DI UNITA' IMMOBILIARE IN COSENZA

CONTRADA SANT` ELIA Piano 2

PREZZO BASE DI VENDITA € 98.989,96

così identificato :

Catasto Fabbricati, Comune di Cosenza, foglio 00, particella 00, sub 6, cat F4, CONTRADA SANT` ELIA Piano 2, intestato a XX Michele nato a COSENZA (CS) il 00/00/00 proprietario per 1000/1000, con annotazione : di stadio: a08 bonifica class. in definizione

Pervenuto in seguito a licenza edilizia n. 00 del 00 gennaio 00.

Risulta in mediocre stato ed attualmente libero. Sono state depositate tutte le certificazioni necessarie. Necessita di intervento di regolarizzazione condono e danno ambientale oltre che certificazioni impianti e piccola manutenzione.

In alternativa si ha la vendita in blocco unico

Lotto 5

LOTTO UNICO

PIENA PROPRIETA' DI UNITA' IMMOBILIARI IN COSENZA

CONTRADA SANT' ELIA Piano T - 1 - 2

PREZZO BASE DI VENDITA € 425.226,61

così identificato :

- 1 **Catasto terreni, Comune di Cosenza, foglio 00, particella 00, ENTE URBANO, sup are 07,87** annotazione di immobile: CIRC.32588/00-GEOMETRIA DA VERIFICARE; di stadio: GEOMETRIA DA VERIFICARE
- 2 **Catasto Fabbricati, Comune di Cosenza, foglio 00, particella 00, sub 3, cat F4, CONTRADA SANT' ELIA Piano T**, intestato a XX Michele nato a COSENZA (CS) il 00/00/00 proprietario per 1000/1000, con annotazione : di stadio: a08 bonifica class. in definizione
- 3 **Catasto Fabbricati, Comune di Cosenza, foglio 00, particella 00, sub 4, cat F4, CONTRADA SANT' ELIA Piano 1**, intestato a XX Michele nato a COSENZA (CS) il 00/00/00 proprietario per 1000/1000, con annotazione : di stadio: a08 bonifica class. in definizione
- 4 **Catasto Fabbricati, Comune di Cosenza, foglio 00, particella 00, sub 5, cat F4, CONTRADA SANT' ELIA Piano 1**, intestato a XX Michele nato a COSENZA (CS) il 00/00/00 proprietario per 1000/1000, con annotazione : di stadio: a08 bonifica class. in definizione
- 5 **Catasto Fabbricati, Comune di Cosenza, foglio 00, particella 00, sub 6, cat F4, CONTRADA SANT' ELIA Piano 2**, intestato a XX Michele nato a COSENZA (CS) il 00/00/00 proprietario per 1000/1000, con annotazione : di stadio: a08 bonifica class. in definizione

Pervenuto in seguito a licenza edilizia n. 92 del 12 gennaio 1959 e successive richieste sanatoria.

Risulta in mediocre stato ed attualmente libero. Sono state depositate tutte le certificazioni necessarie. Necessita di intervento di regolarizzazione condono e danno ambientale oltre che certificazioni impianti e piccola manutenzione; necessita inoltre di eventuale rimozione copertura in eternit.

Allegati alla relazione :

- a) **Certificazione notarile**
- b) **Formalità pro e contro**
- c) **Visure catastali storiche**
- d) **Mappale, Planimetria zona, Aereofotogrammetria**
- e) **Planimetria catastale**
- f) **Certificato Destinazione Urbanistica**
- g) **Dichiarazione Amministratore Condominio**
- h) **Documentazione fotografica**
- i) **Verballi di sopralluogo**

Avendo fedelmente adempiuto al compito affidatogli al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità.

Il C.T.U.



