

Tribunale Ordinario di Cosenza

Sezione Esecuzioni Immobiliari

N. 60/08 R.E.

Espropriazione immobiliare ad istanza di

BANCA POPOLARE DI CROTONE

IN DANNO DI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Rende, 10/12/2010

Il Consulente Tecnico di Ufficio

Ing. Federica Crocco

TRIBUNALE DI COSENZA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Proc. N. 60/2008
G.E. Dott. Giuseppe Greco

Vertenza promossa da: BANCA POPOLARE DI CROTONE

contro:

Relazione di consulenza tecnica

La relazione consta dei seguenti paragrafi:

- ◆ INCARICO
- ◆ OPERAZIONI
- ◆ DATI DI PIGNORAMENTO
- ◆ RISPOSTE AI QUESITI
- ◆ ALLEGATI

1. INCARICO

• Vista l'ordinanza del 12.04.10 con la quale veniva disposta la consulenza tecnica d'ufficio nel processo esecutivo immobiliare n. 60/08 Reg. Esec. promosso da Banca Popolare di Crotone contro i Sig.ri *Federica Crocco*, la sottoscritta *Federica Crocco*, ingegnere libero professionista, con studio in Rende, via Genova n° 41, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza e all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Cosenza, veniva convocata all'Udienza del giorno 27/04/2010. In tale udienza, la sottoscritta prestava il giuramento di rito, accettando l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

1) descrivere sinteticamente i beni oggetto di pignoramento, (corredando la descrizione, 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 e 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 di destinazione d'uso, ristrutturazione, ecc.;
- 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 verificare la regolarità della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cod.proc.civ eventualmente completandola (in particolare ricostruendo la continuità, per un periodo non inferiore al ventennio, dei passaggi di proprietà relativi al bene).
- 4) determinare il valore 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 della stima (imposta di registro o I.V.A.) allegando certificazione rilasciata dall'esecutato;
- 7) redigere un prospetto riassuntivo nel quale riporti:
- a) la descrizione dei beni pignorati, evidenziando 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, vincoli reali di ogni genere e vincoli locativi insistenti sui beni pignorati.

2. OPERAZIONI

Al fine dell'espletamento dell'incarico sono state condotte le seguenti operazioni: accertamenti, visure presso l'Ufficio del Territorio di Cosenza; sopralluogo e rilievo fotografico eseguito presso gli immobili de quo; presa visione del piano regolatore, dello stralcio aerofogrammetrico della zona oggetto di causa; accertamenti per stabilire i valori economici più appresso esposti, indagini di mercato e conteggi ed istruttoria eseguiti presso lo studio dello scrivente.

In data 20 Luglio 2010 alle ore 16:00 avevano inizio le operazioni peritali presso l'immobile oggetto di causa sito in contrada Serra Spiga n.8 (CS), essendo state regolarmente avvisate le parti tramite raccomandata A.R. e fax. Sul posto erano presenti, oltre al CTU, il Signor

proprietari dell'immobile pignorato. I medesimi Signori dichiaravano che l'immobile è, allo stato attuale, da essi stessi occupato, abitandovi stabilmente con le figlie e con il nipote

Eseguito il rilievo fotografico ed effettuate le verifiche metriche, la sottoscritta CTU, riservandosi di valutare gli elementi raccolti in separata sede, disponeva la chiusura del verbale (allegato n. 10) e lo sottoscriveva con gli astanti.

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole del più probabile valore di mercato, il criterio valutativo adottato si basa sulla stima sintetico-comparativa relativa alla consistenza vendibile dell'unità immobiliare in questione, con riferimento ai prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni.

3. DATI DI PIGNORAMENTO

Immobile sito nel comune di Cosenza (CS) in contrada Serra Spiga n.8, piano 1, interno 13, scala A, individuato al N.C.E.U. di Cosenza al foglio 6, p.la 565 sub 13, z.c.2, cat. A/3, cl. 2, consistenza 6,5 vani, rendita € 419,62.

Il suddetto immobile è di proprietà dei Signori (proprietà per 1/2) e (proprietà per 1/2) avendolo acquistato, in regime di comunione legale dei beni, dai Sigg.ri , con atto del Notaio Leucio Gisonna in data 16 ottobre 2001 (Repertorio n.235367), registrato a Cosenza il 29/10/2001,

Dati della richiesta:		Comune di COSENZA (Codice: D086)										
		Provincia di COSENZA										
Catasto Fabbricati		Foglio: 6 Particella: 565 Sub.: 13										
Unità immobiliare												
N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub.	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita		
1	Urbana	6	565	13	Cens. Zona	2	A/3	2	6,5 vani	Euro 419,62 L. 812.500	VARIAZIONE del 28/06/1988 n. 748. 8/1988 in atti dal 24/10/1998 CLASSAMENTO P.F.	
Indirizzo		VIA SERRA SPIGA n. 8 piano: 1 interno: 13 scala: A;										
Notifica		466/1999						Partita	-	Mod.58	-	
INTESTATI												
N.	DATI ANAGRAFICI					CODICE FISCALE					DIRITTI ONERI REALI	
1											(1) Proprietà per 1/2	
2											(1) Proprietà per 1/2	
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/10/2001 Volunta n. 371512. 1/2001 in atti dal 23/11/2001 (protocollo n. 379437) Repertorio n. 235367 Rogante: NOY, GISONNA Sede: RENDE Registrazione: UR Sede: COSENZA n. 99939 del 29/10/2001 COMPRAVENDITA										

4. RISPOSTE AI QUESITI

4.1. Descrizione del bene in oggetto

Immobile sito nel Comune di Cosenza (CS) alla contrada Serra Spiga n.8, piano:1, interno: 13, scala: A, costituito da:

- appartamento posto al piano primo composto da ingresso, soggiorno-salone, cucina, tre vani, due bagni e ripostiglio, confinante con vano scala, beni Cucunato e beni condominiali;
- locale cantina posto al piano seminterrato, confinante con spazio da cui si accede e beni condominiali. sottostante ed il sovrastante sottotetto praticabile .

Durante il sopralluogo effettuato si è potuto visionare l'immobile, effettuare rilievi fotografici e metrici e, sulla base di quanto rilevato, si è proceduto alla descrizione del bene oggetto del pignoramento al fine di poterne determinare il valore di mercato.

Si fa presente che il fabbricato è servito da tutti i servizi (enel, telefonia, gas, acqua potabile, pubblica illuminazione, rete fognaria etc.) oltre che da infrastrutture viarie di collegamento con la viabilità comunale esistente.

- Ubicazione e situazione urbanistica

L'immobile oggetto della stima è sito in contrada Serra Spiga nel Comune di Cosenza in una zona servita dai mezzi pubblici che la collegano al centro urbano.

Il suddetto immobile è stato realizzato nell'ambito di un progetto di edilizia economica-popolare realizzato nel 1968 dall'I.S.E.S. (Istituto per lo Sviluppo dell'Edilizia Sociale).

- Caratteri generali e tipologici

L'edificio oggetto della stima fa parte di un complesso con tipologia in linea costituito da fabbricati a quattro piani fuori terra oltre seminterrato. La destinazione è ad uso civile abitazione dal primo piano al quarto. Il piano seminterrato è destinato a cantine.

Le strutture portanti dell'immobile sono in cemento armato, con compattature esterne e tramezzi interni in muratura (laterizi).

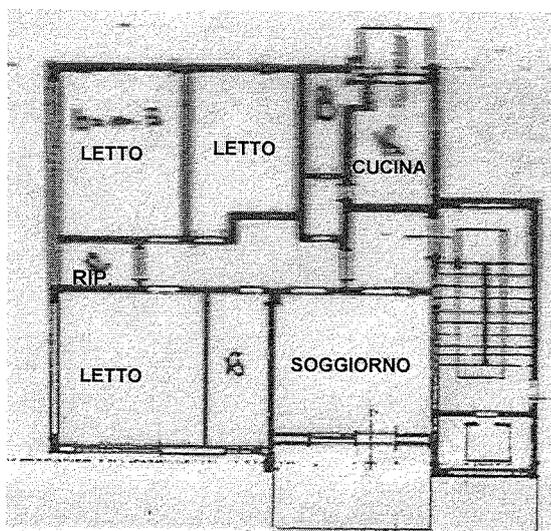
Le balaustre dei balconi sono realizzate con un'intelaiatura di profilati di ferro coperta da lamiera verniciata di colore rosso, poggiante su di uno zoccolo in muratura. L'ingresso al condominio, con portone in alluminio e vetro, è pavimentato in marmo. L'edificio è dotato di ascensore. Nel complesso, l'edificio si presenta in sufficienti condizioni manutentive.



