



TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

SEZIONE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

OGGETTO: ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE POST L.80 N. RUOLO G.E. 273/2011

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: GOGGIAMANI FRANCESCA

TRIBUNALE DI COSENZA  
CANCELLERIA ES. 2011

Depositato in C. 2011  
Oggi 4 OTT. 2011

Il Cancelliere  
Francesca Goggiamani

-RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO-

CREDITORE

DEBITORE

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO Architetto, Dott. Rossana Giuliani

Via Nicola Parisio 7 - 87100 Cosenza

Cell. 3384118685 - E-mail: [giuliani.rossana@libero.it](mailto:giuliani.rossana@libero.it)

Ordine degli Architetti di Cosenza N°528

Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio e dei Periti del Tribunale di Cosenza N°2096



## 1. Premessa

Con ordinanza in data 28/02/2013 il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Francesca Goggiamani nominava stimatore la sottoscritta Arch. Rossana Giuliani, con studio in Via Nicola Parisio, 7 - 87100 - Cosenza, regolarmente iscritta all'Aldo degli Architetti della provincia di Cosenza al n° 528, e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio e dei Periti del Tribunale di Cosenza al n° 2096, invitandola a comparire all'Udienza del 07/05/2013 alle ore 13:00, per il conferimento dell'incarico. Alla data e ora stabilita, la sottoscritta, presentandosi puntualmente avanti all'III.mo Sig. Giudice, accettava l'incarico di C.T.U. nella procedura in epigrafe, prestando nel contempo il giuramento secondo la formula di rito, impegnandosi a rispondere ai quesiti di seguito elencati.

Il Giudice dell'Esecuzione fissa udienza per l'audizione delle parti per la vendita per il giorno 05/11/2013 alle ore 9:00.

### -QUESITI DEL GIUDICE-

#### • Elenco quesiti

1. Verifici, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. pro. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relativo all'immobile pignorato effettuato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato - "in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto" - e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.e. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;
2. predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale);
3. acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta individuazione 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;

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 riferimenti 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. proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; 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;
9. dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
10. dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo

2. depositi, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 cod. proc. civ., il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati e del predetto foglio riassuntivo, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom (contenente relazione scritta, foglio "riassuntivo" in forma Microsoft word, oltre tutti gli allegati, nonché relazione destinata alla pubblicazione su internet con oscuramento dei nominativi dei soggetti a qualsiasi titolo coinvolti nelle operazioni di stima);
3. invii nello stesso termine, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
4. entro 5 giorni prima dell'udienza depositi nota di chiarimento in caso di osservazioni delle parti all'elaborato o nota in cui dia conto che nessuna osservazione gli è pervenuta;
5. nel caso in cui pervengano osservazioni intervenga all'udienza fissata ex art. 569 cod. proc. civ. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
6. alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese) (tali allegati dovranno risultare anche nella copia "informatica");
7. alleghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita (tali allegati dovranno risultare anche nella copia "informatica");
8. segnali tempestivamente al giudice dell'esecuzione (o al custode diverso dal debitore se già nominato) ogni ostacolo all'accesso.

l'esperto:

## AUTORIZZA

al ritiro di copia degli atti del fascicolo d'ufficio;  
 all'uso di mezzo proprio con esonero della P.A. da ogni responsabilità;  
 ad accedere a pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia, con anticipazione delle spese, di atti e documenti ivi depositati. Ove necessario l'esperto farà presente agli uffici pubblici che non sono a lui opponibili le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza agendo lo stesso per motivi di giustizia e su ordine del Giudice;  
 a richiedere al comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato;  
 ad avvalersi della forza pubblica e, ove necessario di un fabbro, in ipotesi di comportamento ostruzionistico della parte esecutata

(ivi compresa l'assenza del debitore al sopralluogo), onde poter procedere all'accesso agli immobili pignorati ed alle relative operazioni di rilevazione ed accertamento;

## ASSEGNA

All'esperto un acconto di 500,00€ che pone provvisoriamente a carico (quale spesa rimborsabile ex art.2770 c.c.);

Il giudice comunica all'esperto che il sopralluogo dell'immobile è indispensabile e che l'omissione di tale adempimento renderà inutilizzabile la relazione e sarà valutata dal Tribunale ai fini dell'affidamento di ulteriori incarichi. La mancata risposta ad uno solo dei quesiti, senza giustificato motivo, non consentirà la liquidazione, poiché si riterrà non espletato l'incarico con conseguente invio formale al completamento o con revoca dell'incarico.

Il ctu presenterà la richiesta di liquidazione dell'onorario secondo il modello excel pubblicato sul sito tribunale di Cosenza ([www.tribunaledicosenza.it](http://www.tribunaledicosenza.it)) nel box dedicato alle procedure esecutive-moduli per i professionisti (file denominato "istanza liquidazione ctu estimo- Goggiamani").

Il deposito della relazione tecnica di stima viene fissato nel termine di 45 giorni (21/09/2013) prima dell'udienza fissata per il giorno 5/11/2013.

Nel corso della stesura della seguente relazione è stata chiesta una proroga di 30 giorni dalla precedente scadenza; accordata la quale, la data di consegna è fissata per il 21/10/2013.

## 2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

- Le operazioni di verifica ed accertamento necessarie all'identificazione dell'immobile pignorato sono iniziate il giorno 13/05/2013 presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Cosenza per visionare i dati catastali. Nell'indagine suddetta sono stati reperiti i seguenti documenti:

Visura catastale storica e attuale per immobile e per soggetto, mappa censuaria e planimetria dove si identifica la particella in questione.

La documentazione suddetta viene fornita nell'Allegato 1.

- Il giorno 17/05/2013 mi sono recata presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Cosenza alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, per reperire la documentazione riguardante la situazione delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato (Allegato 2).

- Giorno 20/05/2013 ho spedito le raccomandate con ricevute di ritorno alle parti per informarle del sopralluogo da me fissato per il giorno 31/05/2013 ore 10:00 (Allegato 3).

- Giorno 24/05/2013 mi sono recata presso il Comune di Montalto Uffugo per accertare, tramite certificato, la residenza e lo stato di famiglia dei debitori [REDACTED] (Allegato 4).

- Giorno 28/05/2013 ho proseguito le indagini e mi sono recata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fagnano Castello (CS) per richiedere la documentazione necessaria al fine di verificare la regolarità della normativa urbanistico-edilizia dell'immobile di causa. Tale documentazione mi è stata consegnata in occasione di una mia visita successiva presso il suddetto Comune in data 31/05/2013 (Allegato 5).

Nel medesimo giorno 28/05/2013 ho reperito l'atto di compravendita dell'immobile in causa presso il Notaio Cristofaro Claudio a San Marco Argentano (Allegato 6).

- Giorno 31/05/2013 ho svolto il sopralluogo redigendo apposito verbale. (Allegato 7)

Durante il sopralluogo ho eseguito il rilievo sia fotografico che di misurazione (Allegati 8-9).

- Giorno 19/09/2013 mi sono recata presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Cosenza per richiedere l'aggiornamento del mappale sulle particelle di terreno n°189 e n°190 e l'esatto inserimento delle stesse per come risultava nel frazionamento allegato nell'atto di compravendita. (Allegato 10)

- Giorno 26/09/2013 mi sono nuovamente recata presso il Comune di Fagnano Castello per ritirare altri documenti ad integrazione del condono edilizio, che avevo preventivamente richiesto tramite mia lettera del 19/08/2013. (Allegato 11)

### 3. Operazioni Peritali

Al fine di svolgere le funzioni di cui sono stata incaricata dal Giudice, previo avviso a tutte le parti interessate (tramite invio di raccomandata A.R. ) del 20/05/2013, mi sono recata il 31/05/2013 alle ore 10:00 a Fagnano Castello (CS) nell'immobile pignorato meglio identificato in catasto urbano al foglio

L'indirizzo attuale è dunque: VIA FRATELLI ROSSELLI piano 3

Il precedente indirizzo era :VIA PASTELLARA piano 3.

