

TRIBUNALE DI COSENZA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott.ssa ASSUNTA GIOIA
In sostituzione della
Dott.ssa GIUSI IANNI



CAUSA CIVILE PROCEDURA N° 139/2019 R.E.S.

BCCGESTIONE CREDITI S.P.A.
SOCIETA' PER LA GESTIONE DEI
CREDITI

CONTRO

[REDACTED]

C.T.U. : [REDACTED]



RELAZIONE TECNICA DI STIMA



TRIBUNALE DI COSENZA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott.ssa ASSUNTA GIOIA
In sostituzione della
Dott.ssa GIUSI IANNI

PROCEDURA 139/2019R.Es.

ad istanza di :

BCC GESTIONE CREDITI S.P.A. SOCIETA' PER LA
GESTIONE DEI CREDITI

in danno di

[REDACTED]

Premessa

Il sottoscritto [REDACTED], iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Cosenza, sezione Architetti al n. [REDACTED], è stato nominato C.T.U. in data [REDACTED] (Cfr. All. A – Nomina C.T.U. – Verbale di Udienza - Convocazioni visite – Verbale operazioni peritali – Concessione di proroga), dalla Dott.ssa Giusi Ianni .

Indata [REDACTED] ha accettato l'incarico con l'invio, a mezzo del Processo Civile Telematico, del predisposto modello di accettazione incarico-giuramento, debitamente sottoscritto.



Si precisa che, successivamente alla nomina, il procedimento è stato trasferito alla competenza della Dott.ssa Gioia che alla data odierna lo continua a condurre .

Il compendio immobiliare dei beni interessati dalla procedura espropriativa in oggetto, esattamente per come riportato nell'Atto di Pignoramento Immobiliare del 18.09.2019, è costituito dai seguenti immobili, ubicati nel Comune di Cosenza (CS), frazione Borgo Partenope, Rione Case Comitato Napoletano - via XXIII Marzo, n° 6:

1) in danno di [REDACTED] :

- *Casa di abitazione, sita nel comune di Cosenza alla frazione Borgo Partenope, Rione case Comitato Napoletano n° 6, composta da ingresso, cucina,bagno soggiorno scala di collegamento al piano terra , da due vani, bagno e scala di collegamento al piano primo e da due vani al piano secondo mansardato, confinante con strade comunali per tutti i lati , riportata nel catasto fabbricati di detto comune al foglio 49, particella 6, via XXIII Marzo n° 4, Piano T-1°-2°, cat. A/4, cl 3°, cons. vani 5,5 R.D. € 218.72 .*

Precisando che ogni necessaria attività peritale connessa alla procedura in oggetto è stata condotta dal sottoscritto C.T.U., nel pieno rispetto di tutte le misure contrastanti l'emergenza da Covid-19, si espone quanto segue.

1. ATTIVITÀ PERITALI

Il C.T.U. fissava quindi, la data di inizio delle operazioni peritali per il giorno 14.12.2020, comunicandola alle parti a mezzo raccomandata A.R. spedita il 28.11.2020, n°15318695750-9al fine di prendere visione degli immobili oggetto di procedura, e via e.mail in data 30.11.2020.

In data 14.12.2020, alla ora prefissata (ore 11.30), non ho trovato nessuno dei convocati, era presente una ragazza che mi ha riferito di essere la figlia del sig. xxxxxxxxxx, (esecutato), la quale ha contattato la signora xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, moglie dell'esecutato, la quale messa in contatto con il sottoscritto,mi comunica di non aver ricevuto nessuna raccomandata dell'avviso di convocazione per il sopralluogo,(in verità non hanno ritirato la raccomandata che, per compiuta giacenza,è tornata al mittente); la signora,nella stessa telefonata mi ha comunicato anche il nome del proprio legale, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, il quale è stato incaricato di seguire la procedura immobiliare, il cui mandato di assistenza alle liti mi è stato successivamente inviato . (cfr. all. C)

Si precisa comunque che ci sono state varie difficoltà a concertare una seconda visita utile, al fine di consentire la visione interna dell'immobile, le caratteristiche da tenere in conto nella redazione della perizia di stima, misurazioni e una adeguata repertazione fotografica (cfr. all. B).

Il C.T.U. fissava poi per il 18.01.2021 la data di inizio delle operazioni peritali comu-



nicandola alle parti a mezzo PEC, spedita il 30.12.2020, per prendere visione degli immobili oggetto di procedura .Successivamente però, in data 15.01.2021 a mezzo PEC, ha dovuto annullare il sopralluogo, per sopraggiunti impegni personali e familiari.

In data 26.01.2021, per il giorno 05.02.2021, il sottoscritto C.T.U. fissava il secondo sopralluogo, convocando i soggetti interessati a mezzo PEC; in tale data quindi all'ora prefissata, da inizio alle operazioni peritali, alla presenza, oltre l'esecutato sig. XXXXXXXX, della moglie e del legale di parte XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Le attività peritali, il rilievo metrico, in assenza delle planimetrie non reperibili presso l'U.T.E., e una repertazione fotografica, (Cfr. All. B - Documentazione fotografica) sono stati regolarmente eseguiti presso l'immobile oggetto di procedura, il giorno del sopralluogo, redigendo nell'occasione apposito verbale, alla presenza del sig. XXXXXXXX (esecutato) del suo legale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Cfr. All. A – Nomina C.T.U. – Convocazioni visite – Verbale operazioni peritali).