Il bene pignorato si compone di un appartamento posto al piano primo e di un locale cantina posto al piano seminterrato. L'appartamento è composto da un ingresso, un soggiorno con piccolo balcone, una cucina, tre camere da letto, due bagni e un ripostiglio. Essendo stati effettuati lavori di ristrutturazione, gli interni sono in buono stato di manutenzione. Le pareti sono intonacate e tinteggiate. Gli infissi esterni sono in lamiera zincata con tapparelle in legno, gli infissi interni in legno. Il portoncino di ingresso è del tipo blindato con serratura di sicurezza. L'appartamento è dotato di sistema di riscaldamento autonomo con caldaia e corpi radianti in alluminio.

Il pavimento presente nell'appartamento, ad eccezione di cucina e bagni, è in graniglia. La cucina è pavimentata in monocottura con soglie in marmo. I bagni sono rivestiti in ceramica monocottura con apparecchi sanitari in ceramica bianca.

La cantina ha un portoncino in lamiera con pavimentazione di mattonelle in graniglia e infisso in ferro con grate di sicurezza.



- Estensione

Nella tabella sottostante sono riportate le dimensioni effettive dell'immobile pignorato.

	superfici
appartamento	96 mq
balconi	10,6 mq
cantina	7,2 mq

Per il calcolo della superficie commerciale, la sottoscritta ha adottato i criteri di cui alla norma UNI 10750, elaborata dall'UNITER, ovvero il disposto del DPR 138/98.

a) Per il calcolo delle superfici scoperte delle abitazioni sono generalmente utilizzati i seguenti criteri di ponderazione (norma UNI 10750):

- 25% della superficie dei balconi e delle terrazze scoperti;
- 35% della superficie dei balconi e delle terrazze coperte (chiuso su tre lati);
- 35% della superficie dei patii e porticati;
- 15% dei giardini e/o corti esclusive;
- 60% della superficie delle verande.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alla posizione delle superfici esterne, che possono essere o meno allo stesso livello, all'ampiezza delle superfici esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.

b) Calcolo delle pertinenze esclusive a servizio

Per quanto concerne le pertinenze accessorie, non costituenti unità immobiliari autonome, la superficie omogeneizzata si computa nella misura (D.P.R. 138/98):

- del 50% se direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% se non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Di seguito è riportata la tabella con il computo delle superfici omogeneizzate al fine di ottenere il valore commerciale complessivo dell'immobile.

superfici		valore omogeneizzato	
appartamento	96 mq	96 x 1	96 mq
balconi	10,6 mq	10,6 x 0,35	3,71 mq
cantina	7,2 mq	7,2 x 0,50	3,6 mq
			Totale 103,31 mq

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

I beni pignorati sono per i diritti pari ad 1/2 di piena proprietà superficaria ciascuno dei signori:

- nato a Cosenza il e

- nata a Cosenza il

ad essi pervenuto mediante atto pubblico del 16/10/2001, Voltura n. 371512.1/2001 (protocollo n.379437), Repertorio n.235367, Rogante: Notaio Gissona, sede: Rende, Registrazione: UR Sede: Cosenza n.99999 del 29/10/2001 COMPRAVENDITA.

L'immobile, allo stato attuale, risulta occupato dai Signori e che vi abitano stabilmente con le figlie e con il nipote

- Situazione urbanistica, precisando gli estremi degli strumenti urbanistici in vigore, le destinazioni d'uso previste, le eventuali possibilità di edificazione, ampliamento, cambiamento di destinazione d'uso, ristrutturazione, etc.

Come sopra detto, l'immobile oggetto di stima è sito in contrada Serra Spiga nel Comune di Cosenza in una zona servita dai mezzi pubblici che la collegano al centro urbano.

Ricade nel vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.) di Cosenza adottato dal Consiglio Comunale del 16 Settembre 1994 delibera n.48 approvata dal Presidente della Regione Calabria con decreto n. 856 del 19/12/1995 in zona B5 "Aree edificate di edilizia economica e popolare" (allegato n. 7).

4.2. Accertare se i fabbricati siano conformi o meno alla concessione edilizia

L'immobile, sito nel Comune di Cosenza (CS) in contrada Serra Spiga, è stato edificato con Licenza di Costruzione n.39 del 28 agosto 1968 rilasciata dal Comune di Cosenza all'Istituto Sviluppo Edilizia Sociale per la costruzione di n.9 fabbricati a quattro e cinque piani con scantinati e risulta conforme alla stessa (allegato n. 6).

4.3. Limitazioni legali

I beni pignorati di proprietà dei Sigg.ri e , coniugi in regime legale di comunione dei beni, sono liberi da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, ad eccezione di quanto segue (allegato n. 9):

- ipoteca volontaria iscritta il 18 Ottobre 2001 ai nn.2690 RP 22284 RG per Lire 200.000.000;

- pignoramento immobiliare trascritto il 4 Aprile 2006 ai nn.7225 RP 10902 RG

entrambi a favore della Banca Popolare di Crotone SPA e contro e per i diritti in ragione di 1/2 ciascuno della piena proprietà gravante sul mappale 563 sub 13 anziché, come esattamente, sul mappale 565 sub 13.

- pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Cosenza in data 11/03/2008 e trascritto presso la locale Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 28 Maggio 2008 ai nn° 12139 R.P. 17310 R.G. in favore della Banca Popolare di Crotone SPA e contro i Signori e

per i diritti in ragione di 1/2 ciascuno della piena proprietà gravante sul mappale 565 sub 13 del foglio 6. Si precisa che detto pignoramento è in rettifica del pignoramento immobiliare trascritto il 14/04/2008 ai nn° 11291 R.G. e 7523 R.P. in favore della Banca Popolare di Crotone SPA e contro i Sigg.ri e per i diritti in ragione di 1/2 ciascuno della piena proprietà gravante sul mappale 565 sub 13 del foglio 8.

Ad eccezione di quanto sopra detto, l'immobile oggetto di stima non risulta gravato da altre limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù, vincoli reali di ogni genere e vincoli locativi.

4.4. Valore di mercato dei beni oggetto di

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole del più probabile valore di mercato, il criterio valutativo adottato si basa sulla stima sintetica-comparativa relativa alla consistenza vendibile dell'unità immobiliare in questione, con riferimento ai prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato, a data attuale ed alle attuali condizioni del mercato immobiliare della località.

La stima è stata effettuata, pertanto, attribuendo all'immobile, in rapporto alla sua entità e identità, un valore di mercato unitario che tiene conto del fatto che la proprietà del bene non è totale, ma è di tipo superficiaria, ossia, più semplicemente, l'attuale proprietario dell'immobile non è il proprietario del terreno sul quale il bene è stato edificato.

La stima del valore di mercato è effettuata tenendo conto del computo della superficie omogeneizzata:

superfici		valore omogeneizzato	
appartamento	96 mq	96 x 1	96 mq
balconi	10,6 mq	10,6 x 0,35	3,71 mq
cantina	7,2 mq	7,2 x 0,50	3,6 mq
			Totale 103,31 mq

Il valore commerciale dell'immobile con riferimento alla natura del diritto pignorato è:
 $m^2 103.31 \times \text{€}/m^2 900,00 = \text{€ } 92.979,00$ (diconsi euro Novantaduemilanovecentosettantanove/00)

4.5. Opportunità di vendita separata

Non esiste opportunità di vendita separata.

4.6. Regime fiscale

Dal momento che gli intestatari dell'immobile sono persone fisiche e non giuridiche, l'immobile è soggetto a imposte di Registro.

4.7. Prospetto riassuntivo

IMMOBILE PIGNORATO

Dati della richiesta		Comune di COSENZA (Codice: D086)									
		Provincia di COSENZA									
Catasto Fabbricati		Foglio: 6 Particella: 565 Sub.: 13									
Unità immobiliare											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1		6	565	13	2		A3	2	6,8 vani	Euro 439,62 L. 812,500	VARIAZIONE del 28/06/1988 n. 748.3/1988 in atti dal 24/10/1998 CLASSAMENTO P.F.
Indirizzo		VIA SERRA SPIGA n. 8 piano; 1 interno; 15 scale; Az.									
Notifica		1468/1999		Partita		-		Mod. 58		-	
INTESTATI											
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE				DIRITTI E ONERI REALI		
1									(1) Proprietà per 1/2		
2									(2) Proprietà per 1/2		
DATI DERIVANTI DA											
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/10/2001 Volunta n. 371512.1/2001 in atti dal 23/11/2001 (protocollo n. 370437) Repertorio n. 235367 Rogante: NOT. GISONNA Sede: RENDE Registrazione: UR Sede: COSENZA n. 99999 del 28/10/2001 COMPRAVENDITA											

Sull'immobile grava il pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Cosenza in data 11/03/2008, trascritto presso la locale Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 28 Maggio 2008 ai nn° 12139 R.P. 17310 R.G. in favore della Banca Popolare di Crotone SPA e contro i Signori _____ e _____ per i diritti in ragione di 1/2 ciascuno della piena proprietà gravante sul mappale 565 sub 13 del foglio 6. Si precisa che detto pignoramento è in rettifica del pignoramento immobiliare trascritto il 14/04/2008 ai nn° 11291 R.G. e 7523 R.P. in favore della Banca Popolare di Crotone SPA e contro i Sigg.ri _____ e _____ per i diritti in ragione di 1/2 ciascuno della piena proprietà gravante sul mappale 565 sub 13 del foglio 8.

