

Relazione di consulenza tecnica

RELAZIONE

Il sottoscritto Ing. Francesco Salatino, in riferimento all' incarico di consulenza tecnica d' ufficio conferitagli dal Sig. G. E. Dott. Giuseppe Sicilia e relativa alla Esecuzione Immobiliare **procedura 37/2022** I [REDACTED] - [REDACTED] [REDACTED], dopo aver esaminato gli atti, chiesto documentazione presso la Pubblica Amministrazione, espletate le necessarie ricerche e dopo aver effettuato in data **10 novembre 2022 e 10 febbraio 2023** 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.

1 - Svolgimento dell' incarico

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. E. I., 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.

2 - Risposte ai quesiti

L'immobile oggetto di stima è un immobile al piano terra ubicato in Cosenza, via Miceli Picardi n. 21/23/25/27/29, accatastato come fg 7 part 1408 sub 1, piano T, via Torre Alta 53/N.

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

2.1 – Verifica della completezza della documentazione di cui all'art.567 comma 2 c.p.c.

La documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. appare completa.

Nello specifico il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale riferentesi al ventennio antecedente la data del pignoramento.

Il creditore procedente non ha depositato l'estratto catastale storico relativo alla situazione attuale e coprente lo stesso periodo della certificazione notarile. Tuttavia i dati catastali, attuali e storici, dell'immobile pignorato sono indicati nella stessa certificazione notarile che riporta anche la cronistoria con tutti gli atti di provenienza per un periodo superiore a vent'anni.

Non è stato depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; lo stesso viene riproposto dal CTU.

Catastalmente l'immobile risulta registrato come proprietà del defunto [REDACTED] e dell'esecutata [REDACTED]a che risulta ad oggi vedova e [REDACTED]
[REDACTED]

Dall'esame della dichiarazione notarile sostitutiva redatta dal dott. Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone (PA), (all. b), emerge che dalla data della trascrizione del pignoramento non ci sono cambiamenti rispetto alla certificazione ipocatastale rilasciata nella stessa; la provenienza degli immobili è certificata per un periodo superiore ai venti anni precedenti e sono riportate le formalità su di esso.

Inoltre lo stesso CTU ha provveduto a controllare presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza, Ispezione Ipotecaria aggiornata alla data di inizio compilazione della presente ctu, (all. c), e la stessa ha fornito identici dati.

2.2 – Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

Dall'analisi del fascicolo della procedura esecutiva n° 37/2022, dalla relazione notarile ventennale aggiornata e dai controlli effettuati dal CTU presso l'Agenzia delle Entrate

si possono riportare le seguenti formalità pregiudizievoli sugli immobili oggetto di pignoramento

num.	specie	Identificativi C.RR.II	A favore	contro	Fonte fascicolo	Fonte verifica
1	Accettazione tacita di eredità	n.° 2962 R.P. n.° 3647 R.G. del 13/02/2018	[REDACTED]	[REDACTED]	Dich. notarile dott. Vitrano 16/03/2022	relazione ventennale aggiornata Agenzia Entrate 28.10.2022
2	Decreto nomina Curatore Ereditario	n.° 1539 R. P. n.° 2013 R.G. del 15/10/2013	[REDACTED]	[REDACTED]	Dich. notarile dott. Vitrano 16/03/2022	relazione ventennale aggiornata Agenzia Entrate 28.10.2022
3	Ipoteca Volontaria per Garanzia Mutuo	n.° 21591 R.P. n.° 4097 R.G. del 17/07/2009	[REDACTED] srl	[REDACTED]	Dich. notarile dott. Vitrano 16/03/2022	relazione ventennale aggiornata Agenzia Entrate 28.10.2022
4	Ipoteca Giudiziale Giudice Pace Cosenza	n.° 1207 R.P. del 30/10/2015	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED]	Dich. notarile dott. Vitrano 16/03/2022	relazione ventennale aggiornata Agenzia Entrate 28.10.2022
5	Pignoramento Immobili	n.° 2021 R.P. n.° 3847 R.P. del 01/03/2022	[REDACTED] srl	[REDACTED]	Dich. notarile dott. Vitrano 16/03/2022	relazione ventennale aggiornata Agenzia Entrate 28.10.2022

2.3 – Mappe censuarie

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

2.4 – Descrizione degli immobili

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

Si trova ubicato nel Comune di Cosenza, via Miceli Picardi, n. 21/23/25/27/29, (nei documenti risulta ancora via dei Mille e Torre Alta che erano gli antichi nomi della via la prima e della zona la seconda), nella parte residenziale nuova della città nella zona racchiusa fra via Panebianco e le spalle del Tribunale. La zona in cui l' immobile è ubicato è completa da ogni punto di vista 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. Sono presenti nel raggio di un centinaio di metri negozi e servizi, market e luoghi di svago e socializzazione, farmacia, scuole e ufficio postale.

Il palazzo in cui è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento si erge su più piani fuori terra (vedi foto) ed è composto da una struttura in cemento armato, con copertura a tetto a falde inclinate e sovrastante manto di tegole e tompagnature in muratura, dotato di impianto idrico, elettrico, telefonico, citofonico e fognario, serramento esterno di accesso in vetro e metallo. Le pareti esterne risultano rifinite con intonaco colorato, con alla base zoccolatura in mattonelle. Le gronde ed i pluviali per la raccolta delle acque meteoriche sono in metallo.

L'ingresso è da un portone in ferro e vetro dotato di citofono e di apertura elettrica.

L'immobile pignorato consiste in un magazzino sito al piano terra di via Picardi, con aperture e vetrate illuminate site sia sulla stessa via che su uno spazio d'isolamento ad uso esclusivo del magazzino.

Il locale si sviluppa su una superficie di 252 metri quadri catastali, consiste in un ingresso principale dove si accede sulla destra ad un grande salone; a sinistra è presente un'area ufficio/amministrativa e, proseguendo dritti, si giunge ad un secondo ampio salone con zona bar ed un bagno. Il locale risulta inoltre interamente controsoffittato con una altezza pari a 3,25 mt su un totale di 3,85 mt.

Al momento del sopralluogo il locale, chiuso da tempo, risulta ancora adibito a sala giochi, con numerosi beni mobili afferente a tale settore. Sono presenti, seppure staccati, gli allacci per energia elettrica, acqua e gas.

La distribuzione interna degli spazi, realizzata sia in tramezzature con laterizi che in cartongesso, non coincide né con la planimetria catastale né con il progetto depositato presso il Comune di Cosenza; entrambe sono composte solamente dalle pareti perimetrali e dai pilastri.

Una mappatura di massima dell'attuale tramezzatura, redatta dallo scrivente CTU, è allegata in calce alla presente ctu, con in blu le pareti in cartongesso e in rosso quelle in muratura. Da tener presente che il rilievo è avvenuto in circostanze in cui mancava la corrente elettrica e ci si è dovuti arrangiare con torce; come tale è appunto da ritenere di massima e non esaustivo e di precisione

Catastalmente è censito alla sezione urbana del Comune di Cosenza, via Torre Alta 53N, fg 7 part 1408 sub 1, piano terra, zona cens. 2 cat C/2 cl 6, cons 198 mq, rendita € 1.349,81, superficie totale 252 mq con bene comune il sub 29.

Intestatari [REDACTED].

Le superfici da considerare sono le seguenti :

	lordo	catastale
magazzino	238,00	238,00
cortile	142,53	14,25
tot		252,25

2.5 – Verifica della conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

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

2.6 – Eventuali variazioni catastali apportate dal CTU.

Per come già scritto la distribuzione interna degli spazi, realizzata sia in tramezzature con laterizi che in cartongesso, non coincide né con la planimetria catastale né con il progetto depositato presso il Comune di Cosenza. Presenta una divisione degli spazi interni realizzata con pareti in muratura e/o in cartongesso.

Occorre quindi chiedere preventivamente la sanatoria al comune per le tramezzature realizzate con un costo di circa 1.350,00

Occorre altresì provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale e alla rettifica della toponomastica da Via dei Mille a Via Picardi n° 21/23/25/27/29. La spesa per tali variazioni catastali ammonta presuntivamente a 950,00.

