

2015

GIUDICE ESECUTORE:  
dott. G. GRECO

IL TECNICO  
Ing. Vincenzo SCHIRINZI

# TRIBUNALE DI COSENZA

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura di Esecuzione Immobiliare N°302/2011

ITALFONDIARIO S.P.A. [REDACTED]

COSENZA LI, MARZO 2015

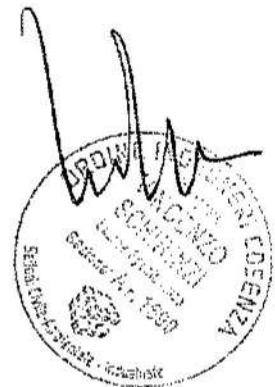
Stampa: 18 MAR 2015  
[REDACTED]

ING. VINCENZO SCHIRINZI  
IN FEDE  
[Signature]  
[Circular Stamp: INFEDE, SCHIRINZI, COSENZA, 1951, INGEGNERE, ITALIANO, A. n. 1691]  
COPIA PER IL G.E.

## indice

- 1. PREMESSA
- 2. ATTIVITA' DI PERIZIA
- 3. RISPOSTE AI QUESITI
- 4. CONCLUSIONI E PROSPETTO RIASSUNTIVO
- 5. ALLEGATI:

<b>Allegato N°01</b>	Comunicazioni - Verbale di sopralluogo - Adempimenti finali
<b>Allegato N°02</b>	Estratto di mappa - Visure e Planimetrie Catastali
<b>Allegato N°03</b>	Documentazione della Conservatoria dei RR.II. di Cosenza
<b>Allegato N°04</b>	Documentazione acquisita c/o Ufficio Tecnico Comunale
<b>Allegato N°05</b>	Ortofoto con indicazione ubicazione del fabbricato
<b>Allegato N°06</b>	Rilievo Fotografico
<b>Allegato N°07</b>	Consultazioni quotazioni immobiliare Agenzia delle Entrate
<b>Allegato N°08</b>	CD Rom



## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

### 1. PREMESSA

Nel corso dell'Udienza del 23.12.2014 sono stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nell'ambito di codesto Procedimento di Esecuzione Immobiliare N°302/2011 R.E. promosso da ITALFONDIARIO S.P.A. contro [redacted] (Cs 25/07/1982) residente in Comune di Carolei (CS).

Contestualmente ho prestato il giuramento di rito accettando l'incarico di rispondere ai quesiti formulati per come da verbale d'udienza agli atti del procedimento.

### 2. ATTIVITA' DI PERIZIA

Ad evasione dell'incarico conferito ho dato inizio alle attività peritali invitando formalmente le parti sui luoghi oggetto della procedura ove, in data 04.02.2015, è convenuto, oltre al sottoscritto CTU, unicamente [redacted] qualità di genitore dell'esecutata.

Nel corso del primo sopralluogo, espletate le formalità di rito, è stata compiuta una perlustrazione complessiva dell'unità immobiliare rilevandone la completa conformità rispetto alla documentazione catastale acquisita in precedenza.

Ad ultimazione delle predette attività è stato redatto verbale manoscritto, che debitamente firmato dalle parti si allega alla presente<sup>1</sup>, procedendo altresì a ritrarre rilievo fotografico<sup>2</sup>.

L'attività di perizia pertanto è proseguita successivamente con l'acquisizione di tutta la documentazione ipotecaria e notarile, quindi con l'indagine storico-urbanistica condotta presso gli uffici tecnici comunali nonché, con lo svolgimento di tutte le ulteriori attività ritenute necessarie al fine dell'articolazione di una risposta esaustiva ai quesiti formulati.

### 3. RISPOSTA AI QUESITI

**Quesito n°1:** *Descrivere sinteticamente i beni oggetto di pignoramento, corredandoli, se del caso, con rilievi fotografici e planimetrici, ed accertare la consistenza degli stessi, nonché la corrispondenza o meno con i dati catastali risultanti dalla trascrizione del pignoramento, dalle trascrizioni e iscrizioni anteriori, la descrizione dovrà contenere, per ciascun bene pignorato, i seguenti elementi ..... omissis.....*

Da quanto rilevato nel corso delle attività peritali e di accertamento non è apparsa emergente alcuna difformità, formale e/o sostanziale, tra la proprietà periziata e quella descritta in atto di pignoramento. Nello specifico si è rilevato quanto segue:

**UBICAZIONE:** L'immobile, costituente porzione di un maggior fabbricato a tipologia quadrifamiliare, è ubicato in Comune di Carolei (CS) in contrada Vadue via Nazionale n.56.

**CARATTERI GENERALI E TIPOLOGICI:** La proprietà immobiliare è costituita da un appartamento posto al piano secondo fuori terra incidente all'interno di un maggior

<sup>1</sup> Vedi verbali in allegato N°1

<sup>2</sup> Vedi report fotografico in allegato N°6



fabbricato a tipologia quadrifamiliare. comprendente corte esterna delimitata.

La zona nella quale è situato è inglobata in un'area ampiamente urbanizzata con carattere di residenzialità, dotata dei servizi primari ma scarsamente servita da mezzi di trasporto pubblico urbano e servizi terziari<sup>3</sup>.

Il fabbricato, destinato interamente a civile abitazione, si sviluppa in altezza per due piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato ed al sottotetto presentandosi, in pianta, con impronta geometricamente regolare.

L'accesso all'area di pertinenza del fabbricato, ed alle singole unità immobiliari, avviene direttamente dalla viabilità principale mediante cancelli carrabile e pedonale.

Per quanto attiene la statica del fabbricato di rileva una struttura portante è del tipo a telai in c.a. ancorati al suolo mediante reticolo di travi rovesce. Gli orizzontamenti e solai, compreso quello di copertura, sono del tipo parzialmente gettati in opera realizzati con travetti prefabbricati e tavelloni in laterizio alveolare il tutto con soprastante soletta collaborante in calcestruzzo debolmente armata.