Documentazione acquisita:

Il C.T.U. ha inoltre eseguito una serie di accertamenti e verifiche, recandosi presso i seguenti Uffici Pubblici, acquisendo la documentazione necessaria:

- 26.11.2020: acquisizione della visura catastale dell'immobile, foglio di mappa di Cosenza n° 49 part.lla n° 6 in ditta a xxxxxxxxxxxxx, a mezzo del portale telematico (SISTER) dell'agenzia Entrate Ufficio provinciale di Cosenza - Territorio Servizi Catastali (Cfr.All.D)
- 01.04.2021 -Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cosenza – Territorio (Cfr. All. E);
- 01.04.2021 - Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cosenza – Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare (Cfr. All. E);
- 15.02.2021 Ufficio Relazione con il pubblico del Comune di Cosenza (Cfr. All. F);
- 29.03.2021 Ufficio Tecnico Edilizia Urbana del Comune di Cosenza (Cfr. All. F);
- 08.04.2021 Ufficio Servizi Demografici - Anagrafe comune di Cosenza (Cfr. All.G)

Dall'esame della documentazione sopra descritta e da quanto acquisito agli Atti di Causa, si è provveduto a reperire presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate della provincia di Cosenza - Territorio, le visure, mentre, i relativi elaborati planimetrici catastali del bene oggetto della procedura non sono presenti in banca dati per cui occorre, previa richiesta al sig. Giudice , inserire gli stessi in banca dati.

Presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza, è



stata effettuata la ricerca relativa a iscrizioni e trascrizioni delle formalità relative ai venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento,

Presso l'Ufficio di Edilizia Urbana di Cosenza (archivio), sono stati acquisite tutte le notizie riguardanti l'immobile, copie degli elaborati progettuali, planimetrie etc. etc.;

Presso il Settore Servizi Demografici – Ufficio anagrafe -Ufficio di Stato Civile i necessari certificati.

RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL GIUDICE

FASE PRELIMINARE:

Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:

- Se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- Se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Risp.:dalla disamina degli atti presenti nel fascicolo telematico, è stata appurata la completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile in particolare è stata riscontrata oltre la visura ipotecaria anche la presenza della Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale, ai sensi della Legge n.302/1998, resa dal Notaio in Pisticci (MT), Dott. xxxxxxxxxxxxxxxx, in data 02.10.2019.

- Se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo o originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Risp.:dalla menzionata Relazione Notarile, si evince che gli immobili oggetto di pignoramento identificati in catasto, nel modo che segue:

- *casa di abitazione, con accesso da via XXIII Marzo n° 4, sviluppatasi sui piani terra, primo e secondo, per complessivi 5,5 (cinque virgola cinque) vani catastali, riportata nel catasto Fabbricati del comune di Cosenza, con i seguenti dati:*

- *Foglio 49, particella 6, via XXIII Marzo, 4, piani T-1-2, zona censuaria 2 – categoria A/4, classe 3, consistenza vani 5,5, rendita euro 218,72,*

risultano pervenuti al debitore xxxxxxxxxxxxxxxx, per effetto dell'Atto di compravendita a rogito del Notaio xxxxxxxxxxxxxxxx del 12.12.1984, Trascritto a Cosenza in data 11.01.1985 ai numeri 681/101716 per acquisto da parte di xxxxxxxxxxxxxxxx nato a [REDACTED]



██████████
 Sempre dalla disamina della documentazione in atti telematici, si precisa che il Creditore procedente non ha depositato alcun certificato di stato civile dell'esecutato xxxxxxxxxxxxxxxx, per cui nella data dell' 8 Aprile u.s., lo scrivente ha acquisito, previo richiesta, rispettivamente il Certificato di situazione di famiglia e di Matrimonio del sig.:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx: Certificato situazione di famiglia Anagrafico di Stato Civile (Cfr. All. G1), si evince che la famiglia è composta come di seguito:

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a ██████████ xxxxxxxxxxxxxxxx Cf.: xxxxxxxxxxxxxxxx, il quale risulta nello Stato Civile coniugato in data 26.07.1992 in ██████████ con xxxxxxxxxxxxxxxx (Cfr. All. G2);
- xxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a ██████████ xxxxxxxxxxxxxxxx Cf.: xxxxxxxxxxxxxxxx;
- xxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a ██████████ xxxxxxxxxxxxxxxx Cf.: xxxxxxxxxxxxxxxx.

I beni oggetto di pignoramento, sono pervenuti per effetto dell'Atto di Compravendita a rogito del Notaio xxxxxxxxxxxxxxxx, del 12.12. 1984, Rep. n. 4409, Racc. n° 1005 , ne consegue che trattasi di beni personali.