L'immobile risulta pignorato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con le modificazioni eseguite e da eseguire, con tutti gli annessi, accessori, pertinenze ed accessioni, i diritti proporzionali di condominio e quanto altro inerente all'immobile stesso.

Tale immobile risulta nella visura storica catastale di proprietà della

[redacted] la quale vende la suddetta proprietà al

[redacted] in regime di comunione dei beni a

[redacted] con atto pubblico (datato 27/2/1991) del Notaio Espedito Claudio Cristofaro di San Marco Argentano, v. Allegato 6.

Nell'atto di compravendita è allegata una Procura Speciale con data 18/02/1991 nella quale il

[redacted] nomina, per il suddetto acquisto, suo procuratore speciale il Sig. [redacted] comparente,

affinchè lo stesso, in nome, vece e conto del mandante acquisti la proprietà in regime di comunione dei beni con [redacted] e nella nota scritta a penna viene indicato l'acquisto del piano terzo sottotetto, con quote di un mezzo e un terzo su annesso terreno.

Nell'atto si menziona l'acquisto di un "appartamento al piano terzo-sottotetto, avente un'altezza media di metri uno e centimetri sessanta, facente parte del fabbricato sito in Fagnano Castello alla via Pastillara, composto da cinque vani ed accessori, con i seguenti dati: foglio n.12, particella n.112 sub7 via Pastellara piano3". Viene venduto inoltre allo stesso "un mezzo indiviso del terreno edificabile

saturo, sito in Fagnano Castello alla località Pastillara, esteso ha 00.00.30 confinante con restante proprietà della venditrice, proprietà Anas e proprietà [redacted] Riportato nel N.C.T. del Comune di Fagnano alla partita n.2366 foglio n.12, particella definitiva n.189 bosco ceduo I ha.

Viene venduto inoltre allo stesso "i diritti di proprietà pari ad un terzo indiviso dell'intero su altra parte del predetto terreno edificabile saturo, sito in Fagnano Castello alla località Pastillara, esteso ha 00.00.07, confinante con restante proprietà venditrice, terreno di cui sopra e scala di accesso esterna sopra detta. Riportato nel N.C.T. del Comune di Fagnano Castello alla partita n.2366 foglio n.12 particella n.190."

Dalle ispezioni ipotecarie, eseguite dalla sottoscritta in data 17/05/2013, presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Cosenza, Servizio di Pubblicità Immobiliare, vista la situazione degli atti informatizzati e viste le iscrizioni e trascrizioni nel ventennio, i dati risultano coerenti ai riferimenti che sono riportati nell'atto di pignoramento.

**Quesito n°2**

pre disponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli...

**Risposta:**

• Elenco sintetico delle formalità in ordine cronologico in cui è presente l'immobile richiesto

- 1 TRASCRIZIONE del 08/03/1991- Registro Particolare 5930 Registro Generale 6713  
Pubblico ufficiale CRISTOFARO CLAUDIO Repertorio 23764 del 27/02/1991  
ATTO TRA VIVI-COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato immagine
- 2 ISCRIZIONE del 20/07/1999- Registro Particolare 2823 Registro Generale 14886  
Pubblico ufficiale LANZILLOTTI STEFANIA Repertorio 45993 del 15/07/1999  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico
- 3 TRASCRIZIONE del 19/09/2011-Registro Particolare 18371 Registro Generale 25764  
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 111/2011 del 18/07/2011  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

I risultati riguardante l'ispezione ipotecaria vengono per intero descritti nell'Allegato 2.

**Quesito n°3**

acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta individuazione del bene...

**Risposta:**

In seguito a mia richiesta formulata in data 28/05/2013 prot.n.2562 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pagnano Castello, sono state fornite da codesto ufficio le copie conformi all'originale dei seguenti elaborati (Allegato 5):

- 1 Concessione in sanatoria n°31 del 17/7/1998 prot. N. 3556 a nome di [REDACTED]

[REDACTED] rilasciata ai sensi della legge 47/85 e.s.m.i.);



- 2 Nota prot. n.3556 del 17/7/1998 indirizzata all'ufficio distrettuale delle imposte dirette di Montalto Uffugo;
- 3 Nota prot.n.3556 del 17/7/1998 indirizzata alla Procura della Repubblica di Cosenza e alla Regione Calabria assessorato ai LL.PP.;
- 4 Decreto di approvazione del vigente strumento urbanistico- variante al P.R.G.;
- 5 Zonizzazione del vigente strumento urbanistico;
- 6 Norme tecniche di attuazione del vigente strumento urbanistico;
- 7 Certificato di destinazione Urbanistica n.16

Per la completezza dell'indagine, ho effettuato, in data 19/08/2013, una successiva richiesta al Comune di ulteriore documentazione relativa all'immobile in questione, per cui, in data 26/09/2013 mi sono stati consegnati i seguenti documenti:

1. Integrazione di condono edilizio legge 47/85 a nome di [REDACTED]
2. Certificato di idoneità statica redatto dall'Ing. Ernesto Abritta con relativa perizia giurata di cui alla concessione in sanatoria N.31 del 17/7/1998 prot. 3556 del 17/7/1998.
3. Planimetria della zona dove insiste l'unità immobiliare con le principali strade di collegamento.
4. Planimetria dei locali condonati del piano secondo e terzo e dei relativi conteggi di superficie condonata.
5. Attestazione di mancanza di diritti demaniali o servitù pubbliche per l'immobile in argomento.

Quesito n°4

Descriva previo necessario accesso, l'immobile pignorato.....

Risposta:

Descrizione dell'immobile:

L'appartamento pignorato è situato nel paese di Fagnano Castello, un comune di 3.957 abitanti nella

provincia di Cosenza. L'immobile è in Via Fratelli Rosselli e non è dotato di numero civico.

Codesto appartamento fa parte di una palazzina a tre piani + magazzini al piano terra; il suddetto nello specifico si trova all'ultimo piano (mansarda sottotetto abitabile), che ne costituisce il quarto piano.

Come dalle foto allegate si può notare che lo stabile risulta in aderenza con una ulteriore unità abitativa avente le stesse caratteristiche di altezza (All.8)

Confini e parti comuni:

L'appartamento confina, inferiormente, con proprietà [redacted] con Via Fratelli Rosselli ex Via Pastellara, con la proprietà [redacted] (edificio in aderenza), con scala di accesso esterna in comproprietà e il lato posteriore con terreno della stessa ditta sempre in comproprietà.

L'intera palazzina ha la sua entrata in via Fratelli Rosselli. Quello dell'appartamento in oggetto, al contrario, è un ingresso completamente indipendente, posto sulla facciata posteriore dell'immobile; è necessario infatti accedervi tramite una scala esterna di proprietà comune adiacente al fabbricato.

La scala di accesso esterna (facente parte catastalmente della particella n°112) rappresenta l'unica possibilità d'ingresso per l'immobile in oggetto di pignoramento. Essa è in cemento composta da tre rampe di cui una prima rampa più larga e di altre due più strette come si può percepire dalle foto e dalle planimetrie di rilievo (All. 8 e 9).

Per poter accedere al piano di calpestio dell'immobile si percorre, subito dopo le rampe suddette, un tratto pavimentato largo 1,60m e un ultimo pezzo di terreno scosceso non ancora definito con una scala (facenti parte della part. di terreno n°190 oggi soppressa e integrata alle part. 112 -113).