Per quanto attiene la consistenza dell'unità immobiliare oggetto della procedura si rileva, per come detto, essere posta al secondo piano fuori terra seppur, causa il dislivello del terreno d'imposta dal lato ove è posto l'ingresso, risulta raggiungibile mediante breve scala esterna.

L'appartamento consta di un'ampia zona ingresso connessa direttamente con un grande soggiorno, dove è installato un caminetto; sempre dall'ingresso risultano accessibili un vano letto, la cucina con annesso ripostiglio nonché, il locale bagno ed un ulteriore ripostiglio. Tutti i vani risultano prospicienti ampie balconate e presentano altezze di piano, calcolate dal pavimento al pavimento e/o soletta soprastante, di 3,10 mt..

Per quanto attiene la distribuzione e consistenza si rimanda alla tabella del paragrafo seguente nonché alla documentazione catastale ed alla documentazione progettuale acquisita presso l'ufficio tecnico comunale entrambe allegata alla presente<sup>4</sup>.

Si rileva che le finiture interne appaiono di buon livello presentando pavimentazioni e rivestimenti di tipo ceramico, pareti murarie trattate ad intonaco tradizionale e successiva tinteggiatura con pittura del tipo lavabile.

Gli infissi esterni, così come il portoncino di accesso, sono in legno massello con riquadri in vetro protetti esternamente da persiane alla romana a battente nel medesimo materiale; le porte interne sono del tipo in legno massello in parte chiuse ed in parte con riquadro in vetro.

La dotazione impiantistica è di tipo standard con impianto idrico/scarico realizzato con tubazioni poste sotto traccia regolarmente collegate alle reti idriche e fognarie comunali.

Allo stesso modo l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con conduttori in rame alloggiati in canalizzazioni plastiche che si diramano direttamente dal misuratore Enel nonché sezionate all'interno di cassette di derivazione annegate nella muratura.

L'immobile non è dotato d'impianto di riscaldamento.

In merito alla regolarità degli impianti installati all'interno ed a servizio dell'edificio dal punto di vista normativo se ne rileva l'apparente conformità.

Lo stato di mantenimento globale dell'unità immobiliare è buono, per quanto riguarda l'interno, mentre appare necessitare di qualche intervento di manutenzione la parte esterna del fabbricato visto, tra l'altro, l'epoca di realizzazione.<sup>5</sup>

<sup>3</sup> Vedi allegati NN°2-5

<sup>4</sup> Vedi allegati NN°4-6

<sup>5</sup> Vedi allegato fotografico N°6



**CONFINI:** La proprietà confina:

- a nord con proprietà [redacted] particella 353 sub 6;
- ad est, ovest e sud con corte comune di pertinenza del fabbricato di cui alla particella 353 sub 4.

**ESTENSIONE:** La superficie complessiva, per come rilevabile sia dalle allegate planimetriche catastali e sia dalla documentazione progettuale acquisita presso l'Ufficio Tecnico Comunale risulta assolutamente conforme al progetto autorizzato. La consistenza è rilevabile dalla sottostante tabella n.1.

**Tabella 1 – Superficie Unità Immobiliare**

Piano	Sup. utile (Mq.)	Sup. lorda (Mq.)	Destinazione d'uso	Coeff. di ragguglio	Sup. Comm. (Mq.)
Piano Secondo	126,00	136,10	Abitazione	1,00	136,10
Piano Secondo	33,00	33,00	Balconi	0,50	16,50
<b>TOTALE</b>					<b>152,60</b>

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:** L'immobile risulta censito al N.C.E.U. al Foglio di mappa n°01 alla particella n°353 sub 5. Il diritto reale vantato dall'esecutata [redacted] la predetta proprietà risulta essere la piena proprietà 1/1.<sup>6</sup>

**NATURA DEL DIRITTO E PROVENIENZA:** Si evidenzia che l'unità immobiliare è stata trasferita nell'attuale proprietà per atto di compravendita del 17/03/2009 a rogito del Notaio Leucio Gissona Rep. 311367 trascritto in data 20/03/2009 ai nn. 7305 R.G. e 4974 R.P..

**VINCOLI LOCATIVI:** Per come già precedentemente affermato l'unità immobiliare è in uso dell'esecutata che la utilizza come abitazione principale del proprio nucleo familiare.

**SITUAZIONE URBANISTICA:** Dal punto di vista puramente urbanistico<sup>7</sup> l'immobile oggetto della procedura è parte integrante di un maggior fabbricato ricadente all'interno del comparto urbanistico "B - Zona Edificata" dello strumento urbanistico comunale.

**Quesito n°2:** Accertare se i fabbricati siano conformi o meno alla concessione edilizia (e, ove possibile, precisare il costo dell'eventuale condono edilizio).

Sulla scorta delle informazioni e della documentazione assunta presso l'Ufficio tecnico comunale si è preso atto che il fabbricato, nel suo complesso, è stato costruito sulla scorta della Concessione Edilizia n.14 del 25/06/1981 emessa dal Sindaco del Comune di Carolei (CS) sulla base del Nulla Osta Sismico n.10770 rilasciato dal Genio Civile di Cosenza in data 22/06/1981. E' stato, inoltre, approvato progetto in variante in data 01/12/1981, per la realizzazione del sottotetto, sulla base del nuovo Nulla Osta Sismico n.20426 rilasciato dal Genio Civile di Cosenza in data 19/10/1981. Sempre da informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico comunale si è preso atto che, per la messa a norma di piccole modifiche circa la distribuzione interna ed altro è stato acquisito, in data 04/09/2009, Permesso di Costruire in Sanatoria n.10 giusto protocollo n.4950.

<sup>6</sup> Vedi allegato N°2

<sup>7</sup> Vedi allegato N°4





L'unità immobiliare è dotata di Certificato di Agibilità rilasciato in data 15/10/2009 giusto protocollo n.5750.<sup>8</sup>

**Quesito n°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.576, comma 2 codice procedura civile eventualmente completandola (in particolare ricostruendo la continuità, per un periodo non inferiore al ventennio, dei passaggi di proprietà relativi al bene).*

Il fabbricato nel suo complesso non risulta gravato da vincoli di natura agraria, urbanistica, artistica, storico-paesaggistico, demaniali o da usi civici, né tanto meno da vincoli di inalienabilità.