Compiuto la parte preliminare il sottoscritto C.T.U. prosegue con la redazione della perizia secondo lo schema di perizia già in uso presso questo rispettabile Tribunale con i precedenti G.E.:

Risposte ai quesiti

- **Quesito nr. 1** – *Verifici, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e delle trascrizioni relative all'immobile pignorato, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato-riscontrando, in ipotesi di acquisto per successione ereditaria, la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto - e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento).*
Ove il tecnico ravvisi l'incompletezza della documentazione ipocatastale in atti: a) se l'incompletezza constatata riguarda tutti i beni pignorati, l'esperto informerà immediatamente il giudice dell'esecuzione, interrompendo ogni attività fino a nuova disposizione di quest'ultimo; b) se l'incompletezza constatata riguarda solo alcuni dei beni pignorati, l'esperto ne informerà comunque immediatamente il giudice dell'esecuzione, ma procederà frattanto alla redazione della perizia con riferimento ai residui beni per cui la documentazione sia valida e completa (dando atto in perizia della trasmissione degli atti al giudice con riferimento ai beni non stimati, per cui sia stata ravvisata



l'incompletezza della documentazione ipocatastale);

La documentazione in Atti, appare in buona misura completa ed idonea per lo svolgimento dell'incarico; nella documentazione catastale, reperita presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate della provincia di Cosenza - Territorio, (Cfr. All. D), non sono riscontrate difformità catastali, rispetto allo stato di fatto in quanto agli atti non risulta allegata nessuna planimetria. E' quindi risultato necessario eseguire tutte le misurazioni, poi successivamente sono stato autorizzato dal Sig. Giudice, al fine di produrre la planimetria di aggiornamento .

Quesito nr. 2 – *Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale); qualora risultino altre procedure esecutive gravanti sul medesimo l'esperto ne verificherà lo stato in cancelleria, riferendo immediatamente al giudice dell'esecuzione qualora le predette procedure esecutive non siano estinte;*

Dall'esame della documentazione in Atti e dalle ispezioni eseguite dal C.T.U. presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza - Territorio, è stata effettuata la ricerca relativa alle iscrizioni e alle trascrizioni afferenti gli immobili pignorati e la stampa delle formalità attinenti ai venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento compaiono le seguenti iscrizioni (Cfr. All.E):

1. Trascrizione a contro del 30.09.2019- Reg. part. n° 19582 Reg. generale n° 24960-
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx rep. 2416del 19.09.2019 - xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx –
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx siti in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (CS). (Cfr. All. E1).

Il sottoscritto ha accertato che quanto sopra elencato è risultante negli atti depositati.

Quesito nr. 3 – *Acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di Destinazione Urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca e depositi, in ogni caso, aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto(a favore e contro) queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrepanze tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;*

Dall'esame della documentazione presente in Atti, si è provveduto a reperire presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Cosenza – Territorio, la visura dei beni oggetto di pignoramento(Cfr. All. D), presso il settore di edilizia urbana del comune di Cosenza, è stato recuperato il fascicolo, in cui erano presente il parere della Commissione edilizia circa la ristrutturazione del fabbricato richiesto con progetto a firma del xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, la lettera



inviata da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune, nella quale si inviava il parere favorevole della commissione edilizia (Cfr. All. F7) nella seduta 07.03.1994 alle seguenti condizioni: "che le facciate non vengano intonacate a mantenimento del pietrame originario e che gli infissi siano realizzati in legno" e si invitava il committente al fine del ritiro della Concessione Edilizia la integrazione degli elaborati con presentazione di :

- Nulla osta dell'Ufficio del genio Civile;
- Nulla osta dell'ufficio sanitario;
- Documentazione inerente le norme per il consumo di energetici negli edifici di cui alla Legge 09.01.1991 n° 10;
- Atto comprovante l proprietà della costruzione; domanda ad ottenere la concessione edilizia su apposito modello ;
- Progetto e relazione ai sensi della legge del 05.03.1990 n° 46 (sicurezza degli impianti)
- Inoltre ai sensi della legge 28.01.1977 n° 10, art. 5 e art. 6, il committente proprietario è tenuta a corrispondere al comune il relativo contributo relativo agli oneri di Urbanizzazione pari ad £. 5.130.000 in €. 2.649,42 (Cfr. All. F7).

Nel fascicolo non è stato trovato altro ; si può ritenere quindi che non sia stata ritirata la Concessione Edilizia per i lavori di ristrutturazione del fabbricato, per cui **GLI STESSI** sono da ritenersi privi di **AUTORIZZAZIONE URBANISTICA**.

Quesito nr. 4 – Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicandone dettagliatamente : Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti della zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città.

L'immobile oggetto di pignoramento ricade nel territorio del Comune di Cosenza CS), alla Frazione Borgo Partenope – Rione Case Napoletane -Via XXIII Marzo n° 4.

L'unità immobiliare facente parte di un fabbricato a due piani oltre il sottotetto con altezza alla linea di colmo 2.65 m e linea di gronda m. 1.85, costituita da un appartamento per civile abitazione al piano terra – primo e sottotetto, distinto nel N.C.E.U. al foglio di mappa n. 49, particella 6 – zona cens. 2 – categ. A4 – classe U – consistenza 5,5 vani - rendita € 218,72.