I beni pignorati di proprietà dei Sigg.ri [redacted] e [redacted], coniugi in regime legale di comunione dei beni, sono liberi da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, ad eccezione di quanto segue:

- ipoteca volontaria iscritta il 18 Ottobre 2001 ai nn.2690 RP 22284 RG per Lire 200.000.000;
- pignoramento immobiliare trascritto il 4 Aprile 2006 ai nn.7225 RP 10902 RG entrambi a favore della Banca Popolare di Crotona SPA e contro [redacted] e [redacted] per i diritti in ragione di 1/2 ciascuno della piena proprietà gravante sul mappale 563 sub 13 anziché, come esattamente, sul mappale 565 sub 13.
- pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Cosenza in data 11/03/2008 e trascritto presso la locale Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 28 Maggio 2008 ai nn° 12139 R.P. 17310 R.G. in favore della Banca Popolare di Crotona SPA e contro i Signori [redacted] e [redacted] per i diritti in ragione di 1/2 ciascuno della piena proprietà gravante sul mappale 565 sub 13 del foglio 6. Si precisa che detto pignoramento è in rettifica del pignoramento immobiliare trascritto il 14/04/2008 ai nn° 11291 R.G. e 7523 R.P. in favore della Banca Popolare di Crotona SPA e contro i Sigg.ri [redacted] e [redacted] per i diritti in ragione di 1/2 ciascuno della piena proprietà gravante sul mappale 565 sub 13 del foglio 8.

Ad eccezione di quanto sopra detto, l'immobile oggetto di stima non risulta gravato da altre limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù, vincoli reali di ogni genere e vincoli locativi.

Diritti e oneri reali: l'immobile è, per i diritti pari a 1/2, di piena proprietà superficaria ciascuno dei Signori:

- [redacted] nato a Cosenza il [redacted]
- [redacted] nata a Cosenza il [redacted]

Il valore commerciale dell'immobile con riferimento alla natura del diritto pignorato è:
 $m^2 103.31 \times \text{€}/m^2 900,00 = \text{€ } 92.979,00$ (diconsi euro Novantaduemilanovecentosettantanove/00)

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 8 pagine e n. 11 allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento. La presente relazione viene depositata in cancelleria unitamente ai fascicoli di causa delle parti, per i quali era stato autorizzato dal Giudice il prelievo.

Data
10/12/2010

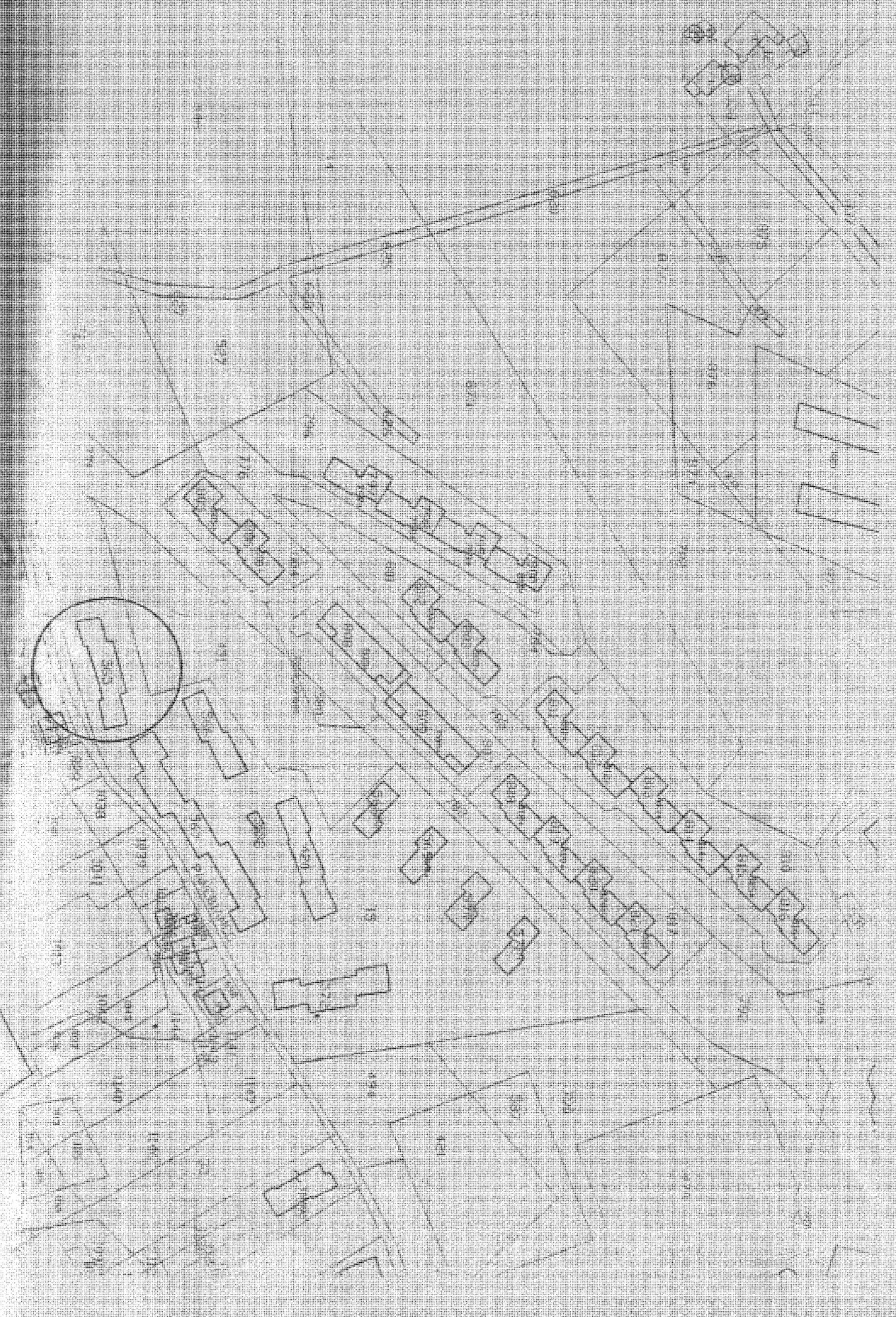
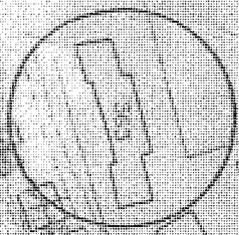
Il Ctu
Ing. Federica Crocco

5. ELENCO ALLEGATI

22

1. Allegato N° 1: Notifica di incarico;
2. Allegato N° 2: Planimetria catastale, Foglio 6, Comune di Cosenza (Scala originale 1:5000);
3. Allegato N° 3: Immagine satellitare del contesto di studio con evidenziazione dell'area oggetto di valutazione;
4. Allegato N° 4: Visure catastale per immobile (Foglio 6, P.IIa 279 Sub. 13, Comune di Cosenza) effettuata in data 09/11/2010, Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati, Ufficio Provinciale di Cosenza;
5. Allegato N° 5: Planimetria dell'immobile;
6. Allegato N° 6: Licenza di costruzione;
7. Allegato N° 7: Stralcio del P.R.G.;
8. Allegato N° 8: Atto di compravendita;
9. Allegato N° 9: Relazione notarile ventennale, Notaio: Camilleri;
10. Allegato N° 10: Verbale di inizio delle operazioni peritali;
11. Allegato N° 11: Documentazione fotografica.

Allegato n° 2 – Planimetria catastale, Foglio 6, Comune di Cosenza (Scala originale 1:5000).



Allegato n° 3 – Stralcio aerofotogrammetrico della zona oggetto di causa e immagine satellitare del contesto di studio con evidenziazione dell'area oggetto di valutazione.

Allegato n° 4 – Visura catastale.

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 09/11/2010

Dati della richiesta		Comune di COSENZA (Codice: D086)									
		Provincia di COSENZA									
Catasto Fabbricati		Foglio: 6 Particella: 565 Sub.: 13									
Unità immobiliare											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub.	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1	Urbana	6	565	13	1		A/B	2	6,5 mq	Euro 419,62 L. 812,500	VARIAZIONE del 28/06/1988 n. 748 /8/1988 in atti dal 24/05/1998 CLASSAMENTO P.F.
Indirizzo		VIA SERRA SPIGA n. 8 piano: 1 interno: 13 scala: A;									
Notifica		466/1999				Partita			Mod.58		
INTESTATI											
N.	DATI ANAGRAFICI					CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI		
1									(1) Proprietà per 1/2		
2									(1) Proprietà per 1/2		
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/10/2001 Valore n. 371512 /1/2001 in atti dal 23/11/2001 (protocollo n. 379437) Repertorio n. 235367 Rogante: NOT. GISSONNA Sede: RENDE Registrazione: UR Sede COSENZA n. 90399 del 29/10/2001 COMPRAVENDITA									

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di COSENZA Richiedente: LIGI

Allegato n° 5 – Planimetria dell'immobile.