Ci sta inoltre, ai fini della vendita, da presentare la certificazione degli impianti con un costo presunto di € 1.400,00.

Infine occorre sgomberare il locale da tutte le suppellettili trovate, comprese le slot machine poste sotto sequestro giudiziario, con un costo iniziale ipotizzato di circa € 1.500,00.

2.7 – Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Presso gli Uffici del Settore Urbanistica del Comune di Cosenza, esaminando gli atti, lo scrivente CTU ha potuto constatare, per come certificato nell' allegato certificato di destinazione urbanistica, che il terreno su cui sorge lo stabile è conforme allo strumento urbanistico, ricade parte nella zona B/2, parte in zona B/4 e parte in zona viabilità.

2.8 – Conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative.

L' intero immobile in cui è ubicato il bene pignorato è stato edificato in seguito a licenza di costruzione n. 48 dell' 1/06/1962 rilasciata ad Aquino Immacolata e Tenuta Vincenzina, previa presentazione e approvazione in data 23/02/1962 del progetto di un edificio a 6 piani redatto dall' Ing. Alfredo Panza con nulla osta del Genio Civile n. 2515 del 01/12/1961 e n. o. dei VV FF n. 492 del 30/05/1962.

In data 06/07/1964 è stata approvata anche la costruzione del piano attico.

2.9 – Eventuali suddivisione e vendita in più lotti.

Il lotto, pur avendo più vetrature, è unico e come tale va venduto.

2.10 – Eventuali suddivisione e vendita in più lotti in caso di pignoramento pro quota.

L'immobile è pignorato nella sua interezza.

2.11 – Accertamento dell'immobile libero o occupato.

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava chiuso; gli esecutati non hanno risposto alle richieste di presenza al sopralluogo fatte dal Custode, Dott. Wladimiro Vercillo, e giorno 10 febbraio si è dovuto procedere all'apertura forzata con l'ausilio di un fabbro. Era del tutto abbandonato a se stesso con le reti di acqua, gas e elettricità del tutto staccate. All'interno erano inoltre presenti numerose suppellettili e 15 slot machine poste sotto sequestro dall'Autorità Giudiziaria.

2.12 – Accertamento eventuali debiti condominiali e spese annue.

Su indicazione dell'Amministratore del Condominio, Dott. Costantino Piccolo, emerge che esistono a carico della proprietà dell'immobile rate condominiali e spese arretrate non pagate. Esiste inoltre, proprio su questo argomento, un apposito pignoramento del Condominio nei confronti della proprietà. Attualmente la quota annua Condominiale è di € 207,91. Inoltre il pignoramento del Condominio nei confronti della proprietà ammonta a € 1.766,99 esteso sino ad € 5.000,00 per interessi e spese maturati. Mancano poi le rate dal momento del pignoramento ad oggi, al momento pari ad € 1.922,29 oltre interessi e spese.

2.13 – Valore dell'immobile.

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 e dintorni continua a dare segnali positivi, anche se non più in costante crescita come era sino ad alcuni anni fa. In particolare i maggiori segnali positivi vengono proprio dal mercato degli immobili ad uso residenziale e ad uso commerciale.

Si fa pure riferimento all' Agenzia delle Entrate tramite i valori forniti attraverso l' Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) che per la zona di Cosenza dà il seguente range di riferimento : *immobili residenziali a destinazione negozio o magazzino in buono stato di conservazione (tipologia dell' immobile in esame) e nella microzona catastale in oggetto relativamente al primo semestre 2022 valore relativo (660 – 2.100 €/mq) di superfice lorda.*

La presente stima appare confermata anche da quanto riportato nel **RAPPORTO IMMOBILIARE 2021 immobili a destinazione residenziale** a cura dell' **OMI**.

L' immobile oggetto di pignoramento si presenta ad oggi privo di imperfezioni ed inefficienze significative, per cui non è necessario tener conto e detrarre spese da sostenere per gli interventi manutentivi necessari per ripristinare difetti evidenziati nel corso della presente ctu e/o per riportare l'efficienza prestazionale complessiva ad uno *standard* ottimale. Si rendono tuttavia necessari gli interventi necessari a svuotare tutto dalle suppellettili ivi giacenti e a riportare il tutto alla condizione di partenza oltre un adeguamento catastale.

Complessivamente, 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 buoni il seguente valore :

- € 1.150,00/mq per l' immobile ad uso commerciale

Sulla base di questi prezzi unitari e di quant' altro sin qui esposto, tenendo presete le decurtazioni da applicare per le certificazioni mancanti e aggiornamento catastale si ha il seguente **P_{base di stima}** :

	<i>immobile</i>	<i>mq</i>	<i>€/mq</i>	<i>valore (€)</i>	<i>integrazioni (€)</i>	<i>valore (€)</i>
lotto unico	fg 7 part 1408 sub 1	252,25	1.150,00	290.087, 00		
	<i>Certificazione impianti</i>				- 1.400,00	
	<i>Sanatorie</i>				-1.350,00	
	<i>Catasto</i>				-950,00	
	<i>Sgombero suppellettili</i>				-1.500,00	
totale					-5.200,00	284.887,00

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 $P_{vendita} = (P_{base\ di\ stima} - P_{base\ di\ stima} * 0,15)$, per cui si ha quanto segue :

	<i>immobile</i>	<i>stima (€)</i>	<i>% riduzione</i>	<i>prezzo vendita (€)</i>
<i>lotto</i>	fg 7 part 1408 sub 1	284.887,00	15	242.154,00

2.14 – Foglio riassuntivo.

I beni oggetto di pignoramento possono essere venduti in un unico lotto.

LOTTO UNICO

PIENA PROPRIETA' DI UNITA' IMMOBILIARE IN COSENZA

via Miceli PICARDI, 21/23/25/27/29

PREZZO BASE DI VENDITA € 242.154,00

così identificato :

immobile al piano terra ubicato in Cosenza, via Miceli Picardi n. 21/23/25/27/29, accatastato come fg 7 part 1408 sub 1, piano T, via Torre Alta 53/N. sezione urbana del Comune di Cosenza, zona cens. 2 cat C/2 cl 6, cons 198 mq, rendita € 1.349,81, superficie totale 252 mq con bene comune il sub 29.

Intestatari [redacted] e [redacted].

Pervenuto con atto di compravendita del Notaio Leucio Gissona in Rende trascritto 10/01/1983, al num. Rep 33259.

Risulta in buono stato ed attualmente libero.

Necessita di piccole sanatorie edilizie e catastali.

Allegati alla relazione :

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

Avendo bene e 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, 28 marzo 2023

Allegati

a

Certificazioni Anagrafiche



CITTA' DI RENDE
PROVINCIA DI COSENZA
-Piazza San Carlo Borromeo- 87036
Tel: 0984.8284-11 - Pec: protocollo.rende @ pec.it
Servizi Demografici

Certif. n.1318/2023

CERTIFICATO ANAGRAFICO DI MATRIMONIO

L'UFFICIALE DI ANAGRAFE

Visti gli atti d'ufficio

CERTIFICA che



RENDE , li 06-03-2023

su richiesta CTU Salatino Francesco



L'Ufficiale di Anagrafe
L'UFFICIALE D'ANAGRAFE
(Francesca BELMONTE)

Il presente certificato ha validità sei mesi dalla data di rilascio a norma dell'art.41, comma 2, D.P.R. 445/2000.

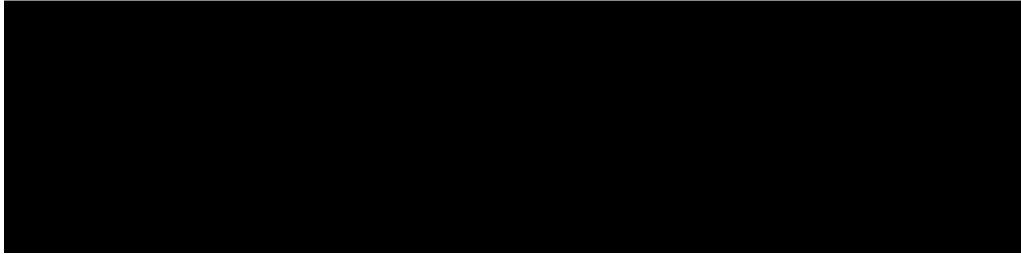
* il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.