E' un fabbricato isolato, a ridosso della strada comunale via XXIII Marzo, Rione Case Napoletane, la cui epoca di costruzione è risalente ai primi del 1900, con struttura portante in muratura listata, di cui successivamente è stata richiesta autorizzazione per ristrutturazione edilizia totale sia dal punto di vista sismico sia dal punto di vista – redistribuzione degli ambienti ed igienico sanitari- dell'intero immobile negli anni 1990/94 vedi richiesta di autorizzazione in data 12.11.1990 prot. 38166 con parere favorevole della Commissione Edilizia del 07.03.1994 e richiesta di documentazione integrativa. Da verifiche effettuate presso il settore edilizia Urbana del comune di Cosenza, (archivio) non è emersa alcuna Concessione Edilizia riguardante tale ristrutturazione, per cui il sottoscritto CTU, considera non autorizzati gli interventi di ristrutturazione Edilizia. Di più è necessario sottolineare che verificando il progetto di ristrutturazione dell'immobile, con la situazione di fatto alla data attuale, risultano alcune evidenti difformità sia dal punto di vista strutturale e dal punto di vista urbanistico.

Caratteri generali e tipologici: L'immobile fa parte di un fabbricato con struttura portante in muratura di pietrame, costruito agli inizi degli anni 1900, dotato di tutti gli impianti per civile abitazione e con rifiniture risalenti all'epoca della richiesta di ristrutturazione edilizia con istanza del 12.11.1990 prot. 38166 ;

Estensione: l'immobile al lordo di muri, divisori interni e balconi, ha una superficie pari a circa mq. 55,00 per piano, per un totale di mq. 155, oltre piccola quota di balconi di circa 8,50 mq ed altezza interna al piano terra e primo piano h= 2.70 mt.circa, mentre al piano sottotetto di uguale dimensione, l'altezza alla linea di gronda è pari a m. 1.85 mentre alla linea di colmo è pari a m. 2.65;

Confini: l'unità immobiliare confina con tre lati con particella n° 13 e con il restante lato da strada comunale, risulta confinante quindi a est, nord e sud con part.lla n° 13 e a ovest con strada comunale.

L'unità immobiliare oggetto di procedura risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Cosenza (CS), come appresso:

➤ Foglio di mappa n. 49, mappale 6senza subalterno, A/4, classe 3, vani 5,5, rendita € 218,72; PianoP-1*-2* - Via XXIII Marzo n° 4

La superficie commerciale dell'appartamento è pari a circa 163,50mq., di cui mq. 155.00 di superficie residenziale (piano terra- I° - II°) e mq. 8.50 di superficie a balconi.

L'edificio è ubicato in una zona periferica, frazione Borgo Partenope di Cosenza con presenza di attività commerciali, poco distanti circa 6 km troviamo, centri commerciali, farmacie, palestre, banche, ufficio postale, vicina anche ai principali servizi pubblici quali (scuole e ospedale); la zona è sufficientemente collegata alle restanti zone del centro della Città di Cosenza e ai comuni limitrofi attraverso strade Statali, Provinciali e Comunali e dista pochi km (circa 7 dal centro cittadino (piazza dei Bruzi-Cosenza) e circa 8 km dagli svincoli autostradale



della A2 Salerno – Reggio Calabria – uscita Cosenza Sud e l'innesto della Strada Statale che Collega Crotona con Paola dista solo 4 km.

L'immobile presenta, per come si è potuto rilevare in fase di sopralluogo e ancor più dalle indagini effettuate presso il comune di Cosenza Settore di Edilizia Urbana (Cfr. All. F) presenta una struttura portante in muratura di pietrame, solaio in travi di ferro e tavelloni, cordoli di coronamento; presenta 2 piani oltre sottotetto adibito anche ad abitazione, il tetto di copertura a falde con solaio di copertura in travi di ferro e tavelloni.

L'accesso all'unità immobiliare, oggetto di pignoramento, avviene dallo spazio antistante il fabbricato (part. 13 del foglio di mappa n° 49), si accede all'interno dove è possibile attraverso la scala a chiocciola rettangolare ad accedere ai piani I° e sottotetto.

Le facciate esterne sono finite con intonaco, il livello di qualità delle finiture del fabbricato appare discreto e lo stesso dicasi per lo stato di manutenzione dello stabile, presenta delle tracce di umidità nei locali Wc al piano terra e piano Primo. (Cfr. All. B foto n° 1-2-3-14-21).

Nello specifico l'appartamento oggetto di pignoramento è costituito da:

Piano Terra: di altezza netta circa m 2.70, composto da ingresso piccolo corridoio, piccolo vano cucina, e piccolo locale wc, salone; si presenta completo in ogni sua parte, con pavimenti in monocottura nei vari ambienti ad esclusione del vano wc che sono in ceramica, dicasi lo stesso per i rivestimenti delle pareti sia del wc che del piccolo locale cucinino.

