

# TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

## SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO ESECUTIVO N° 149/2016 DEL R.G.E.

**AD ISTANZA DI:** Banca per lo Sviluppo della Cooperazione di Credito S.p.A.

**CON L'INTERVENTO DI:** EQUITALIA Servizi di Riscossione S.p.A. – Direzione Regionale di Cosenza.

**IN DANNO DI:** Sigg. [REDACTED] e [REDACTED]

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Cosenza, lì 19 settembre 2018

**IL C.T.U.**

F.to Ing. Carmela Liliana MARASCO

---

**Studio Tecnico:** Ing. *Marasco Carmela Liliana*  
Via Mattia Preti, s.n.c. – 87036 Rende (CS)  
☎ 0984 446767 – 349 8560847  
e-mail: [carmelaliliana.marasco@virgilio.it](mailto:carmelaliliana.marasco@virgilio.it)  
PEC: [carmela.marasco.c13428@ingpec.eu](mailto:carmela.marasco.c13428@ingpec.eu)



## INDICE

<b>1. PREMESSA .....</b>	<b>1</b>
<b>2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA.....</b>	<b>5</b>
<b>3. DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI .....</b>	<b>7</b>
3.1. Ubicazione degli immobili e caratteristiche generali delle località.....	7
3.2. Caratteristiche costruttive degli immobili .....	9
<b>4. RISPOSTE AI QUESITI .....</b>	<b>12</b>
<b>5. CONCLUSIONI .....</b>	<b>30</b>
<b>6. ALLEGATI.....</b>	<b>33</b>
Allegato 1: ELABORATI GRAFICI .....	All. 1
Allegato 2: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA .....	All. 2
Allegato 3: DOCUMENTI TRASMESSI .....	All. 3
Allegato 4: VERBALI DI SOPRALLUOGO .....	All. 4
Allegato 5: DOCUMENTI ACQUISITI – <i>Comune di Cosenza (CS)</i> .....	All. 5
Allegato 6: DOCUMENTI ACQUISITI – <i>Agenzia delle Entrate di Cosenza: Sportello Servizi Catastali</i> .....	All. 6
Allegato 7: DOCUMENTI ACQUISITI – <i>Agenzia delle Entrate di Cosenza: Sportello Servizi Pubblicità Immobiliare</i> .....	All. 7
Allegato 8: ALTRA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA. ....	All. 8



## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

### 1. PREMESSA

In data 16 febbraio 2018, in riferimento alla procedura riguardante la causa civile iscritta al n° 149/2016 del R.G.E. vertente tra la Banca per lo Sviluppo della Cooperazione di Credito S.p.A. ed i Sigg. [REDACTED] e [REDACTED] con l'intervento di EQUITALIA Servizi di Riscossione S.p.A. - Direzione Regionale di Cosenza, il Sig. Giudice dell'esecuzione, Dott.ssa Francesca Goggiamani, fissava il 16 ottobre 2018, ore 9:00 quale data dell'udienza di comparizione delle parti per l'esame della regolarità degli atti e per l'autorizzazione alla vendita dei beni pignorati, nominava me sottoscritta Ing. Marasco Carmela Liliana, con studio in Rende (CS) alla via Mattia Preti s.n.c. ed iscritta all'Albo Professionale degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n° 1856, Consulente Tecnico d'Ufficio, per la stima degli immobili oggetto della vertenza. Nel contempo disponeva la mia comparizione in cancelleria delle esecuzioni immobiliari per il 21 marzo 2018, ore 12:00 per il conferimento dell'incarico. Nel corso di tale udienza venivo invitata a dichiarare la mia disponibilità ad accettare l'incarico ed a prestare il giuramento di rito e, inoltre, mi venivano posti i seguenti quesiti ed adempimenti:

1. *“Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e 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 ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri 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). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardanti **tutti** i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.E. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardanti **solo alcuni** dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondendo ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa”;*
2. *“predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale)”;*
3. *“acquisisca, ove non depositate, 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”;*
4. *“descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) 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 dalla 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”;

5. “accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) 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”;
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”;
7. “indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale”;
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 urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, sesto comma della L. 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, che 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”;
9. “dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione), all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale”;
10. “dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, 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; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa”;

11. “accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi 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 difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene”;
12. “ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale”;
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 servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto”;
13. bis) “indichi l'importo annuo delle spese fisse 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”;
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 dalla 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”;

15. **“riporti 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 la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; – se il lotto è pignorato solo *pro quota* la consistenza della quota ed il suo prezzo base.

Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14”.

Nella medesima seduta il Sig. Giudice mi autorizzava, nel contempo:

- al ritiro di copia degli atti del fascicolo d'ufficio;
- all'uso di mezzo proprio con esonero della P.A. da ogni responsabilità;
- ad accedere a pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia, con anticipazione delle spese, di atti e documenti ivi depositati. Ove necessario, facendo presente agli uffici pubblici che non sono a me opponibili le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza agendo per motivi di giustizia e su ordine del Giudice;
- a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato;
- ad avvalermi (senza necessità di ulteriore autorizzazione) della forza pubblica e, ove necessario di un fabbro, in ipotesi di comportamento ostruzionistico della parte esecutata (ivi compresa l'assenza del debitore al sopralluogo), onde poter procedere all'accesso agli immobili pignorati ed alle relative operazioni di rilevazione ed accertamento.

Inoltre, disponeva che:

- 1) riferissi i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti e redigendo per ciascun bene oggetto del pignoramento l'elaborato;
- 2) depositassi, via telematica, **almeno quarantacinque giorni prima dell’udienza** fissata per l'emissione dell’ordinanza di vendita ai sensi dell’articolo 569 cod. proc. civ., il mio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati e di **apposito foglio “riassuntivo” a parte** in formato Microsoft Word, **contenente, 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 la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; - se il lotto è pignorato solo *pro quota* la consistenza della quota ed il suo prezzo base, oltre eventuali problematiche riscontrate nei quesiti formulatimi, **nonché** relazione destinata alla pubblicazione su Internet con oscuramento dei nominativi dei soggetti a qualsiasi titolo coinvolti nelle operazioni di stima;



- 3) inviassi **nello stesso termine**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del mio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire al sottoscritto note di osservazione all'elaborato;
- 4) depositassi, entro 5 giorni prima dell'udienza, nota di chiarimento in caso di osservazioni delle parti all'elaborato o nota in cui dessi conto che nessuna osservazione mi fosse pervenuta;
- 5) intervenissi, nel caso di osservazioni a me pervenute, all'udienza fissata ex art. 569 cod. proc. civ. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al mio incarico;
- 6) allegassi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) e che tali allegati risultassero anche nella copia "informatica";
- 7) allegassi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita e che tali allegati risultassero anche nella copia "informatica";
- 8) segnalassi tempestivamente al G.E. (o al custode diverso dal debitore se già nominato) ogni ostacolo all'accesso.

A causa di alcuni inconvenienti accaduti, in data 4 settembre 2018 presentavo istanza di proroga del termine di consegna della Relazione Tecnica d'Ufficio, che il Sig. Giudice mi accordava. Pertanto la presente relazione veniva consegnata con qualche giorno di ritardo rispetto al termine assegnatomi.

## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

In data 28 giugno 2018 avisavo le parti costituite a mezzo P.E.C. e le parti non costituite a mezzo raccomandata A.R. che le operazioni di sopralluogo avrebbero avuto inizio il giorno 9 luglio 2018 alle ore 9:00 (cfr. all. 3: DOCUMENTI TRASMESSI – *Documenti nn. 1 e 2*).

Nei giorni seguenti, non essendomi ancora pervenute le ricevute di ritorno delle raccomandate A.R. inviate agli esecutati, mi preoccupavo di verificare lo stato di consegna delle mie spedizioni sul sito ufficiale di Poste Italiane: la prima, inviata alla Sig.ra [REDACTED] risultava restituita al mittente, mentre l'altra, inviata al Sig. [REDACTED] era ancora in giacenza presso l'ufficio postale in v. [REDACTED]

Non essendo in possesso dei recapiti telefonici degli esecutati, li cercavo su PAGINE BIANCHE, ma senza alcun esito.