Per quanto rilevabile presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza la situazione ipotecaria ricalca quella già in atti d'ufficio, di cui alla certificazione notarile emessa in data 13/01/2012 dal notaio Luigi De Santis di Cosenza, che vede:

- Atto giudiziario esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobili iscritto in data 18/10/2011 al n°20685 del Registro Particolare e n°28700 del Registro Generale, in favore di ITALFONDIARIO S.p.a. con sede in Roma, [redacted] gravante per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sulla particella in NCEU del Comune di Carolei (CS) di cui al foglio n°01 particella n°353 sub 5.<sup>9</sup>

**Quesito n°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.*

Per "valore di mercato" s'intende convenzionalmente il prezzo che un bene immobile spunterebbe qualora questo fosse posto in vendita; in altre parole è il prezzo che un normale operatore immobiliare, in condizioni ordinarie, sarebbe disposto a pagare per l'acquisto del bene.

Per la determinazione del predetto valore di mercato si è ritenuto di non applicare il metodo sintetico-comparativo basato, com'è noto, sul raffronto fra immobili aventi caratteristiche e comparto urbanistico analoghe e di cui si è a conoscenza del prezzo di acquisto dedotto da atti pubblici notarili o giudiziari, donazioni, successioni e/o quant'altro pertinente; ciò in considerazione della difficoltà riscontrata nell'acquisizione della predetta documentazione utile.

Per tale ragione, in sintesi, si è pervenuti alla determinazione del valore di mercato come media di differenti valori di stima così determinati:

- 1) **Valore residuo di costruzione** del fabbricato e dell'area sulla quale incide il medesimo. Al valore residuo della costruzione si perviene dal costo di costruzione a nuovo, che per il tipo di fabbricato e la località d'incidenza può essere valutato in € 300,00/mc., opportunamente ridotto mediante l'utilizzo di coefficienti correttivi funzione sia del grado di vetustà complessiva del fabbricato in rapporto alle caratteristiche costruttive, sia del grado di disponibilità immediata dell'immobile. Nel caso in specie si è considerato pari a 0,80 il valore del primo coefficiente e pari ad 0.95 il valore del secondo coefficiente.

<sup>8</sup> Vedi documenti rilasciati dall'Ufficio Tecnico Comunale in allegato N°4

<sup>9</sup> Vedi documenti della Conservatoria RR.II, in allegato N°3



Per quanto attiene il valore all'area, sulla quale è stato costruito il fabbricato, è stato dedotto, in considerazione della zona urbanistica assegnata all'area, da indagine commerciale sui lotti di terreno avente medesima destinazione urbanistica esistenti nel comparto e ripartito in quota millesimale trattandosi di fabbricato quadrifamiliare.

- 2) **Valore dedotto da indagine commerciale** presso agenzie immobiliari ubicate sul territorio per immobili situati nel medesimo comparto urbanistico, di consistenza simile e con lo stesso stato di mantenimento. L'indagine ha consentito di determinare valori compresi tra € 800,00/mq. ed € 950,00/mq..
- 3) **Valore di quotazione riportata dall'Agenzia del Territorio (Q)** relativamente al Comune di Carolei (CS) – Codice Zona E1 - microzona catastale 1 - Fascia/Zona Suburbana - località Vadue - Tipologia abitazioni civili - Destinazione residenziale. Per tali immobili, in condizioni conservative normali, l'Agenzia riporta un valore commerciale di vendita compreso tra € 730,00/mq. ed € 1.050,00/mq. ragion per cui, nel caso in specie si è assunto il valore minimo pari<sup>10</sup> a € 890,00/mq..

Sulla scorta di quanto sopra affermato si determina:

### **STIMA 1 (V<sub>m1</sub>)**

- **Valore residuo della costruzione (V<sub>rc</sub>):**

$$(mc. 421,91 \times € 300,00/mc.) \times 0,80 \times 0,95 = € 96.195,48$$

- **Valore dell'area (in quota parte 1/4) (V<sub>a</sub>):**

$$mq.(1.180,00/4) \times € 80,00/mq. = € 23.600,00$$

Il valore assegnato all'area è stato dedotto, in considerazione della zona urbanistica assegnata all'area e da indagine commerciale sui lotti edificabili esistenti nel circondario.

Il valore ricercato è pertanto ottenibile come:

$$V_{m1} = V_{rc} + (V_a) = € 119.795,48$$

### **STIMA 2(V<sub>m2</sub>)**

$$V_{m2} = \text{Sup. Comm} \times Q_2 = 152,60 \text{ mq.} \times 875,00 \text{ €/mq.} = € 133.520,00$$

### **STIMA 3(V<sub>m3</sub>)**

$$V_{m3} = \text{Sup. Comm} \times Q_3 = 152,60 \text{ mq.} \times 890,00 \text{ €/mq.} = € 135.814,00$$

Il **valore di mercato più probabile** della l'Unità Immobiliare, a parere dello scrivente, risulta dato dalla media aritmetica dei tre valori sopra determinati:

$$V_m = (V_{m1} + V_{m2} + V_{m3})/3$$

<sup>10</sup> Vedi estratto consultazione Agenzia del Territorio in allegato N°7



e cioè:  $\frac{€ 119.795,48 + € 133.520,00 + € 135.814,00}{3} = € 129.709,83$  in c.t. € 129.710,00

**Quesito n°5:** *Suggerire l'opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati indicandone i motivi.*

L'immobile nelle condizioni di consistenza catastale attuale non può convenientemente essere venduto in lotti separati trattandosi, di fatto, di unica ed indivisibile unità immobiliare.

**Quesito n°6:** *Indicare il regime fiscale cui verrà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento dei beni oggetto della stima (imposta di registro o iva) allegando certificazione rilasciata dall'esecutato.*

Il regime fiscale a cui dovrà essere assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento del bene di che trattasi è quello dell'imposta di registro trattandosi di titolarità di persona fisica.

