

---

---

**TRIBUNALE DI COSENZA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
G.E. Dott. Giuseppe Greco

---

---

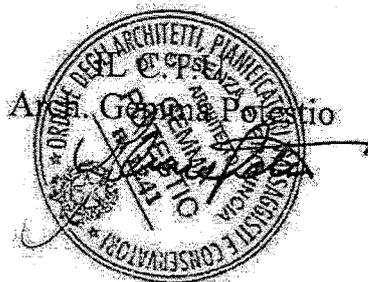
---

---

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
*Proc. n° 162/2008 Reg. Esec. "Italfondario S.p.A. c/o*

---

---



INDICE:	pag. 2
PREMESSA	pag. 3
<b>RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO</b>	
Quesito 1: Descrizione dei beni	pag. 5
Quesito 2: Accertamento conformità alla Concessione edilizia – Costo sanatoria	pag. 9
Quesito 3: Accertamento delle Limitazioni, Ipoteche, Servitù, Vincoli ecc.	pag. 13
Quesito 4: Criteri di stima per la determinazione dei valori di mercato	pag. 14
Quesito 5: Ipotesi di vendita	pag. 15
Quesito 6: Regime di assoggettamento del Decreto di trasferimento dei beni	pag. 15
Quesito 7: Quadro riassuntivo	pag. 15
CONCLUSIONI	pag. 16
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	pag. 17
ELENCO ALLEGATI	pag. 24

---

---

## PREMESSA

---

---

Premesso che:

- con Provvedimento del 16/02/2012 il Dott. Giuseppe Greco, G.E. nell'ambito Proc. n. 162/2008 Reg. Esec. "Italfondario S.p.A. c/o \_\_\_\_\_", ha nominato la sottoscritta, arch. Gemma Potestio, in qualità di C.T.U.
- il G.E., in occasione del giuramento svoltosi in data 27/03/2012, le ha chiesto di rispondere ai seguenti quesiti:

1) descrivere sinteticamente i beni oggetto di pignoramento corredandoli, se del caso, con rilievi fotografici e planimetrici, ed accertare la consistenza degli stessi nonché la corrispondenza o meno con i dati catastali risultanti dalla trascrizione del pignoramento, dalle trascrizioni ed iscrizioni anteriori;

La descrizione dovrà contenere per ciascun bene pignorato i seguenti elementi:

- a) ubicazione;
  - b) caratteri generali e tipologici;
  - c) estensione;
  - d) identificazione catastale;
  - e) confini;
  - f) natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile;
  - g) vincoli locativi (precisando la data del contratto e della registrazione) e situazione di possesso;
  - h) situazione urbanistica, precisando gli estremi degli strumenti urbanistici in vigore, le destinazioni d'uso previste, le eventuali possibilità di edificazione, ampliamento, cambiamento d'uso, ristrutturazione;
- 2) accertare se i fabbricati siano conformi o meno alla concessione edilizia (e, ove possibile, precisare il costo dell'eventuale condono edilizio).
- 3) stabilire sulla scorta dei documenti prodotti, se l'immobile sia soggetto a limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù o vincoli reali di ogni genere e verifichi la regolarità della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cod. proc. civ eventualmente completandola (eventualmente ricostruendone la continuità per un periodo non inferiore al ventennio, dei passaggi di proprietà relativi al bene);
- 4) determinare i valori di mercato dei beni oggetto di pignoramento, nell'ipotesi di bene indiviso, precisare se l'immobile stesso sia divisibile e, in caso contrario determinare il valore della quota pignorata;
- 5) suggerire l'opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati indicandone i motivi;
- 6) indicare il regime fiscale cui verrà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento dei beni oggetto di stima (imposta di registro o IVA) allegando certificazione rilasciata dall'esecutato;
- 7) redigere un quadro riassuntivo nel quale riporti:
- a) la descrizione degli immobili pignorati; identificando quale sia l'attuale identificazione catastale e le eventuali differenze con gli identificativi catastali risultanti dal pignoramento;
  - b) le limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù o vincoli locativi insistenti sui beni pignorati.

- la sottoscritta, in assolvimento al mandato conferitole, ha acquisito i fascicoli di causa e, previa lettura degli stessi, ha dato corso alle operazioni peritali.

Ha quindi compiuto le dovute ricerche rispettivamente presso i seguenti Uffici e/o Enti:

- **Agenzia del Territorio di Cosenza** al fine di acquisire le visure storiche dei beni oggetto di pignoramento, le planimetrie degli stessi nonché l'estratto di mappa dell'area di ubicazione;

- **Conservatoria dei R.R.II. di Cosenza** al fine di accertare sia la sussistenza della trascrizione dei titoli di provenienza in favore dei debitori e dei danti causa che delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli estese oltre il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento in oggetto e fino alla data di trascrizione dei titoli di provenienza;
- **l'Archivio Notarile di Cosenza e Notaio Rogante** al fine di visionare ed acquisire copia conforme dei titoli di proprietà;
- **Ufficio del Registro** per accertare l'esistenza di eventuali contratti di locazione, comodato o similari;
- **Ufficio Tecnico del Comune di Marano Principato** per acquisire i dati inerenti la situazione urbanistica e vincoli esistenti, nonché gli elaborati a corredo degli atti abilitativi rilasciati e quanto altro necessario ai fini della procedura;
- **Ufficio del Genio Civile di Cosenza** al fine di verificare l'avvenuto deposito del progetto inerente i lavori di ristrutturazione effettuati all'interno di uno dei beni pignorati nonché delle successive varianti constatate in sito, ma difformi al titolo rilasciato, per le quali era obbligatoria l'acquisizione di un nuovo nulla osta.

Le operazioni peritali si sono protratte nel tempo, con conseguenti ripercussioni sui termini fissati per il deposito della propria C.T.U., per le seguenti ragioni:

- difficoltà riscontrate dal personale dell'Ufficio Agenzia del Territorio nel rinvenire, nel proprio archivio, le schede cartacee originarie dei beni pignorati;
  - difficoltà del personale dell'Ufficio tecnico comunale e del Genio Civile nel rinvenire, nei propri archivi, i fascicoli del progetto originario e delle successive varianti;
  - tempi necessari ai Responsabili dei diversi enti/uffici consultati per evadere le istanze inoltrate.
- A tutto ciò si sono, inoltre, aggiunte le problematiche conseguenti all'accertamento:
- dell'avvenuta demolizione di un corpo di fabbrica oggetto di pignoramento che ha comportato l'invio del fascicolo alla Procura;
  - della non conformità di alcuni beni pignorati a quanto rappresentato negli elaborati grafici a corredo della documentazione acquisita presso l'Ufficio tecnico comunale e l'Agenzia del territorio, per la cui verifica veniva richiesto il supporto di un ausiliario Geometra mai autorizzato;
  - della presenza di alcuni corpi di fabbrica abusivi la cui realizzazione ha comportato un'alterazione complessiva dell'area cortilizia pignorata;
  - della sussistenza di eventuali condizioni per le sanatorie e/o condoni sia delle opere eseguite in difformità ai titoli che in assenza degli stessi attesa anche la presunta vigenza delle norme di salvaguardia.