Nonostante ciò, in data 9 luglio 2018 alle ore 9:00, accompagnata dal Sig. [REDACTED] in qualità di coniuge e collaboratore, mi recavo nel Comune di Cosenza (CS) in piazza Caduti di Capaci, luogo ove sono ubicati gli immobili oggetto di pignoramento, cercando il numero civico 16 (indirizzo a cui avevo inviato la suddetta



raccomandata A.R., per come riportato nell'ultima pagina degli atti del fascicolo d'ufficio), ma appuravo che tale numero civico non esiste. Quindi, ho pensato di cercare il numero 6 e sul citofono ho individuato il nominativo dell'esecutata.

Al citofono mi rispondeva la Sig.ra [REDACTED] figlia degli esecutati, la quale, dopo averle spiegato il motivo della mia presenza in quel luogo, mi consentiva l'accesso all'immobile ove era presente anche suo fratello, [REDACTED]. Entrambe stupiti, mi riferivano di non avere ricevuto alcuna raccomandata né avviso di giacenza e telefonavano la Sig.ra [REDACTED] a lavoro, la quale convalidava il tutto.

Telefonavano anche il Sig. [REDACTED] al quale, tramite cellulare, spiegavo la situazione e lo invitavo a ritirare la raccomandata da me speditagli ed ancora in giacenza presso l'ufficio postale.

La Sig.ra [REDACTED] comunque, dimostrava la sua disponibilità ad un mio nuovo accesso ed insieme concordavamo di rimandare il sopralluogo al giorno successivo alle ore 9:30.

Dopo avere consegnato una copia dell'avviso di sopralluogo alla Sig.ra [REDACTED] (cfr. all. 3: DOCUMENTI TRASMESSI – Documento n. 3), la quale lo firmava per avvenuta consegna, rimandavo le operazioni di sopralluogo, redigendo un opportuno verbale e sottoscrivendolo insieme agli astanti (cfr. all. 4: VERBALI DI SOPRALLUOGO – Documento n. 1).

Pertanto, le operazioni di accesso ai luoghi ebbero inizio in data 10 luglio 2018 alle ore 9:30 e si conclusero lo stesso giorno.

Sul posto, dove mi recai accompagnata dal Sig. [REDACTED], ad attenderci vi erano la Sig.ra [REDACTED] ed i due figli [REDACTED] e [REDACTED].

Nel corso di tale accesso procedetti, insieme ai costituiti, dapprima ad un'ispezione sommaria dei luoghi dove è ubicato l'immobile oggetto della vertenza. Quindi, al fine di meglio valutare la situazione, iniziai e conclusi le operazioni di rilievo metrico, assistito dal Sig. Parrilla. Tali operazioni richiesero molto tempo, soprattutto a causa delle dimensioni degli immobili. Infine effettuai un dettagliato rilievo fotografico (cfr. all. 2: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – foto nn. 1 + 25). Concludendo le operazioni peritali, redigevo un opportuno verbale, sottoscrivendolo insieme agli astanti (cfr. all. 4: VERBALI DI SOPRALLUOGO – Documento n. 2).

Nei giorni seguenti, sulla base dei dati metrici rilevati durante la fase di accesso ai luoghi in oggetto, mi occupai della stesura degli elaborati grafici degli immobili (cfr. all. 1: ELABORATI GRAFICI – Pianta Immobili).

Nel frattempo le raccomandate A.R. inviate alla Sig.ra [REDACTED] ed al Sig. [REDACTED] furono restituite al mittente: la prima a causa di "indirizzo inesistente", la seconda a causa di "compiuta giacenza" (cfr. all. 3: DOCUMENTI TRASMESSI – Documento n. 2).

Inoltre, verificai quanto richiestomi recandomi:

1. in data 22 marzo 2018 presso la copisteria del Tribunale di Cosenza per ritirare la copia degli atti del fascicolo d'ufficio relativo al procedimento esecutivo in oggetto. Nel contempo, scaricavo via telematica il resto della documentazione processuale;
2. in data 27 giugno 2018 presso lo sportello Servizi Catastali dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza, allo scopo di acclarare la situazione catastale degli immobili oggetto della vertenza e di ottenere i dati relativi agli intestatari delle particelle e dei subalterni confinanti con essi. A tal fine, feci richiesta delle relative visure,





planimetrie ed estratto dal foglio di mappa e ne ottenni solo alcuni (cfr. all. 6: DOCUMENTI ACQUISITI – Agenzia delle Entrate di Cosenza: Sportello Servizi Catastali - Consultazione per immobile: nn. 1 + 5 e Consultazione storica per immobile: Visure nn. 6 + 8). Per gli altri ritornai in data 28 giugno 2018 (cfr. all. 6: DOCUMENTI ACQUISITI – Agenzia delle Entrate di Cosenza: Sportello Servizi Catastali - Consultazione per immobile: nn. 9 + 11);

3. lo stesso 28 giugno 2018 presso lo sportello Servizi di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei RR.II.) dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza, per accertare l'eventuale esistenza di vincoli o limitazioni alla vendita opponibili alla procedura esecutiva in oggetto (cfr. all. 7: DOCUMENTI ACQUISITI – Agenzia delle Entrate di Cosenza: Sportello Servizi Pubblicità Immobiliare - Ispezioni automatizzate per dati immobile nn. 1 + 8);
4. l'1 agosto 2018 ed il 6 agosto 2018, previa richiesta a mezzo P.E.C. del 12 luglio 2018 (cfr. all. 3: DOCUMENTI TRASMESSI – Documento n. 4) e previ contatti telefonici, presso il Settore 8 – Ambiente–Edilizia Privata del Comune di Cosenza al fine di prendere visione del fascicolo relativo alla costruzione del complesso edilizio di cui gli immobili oggetto della vertenza sono parte integrante ed individuare in esso e fare copia della documentazione da me richiesta (cfr. all. 7: DOCUMENTI ACQUISITI – Comune di Cosenza: Settore 8 – Ambiente–Edilizia Privata, Documenti nn. 1 + 5);
5. infine, in data 17 settembre 2018 presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Cosenza con lo scopo di acquisire i certificati di residenza degli occupanti degli immobili pignorati (cfr. all. 7: DOCUMENTI ACQUISITI – Comune di Cosenza: Ufficio Anagrafe, Documento n. 8).

### 3. DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

Al fine di rendere maggiormente intelligibile la presente relazione anche a chi non conosce i luoghi oggetto della vertenza, si ritiene opportuno preliminarmente procedere ad una dettagliata descrizione di detti luoghi, facendo riferimento ai rilievi metrici e fotografici effettuati nel corso delle operazioni di sopralluogo (cfr. all. 1: ELABORATI GRAFICI – Piante Immobili) e (cfr. all. 2: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – foto nn. 1 + 25).

#### 3.1. Ubicazione degli immobili e caratteristiche generali delle località

Gli immobili oggetto della vertenza fanno parte di un complesso residenziale nominato “[REDACTED]”, costituito da un unico corpo di fabbrica ubicato in piazza Caduti di Capaci n° 6 nel Comune di Cosenza. L'immobile è di forma irregolare ed il terreno su cui si erige è scosceso, tanto che la costruzione è stata distribuita su due quote diverse, in modo da adattarla al dislivello del terreno e da dare ad essa una particolare forma architettonica. Pertanto, si sviluppa su sei piani fuori terra sui lati sud ed ovest (piano terra, del tipo a pilotis, ove è ubicata una sala riunioni, oltre a cinque piani fuori terra ciascuno dei quali ospita tre unità abitative per un totale di 15 unità abitative ed il piano soffitta diviso in due parti) e su sette piani fuori terra sul lato nord che presenta anche un piano seminterrato ove sono ubicati 15 cantinole, un locale deposito, 15 box auto e la zona autoclave. (cfr. all. 6: DOCUMENTI ACQUISITI – Agenzia delle Entrate di Cosenza: Sportello Servizi



*Catastali - Documento n. 1).* Il piano terra è recintato, per la parte sospesa, da muretto in calcestruzzo armato protetto da lastre in travertino (*cf.* all. 2: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – *foto n. 21*).

La zona, semicentrale, è ben sviluppata sia da un punto di vista urbanistico che da quelli commerciale e viario: tutt'intorno si erigono fabbricati a più livelli fuori terra adibiti, per lo più, a civili abitazioni, mentre i piani terra sono adibiti soprattutto ad attività commerciali e ad uffici.

Il complesso residenziale si erige in una zona in passato nota come contrada Bosco Sottano, ubicata quasi ai confini con il vicino Comune di Rende, tra le maggiori arterie viarie che consentono di raggiungere facilmente sia il centro della città che le principali vie di comunicazione verso l'esterno (l'autostrada Salerno – Reggio Calabria, la Stazione Ferroviaria, l'Aeroporto di Lamezia Terme e quello di Crotona).