#### 4. CONCLUSIONI E PROSPETTO RIASSUNTIVO

A conclusione di tutto quanto sopra esposto si può affermare che il bene oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare risulta, per quanto attiene i diritti reali acquisiti, nella disponibilità della [redacted] in quanto unica proprietaria.

La proprietà immobiliare è costituita da appartamento interno a fabbricato incidente in Comune di Carolei (CS) censito in N.C.E.U. al Foglio di mappa n°01 particella n°353 sub 5 la cui consistenza risulta essere:

Piano	Sup. utile (Mq.)	Sup. lorda (Mq.)	Destinazione d'uso	Coeff. di ragguglio	Sup. Comm. (Mq.)
Piano Secondo	126,00	136,10	Abitazione	1,00	136,10
Piano Secondo	33,00	33,00	Balconi	0,50	16,50
<b>TOTALE</b>					<b>152,60</b>

Il fabbricato è stato realizzato con Concessione Edilizia n.14 del 25/06/1981.

Per l'unità immobiliare oggetto della procedura è stato rilasciato, in data 04/09/2009, Permesso di Costruire in Sanatoria n.10 giusto protocollo n.4950. La stessa è dotata di Certificato di Agibilità rilasciato in data 15/10/2009 giusto protocollo n.5750.

Il valore stimato è pari ad € 129.710,00 (centoventinove milasettecentodieci/00).

Dal valore complessivo dovranno essere dedotti, qualora ne ricorrano le circostanze, i seguenti costi:

- a) importo pari al 15% del valore in ragione della circostanza che nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo;

Tanto si doveva

IL C.T.U.  
ing. Vincenzo Schirinzi





Verba de Rapulung  
Proceeding F.I. no 22/2011

Oggi 4 febbraio 2015 da  
i luoghi sopra descritti in  
Carabinieri di Verba in  
via Novembre 56

per quanto al sottoscritto e  
presenti al sig. [redacted]  
[redacted] per conto della [redacted]  
[redacted]

Il sig. [redacted] dichiara che  
l'immobile è nella disponibilità  
della figlia che lo abita  
come propria residenza principale -  
Il sottoscritto è stato obbligato  
in tutto di proprietà [redacted]

[redacted] mentre per quanto attiene  
le spese sono imputate  
alle parti di cui non sono state  
opposte di condanna e addebito  
nell'anno 2009

Nel corso del rapulung  
è stato trattato tutto  
proprio

Non avendo di meno,  
interi niente le altre  
vengono chi in altre 17,30 -  
LCS.

12 OTU



John

Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio  
 Servizi Catastali  
 Comune di: CAROLEI  
 Elenco Subalterni

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA  
 ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
CAROLEI			1	353			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n° civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1	via nazionale		T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
2	via nazionale		1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
3						SOPPRESSO	
4	via nazionale		T			BENE COMUNE NON CENSIBILE(CORTE)	
5	via nazionale		2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
6	via nazionale		2-3			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	

Unità immobiliari n. 6

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 24/01/2015

Data: 24/01/2015 - Ora: 17.55.14 Fine

Visura n.: T34990 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di CAROLEI ( Codice: B802)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di COSENZA</b>
	<b>Foglio: 1 Particella: 353 Sub.: 5</b>

#### 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		1	353	5	2		A/2	1	6,5 vani		Euro 587,47	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/09/2009 n. 37041.1/2009 in atti dal 30/09/2009 (protocollo n. CS0376245) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	
<b>Indirizzo</b>		VIA NAZIONALE piano: 2;											
		effettuata con prot. n. CS0475072/2009 del 04/12/09											
<b>Notifica</b>									<b>Partita</b>			<b>Mod.58</b>	
<b>Annotazioni</b>		di studio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)											

#### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/03/2009 Nota presentata con Modello Unico n. 4974.1/2009 in atti dal 25/09/2009 Repertorio n.: 311371 Rogante: GISSONNA LEUCIO Sede: RENDE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



**ALLEGATO 03**

**Ispezione telematica**

per immobile

Motivazione Ing. Schirinzi

Richiedente DFRFBA

Ispezione n. T193386 del 25/02/2015

**Dati della richiesta**

Immobile :

Comune di CAROLEI (CS)

Tipo catasto : Fabbricati

Foglio : 1 - Particella 353 - Subalterno 5

Ulteriori restrizioni:

Nessuna

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal

18/12/1990 al

25/02/2015

**Elenco immobili**

Comune di CAROLEI (CS) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0001 Particella 00353 Subalterno 0005

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

1. TRASCRIZIONE del 20/03/2009 - Registro Particolare 4972 Registro Generale 7303  
Pubblico ufficiale GISONNA LEUCIO Repertorio 311367/52186 del 17/03/2009  
ATTO TRA VIVI - DIVISIONE  
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 20/03/2009 - Registro Particolare 4974 Registro Generale 7305  
Pubblico ufficiale GISONNA LEUCIO Repertorio 311371/52189 del 17/03/2009  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 18/10/2011 - Registro Particolare 20685 Registro Generale 28700  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1393/2011 del 27/09/2011  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico  
Immobili attuali



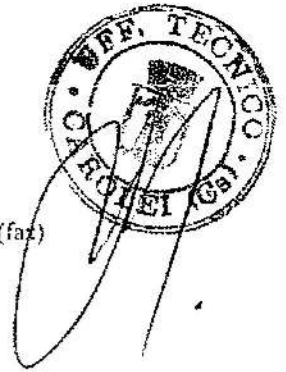


**ALLEGATO 04**

# COMUNE DI CAROLEI

(Provincia di Cosenza)

p.i. 00260620786 – c.c.p. 12568895 – cap. 87030  
tel. 0984/634003 (centralino) – 634505 (Sindaco) – 634706 (Segretario) – 634656(fax)  
e-mail: [tecnico@comune.carolei.cs.it](mailto:tecnico@comune.carolei.cs.it)



UFFICIO TECNICO URBANISTICA-EDILIZIA

Prot. n. 5784/09

Carolei, 15/10/2009

## CERTIFICATO DI ABITABILITA'/AGIBILITA'

(D.P.R. 06/06/2001, n. 380 e s.m.i. – art. 24, comma 1)

Il Responsabile del Servizio

VISTA la domanda presentata dalla

[redacted] in data 02/10/2009 – prot. n.