Ord. Provinc. Ingegneri - Cosenza
N. 1360
Ing. FRANCESCO SALATINO

Cosenza, 20 novembre 2025

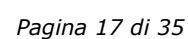
Francesco
Salatino
12.12.2025
16:24:31
GMT+01:00

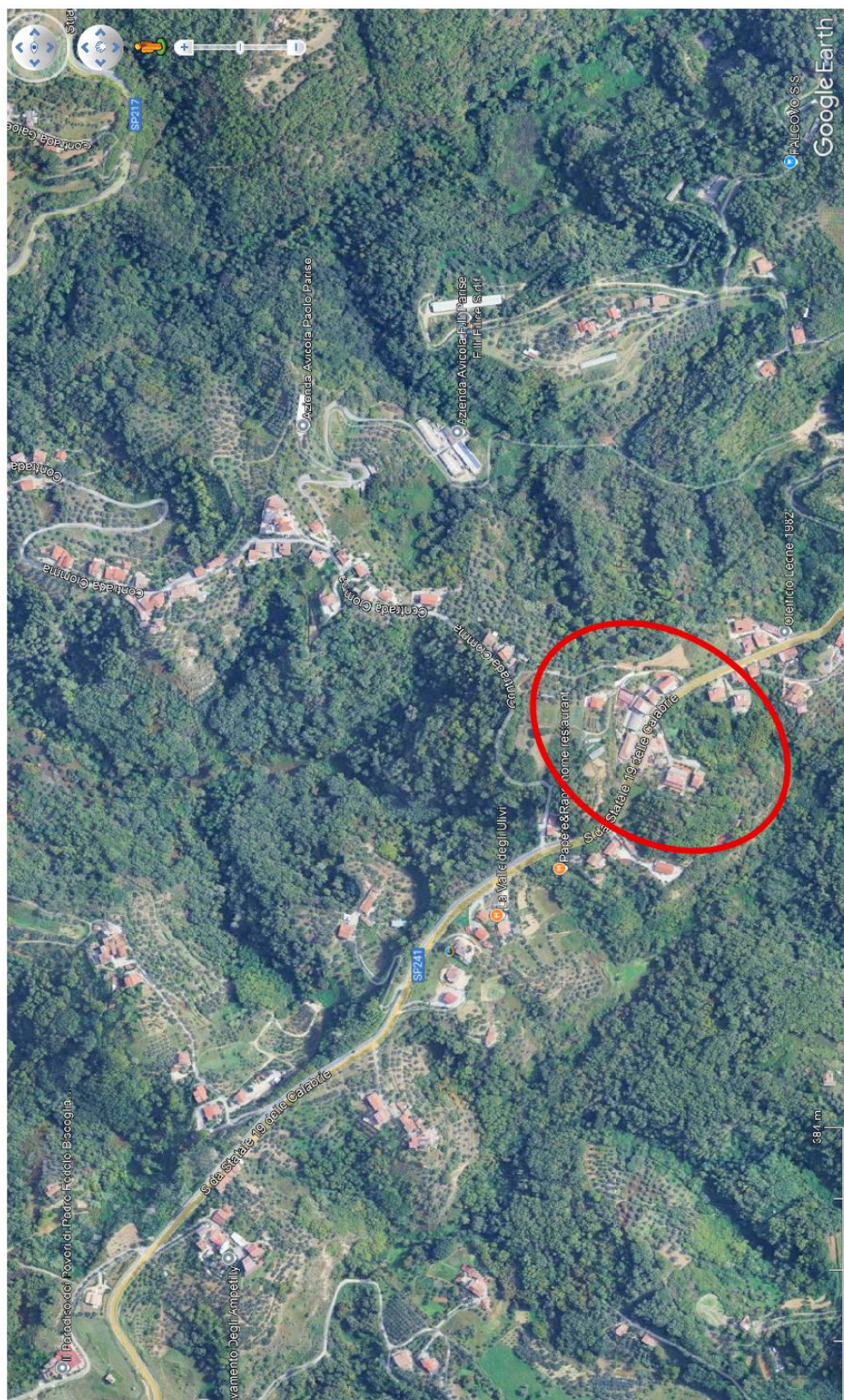


Allegati

a) Visure catastali storiche

b) Mappale, Planimetria zona, Aereofotogrammetria

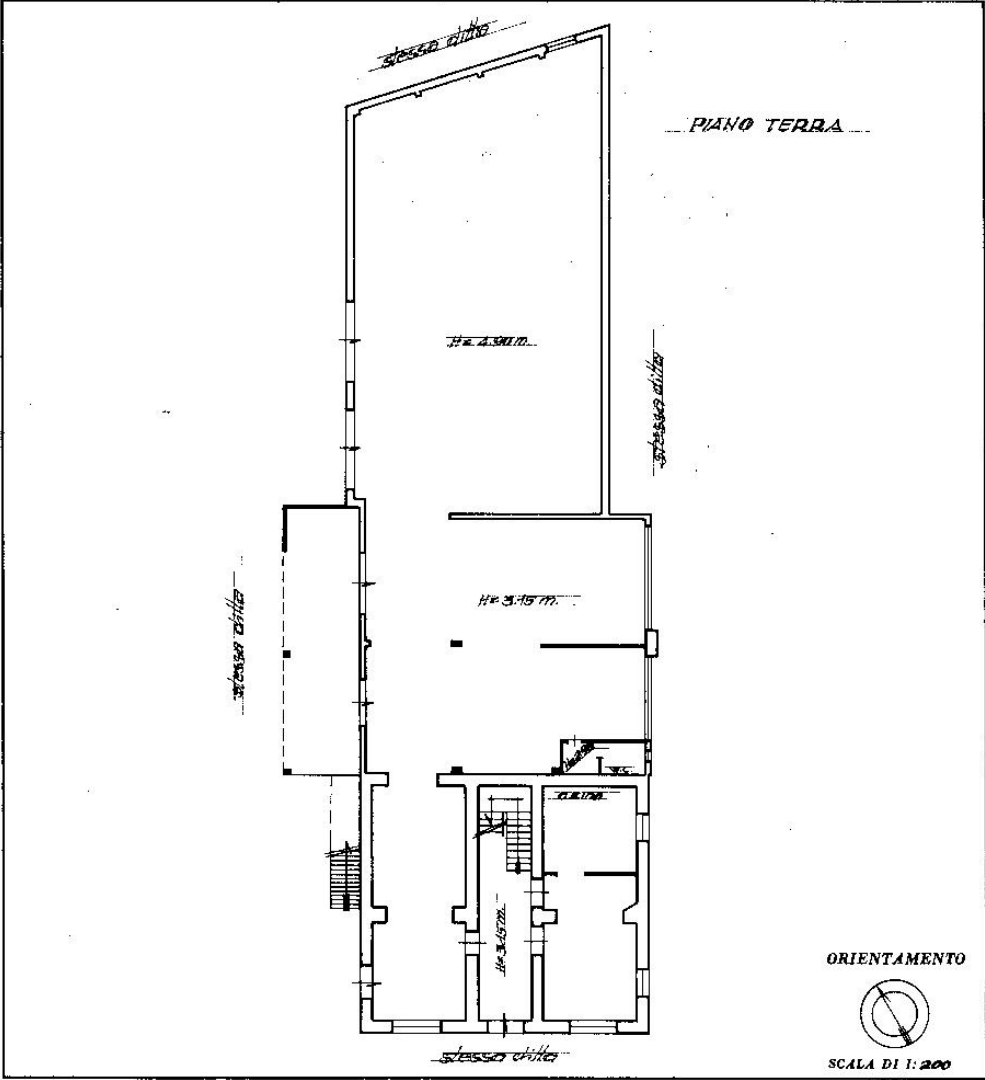






c) Planimetrie catastali

Data presentazione: 10/02/1987 - Data: 17/06/2025 - n. T24488 - Richiedente: SLTGRG87E09D086K

MODULARIO F. 10.1002 - 487				MINISTERO DELLE FINANZE		Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)	
				DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI		Lire 150	
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO (R. DECRETO-LEGGI 15 APRILE 1989, N. 80)							
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di <u>COSENZA</u> <u>VIA S. DA S. ELIA - DONNIGI INFERIORE</u>							
Ditta <u>FRANCESCO NICHELE MATA S. DONNIGI INFERIORE</u> al <u>1</u> <u>1988</u>							
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di <u>COSENZA</u>							
							