CITTA' DI RENDE
PROVINCIA DI COSENZA
-Piazza San Carlo Borromeo- 87036
Tel: 0984.8284-11 - Pec: protocollo.rende @ pec.it
Servizi Demografici

Certif. n.1316/2023

CERTIFICATO CUMULATIVO DI STATO FAMIGLIA - RESIDENZA - STATO CIVILE
L'UFFICIALE DI ANAGRAFE
VISTI gli atti d'ufficio
CERTIFICA che



RENDE , li 06-03-2023

su richiesta CTU Salatino Francesco



L'Ufficiale di Anagrafe
L'UFFICIALE D'ANAGRAFE
(Francesco BELMONTE)

Il presente certificato ha validità sei mesi dalla data di rilascio a norma dell'art.41, comma 2, D.P.R. 445/2000.

Pag. 1 di 1

* il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

b

Certificazione notarile redatta dal Dott. Vitrano

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

Procedura esecutiva a carico di:

-
-
-
-
-

Oggetto: Verbale di pignoramento immobili del 20/01/2022 Numero di repertorio 3847/2021 notificato da TRIBUNALE trascritto il 01/03/2022 ai nn. 5810/4742 a favore di [redacted] Sede [redacted] Codice fiscale [redacted] sui seguenti immobili:

La sottoscritta **Dott. Giulia Messina Vitrano**, Notaio in Corleone, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di **Cosenza-Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare**

CERTIFICA CHE

in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, **alla data del 01/03/2022**, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

* Risulta trascritta, sul bene oggetto di relazione, in data 13/02/2018 ai nn. 3647/2962, accettazione tacita dell'eredità in morte di [redacted] Codice fiscale [redacted] deceduto il 4.5.2005, da parte degli eredi sigg.ri [redacted] per 4/12, [redacted] per 2/12 ciascuno, nascente da atto Tribunale COSENZA del 28/06/2013, successione non trascritta.

QUADRO D:

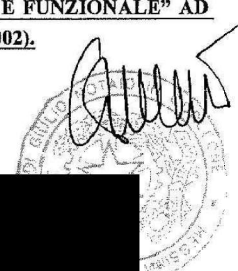
~~Con la sentenza allegata si trascrive l'accettazione tacita della eredità relitta dal defunto [redacted] in favore del [redacted] quanto nella descritta sentenza essi stessi si dichiarano e [redacted]~~

Si precisa che l'immobile è pervenuto al signor [redacted] per la piena proprietà in regime di separazione dei beni, in virtù di atto di compravendita rogato dal notaio Gissonna Leucio in data 28.12.1982 (rep.33579), trascritto il 12.01.1983 ai nn.951 r.g. e 48723 r.p.

Si segnala decreto di nomina curatore ereditario del 15.10.2013 Numero di repertorio 1539/2013 TRIBUNALE COSENZA trascritto il 28/11/2013 ai nn. 31075/23132 a favore di [redacted], la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Cosenza Foglio 7 Particella 142 Sub. 1 contro [redacted] Codice fiscale [redacted]

QUADRO D:

Premesso che i figli del signor [redacted] hanno rinunciato all'eredità con dichiarazione resa dinanzi al cancelliere del tribunale di Cosenza; - che la signora [redacted] non ha né rinunciato all'eredità del signor [redacted] né denunciato né trascritto in proprio favore la successione; - che l'istante creditrice insoddisfatta, dovendo dare corso alle azioni legali finalizzate al recupero del proprio credito, ha chiesto al Tribunale di Cosenza di fissare un termine entro cui l'unico soggetto chiamato all'eredità predetta a non aver ancora accettato la stessa, la signora [redacted] esprimesse in maniera univoca la propria



volonta' di accettare o meno l'eredita' medesima; - che il Tribunale di Cosenza, dr. Antonio Sammarro, concedeva, nell'ambito del procedimento n. 1694/2010 rg v.g., termine per rendere la predetta dichiarazione fino al 31.01.2012 ; - che la signora [redacted] e' decaduta dal diritto di accettare l'eredita' non avendo fatto pervenire alcuna comunicazione di accettazione entro il termine prescritto. Tanto premesso e ritenuto, l'istante nella costituita rappresentanza e con il presente atto, chiede che l'ill.mo Tribunale adito voglia, ai sensi dell'art. 528 c.c., nominare un curatore dell'eredita' giacente di [redacted]. Successivamente, il giudice del Tribunale, in data 15 novembre 2013 ha nominato curatore dell'eredita' giacente il dottor Ciardullo Giampaolo nato a Cosenza il 02.02.1965.

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE NN. 21591/4097 del 17/07/2009 IPOTECA IN RINNOVAZIONE nascente da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 18/07/1989 Numero di repertorio 93702 Notaio LEUCIO GISONNA Sede RENDE (CS)

A favore di [redacted] (Domicilio ipotecario eletto 00187 ROMA VIA DEL TRITONE N. 187),

contro [redacted]

capitale € 103.291,38 Totale € 310.390,60

Grava su Cosenza Foglio 7 Particella 142 Sub. 1

ISCRIZIONE NN. 8586/754 del 02/04/2021 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 30/10/2015 Numero di repertorio 1207 emesso da GIUDICE DI PACE Sede COSENZA

A favore di [redacted]

contro [redacted]

capitale € 1.766,99 Totale € 5.000,00

Grava su Cosenza Foglio 7 Particella 1408 Sub. 1

TRASCRIZIONE NN. 5810/4742 del 01/03/2022 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 20/01/2022 Numero di repertorio 3847/2021 emesso da TRIBUNALE Sede COSENZA

A favore di [redacted]

CONTRO [redacted]

[redacted]

Grava su Cosenza foglio 7 particella 1408 sub 1 con unità precedente identificata da Foglio 7 Particella 142 Subalterno 1

La sottoscritta **Giulia Messina Vitrano**

CERTIFICA

altresì che, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, alla data del **01/03/2022**, risulta essere censito

* Catasto fabbricati di COSENZA Foglio 7 Particella 1408 Subalterno 1 Natura C2 Consistenza 198 mq Indirizzo VIA DEI MILLE Piano T

Dati derivanti da: Variazione in soppressione del 04/07/2007, pratica n. CS0361810, in atti dal 04/07/2007 - VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO - VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE(n.37925.2/2007)

Corleone 16 marzo 2022



C

Formalità pro e contro



Ufficio Provinciale di COSENZA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 28/10/2022 Ora 17:33:26

Pag. 1 - segue

Ispezione telematica

n. T1 288535 del 28/10/2022
Inizio ispezione 28/10/2022 17:33:16
Richiedente SLTGRG Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 3647
Registro particolare n. 2962 Presentazione n. 56 del 13/02/2018

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 28/06/2013 Numero di repertorio 1972/2013
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Codice fiscale 800 070 50786
Sede COSENZA (CS)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO PER CAUSA DI MORTE
Descrizione 303 ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Voltura catastale automatica NO

Atto mortis causa Data di morte 04/05/2005 Successione testamentaria -
Rinuncia o morte di un chiamato -

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e sezione C
Richiedente SI.GE.I. S.R.L.
Indirizzo VIA FRANCESCO CILEA, 29 - 87036 RENDE (CS)

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 5 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune D086 - COSENZA (CS)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 7 Particella 1408 Subalterno 1
Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI Consistenza 198 metri quadri
DEPOSITO
Indirizzo VIA TORRE ALTA N. civico -

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Comune D086 - COSENZA (CS)
Catasto FABBRICATI



Ufficio Provinciale di COSENZA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 28/10/2022 Ora 17:33:26