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

### Quesito 1: Descrizione dei beni

I beni sono siti nel Comune di Marano Principato e corrispondono ad un fabbricato destinato a civile abitazione, articolato in piano terra, primo piano e sottotetto non abitabile, con annessa corte.

Sono identificati catastalmente come segue (*All.ii C.1,C.2,C.3,C.4*) :

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						
	Fg	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superf. Cat.	Rendita
1	8	24	1			A/4	2	6.5 VANI		Euro 204,78.

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						
	Fg	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superf. Cat.	Rendita
1	8	24	4							

La sottoscritta intende precisare quanto segue:

- rispetto ai beni riportati nella trascrizione del pignoramento in causa (28/10/2008), non si menziona il fabbricato rurale, ubicato sempre nello stesso comune e censito nel Fg. 8 dalla particella 24 sub 2 in quanto, come riportato nell'istanza rinvenuta presso l'Ufficio tecnico comunale (*All.to D.7*), i proprietari, in data successiva alla trascrizione del presente pignoramento, ne hanno acconsentito la demolizione in favore della Ditta Costruttrice di tre villette a schiera nel lotto limitrofo.

La demolizione, obbligatoria ai fini del rilascio del Permesso di Costruzione alla summenzionata Ditta (*All.ii D.8, D.9*) in quanto il bene non consentiva il rispetto delle distanze dai fronti delle nuove costruzioni, veniva comunicata dal debitore in data 22/04/2009 (*All.to D.10*).

- la scala interna che collega i diversi piani del fabbricato ad uso residenziale, corrispondente ad un bene comune non censibile identificato nell'elaborato planimetrico (*All.to C.2.*) con il sub.3, non è, invece, menzionata nel pignoramento in causa.

I beni, come riportato nella Certificazione notarile presente agli atti e personalmente presso gli Uffici competenti (*Conservatoria dei RR.II. e Archivio Notarile di Cosenza*), sono di **TITOLARITA'** dei sig.ri

per la piena proprietà in ragione di  $\frac{1}{2}$  ciascuno.

In origine il terreno, censito nel Foglio 8 particella 24, figurava di proprietà rispettivamente di:  
per  $\frac{3}{9}$  del diritto di usufrutto,

per i diritti pari a  $\frac{2}{9}$  di piena proprietà e  $\frac{1}{9}$  di nuda proprietà ciascuno a seguito di **Successione ereditaria ex legge**, in morte di [redacted] apertasi in [redacted] il 20/12/1955 giusta denuncia registrata a Cosenza l'11/11/1959 al n. 134 vol. 223 il cui certificato è stato trascritto il 2/02/1960 a nn. 1506 R.G. e 119248 R.P.

Successivamente con di **Atto di Compravendita** (*All.to B.1*) a rogito Notaio Leucio Gisonna, del 21/01/1985 (Rep. 48368) trascritto il 05/02/1985 ai nn. 2849 R.G. e 103587 R.P., i diritti spettanti ai sig. ri [redacted] pari a  $\frac{1}{3}$  usufrutto e  $\frac{2}{3}$  di

comproprietà sono pervenuti ai sigg.ri

ai quali, a loro volta, sono pervenuti anche i diritti per la quota di 1/3 di comproprietà, spettanti a a seguito di **Atto di Divisione (All.to B.2)**, a rogito del medesimo notaio del 10/12/1987 (Rep. 75592) trascritto il 17/12/1987 ai nn°. 26079 R.G. e 167005 R.P.

Con successivo **Atto di Compravendita (All.to B.3)**, a rogito del notaio Fabio Posteraro, del 26/04/1990 (Rep. 12817) trascritto il 12/05/1990 ai nn°. 11304 R.G. e 225407 R.P. (**All.to F.3**), i beni pignorati, unitamente ad un appezzamento di terreno 7900mq, in parte ad uso agricolo ed in parte edificatorio, riportato nel N.C.T. alla partita 359 al foglio 8 particelle definitive 25 (ex 25/b are 45.00) e 213 (ex 25/a are 34.00), sono pervenuti ed in ragione della quota di 1/2 ai sig.ri e per la rimanente quota di 1/2 ai coniugi sigg.ri

tutti in comunione e pro-indiviso.

Infine le summenzionate porzioni di fabbricati rurali, con la relativa corte circostante, sono pervenuti ai coniugi con **Atto di Assegnazione in conto di futura divisione (All.to B.4)**, a rogito notaio Fabio Posteraro, del 24/04/1991 (Rep. 21432) trascritto il 22/05/1991 ai nn°. 11159 R.G. e 9546 R.P. (**All.to F.5**)

Si precisa che, come riportato nella certificazione notarile presente agli atti e constatato personalmente presso la Conservatoria dei R.R.I.I., con atto di citazione avente ad oggetto "**Riscatto Immobili**" (trascritto il 12/03/1991 ai nn. 6838 R.G. e 6021 R.P. (**All.to F.4**)) il Sig.

conveniva in giudizio contro i coniugi

e

nonché i sig.ri

e nella

domanda giudiziale richiedeva il riscatto di tutti i cespiti oggetto dell'Atto di Posteraro del 26/04/1990. Con sentenza emessa dal Tribunale di Cosenza il 10/06/2002, trascritta il 18/10/2002 ai nn.23707R.G. e 18571 R.P., al sig. sopra generalizzato veniva attribuito, fra altri, anche il terreno censito con la particella 24. La sentenza, emessa in virtù di diritto di prelazione ex art. 8 della Legge 590/1965 vantato da è stato disatteso onde nella sentenza si legge che è relativo solo alla parte di terreno a destinazione agricola (**All.to F.8**).

All'atto dei **SOPRALLUOGHI**, come da verbali redatti in data 24/04/2012 e 12/06/2012 (**All.ii A.1, A.2**), la sottoscritta ha rinvenuto quanto segue.

I beni ricadono in una zona parzialmente edificata dislocata a circa 1.5Km dai nuclei residenziali del centro del paese e a 11 Km dal capoluogo di provincia.

Il lotto di ubicazione, di forma pressappoco trapezoidale, confina a nord con la Via Pantusa e sugli altri lati con proprietà di terzi.

L'area adibita a corte (sub.4) è articolata in due porzioni distinte di cui:

- quella di forma pressappoco triangolare comunicante esclusivamente con Via Pantusa, rispetto alla quale è semplicemente rialzata di un gradino,
- quella di forma irregolare, delimitata dal cancello posto al civico 30, è interamente pavimentata ed adibita, in parte, a posto auto e, in parte, a camminamento a servizio diretto sia dell'abitazione pignorata (sub.1) che di altri corpi di fabbrica (*baracca prefabbricata, magazzino*) realizzati successivamente alla presente procedura.

All'interno dell'area recintata sono ubicati rispettivamente l'edificio ad uso residenziale, con antistante portico, la baracca prefabbricata e il magazzino, di seguito descritti.

L'**ABITAZIONE** (sub.1), attualmente occupata dai debitori nonché dei familiari degli stessi e della famiglia della figlia, ha un impianto planimetrico rettangolare (6.35mx12.75m=80.96mq), articolato su due livelli e sottotetto non abitabile raccordati da scale interne, e presenta esposizione prevalente a sud e, in minima parte, ad est.