L'ingresso è posto in prossimità di un lastrico solare coperto da una struttura in ferro rivestita da pannelli di materiale trasparente (alveolater). Il lastrico solare è pavimentato con una ceramica per esterno di qualità media.

Nell'atto di vendita redatto dal Notaio Dott. Espedito Claudio CRISTOFARO si evince che la scala esterna di accesso che conduce all'appartamento in oggetto è comune a tutti i proprietari

dell'immobile, ed appartiene per  $\frac{1}{2}$  alla venditrice [redacted] e  $\frac{1}{2}$  ai restanti acquirenti, di cui  $\frac{1}{4}$  è destinato ai [redacted] proprietari dell'appartamento pignorato.

Non esiste nessun regolamento condominiale legalmente costituito pertanto non si possono calcolare quote

millesimali per quanto concerne le eventuali spese comuni del fabbricato.

Nell'atto di vendita viene però stabilito che: "la scala esterna comune di accesso si apparterrà per un mezzo alla venditrice e per l'altro mezzo agli acquirenti, per cui nella stessa proporzione ne saranno sopportate le spese di manutenzione ordinarie e straordinarie".

Descrizione della muratura portante perimetrale e dei solai:

Per quanto riguarda la descrizione della struttura portante e dei relativi elementi costruttivi di tale immobile (solai e strutture verticali) faccio riferimento alla relazione tecnica del certificato di idoneità statica e della relativa perizia giurata, del Tecnico Ing. Ernesto Abritta che ha curato la pratica di condono edilizio (All. 11), poiché, ad oggi, le condizioni dell'immobile non consentono la verifica degli elementi costruttivi portanti se non attraverso la conduzione di saggi specifici.

Esternamente l'appartamento è così composto:

La copertura a falde inclinate la cui struttura portante è realizzata con travi in legno di pino mordenzate a sezione circolare e sulle quali è sovrapposto un tavolato in legno ad incastro e rivestito all'esterno in lamiera grecata marrone con interposto un isolamento tra i due strati.

Sia la copertura che la tettoia del lastrico solare sono corredate da pluviali e discendenti in alluminio per il convogliamento delle acque piovane.

Le serramenti esterni in alluminio anodizzato di colore marrone, corredate da vetro camera stile "inglesina". Sulla parete che affaccia in Via Fratelli Rosselli trovano posto delle ringhiere in ferro grezzo aderenti alla facciata, mentre sulla facciata posteriore (ingresso principale), le finestre sono protette da persiane "alla romana".

Le pareti esterne sono ad intonaco liscio non ancora tinteggiate.

Descrizione degli interni dell'appartamento:

La pavimentazione di tutto l'appartamento è realizzata in piastrelle di ceramica di tipo commerciale, impiegate anche per lo spazio esterno del lastrico solare.

Su tutte le quattro pareti del bagno è stato posto un rivestimento di ceramica ad una altezza di 2,20m, mentre nel locale cucina è stata piastrellata una parete all'altezza del piano cottura.

Le pareti interne sono ad intonaco liscio non ancora tinteggiate.

Le porte interne sono in legno bugnato corredate di maniglie in ottone.

L'impianto elettrico sottotraccia non è ancora completato: mancano infilaggio, frutti e mascherine.

L'impianto sanitario del bagno è completo di accessori: lavabo con mobiletto in legno, bidet, water e rubinetteria.

Il fabbricato è dotato di impianto di riscaldamento alimentato da un termo-  
camino non ancora in funzione ma collegato agli elementi radianti in alluminio bianco già installati.

L'appartamento in questione risulta non ancora del tutto completato, a causa di alcune mancanze da me sopra menzionate.

Data la presenza dei sanitari già installati, si presume che l'edificio sia allacciato alla rete idrica esistente e alla rete fognaria di smaltimento.

#### Descrizione della superficie calpestabile interna ed esterna

L'appartamento è composto da quattro vani, cucina, w.c. e ingresso/disimpegno più un lastrico solare esterno

#### SUPERFICIE CALPESTABILE

Locali residenziali ed accessori diretti:

- A. Superficie utile al netto calpestabile interna dell'appartamento 96,40 mq
- B. Superficie utile al netto calpestabile terrazzo lastrico solare esterno 58,68 mq

TOTALE Superficie Utile      155,08 mq

- C. Superficie lorda interna dell'appartamento 119,81 mq
- D. Superficie lorda terrazzo lastrico solare esterno 62,68 mq

TOTALE Superficie Lorda      182,49 mq

Si rimanda per un'ulteriore verifica delle misure al rilievo (in Allegato 9).

#### Descrizione delle opere di urbanizzazione:

L'immobile si trova in una zona semicentrale adeguatamente provvista di opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Da questo stabile infatti si raggiunge facilmente il centro a piedi, distante circa 700 m, dove sono concentrati tutti i servizi secondari quali farmacie, negozi alimentari, banche, supermarket, ristoranti, agenzie di viaggi, scuole fornite di area parcheggio, chiese, municipio e biblioteca.

I collegamenti stradali sono:

AUTOSTRADA

Per l'autostrada A3 si percorre da Fagnano Castello la SS 283 uscita Tarsia in 27,9 km in 29 minuti.

#### AEREOPORTO

per l'aeroporto di Lamezia Terme si percorre l'autostrada A3 Salerno- Reggio Calabria in 127 km in 1 ora 23 minuti; oppure la statale SS.18 in 94,7 km in 1 ora 27 minuti.

#### STAZIONE FERROVIE DELLO STATO

Per la stazione ferroviaria di Paola si percorre la SS.283 e SS.18 in 36,4 km in 38 minuti.

#### Quesito n°5

accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento.....

Risposta:--

L'appartamento in oggetto identificato dai dati catastali, risulta dal 8/3/1991 intestato a [REDACTED]

nato a [REDACTED] - foglio 12

- particella 112 sub 7 cat. A3 classe 2 consistenza 5,5 vani rendita euro 340,86.

I dati relativi alla descrizione attuale dell'immobile e a quella presente nel pignoramento non sono del tutto conformi alla descrizione dell'immobile poiché presentano alcune variazioni.

I dati identificativi catastali storici del compendio hanno subito delle modifiche che non sono state registrate all'interno del pignoramento; in particolare si rileva che: una variazione toponomastica avvenuta il 10/08/2011 n.73802 1/2011 (protocollo n. CS0276042) richiesta dal Comune ha mutato l'indirizzo da Via Pastellara in Via Fratelli Rosselli.

Nella planimetria catastale attuale il bene viene indicato come sottotetto praticabile, quindi viene identificato come accessorio all'abitazione sottostante.

Risulta così verificata la terza condizione (c) del quesito e cioè che i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

#### Quesito n°6

preceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto...

Risposta:

La planimetria dell'immobile (All. 1) fornita dal Catasto non risulta coerente con quella attuale da

me rilevata. La differenza tra la planimetria catastale e quella attuale consiste nel fatto che in quella catastale non viene in alcun modo evidenziata la presenza del lastrico solare, poiché risulta essere un spazio volumetricamente chiuso. Al contrario, attualmente è presente il lastrico solare, coperto da una tettoia in ferro. Da ciò si deduce che tale modifica è stata apportata in seguito. Esiste inoltre una difformità riguardo l'altezza media del sottotetto espressa nella suddetta planimetria catastale nella quale viene data una misura diversa dall'attuale rilievo, dichiarata anche nell'atto di compravendita sopraccitato, per cui, anziché 1,60 m di altezza media, la mansarda attuale risulta di 2,77m (Al.9).

#### Quesito n°7

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale...