Pag. 2 - segue

Ispezione telematica

n. T1 288535 del 28/10/2022

Inizio ispezione 28/10/2022 17:33:16

Richiedente SLTGRG

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 3647

Registro particolare n. 2962

Presentazione n. 56 del 13/02/2018

Sezione urbana - Foglio 7 Particella 142 Subalterno 1

Sezione C - Soggetti

A favore

- Soggetto n. 1 In qualità di -
 Cognome [redacted] Nome [redacted]
 Nata il [redacted]
 Sesso [redacted]
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 4/12
- Soggetto n. 2 In qualità di -
 Cognome [redacted] Nome [redacted]
 Nata il [redacted]
 Sesso [redacted]
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 2/12
- Soggetto n. 3 In qualità di -
 Cognome [redacted] Nome [redacted]
 Nata il [redacted]
 Sesso [redacted]
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 2/12
- Soggetto n. 4 In qualità di -
 Cognome [redacted] Nome [redacted]
 Nato il [redacted]
 Sesso [redacted]
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 2/12
- Soggetto n. 5 In qualità di -
 Cognome [redacted] Nome [redacted]
 Nata il [redacted]
 Sesso [redacted]
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 2/12

Contro

- Soggetto n. 1 In qualità di -
 Cognome [redacted] Nome [redacted]
 Nato il [redacted]
 Sesso [redacted]
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 1/1



Ufficio Provinciale di COSENZA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 28/10/2022 Ora 17:33:26

Pag. 3 - Fine

Ispezione telematica

n. T1 288535 del 28/10/2022

Inizio ispezione 28/10/2022 17:33:16

Richiedente SLTGRG

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 3647

Registro particolare n. 2962

Presentazione n. 56 del 13/02/2018

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

CON LA SENTENZA ALLEGATA SI TRASCRIVE L'ACCETTAZIONE TACITA DELLA EREDITA' RELITTA DAL DEFUNTO [REDACTED] IN FAVORE DEL CONIUGE SUPERSTITE SIGNORA [REDACTED] E DEI SUOI FIGLI [REDACTED] IN QUANTO NELLA DESCRITTA SENTENZA ESSI STESSI SI DICHIARANO EREDI DEL DEFUNTO [REDACTED]. IL SOTTOSCRITTO PRESENTATORE DICHIARA SOTTO LA PROPRIA PERSONALE RESPONSABILITA', ESONERANDO IL CONSERVATORE, CHE I DATI ANAGRAFICI DEI SOGGETTI DESCRITTI NEL QUADRO C SONO I SEGUENTI: SOGGETTI A FAVORE: [REDACTED]; [REDACTED]

[REDACTED] SOGGETTO CONTRO: [REDACTED] SI PRECISA CHE [REDACTED] L'IMMOBILE DESCRITTO AL PRECEDENTE QUADRO B E' Pervenuto AL SIGNOR [REDACTED] PER LA PIENA PROPRIETA' IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI, IN VIRTU' DI ATTO DI COMPRAVENDITA ROGATO DAL NOTAIO GISONNA LEUCIO IN DATA 28.12.1982 (REP.33579), TRASCRITTO IL 12.01.1983 AI NN0951 R.G. E 48723 R.P..



Ufficio Provinciale di COSENZA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 28/10/2022 Ora 17:33:37

Pag. 1 - segue

Ispezione telematica

n. T1 288535 del 28/10/2022
Inizio ispezione 28/10/2022 17:33:16
Richiedente SLTGRG Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 8586
Registro particolare n. 754 Presentazione n. 13 del 02/04/2021

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 30/10/2015 Numero di repertorio 1207
Autorità emittente GIUDICE DI PACE Codice fiscale 800 070 50786
Sede COSENZA (CS)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA GIUDIZIALE
Derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO
Capitale € 1.766,99 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale -
Interessi € 1.233,01 Spese € 2.000,00 Totale € 5.000,00
Presenza di condizione risolutiva - Durata -

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C
Richiedente AZ SERVIZI DI ANTONIO SCHIUMERINI
Codice fiscale 023 171 90789
Indirizzo VIA DELLE QUERCE, 18 - 87040 CASTROLIBERO CS

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune D086 - COSENZA (CS)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 7 Particella 1408 Subalterno 1
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza -



Ufficio Provinciale di COSENZA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 28/10/2022 Ora 17:33:37

Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

n. T1 288535 del 28/10/2022

Inizio ispezione 28/10/2022 17:33:16

Richiedente SLTGRG

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 8586

Registro particolare n. 754

Presentazione n.13 del 02/04/2021

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale CONDOMINIO PALAZZO AQUINO E TENUTA

Sede COSENZA (CS)

Codice fiscale 80007060785

Domicilio ipotecario eletto -

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome

Nome

Nata il

Sesso

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)



Ufficio Provinciale di COSENZA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 28/10/2022 Ora 17:33:47

Pag. 1 - segue

Ispezione telematica

n. T1 288535 del 28/10/2022

Inizio ispezione 28/10/2022 17:33:16

Richiedente SLTGRG

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 5810

Registro particolare n. 4742

Presentazione n. 13 del 01/03/2022

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 20/01/2022
Autorità emittente TRIBUNALE
Sede COSENZA (CS)

Numero di repertorio 3847/2021
Codice fiscale 800 070 50786

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Richiedente SIGEI SRL PER CONTO ST.LEG. E
COMM.VILLECCO E ASS.

Indirizzo VIA FRANCESCO CILEA - RENDE (CS)

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 5

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune D086 - COSENZA (CS)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 7 Particella 1408 Subalterno 1
Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO Consistenza 198 metri quadri
Indirizzo VIA DEI MILLE N. civico -
Piano T

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Comune D086 - COSENZA (CS)
Catasto FABBRICATI



Ufficio Provinciale di COSENZA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 28/10/2022 Ora 17:33:47

Pag. 2 - segue

Ispezione telematica

n. T1 288535 del 28/10/2022

Inizio ispezione 28/10/2022 17:33:16

Richiedente SLTGRG

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 5810

Registro particolare n. 4742

Presentazione n. 13 del 01/03/2022

Sezione urbana - Foglio 7 Particella 142 Subalterno 1

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale

Sede ROMA (RM)

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome

Nata il

Sesso

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 4/12

Soggetto n. 2 In qualità di CONTRO

Cognome

Nata il

Sesso

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 2/12

Soggetto n. 3 In qualità di CONTRO

Cognome

Nata il

Sesso

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 2/12

Soggetto n. 4 In qualità di CONTRO

Cognome

Nato il

Sesso

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 2/12

Soggetto n. 5 In qualità di CONTRO

Cognome

Nata il

Sesso

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 2/12



Ufficio Provinciale di COSENZA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 28/10/2022 Ora 17:33:47

Pag. 3 - Fine

Ispezione telematica

n. T1 288535 del 28/10/2022

Inizio ispezione 28/10/2022 17:33:16

Richiedente SLTGRG

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 5810

Registro particolare n. 4742

Presentazione n. 13 del 01/03/2022

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

d

Certificazione catastale



Direzione Provinciale di Cosenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 27/10/2022
Ora: 17:26:21
Numero Pratica: T342702/2022
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/10/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 27/10/2022

Dati identificativi: Comune di COSENZA (D086) (CS)

Foglio 7 Particella 1408 Subalterno 1

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di COSENZA (D086) (CS)

Foglio 7 Particella 1408

Classamento:

Rendita: Euro 1.349,81

Zona censuaria 2,

Categoria C/2^a), Classe 6, Consistenza 198 m²

Foglio 7 Particella 1408 Subalterno 1

Indirizzo: VIA TORRE ALTA n. 53N Piano T

Dati di superficie: Totale: 252 m²

L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni:

Foglio 7 Particella 1408 Subalterno 29

> Intestati catastali

> 1.

nat

> 2.

nat

> Dati identificativi

📅 dall'impianto al 04/07/2007

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile predecessore

Comune di COSENZA (D086) (CS)

Foglio 7 Particella 142 Subalterno 1



Direzione Provinciale di Cosenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 27/10/2022
Ora: 17:26:21
Numero Pratica: T342702/2022
Pag: 2 - Segue

📅 dal 04/07/2007
Immobile attuale
Comune di **COSENZA (D086) (CS)**
Foglio 7 Particella 1408 Subalterno 1