E' accessibile, in corrispondenza del fronte sud, tramite un portico con struttura in legno e manto in onduline in p.v.c che si estende dall'ingresso fino a circa 0.50m dal confine di proprietà ovest. La distribuzione planimetrica interna, come riportato nell'elaborato grafico redatto in sede di sopralluoghi (*All.to A.3*), prevede rispettivamente:

- **piano terra** adibito a ingresso- corridoio, cucina con angolo camino, comunicante direttamente con piccolo bagno e ripostiglio; soggiorno con corpo scala che conduce al piano superiore. Ha un'altezza utile di circa 2.70m salvo che in corrispondenza del pianerottolo della scala dove risulta 2.27m.
- **primo piano** articolato in due camere da letto e bagno, con antibagno, accessibili direttamente dal corridoio su cui si immette sia la scala proveniente dal piano terra che quella che conduce al sottotetto. Ha un'altezza utile di circa 2.70m salvo in corrispondenza di una porzione del bagno dove è circa 2.35m.
- **sottotetto non abitabile**, articolato in soggiorno con angolo cottura (h. imposta 1.62m, h. colmo 2.45m), raccordato da due gradini ad un corridoio da cui si accede rispettivamente all'antibagno e al bagno cieco e ad una camera da letto (h imposta 1.34m, h.colmo 2,17m).

Da un punto di vista tecnico- costruttivo presenta:

- struttura portante in muratura e pietrame;
- tetto a due falde, con linee di gronda disposte lungo i fronti principali nord e sud, dotato di piccolo lucernaio in corrispondenza del sottostante vano adibito a cucina-soggiorno;
- solai, interpiano e di copertura, latero cementizi con cordoli perimetrali in c.a.
- pareti perimetrali rivestite, in parte, sulla faccia interna con pannelli gesdur (*stilodur e cartongesso*) e rifinite con tinteggiatura;
- tramezzi in laterizio intonacati e tinteggiati salvo nei locali di servizio (bagni, cucina) in cui sono rivestiti, parzialmente, con materiale ceramico;
- infissi esterni in legno e vetro camera, con sistema di oscuramento costituito da pannelli ciechi (scuretti) sempre in legno, protetti esternamente, limitamente al primo piano, con grate in ferro;
- infissi interni in legno, ad eccezione di quello della cucina che è in legno e vetro,
- pavimenti in materiale ceramico salvo quello delle due camere da letto del primo piano e della cucina-soggiorno del sottotetto in cui vi è parquet,

E' dotato dei seguenti impianti: idrico, elettrico conforme alla normativa vigente, riscaldamento a metano con corpi radianti in ghisa, telefonico, citofonico, tv mentre lo smaltimento delle acque nere avviene in pozzo- fosse imoff.

Lo stato di conservazione e manutenzione è nel complesso discreto.

**LA BARACCA PREFABBRICATA**, dislocata sotto il portico ad una distanza dal fronte finestrato dell'abitazione di circa 3.50m e a 1,25m dal confine di proprietà ovest, è adibita a deposito lavanderia- stireria.

Ha un impianto planimetrico rettangolare (3mx4m) e un'altezza interna 2,25m e presenta una fondazione in c.a., pannelli verticali e orizzontali in lamiera coibentata e pavimento in materiale ceramico. E' illuminata ed areata tramite finestra a due ante ed è dotata di luce, acqua e scarico per la lavatrice.

**II MAGAZZINO** dislocato nello spigolo sud-est della corte, al di sotto del piano di calpestio della stessa, dalla quale ha accesso tramite un corpo scala esterno che ne lambisce il fronte est.

Ha impianto planimetrico rettangolare di superficie lorda pari circa a 25mq e un'altezza interna 2.25m e presenta il fronte est, in direzione della corte, totalmente interrato, quello in direzione opposta libero e i rimanenti fronti parzialmente interrati.

Ha una struttura portante in muratura e solaio misto di putrelle e tavelloni.

L'intera area (320mq), ai fini del Piano Assetto idrogeologico, ricade per 263mq in zona Area a rischio R2 e relativamente alla **DESTINAZIONE URBANISTICA**, come riportato nel

Certificato emesso dall'Ufficio tecnico comunale (*All.to D.1*) ricade interamente in zona B5 (*zona residenziale di rinnovamento e completamento*), ai sensi del vigente strumento urbanistico comunale (P.d.F), e in zona B2- Zone Edificate sature, di completamento residenziale e da ristrutturare, ai sensi del P.R.G. adottato.

**In particolare nelle zone B5** l'edificazione è consentita mediante intervento diretto, previo rilascio della concessione edilizia, e sono ammesse le seguenti destinazioni edilizie residenze, uffici, negozi, costruzioni accessorie mentre sono escluse officine moleste, stalle, attività moleste. L'edificazione potrà avvenire con i seguenti indici edilizi massimi:

IT= 1,5 mc/mq

IF= 2mc/mq

Hmax= 10,50m

Rapporto di copertura: 40%

DS dai confini di proprietà 000, ½ h; 5mt

Dai fili stradali:

5,00m per lato, per strade di larghezza inferiore a 7m

7,50m per lato, per strade di larghezza compresa tra 7m-15m

10,00m per lato, per strade di larghezza superiore a 15m

Distanza Tra gli edifici 10m

**Nella zona B2** l'edificazione è consentita sempre con intervento edilizio diretto, sia nel caso di nuova edificazione che di demolizione e ricostruzione o di completamento di edifici esistenti, e sono ammessi interventi di pianificazione negoziata.

Sono consentite le seguenti destinazioni: residenziale, culturale, turistico-ricettiva e direzionale, sanitaria, commerciale limitatamente ad esercizi di vicinato ed attività artigiane (ad esclusione di lavorazioni moleste, nocive, inquinanti o comunque incompatibili con la residenza) e nelle aree di pertinenza degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti o di nuova costruzione è vietata la realizzazione di manufatti di qualsiasi genere con l'utilizzo di materiali impropri o di risulta.

L'edificazione dovrà rispettare i seguenti parametri:

a) IF= 1,50 mc/mq;

b) indice massimo di copertura e superficie copribile (Q): 0.60 mq/mq;

c) Hmax= 10,00 m

d) numero dei piani: 3 oltre a piano seminterrato o interrato;

e) distanza dai confini non inferiore a 5 m, ovvero non inferiore ad H/2 nel caso in cui l'altezza dell'erigendo fabbricato sia superiore a 10m, essendo comunque ammissibile, nel caso di intervento in base al progetto di un edificio insistente in un lotto contiguo, la costruzione sul confine;

f) distanza dai fabbricati: pari o superiore 10m, ovvero, per le pareti finestrate, pari all'altezza dell'edificio da costruire;

g) distanza dalle strade: secondo l'allineamento prevalente dei fabbricati contigui; ove tale allineamento non sia riconoscibile, pari o superiore alla metà dell'altezza della parete prospiciente, e comunque non inferiore a 5 metri. Le distanze minime tra i fabbricati tra i quali siano interposte strade pubbliche o private di uso pubblico destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o insediamenti), debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorate di :

- m. 5.00 per lato, per strade di larghezza inferiore a m. 7,00;

- m. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra m. 7,00 e m. 15,00;

- m. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a m. 15,00.