5466, intesa ad ottenere il rilascio del certificato di agibilità relativo all'appartamento di un immobile sito in questo Comune in Via Nazionale n. 56, per i quali in data 04/09/2009 – prot. n. 4950 - è stato rilasciato Permesso a Costruire in Sanatoria n. 10;

VISTA la visura n. 513226 del N.C.E.U. effettuata in data 26/09/2009 - Foglio n. 1 - particella n. 353 - sub 5;

VISTO il collaudo rilasciato dall'ing. [redacted] e depositato c/o l'Ufficio del Genio Civile di Cosenza con prot. 26854 del 15/11/1982;

VISTA la dichiarazione resa dal Tecnico Arch. [redacted] ai sensi dell'art. 25 del D.P.R. n. 380/2001 dalla quale si evince che i lavori di che trattasi sono stati eseguiti in conformità al progetto approvato, che i muri sono completamente prosciugati e che non sono presenti cause di insalubrità, ecc.;

VISTA la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte, di cui all'art. 9 della Legge n° 46 del 05/03/1990 e al D.M. 22/01/2008 n. 37, redatta dalla Ditta [redacted] (impianti elettrici) da Dipignano (CS) in data 31/08/2009;

CONSTATATO l'avvenuto pagamento per diritti di segreteria di € 10.33;

VISTO il vigente regolamento Comunale di igiene ed edilizio;

VISTO il D.P.R. 06/06/2001, n. 380 "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e s.m.i.;

PRESO ATTO che può essere rilasciato il certificato richiesto;

## C E R T I F I C A

Che l'appartamento, sito in Via Nazionale n. 56, come risulta al termine dei lavori di cui al Permesso a Costruire in Sanatoria n. 10 del 04/09/2009 è:

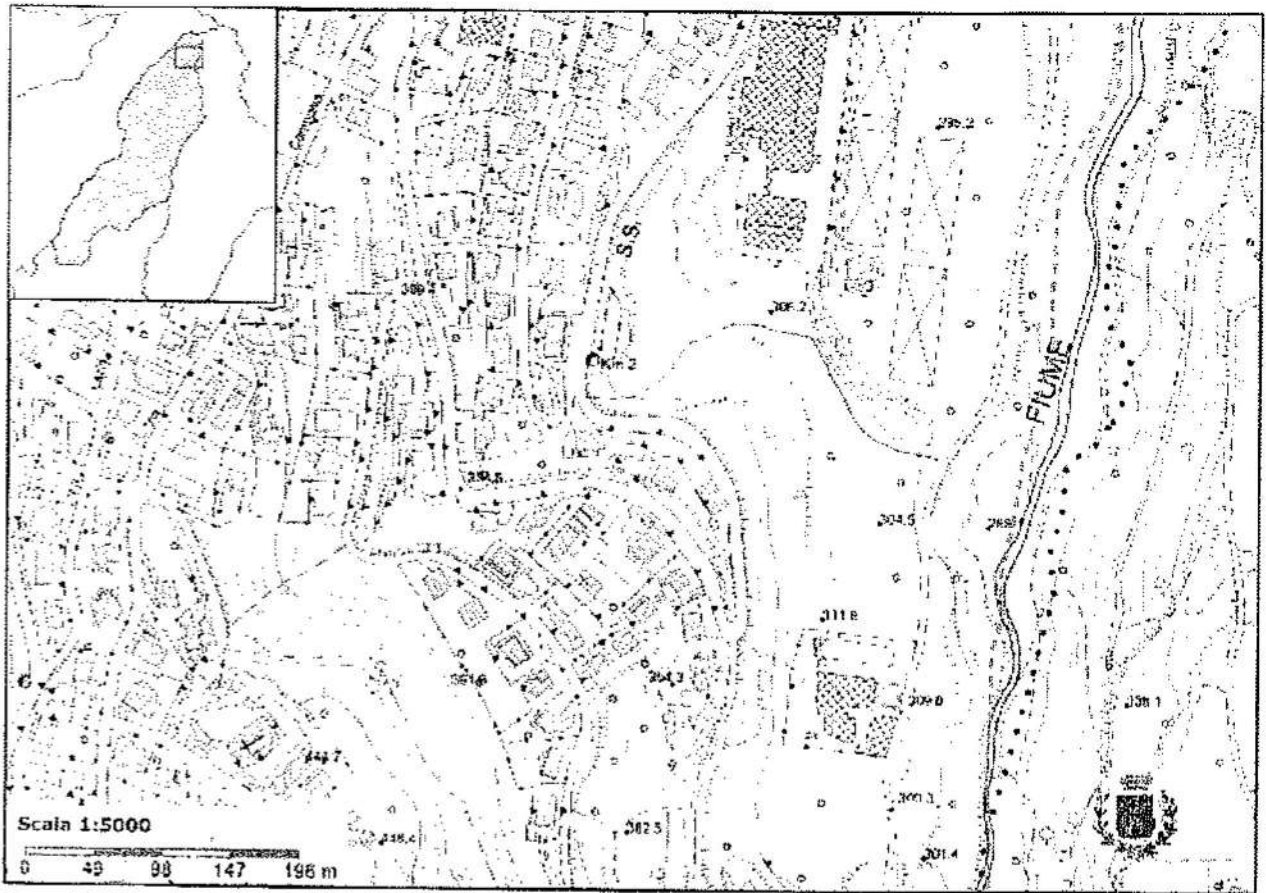
**ABITABILE/AGIBILE**

Individuazione nel N.C.E.U. foglio n. 01 – particella n. 353 - Sub 5

ZC 002 – Cat. A/2 – Cl. 1 – Cons. 5 vani

IL TECNICO ISTRUTTORE  
(Arch. Giovanni MUOIO)