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del
04/07/2007 Pratica n. CS0361810 in atti dal 04/07/2007
VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO -
ALLINEAMENTO MAPPE (n. 37925.2/2007)

> **Indirizzo**

📅 dal 28/12/1982 al 28/12/1982 antecedente
l'impianto meccanografico
Immobile predecessore
Comune di **COSENZA (D086) (CS)**
Foglio 7 Particella 142 Subalterno 1
VIA TORRE ALTA n. 53N Piano T
Partita: 18419

Impianto meccanografico del 30/06/1987

📅 dal 28/12/1982 al 04/07/2007
Immobile predecessore
Comune di **COSENZA (D086) (CS)**
Foglio 7 Particella 142 Subalterno 1
VIA TORRE ALTA n. 53N Piano A - T
Partita: 1004141

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/12/1982 in
atti dal 22/12/1989 (n. 193/1983)

📅 dal 04/07/2007 al 25/02/2015
Immobile attuale
Comune di **COSENZA (D086) (CS)**
Foglio 7 Particella 1408 Subalterno 1
VIA TORRE ALTA n. 53N Piano A - T
Partita: 1004141

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del
04/07/2007 Pratica n. CS0361810 in atti dal 04/07/2007
VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO -
ALLINEAMENTO MAPPE (n. 37925.2/2007)

📅 dal 25/02/2015
Immobile attuale
Comune di **COSENZA (D086) (CS)**
Foglio 7 Particella 1408 Subalterno 1
VIA TORRE ALTA n. 53N Piano T

VARIAZIONE del 25/02/2015 Pratica n. CS0030771 in
atti dal 25/02/2015 G.A.F. CODIFICA PIANO
INCOERENTE (n. 10090.1/2015)

> **Dati di classamento**

📅 dal 28/12/1982 al 01/01/1992
Immobile predecessore
Comune di **COSENZA (D086) (CS)**
Foglio 7 Particella 142 Subalterno 1
Rendita: Lire 4.276
Zona censuaria 2
Categoria C/2^a, Classe 6, Consistenza 198 m²

Impianto meccanografico del 30/06/1987



Direzione Provinciale di Cosenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 27/10/2022
Ora: 17:26:21
Numero Pratica: T342702/2022
Pag: 3 - Segue

Partita: 18419

📅 dal 01/01/1992 al 04/07/2007

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Immobile predecessore

Comune di **COSENZA (D086) (CS)**

Foglio 7 Particella 142 Subalterno 1

Rendita: **Euro 1.349,81**

Rendita: **Lire 2.613.600**

Zona censuaria 2

Categoria C/2^a, Classe 6, Consistenza 198 m²

Partita: 1004141

📅 dal 04/07/2007

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del
04/07/2007 Pratica n. CS0361810 in atti dal 04/07/2007
VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO -
ALLINEAMENTO MAPPE (n. 37925.2/2007)

Immobile attuale

Comune di **COSENZA (D086) (CS)**

Foglio 7 Particella 1408 Subalterno 1

Rendita: **Euro 1.349,81**

Zona censuaria 2

Categoria C/2^a, Classe 6, Consistenza 198 m²

Partita: 1004141

> Dati di superficie

📅 dal 09/11/2015

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Immobile attuale

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
16/04/1968, prot. n. 1480

Comune di **COSENZA (D086) (CS)**

Foglio 7 Particella 1408 Subalterno 1

Totale: **252 m²**

Totale escluse aree scoperte : **252 m²**

> Altre variazioni

📅 dal 27/02/2009 al 25/02/2015

VARIAZIONE del 27/02/2009 Pratica n. CS0086158 in
atti dal 27/02/2009 A08 COLLEGAMENTO BCNC (n.
8319.1/2009)

Immobile attuale

Comune di **COSENZA (D086) (CS)**

Foglio 7 Particella 1408 Subalterno 1

Annotazioni: a08 collegamento b.c.n.c.



Direzione Provinciale di Cosenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 27/10/2022
Ora: 17:26:21
Numero Pratica: T342702/2022
Pag: 4 - Fine

> **Storia degli intestati dell'immobile**

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di COSENZA (D086)(CS) Foglio 7 Particella 142 Sub. 1

- > 1. A [redacted] nat [redacted] 1. Impianto meccanografico del 30/06/1987
☞ dall'impianto al 28/12/1982 antecedente l'impianto meccanografico (deriva dall'atto 1)
- > 1. B [redacted] (C [redacted]) nat [redacted] 2. Atto del 28/12/1982 Pubblico ufficiale NOT LEUCIO GISONNA Sede RENDE (CS) Repertorio n. 33579 - UR Sede COSENZA (CS) Registrazione Volume 1A n. 561 registrato in data 10/01/1983 - Voltura n. 193/1983 in atti dal 22/12/1989
☞ dal 28/12/1982 al 04/07/2007 (deriva dall'atto 2)
- > 2. C [redacted] (C [redacted]) nat [redacted] 3. del 04/07/2007 Pratica n. CS0361810 in atti dal 04/07/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 37925.2/2007)
☞ dal 28/12/1982 al 04/07/2007 (deriva dall'atto 2)

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di COSENZA (D086)(CS) Foglio 7 Particella 1408 Sub. 1

- > 1. A [redacted] (C [redacted]) nat [redacted] 3. del 04/07/2007 Pratica n. CS0361810 in atti dal 04/07/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 37925.2/2007)
☞ dal 04/07/2007 (deriva dall'atto 3)
- > 2. B [redacted] (C [redacted]) nat [redacted]
☞ dal 04/07/2007 (deriva dall'atto 3)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

- a) C/2: Magazzini e locali di deposito
- b) Bene Comune non Censibile
- c) Codice fiscale collegato [redacted]

e

Mappale, Planimetria zona, Aereofotogrammetria







f

Planimetrie catastali

Data presentazione: 16/04/1968 - Data: 28/10/2022 - n. T287991 - Richiedente: SLTGRG87E09D086K

MODULARIO
P. - Cat. N. T. - 318

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)
L. 20

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Cosenza Via Torre Alta
Ditta [REDACTED]
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Cosenza.

Scheda 0 n° 1563166

Pianterreno

proprietà

proprietà

proprietà

proprietà

Strada al piano repubblicano

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	
PROT. N°	Fig. 7/142/1

Compilata dall'Ing. Alfredo Panza
(Titolario unico e responsabile del lavoro)