Piano primo, altezza netta circa m 2.70, composto da un piccolo disimpegno, due camere da letto e un w.c. .

Piano sottotetto, composto da 2 vani .

Tutte le rifiniture comunque sono risalenti all'epoca di ristrutturazione, l'impianto elettrico è realizzato sottotraccia, così come l'impianto di riscaldamento. (Cfr. All. B foto n°1-2-4-6-7-10-11-12)

E' presente l'intonaco civile liscio per interno con pareti tinteggiate; il fabbricato presenta infissi esterni in alluminio con persiane ad ante e vetro camera, le porte interne sono tamburate, il riscaldamento è realizzato con radiatori, l'impianto idrico è realizzato sottotraccia.

Lo stato di conservazione e di manutenzione può ritenersi sufficiente, così come la di qualità delle finiture, risalenti all'epoca di ristrutturazione del complesso edilizio, anni novanta. (Cfr. All. B)

Quesito nr. 5 – *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confusi) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:*

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile,



rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

La conformità tra la descrizione del bene, indirizzo, piano dati catastali e confini e quella contenuta negli atti di pignoramento appare conforme, la descrizione riportata nell'atto di pignoramento ne consente l'univoca individuazione.

Quesito nr. 6 – *Rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;*

Dalla documentazione acquisita presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Cosenza – Territorio, si rileva che l'unità oggetto di pignoramento, non è censita planimetricamente all'UTE, ossia non appare nella banca dati, per cui necessita l'inserimento in banca dati del catasto, e che su mia richiesta il giudice ha dato parere favorevole all'inserimento.

Quesito nr.7 – *Indichi l'utilizzazione prevista dallo Strumento Urbanistico comunale;*

Dalle indagini eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cosenza, è risultato che il fabbricato, è stato costruito all'inizio degli anni 1900, in catasto al foglio di mappa n° 49, particella 6, all'epoca di costruzione dello stesso non era in vigore nessun strumento urbanistico.

Quesito nr. 8 – *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della Normativa Urbanistica – Edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380 e 40, sesto comma della Legge 28 febbraio 1985, n° 47.*

In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n° 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, e gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n° 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del presidente della repubblica del 6 giugno 2001 n° 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. I costi di sanatoria dovranno essere computati – previa detrazione nella determi-



nazione del prezzo di vendita. Ove l'esperto ravvisi la non sanabilità/condonabilità degli immobili pignorati(o di taluni di essi): a) specificherà se l'insanabilità riguarda l'intero immobile ovvero parti di esso; b) in caso di abusività parziale indicherà i costi di demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, detraendoli dal prezzo di stima;

Per come già detto al punto n° 6, i beni pignorati non sono conformi al progetto presentato per l'autorizzazione di ristrutturazione edilizia ;presentano alcune difformità e sono privi di Concessione Edilizia, per cui come già precedentemente indicato al punto 3, i lavori di ristrutturazione edilizia della istanza presentata in data 12.11.1990 sono privi di **Autorizzazione**.

In particolare, si segnalano i seguenti elaborati presentati per l'ottenimento della concessione edilizia di ristrutturazione: - Relazione tecnica- documentazione fotografica- titolo di proprietà- disegni architettonici stato di fatto e stato futuro, ma sono privi di Concessione Edilizia (Cfr. All. F):

- Richiesta di Concessione Edilizia n. prot. 2996 del 13.11.1990, da parte del sig. xxxxxxxxx,per la ristrutturazione del fabbricato per civile abitazione presso la frazione Borgo Partenope del comune di Cosenza alla via Largo Spiazzo n° 6.(Cfr. All.F) con allegati i seguenti atti:
 - Titolo di proprietà;
 - Copie progetto (Disegni – Relazione Tecnica – documentazione fotografica);
 - Parere commissione edilizia del 07.03.1994 prot. Div. N° 818/94, in ditta Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxx, spedita al sig. xxxxxxxxx e per Conoscenza inviata a:Ufficio del Genio Civile di Cosenza.

E' d'uopo sottolineare, per quanto specificato sulla conformità urbanistica, che la necessità di predisporre un adeguato progetto in sanatoria, comporterà un costo complessivo da affrontare da parte del proprietario dell'immobile, valutabile in € 16.000,00 (comprensivo di spese tecniche di progettazione, prove sui materiali, oneri urbanistici, catastali e tasse varie) .

Quesito nr. 9 – Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione; il frazionamento di singoli cespiti ai fini della formazione di più lotti sarà possibile solo ove consenta una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione. In presenza delle predette condizioni, l'esperto provvederà alla redazione del frazionamento e all'identificazione dei nuovi confini dei beni frazionati, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Esariale;

Considerata la disposizione planimetrica dell'immobile, ritengo senza alcun dubbio che lo



stesso abbia le caratteristiche di un'unica unità immobiliare non frazionabile.