Nel caso di demolizione e ricostruzione la cubatura esistente superi tali indice If, sono consentiti interventi entro i limiti della cubatura e delle superfici utili totali esistenti.

Degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti compresi in tale sottozona B2, sono ammissibili le trasformazioni fisiche rientranti nelle definizioni di:

- manutenzione straordinaria,
- ristrutturazione edilizia,
- ampliamenti,
- demolizione e ricostruzione.

La sottoscritta intende precisare quanto segue:

- ai sensi all'articolo unico della legge 3 novembre 1952, n. 1902 (oggi articolo 12, comma 3, del **DPR 380/2001**) durante la fase intermedia fra due Piani Attuativi, quello vigente e quello adottato, al fine di non compromettere l'assetto territoriale previsto con il nuovo strumento urbanistico, vigono le cosiddette **Misure di Salvaguardia** che consistono nella sospensione di ogni determinazione, da parte del Dirigente dell'Ufficio comunale, in ordine alla domanda di permesso pervenuta per qualsiasi opera, che non sia l'ordinaria o in casi particolari la straordinaria manutenzione, **in caso di contrasto con le previsioni dello strumento urbanistico adottato.**

La legislazione nazionale prevede che **le misure di salvaguardia perdono efficacia decorsi tre anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico**, ovvero cinque anni nell'ipotesi in cui lo strumento urbanistico sia stato sottoposto all'Amministrazione competente all'approvazione entro un anno dalla conclusione della fase di pubblicazione.

- Nel caso specifico l'iter di approvazione del P.R.G. non si è concluso entro i termini di vigenza delle citate misure di salvaguardia in quanto, come confermato dal Responsabile dell'Ufficio comunale, a seguito dell'entrata in vigore della L.U.R. 19/2002 e s.m.i. (*Legge Urbanistica Regionale: Norme per la tutela, governo ed uso del territorio*) e delle Linee Guida della Pianificazione Regionale l'Amministrazione comunale ha avviato l'iter, ancora in itinere, per redigere la nuova strumentazione urbanistica (PSC), che andrà a sostituire, a tutti gli effetti, la precedente strumentazione (PdF, PRG).

---

---

## **QUESITO 2: Accertamento conformità alla Concessione edilizia – Costo Sanatoria**

---

---

Da indagini presso l'ufficio tecnico comunale non è stato rinvenuto il titolo abilitativo originario con cui è stata autorizzata l'edificazione del corpo di fabbrica oggetto di pignoramento.

Tale circostanza è da ricondursi al fatto che trattasi di costruzione realizzata dall'originario proprietario (*genitore deceduto del debitore*), al di fuori del centro abitato, in epoca antecedente al 01/09/1967, come dichiarato nei titoli di proprietà e riscontrato, personalmente, sul Registro delle Partite catastali presente nell'Archivio dell'Agenzia del Territorio di Cosenza sin dal 1950 (*anno di formazione del Catasto terreni in Calabria*).

E' stata, invece, rinvenuta la **Concessione edilizia n.232 del 18/02/1991 (All.ti D.3)**, avente per oggetto sia la demolizione del bene contraddistinto dal sub. 2 che la ristrutturazione del sub. 1, destinato a civile abitazione, entrambi ubicati nella zona omogenea identificata dal P.d.F. come B5. L'edificio ad uso abitativo, in base a quanto riportato negli elaborati grafici a corredo del titolo rilasciato, presentava, originariamente (*All.ti D.3c, D.3f*), una superficie lorda a piano di circa ad 80.96mq (6.35mx12.75m) ed altezza di gronda 6.99m e di colmo 7.30m ed era articolato come segue:

- **piano terra** costituito da ingresso contenente scale, cucina, bagno, soggiorno;
- **piano primo** costituito da due camere da letto separate dal vano scala;
- **sottotetto** articolato in due vani separati da un corpo scala centrale,

Gli interventi previsti con la C.E. 232/91 (*All.to D.3e*) consistevano rispettivamente:

- ripristino del locale destinato a lavanderia, ubicato al piano terra, nel quale installare un vaso igienico ed una doccia,
- nella demolizione del corpo scala centrale e nella ricostruzione della stessa, con struttura autoportante in legno, che veniva dislocata nella contigua stanza destinata a soggiorno;

- nella realizzazione di un bagno, al primo piano, in corrispondenza del vano adibito in passato al corpo scala;
- nella rimozione del corpo scala, fra primo piano e sottotetto, e nella creazione dell'accesso a quest'ultimo mediante botola;
- nella sostituzione di tutti i solai originariamente in legno, incluso quello di copertura, con solai misti in laterizio e travetti in c.a. annegati in cordoli perimetrali in c.a.
- nella revisione di tutti gli infissi, interni ed esterni,
- nella rimozione dell'intonaco interno e successiva intonacatura delle pareti, con malta di calce e sabbia, e successiva tinteggiatura con pittura lavabile ad eccezione di quelle dei locali di servizio (bagno e cucina) rivestite con mattonelle maiolicate fino a circa 2,5m
- nella demolizione dei pavimenti esistenti e rifacimento con utilizzo di ceramiche e cotto;
- nel ripristino di tutti gli impianti (idrico, fognario ed elettrico) e dei relativi sanitari e rubinetterie;
- nella realizzazione impianto autonomo di riscaldamento ad acqua calda con corpi scaldanti in ghisa;
- nella revisione e sostituzione delle tegole lesionate del manto di copertura nonché rimozione e sostituzione totale della grondaia e dei pluviali.

I summenzionati lavori non comportavano variazione di prospetti (*All.to D.3f*) e delle quote interpiano che, come riportato nelle sezioni dello stato di fatto e futuro (*All.to D.3d, D.3f*) rimanevano pari a:

- 2.55m tra piano terra e primo piano,
- 2.70m tra piano primo e sottotetto;
- variabile da 0.80m, misurata in corrispondenza dell'intradosso dell'imposta del solaio di copertura, e 1,65m rispetto al colmo.

L'invariabilità delle altezze preesistenti e del numero dei piani veniva espressamente imposta come condizione vincolante anche ai fini dell'autorizzazione n. 622 del 28/01/1991 (*All.to D.2*) rilasciata dal Genio civile di Cosenza ai sensi della Legge n. 64 del 02/02/1974, recante disposizioni per le costruzioni in zone sismiche.