Iscritto all'Albo degli ingegneri
della Provincia di Cosenza

DATA 4/4/1968

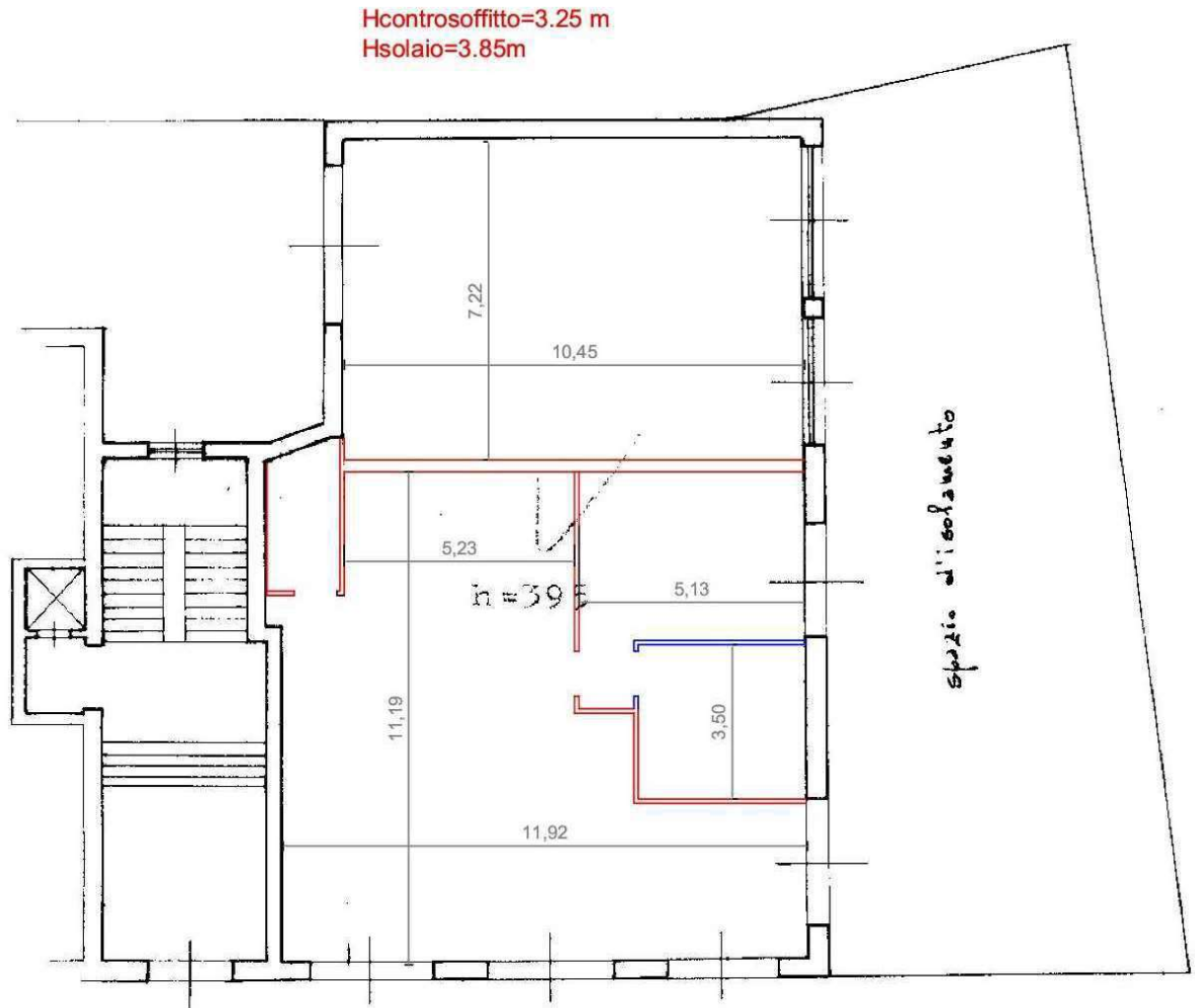
Firma: *ing. Alfredo Panza*

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 16/04/1968 - Data: 28/10/2022 - n. T287991 - Richiedente: SLTGRG87E09D086K

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

10
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/10/2022 - Comune di COSENZA(D086) - < Foglio 7 - Particella 1408 - Subalterno 1 >
VIA TORRE ALTA n. 53N Piano T



Schizzo planimetrico attuale elaborato dal CTU

g

Certificato Destinazione Urbanistica



Città di Cosenza



C.D.U. – PEA720712 - Prot.n. 15808/2023

Il Dipartimento Tecnico
10° Settore – Urbanistica ed Edilizia Privata

Cosenza, 2023

Vista l'istanza Prot. n.15808 del 23/02/2023 prodotta dall'Ing.Salatino Francesco, in qualità di C.T.U. nominato dal Tribunale di Cosenza;

Visto il Piano Regolatore Generale di questa Città approvato dal Presidente della Giunta Regionale Calabria con decreto N. 856 del 19.12.1995;

Visti gli atti d'ufficio,

SI CERTIFICA

ai sensi del secondo comma dell'art.30 del D.P.R. n.380 del 06/06/2001 che gli immobili iscritti in catasto al foglio n.7 particella n.1408 ricadono parte in zona B2, parte in zona B4 e parte in Viabilità.

Le zone B2 riguardano aree intensive edificate prevalentemente tra gli anni quaranta e settanta, su impianto urbano scarsamente pianificato ma abbastanza consolidato, incentrate su piazza Fera e piazza Europa e le loro aree circostanti. Il tutto come da elaborati grafici.

Vi prevalgono le destinazioni d'uso residenziali, commerciali e miste.

In adiacenza, numerose aree sono utilizzate per attrezzature pubbliche e servizi.

Obiettivo fondamentale del P.R.G. è il raggiungimento di una maggiore omogeneità delle caratteristiche di assetto planovolumetrico e architettonico.

All'attuazione del P.R.G. si provvede mediante:

1. programmi unitari di riqualificazione da attuarsi per iniziativa degli aventi causa e titolo e da sottoporsi all'esame preventivo ed adozione dell'Amministrazione Comunale, sulla scorta di uno studio planovolumetrico di dettaglio in cui siano evidenziati:

- la consistenza planovolumetrica degli edifici esistenti e/o previsti, le destinazioni d'uso, le relative aree di pertinenza esistenti o previste, le previsioni di mantenimento, modifiche, demolizioni;
- la consistenza e l'andamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie presenti nell'area ed eventuali modificazioni e/o integrazioni;
- l'ubicazione delle essenze vegetali rilevanti esistenti e previste;
- la definizione degli usi delle aree modificate suddivise in aree pubbliche, di uso pubblico, di uso condominiale od esclusivo.

Esaurita questa fase preliminare, per il rilascio delle concessioni relative ai singoli interventi si seguirà la procedura dell'intervento diretto.

2. Per intervento diretto nel caso di lotti interclusi.

Non sono edificabili i lotti di dimensione inferiore a mq. 600.

Il rapporto di copertura massimo, riferito alla superficie fondiaria del lotto, è, in linea orientativa, pari al 50%.

Per quanto attiene l'altezza massima (Hm) non si pongono limiti.

Dal punto di vista tipologico dovranno adottarsi edifici in linea oppure a blocco (contigui o isolati), organizzati ordinatamente rispetto agli allineamenti della rete viaria e dell'edificazione esistente.

Sono vietate le costruzioni accessorie.

Le destinazioni d'uso ammesse sono: residenze, piccoli uffici e studi professionali, negozi e laboratori, attività culturali e ricreative, autorimesse.

Sono realizzabili con intervento diretto:

- gli interventi di ripristino parziale dei fabbricati che non comportino aumento delle volumetrie e delle superfici utili;
- gli interventi di nuova edificazione che non superino l'indice fondiario di mc. 4,00/mq..

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

E' vietato il frazionamento dei lotti esistenti.

Il Decreto del Presidente della Regione N°856 del 19/12/1995 stabilisce che l'applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiario superiore a 3 mc/mq potrà utilizzarsi solo previo Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica ai sensi dell'art.41 quinquies della legge urbanistica.

Per come stabilito con Delibera di Giunta Municipale n° 1299 dell'11/10/1996, l'eventuale utilizzo di un Indice Fondiario superiore a 3.00 mc/mq in aree interamente urbanizzate ricadenti nel perimetro del centro abitato per come individuato dalla suddetta D.G.M., è subordinato alla redazione di P.U.R. (Piani Unitari di Riqualificazione).

Attraverso la realizzazione di Piani Attuativi Unitari (PAU) è consentita la demolizione degli edifici esistenti, purché nella nuova edificazione non si superi l'indice fondiario di 6,00 mc./mq..

Nei casi di edificazione su terreni liberi e sempre in presenza di Piani Attuativi Unitari (PAU) si applica l'indice fondiario di mc. 4,00/mq.

Le zone B4 riguardano aree intensive, edificate, e di completamento, con esigenze diffuse di ristrutturazione, realizzate in varie epoche, su impianti urbanistici di formazione spontanea particolarmente disomogenei.

Il tutto come da elaborati grafici.

Vi prevalgono le destinazioni d'uso residenziali, commerciali, produttive-artigianali e miste.

Obiettivo fondamentale del P.R.G. è la riorganizzazione delle varie parti con definizione di caratteristiche plano volumetriche e funzionali più omogenee, ampia riqualificazione delle rete viaria e dell'arredo urbano, inserimento di apprezzabili quantità di parcheggi e di alberature, miglioramento delle caratteristiche edilizie.