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO				Compilata dall'INGEGNERE (Titolo, nome e cognome del tecnico) <u>GIANCARLO BARTUCCI</u> Iscritto all'Albo degli INGEGNERI della Provincia di <u>COSENZA</u> DATA <u>10/02/1987</u> Firma: 			
DATA PROT. N°		<u>FOGLIO</u> <u>1</u> <u>PARTIC. 1</u> <u>SUB. 3</u>					

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 10/02/1987 - Data: 17/06/2025 - n. T24488 - Richiedente: SLTGRG87E09D086K

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/06/2025 - Comune di COSENZA(D086) - < Foglio ☐ - Particella ☐ - Subalterno 3 >
Contrada SANT' ELIA Piano T

Data presentazione: 10/02/1987 - Data: 30/06/2025 - n. T58797 - Richiedente: SLTGRG87E09D086K

MODULARIO F. 702 (rev. 487)		MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO (R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1948, N. 859)		Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)	
				Lire 100	
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di <u>COSENZA</u> Via <u>C.DA S. ELIA - DONNICI INFER.</u>					
Ditta <u>MICHELE MOTO & DONNICI INFERIORE (S)</u> al <u>1/5/11</u>					
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di <u>COSENZA</u>					
<u>APPARTAMENTO PIANO PRIMO</u> <u>GIÀ DENUNCIATA CON SCHEDA L. N° 054-1039/1964</u> <u>stesso alt.</u> stesso alt. stesso alt. <u>stesso alt.</u> ORIENTAMENTO  SCALA DI 1:200					
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO				Compilata dall' <u>INGEGNERE</u> (Titolo, nome e cognome del tecnico) <u>GIANCARLO BARTUCCI</u> Iscritto all'Albo degli <u>INGEGNERI</u> della Provincia di <u>COSENZA</u> DATA <u>10/02/1987</u> Firma: 	
DATA PROT. N°		<u>Foglio</u> ☐ <u>Partic.</u> ☐ <u>Sub. A</u> ☐			

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 10/02/1987 - Data: 30/06/2025 - n. T58797 - Richiedente: SLTGRG87E09D086K

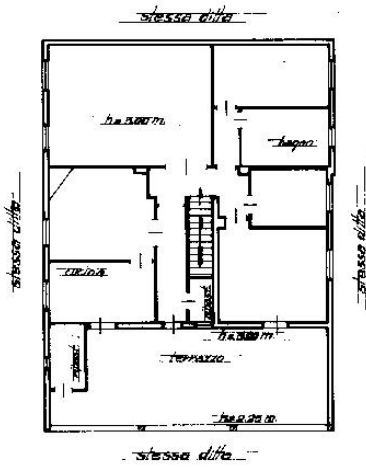
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/06/2025 - Comune di COSENZA(D086) - < Foglio ☐ - Particella ☐ - Subalterno 4 >
CONTRADA SANT' ELIA Piano 1

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/06/2025 - Comune di COSENZA(D086) - < Foglio

Pagina 23 di 35

Data presentazione: 10/02/1987 - Data: 30/06/2025 - n. T58799 - Richiedente: SLTGRG87E09D086K

MODULARIO P. 100 - rend. 497				MINISTERO DELLE FINANZE		Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)	
		DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI				Lire 100	
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO (B. DECRETO-LEGGI 13 APRILE 1948, N. 662)							
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di <u>COSENZA</u> Via <u>C.DA S. ELIA - DONNICI INFER.</u>							
Ditta <u>NATO A. DONNICI & C.</u>							
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di <u>COSENZA</u>							
<u>APPARTAMENTO - PIANO SECONDO</u>							
							