In particolare, si erige fra viale Cosmai (parallelo a via Panebianco) e viale Giacomo Mancini (parallelo a via Popilia ed alla S.S. 107 Silana – Crotonese) lungo il quale sono ubicate la maggior parte delle scuole, soprattutto superiori, di Cosenza. Nelle vicinanze vi è anche la stazione ferroviaria delle Ferrovie dello Stato e delle Ferrovie della Calabria, zona di partenza o di passaggio di molti autobus di linea e quelli di trasporto pubblico locale, oltre a molti importanti uffici quali quello dell'Agenzia delle Entrate, della Motorizzazione, dell'Amministrazione Provinciale, della Guardia di Finanza, dei Carabinieri, la zona Militare, chiese di religione Cristiana e di religioni diverse.

Anche i grossi centri commerciali locali (il Metropolis di Rende ed il Centro Commerciale di Zumpano) sono facilmente raggiungibili dalla zona.

Da un punto di vista commerciale, la zona offre moltissimi servizi: supermercati, farmacie, bar, edicole, studi professionali, studi medici e laboratori di analisi mediche e strumentali.

Essa ospita anche aree destinate ad attività sportive e a verde, sia privato che pubblico (Viale Mancini, il Parco Robinson, il Parco Nicholas Green ... ) (*cf.* all. 2: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – *foto n. 1*).

Il residence è dotato di corte esclusiva che lo circonda su tutti i lati, la quale, così come per il piano terra, è di esclusiva proprietà dei condomini, ciascuno per la quota di propria proprietà. Su parte del lato est confina con altro complesso residenziale dal quale è separato da opportuna recinzione. Sul lato sud si affaccia su strada comunale che consente di accedervi attraversando la piazza Caduti di Capaci.

Al fabbricato si accede sia attraverso accesso pedonale che tramite accesso carrabile, entrambi situati sul lato Ovest della recinzione del complesso, mentre un secondo accesso carrabile è situato sul lato sud della medesima (*cf.* all. 2: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – *foto nn. 6 e 21*).

Dalla corte condominiale, attraverso un piccolo viottolo e salendo pochi gradini di una scala esterna, si giunge al portoncino di ingresso in alluminio e vetro. Accedendo, quasi di fronte, vi sono le scale condominiali e, sulla sinistra, il vano ascensore i quali collegano internamente tutti i piani del fabbricato, compresi il piano soffitta ed il piano seminterrato. Le scale, in cemento armato, hanno pavimentazione in granito e pareti con rivestimenti murari in intonaco civile liscio idropitturato (*cf.* all. 2: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – *foto nn. 7, 8 e 24*).



### 3.2. Caratteristiche costruttive degli immobili

Si premette che per quanto non di seguito specificato si rimanda agli elaborati grafici e fotografici posti in allegato (cfr. all. 1: ELABORATI GRAFICI – *Piante Immobili*) e (cfr. all. 2: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – *foto nn. 1 ÷ 25*).

Il complesso edilizio di cui gli immobili oggetto della vertenza sono parte è stato realizzato tra metà e la fine degli anni '80 dalla Società Coop. [REDACTED] utilizzando le caratteristiche ed i sistemi costruttivi dell'epoca.

Sotto il profilo tecnologico-costruttivo il corpo di fabbrica può essere considerato una palazzina, considerato che non è privo di elementi architettonici che la caratterizzano in tal senso.

In relazione all'età dell'immobile, che al momento non presenta carenze strutturali significative da indurre rischi per l'incolumità delle persone, le rifiniture e lo stato di manutenzione e di conservazione possono considerarsi buone.

Esso presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- struttura portante in cemento armato con fondazioni del tipo a travi rovesce;
- tamponature costituita da due fogli di mattoni forati (uno all'interno di cm 13 e l'altro all'esterno di cm 8) con intercapedine di cm 14 con interposto materiale isolante;
- rivestimenti murari esterni in parte ricoperti con rivestimento al quarzo del tipo striato di colore bianco ed in parte intonacati con intonaco civile del tipo rustico tinteggiato di colore grigio cemento, a formare motivi a lesene;
- solai del tipo misto in laterizio e cemento armato, compreso quello di copertura con manto in tegole di cemento colorato, completo di pluviali per lo smaltimento delle acque piovane in p.v.c. rinforzato di colore grigio;
- infissi esterni in legno con vetrocamera e tapparelle in materiale plastico di colore grigio perla per le aree adibite ad abitazioni, in metallo del tipo basculante verniciato di colore grigio perla per le autorimesse, in metallo verniciato di colore grigio perla per l'accesso ai locali interni del piano seminterrato, in alluminio e vetro per quanto concerne il portone d'ingresso e le aperture del vano scala.
- balconi e terrazzi con parti piene e parti a giorno con ringhiera metallica lavorata di colore rosso e pavimentazione per esterni di colore bianco;
- porte d'ingresso alle diverse unità abitative del tipo blindato;
- illuminazione esterna nell'area di corte parzialmente sistemata a verde e recintata su tutto il perimetro con muretto in calcestruzzo armato e sovrastante ringhiera metallica di colore rosso;
- cancelli carrabili e pedonale in metallo di colore rosso;
- impianto citofonico all'ingresso del cancello pedonale e nelle vicinanze del portoncino d'ingresso.

(cfr. all. 2: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – *foto nn. 2 + 8 e 21*).



Il sopradescritto fabbricato accoglie, fra l'altro, gli immobili oggetto della presente relazione:

- un appartamento posto al piano quarto (da ora in poi denominato “*immobile A*”);
- un locale garage al piano seminterrato (da ora in poi denominato “*immobile B*”);
- un locale deposito ubicato anch'esso al piano seminterrato (da ora in poi denominato “*immobile C*”).

Per quanto riguarda “*l'immobile A*”, trattasi di un appartamento di superficie lorda pari a circa mq 177 che si compone di una zona giorno ed una zona notte divise tra loro da una porta vetrata con telaio in legno. La prima comprende un ingresso, salone con terrazzo, cucina e bagno che aprono entrambe su terrazzo parzialmente chiuso a vetrata adibito a zona ripostiglio – lavanderia. La zona notte comprende una camera da letto matrimoniale, due camere di cui una doppia e l'altra singola, quest'ultima con balcone, un bagno ed un disimpegno che consente l'accesso a detti vani dalla zona giorno.

L'unità abitativa è stata oggetto di intervento di ristrutturazione nel 2004 durante il quale sono stati utilizzati materiali e componenti per l'edilizia di ultima generazione, tanto che si può affermare che le rifiniture, lo stato di conservazione e di manutenzione è ottimo.

Le rifiniture interne riguardano:

- pavimentazione in gres porcellanato uguale per tutti gli ambienti con battiscopa;
- rivestimenti murari interni in intonaco civile liscio idropitturato (con greche decorative perimetrali quasi a soffitto) del tipo tradizionale per tutti gli ambienti, fatta eccezione per il corridoio in idropittura ad effetto spatolato, per il salone in stucco veneziano e in materiale ceramico con greche decorative perimetrali per i servizi igienici e la cucina;
- bagni con sanitari in ceramica del tipo tradizionale a terra, lavabi di design in ceramica con sottostante mobiletto appoggiato a terra, doccia idromassaggio (per il bagno della zona giorno) o vasca idromassaggio (per il bagno della zona notte);
- infissi interni in legno o in vetro con telaio in legno ad un'anta, tranne che per il salone a due ante;
- illuminazione a soffitto;
- impianto antintrusione collegato anche “all'*immobile B*”.

(cfr. all. 2: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – foto nn. 9 ÷ 20).

Inoltre, l'immobile risulta regolarmente allacciato alle reti idrica e fognaria comunali, alla rete dei servizi elettrici ed a quella del gas, ma non a quella dei servizi telefonici.

Per il riscaldamento degli ambienti e la produzione di acqua calda per uso igienico e sanitario è presente un impianto autonomo ad elementi radianti in alluminio preverniciato con caldaia murale alimentata a gas metano, installata all'esterno sul balcone a cui si accede dalla cucina e dal bagno della zona giorno (cfr. all. 2: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – foto n. 11). Non è, invece, presente alcun impianto di raffrescamento.

Tutti gli impianti presenti sono incassati all'interno delle murature.