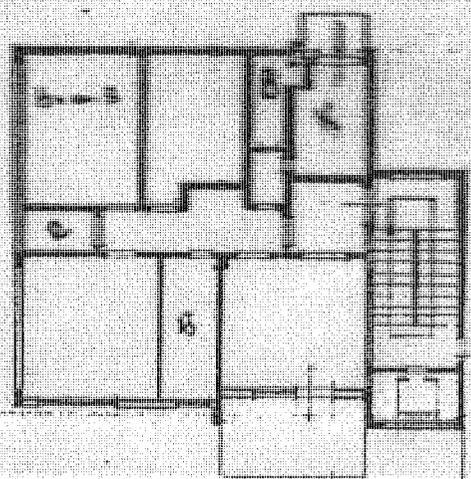
PROF. ING. ERNESTO BIANCHI
C. DE LUCA URBANO



scena proprietaria

area pass

scena proprietaria



scena proprietaria

Stesso proprietario

Piano Terra

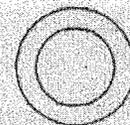
Stesso prof.



Stesso prof.

Stesso prof.

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

foglio 6

p.lla 565

sub 13

Completata dal Geom. FRANCESCO LILICIA
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

iscritto all'Albo dei DIPENDENTE I.A.C.P.
della Provincia di COSENZA

nata 28.6.1988

Firma: francesco lilicia

Comune di COSENZA (D086) - < Foglio: 6 Particella: 565 - Subalterno 13 >

1) Il fabbricato - Situazione al 29/04/2011 - Comune di COSENZA (D086) - Foglio: 6 Particella: 565 - Subalterno 13 - scala: A

19014

Allegato n° 6 – Licenza di costruzione.

Licenza di costruzione N. 39



CITTA' DI COSENZA

UFFICIO TECNICO

Licenza di costruzione della dgraga di mesi 12 (Dodici)
rilasciata al Sig. S.E.S. - Istituto Sviluppo Edilizia Sociale -
Ha ottemperato agli obblighi di cui alla legge
16.11.1959 n. 2229

di cui denuncia presentata in data 23.8.1968
per la costruzione di 9 fabbricati a tre piani in via Proce S. Vito
con 19 appartamenti
Progetto redatto dal Ing. G. Lorusso - Lorusso - Juretti approvato il 4.66 e 21.6.68
ad istanza del Sig. S.E.S. - Istituto - Sviluppo Edilizia Sociale
in conformità
con il parere della Commissione Edilizia presso nelle tornate
del 7.3.1966 e 21.6.1968 " APPROVA "

V. Coll. Circol. Prev. Ing. e Arch. del 10.6.67 n. 1/15026
(D. P. R. 313-1961 n. 121)

Prov. n. 416 del 27.9.1966
Nulla-Osta del Com. Gioiade del 20 Settembre 1966 N. 26868
Nulla-Osta del Comando VV. F. del 2. Agosto 1968 N. 1977

Costruzione denunciata all'Ufficio delle Imposte Consumi come da bolletta
dichiarazione dell' ESSE Ital. n. 10760 - Forma a norma dell'art. 115 della
legge 13.5.1965 n. 431
Impresa CLADAY - S.p.A. - NAPOLI

Direzione dei Lavori Ing. [redacted]

Cosenza, li 28 Agosto 1968

L'Ingegnere Capo

[Signature]

[Large circular stamp and signature]

Il Sindaco
Il Commissario Prefettorio

Comune di Cosenza

Riparazione, ricostruzione e costruzione di nuovi edifici
(Art. 27 Legge 25.11.1962 N. 1684)

Adel. 23. 8. 1968

Usa. ind. S.S.E.S. - Istituto Stretto
Edilizia Sociale.

ha preavvisato il sottoscritto che col giorno 23.8.1968

nel (1) Capoluogo

in (2) Rione S. Vito

num. 9 darà principio ai lavori di Restaurazione

in n. 9 palazzoni a 115 piani con ponticelli

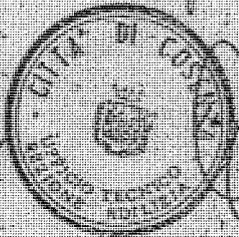
Progetto redatto dall'ing. Mari - Carno - Jona
di Marone - Marone
di Marone - Marone

approvato il 7.3.1966 e 21.8.1968

Impresa CIADAY - S.p.A. NAPOLI

Direzione dei lavori Ing. [redacted]

Cosenza, il 28. Agosto. 1968



IL SINDACO

Procuratore Prefetto

[Handwritten signature]

(1) Cognome nome e paternità - (2) Capoluogo, oppure frazione di - (3) Contrada..... oppure via
(4) Costruzione, ricostruzione, riparazione ampliamento, sopraelevazione.

COMUNE DI COSENZA

DENUNCIA

23 AGO 1968

denuncia di costruzione, ricostruzione o nuova costruzione

art. 25 del D. L. 25-11-1962 n. 1684)

COMUNE DI COSENZA
 922684
 23 AGO 1968

UFFICIO SVILUPPO EDILIZIA
 23 AGO 1968

S - Istituto Sviluppo Edilizia

domiciliato in COSENZA Via CALOPRESE
 presso il Signor Sindaco di questo Comune che col giorno Subito
 in Via 131 Riccio S. Vito N. 90 darà principio ai lavori di (4) Costruzione di
19 fabbricati di vari casi di a 4 e 5 piani (5) con scantinato, confinante
 con proprietà Quintieri
 con strutture (6) in C.C. altezza massima di m. 17,35 e media, di m. 15,00 circa.

Il PROGETTO compilato da [redacted] residente a COSENZA
 è stato approvato in data 21/6/68 a richiesta di I.S.E.S. - COSENZA

I calcoli delle strutture in cemento armato sono stati fatti da [redacted]
 residente a COSENZA

Nulla-Orta del Genio Civile N. [redacted] con D.P. n. 26868/Ser. II-43/446-CS del 20/9/68

id. id. del Comando Vigili del Fuoco N. 1972 del 8/3/1968 ✓

id. id. dell'Ufficio Imposte Consumo N. [redacted] della lett. n. 45 del 15/5/65 n. 431

Della direzione dei lavori è incaricato il Dott. Ing. [redacted] U.I.S.E.S. di COSENZA
 che elegge il suo domicilio legale in COSENZA, Via Caloprese N. 90

Della esecuzione dei lavori è incaricato l'appaltatore CIA DAV - S.p.A. - NAPOLI
 che elegge il suo domicilio legale in COSENZA, Via Piazza Europa palazzo S. Francesco N. [redacted]

Si allegano: 1) Il Nulla-Orta dell'Ufficio Imposte Consumi, n. 10760 del 22/1/67 ✓

2) La ricevuta postale della cartolina postale raccomandata con ricevuta di ritorno fatta al Genio Civile
 all'avvertito dell'inizio dei lavori. I LAVORI SI SVOLGONO SOTTO LA DIRETTA SORVEGLIANZA
 del Genio Civile di COSENZA.

3) Dichiarazione in doppia copia relativa all'imposta sugli incrementi di valore delle aree fabbricabili.

N. B. - Questa denuncia è fatta ai sensi dell'art. 25 della legge 25 novembre 1962 n. 1684 ed è valevole
 come richiesta al Municipio della licenza di costruzione.

Cosenza, li 19 Agosto 1968

Accetto la direzione dei lavori
 IL DIRETTORE DEI LAVORI
[redacted]

Accetto l'incarico di eseguire i lavori
 L'IMPRESA
[redacted]

UFFICIO SVILUPPO EDILIZIA
 I.S.E.S.
 DIREZIONE LAVORI
 COSENZA
 IL DICHIARANTE
 IL DIRETTORE DEI LAVORI
[redacted]

La presente denuncia è stata inserita nell'apposito registro col N. 39 dandosi
 partecipazione all'Ufficio del Genio Civile e rilasciandone ricevuta all'interessato.

Si autorizza il rilascio della licenza di costruzione
 L'ASSESSORE AI LL. PP.

IL COMMISSARIO PREFETTIZIO
[redacted]

Allegato n° 7 – Stralcio del P.R.G..

COMUNE DI COSENZA

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE

CITTA' DI COSENZA
UFFICIO DEL PIANO

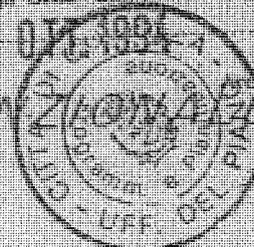
Variante al Piano Regolatore Generale
adottata dal Consiglio Comunale con delibera n. 48 del
16 settembre 1994 con parere di legittimità del CO.REC.72
n. 8720 del 21 ottobre 1994 e con visto del Genio Civile
n. 2934 del 5 marzo 1993.
Disciplinata negli Uffici Comunali dal 29-10-1993 al 22-11-1994.
Cosenza 29 OTT 1994

AV. N.