ORIENTAMENTO  SCALA DI 1:200							
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO				Compilata dall'INGEGNERE (Titolo, nome e cognome del tecnico) <u>GIANCARLO BARTUCCI</u> Iscritto all'Albo degli <u>INGEGNERI</u> della Provincia di <u>COSENZA</u> DATA <u>10/02/1987</u> Firma: 			
DATA PROT. N°		<u>FOGLIO</u> <u>218.6</u>					

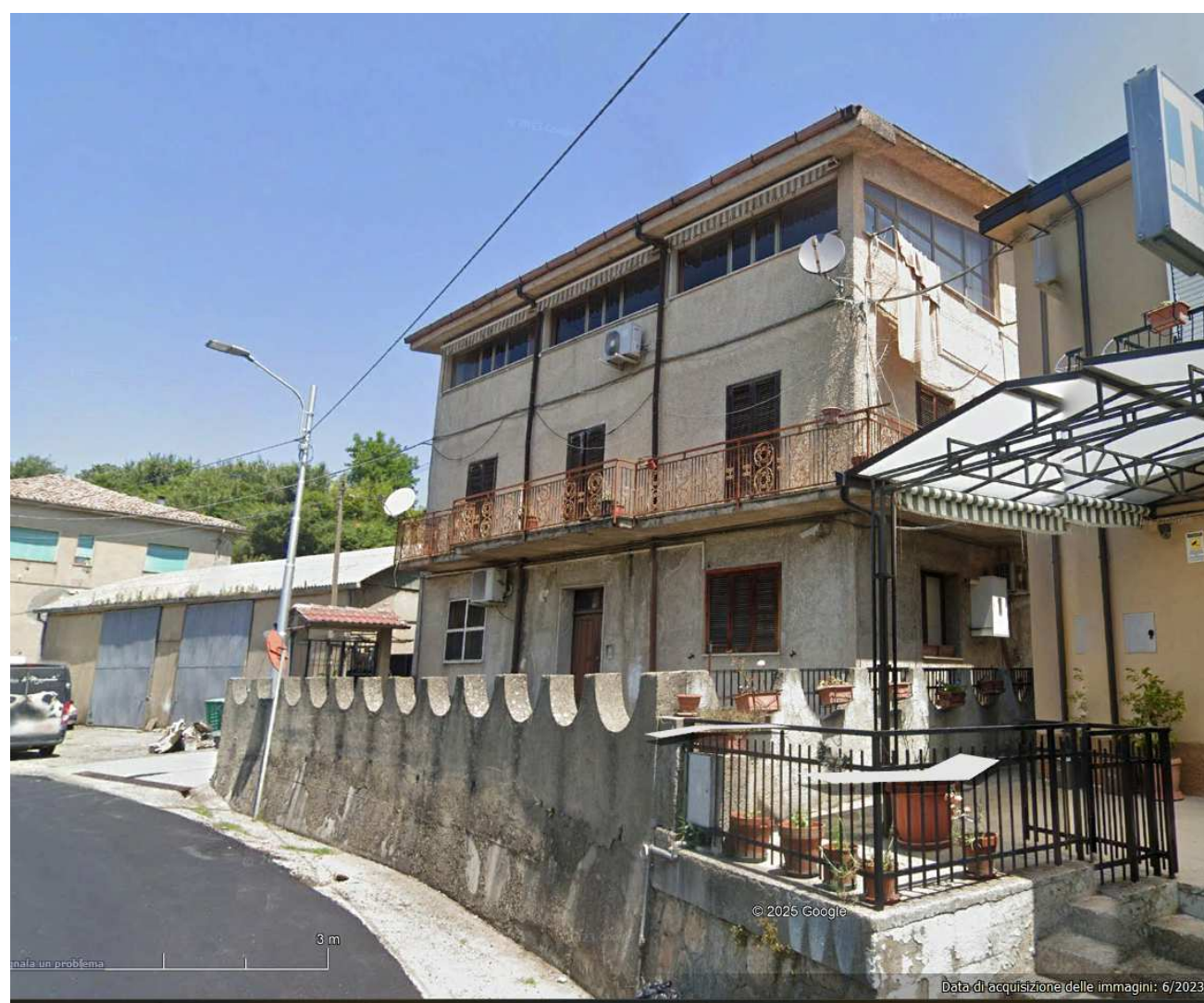