Gli affacci dell'unità abitativa sono su cortile esterno condominiale. In particolare, sul lato sud si affacciano la cucina, il locale ripostiglio – lavanderia (il quale confina con unità abitativa di altra proprietà) e la camera da letto



matrimoniale, sul lato ovest si affacciano le altre due camere da letto ed il salone, sul lato est i due bagni e sul lato nord il salone per piccola parte.

L'appartamento su parte del lato est è attiguo ad altra unità abitativa di proprietà della Sig.ra [REDACTED], per diritti di proprietà pari all'intero (cfr. all. 6: DOCUMENTI ACQUISITI – Agenzia delle Entrate di Cosenza: Sportello Servizi Catastali - Consultazione per immobile: n. 1 e Consultazione per immobile: Visura n. 10).

Sullo stesso piano, di fronte vi è una terza unità abitativa di proprietà del Sig. [REDACTED], per diritti di proprietà pari all'intero (cfr. all. 6: DOCUMENTI ACQUISITI – Agenzia delle Entrate di Cosenza: Sportello Servizi Catastali - Consultazione per immobile: n. 1 e Consultazione per immobile: Visura n. 9).

Come già detto, "l'immobile B", di superficie lorda pari a circa mq 21, è un locale adibito al ricovero di autoveicoli. Ad esso si accede dall'esterno attraverso porta metallica del tipo basculante verniciata di colore grigio perla ubicata sul lato nord del fabbricato, ma anche dall'interno del piano seminterrato attraverso porta metallica verniciata ad un'anta. Dentro, ad un'altezza di m 1,95 dal piano del pavimento, è stato realizzato un piano soppalco con struttura metallica e solaio in tavolato, di circa mq 9,5, destinato al deposito di materiale ed attrezzi.

Le rifiniture interne riguardano:

- pavimentazione in granigliato di marmo;
- rivestimenti murari interni in intonaco civile rustico idropitturato;
- illuminazione a parete ed a soffitto;
- impianto antintrusione collegato anche "all'immobile A".

Inoltre, l'immobile risulta regolarmente allacciato alle reti idrica e fognaria comunali ed alla rete dei servizi elettrici (cfr. all. 2: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – foto nn. 21 e 22).

In relazione all'età dell'unità immobiliare, è possibile affermare che lo stato di conservazione e di manutenzione sono da considerare normali.

L'unico affaccio del locale, sul lato nord, è su cortile esterno condominiale.

Inoltre, internamente confina con area interna condominiale (corridoio di accesso ai locali interni del piano seminterrato) e per piccola parte sul lato nord con altro garage di proprietà della Sig.ra [REDACTED] per diritti di proprietà pari all'intero in regime di comunione dei beni, che però non è oggetto dell'espropriazione immobiliare *de quo* (cfr. all. 6: DOCUMENTI ACQUISITI – Agenzia delle Entrate di Cosenza: Sportello Servizi Catastali - Consultazione per immobile: n. 1 e Consultazione per immobile: Visura n. 11).

Infine, "l'immobile C", di superficie lorda pari a circa mq 5,5, è un locale deposito. Ad esso si può accedere sia dall'interno del fabbricato attraverso ascensore (cfr. all. 2: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – foto n. 24), che dall'esterno attraverso la porta di accesso al piano seminterrato posta di fianco alla porta di accesso "all'immobile B" (cfr. all. 2: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – foto n. 21),



Le rifiniture interne riguardano:

- pavimentazione in granigliato di marmo;
- rivestimenti murari interni in intonaco civile rustico idropitturato.

Inoltre, l'immobile non risulta allacciato ad alcun impianto, neanche alla rete dei servizi elettrici (cfr. all. 2: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – foto n. 25). In relazione all'età dell'unità immobiliare, è possibile affermare che lo stato di conservazione e di manutenzione sono da considerare normali.

Il locale non è dotato di alcun affaccio e su tutti i lati confina area interna condominiale (cfr. all. 6: DOCUMENTI ACQUISITI – Agenzia delle Entrate di Cosenza: Sportello Servizi Catastali - Consultazione per immobile: n. 1).

Per quanto concerne gli spazi comuni, essi sono costituiti da:

- il vano scala ed il locale autoclave, distinti al N.C.E.U. del Comune di Cosenza al foglio 3 p.lle graffate 410, 455, 456 sub. 1 (B.C.N.C.);
- il porticato al piano terra, distinto al N.C.E.U. del Comune di Cosenza al foglio 3 p.lle graffate 410, 455, 456 sub. 2 (B.C.N.C.);
- la corte comune a tutti i subalterni, distinta al N.C.E.U. del Comune di Cosenza al foglio 3 p.lle graffate 410, 455, 456 sub. 3 (B.C.N.C.);
- la sala riunioni al piano terra, distinta al N.C.E.U. del Comune di Cosenza al foglio 3 p.lle 410, 455, 456 sub. 4

(cfr. all. 6: DOCUMENTI ACQUISITI – Agenzia delle Entrate di Cosenza: Sportello Servizi Catastali - Consultazione per immobile: n. 1.

## 4. RISPOSTE AI QUESITI

**4.1. “Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e 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 ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri 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). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardanti tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.E. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardanti solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della**



*perizia rispondendo ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa”.*

**4.2. “Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale)”.**

Dagli atti processuali risulta che il compendio immobiliare oggetto della vertenza è ubicato nel Comune di Cosenza (CS) alla piazza Caduti di Capaci n. 6 (per come riportato nella nota di iscrizione a ruolo) o n. 16 (per come riportato nell'ultima pagina degli atti del fascicolo d'ufficio), mentre nella certificazione notarile risulta ubicato nel Comune di Cosenza (CS) in contrada Bosco Sottano.

Esso è meglio descritto al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 3, zona cens. 2, p.lle graffate 410, 455 e 456 ed è costituito da:

- immobile ad uso civile abitazione, sub 15, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 6,5, superficie catastale totale mq 148, escluse aree scoperte mq 139, R.C. € 503,55, piano 4°;
- immobile ad uso garage, sub 26, categoria C/6, classe 5, consistenza mq 19, superficie catastale mq 20, R.C. € 113,83, piano 1° sott.;
- immobile ad uso deposito, sub 51, categoria C/2, classe 1, consistenza mq 4, superficie catastale mq 5, R.C. € 12,60, piano 1° sott.;

tutti intestati a [redacted] e [redacted], per diritti di proprietà pari ad 1/2 dell'intero ciascuno con diritto di abitazione spettante alla Sig.ra [redacted]

Da indagini effettuate presso lo Sportello Servizi Catastali dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza è emerso che alla data del 27 giugno 2018 la situazione catastale per gli immobili pignorati è la seguente:

- immobile ad uso civile abitazione, meglio descritto al N.C.E.U. del Comune di Cosenza al foglio 3, zona cens. 2, p.lle graffate 410, 455 e 456 sub 15, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 6,5, superficie catastale totale mq 148, escluse aree scoperte mq 139, R.C. € 503,55, contrada Bosco Sottano piano 4°;
- immobile ad uso garage, meglio descritto al N.C.E.U. del Comune di Cosenza al foglio 3, zona cens. 2, p.lle graffate 410, 455 e 456 sub 26, categoria C/6, classe 5, consistenza mq 19, superficie catastale mq 20, R.C. € 113,83, contrada Bosco Sottano piano 1° sott.;
- immobile ad uso deposito, meglio descritto al N.C.E.U. del Comune di Cosenza al foglio 3, zona cens. 2, p.lle graffate 410, 455 e 456 sub 51, categoria C/2, classe 1, consistenza mq 4, superficie catastale mq 5, R.C. € 12,60, contrada Bosco Sottano piano 1° sott.;

tutti intestati a [redacted] e [redacted] per diritti di



proprietà pari ad 1/2 dell'intero ciascuno in regime di comunione dei beni e con diritto di abitazione spettante alla Sig.ra [REDACTED] per l'intero (cfr. all. 6: DOCUMENTI ACQUISITI – Agenzia delle Entrate di Cosenza: Sportello Servizi Catastali - Consultazioni per immobile: nn. 1 + 5 e Consultazioni per immobile: Visure nn. 6 + 8). La situazione catastale attuale è quella di seguito rappresentata:

La parte di colore giallo in figura rappresenta il Condominio "[REDACTED]" con la relativa corte. L'edificio di cui gli immobili appena descritti sono parte integrante è quello in figura rappresentato dalla p.lla 410 e le due p.lle 455 e 456 a cui essa è graffata sono aree di passaggio di proprietà condominiale.