#### **Risposta:**

Lo strumento urbanistico attuale del Comune di Fagnano Castello è il P.R.G. (Variante Generale e Nuovo Regolamento Edilizio approvato con Decreto Regionale n:11669 del 11/8/2003).

Nel Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune il 31/05/2013, si evince che il terreno riportato in Catasto al foglio di mappa n.12 particella n.112 ricade interamente in zona "B1" (Al.5).

Il Certificato di destinazione urbanistica N.16 cita che: "le prescrizioni per la zona "B1" comprendono le aree del territorio comunale interessate da fenomeni di espansione urbana residenziale consolidate nell'ultimo trentennio ed ubicate in linea di massima nelle immediate vicinanze dei nuclei residenziali del Centro Storico.

Queste aree, oltre al completamento edilizio delle costruzioni già avviate regolarmente, consentono la realizzazione nelle aree residue di fabbricati da destinare in prevalenza alla residenza stabile ed ai servizi connessi".

#### Indici di parametri:

- If (fabbricabilità fondiaria) = 1,80 mc/mq
- H (altezza massima) = 8,50 ml (ml.10.00 per alberghi)
- N (numero dei piani) = 2+event.mans.o semint.
- Ds (distacco da filo stradale) = allineam.o in assenza 5 ml
- Df (distacco tra le fronti dei fabbr.) = 10 ml

Dc  
P

(distacco dai confini)  
(parcheggi privati)

= 5,00 ml  
= 1mq/10mc

Quesito n°8

indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni e concessioni amministrative...

**Risposta:**

Dalla documentazione acquisita presso il Comune di Fagnano Castello si evince che con Modello 47/85-R e mod. 47/85-A (Domanda in sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla legge 28 febbraio 1985, n.47) a nome di

██████████ è stata presentata in data 24 Aprile 1986 una domanda di sanatoria riferita ad una sola unità abitativa di superficie complessiva mq. 150 e nella quale viene indicato il pagamento dell'oblazione (c/c postale del 23/3/1986) di 750.000 lire.

Successivamente e dopo l'acquisto dell'immobile da parte del sig. ██████████ il Comune di Fagnano in data 26/11/1997 fa richiesta d'integrazione della documentazione, sempre a capo di ██████████, ai sensi della Legge n° 662/1996, art.2 comma 37, della pratica di condono edilizio di cui sopra (Allegato 11).

In tale integrazione vengono prodotti al Comune i seguenti documenti:

- Descrizione dell'opera per la quale si richiede la concessione;
- Dichiarazione dello stato dei lavori;
- Attestazione di avvenuto accatastamento in data 9/8/1988 con relativa planimetria;
- Documentazione fotografica;
- Planimetria dei vani interessati e computo delle superfici;
- Certificato di idoneità statica

Da ciò si evince che l'abuso commesso consiste in sopraelevazione di una unità immobiliare costituita da un piano secondo adibito a civile abitazione ed annessa soffitta posta al piano terzo. Tale soffitta costituisce oggetto della causa di pignoramento in questione.

A termine della pratica descritta il Comune di Fagnano Castello ha rilasciato, in data 17/07/1998,

Concessione Edilizia in Sanatoria n° 31/C.R. per le seguenti opere abusive:

*"Appartamento posto al 2° piano e sovrastante piano soffitta (sottotetto praticabile) facente parte di un fabbricato in muratura a più piani sito alla via Pastellara. In Catasto al foglio di mappa n°12 particelle 112-113-115. Superficie complessiva dei due piani, determinata ai sensi del D.M. 10/5/1977, mq. 150, per una volumetria complessiva di mc.432."*

La predetta particella di interesse giudiziario attualmente censita nel catasto fabbricati del Comune di Casenza sul foglio n°12 part. 112 sub.7 con la categoria A/3 è stata quindi condonata come superficie accessoria con destinazione (soffitta sottotetto praticabile) ma non abitabile. Nel condono viene allegata

anche la relazione tecnica dell'Ing. Ernesto Abritta con la relativa perizia giurata e la planimetria che identificano la superficie dell'appartamento in oggetto.

L'ufficio comunale dichiara che, ad oggi, agli atti non risultano essere presentati progetti e/o altre richieste di autorizzazioni in merito all'unità immobiliare a nome dei [REDACTED]

Allo stato attuale, ed in seguito alle verifiche da me condotte, risulta che esistono delle difformità sulla planimetria prodotta all'epoca dal Tecnico incaricato Ing. Ernesto Abritta il quale, presentando il progetto in sanatoria, diede una diversa interpretazione sulla parte esterna del predetto lastrico solare.

Si evince infatti che sulla superficie, dove attualmente insiste la tettoia in ferro, si evidenzia l'esistenza di due coperture basse realizzate al solo scopo di evitare il ristagno di acqua.

Attualmente, come si può constatare dalle foto allegate e dalla reale planimetria da me realizzata (All. 8 e 9) sulla superficie esterna sopraccitata è stata realizzata una tettoia di altezza pari a 2,43m. con pilastri e travetti in ferro a maglia quadrata sormontata da pannelli di resina trasparenti.

#### CONSIDERAZIONI CIRCA LA D'IFFORMITA' DELL'ABUSO

La sottoscritta C.T.U. ritiene che sia indispensabile la presentazione di un'opportuna pratica edilizia presso il Comune di Fagnano Castello (DIA o SCIA) per la regolarizzazione del bene e precisa che la sanabilità o meno delle difformità di destinazione d'uso potrà essere accertata solo con la suddetta pratica.

Inoltre, nel caso che le modifiche di difformità siano accolte dall'ufficio Tecnico Comunale, sarà necessario in una fase successiva, presentare una pratica catastale DOCFA per la regolarizzazione delle variazioni planimetriche intervenute.

Data l'incertezza della situazione non è possibile allo stato attuale quantizzare i costi connessi con la pratica edilizia e catastale, in quanto di competenza degli uffici tecnici preposti.

L'immobile possiede tutte le caratteristiche per ottenere il certificato di abitabilità (non ancora richiesto) poiché ha tutti i requisiti sia per quanto riguarda l'altezza media che i parametri di una adeguata areazione e illuminazione esterna.

Dalle indagini svolte presso il Comune di Fagnano Castello, il [REDACTED] attuali proprietari, ad oggi, non hanno fatto richiesta di alcun documento comprovante la ristrutturazione dell'immobile in oggetto. Di conseguenza non risulta nessuna richiesta di ultimazione lavori e nessun

**CERTIFICATO DI AGIBILITA' ABITABILITA'** rilasciato a loro nome.



Al momento l'immobile è un deposito di materiale di scorta non abitato e incompleto per le opere sopra descritte.

**Quesito n°9**

Indica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti,...

**Risposta:**

Vista la situazione dell'immobile, le caratteristiche, la sua struttura e la distribuzione dell'appartamento, dichiaro che l'immobile non è vendibile in più lotti.


Per quanto detto NON RISULTA POSSIBILE PROCEDERE alla formazione di eventuale


**Quesito n°10**

Indica nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura,...

**Risposta:**

Vista la situazione dell'immobile, le sue caratteristiche, la sua impostazione strutturale, dichiaro che l'immobile pignorato non è divisibile in natura; pertanto sconsiglio la sua divisione in lotti.

Considerando che l'immobile è oggetto di comunione dei beni tra i coniugi Sig. 

 e che è stato pignorato per l'intero della proprietà, a ciascuno è stata assegnata la propria quota di pignoramento, pari ad 1/2 della proprietà stessa.

**Quesito n°11**

Accerti se l'immobile è libero o occupato...