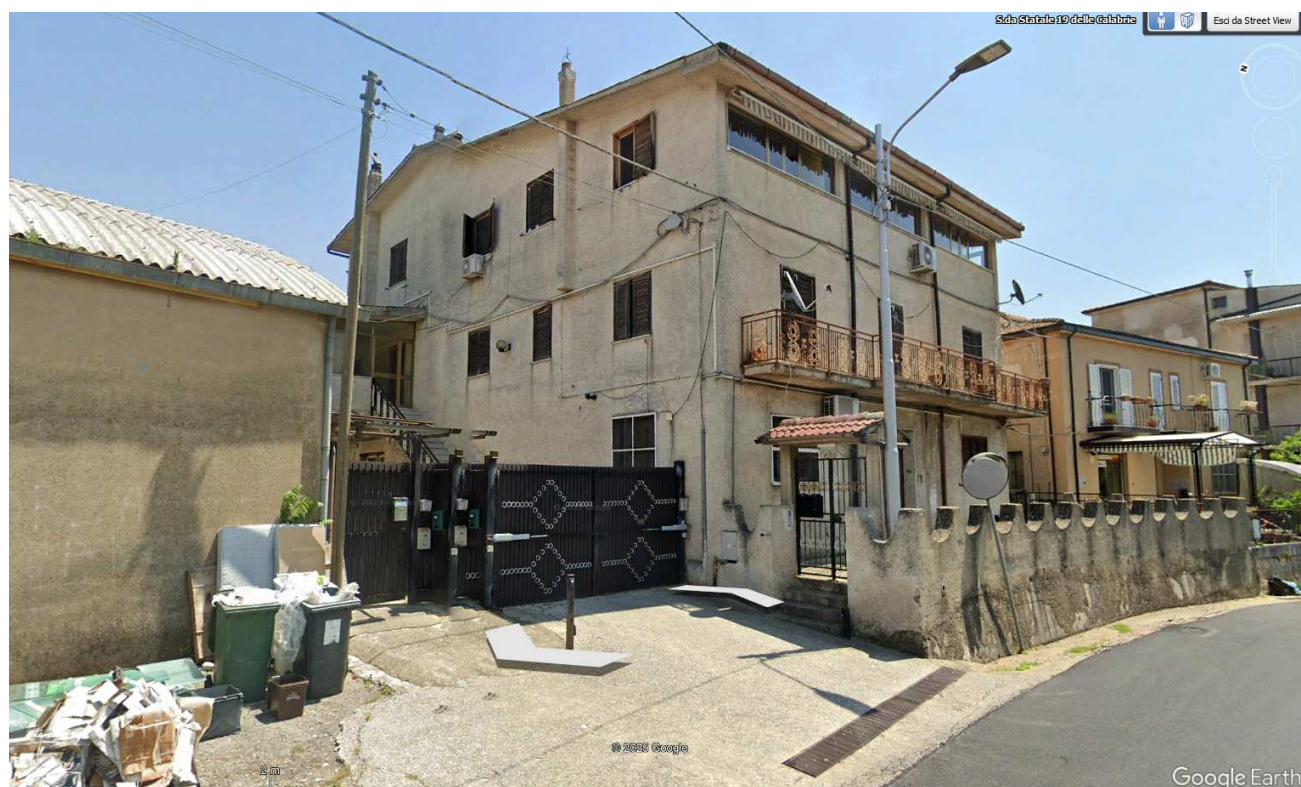
Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 10/02/1987 - Data: 30/06/2025 - n. T58799 - Richiedente: SLTGRG87E09D086K

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/06/2025 - Comune di COSENZA(D086) - < Foglio 01 - Subalterno 6 >
CONTRADA SANT' ELIA Piano 2

d) Documentazione fotografica



















e) Verbale di sopralluogo