Per quanto riguarda iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, sono state controllate in particolare la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore degli esecutati e la corrispondenza tra il diritto di loro spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento.

Sulla base dei documenti in atti ed a seguito di un'accurata indagine effettuata presso lo Sportello Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza, comprensiva di una ispezione informatizzata per dati immobili dal 18 dicembre 1990 alla data del 27 giugno 2018 e, quindi, oltre i venti anni anteriori alla data di trascrizione del pignoramento, gli immobili *de quo* sono stati oggetto delle seguenti formalità:

- *Atto di Pignoramento Immobiliare* in base ad atto del Tribunale Civile di Cosenza Rep n. 188/99 del 16 gennaio 1999, trascritto a Cosenza in data 3 febbraio 1999 ai nn. 2319 Reg. Gen. e 1862 Reg. Part., a favore di Baca Nazionale del Lavoro S.p.A. e contro i Sigg. [REDACTED] e [REDACTED] proprietari per diritti di proprietà pari ad 1/2 dell'intero ciascuno, con successiva *Annotazione di Cancellazione* del 21 dicembre 2001 ai nn. 2272 Reg. Gen. e 0705 Reg. Part. (cfr. all. 7: DOCUMENTI ACQUISITI – Agenzia delle Entrate di Cosenza: Sportello Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ispezione automatizzata per dati immobile n. 1);
- *Atto di Compravendita* del 5 marzo 2002 n. 57587 di Rep. per Notaio Carlo Viggiani di Cosenza, trascritto a Cosenza il 6 marzo 2002 ai nn. 4801 Reg. Gen. e 3875 Reg. Part., a favore dei Sigg. [REDACTED] e [REDACTED]



- ██████████ e contro i Sigg. ██████████  
██████████ e N. ██████████  
██████████, proprietari per diritti di proprietà pari ad 1/2 dell'intero ciascuno (cfr. all. 7: DOCUMENTI ACQUISITI – Agenzia delle Entrate di Cosenza: Sportello Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ispezione automatizzata per dati immobile n. 2);
- *Ipoteca Volontaria* per complessivi € 103.291,38 a garanzia di un mutuo di € 51.645,69 della durata di 10 anni, concesso con atto pubblico del 5 marzo 2002 n. 57588 per Notaio Carlo Viggiani di Cosenza, iscritta a Cosenza il 6 marzo 2002 ai nn. 4802 Reg. Gen. e 491 Reg. Part., a favore di Abbey National P.L.C., con sede a Milano, e contro i Sigg. ██████████  
██████████ e ██████████  
██████████ con *Comunicazione* n. 1491 del 7 maggio 2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta il 27 aprile 2010 e con *Comunicazione di Cancellazione Totale* eseguita in data 28 maggio 2010 (cfr. all. 7: DOCUMENTI ACQUISITI – Agenzia delle Entrate di Cosenza: Sportello Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ispezione automatizzata per dati immobile n. 3);
- *Annotazione a Iscrizione – Restrizione di Beni (Iscrizione del 2 febbraio 1987)* del 22 aprile 2002 n. 128545 di Rep. per Notaio Mario Liguori di Roma, annotata a Cosenza il 27 gennaio 2003 ai nn. 2461 Reg. Gen. e 119 Reg. Part., a favore di Sezione Autonoma di Credito Fondiario della Banca Nazionale del Lavoro con sede a Roma e contro Società Cooperativa Edilizia “██████████ S.r.l. (cfr. all. 7: DOCUMENTI ACQUISITI – Agenzia delle Entrate di Cosenza: Sportello Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ispezione automatizzata per dati immobile n. 4);
- *Ipoteca Volontaria* per complessivi € 300.000,00 a garanzia di apertura di credito di € 150.000,00 della durata di 2 anni circa, concessa con atto pubblico del 22 aprile 2010 n. 61897/13080 per Notaio Anna Calvelli di Rende (CS), iscritta a Cosenza il 23 aprile 2010 ai nn. 12722 Reg. Gen. e 2745 Reg. Part., a favore di Banca di Credito Cooperativo Banca Brutia, Società Cooperativa, con sede a Cosenza, e contro il Sig. ██████████  
██████████, in qualità di debitore ipotecario, e la Sig.ra ██████████  
██████████ in qualità di terzo datore di ipoteca (cfr. all. 7: DOCUMENTI ACQUISITI – Agenzia delle Entrate di Cosenza: Sportello Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ispezione automatizzata per dati immobile n. 5);
- *Atto di Separazione Consensuale con Assegnazione Beni* in base ad atto del Tribunale Civile di Cosenza Rep n. 4968 del 14 maggio 2014, trascritto a Cosenza in data 16 giugno 2014 ai nn. 14522 Reg. Gen. e 11611 Reg. Part., a favore della Sig.ra ██████████ e contro il Sig. ██████████ per quanto riguarda l'unità abitativa ed a favore del Sig. ██████████ e contro la Sig.ra ██████████ per quanto riguarda il locale garage ciascuno per diritto di abitazione pari all'intero (cfr. all. 7: DOCUMENTI ACQUISITI – Agenzia delle Entrate di Cosenza: Sportello Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ispezione automatizzata per dati immobile n. 6);



- *Atto di Separazione Consensuale con Assegnazione Beni* in base ad atto del Tribunale Civile di Cosenza Rep n. 4968 del 14 maggio 2014, trascritto a Cosenza in data 13 marzo 2015 ai nn. 5683 Reg. Gen. e 4765 Reg. Part., a favore della Sig.ra [REDACTED] e contro il Sig. [REDACTED] per quanto riguarda l'unità abitativa per diritto di abitazione pari all'intero (cfr. all. 7: DOCUMENTI ACQUISITI – Agenzia delle Entrate di Cosenza: Sportello Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ispezione automatizzata per dati immobile n. 7);
- *Atto di Pignoramento Immobiliare* in base ad atto del Tribunale Civile di Cosenza Rep n. 910 del 20 maggio 2016, trascritto a Cosenza in data 13 giugno 2016 ai nn. 13703 Reg. Gen. e 11086 Reg. Part., a favore di Banca per lo Sviluppo e la Cooperazione di Credito S.p.A., con sede a Roma, contro i Sigg. [REDACTED] [REDACTED] per i diritti di proprietà pari all'intero (cfr. all. 7: DOCUMENTI ACQUISITI – Agenzia delle Entrate di Cosenza: Sportello Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ispezione automatizzata per dati immobile n. 8).

Le sopraelencate formalità riguardano tutti e tre gli immobili oggetto della presente relazione.

**4.3. “Acquisisca, ove non depositate, 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”**

Al fine di ottemperare a quanto richiestomi con tale quesito, in data 12 luglio 2018 inoltrai via PEC opportuna istanza scritta per il rilascio delle copie dei documenti richiesti, al Settore 8 – Ambiente – Edilizia Privata del Comune di Cosenza (cfr. all. 3: DOCUMENTI TRASMESSI – Documento n. 4).

Qualche giorno più tardi telefonai per sapere quando potevo andare per ritirare la documentazione richiesta e mi fu risposto che dovevo contattare l'archivista, Sig. [REDACTED], per sapere quando andare a consultare il fascicolo e selezionare in esso la documentazione di cui avevo bisogno per farne copia e così feci più volte. Per accelerare i tempi, mi recai da lui in data 1 agosto 2018 e gli chiesi di trovare il fascicolo di cui avevo bisogno e, previ contatti telefonici, ritornai in data 6 agosto 2018 quando feci copia della documentazione da me accuratamente selezionata in detto fascicolo (cfr. all. 5: DOCUMENTI ACQUISITI – Comune di Cosenza (CS): Documenti nn. 1 + 5).

Dal successivo esame della documentazione è emerso che la Società Coop. Edilizia [REDACTED] [REDACTED] con delibera di Giunta n. 335 del 5 maggio 1981, ottenne dal Comune di Cosenza l'assegnazione con diritto di proprietà di un suolo con delega ad occupare ed espropriare l'area in nome e per conto del Comune stesso. Qualche anno più tardi la Società presentò un progetto per la costruzione di un fabbricato sociale da erigere all'interno dell'area, a firma dell'Arch. [REDACTED] progettista e direttore dei lavori, datato 22 maggio 1984, acquisito con protocollo n. 1571 del 2 giugno 1984, esaminato dalla Commissione Edilizia Comunale in data 8 febbraio 1985 (cfr. all. 5: DOCUMENTI ACQUISITI – Comune di Cosenza (CS): Documento n. 1).