**Risposta:**

L'immobile attualmente risulta non occupato da persone, e, al tempo del sopralluogo, si è rilevato che

l'interno viene utilizzato come deposito di materiale dallo stesso proprietario e dai suoi familiari (v. All.8)

Il documento che comprova la legittimità della proprietà è l'atto di acquisto del notaio e quest'ultimo

risale alla data precedente del pignoramento (v. All.6)

Da accertamenti effettuati presso l'ufficio del registro di Cosenza ho rilevato che non esistono né atti

privati né contratti di locazione per codesto immobile.

16/20

Quesito n°12

ovell'immobile sia occupato dal coniuge separato e dall'ex con

Risposta:

Non risultano provvedimenti di alcun genere per tale immobile.

Quesito n°13

indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di.

Risposta:

Per il suddetto bene pignorato non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri.

Esiste invece un vincolo condominiale di indivisibilità di proprietà che insiste sulla scala fabbricato per come specificato nell'atto di vendita.

Nell'atto di vendita infatti redatto dal Notaio Dott. Espedito Claudio CRISTOFARO viene stabilito che: *"la vendita è altresì comprensiva delle ragioni di comproprietà sulle parti comuni dell'intero fabbricato, di cui la porzione immobiliare compravenduta fa parte ai sensi dell'art. 1117 cod. civ. Resta stabilito che la scala esterna comune di accesso si apparterrà per un mezzo alla venditrice e per l'altro mezzo agli acquirenti (di cui 1/4 [redacted]) per cui nella stessa proporzione ne saranno sopportate le spese di manutenzione ordinarie e straordinarie"*.

La porzione di terreno dove insiste il percorso per l'accesso all'ingresso principale era identificata al catasto terreni al foglio 12 con la part. n°190 derivante da un frazionamento della particella di terreno n°115, come viene specificato nell'atto notarile sopra citato (Allegato 6).

In seguito la particella n°190 viene soppressa in quanto unificata alle particelle n°112 e n°113 su cui insiste l'intera costruzione, come da ultima visura catastale da me effettuata e dall'estratto di mappa (All.1).

Su quest'ultima particella di terreno n° 190, come da atto di vendita (All.6), insiste un vincolo di comproprietà indivisa di 1/3 ciascuno tra il sig. [redacted] il sig. [redacted] e la sig.ra [redacted].

Essendo stata quest'ultima particella inglobata alle part.n° 112 e 113, tale vincolo si intende trasferito su queste ultime due particelle.

Al futuro acquirente rimarrà quindi l'obbligo del rispetto del suddetto vincolo di comproprietà condominiale.

A solo titolo di precisazione, si rende noto che, nel corso delle verifiche presso l'Ufficio del Territorio, la sottoscritta C.T.U. ha evidenziato il mancato aggiornamento delle mappe in seguito all'atto di vendita di cui sopra, e si è pertanto premurata di richiedere rettifica dell'esatto inserimento del tipo di frazionamento (All-10).

Si specifica altresì, che non esistono sull'immobile oggetto di pignoramento ulteriori vincoli di diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche.

#### Quesito n°14

determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile...

#### **Risposta:**

Nel procedere alla stima diretta del bene in questione, si è tenuto conto delle particolari condizioni attuali, che sono state elencate e ampiamente descritte nella risposta al quesito n°4, ed in particolare si è tenuto conto del fatto che le opere di ristrutturazione dell'immobile in oggetto non sono ancora completate.

Utilizzando il metodo della *-stima sintetica-* si seguono i conteggi così riportati:

**Superficie lorda dei vani principali ed accessori diretti** (w.c., disimpegni, cucina, ripostigli, tavernette, lavanderie, ecc.) considerate al 100%.

**Superficie lorda dei vani accessori indiretti** (cantine, soffitte, box ecc.) calcolate al 50% qualora comunicanti direttamente con i vani principali, al 25% qualora NON comunicanti direttamente con i vani principali.

**Superficie lorda di balconi, terrazzi e androni comunicanti direttamente con i vani principali** calcolate al 30% fino a mq 25 e al 10% per la parte eccedente i 25 mq.

**Superficie lorda di balconi, terrazzi e androni NON comunicanti direttamente con i vani principali** calcolate al 15% fino a mq 25, e al 5% per la parte eccedente i 25 mq.

**Superficie scoperta a giardino e simili** calcolate al 10%

SUPERFICIE LORDA (mq)	COEFF. RAGG. (%)	SUPERFICIE RAGG. (mq)
VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI (sottotetto- abitabile) 119,81mq	100%	119,81mq
TERRAZZO (Lastrico solare) (Comunicanti direttamente con i vani) 62,68 mq	30% 10%	7,50 mq. 3,76 mq.
<b>TOTALE</b>		<b>131,07 mq</b>

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ.131.07

I valori per unità di superficie sopra indicati sono basati su indagini di mercato effettuate tramite interviste a diverse agenzie immobiliari che hanno comunicato il valore commerciale di vendita in quella specifica area. Tali valori sono stati opportunamente mediati e calibrati in relazione allo stato di conservazione dell'immobile.

Il valore medio di mercato della zona per edifici residenziali con caratteristiche simili a quello in oggetto di perizia oscilla tra 400,00 €/mq a 500,00 €/mq.

La indagine eseguita presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per il 2° Semestre del 2012 ha dato i seguenti risultati:

# BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI - RISULTATO

Risultato interrogazione: Anno 2012 - Semestre 2

Provincia: COSENZA

Comune: FAGNANO CASTELLO

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE - VIA DELLA RESISTENZA, ROMA, GARIBALDI

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	510	770	L	2,1	3,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	460	660	L	1,9	2,8	L
Box	NORMALE	285	345	L	1,4	1,7	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
  - Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/N/S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Considerato lo stato di conservazione dell'immobile; considerata l'entità di tutte le opere ancora necessarie alla sua completa ristrutturazione; valutata la posizione abbastanza centrale e la categoria in cui esso può essere classificato (l'edificio può ritenersi appartenente alla categoria delle abitazioni di tipo economico); considerato che per il completo godimento del bene in oggetto si dovrà provvedere al completamento dell'impianto elettrico, al collegamento dell'impianto di riscaldamento e alla completa tinteggiatura delle pareti interne ed esterne, la tinteggiatura della tettoia esterna in ferro, nonché al completamento dell'ultimo tratto d'ingresso esterno che conduce al piano di calpestio (lastrico solare) dell'appartamento.

Per tutto quanto su esposto, si ritiene di assegnare il valore di € 450,00/mq. calcolati come superficie lorda.

Pertanto il valore totale dell'immobile ammonta a:  $131,07 \text{ mq} \times 450,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 58.981,50$

ABBATTIMENTO FORFETTARIO (Per i lavori di completamento) del 10%

$\text{€ } 58.981,50 - 10\% = \text{€ } 53.083,35$

ABBATTIMENTO FORFETTARIO (per come indicato nel quesito) del 15%

$\text{€ } 53.083,35 - 15\% = \text{€ } 45.120,84$

**VALORE ARROTONDATO STIMATO..... € 45.000,00**

**Quesito n°15**

riporta apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare...

**Risposta:**

Per rispondere al quesito n° 11 si allega "FOGLIO RIASSUNTIVO" con i dati da riportare alla vendita.

## CONCLUSIONI

Nei precedenti quesiti si è evidenziata la necessità di presentare opportuna pratica edilizia presso il Comune di Fagnano Castello (DIA o SCIA) per la regolarizzazione del bene e si tiene a precisare che la sanabilità o meno delle difformità di destinazione d'uso dell'immobile in oggetto, che da sottotetto praticabile, ovvero sanato come locale accessorio, diventi ad uso abitativo, tutto ciò potrà essere accertato solo con la suddetta pratica.