L'immobile pignorato quindi è vendibile in un unico lotto:

- **LOTTO UNICO.** immobile per civile abitazione, ubicato al piano T-1°-2° (terra – primo e sottotetto), destinato ad abitazione, distinto in N.C.E.U. al foglio n. 49 particella n° 6 del comune di Cosenza (CS), frazione Borgo Partenope – Rione Case Comitato Napoletano Via XXIII Marzo n° 4

Quesito nr. 10 – Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e a quali condizioni. A questo punto: a) Nel caso si tratti di quota indivisa, l'esperto fornirà la valutazione tanto dell'intero, quanto della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise; b) in caso di divisibilità in natura l'esperto indicherà i costi per un eventuale frazionamento, a cui provvederà solo in caso di autorizzazione del giudice dell'esecuzione all'esito di udienza ex art. 569 c.p.c. (posto che la divisione in natura, ai sensi dell'art. 600 c.p.c., postula la richiesta del creditore pignorante ovvero dei comproprietari). Ove riceva la predetta autorizzazione, l'esperto provvederà alla formazione dei singoli lotti (ed ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro;

Il pignoramento riguarda l'intera unità immobiliare, costituito da unica unità immobiliare posta a piano T-1°-2° (sottotetto) di un intero fabbricato, riportato in catasto N.C.E.U. al foglio di mappa n° 49 del comune di Cosenza particella n°6.

Quesito nr. 11 – Accerti se l'immobile è libero o occupato, indicando compiutamente le generalità delle persone che eventualmente occupano il bene, il loro rapporto con l'esecutato e il titolo dell'occupazione; a questo punto, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia o meno data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifici se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In ogni caso l'esperto determinerà il valore locativo del bene, esprimendo una valutazione di congruità sul canone pattuito in eventuali contratti di locazioni opponibili alla procedura;

L'immobile è occupato, in sede di sopralluogo il sig. xxxxxxxxxxxx (esecutato), mi ha dichiarato che l'Unità immobiliare oggetto di procedura è occupato dal proprio nucleo familiare come abitazione (Cfr.All.G1)



Quesito nr. 12 – Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Per come già accennato nella risposta al quesito n° 11, l'immobile è occupato dal proprio nucleo familiare come abitazione.

Quesito nr. 13 – Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servizi pubbliche) o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Non risultano vincoli di nessuna natura sui beni pignorati di cui al presente quesito.

Quesito nr. 13 bis – Indichi l'importo annuo delle spese di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Per come esposto nel precedente quesito non risultano vincoli, non ci sono spese di gestione condominiale, essendo casa singola non soggetta a regole condominiali.

Quesito nr. 14 – Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni alla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/ demolizione, come da quesito 8;

Alla stima del valore di mercato dell'immobile in oggetto, con riferimento al diritto di piena proprietà, si è pervenuti attraverso l'applicazione del procedimento estimativo detto sintetico-comparativo, basato sul raffronto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simi-



lari nella medesima zona per i quali esistono quotazioni immobiliari desumibili da pubblicazioni di agenzie immobiliari e/o osservatori immobiliari.

Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di unità immobiliari residenziali di tipo "ordinario", quindi facilmente comparabili tra loro.

In adempimento all'incarico conferito, effettuati i necessari sopralluoghi ed analizzato il mercato immobiliare locale, prendendo visione di pubblicazioni di agenzie immobiliari, di osservatori del mercato immobiliare, nonché della consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari(OMI)dell'Agenzia del Territorio per l'anno 2020 - 2° semestre (Cfr. All. I – Tabella OMI), il C.T.U. ha provveduto alla redazione della stima.

Il compendio pignorato oggetto di stima è costituito da:

> **LOTTO UNICO**

Immobile residenziale a due piani oltre sottotetto, con altezza netta interna al piano terra e piano primo di m. 2.70 circa, esposto per tre lati a sud-ovest e nord, il piano terra è costituito da: ingresso corridoio/piccolo locale cucina munita di finestra piccolo locale wc munito di finestra su lato nord est/salone – pranzo oltre vano per alloggio vano scala a chiocciola rettangolare di collegamento al piano I° e piano II° (sottotetto), il piano I° di altezza netta di m. 2.70 circa, è costituito da: n° 2 camere da letto oltre wc, piccolo corridoio e alloggio vano scala, piano sottotetto costituito: due locali collegati, muniti di balconi sul lato ovest, con altezza alla linea di gronda di m. 1.85 e altezza alla linea di colmo m. 2.65.

L'appartamento si presenta in stato di manutenzione e conservazione ordinario, provvisto di ingresso con portone in alluminio e vetro, un piccolo vano cucina, con pavimento in gress porcellanato e rivestimento in ceramica, un piccolo locale wc con predisposizione di lavatrice, le cui pareti sono rivestite in piastrelle di ceramica per h= 2.40 m circa e pavimentazione in ceramica, un salone/pranzo fornito di finestra in alluminio e vetro camera, una zona nella quale è collocata la scala di accesso al piano primo ed al piano sottotetto.(Cfr. All. B – Foto n° 1-2-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22).