Contemporaneamente, presentò il progetto:

- all'Ufficio Prevenzione del Comando dei VV.F. della provincia di Cosenza, il quale esprimeva parere favorevole per la realizzazione dell'autorimessa da erigere al piano seminterrato del fabbricato *de quo*, con protocollo n. 6243/85 del 15 aprile 1985 (cfr. all. 5: DOCUMENTI ACQUISITI – *Comune di Cosenza (CS): Documento n. 2*);
- all'Ufficio del Genio Civile di Cosenza che rilasciava il nulla – osta n. 5689 del 25 marzo 1985 (cfr. all. 5: DOCUMENTI ACQUISITI – *Comune di Cosenza (CS): Documento n. 4*).

A seguito di esame ed approvazione dalla Commissione Edilizia, il Sindaco di Cosenza in data 27 aprile 1985 rilasciava la Concessione per l'esecuzione dei lavori edili n. 22 (cfr. all. 5: DOCUMENTI ACQUISITI – *Comune di Cosenza (CS): Documenti n. 1 e 3*) e, in data 13 maggio 1985, la Società Costruttrice presentò comunicazione l'inizio dei lavori al Sindaco (e p.c. all'Ufficio del Genio Civile di Cosenza) assunta al protocollo generale con n. 017333 del 21 maggio 1985 (cfr. all. 5: DOCUMENTI ACQUISITI – *Comune di Cosenza (CS): Documento n. 4*). Infine, la Società presentò un progetto di variante, a firma dell'Arch. ██████████ progettista e direttore dei lavori, datato 2 maggio 1987, acquisito con protocollo n. 2376 del 28 maggio 1987, esaminato dalla Commissione Edilizia del Comune di Cosenza in data 7 ottobre 1993 con parere positivo (cfr. all. 5: DOCUMENTI ACQUISITI – *Comune di Cosenza (CS): Documento n. 5*). Tale progetto riguardava una diversa distribuzione di alcuni spazi interni.

Rispetto allo strumento urbanistico all'epoca vigente, l'area edificata ricadeva all'interno del *comprensorio F* del *Piano di Zona n. 2* ed era contraddistinta come lotto n. 21 (cfr. all. 5: DOCUMENTI ACQUISITI – *Comune di Cosenza (CS): Documento n. 1*).

Rispetto allo strumento urbanistico attualmente vigente, l'area ricade in *zona B5* – “*Aree edificate di edilizia economica e popolare su piani esecutivi*”.

Da quanto sopra esposto, si può concludere che non è stata appurata una lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio, dal momento che la Commissione Urbanistica del Comune di Cosenza non avrebbe rilasciato la Concessione per l'esecuzione dei lavori edili (cfr. all. 5: DOCUMENTI ACQUISITI – *Comune di Cosenza (CS): Documento n. 3*).

Inoltre, dal confronto tra il progetto di variante e la situazione attualmente riscontrata per gli immobili *de quo* emerge che essi sono stati realizzati in conformità al progetto approvato (cfr. all. 5: DOCUMENTI ACQUISITI – *Comune di Cosenza (CS): Documento n. 5*).

**4.4. “Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando 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 dalla 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”.

Per quanto concerne la descrizione degli immobili pignorati e dello stato dei luoghi ove essi sono ubicati, con particolare riguardo a ubicazione, caratteristiche interne ed esterne, confini e dati catastali attuali, pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni, caratteristiche strutturali, caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi da essa offerti, alla distanza dal centro della città ed dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno nonché ai principali collegamenti verso il centro della città, si reputa che gli argomenti siano stati già trattati al punto 3 precedente.

Pertanto, di seguito ci si limiterà a computare la superficie calpestabile sulla base dei dati metrici rilevati.

<b>Immobilabile A</b>	<b>sup. calpestabile in mq</b>	<b>Immobilabile B</b>	<b>sup. calpestabile in mq</b>
Ripostiglio . Lavanderia	9,27	Garage	19,10
Cucina	15,44	Piano Soppalco	8,32
Ingresso	9,67		<hr/> 27,42
Salone	30,79		
Camera Doppia	14,47		
Camera Singola	12,84		
Camera Matrimoniale	18,54		
Disimpegno	4,43		
Bagno Zona Notte	6,77		
Bagno Zona Giorno	4,37		
	<hr/> 126,59		
		<b>Immobilabile B</b>	
Balcone	6,89	Locale Deposito	4,14
Terrazzo	15,16		
Balcone	3,50		
	<hr/> 25,55		
	<hr/> <hr/>		
<b>TOTALE</b>	<b>152,14</b>		

Riepilogando, gli immobili oggetto della presente relazione sono dotati di una superficie calpestabile pari a:

- “Immobilabile A”: mq 152,14 di cui mq 25,55 adibiti a balconi/terrazzi;
- “Immobilabile B”: mq 27,42;
- “Immobilabile C”: mq 4,14.

#### 4.5. “Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) 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”.*

**4.6. “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”.**

Per come riportato nel quesito 4.2. precedente, sia dagli atti processuali che dalle indagini effettuate presso lo Sportello Servizi Catastali dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza, risulta che tutti gli immobili oggetto di pignoramento sono intestati a [REDACTED] e [REDACTED] per diritti di proprietà pari ad 1/2 dell'intero ciascuno in regime di comunione dei beni e con diritto di abitazione spettante alla Sig.ra [REDACTED] per l'intero.

Inoltre, dagli atti processuali risulta che il compendio immobiliare oggetto della vertenza è ubicato nel Comune di Cosenza (CS) alla piazza Caduti di Capaci n. 6 (per come riportato nella nota di iscrizione a ruolo) o n. 16 (per come riportato nell'ultima pagina degli atti del fascicolo d'ufficio), mentre nella certificazione notarile risulta ubicato nel Comune di Cosenza (CS) in contrada Bosco Sottano.

Anche dalla documentazione catastale emerge che esso è ubicato nel Comune di Cosenza (CS) in contrada Bosco Sottano, ma attualmente risulta ubicato in piazza Caduti di Capaci n. 6.

In realtà tale era il nome della località all'epoca della costruzione e dell'accatastamento e ciò può essere appurato dalla documentazione progettuale in cui la zona viene indicata come contrada Bosco Sottano o Bosco Soprano o, anche, come Bosco de Nicola, nome tuttora utilizzato per indicarla (*cf.* all. 5: DOCUMENTI ACQUISITI – *Comune di Cosenza (CS): Documenti nn. 2 e 4*).

È evidente che con gli anni vi sia stata una variazione della toponomastica della zona e si sia provveduto alla numerazione civica degli immobili. Quindi, anche se i dati indicati in parte della documentazione processuale non corrispondono a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile e ne consentono tuttora l'individuazione. Tuttavia si ritiene, sia per gli attuali proprietari che per i potenziali acquirenti, opportuno provvedere alla correzione di essi. Ciò non implica la necessità di sostenere dei costi per l'ottenimento di detta correzione ricorrendo a terzi professionisti: è possibile presentare una normale istanza allo Sportello Servizi Catastali dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza, corredata di opportuna documentazione fotografica e di recente documentazione catastale, dal momento che una variazione di toponomastica non comporta alcuna variazione planimetrica.



#### 4.7. *“Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale”*

Rispetto allo strumento urbanistico attualmente vigente, l'area ricade in zona B5 – “Aree edificate di edilizia economica e popolare su piani esecutivi” che comprende aree la cui edificazione è riferibile ad interventi di edilizia economica, realizzati o in corso di realizzazione. Vi prevalgono largamente le destinazioni d'uso residenziali, ma sono ammessi anche piccoli uffici e studi professionali (per una ridotta percentuale della volumetria totale), negozi ed autorimesse.

#### 4.8. *“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 urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, sesto comma della L. 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, che 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”.*

Il fabbricato di cui gli immobili oggetto della vertenza sono parte non è provvisto di certificazione di abitabilità/agibilità per come previsto dalla normativa attualmente vigente.

Ciò è stato appurato dallo scrivente C.T.U. consultando presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune in oggetto il fascicolo relativo all'iter burocratico concernente la costruzione di esso.

Tuttavia, la documentazione in esso contenuta non lascia considerare l'ipotesi di eventuali opere realizzate in difformità alle autorizzazioni o concessioni amministrative, oppure realizzate o modificate in violazione della normativa urbanistico – edilizia vigente all'epoca dell'edificazione.