Inoltre, nel caso che le modifiche al bene siano accolte dai competenti uffici tecnici comunali, sarà necessario in una fase successiva, presentare una pratica catastale per la regolarizzazione delle variazioni planimetriche intervenute, poiché la visura planimetrica catastale è difforme dall'attuale situazione. NB

Data l'incertezza della condizione non è possibile allo stato attuale quantizzare i costi connessi con la pratica edilizia e catastale.

La sottoscritta consulente, tenuto conto di quanto sopra esposto e ad esaurimento dell'incarico ricevuto, ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordata e rassegna la presente relazione, nonché tutti gli allegati richiesti, rimanendo a completa disposizione per ogni ed eventuale chiarimento in merito.

Il presente elaborato si compone di 26 pagine, oltre gli allegati da n°0 a n°11.

Cosenza-15/10/2013

IL C.T.U.

Arch. Rossana Giuliani



presentazione: 29/01/1998 -- Data: 13/05/2013 -- n: CS0088857 -- Richiedente GIULIANA ROSSANA C.T.U.

MODULARIO  
F. sig. rend. 487



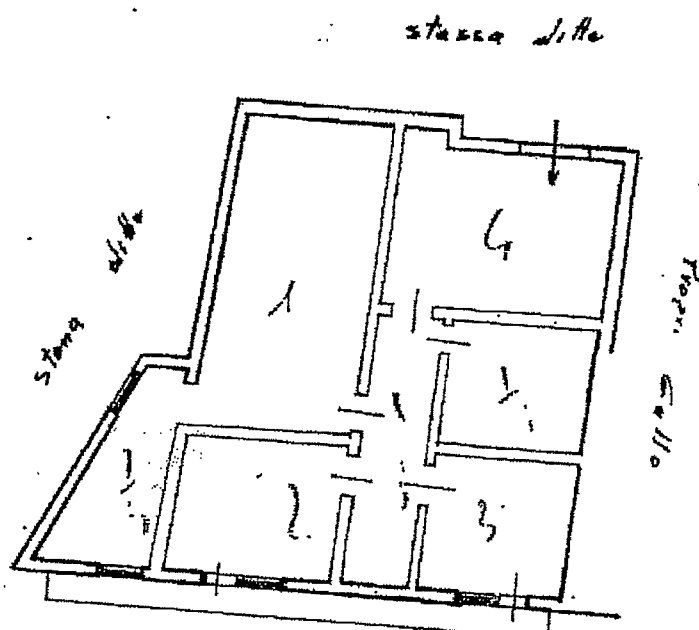
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD.

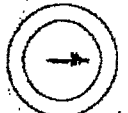
LIRE  
250

Pianimetria di u.i.u. in Comune di Fagnano Castello via Past. Flava civ.....



Piano Terzo (Sottotetto)  
Area = 4,60

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:20

Chiarificazione di NIC  
Chiarificazione di  
Chiarificazione di  
Chiarificazione di  
Chiarificazione di

Compilata dal Gennaro Abvita  
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

N.V.





COMUNE DI FAGNANO CASTELLO  
CITTA' DEL CASTAGNO  
-PROVINCIA DI COSENZA-  
UFFICIO TECNICO COMUNALE  
EDILIZIA PRIVATA

Prot. n. 2636 del 31.5.2013  
Re: Vostra nota del 28.5.2013

ARCH. [REDACTED]  
VIA [REDACTED]  
87100 COSENZA

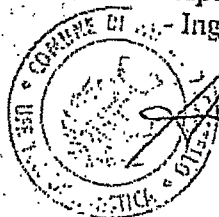
Oggetto: TRASMISSIONE COPIE ATTI.

A riscontro della sua pregiata nota acquisita al Prot. n. 2562 del 28.5.2013:  
unitamente alla presente si trasmette:

- 1- Fotocopia in copia conforme all'originale, della concessione in sanatoria n. 31 del 17.7.1998 prot. n. 3556 a nome di [REDACTED] (simi);
- 2- Fotocopia in copia conforme all'originale, della nota n. 3556 del 17.7.1998 indirizzata all'ufficio distrettuale delle imposte dirette di Montalto Uffugo;
- 3- Fotocopia in copia conforme all'originale, della nota prot. n. 3556 del 17.7.1998 indirizzata alla Procura della Repubblica di Cosenza e alla Regione Calabria assessorato ai LL.PP.;
- 4- Fotocopia in copia conforme all'originale, del Decreto di approvazione del vigente strumento urbanistico.- variante al P.R.G.;
- 5- Fotocopia in copia conforme all'originale, della zonizzazione e delle norme tecniche di attuazione del vigente strumento urbanistico;
- 6- Fotocopia in copia conforme all'originale, delle norme tecniche di attuazione del vigente strumento urbanistico.

Il Responsabile del Procedimento  
- Geom. Gemine Aloia -

Il Responsabile del Servizio n. 3  
- Ing. Amedeo Coppa -



ALLEGATO N. 1

# COMUNE DI FAGNANO CASTELLO

(COSENZA)

UFFICIO TECNICO - EDILIZIA PRIVATA

## SANATORIA DI OPERE EDILIZIE ABUSIVE

(AI SENSI DELLA LEGGE N° 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI)

N° 31/Gran. del Registro

Prot n° 3556  
del 17-7-1998

### L'UFFICIO TECNICO COMUNALE

Vista la domanda del Sig. [redacted]

nato a [redacted]

Cod. Fisc. [redacted]

presentata il [redacted] pt. N° 2286, tendente ad ottenere, in relazione al disposto del capo 4° della legge 47/85 per come integrato e modificato dalla successiva legge 724/94, la sanatoria di opere edilizie abusive realizzate in questo Comune;

- Accertata la regolarità della documentazione prodotta, nonché la quantificazione dell'oblazione e degli oneri concessori;

- Visto che, per la sanatoria in argomento l'interessato ha prodotto N° 1 ricevute di versamento, a titolo di oblazione, della somma di £. 750.000; e N° = ricevute di versamento a titolo di contributi di concessione pari a £. =;

- Visto il parere del tecnico incaricato dal quale emerge la inesistenza di motivi ostativi al rilascio del provvedimento richiesto;

- Vista la prova di avvenuto accastamento c/o l'U.T.E. di Cosenza come da ricevuta n° 2789 del 09.08.1988;

- Visto il Certificato di Idoneità Statica, redatto dall'ING. Ernesto Abritta e depositato c/o l'Ufficio del Genio Civile il 30.01.1988;

- Vista la relativa Perizia Giurata, asseverata dalla stesso Tecnico c/o la Pretura di S. Marco Arg. no il 07.04.1998;

- Visti gli strumenti urbanistici vigenti in questo Comune;
- Vista la legge N° 127 del 15/05/1997:

ACCORDA

Alla ditta. [REDACTED]

Al sensi del capo 4° della legge n° 47/85 e successiva legge n° 724/94

IN SANATORIA

LA CONCESSIONE

L'AUTORIZZAZIONE

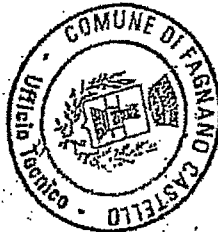
per le seguenti opere edilizie abusive

Appartamento posto al 2° piano e sovrastante piano soffitta (con  
 tetto praticabile) facente parte di un fabbricato in muratura  
 più piani sito alla via Pastillara. In Catasto al foglio  
 pa n°12 particelle 112-113 e 115.

Superficie complessiva dei due piani, determinata ai sensi  
 D.M. 10.5.1977, mq. 150, per una volumetria complessiva di mq.

Copia del presente provvedimento, in relazione al disposto dell'art. 38  
 della legge 28 febbraio 1985, n° 47 e successive modificazioni ed integrazioni  
 all'Ufficio distrettuale delle imposte dirette di Montalto Uffugo.