PROGETTO

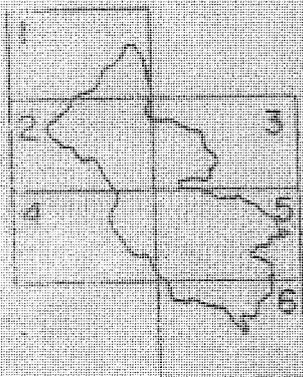
ZONIZZAZIONE FUNZIONALE

IL DIRETTORE
Alessandro Falaschi



4-2

IN 15000 DATA 1993 AGG.



PROF ARCH SARA ROSSI (COORD)

PROF ARCH GIUSEPPE CARTA

PROF DOTT ANGELO DETRAGIACHE

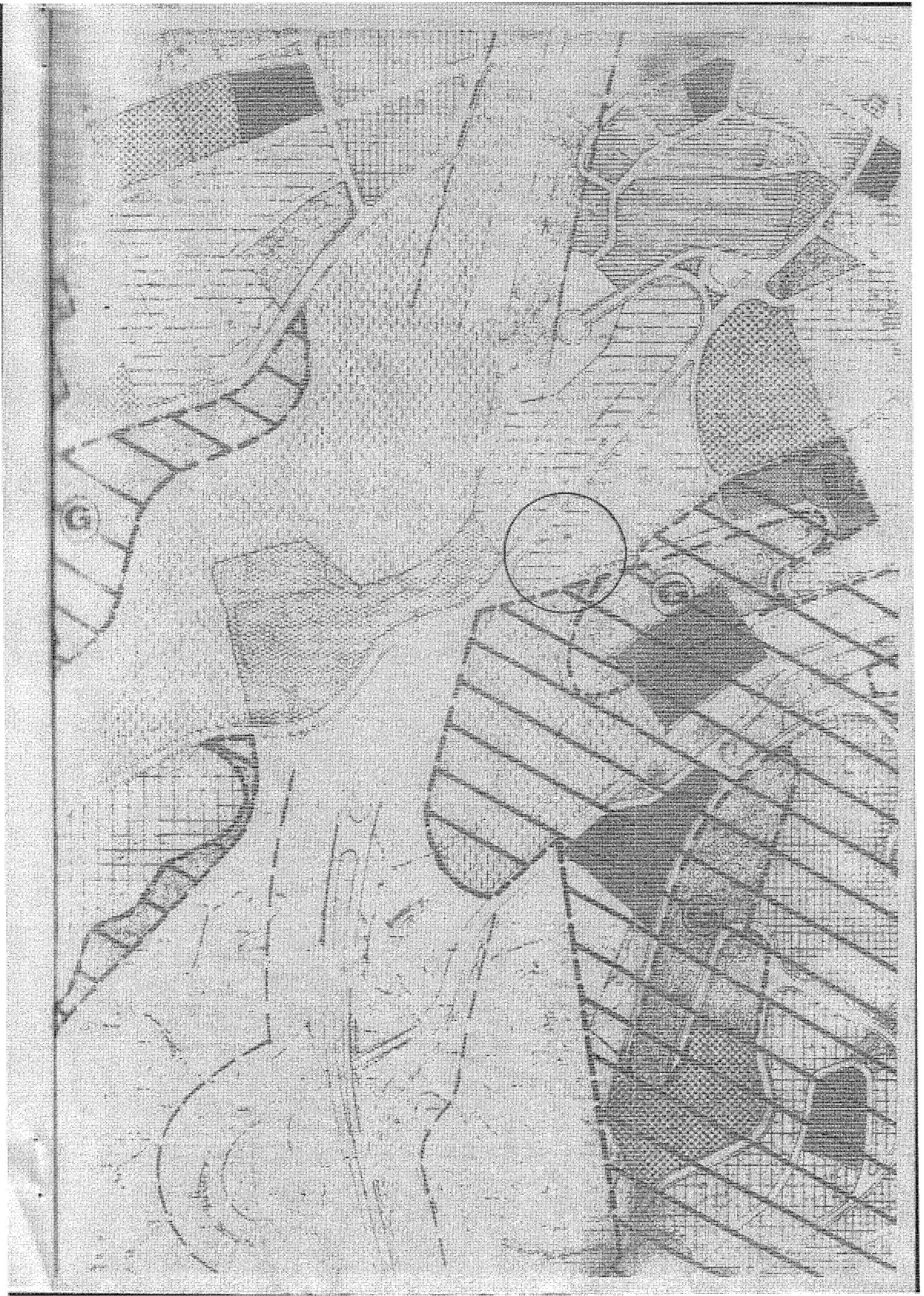
ING. ARCH ANGELO SIBILLA

PROF ARCH BRUNO ZEVI (CONS GEN)

UFFICIO DEL PIANO

VARIANTE ADOTTATA DAL CONSIGLIO
COMUNALE NELLA SEDUTA DEL 16 SETTEMBRE
1994 DELIBERA N. 48, VISTO IL PARERE DEL
GENIO CIVILE DI COSENZA N. 2934/93,
COMPRENSIVA DELLE MODIFICHE APPORTATE
DALLA COMMISSIONE CONSILIARE PER
L'URBANISTICA NELLA SEDUTA DEL 9
SETTEMBRE 1994 E DELL'EMENDAMENTO
APPROVATO DALLO STESSO CONSIGLIO NELLA
SEDUTA DEL 16/9/1994.

IL DIRETTORE



COMUNE DI COSENZA

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE

CITTA' DI COSENZA
UFFICIO DEL PIANO

Variante al Piano Regolatore Generale
adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 43 del
16 settembre 1994 con parere di legittimità del CC n. 10
n. 5309 del 21 ottobre 1994 e con visto del Genio Civile
n. 2934 del 5 marzo 1993.
Depositata negli Uffici Comunali dal 25-10-1994 al 27-1-1994.
Cosenza, il 25-5-1994

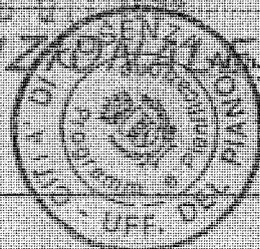
AV. N.

PROGETTO

4-0

ZONIZZAZIONE FUNZIONALE

LEGENDA

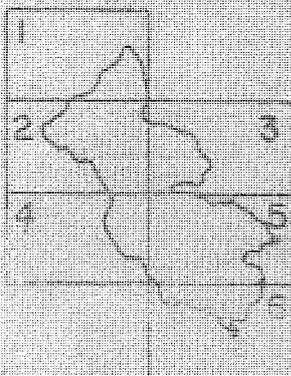


IL DIRETTORE
Arch. Alessandro Adriano

DATA

1997

AGG.



PROF ARCH. SARA ROSSI (COORD.)

PROF ARCH. GIUSEPPE CAPTA

PROF. DOTT. ANGELO DETRAGIACHE

ING. ARCH. ANGELO SIBILLA

PROF. ARCH. BRUNO ZEVI (CONS. GEN.)

UFFICIO DEL PIANO

VARIANTE ADOTTATA DAL CONSIGLIO COMUNALE NELLA SEDUTA DEL 16 SETTEMBRE 1994, DI LIBERA N. 48, VISTO IL PARERE DEL GENIO CIVILE DI COSENZA N. 2934/93, COMPRENSIVA DELLE MODIFICHE APPORTATE DALLA COMMISSIONE CONSILIARE PER L'URBANISTICA NELLA SEDUTA DEL 9 SETTEMBRE 1994 E DELL'EMENDAMENTO APPROVATO DALLO STESSO CONSIGLIO NELLA SEDUTA DEL 16/9/1994.

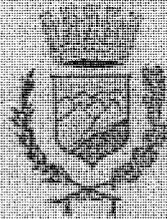
IL DIRETTORE

Arch. Alessandro Adriano

MODIFICHE APPORTATE

IN SEDE DI ADOZIONE

	AREE DI PARTICOLARE INTERESSE STORICO-AMBIENTALE	
11	AREE EDIFICATE SEMI-INTENSIVE	
12	AREE EDIFICATE INTENSIVE	
13	AREE EDIFICATE E DI COMPLETA MENTO SEMI-INTENSIVE	
14	AREE DI COMPLETAMENTO E RI STRUTTURAZIONE SEMI-INTENSIVE	
15	AREE EDIFICATE DI EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE	
16	AREE DI ESPANSIONE SEMI-INTENSIVE	
17	AREE DI ESPANSIONE SEMI-ESTENSIVE	
18	AREE DI ESPANSIONE ESTENSIVE	
19	AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE ARTIGIANALI E INDUSTRIALI	
20	AREE PER ATTREZZ. FERROVIARIE E LORO ACCESSORI	
	AREE PER ATTIVITA' AGRICOLE E SIMILI	
	AREE PER VERDE PUBBLICO	
21	AREE PER ATTREZZATURE SPORTIVE E RICREATIVE	



Antonio Spina

CITTA' DI COSENZA

PIANO REGOLATORE GENERALE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Adottato dal Consiglio Comunale nella seduta del 16 settembre 1994,
Delibera nr. 48, visto il parere del Genio Civile di Cosenza nr.
2934/93, comprensiva delle modifiche apportate dalla Commissione
Consiliare per l'Urbanistica nella seduta del 9 settembre 1994 e
dell'emendamento approvato dallo stesso Consiglio sempre nella
seduta del 16 settembre 1994;
Approvato dal Presidente della Regione Calabria con Decreto N° 856
del 19/12/1995.