In effetti, il relativo progetto, presentato con prot. n. 1571 del 2 giugno 1984, fu esaminato dalla Commissione Edilizia Comunale in data 8 febbraio 1985 ed approvato in data 27 aprile 1985, la concessione per l'esecuzione dei lavori edili fu rilasciata in data 27 aprile 1985 ed i lavori ebbero inizio 21 maggio 1985. Anche il successivo Progetto di Variante fu esaminato dalla Commissione Edilizia Comunale in data 7 ottobre 1993 con parere favorevole.

Dopo quanto appena esposto, è possibile concludere che la mancanza del suddetto certificato non è conseguenza di importanti violazioni della disciplina urbanistica vigente.



Ciò non toglie che la mancanza del certificato di agibilità costituisca un "difetto" per l'immobile in quanto, ai sensi dell'art. 24 comma 1 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 (T.U. edilizia), non è certificata la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico dell'immobile e degli impianti in esso installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato. Tale difetto costituisce elemento atto ad incidere sull'attitudine del bene ad assolvere la sua funzione economico-sociale ed è tale da risolversi nella mancanza di un requisito giuridico essenziale al fine del legittimo godimento del bene e della commerciabilità legale di esso. Inoltre, ne provoca una difficile e quasi impossibile commercializzazione, la svalutazione commerciale ed il deprezzamento.

Tuttavia, sempre dall'esame del suddetto fascicolo, sono emerse almeno due pratiche di richiesta di agibilità, peraltro concesse, per unità immobiliari appartenenti a detto fabbricato, le cui copie non mi sono state rilasciate per questione di privacy.

Una di esse, presentata di recente, riguarda le unità immobiliari ubicate in contrada Bosco Sottano, distinte al N.C.E.U. di Cosenza al foglio 3, p.lle graffate 410, 455 e 456, sub. 18 (appartamento al 5° piano, soprastante quello in oggetto), sub. 36 (locale garage al 1° piano sott.) e sub 50 (cantinola al 1° piano sott.).

L'istanza comprende:

- dichiarazione del tecnico incaricato di conformità degli immobili alle norme igienico – sanitarie previste dalla normativa attualmente vigente in materia (datata 14 aprile 2015);
- dichiarazione dell'avente titolo, ai sensi del D.P.R. n. 380/2001, di realizzazione degli immobili in conformità al progetto approvato, dell'avvenuta prosciugatura delle murature, della salubrità degli ambienti e dell'allaccio alle reti idrica e fognaria comunali (datata 21 aprile 2015);
- comunicazione al richiedente da parte dell'ex Genio Civile di Cosenza a proposito di una istanza di accesso agli atti acquisita in data 13 febbraio 2015 con prot. n. 47286 che testualmente cita: *"Con la presente, in esito alle ricerche di archivio effettuate in base ai dati forniti, si comunica che non è stato possibile reperire la documentazione di cui alla richiesta di accesso indicata in oggetto, tuttavia in relazione al deposito del certificato di collaudo ex art. 7 Legge 1086/1971, dai registri risulta un'istanza a nome Coop. Edil. S. Giuseppe, acquisita al Protocollo n. 11526, con data di entrata del 16.06.1989 e medesima data di uscita, con esito positivo"*.

Tale comunicazione è stata vistata dal Responsabile del Procedimento, Geom. Di Puppo, del Settore 8 – Ambiente–Edilizia Privata del Comune di Cosenza in data 17 luglio 2015.

Ciò giustifica la mancanza della certificazione di abitabilità/agibilità e induce anche a pensare che qualsiasi proprietario di unità immobiliari appartenenti al fabbricato *de quo*, a richiesta, ne può ottenere il rilascio.

In particolare, il Comune in questione richiede quale documentazione da allegare all'istanza per il rilascio di detta certificazione, la seguente:

- Planimetria Catastale e Visura Catastale dell'immobile per cui se ne fa richiesta;



- Dichiarazione, ai sensi del D.P.R. n. 380/2001, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, dell'avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti e di allaccio alle reti idrica e fognaria comunali;
- Dichiarazione di conformità degli impianti installati alla regola dell'arte;
- Certificato di Collaudo Statico;
- Dichiarazione inerente i requisiti igienico – sanitari a firma di un tecnico abilitato;
- Certificazione APE;

il tutto in duplice copia. Le spese fisse da affrontare sono pari a 5,00 €/vano oltre quelle per i diritti di segreteria, pari a € 60,00.

Volendo fare una stima della spesa complessiva da affrontare, considerando il locali garage e deposito pari ad un vano ciascuno e l'appartamento pari a 6,5 vani per come risulta dalla visura catastale, e provvedendo prima di un eventuale frazionamento dei beni in modo da presentare un'unica istanza e ridurre gli esborsi, tale spesa ammonta a:

“Immobile A”	vani 6,5 × €/vano 5,00 = €	32,50
“Immobile B”	vani 1 × €/vano 5,00 = €	5,00
“Immobile C”	vani 1 × €/vano 5,00 = €	5,00
Diritti di segreteria	n° istanze × €/istanza 60,00 = €	60,00
Dichiarazione di conformità degli impianti e spese tecniche	€	1.000,00
<b>SPESA TOTALE STIMATA</b>		<b>€ 1.102,50 ≈ € 1.100,00</b>

**4.9. “Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione), all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale”.**

In base alla realtà appurata in fase di sopralluogo ed alla destinazione degli ambienti interni, considerate le caratteristiche distributive e dimensionali dei vari ambienti di ciascun immobile, considerato che le tre unità immobiliari sono ciascuna indipendente dalle altre in quanto non comunicanti tra esse ed anche perché ubicate su piani diversi (tranne il locale garage ed il locale deposito al piano seminterrato), considerato, inoltre, che esse sono indipendenti anche da un punto di vista catastale, è possibile procedere ad una suddivisione degli stessi al fine di una migliore realizzazione dei crediti.

Inoltre, poiché gli immobili sono indipendenti anche ai fini catastali non è necessario ricorrere all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento.





I lotti individuati sono quelli di seguito riportati:

Lotto n°	Descrizione ed identificativi catastali attuali
1	Immobile urbano (appartamento) ad uso civile abitazione, ubicato nel Comune di Cosenza in piazza Caduti di Capaci n. 6, distinto al N.C.E.U. del medesimo Comune al foglio 3, zona cens. 2, p.lle graffate 410, 455 e 456 sub. 15, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 6,5, superficie catastale totale mq 148 escluse aree scoperte mq 139, R.C. € 503,55, contrada Bosco Sottano piano 4°.
2	Immobile ad uso garage, ubicato nel Comune di Cosenza in piazza Caduti di Capaci n. 6, descritto al N.C.E.U. del medesimo Comune al foglio 3, zona cens. 2, p.lle graffate 410, 455 e 456 sub 26, categoria C/6, classe 5, consistenza mq 19, superficie catastale mq 20, R.C. € 113,83, contrada Bosco Sottano piano 1° sott. .
3	Immobile ad uso deposito, ubicato nel Comune di Cosenza in piazza Caduti di Capaci n. 6, descritto al N.C.E.U. del medesimo Comune al foglio 3, zona cens. 2, p.lle graffate 410, 455 e 456 sub 51, categoria C/2, classe 1, consistenza mq 4, superficie catastale mq 5, R.C. € 12,60, contrada Bosco Sottano piano 1° sott. .

**4.10. “Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, 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; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa”.**

Gli immobili sono stati pignorati per diritti di proprietà pari all'intero.

**4.11. “Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi 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 difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene”.*

**4.12. “Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale”.**

Gli esecutati sono venuti in possesso del compendio pignorato con *Atto di Compravendita* del 5 marzo 2002 n. 57587 di Rep. per Notaio Carlo Viggiani di Cosenza, trascritto a Cosenza il 6 marzo 2002 ai nn. 4801 Reg. Gen. e 3875 Reg. Part., a favore dei Sigg. [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED] e contro i Sigg. [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED] proprietari per diritti di proprietà pari ad 1/2 dell'intero ciascuno fino alla stipula di detto atto (cfr. all. 7: DOCUMENTI ACQUISITI – Agenzia delle Entrate di Cosenza: Sportello Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ispezione automatizzata per dati immobile n. 2).