Le stanze presentano pittura alle pareti, pavimentazione in gres porcellanato, ad esclusione dei servizi wc, infissi esterni in alluminio e vetro camera con persiane ad ante in alluminio; mentre gli infissi interni in legno tamburato, in definitiva le rifiniture risalgono tutte alla data di ristrutturazione dell'edificio. Gli impianti sono sotto traccia, sia l'elettrico che quello idrico, secondo Normativa dell'epoca di ristrutturazione del fabbricato, così come l'impianto di riscaldamento con termosifoni.

Il valore medio unitario per abitazioni "di tipo economico" e stato di conservazione normale, a valle delle indagini condotte relativamente al mercato immobiliare di zona e alla consultazione delle quotazioni pubblicate da agenzie immobiliari e dall' OMI, ragionevolmente



fissato da un minimo di 490,00 ad un massimo di 730,00€/mq (Cfr. All. I – Tabella OMI).

Si considera il valore tra i due che è pari ad euro 610,00.

Nel caso in esame, considerate le finiture presenti risalenti agli anni novanta, epoca di ristrutturazione, il contesto circostante discretamente mantenuto, servito, vicino al centro urbano, ma le richieste di acquisto in questo momento sono estremamente basse, ritengo che il valore dell'immobile, considerato, le rifiniture presenti, impianti e la qualità dei materiali risalgono all'epoca di costruzione che seppur di buon livello per l'epoca della costruzione, ad oggi si presentano in un sufficiente stato manutentivo, per cui il prezzo a mq, può essere articolato come appresso :

- € 610,00/mq (valore OMI medio) per l'appartamento (superficie lorda commerciale del piano terra, del piano primo e del piano sottotetto).

Descrizione			
Localizzazione - Posizione		Fabbricato	
Posizione	0,98	Tipologia costruttiva	0,98
Collegamenti	0,99	Età della costruzione	0,98
Giardino di proprietà esclusiva	0,98	Funzionalità	0,98
Coefficiente Complessivo		Coefficiente Complessivo	
		0,94	
Servizi – Infrastrutture		Immobile oggetto di stima	
Uffici postali	1,00	Livello di piano	1,00
Ospedali – Cliniche	0,99	Esposizione	1,00
Parchi pubblici	0,99	Vedute ed affacci	0,98
Scuole	0,99	Servizi igienici	1,00
Banche	0,98	Impianti tecnologici	0,98
		Pavimentazioni	0,99
		Infissi	0,98
		Finiture	0,98
		Manutenzione	0,98
Coefficiente Complessivo		Coefficiente Complessivo	
		0,90	
Coefficiente globale di apprezzamento/deprezzamento			0,77

Tab.1: Prospetto dei coefficienti di apprezzamento/deprezzamento dell'unità immobiliare pignorata rispetto ad immobili di caratteristiche medie ubicati nella medesima zona.



Determinazione della superficie lorda vendibile dell'unità immobiliare (piano terra – primo e secondo - sottotetto):

Descrizione		Superficie (mq)	Coefficiente di ponderazione	Superficie ragguagliata (mq)
Vani e accessori diretti		155,00	1,00	155,00
Balconi	p. I° - P.II°	8,50	100%	8,50
SUPERFICIE COMPLESSIVA RAGGUAGLIATA mq				163,50

Stima del valore di mercato dell'unità immobiliare (abitazione piano terra- primo- secondo sottotetto):

Valore di mercato medio unitario residenziale rilevato per immobili di tipo economico siti nella zona in cui è collocata l'unità immobiliare oggetto di stima	€/mq	€ 610,00
Coefficiente di apprezzamento o deprezzamento (tab. 1)		0,77
Valore di mercato medio unitario residenziale ponderato	€/mq	€ 610,00 x 0,77 = € 469,70
Riepilogo superficie complessiva ragguagliata	mq	163,50
VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO	€	€ 469,70 x 163,50= 76.795,95 in c.t. € 77.000,00

Si assume quale valore base di stima per il Lotto di vendita la somma di € 76.795,95 ed in cifra tonda € 77.000,00 (diconsi euro settantasettemila e centesimi zero).

Quesito nr. 15 – *Riparti in apposito foglio "Riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita:*

- la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base;
- per ciascun lotto deve essere indicata la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto di pignoramento;
- se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota e il suo prezzo base.



LOTTO UNICO

Determinazione del prezzo base del lotto:

Valore base di stima		€ 77.000,00
1) Detrazione dei costi da sostenersi per l'eventuale sanatoria (cfr. quesito n. 8)	€ 9.000,00	
2) Detrazione dei costi spese tecniche, da sostenersi per richieste autorizzazioni comunali per progetto sanatoria- prove sui materiali - variazione catastale)	€ 7.000,00	
3) Detrazione del 15% sul valore base di stima (quesito nr. 14)	€ 11.550,00	
Totale detrazioni 1+2+3)		€ 27.550,00
Prezzo Base = Valore base di stima - totale detrazioni		€ 48.450,00
Quota pignorata: Piena Proprietà	1000/1000	1
Prezzo Base = Valore base di stima - totale detrazioni		€ 48.450,00

Prezzo Base in cifra tonda € 48.450,00 (euro quarantottomila quattrocentocinquanta e centesimi zero).