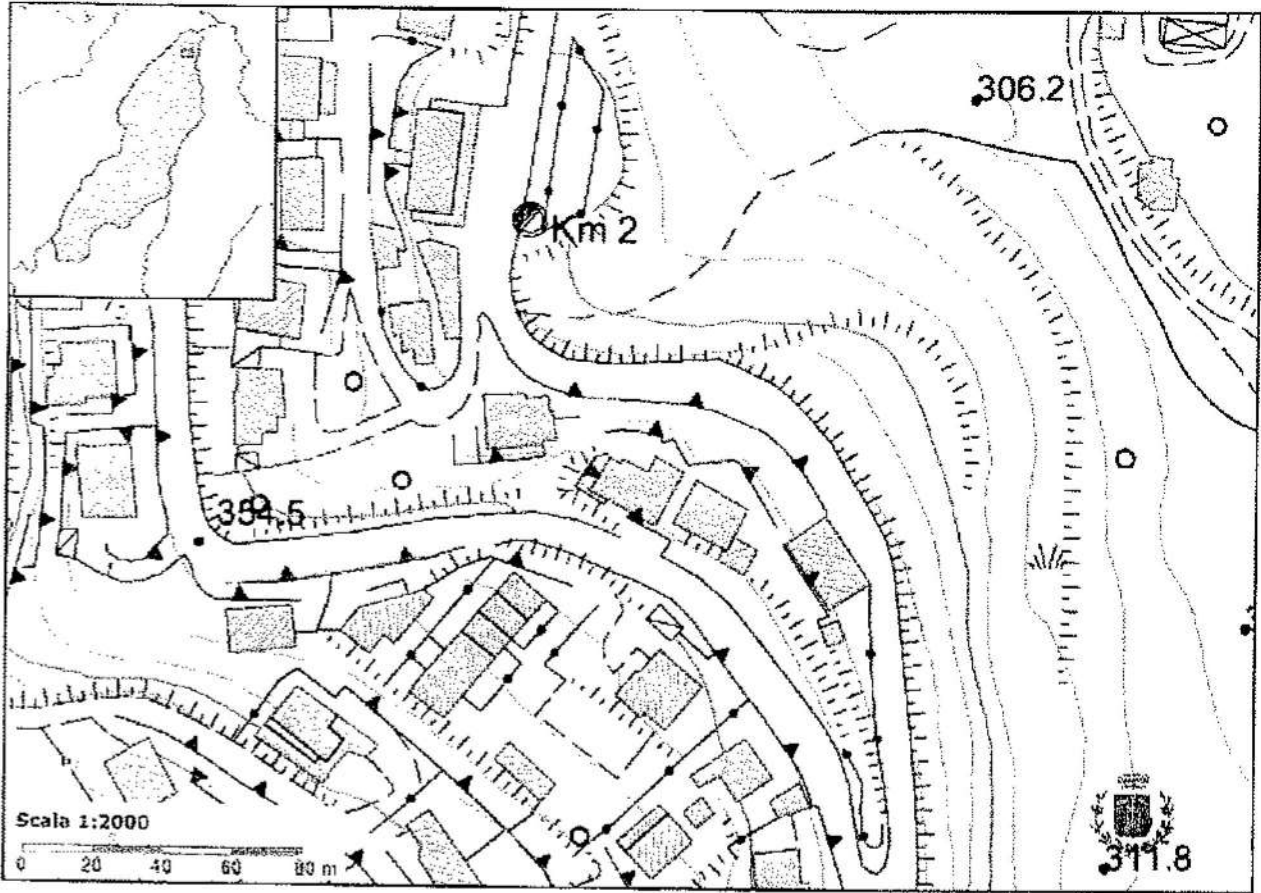
IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
(Arch. Angelo Tony GAGLIARDI)