Premesso che:

- la validità del titolo è subordinata all'effettivo inizio dei lavori entro un anno dalla comunicazione e alla loro ultimazione entro tre anni dalla stessa data (*All.to D.1*);
- la comunicazione di inizio lavori è del 25/02/1991 (*All.to D.4*);
- il sig. \_\_\_\_\_ con istanza del 06/05/1991 (*All.to D.5*); informava il Sindaco e il Genio Civile che non intendeva più proseguire i lavori di cui sopra e si riservava di comunicare la data di ripresa degli stessi ed il nominativo del nuovo Direttore dei Lavori.
- nell'istanza summenzionata non si faceva alcun riferimento ai lavori già realizzati né tantomeno si è rinvenuto, fra gli atti presenti in Comune, uno specifico verbale di accertamento degli stessi redatto dall'U.T.C.;
- non risulta alcuna comunicazione di ripresa dei lavori né tanto meno una richiesta di proroga, con provvedimento motivato, antecedente la scadenza dei termini di validità della concessione e pertanto la stessa sarebbe decaduta per i lavori non ultimati, ad oggi non identificabili con certezza;

il titolo costituirebbe, comunque, solo presunzione della conformità delle opere alle leggi e regolamenti in vigore ma, nel caso specifico, il concessionario non si è attenuto a quanto regolarmente autorizzato.

Quanto detto si evince, chiaramente, sia dalle planimetrie catastali dei tre piani, redatta nel 1993 (*All.to C.3*) quindi entro i termini di validità della C.E.232/91, nonché dalla successiva planimetria del piano terra allegata alla D.I.A. n. 27 (*All.to D.6*), inoltrata dai debitori in data 24/11/2008, avente per oggetto i lavori di sostituzione dei pavimenti del piano terra, la

pitturazione dei locali interessati e la realizzazione di una baracca temporanea da adibire al ricovero provvisorio dei mobili del piano terra.

Le citate planimetrie differiscono, di fatto, da quelle ante e post C.E. 232/91 e limitatamente, al piano sottotetto, anche da quanto rinvenuto all'atto dei sopralluoghi

In particolare le DIFFORMITÀ consistono in:

#### **Piano Terra**

- la scala interna è stata dislocata nel soggiorno, come previsto dalla C.E. 232/91, ma presenta un diverso sviluppo inoltre, in sito, presenta una struttura in c.a. e non in legno
- la posizione del bagno non muta rispetto a quanto previsto nella C.E.232/91 ma la superficie è stata ridotta ed è stato creato un ripostiglio;
- tra l'ingresso e il soggiorno sono stati creati dei gradini;
- l'altezza interpiano è stata variata dagli originari 2.55m a 2.70 m;

#### **1°Piano**

- l'altezza interpiano, limitatamente al corridoio, è stata ridotta da 2.70m a 2.47m;
- la superficie utile calpestabile di una delle camere da letto è stata ridotta per consentire la realizzazione di un nuovo corpo scala in c.a. che porta al sottotetto ;
- la posizione del bagno non muta rispetto a quanto previsto nella C.E.232/91 ma è stato realizzato un tramezzo così da creare un antibagno;

#### **Sottotetto**

- la superficie utile calpestabile del vano più ad ovest è stata ridotta dell'area di pertinenza del corpo scala proveniente dal piano sottostante ;
- tra il vano ovest e i rimanenti sono stati creati due gradini;
- nell'originario corridoio è stato realizzato un tramezzo e creato un bagno;
- l'altezza interna misurata rispetto all'imposta della copertura, originariamente pari a 0.80 m, risulta 1.62m nel primo vano e 1.34m nei rimanenti, mentre l'altezza del colmo dagli originari 1.65m risulta 2.45m, nel primo vano a 2.17m nei rimanenti).

Il piano sottotetto, nello stato di fatto in cui si trova, non presenta i requisiti di abitabilità.

Oltre alle citate difformità, inerenti l'edificio ad uso residenziale, la sottoscritta ha rinvenuto che l'AREA CORTILIZIA è stata alterata ed, in parte, interessata da nuove costruzioni (portico, baracca, magazzino) realizzate in parte in assenza di titolo abilitativo.

Ai sensi dell'art. 10 comma 1 lettera a,c. del D.M. 380/2001 gli interventi di nuova costruzione (*magazzino baracca, portico*) e quelli di ristrutturazione edilizia, riguardanti il fabbricato ad uso residenziale, che hanno portato ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente con modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio che dovevano, obbligatoriamente essere subordinati al permesso di costruire mentre ai sensi dell'art. 15 D.M. 380/2001 gli interventi non riconducibili all'elenco di cui al summenzionato articolo 10 e all'articolo 6 (Attività edilizia libera: manutenzione ordinaria) dovevano essere subordinati a D.I.A. (oggi sostituita dalla S.C.I.A).

Ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 "In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di denuncia di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 22, comma 3, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

Premesso che:

- non è possibile definire con certezza la data degli abusi costati ma è verosimile che quelli inerenti la ristrutturazione dell'edificio ad uso residenziale nonché la costruzione del magazzino siano stati attuati tra il 1991 e 1993 (*date corrispondenti al rilascio della C.E. 232 e dell'accatastamento delle planimetrie presso l'Agenzia del Territorio*);
- nel citato arco temporale vigeva il P.d.F., a tutt'oggi in vigore, secondo cui:  
IF= 2mc/mq, Hmax= 10,50m, DS dai confini di proprietà 000, ½ h; 5mt
- nel 2004 l'Amministrazione comunale ha adottato il P.R.G., le cui misure sono più restrittive rispetto a quelle del P.d.F. vigente,
- l'iter di approvazione del P.R.G. non si è, a tutt'oggi, concluso, né lo sarà mai, atteso che è stato avviato l'iter per redigere la nuova strumentazione urbanistica (PSC) che sostituirà le precedenti (adottate e vigenti),
- il terreno è catastalmente 320mq pertanto ai sensi del P.d.F. la cubatura massima realizzabile non avrebbe dovuto superare i 640mc mentre, ai sensi del P.R.G. adottato 480mc

ne consegue che:

- i corpi di fabbrica realizzati ex novo (**magazzino e baracca**), nonché il portico, contrastano con le norme, in materia di distanza dai confini e tra fronti, disposte dai entrambi gli strumenti urbanistici che, contrariamente a quelle contenute nel codice civile non sono derogabili, pertanto per essi non sussistono le condizioni per una sanatoria;
- il corpo di fabbrica ad uso residenziale risulterebbe, invece, conforme allo strumento urbanistico vigente (P.d.F) ma in contrasto con quello adottato (P.R.G.).

Di fatto:

- ai sensi dell'art. 87 del R.E. allegato al P.d.F., l'altezza del sottotetto è tale che non è computabile tra i volumi dell'edificio (*altezza media 2.03m approssimabile a 2.00m*) fermo restando il conteggio dell'altezza dei fabbricati agli effetti delle distanze e simili che viene rispettata;
- ai sensi dell'art. 74 comma 2 del R.E. allegato al P.R.G. il sottotetto sarebbe, invece, computabile per intero tra i volumi dell'edificio, atteso che l'altezza media è superiore a 1.50m, ma eccederebbe la cubatura edificabile secondo la densità della zona.