FOGLIO RIASSUNTIVO**CONCLUSIONI**

Nel ringraziare la S.V.Ill. ma per la fiducia accordata, si riporta di seguito la descrizione sintetica del lotto, le problematiche riscontrate nel corso dell'acquisizione della documentazione, sono dovute ai molteplici uffici interessati, dislocati in Cosenza, per cui sono stati necessari numerosi viaggi sia per richieste sia per il ritiro della documentazione richiesta.

LOTTO UNICO

Piena proprietà 1000/1000 di un immobile (fabbricato a più piani), in catasto al foglio di mappa n° 49 del comune di Cosenza particella n° 6, ubicato in Cosenza(CS) alla località Borgo Partenope, Rione Case Comitato Napoletano via XXIII Marzo,4.

L'immobile risulta costituito da:

PIANO TERRA – PRIMO E SOTTOTETTO:

Immobile ubicato all'interno di un fabbricato residenziale isolato a più piani fuori terra, precisamente piano terra – primo e secondo - sottotetto, con altezza netta interna di m. circa 2.70 per il piano terra e piano primo, mentre per il piano secondo - sottotetto m. 1.85 alla linea di gronda e m. 2.65 al colmo, libero da tutti i lati. Il piano terra è costituito da : ingresso, piccola cucina munita di finestra lato est, piccolo vano wc di servizio munito di finestra lato ovest e salone – pranzo con finestra lato est con all'interno la scala prefabbricata di base quadrata che porta ai piani superiore primo e secondo -sottotetto ; al piano primo: n° 2 camere da letto con uscita sui balconi muniti di ringhiera metallica e pavimento in gres antigelivo, oltre vano wc, piccolo disimpegno, al piano secondo - sottotetto n° 2 locali.

L'appartamento si presenta in sufficiente stato di manutenzione e conservazione provvisto di portoncino di ingresso in alluminio e vetro presenta pavimento in monocottura ad esclusione dei wc che sono in ceramica così come i rivestimenti, il wc di servizio con la presenza di wc, lavandino e doccia, le cui pareti sono rivestite per h = 2,40 m.

L'appartamento ha una superficie commerciale complessiva al lordo di murature, terrazzi e balconi di circa mq. 163,50.

L'immobile risulta inserito nel N.C.E.U., in ditta XXXXXXXXXXXXXXXX nato a [REDACTED] giorno XXXXXXXXXXXXXXXX, per come appresso:

1) Foglio di mappa n° 49 del comune di Cosenza particella n° 6, cat. A/4, classe 3, vani 5,5 rendita € 218,72)(Cfr. All. D – visura).

Prezzo Base in cifra tonda € 48.450,00 (euro quarant'ottomilaquattrocentocinquanta /00).

Luzzi B, 22.04.2021



Della presente relazione fanno parte integrante i seguenti allegati:

- Allegato A- Nomina C.T.U. – Verbale di udienza – Convocazioni visite – Verbale delle Operazioni Peritali- Concessione proroga – Autorizzazione Deposito Planimetria;
- Allegato B- Documentazione fotografica;
- Allegato C- Incarico avv. [REDACTED] legale parte esecutato;
 - C1- Atto provenienza immobile (avv. [REDACTED])
- Allegato D- Agenzia delle Entrate – Uff. prov.le Cosenza - Territorio
 - D1- Visura catastale foglio n° 49 part.IIa 6;
 - D2- Aggiornamento atto catastale - planimetria ;
- Allegato E- Agenzia delle Entrate – Uff. Prov.le Cosenza - Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare;
 - E1 – Ispezione ipotecaria in data 01.04.2021 – Tribunale di Cosenza Reg. part. 19582 Reg. Generale 24960;
- Allegato F- Documentazione in copia - Ufficio Edilizia Urbana - Comune di Cosenza;
 - F1- Richiesta Accesso Atti reg. n°157 del 15.02.2021;
 - F2- Lettera trasmissione progetto per richiesta Concessione Edilizia;
 - F3- Copia elaborati- Relazione tecnica presentata presso il settore Edilizia Urbana del comune di Cosenza (CS) prot. 2996 del 13.11.1990 ;
 - F4 Copia Titolo di compravendita,
 - F5- Copia elaborati vedute fotografiche prot. 2996 del 13.11.1990;
 - F6- Copia elaborati:Disegni (Stato attuale-Stato futuro) prot. 2996 del 13.11.1990;
 - F7- Copia parere commissione edilizia per ristrutturazione fabbricato, 818/94 del 19.04.1994 Prot. Gen. n° 38166 del 12.11.1990;
 - F8- Ricevuta di avvenuta consegna atti fascicolo archivio;
- Allegato G Comune di Cosenza: Servizi Demografici – Ufficio Anagrafe;
 - G1- Situazione di famiglia;
 - G2- Certificato di matrimonio;
- Allegato H Richiesta appuntamento presso Cancelleria Ufficio Esecuzioni Immobiliari;
- Allegato I Tabelle OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) anno 2020 2° sem.;
- Allegato L Spese Documentate;
- Allegato M- Copia Atti di Espropriazione Immobiliare.
- Allegato N- Istanza di Liquidazione.