Superficie Territorio Comunale di Cosenza

3724 Ha = 37.240.000 Mq

150
Licenza di costruzione N. 39



CITTA' DI COSENZA

UFFICIO TECNICO

Licenza di costruzione della dgraga di metri 120 (Dobies)
rilasciata al Sig. S.E.S. - Istituto Sviluppo Edilizia Sociale -
Ha ottemperato agli obblighi di cui alla legge
10-11-1939 n° 2229 -

diro denuncia presentata in data 23.8.1968
per la costruzione di 9 fabbricati a tre piani in via Rione S. Vito
con scabelloni
Progetto redatto dal Toff. Mori - Corrado Juretti -
approvato il 1-6-68
ad istanza del Sig. S.E.S. - Istituto Sviluppo Edilizia Sociale
in conformità
con il parere della Commissione Edilizia presso nelle tornate
del 7-3-1966 e 21-6-1968 " APPROVA " -

Voss. Cella Prev. Ing. e Arch. dal 18-11-67 n. 1/15016
(D. P. B. 31-3-1961 n. 521)

Prov. 416 D.P.P. di Catanzaro
Nulla-Acta del Senato-Ciorte del 20 Settembre 1966 n. 26868
Nulla-Acta del Comando VV. P. del 8 Agosto 1968 n. 1977

Costruzione denunciata all'Ufficio delle Imposte Consumi come da bolletta
dichiarazione dell'ISES feat. n. 10760 - Potenti a norma dell'art. 45 della
legge 13-5-1965 n. 431 -
Impresa CIADAY - S.p.A. - NAPOLI

Direzione dei Lavori Ing. Domenico Gimigliano

Cosenza li 28 Agosto 1968

L'ingegnere Capo
Stelle

Comitato
Commissario Prefettizio

Allegato n° 8 – Atto di compravendita.

COPIA PARTE

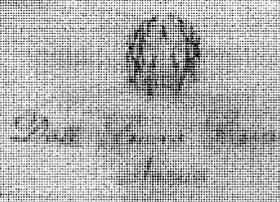
235367

di rep.

N.

42005

di racc.



COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilauno il sette di luglio

In Rende, nei locali della Banca Popolare di Crotona S.p.A.

Avanti a me dottor LEUCIO GISONNA, notaio in Rende, iscritto

presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Cosenza,

Rossano, Paola e Castrovillari, senza l'assistenza di testi

monì per rinuncia ad essi dei comparanti, di comune accordo e

con il mio consenso.

Regist. a Cosenza
n. 28.10.7001
al n. 5463
serie IV

SONO PERSONALMENTE COMPARI:

[Redacted] codice fisco

le [Redacted] il quale dichiara di essere vedovo.

[Redacted]

scale [Redacted] la quale dichiara di essere nubi

le, i quali intervengono al presente atto oltre che in pro

prio anche in nome e per conto quali procuratori di:

[Redacted]

dite fiscale [Redacted] in regime di comunione di

beni con il proprio coniuge;

[Redacted] codice

fiscale [redacted] nubile, giusta procura autentica
cata nelle firme del Notaio Maurizio Gallà di Bologna in data
1 ottobre 2001 N. 18224 di Rep., che in originale si allega
al presente atto sotto la lettera A*.

[redacted]

[redacted]

[redacted] codice fiscale [redacted];

[redacted]

[redacted] codice

fiscale [redacted], coniugi in regime di comunione
di beni.

I medesimi, della cui identità personale io notaio sono cer-
to, stipulano e convengono quanto segue:

[redacted], per la quota di 1/9 di comproprietà, [redacted]

[redacted], per la quo-

ta di 2/9 ciascuno di comproprietà, cedono e vendono in favo-

re di [redacted] che accettano ad ac-

quistano la piena proprietà sui seguenti immobili in comune

di Cosenza alle via Serra Spiga, n.8, palazzo A, scala B, e

precisamente:

- Appartamento posto al piano rialzato, contraddistinto con
l'interno 2, composto da ingresso, soggiorno salone, cucin-
a, tre vani, due bagni e ripostiglio, confinante con vano
scala, beni [redacted] e beni condominiali;

- Locale cantina posto al piano seminterrato, confinante con

spazio da cui accede e beni condominiali

Dette unità immobiliari risultano così censite al N.C.S.U.:

foglio 6, mappale numero 541, sub. 13, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, vani 6,5, RCL. 812.500

La parte venditrice dichiara che quanto venduto è bene personale.

Detti beni sono venduti ed acquistati nello stato di fatto in cui attualmente si trovano, con tutti gli inerenti diritti, azioni, ragioni, accessioni e pertinenze, quote di proprietà spettanti, sulle parti comuni dell'edificio che sono tali per legge e che costituiscono il condominio dell'edificio, meglio indicate nell'atto di provenienza in seguito citato e specie sul locale lavanderia posto al piano terra censito in catasto al foglio 6, mappale numero 541, sub. 11, zona censuaria 2, categoria C/3, classe 2, metri quadri 16, RCL. 113.500.

Il prezzo è concordemente determinato nella somma di Lire 85.500.000 (ottantacinquemilionitricigecentomila)

che la parte acquirente ha per intero versato prima d'ora alla parte venditrice che lo riconosce e conferma e della somma rilascia quietanza di saldo con rinuncia all'ipoteca legale.

La parte alienante:

- garantisce la piena e pacifica proprietà - disponibilità del venduto, la libertà di esso da pesi, vincoli, gravami, iscrizioni e trascrizioni in pregiudizio;

-dichiara che non le è stata notificata ingiunzione di demolizione, né è stato trascritto per i beni in oggetto accertamento di inottemperanza alla detta ingiunzione di demolizione;

- ai sensi della legge 47/1985 e conscia delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del DPR. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atto e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, dichiara che la costruzione dei beni in oggetto è iniziata prima del 1.9.1967;

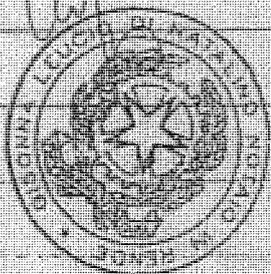
- ai sensi della legge 188/1990 e conscia delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del DPR. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atto e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, dichiara che il reddito degli immobili oggetto del presente atto è stato dichiarato nell'ultima dichiarazione dei redditi per la quale, alla data odierna, è scaduto il termine di presentazione.

Il possesso, l'utile godimento e tutte le conseguenze utili ed onerose si trasferiscono alla parte acquirente da oggi.

Le parti dichiarano che tra di esse non intercorrono rapporti di parentela in linea retta.

La parte acquirente chiede di volere usufruire delle agevolazioni fiscali previste dall'art.3 comma 131 della legge 28.12.1995 n.549, ed a tal fine dichiara:

- di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione





*Not. Loris G.
Nolano*

di altre case di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile in oggetto.

- di non essere titolare, neppure per quota, anche in regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dalla stessa parte acquirente con le agevolazioni di cui all'art. 3 comma 131 della citata legge e delle leggi e decreti in esso richiamati.

- che richiede le agevolazioni fiscali previste per l'ottanti-mento della tassa fissa ipotecaria e catastale.

Le parti dichiarano di avermi espressamente esonerato da vi-sure ed accertamenti ipotecari, catastali e circa la situa-zione urbanistica dei beni in oggetto.

Le spese del presente atto e sue inerenti e conseguenti sono a totale carico della parte acquirente.

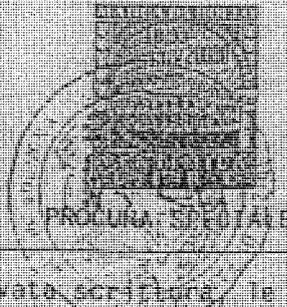
I beni in oggetto sono pervenuti alla parte alienante con at-to per notar Michele Cerase del 30 settembre 1994 n. 6946 di Rep., registrato a Cosenza il 20 ottobre 1994 al n. 5293 se-rie IV.

Di quest'atto, da me scritto, in parte a mano ed in parte a
macchina, ho dato lettura, in uno all'allegato, ai comparenti
che l'approvano ed in conferma con me Notaro sottoscrivono
Consta di numero due fogli per pagine sei, firme escluse.



fi





A

Maurizio Gu
NOTAIO
Piazza Cavour, 3 - DEL

Con la presente privata scrittura, le sottoscritte Signore:

- _____, _____ il _____,

_____ codice fiscale: _____

_____;

_____ _____ _____

_____ codice fiscale: _____

conferiscono

procura speciale ai Signori _____

il _____ e _____

_____ , affinché in nome e per conto di esse Costituenti

ed anche disgiuntamente tra di loro, abbiano a vendere (an-

che in solido e contestualmente ai nominati procuratori, ti-

tolari della residua quota) a chi vorranno e per il corri-

spettivo che riterranno del caso, le quote alle medesime

spettanti dell'alloggio sito in Comune di Cosenza, via Serra

Spiga n. 8, pal. A, scala B, Piano R, int. 2 con annesso un

vano ad uso cantina.