Considerato che in mancanza di duplice conformità non sussisterebbe la condizione per una sanatoria, la sottoscritta ritiene doveroso precisare che in realtà quanto sostenuto dal Responsabile dell'Ufficio comunale in merito alla presunta vigenza, a tutt'oggi, delle Misure di salvaguardia non troverebbe alcun riscontro con quanto disposto in materia dalla normativa nazionale poiché l'arco temporale intercorso dall'adozione del P.R.G. ad oggi, di circa 9 anni, è superiore ai 3/5 anni in cui si potevano presumere vigenti;

Ciò detto si potrebbe palesare, ad avviso della sottoscritta, l'ipotesi di inefficacia anche del P.R.G. adottato anche alla luce del fatto che lo stesso, a seguito dell'avvio dell'iter del PSC, di fatto, non verrà mai approvato.

Nell'ipotesi in cui si dovesse ritenere decaduto il P.R.G. sussistendo la conformità al P.d.F. (*che rimane comunque lo strumento vigente, a tutti gli effetti, fino all'approvazione del P.S.C.*) è possibile richiedere una S.C.I.A. in sanatoria per le opere interne non riconducibili all'elenco di cui all'art. 10 comma 1c D.M. 380/2001 e all'art. 6, previo pagamento di 516,00€ a cui andranno aggiunti i diritti di segreteria pari a 50,00€.

Nel caso della presunta vigenza delle misure di salvaguardia e del P.R.G. la sanatoria sarebbe possibile solo nell'ipotesi, ad oggi non prevedibile, che l'Amministrazione comunale non intimi alcun provvedimento di demolizione, prima del trasferimento del bene all'aggiudicatario, e che quest'ultimo sia anche proprietario di altri terreni, nello stesso comparto edificatorio, la cui superficie potrebbe essere asservita al volume edificato.

In tale caso potrà essere richiesto un Permesso in sanatoria che dovrà essere subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, di una somma di denaro la cui entità è commisurata pari al contributo di costruzione in misura doppia, rispetto a quella prevista per il rilascio del permesso di costruzione in via ordinaria, calcolato con riferimento unicamente alla parte realizzata in difformità che in questo caso comprenderà il piano sottotetto.

La cifra da corrispondere, da quantizzare con esattezza all'atto della presentazione dell'istanza di sanatoria, è stata determinata pari circa a € 12.000,00 sulla base dei seguenti parametri forniti dall'Ufficio tecnico:

- Costo di costruzione: pari a 184€/mq da rapportare alla superficie utile ragguagliata (60% SU non essendo residenziale)
- Oneri di urbanizzazione, pari a 1,95€/mc (volume fino a 600mc) a €2,44 tra 601-1200mc e 2,80€ oltre 1200mc
- Tassa esame progetto= 10% (oblazione)
- Diritti di segreteria= 50€

I titoli in sanatoria potranno essere, comunque, acquisiti solo previa acquisizione del nuovo nulla osta del Genio Civile attesa la variazione dell'altezza, interpiano e complessiva, e la costruzione ex novo di due corpi scala in c.a.

In merito alla possibilità di un condono, ai sensi dell'art 40 comma 6. L.47 del 28-02-1985 e della Legge 326 del 01.10.2003 e s.m.i. (*riapertura dei termini della Legge sul Condono n.4/85*), non sussistono le condizioni giacché la trascrizione del pignoramento è del 28/10/2008 e quindi le ragioni di credito per cui si procede sono posteriori all'entrata in vigore della legge.

---

---

### QUESITO 3: Accertamento delle Limitazioni, Ipoteche, Servitù, Vincoli ecc.

---

---

I beni summenzionati sono soggetti a:

- Limitazioni imposte per salvaguardare i concorrenti diritti dei soggetti confinanti derivanti dal rispetto delle distanze (costruzioni, alberi e siepi, vedute ecc);
- Limitazioni imposte dal Nuovo Codice della Strada in materia di fasce di rispetto da considerare in relazione alla tipologia della strada;
- Limitazioni e/o vincoli derivanti dal rispetto dei piani regolatori e/o strumenti urbanistici equipollenti nonché della strumentazione sovraordinata (QTR, PTCP);
- Vincolo, ai fini del Piano Assetto idrogeologico, limitatamente a 263mq di terreno che ricadono in zona Area a rischio R2.

Sui beni, come riportato nella nota Prot. 2012/25911/1 emessa dal Coordinatore del front office dall'Ufficio del Registro di Cosenza (*All.to E*) non sussistono contratti di locazione o similari registrati.

Da quanto rinvenuto dall'ispezione ipotecaria (*All.to F.1,F.2*) e dalla certificazione storica ipotecaria allegata agli atti, il presente **Pignoramento immobiliare** è stato trascritto il 28/10/2008 ai nn°. 43551 R.G. e 33871 R.P., per euro 73.317,62 (settattremilatrecentodiciassette/ 62), a favore di **CASTELLO FINANCE S.R.L.**, con sede in Roma, della quale Italfondario S.p.A. è procuratrice, e gravava, originariamente, anche sui beni ubicati di proprietà del per i diritti pari ad ½, che con annotazione del 23/09/2008 n. rep. 1444/2008 trascritta il 13/05/2010 ai nn. 1645 R.P e 15444 R.G. sono stati estromessi giacché beni costituenti fondo patrimoniale istituito antecedentemente).

Relativamente al ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento risultano le seguenti formalità pregiudiziali

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 13/05/1994 ai nn°. 12128 R.G. e 1089 R.P., a garanzia di **concessione di mutuo con contratto unico**, per lire 390.000.000 (trecentonovantamiloni), a favore

della Carical Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania S.p.A., con sede in Cosenza, e contro  
(Parte Mutuaria) e (Parte datrice di ipoteca) per i diritti pari  
ad ½ di piena proprietà ciascuno gravante su tutti beni oggetto della procedura incluso quello  
oggetto di demolizione (sub.2)

**Ipoteca giudiziale**, iscritta il 04/05/2001 ai nn°. 9658 R.G. e 1135 R.P. (All.to F.7), per lire  
90.000.000 (novantamilioni), in favore di **Banca di Roma S.p.A.**, con sede in Roma, e contro  
per i diritti pari ad ½ di piena proprietà ciascuno gravante  
su i beni ubicati nel Fg. incluso il bene demolito (sub.2), nonché su altri beni estranei alla stessa.

**Ipoteca legale**, iscritta il 16/03/2005 ai nn°. 10290 R.G. e 3661 R.P. (All.to F.9), per euro  
218.595,36 (duecentodiciottomilacinquecentonovantacinque/36), a favore di **E.T.R. S.p.A.**, con  
sede in Cosenza, e contro per i diritti pari ad ½ di piena proprietà, gravante sul  
bene contraddistinto dal sub.2 (n.b. il bene è stato demolito)

**Ipoteca legale**, iscritta il 14/12/2007 ai nn°. 43735 R.G. e 10236 R.P. (All.to F.10) per euro  
73.317,62 (settatremilatrecentodiciassette 62), a favore di **EQUITALIA E.T.R. S.p.A.**, con sede  
in Cosenza, e contro per i diritti pari ad ½ di piena proprietà, gravante sui  
sub.1, 2 (n.b. il bene è stato demolito)

Si precisa che successivamente al pignoramento, **BCC GESTIONE CREDITI- Società**  
**Finanziaria per la Gestione dei Crediti S.p.A.** non sede i Roma, nella sua qualità di procuratrice  
con rappresentanza della Banca di Credito Cooperativo di Mediocrati, con sede in Montalto, è  
interventuta nella presente procedura in qualità di creditrice della sig.ra della  
somma di 39.180,75, oltre interessi di mora come da contratto finanziario del 5/11/2002, dal  
31/12/2004.