All'attuazione del P.R.G. si provvede mediante:

1. Programmi unitari di riqualificazione da attuarsi per iniziativa degli aventi causa e titolo e da sottoporsi all'esame preventivo ed adozione dell'Amministrazione Comunale, sulla scorta di uno studio planovolumetrico di dettaglio in cui siano evidenziati:

- la consistenza planovolumetrica degli edifici esistenti e/o previsti, le destinazioni d'uso, le relative aree di pertinenza esistenti o previste, le previsioni di mantenimento, modifiche, demolizioni;
 - la consistenza e l'andamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie presenti nell'area ed eventuali modificazioni e/o integrazioni;
 - l'ubicazione delle essenze vegetali rilevanti esistenti e previste;
 - la definizione degli usi delle aree modificate suddivise in aree pubbliche, di uso pubblico, di uso condominiale od esclusivo.
- Esaurita questa fase preliminare, per il rilascio delle concessioni relative ai singoli interventi si seguirà la procedura dell'intervento diretto.

2. Per intervento diretto nel caso di lotti interclusi.

Attraverso la realizzazione dei P.U.R. è consentita la demolizione degli edifici esistenti, purché nella nuova edificazione non si superi l'indice fondiario di mc. 5,00/mq.

Nel caso di aree inedificate, per la edificazione si applica l'indice fondiario di mc. 3,00/mq..

Non sono edificabili i lotti di dimensioni inferiori a mq. 1.000.

Il rapporto di copertura massimo, riferito alla superficie fondiaria del lotto è uguale al 50%.

Per quanto riguarda l'altezza massima (Hm) non si pongono limiti.

Le destinazioni d'uso ammesse sono: residenze, uffici e studi professionali, attività produttive commerciali e artigianali non nocive, magazzini, attività culturali e ricreative, autorimesse.

Sono realizzabili con intervento diretto:

- gli interventi di ripristino parziale dei fabbricati che non comportino aumento delle volumetrie e delle superfici utili;
- gli interventi di nuova edificazione che non superino l'indice fondiario di mc. 3,00/mq.

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

E' vietato il frazionamento dei lotti esistenti.

Per come stabilito con Delibera di Giunta Municipale n° 1299 dell'11/10/1996, l'eventuale utilizzo di un Indice Fondiario superiore a 3,00 mc/mq in aree interamente urbanizzate ricadenti nel perimetro del centro abitato per come individuato dalla suddetta D.G.M., è subordinato alla redazione di P.U.R. (Piani Unitari di Riqualificazione).

Il Decreto del Presidente della Regione N°856 del 19/12/1995 stabilisce che l'applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiario superiore a 3 mc/mq potrà utilizzarsi solo previo Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica ai sensi dell'art.41 quinquies della legge urbanistica.

Le indicazioni grafiche inerenti la viabilità urbana ed extraurbana hanno valore indicativo. In fase realizzativa sono quindi consentite modificazioni di ordine tecnico esecutivo. Un eventuale secondo svincolo dell'autostrada dovrà essere ubicato, di preferenza, a sud della Città, in direzione delle frazioni. Le fasce di rispetto dell'autostrada in prossimità delle aree urbane (m. 60 per lato dal limite della zona di occupazione) possono essere utilizzate per verde pubblico (F1), attività agricole (E), parcheggi (F5). Esse possono essere utilizzate anche come spazi di pertinenza non edificabili e non conteggiabili ai fini dell'edificazione di zone per parchi sportivi (F2) e servizi di carattere speciale (F4).

Si certifica inoltre che, a seguito delle disposizioni di cui all'art.65 della Legge Regionale Urbanistica n.19/2002 così come da ultimo modificato dal Consiglio Regionale nella seduta del 01/08/2016, si stabilisce:

art.65 -

1) Tutti i Comuni della Regione Calabria, ad eccezione di quelli che ricorrono alla procedura semplificata di cui all'articolo 27 ter, devono adottare, entro e non oltre il 31 dicembre 2017, il Piano strutturale comunale o associato.

2) Fino all'approvazione degli strumenti urbanistici di cui al comma 1, si applicano le seguenti disposizioni transitorie:

a) i Piani regolatori generali e i Programmi di fabbricazione conservano validità limitatamente alle zone omogenee A e B e relative sottozone previste nei medesimi strumenti. Sono fatte salve, altresì, le previsioni di tutti gli ambiti territoriali comunque denominati, nei quali siano stati approvati piani di attuazione secondo quanto disposto al comma 4, nonché le aree destinate agli interventi pubblici e di edilizia sociale di cui alla l.r. n. 36/2008 e la definizione delle richieste di trasformazione acquisite dai Comuni entro i termini ammissibili ai sensi della legge regionale urbanistica vigente al momento della loro presentazione, in relazione alle differenti zone omogenee. Ai restanti suoli è estesa la destinazione agricola, la cui utilizzazione è dettata dagli articoli 50, 51 e 52, salvo quanto previsto in forma più restrittiva nei rispettivi

C.D.U. – PEA720712 - Prot.n. 15808/2023

strumenti urbanistici comunali. Successivamente all'adozione dei PSC/PSA, si applicano le misure di salvaguardia previste dall'articolo 60;

b) non sono ammesse varianti urbanistiche al di fuori di quelle derivanti dalla realizzazione di progetti di opere pubbliche o di interesse pubblico sottoposti alle disposizioni del d.p.r. 327/2001 o del d.lgs 50/2016 o del d.l. 112/2008 convertito dalla legge 133/2008, nonché da interventi previsti da strumenti di programmazione negoziata individuati dal POR Calabria o da interventi realizzati con finanziamenti pubblici, anche parziali, non in contrasto con gli strumenti urbanistici sovraordinati.

2bis) Nei casi dei comuni, anche se associati, che adottano, in coerenza con le disposizioni legislative nazionali in materia, la pianificazione a "consumo di suolo zero" di cui all'art.27 quater, quale premialità, non si applicano le disposizioni transitorie di cui al comma 2, lettera a), facendo salve, fino all'adozione dei PSC/PSA, le previsioni dei previgenti strumenti urbanistici generali comunali (PdF e PRG).

2ter) Le disposizioni transitorie di cui al comma 2, lettera a), non si applicano ai comuni muniti di apposito decreto regionale di approvazione della verifica del non contrasto con le previsioni del PRG vigente ai sensi della legge e delle linee guida della pianificazione regionale, fino all'adozione del PSC/PSA.

3) ABROGATO.

4) I piani attuativi, comunque denominati, e gli atti di programmazione negoziata approvati conservano efficacia fino ai termini massimi previsti dalla normativa nazionale vigente. La mancata realizzazione o completamento degli stessi oltre i predetti termini determinano l'applicazione di quanto disposto dalla normativa vigente nazionale.

5) Ai Comuni che non adempiono a quanto disposto dal comma 1, si applica il potere sostitutivo regionale di cui agli articoli 28 e 67".

Il presente certificato conserva la sua validità per 1 anno dalla data del rilascio, a condizione che nel frattempo non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici (Art. 30 D.P.R. 06/06/2001, n. 380), e non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (Art.15 L. 12/11/2011, n.183).

Si rilascia su richiesta dell'Ing. Salatino Francesco, in qualità di C.T.U. nominato dal Tribunale di Cosenza, in carta resa legale per gli usi consentiti dalla legge.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO E DELLA P.O.

(geom. Ambrogio Greco)



IL DIRIGENTE
(Arch. Giuseppe BRUNO)



h)

Documentazione Condominiale

Amministrazione Condominio
[REDACTED]

Cosenza, 13.03.2023

Egr. Sig.
Dott. Wladimiro Vercillo

Egr. Sig.
Ing. Francesco Salatino

Inoltrata via pec agli indirizzi :
wladimirovercillo@odcec.cs.legalmail.it
francesco.salatino.b5640@ingpec.eu

Oggetto: Esecuzione immobiliare [REDACTED] 37/2022.