Dalla Residenza Municipale, il 17 LUG. 1998



Roberto [REDACTED]

[REDACTED]

20/7/98

Il Responsabile del  
 Edilizia Privata  
 Geom. Francesco [REDACTED]  
 Sett. Edilizia - Urbanistica  
 Geom. Francesco [REDACTED]

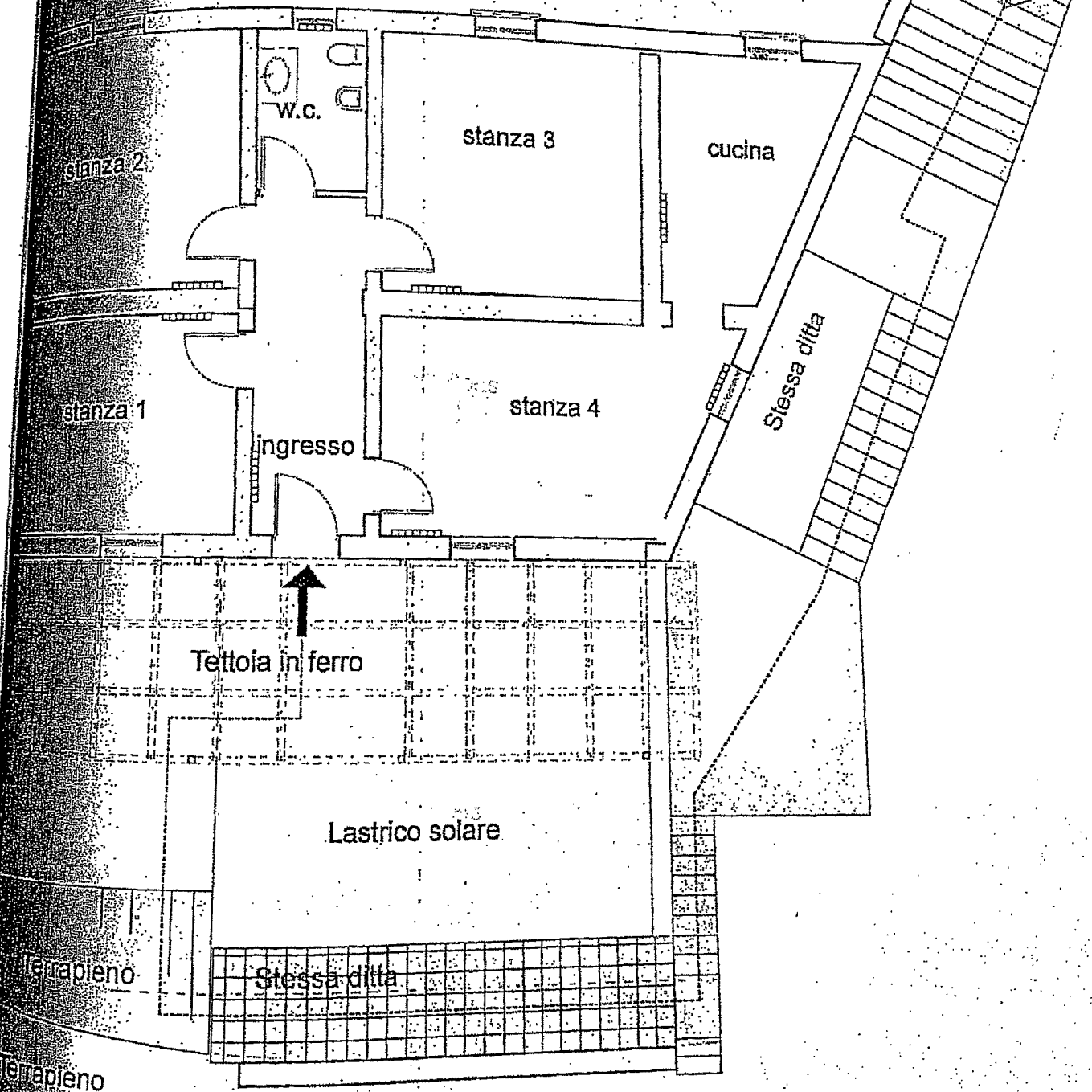
[Handwritten signature]

PROPRIETA'  
ESECUZIONE IMMOBILIARE CAUSA N.R.G.E. 273/2011

LIMITI CONFINI DI PROPRIETA'