---

---

#### Quesito 4: Criterio di stima per la determinazione dei valori di mercato

---

---

Relativamente all'edificio ad uso abitativo, la cui destinazione è suscettibile di comparazione  
nell'ambito di un mercato ordinario, si ritiene che il **metodo di stima**, per la quantificazione del  
più probabile valore di mercato, è quello **sintetico comparativo**.

Individuati, per esso, rispettivamente:

- le caratteristiche estrinseche (*ubicazione, livello di urbanizzazione, ed esposizione, ecc.*);
- le caratteristiche intrinseche (*destinazione urbanistica consentita, destinazione d'uso,  
orientamento e luminosità, grado di finitura, vetustà e stato di conservazione e manutenzione,  
stato degli impianti e loro conformità alle normative vigenti*)
- le superficie cortilizia, pari circa a 234mq, determinata per detrazione dalla corrispondente  
superficie catastale dell'area di sedime del fabbricato,
- superfici commerciali (corte e abitazione) aderendo alle specifiche previste dal Codice della  
Valutazione Immobiliare e all'allegato C del Dpr. 23/03/1998 n.138 e ss.mm.

la sottoscritta ha proceduto con le indagini di rito.

Al fine di acquisire i dati sulle transazioni per compravendite, riferite all'annualità in corso, di  
beni situati nello stesso intorno zonale e aventi medesima destinazione d'uso di quelli oggetto di  
stima, la sottoscritta ha svolto un'indagine diretta presso operatori privati specializzati nel settore  
immobiliare ( ecc.) e, al tempo stesso, ha attinto a fonti di natura indiretta  
(banche dati e Osservatori OMI)

Ha, quindi, eseguito un'assimilazione economica comparativa dell'immobile di causa a quelli di  
riferimento e, partendo dai valori medi correnti zionali pari circa a 815,00 €/mq definiti per  
interpolazione dei dati acquisiti, ha applicato il coefficiente correttivo globale di 0.73 che tiene  
conto della vetustà (come interpolazione tra le date presunte dell'originaria edificazione e quella  
dell'intervento di ristrutturazione), della superficie e dell'orientamento prevalente dell'immobile.

Alla luce di quanto detto il più probabile valore di mercato del fabbricato ad uso residenziale è pari a €110.315,65 a cui dovrà aggiungersi il valore dell'area cortilizia, pari circa a €9.816,68 e pertanto il valore complessivo dei beni pignorati è pari a € 120.132,33.

Al valore su determinato si ritiene debba applicarsi un abbattimento forfettario del 10% che tiene conto:

- 1) delle spese, da sostenere obbligatoriamente, per la verifica di idoneità strutturale del corpo di fabbrica ad uso residenziale (attesa la difformità dell'altezza interpiano e la realizzazione di nuovi corpi scala in c.a.) nonché per ottenere l'agibilità,
- 2) delle spese tecniche (onorario, cassa 4% e iva 21%) per la redazione degli elaborati progettuali e di calcolo, da inoltrare sia al Comune che all'Ufficio del Genio Civile per ottenere la sanatoria;
- 3) del rischio connesso a possibili provvedimenti di intimazione alla demolizione degli edifici non sanabili (*portico, baracca e magazzino*), motivato dal mancato rispetto delle norme contenute negli strumenti urbanistici, con conseguenti oneri relativi allo smaltimento dei materiali prodotti, al ripristino dello stato dei luoghi mediante movimenti di terra;
- 4) del rischio connesso a possibili provvedimenti di intimazione alla demolizione della porzione di sottotetto (*limitatamente all'ipotesi di effettiva vigenza, a tutt'oggi, delle norme di salvaguardia e del P.R.G.*) o all'eventualità di poter acquisire, nei casi indicati, il permesso in sanatoria.

Ciò detto, ne consegue che il valore complessivo dei beni, arrotondato per difetto (di 0,10) è pari a € 108.119,00.

---

---

#### **QUESITO 5: Ipotesi di vendita**

---

---

La sottoscritta non ritiene opportuna la vendita in lotti separati poiché ciò comporterebbe un aggravio di spese per garantire l'autonoma funzionalità dei lotti (*costo dei lavori per effettuare la divisione, la diversa distribuzione degli spazi interni e la separazione degli impianti nonché le spese tecniche - progettazione, direzione dei lavori e per variazioni catastali*) nonché l'insorgenza di un vincolo fra i futuri acquirenti in merito all'eventuale richiesta della sanatoria degli interventi già realizzati, che interessano l'intero fabbricato, e all'esecuzione di tutte le attività necessarie ai fini dell'acquisizione del nuovo nulla osta del Genio Civile e dell'agibilità.

---

---

#### **QUESITO 6: Regime di assoggettamento del Decreto di trasferimento dei beni**

---

---

L'eventuale decreto di trasferimento dei beni, di titolarità di soggetti privati, è l'imposta di Registro.

---

---

#### **QUESITO 7: Quadro Riassuntivo**

---

---

Intera proprietà di un Fabbricato di due piani e sottotetto non abitabile, destinato a Civile abitazione, con annessa corte ubicati in agro del Comune di Marano Principato, alla Via Pantusa n.30, ed identificati N.C.E.U. nel Foglio 8 dalla particella 24 sub. 1, 4.

*n.b. rispetto ai beni riportati nella trascrizione del pignoramento in causa non risulta il sub. 2 in quanto demolito mentre la scala interna, che collega i diversi piani, identificata con il sub. 3 (bene comune non censibile) non è menzionata nel pignoramento.*

I beni saranno trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e con gli interventi abusivi per i quali, ad oggi, sussistono solo in parte le condizioni per una sanatoria.

I beni sono soggetti a:

- Limitazioni imposte per salvaguardare i concorrenti diritti dei soggetti confinanti derivanti dal rispetto delle distanze (costruzioni, alberi e siepi, vedute ecc);

- Limitazioni imposte dal Nuovo Codice della Strada in materia di fasce di rispetto da considerare in relazione alla tipologia della strada;
- Limitazioni e/o vincoli derivanti dal rispetto dei piani regolatori e/o strumenti urbanistici equipollenti nonché della strumentazione sovraordinata (QTR, PTCP);
- Vincolo, ai fini del Piano Assetto idrogeologico, limitatamente a 263mq di terreno che ricadono in zona Area a rischio R2.

Sui beni, come riportato nella nota Prot. 2012/25911/1, emessa dal Coordinatore del front office dall'Ufficio del Registro di Cosenza non sussistono contratti di fitto e/o comodato registrati a nome dei proprietari dei beni.