Il sottoscritto Dott. [REDACTED] nella qualità di amministratore pro tempore del condominio [REDACTED] via Miceli Picardi n. 19, comunica i seguenti dati come da Voi richiesti:

- L'importo annuo delle quote condominiali ordinarie è di euro 207,91;
- L'importo del debito alla data del 31.12.2022 è di euro 3.975,81 di cui euro 1.766,99 già richiesti con decreto ingiuntivo del 11.11.2015;
- L'ammontare del pignoramento effettuato con iscrizione di ipoteca sull'immobile è di euro 5.000,00 comprensivo di interessi e spese legali;
- La differenza tra il debito attuale e quanto già richiesto con decreto ingiuntivo ovvero euro 1.982,29 (oltre alle nuove spese legali e a quelle sostenute per l'iscrizione dell'ipoteca) sarà oggetto di nuovo decreto ingiuntivo.

Cordiali saluti.

L'amministratore pt
Dott. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

i

Documentazione fotografica

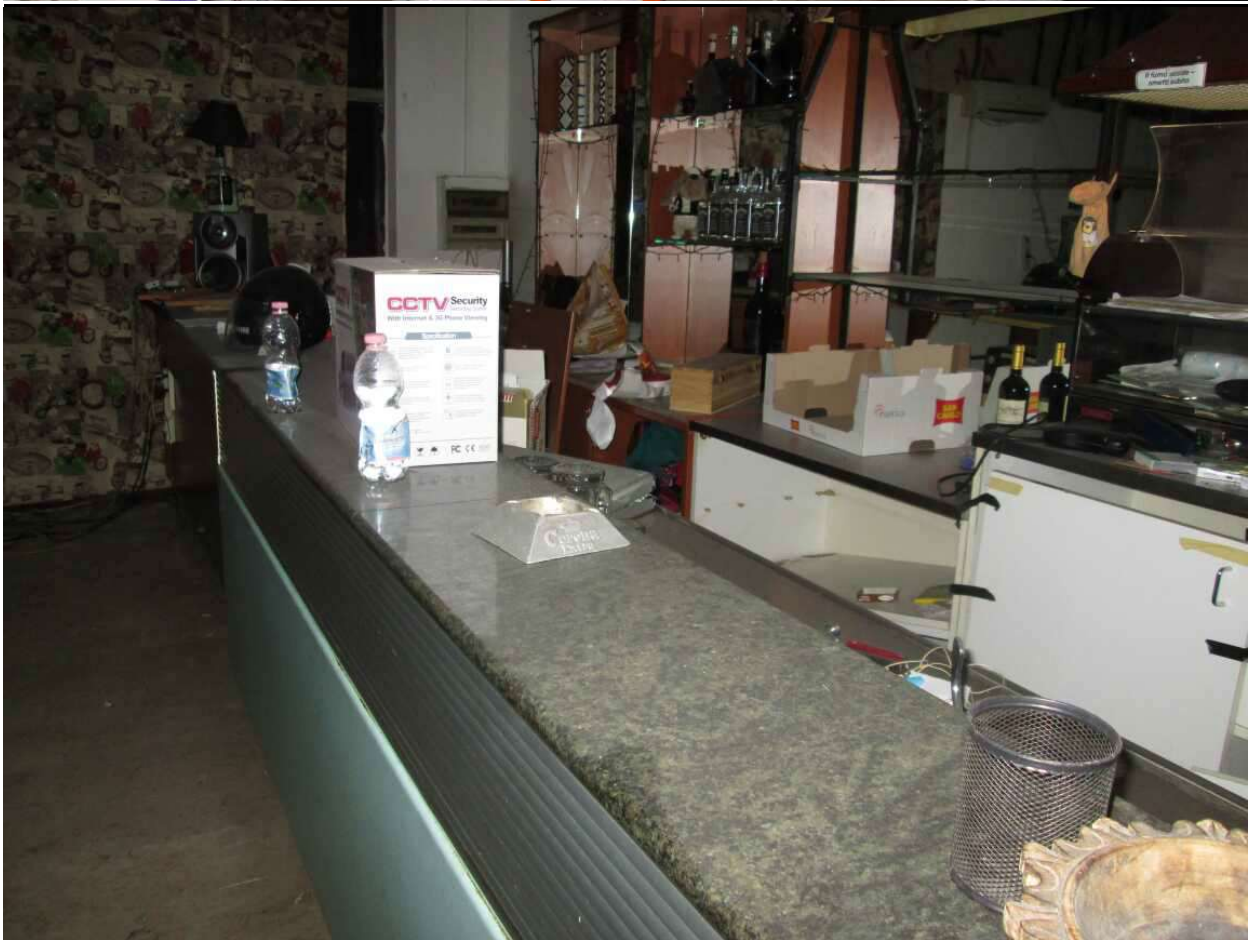














I

Verbali di sopralluogo

Verbale di accesso R.G.E. 37/2022

L'anno **2022**, il giorno **10** del mese di novembre, alle ore 15,30, io sottoscritto Dott. Wladimiro Vercillo nominato custode giudiziario nella procedura esecutiva n. 37/2022 R.G.E. del Tribunale di COSENZA, promossa da [REDACTED] [REDACTED], creditore procedente, contro Sig.ri [REDACTED] [REDACTED] mi sono recato in Cosenza(CS), alla Via Picardi (ex Via dei Mille) per accedere nel compendio immobiliare pignorato, avendo dato preavviso di questo mio accesso ai debitori esecutati a mezzo raccomandata A.R. del 28/10/2022.

Insieme al sottoscritto era presente il CTU Ing. Francesco Salatino. All'ora pattuita non si è presentato nessuno. Si fa presente, inoltre, che in data 08/11/2022 il sottoscritto ha ricevuto una Pec da parte dell'avvocato che rappresenta i [REDACTED] con cui comunicava che tutti e 4 (quattro) hanno rinunciato all'eredità nel 2010 (allegando atto di rinuncia) e che non erano pertanto in possesso delle chiavi del compendio immobiliare pignorato. Per ciò che riguarda l'altro debitore esecutato, [REDACTED], non si è avuto alcun riscontro.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto chiede conferma a Lei Sig. G.E. di poter procedere come da ordinanza all'accesso forzoso, al fine di consentire, nell'interesse dei creditori, la cura, la conservazione e l'amministrazione dell'immobile pignorato e l'accesso al C.T.U. per periziare l'immobile staggito. Essendo le ore 16.00 ed avendo ultimato le operazioni di accesso come sopra descritte, il presente verbale, viene chiuso e sottoscritto dagli intervenuti.

Cosenza (CS), 10/11/2022

Verbale accesso forzoso R.G.E. 37/2022

L'anno 2023, il giorno 10 del mese di febbraio, alle ore 15,00, io sottoscritto Dott. Wladimiro Vercillo nominato custode giudiziario nella procedura esecutiva n. 37/2022 R.G.E. del Tribunale di COSENZA, promossa da [REDACTED], creditore procedente, contro Sig.ri [REDACTED] mi sono recato in Cosenza (CS) alla Via Picardi per accedere nel compendio immobiliare pignorato con l'ausilio di un fabbro.

Insieme al sottoscritto era presente il CTU Ing. Francesco Salatino ed è stato invitato a presenziare l'amministratore dello stabile, Sig. [REDACTED]

Per consentire l'accesso, il fabbro ha dapprima forzato la catena che chiudeva l'accesso al cortile della proprietà, successivamente ha aperto una delle saracinesche del magazzino pignorato ed ha installato la nuova serratura, consegnando poi le chiavi al sottoscritto. Nell'immediatezza il CTU, accompagnato dal sottoscritto, ha proceduto ad effettuare tutti i rilievi occorrenti per la redazione della perizia.

Si segnala, inoltre, che all'interno dell'immobile, oltre ad essere presenti arredi desueti, lampade, arredo da bar, oggetti vari e rifiuti, sono state rivenute 15 (quindici) macchinette da gioco (prima il magazzino era occupato da una sala giochi) poste sotto sequestro, con il sigillo della Polizia di Stato. A tal proposito, io sottoscritto ho provveduto a telefonare subito la Questura di Cosenza per segnalare l'accaduto ma il mio interlocutore mi ha informato che la questione non interessava più loro. Pertanto, nel merito, rimetto a lei Sig. G.E., le valutazioni e le decisioni più opportune.

Le operazioni si sono concluse alle ore 16.30.