Detto bene è distinto al Catasto Urbano del Comune di Cosen-

za come segue:

- foglio 6, mappale 565 sub 13.

Per quanto sopra le sottoscritte conferiscono ai nominati

procuratori ogni più ampia facoltà e potere, ivi compresi

quelli di:

- meglio descrivere con gli esatti dati catastali, confini e nella loro precisa consistenza i beni da vendere, facendo eventualmente riferimento a tipi di frazionamento ed approvandoli; _____

- rettificare eventuali sopraindicati dati, qualora errati o imprecisi; _____

- incassare il prezzo rilasciandone quietanza, dichiarare che è già stato pagato o convenire diverse modalità di pagamento; _____

- convenire tutti quei patti e clausole che sono di uso e di rito in simili contratti, nonché quegli altri patti e clausole, tanto di carattere reale quanto di carattere obbligatorio, che riterrà del caso; _____

- rinunciare all'ipoteca legale; _____

- fare dichiarazioni di ogni genere ivi comprese in particolare quelle di cui alla legge 19 maggio 1975 n. 151, nonché quelle di cui alla legge 28 febbraio 1985 n. 47, 165/90 anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della legge 4 gennaio 1988 n. 15; _____

- fare insomma in ordine all'oggetto del presente atto tutto ciò che potrebbero fare le sottoscritte se presenti e sicché in nessun caso e per nessun motivo si possa opporre ai nominati procuratori imprecisione o carenza di poteri. _____

Il tutto con promessa di rato e valido a norma di legge e da consumarsi in un unico atto e contesto. _____

[Redacted]

AUTENTICAZIONE DI FIRME

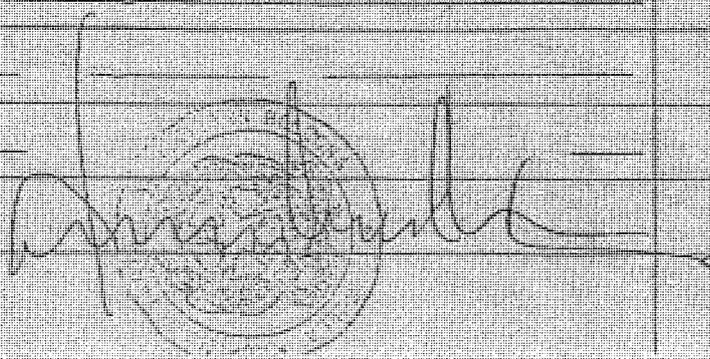
Repertorio n. 1822L

Certifico io sottoscritto dottor MAURIZIO GULLA', Notaro in Bologna, iscritto presso il Collegio Notarile del Distretto di Bologna, che previa rinuncia all'assistenza dei testimoni, tra loro d'accordo e con il mio consenso, hanno sottoscritto in mia presenza l'atto che precede le Signore:

- [Redacted] il [Redacted]
[Redacted]
- [Redacted] [Redacted]
[Redacted]

della cui personale identità io Notaio sono certo.

Bologna, Piazza Cavour n. 3, 5-1 (uno) ottobre 2001 (quindici)



La presente copia è conforme
al suo originale trascritto per
uso **FISCALE**

Rende, li 16 OTT 2001





MINISTERO DELLE FINANZE
 DEPARTMENT OF TERRITORY
NOTA DI TRASCRIZIONE

UFFICIO DEL TERRITORIO DI
 SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE
 CIRCOSCRIZIONE DI
 CONSERVATORIA DEI REG. II DI **COSENZA**

RISERVATO ALL'UFFICIO

DATA DELLA RICHIESTA	N. PRESENTAZIONE NELLA GIORNATA	N. DI REGISTRO GENERALE	N. DI REGISTRO PARTICOLARE
GG: 18 MM: 10 AA: 2001	80	22283	17754

QUADRO A

DATI RELATIVI AL TITOLO

DESCRIZIONE ATTO NOTARILE PUBBLICO			
DATA	GG: 16 MM: 10 AA: 2001	NUMERO DEL REPERTORIO	235367
PUBBLICO UFFICIALE	CATEGORIA: 1	COGNOME E NOME DI DENOMINAZIONE: GISONNA LEUCIO	
AUTORITA' EMITTENTE	RENDI	PUBBLICITA'	CS
		CANALE FISCALE	GSNLCE44A0S1145V

DATI RELATIVI ALLA CONVENZIONE

ATTO DI CUI SI CHIEDE LA TRASCRIZIONE	SPECIE ATTO TRA VIVI		
	DESCRIZIONE COMPRAVENDITA		
	CANCELLI 112		
	SOGGETTO A VOLTURA CATASTALE <input type="checkbox"/> DIFFERITA <input type="checkbox"/> DAL GG: MM: AA:		
FOGLIO INFORMATIVO PER L'ESECUZIONE DELLA VOLTURA AUTOMATICA			
PRESENZA DI CONIUNZIONE <input type="checkbox"/>		PRESENZA DI TERMINI DI EFFICACIA DELL'ATTO <input type="checkbox"/>	
DATI PER ATTI MORTIS CAUSA	DATA DI MORTE	GG: MM: AA:	SUCCESSIONE TESTAMENTARIA <input type="checkbox"/>
			ESISTENZA DI DIRITTO DI UN CHIAMATO <input type="checkbox"/>

ALTRI DATI

UFFICIALITA' DI RIFERIMENTO	DATA	GG: MM: AA:	NUMERO DI REGISTRO PARTICOLARE
PARTI INTERESSATE NEL QUADRO D'RELATIVE A:	QUADRO A <input type="checkbox"/>	QUADRO B <input checked="" type="checkbox"/>	QUADRO C <input type="checkbox"/>
ESCHENENTE IN TUTTA O IN PARTE (ART. 2753 CC) O IN PARTE (ART. 2754 CC)	COGNOME E NOME DI DENOMINAZIONE		
	INDIRIZZO		

RISERVATO ALL'UFFICIO

FRONTE	4	IMPONIBILE IPOTECARIA	L		ESEGUITA LA FORMA SPA ECATTE LINE "Acquiductilla"
FRONTE RECENZIALI	1	SOFFRATTASA	L		
SOGGETTI A PAGARE	2	REDA FISCALIA	L		IMPORTI VERSATI AI SENSI DEL D.LGS N. 20/1997 E SUCC. MOD.
SOGGETTI CONTRO	4	BULLO	L	60.000	
DELLA CAMBIONE STATO ART. 11		CASSA IPOTECARIA	L	50.000	IL CONSERVATORE
DELLA A DIRITTO ART. 11		TOTALE GENERALE	L	110.000	
		OPPURE EURO		56,81	

[Handwritten signature and stamp]

CONSERVATORIA RR.11. DI COSENZA

STAMPA DUPLIO

CONSERVATORIA RR.11. DI COSENZA

NOTA DI TRASCRIZIONE N. 80 del 15/10/2001

QUADRO A

Divisione : ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data : 15/10/2001 Numero repertoriale : 235367
Ufficiale : [1] GISSONNA LEUCIO
Rendite : RENDITE (CS)
Ind. fiscale : GSN LCE 44A05 I145 V
Tipo dell'atto : ATTO TRA VIVI
Specie Atto : 112 COMPRAVENDITA

Art. 2 : Presenza di parti libere relative al quadro B

Titoli negoziati : 1
Oggetti a favore : 2
Oggetti contro : 4

LIQUIDAZIONE

Spese ipotecarie	L.		
Spese catastali	L.		
Spese periziarie	L.		
Spese di bollo	L.	50.000	
Spese ipotecarie	L.	50.000	
Totale generale	L.	110.000	Pagato in lire
Debito Euro		56,61	

Le diverse aliquote del d.lgs. n.237 del 1997 e successive modifiche

QUADRO B - IMMOBILI

UNITA' NEGOZIALE n. 1

Comune di COSENZA (CS)
Cod. Trib. Catasto D Ser. - Fog. 6 Part. 565 Sub. 13
Cat. A3 M. quadrati - M. vani 5,5 M. cubi -
VIA BEREA SPIDA Nr. 8 Sc. B Int. 2 Piano - Edif. - Lotto -

CONSERVATORIA RE. II. DI COSENZA

STAMPA DUPLIO

CENLICE4400111457 233367

NOTA DI TRASCRIZIONE 80 del 18/10/2001.