**Cartografia di base**


**Carta Tecnica Regionale**

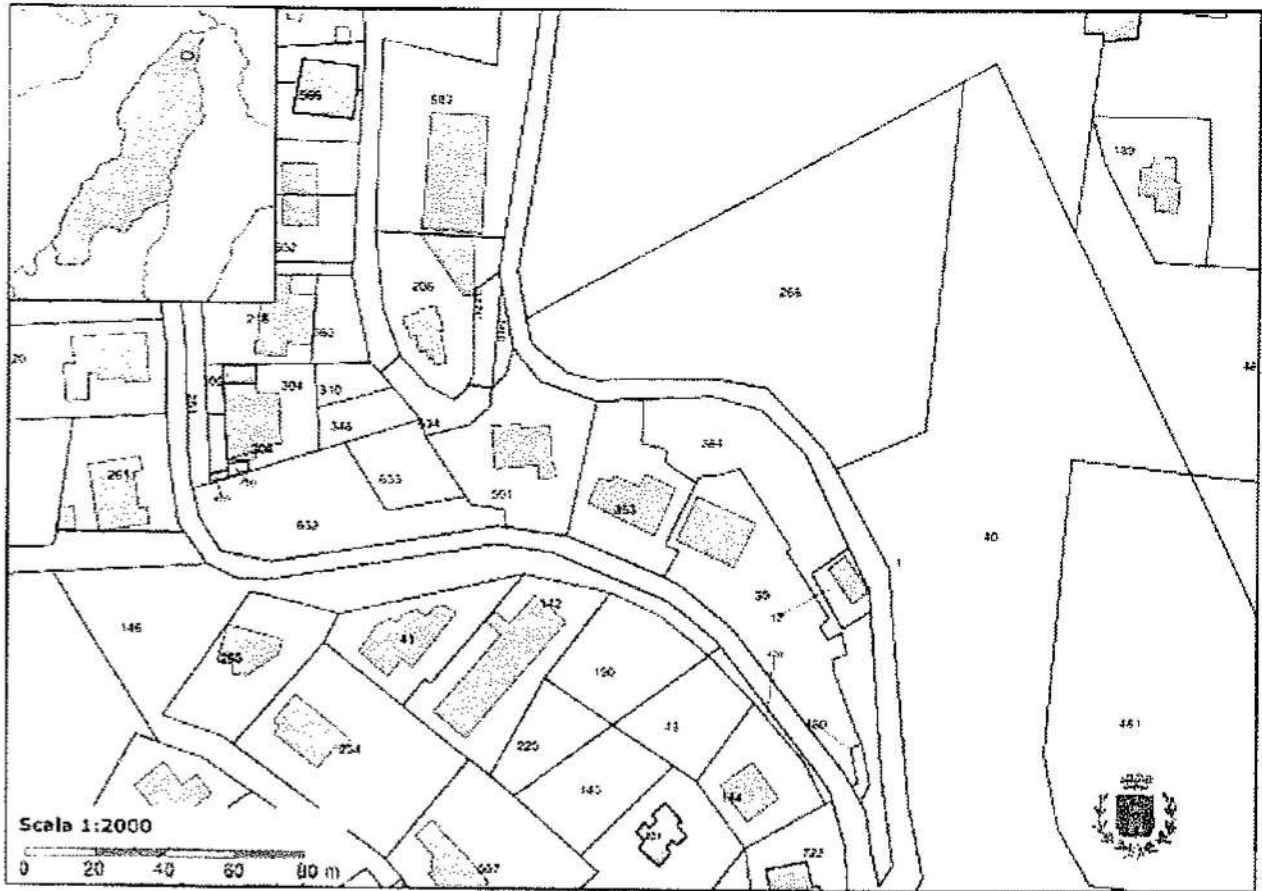
 Raster



**Cartografia di base**

**Carta Tecnica Regionale**

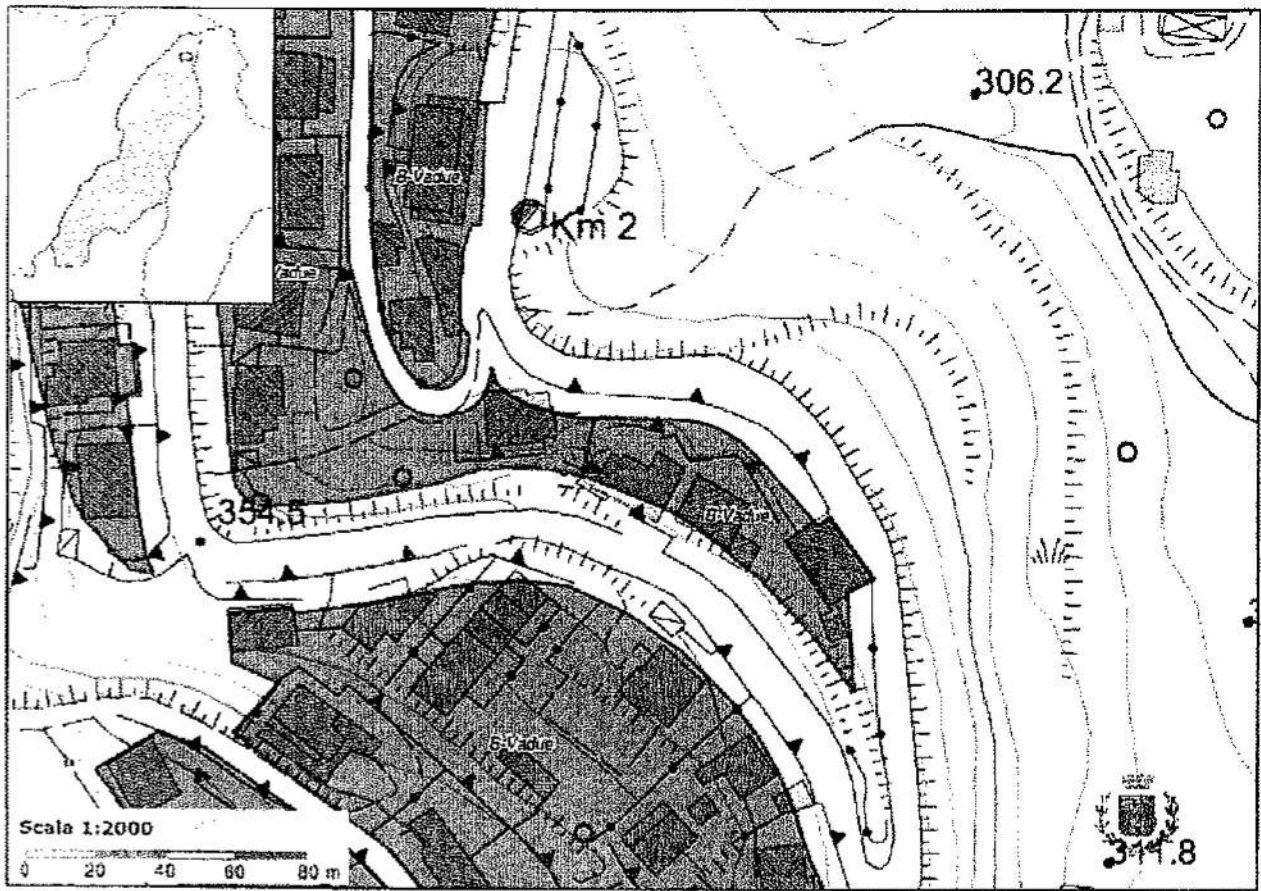
 Raster



**Cartografia di base**


**Catasto**

- |                                                                                                                    |                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Terreni                        |  Fabbricati                     |
|  Strade                         |  Acque                          |
|  Delimitazione Fogli Catastali  |  Dettagli                       |
|  Graffa                         |  Flusso scorrimento acque       |
|  Punto Fiduciale                |  Punto Fiduciale Trigonometrico |
|  Termine Catastale Particellare |  Termine Catastale Provinciale  |
|  Croce su roccia                |                                                                                                                    |