Via Fratelli Rosselli

ACCESSO SCALA ESTERNA

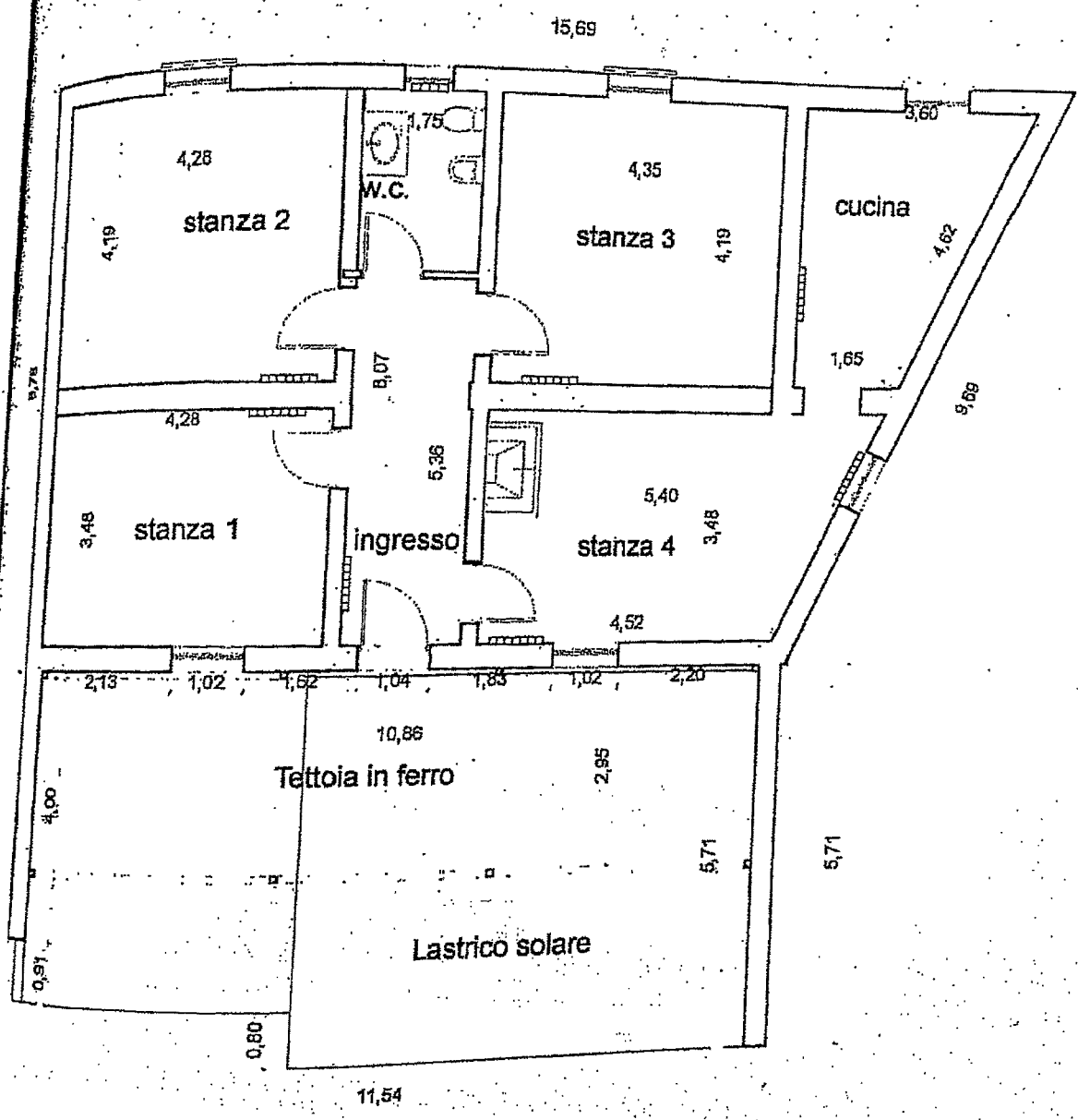


Terrapieno

scala 1:100

PROPRIETA' [REDACTED]  
ESECUZIONE IMMOBILIARE CAUSA N.R.G.E. 273/2011

PIANTA QUOTATA

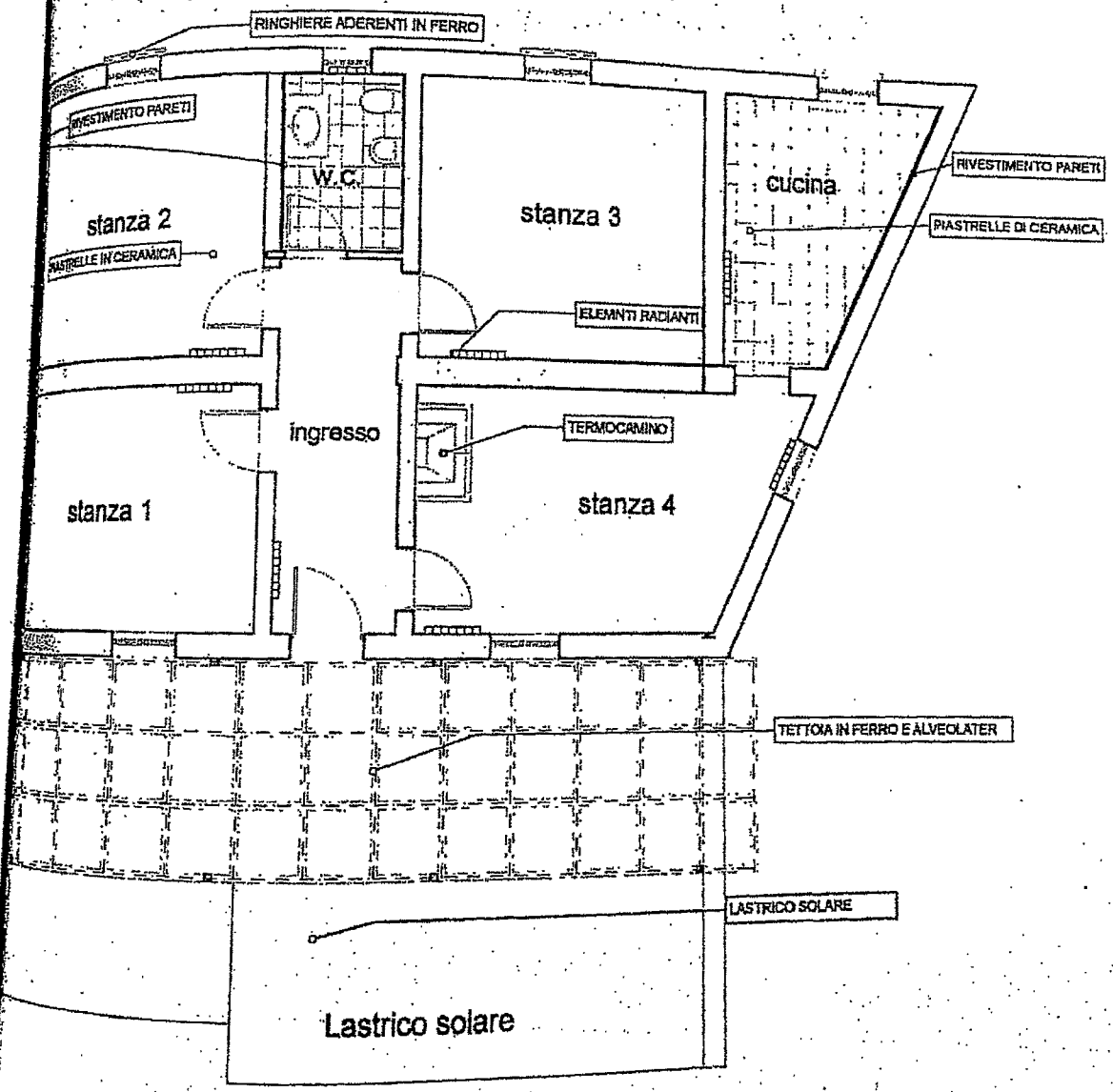


scala 1:100

PROPRIETA'

SECUZIONE IMMOBILIARE CAUSA N.R.G.E. 273/2011

ANTA DETTAGLI COSTRUTTIVI



scala 1:100

## FOGLIO RIASSUNTIVO CTU E FOTO

Nel rassegnare la presente relazione la sottoscritta C.T.U. Arch. Giuliani Rossana ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordata e ribadisce le seguenti considerazioni:

- L'esatta identificazione catastale dell'immobile pignorato, alla luce degli aggiornamenti effettuati è la seguente:

Catasto fabbricati del comune di Cosenza

Foglio n°12 Particella n°112 sub. 7 cat.A/3 classe 2- Consistenza 5,5 --Rendita Euro 340,86.

Indirizzo: Fagnano Castello (CS) Via Fratelli Rosselli piano 3

Intestato a

proprietario in comunione de

Atto di compravendita rogato dal notaio Espedito Claudio Cristofaro in data 27/02/1991 repertorio n°23764, che ne attesta la titolarità.

- L'attuale indirizzo di residenza del debitore Sig. [redacted] risulta essere in [redacted] e della debitrice [redacted]
  - L'immobile attualmente risulta non occupato da persone. Da accertamenti effettuati presso l'ufficio del registro di Cosenza ho rilevato che non esistono né atti privati né contratti di locazione per codesto immobile.
  - Superficie utile interna netta 96,40 mq.
    - lastrico solare coperto esterno superficie netta di 58,68 mq.TOTALE SUPERFICIE NETTA di 155,08mq.
  - Superficie commerciale interna lorda 119,81mq.
    - lastrico solare coperto esterno superficie al lordo di 62,68 mq.TOTALE SUPERFICIE LORDA di 182,49 mq.
- Valore stimato.....€45.000,00**
- Si propone la vendita del bene in un unico blocco

PROSPETTO RIEPILOGATIVO

Descrizione	Appartamento- sottotetto- sito al piano terzo di un immobile in via Fratelli Rosselli nel Comune di Fagnano Castello	
Descrizione Catastale	Nuovo Catasto Edilizio Urbano Foglio 12 Comune di Fagnano Castello particella n°112- subalterno n°7 categoria A/3 classe 2-consistenza 5,5 Rendita € 340,86	
Natura e titolarità giuridica	Immobile- Sig. [REDACTED] Proprietà per 1/2 e [REDACTED] Proprietà per 1/2.	
Limitazioni o vincoli	Scala esterna di accesso e percorso d'ingresso per l'appartamento risultante con diritti di proprietà pari ad 1/3 indiviso dell'intero con gli altri condomini.	
Prezzo base	€ 58.981,50	
Abbattimento forfettario del 10% (lavori di manutenzione)	€ 5.898,15	
Abbattimento forfettario del 15% (come stabilito nel quesito)	€ 7.962,51	
Prezzo stimato	TOTALE	€ 45.120,84
PREZZO ARROTONDATO STIMATO	TOTALE	€ 45.000,00

Cosenza, 15/10/2013