QUADRO C - SOGGETTI

DORE

[REDACTED] (M)
nato il [REDACTED]
Codice fiscale [REDACTED]
Regime : Comunione di beni con il soggetto n. 2
Quota : 1/2 relativamente all'unita' neg. 1
Diritto : (1) PROPRIETA'

[REDACTED] (F)
nata il [REDACTED]
Codice fiscale [REDACTED]
Regime : Comunione di beni con il soggetto n. 1
Quota : 1/2 relativamente all'unita' neg. 1
Diritto : (1) PROPRIETA'

TRO

[REDACTED] (M)
nato il [REDACTED]
Codice fiscale [REDACTED]
Regime :
Quota : 3/9 relativamente all'unita' neg. 1
Diritto : (1) PROPRIETA'

[REDACTED] (F)
nata il [REDACTED]
Codice fiscale [REDACTED]
Regime :
Quota : 2/9 relativamente all'unita' neg. 1
Diritto : (1) PROPRIETA'

[REDACTED] (F)
nata il [REDACTED]
Codice fiscale [REDACTED]
Regime :
Quota : 2/9 relativamente all'unita' neg. 1
Diritto : (1) PROPRIETA'

[REDACTED] (F)
nata il [REDACTED]
Codice fiscale [REDACTED]
Regime : Comunione di beni - bene personale
Quota : 2/9 relativamente all'unita' neg. 1
Diritto : (1) PROPRIETA'

UFFICIO DELL'UFFICIO
IL VICARIO GERENTE
COLL. TRIBUTARIO VI e. L.
Dott. DIPASINO Giovanni

CONSERVATORIA RR. JJ. DI COSENZA

STAMPA DUPLO

CSMLP44AD51145V 135367

NOTA DI TRASCRIZIONE. 80 del 18/10/2001

QUADRO D

BIENI SONO VENUTI ED ACQUISTATI NELLO STATO DI FATTO IN CUI AT
TUALE SI TROVANO, CON TUTTI GLI INCIDENTI DIRITTI, AZIONI, RAGIONI,
IPOTECHI E PERTINENZE, QUOTE DI COMPROPRIETA' SPETTANTI SULLE PARTI
DELL'EDIFICIO CHE SONO TALI PER LEGGE E CHE COSTITUISCONO IL CO
MUNIO DELL'EDIFICIO. MEGLIO INDICATE NELL'ATTO DI PROVENIENZA PER N
LA MICHELE CERASE DEL 10 SETTEMBRE 1994 N. 6946 DI REP., REGISTRATO
IN CENSA IL 30 OTTOBRE 1994 AL N. 5793 SEGRE IV, E SPECIE SUL LOCALE
PANDERIA POSTO AL PIANO TERRA CENSITO IN CATASTO AL FOGLIO 6, MAPPA
NUMERO 545, SUB. 11, LUNA CENSUARIA 1, CATEGORIA C/2, CLASSE 2, METR
QUADRI 16, RCL. 113.605.

P. IL CAPO DELL'UFFICIO
IL VICARIO GENERALE
COLL. TRIBUTARIO VII q. I.
(Dot. PIRAGINO Giovanni)

LEGENDA

Corsivo : dato acquisito con forzatura
Bastellizzato : dato rettificato
Corsivo-bast : dato acquisito con forzatura e rettificato

Allegato n°9– Relazione notarile ventennale, Notaio: Camilleri.

Stefano Camilleri
Notario

RELAZIONE NOTARILE VENTENNALE

Oggetto:

Porzione di fabbricato sito in Cosenza alla Contrada Serra Spiga n. 8, costituita da appartamento al piano primo, distinto con il n. int. 13 della Scala "A", composto di 6,5 vani catastali, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cosenza al foglio 6 mappale 565 sub 13 Categoria A/3 classe 2 rendita Euro 419,62.

DICHIARAZIONE NOTARILE

Il sottoscritto Dott. Stefano Camilleri, Notaio in Cosenza, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Cosenza, Rossano, Castrovillari e Paola, esaminati i documenti del Catasto e della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza, a tutto il 10 giugno 2008

DICHIARA

che gli immobili sopradescritti figurano in proprietà di

[redacted] e [redacted]

coniugi in regime di comunione legale dei beni, e che sono liberi da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, ad eccezione di quanto segue:

- ipoteca volontaria iscritta il 18 ottobre 2001 ai nn. 2690 RP 22284 RG per Lire 200.000.000

- pignoramento immobiliare trascritto il 4 aprile 2006 ai nn. 7225 RP 10902 RG

entrambi a favore della Banca Popolare di Crotone SPA e contro

[redacted] per i diritti in ragione di 1/2 ciascuno della piena proprietà gravante sul mappale 563 sub 13 anziché, come esattamente sul mappale 565 sub 13,

pignoramento immobiliare trascritto il 22 luglio 2006 ai nn. 16753 RP 24928 RG a favore della Banca Popolare di Crotone SPA e contro

[redacted] e [redacted] per i diritti in ragione di 1/2 ciascuno della piena proprietà gravante sul mappale 565 sub 13.

pignoramento immobiliare trascritto il 28 maggio 2008 ai nn. 12139 RP 17310 RG a favore della Banca Popolare di Crotone SPA e contro

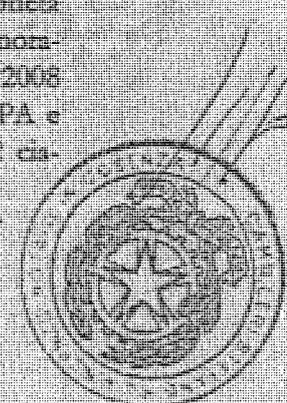
[redacted] e [redacted] per i diritti in ragione di 1/2 ciascuno della piena proprietà gravante sul mappale 565 sub 13 del foglio 6; Si precisa che detto pignoramento è in rettifica del pignoramento immobiliare trascritto il 14 aprile 2008

ai nn. 11291 RG 7523 RP, a favore della Banca Popolare di Crotone SPA e contro

[redacted] e [redacted] per i diritti in ragione di 1/2 ciascuno della piena proprietà gravante sul mappale 565 sub 13 del foglio 8.

Cosenza, il 10 giugno 2008

Dott. Stefano Camilleri



Stefano Camilleri
NOFFAIO
87100 COSENZA - VIA P. BORSELLINO (Fabbr. S.E.M.) - Tel. e Fax 0984 31907 - 0984 33192

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA NEL VENTENNIO

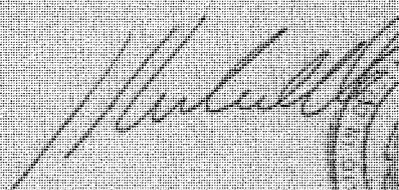
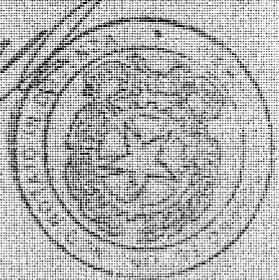
L'appartamento descritto in oggetto figura in proprietà di [redacted] per averlo acquistato, in regime di comunione legale dei beni, con atto per Notar Leucio Gissona in data 16 ottobre 2001 trascritto il 18.10.2001 ai nn. 17754 RP 22283 RG da

[redacted] per i diritti di proprietà in ragione di 1/3

per i diritti pari a 2/9 ciascuna,

ai quali pervenne dall'Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Cosenza con atto di compravendita rogato da Michele Cerase in data 30.9.1994, trascritto il 29.10.1994 ai nn. 21341 RP 25449 RG.

All'Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Cosenza l'area sulla quale è stato edificato il fabbricato è pervenuta per effetto del combinato disposto degli articoli 13 e 14 del DPR 30.12.1972 N. 1036, dall'I.S.E.S. Istituto per lo Sviluppo dell'Edilizia Sociale.

TRIBUNALE DI COSENZA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

Depositato in Cancelleria

Osse 17 GIU 2008

Il Cancelliere

Allegato n° 10- Verbale di inizio delle operazioni peritali.

VERBALE DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 20 del mese di luglio dell'anno 2010 alle ore 16.00, la sottoscritta CTU iscritta all'albo dei Consulenti Tecnici della provincia di Caserta, nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa promossa dalla Banca Popolare di Catone contro [redacted]

in conformità a quanto stabilito dal Giudice Istruttore Dott. G. Guco all'udienza del 27 Aprile 2010 presso le Tribunali di Caserta, mi sono recata in contrada Seme Spige n. 8 per dare inizio alle operazioni peritali.

Sul posto sono presenti, oltre al C.T.U., il Signor [redacted] e la Signora [redacted] proprietari dell'immobile. Gli stessi signori dichiarano che l'immobile è occupato da loro dove vi abitano stabilmente insieme alla figlia [redacted] e al nipote [redacted].

Eseguita la rilevazione fotografica ed effettuate le verifiche metriche, si ultimano conchiusa le operazioni peritali. Riservandomi di volutare gli elementi raccolti in separata sede, alle ore 17.00, ho dichiarato chiuse le operazioni di sopralluogo, sottoscrivendo il presente verbale in due esemplari.

Le parti convenute

LE CTU
Fedele Guco