**Cartografia di base**



**Carta Tecnica Regionale**

 Raster

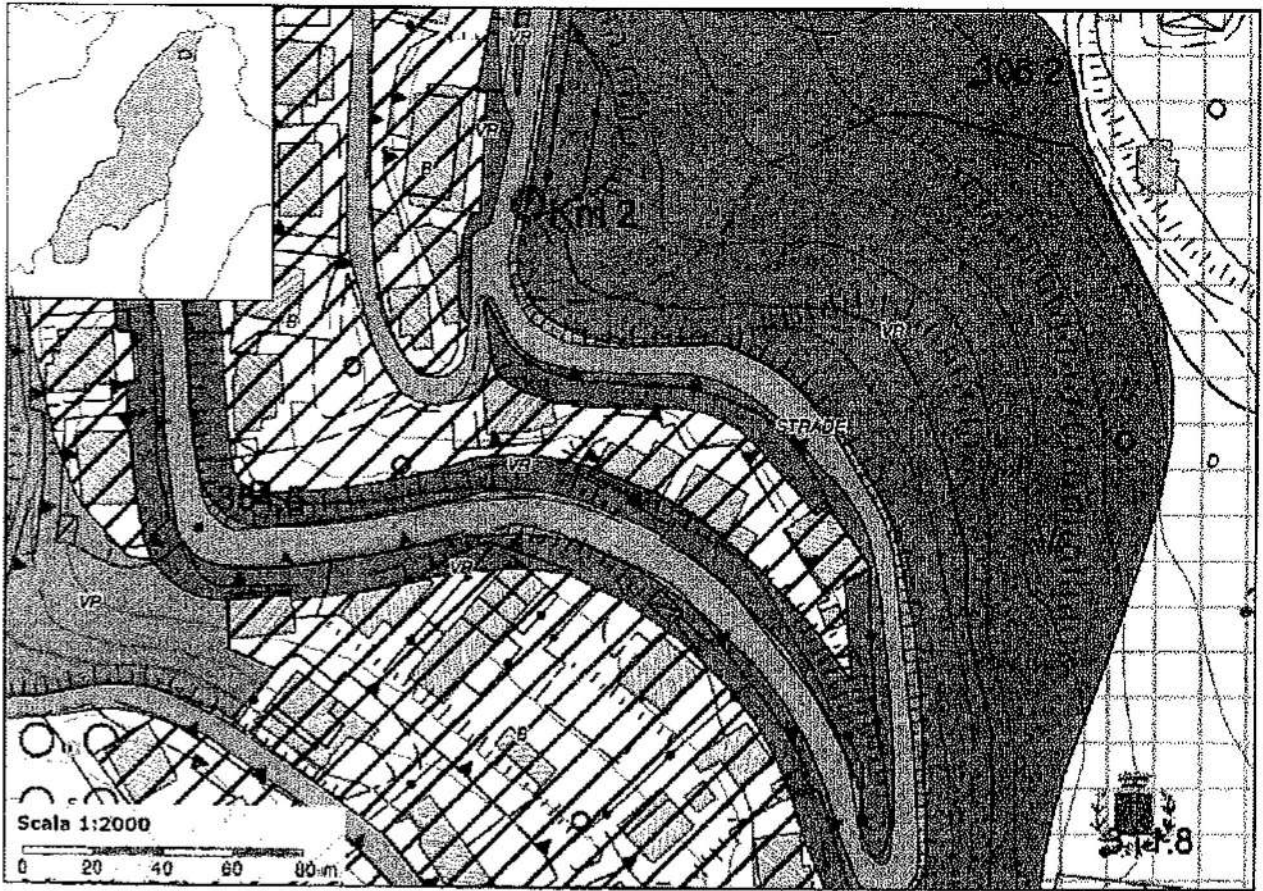
**Cartografia analitica**

**Comparti Aree Fabbricabili**

 B-Monache  
 B-Vadue  
 C1-Vadue

 B-Centro  
 C1-Centro








**Cartografia di base**

**Carta Tecnica Regionale**

 Raster

**Strumento Urbanistico e Vincoli**

**Programma di Fabbricazione**

- |                                                                                         |                                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
|  A   |  B      |
|  Bt  |  C      |
|  C1  |  C2     |
|  C3  |  D      |
|  E   |  F      |
|  P   |  RC     |
|  RM  |  SC     |
|  SG  |  STRADE |
|  VP  |  VPA    |
|  VPR |  VR     |
|  VS  |                                                                                            |

**Piani Attuativi**

- |                                                                                          |                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Reda |  Piro |
|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|

**ALLEGATO 07**



Ti trovi in: Home - Documentazione - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banche dati - Quotazioni immobiliari - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2014 - Semestre I

Provincia: COSENZA

Comune: CAROLEI

Fascia/zona: Suburbana/SUBURBANA - LOCALITA VADUE

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

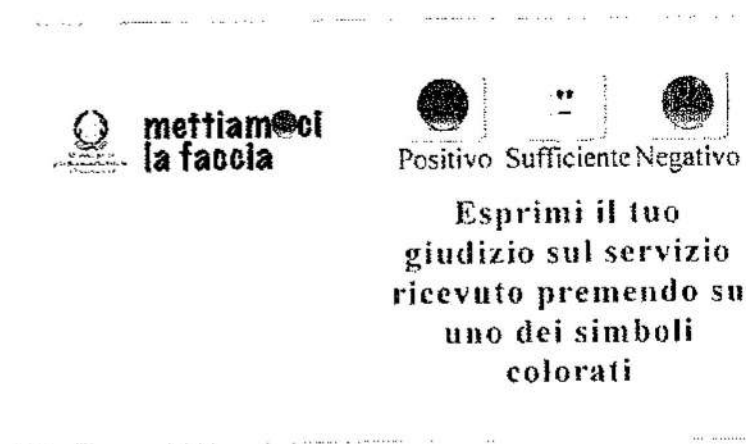
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	730	1050	L	3,2	4,7	L
Box	NORMALE	485	630	L	2,6	3,3	L
Ville e Villini	NORMALE	780	1150	L	3,4	4,9	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

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

Legenda



Agenzia delle Entrate via Cristoforo Colombo n. 426 C/D 00145 Roma - Codice Fiscale e Partita Iva: 06363391001