Da quanto rinvenuto dall' ispezione ipotecaria e dalla certificazione storica ipotecaria allegata agli atti, relativamente al ventennio antecedente la data di trascrizione del presente pignoramento (28/10/2008) risultano le seguenti formalità pregiudiziali:

**Ipoteca volontaria**, iscritta il 13/05/1994 ai nn°. 12128 R.G. e 1089 R.P., a garanzia di concessione di mutuo con contratto unico, per lire 390.000.000 (trecentonovantamiliioni), a favore della Carical Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania S.p.A., con sede in Cosenza, e contro  
 (Parte Mutuaria) e (Parte datrice di ipoteca) per i diritti pari ad ½ di piena proprietà ciascuno gravante su tutti beni oggetto della procedura incluso quello oggetto di demolizione (sub.2)

**Ipoteca giudiziale**, iscritta il 04/05/2001 ai nn°. 9658 R.G. e 1135 R.P. (All.to F.7), per lire 90.000.000 (novantamiliioni), in favore di **Banca di Roma S.p.A.**, con sede in Roma, e contro per i diritti pari ad ½ di piena proprietà ciascuno gravante su i beni ubicati nel Fg. incluso il bene demolito (sub.2), nonché su altri beni estranei alla stessa.

**Ipoteca legale**, iscritta il 16/03/2005 ai nn°. 10290 R.G. e 3661 R.P. (All.to F.9), per euro 218.595,36 (duecentodiciottomilacinquecentonovantacinque/36), a favore di **E.T.R. S.p.A.**, con sede in Cosenza, e contro per i diritti pari ad ½ di piena proprietà, gravante sul bene contraddistinto dal sub.2 (n.b. il bene è stato demolito)

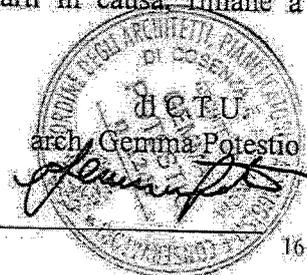
**Ipoteca legale**, iscritta il 14/12/2007 ai nn°. 43735 R.G. e 10236 R.P. (All.to F.10) per euro 73.317,62 (settatremilatrecentodiciassette 62), a favore di **EQUITALIA E.T.R. S.p.A.**, con sede in Cosenza, e contro per i diritti pari ad ½ di piena proprietà, gravante sui sub.1, 2 (n.b. il bene è stato demolito)

Si precisa che successivamente al pignoramento, BCC GESTIONE CREDITI- Società Finanziaria per la Gestione dei Crediti S.p.A. non sede i Roma, nella sua qualità di procuratrice con rappresentanza della Banca di Credito Cooperativo di Mediocrati, con sede in Montalto, è intervenuta nella presente procedura in qualità di creditrice della sig.ra della somma di 39.180,75, oltre interessi di mora come da contratto finanziario del 5/11/2002, dal 31/12/2004.

**VALORE DI MERCATO= € 108.119,00.**

## CONCLUSIONI

La sottoscritta ritiene, con la presente relazione, che si compone di n° 16 pagine dattiloscritte, documentazione fotografica ed allegati, di aver assolto l'incarico conferitole e, depositato il tutto presso l'ufficio della Cancelleria competente, nonché inoltrato alle parti in causa, rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento.



## ELENCO ALLEGATI

### ALL.TO A : SOPRALLUOGO

- A.1 Verbale inizio operazioni peritali
- A.2 Verbale operazioni peritali
- A.3 Stato di fatto del fabbricato ad uso residenziale

### ALL.TI B : TITOLI DI PROPRIETA'

- B.1 Atto di Compravendita , a rogito Notaio Leucio Gissona, del 21/01/1985 (Rep. 48368) trascritto il 05/02/1985 ai nn°. 2849 R.G. e 103587 R.P.
- B.2. Atto di Divisione, a rogito del medesimo notaio del 10/12/1987 (Rep. 75592) trascritto il 17/12/1987 ai nn°. 26079 R.G. e 167005 R.P.
- B.3. Atto di Compravendita, a rogito del notaio Fabio Posteraro, del 26/04/1990 (Rep. 12817) trascritto il 12/05/1990 ai nn°. 11304 R.G. e 225407 R.P.
- B.4. Atto di Assegnazione in conto di futura divisione, a rogito notaio Fabio Posteraro, del 24/04/1991 (Rep. 21432) trascritto il 22/05/1991 ai nn°. 11159 R.G. e 9546 R.P.

### ALL.TI C : DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- C. 1: Estratto di Mappa;
- C. 2: Elaborato Planimetrico- Dimostrazione della suddivisione dei subalterni
- C. 3 Planimetria edificio ad uso abitativo;
- C. 4 Visure storiche
  - a. N.C.T. Fg.8 p.lla. 24
  - b. N.C.E.U. Fg.8 p.lla. 24 sub. 1 (fabbricato ad uso residenziale)
  - c. N.C.E.U. Fg.8 p.lla. 24 sub. 4 (corte)

### ALL.TI D : DOCUMENTAZIONE COMUNE- GENIO CIVILE

- D.1 Attestazione della destinazione urbanistica dell'area di ubicazione del fabbricato;
- D.2 Nulla- Osta Genio Civile inerente i lavori oggetto della C.E. n.232 del 18/12/1991
- D.3 C.E. n.232 del 18/12/1991
  - a. Titolo abilitativo
  - b. Planimetrie
  - c. Stato di fatto- Piante
  - d. Stato di fatto- Sezioni
  - e. Stato di futuro- Piante
  - f. Stato futuro- Sezioni
  - g. Stato di fatto e futuro- Prospetti
  - h. Stato di fatto e futuro- Copertura
- D.4 Comunicazione inizio lavori inerente C.E. 232/91
- D.5 Comunicazione sospensione lavori C.E. n.232 del 18/12/1991
- D.6 D.I.A. N. 27/2008
- D.7 Comunicazione di volontà di demolizione del bene pignorato
- D.8 P.C. 706 del 05/12/2008 inerente beni estranei alla procedura contigui a quelli pignorati
- D.9 Integrazione elaborato planimetrico a corredo del P.C. 706 del 05/12/2008
- D.10 Comunicazione di avvenuta demolizione del bene pignorato

### ALL.TI E: DOCUMENTAZIONE AGENZIA ENTRATE

Attestazione su contratti locazione, comodato e similari

## **ALL.TIF : ISPEZIONI IPOTECARIE**

- F.1 Ispezione a nome di
- F.2 Ispezione a nome di
- F.3. Trascrizione Atto di Compravendita, a rogito del notaio Fabio Posteraro, del 26/04/1990;
- F.4. Trascrizione Domanda Giudiziale- Riscatto Immobili
- F.5.Trascrizione Atto di Assegnazione in conto di futura divisione ,a rogito notaio Fabio Posteraro, del 24/04/1991
- F6 Trascrizione Atto Costituzione Fondo Patrimoniale, a rogito noatio Stefania Lanzillotti, del 10/12/99 e cannotazione alla trascrizione;
- F.7 Ipoteca giudiziale, iscritta il 04/05/2001 ai nn°. 9658 R.G. e 1135 R.P.
- F.8 Trascrizione Sentenza Riscatto Immobili
- F.9 Ipoteca legale, iscritta il 16/03/2005 ai nn°. 10290 R.G. e 3661 R.P.
- F.10 Ipoteca legale, iscritta il 14/12/2007 ai nn°. 43735 R.G. e 10236 R.P.