Pertanto, il titolo che ne legittima il possesso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento in oggetto. Gli immobili sono stati occupati dai coniugi [REDACTED] e [REDACTED] ed i loro due figli fino alla loro separazione e successivo divorzio, quando hanno firmato l'*Atto di Separazione Consensuale con Assegnazione Beni* con il quale la Sig.ra [REDACTED] ha ottenuto il diritto di abitazione pari all'intero sull'unità abitativa, mentre il Sig. [REDACTED] ha ottenuto il diritto di abitazione pari all'intero sul locale garage (cfr. all. 7: DOCUMENTI ACQUISITI – Agenzia delle Entrate di Cosenza: Sportello Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ispezioni automatizzate per dati immobile nn. 6 e 7) e (cfr. all. 8: ALTRA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA – Documenti nn. 1 e 2).

Attualmente la Sig.ra [REDACTED] vive nell'appartamento insieme ai due figli e tutti e tre hanno la residenza in piazza dei Caduti di Capaci n. 6, pertanto, presso l'Ufficio del Registro degli Atti Privati non risulta registrato alcun contratto di locazione (cfr. all. 5: DOCUMENTI ACQUISITI – Comune di Cosenza (CS): Documento n. 8). La situazione appena descritta è stata confermata dalla presenza degli effetti personali degli occupanti all'interno degli immobili appurata in fase di sopralluogo.

**4.13. “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 servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto”.**

**4.14. “Indichi l'importo annuo delle spese fisse 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”.***

Dallo stralcio dallo Strumento Urbanistico Vigente e dallo Stralcio dalla Mappa dei Vincoli, scaricati attraverso il Geoportale Comune di Cosenza, risulta che l'area su cui si erige il fabbricato di cui gli immobili in oggetto sono parte ricade in *zona B5 – “Aree edificate di edilizia economica e popolare su piani esecutivi”* e non risulta sottoposta a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, né risulta sottoposta a diritti demaniali o ad usi civici (cfr. all. 5: DOCUMENTI ACQUISITI – *Comune di Cosenza (CS): Documenti n. 6 e 7*). Pertanto, non sono previsti particolari obblighi se non quello del rispetto dei parametri urbanistici previsti per la zona in questione in fase di realizzazione di interventi edilizi.

Per quanto concerne spese ordinarie e straordinarie legate alla gestione o alla manutenzione degli immobili, la Sig.ra [REDACTED] mi ha fornito il numero di cellulare dell'Amministratore del Condominio “[REDACTED]”, Sig. [REDACTED], a cui, previ contatti telefonici, ho inviato via PEC una istanza di chiarimento in merito (cfr. all. 3: DOCUMENTI TRASMESSI – *Documento n. 5*). A sua volta e sempre via PEC, il Sig. [REDACTED] mi ha inviato un documento attestante che, alla data del 4 settembre 2018, la Sig. [REDACTED] ha saldato tutte le rate condominiali fino al mese di luglio 2018, che l'importo annuo delle quote condominiali ordinarie che versa è pari a € 620,00 e che attualmente non sono in programma lavori di manutenzioni straordinaria (cfr. all. 8: ALTRA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA – *Documento n. 3*).

Pertanto, non vi sono spese ordinarie non pagate o straordinarie già deliberate, né spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

***4.15. “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 dalla 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”.***

Il quesito che si pone nella fattispecie riguarda la determinazione del valore venale in comune commercio di tre immobili urbani, di cui uno adibito a civile abitazione (appartamento), uno a garage ed uno a locale deposito, tutti



ubicati nel Comune di Cosenza (CS) in piazza Caduti di Capaci n. 6, facenti parte di un fabbricato costruito tra il 21 maggio 1985 ed il 1989 (cfr. all. 5: DOCUMENTI ACQUISITI – *Comune di Cosenza (CS): Documenti nn. 2 e 4*) e (cfr. all. 6: DOCUMENTI ACQUISITI – *Consultazioni per immobile: Visure nn. 6 + 8*) con buone finiture, comprensivo di corte esclusiva.

Gli immobili sono attualmente liberi da vincoli locatizi o di godimento a diverso titolo, per i quali gli esecutati vantano diritto di proprietà pari ad 1/2 dell'intero ciascuno, con diritto di abitazione sul primo immobile da parte di uno di loro e con lo stesso diritto sul secondo immobile da parte dell'altro esecutato (cfr. all. 8: ALTRA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA – *Documenti nn. 1 e 2*).

Nell'atto di trascrizione del pignoramento immobiliare oggetto della vertenza è riportata una quota a favore del soggetto creditore pari a 1/1 con diritto di piena proprietà. Pertanto, in questa sede si prenderà in considerazione la quota di 1/1 e la piena proprietà dell'immobile.

Per gli immobili oggetto di pignoramento, sulla base dei dati metrici rilevati, è stata computata la consistenza commerciabile (Sc).

Premesso che per esso la superficie complessiva (Sc) è stata computata sommando:

- la superficie residenziale (Sr), costituita dalla superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili);
- il 50% della superficie non residenziale (Snr) destinata a servizi ed accessori (logge e balconi, androni d'ingresso e porticati liberi, autorimesse singole o collettive, cantine, soffitte comunicanti con i vani principali, ecc.);
- il 25% della superficie non residenziale (Snr) destinata a soffitte non comunicanti con i vani principali, per le quali è stata presa in considerazione solo la superficie la cui altezza dal pavimento è di almeno m 1,00;
- il 25% della superficie destinata a dipendenze (cortili, tettoie, giardini, parchi, simili, ecc.);

e premesso che:

- le suddette superfici sono comprensive delle superfici delle murature, delle tramezzature, dei pilastri, degli sguinci, dei vani di porte e finestre, delle eventuali scale interne;
- la superficie occupata dalle pareti perimetrali in comune è stata computata al 50%;

detta consistenza risulta la seguente:



	sup. reale in mq	coefficiente correttivo	quota di diritto	Sr in mq	% Snr in mq	Sc=Sr+% Snr in mq
<b>Immobilie A</b>						
Ripostiglio . Lavanderia	11,97	0,50	100%	0,00	5,99	5,99
Cucina	18,39	1,00	100%	18,39	0,00	18,39
Ingresso	10,94	1,00	100%	10,94	0,00	10,94
Salone	35,90	1,00	100%	35,90	0,00	35,90
Camera Doppia	17,34	1,00	100%	17,34	0,00	17,34
Camera Singola	16,37	1,00	100%	16,37	0,00	16,37
Camera Matrimoniale	22,19	1,00	100%	22,19	0,00	22,19
Disimpegno	4,91	1,00	100%	4,91	0,00	4,91
Bagno Zona Notte	8,09	1,00	100%	8,09	0,00	8,09
Bagno Zona Giorno	5,61	1,00	100%	5,61	0,00	5,61
Balcone	6,89	0,50	100%	0,00	3,45	3,45
Balcone	3,50	0,50	100%	0,00	1,75	1,75
Terrazzo	15,16	0,50	100%	0,00	7,58	7,58
	<u>177,26</u>			<u>139,74</u>	<u>18,77</u>	<u>158,51</u>
<b>Immobilie B</b>						
Garage	21,20	1,00	100%	21,20	0,00	21,20
Piano Soppalco	9,40	0,25	100%	0,00	2,35	2,35
	<u>30,60</u>			<u>21,20</u>	<u>2,35</u>	<u>23,55</u>
<b>Immobilie C</b>						
Locale Deposito	5,52	1,00	100%	5,52	0,00	5,52
	<u>5,52</u>			<u>5,52</u>	<u>0,00</u>	<u>5,52</u>

In definitiva, la consistenza totale commerciabile, per l'immobile, è pari a:

- “Immobilie A”: mq 158.51;
- “Immobilie B”: mq 23.55;
- “Immobilie C”: mq 5.52.

In siffatta situazione, la valutazione degli immobili all'attualità potrà essere effettuata applicando il *criterio del più probabile valore di mercato* che appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta ed un determinato bene, rapporto che è in funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. Inoltre, la stima verrà definita con il *procedimento di stima sintetico*, facendo riferimento per le quotazioni immobiliari ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di unità immobiliari dello stesso tipo ed effettuate consultando le banche dati “Osservatorio dei Valori Immobiliari” dell'Agenzia del Territorio di Cosenza, “Borsino Immobiliare”, oppure contattando telefonicamente privati o agenzie immobiliari, le cui inserzioni sono state riprese da giornali e da periodici specializzati.

Da tale indagine è emerso che i prezzi praticati dal mercato immobiliare della città in questione per unità assimilabili a quelle in oggetto per ubicazione, caratteristiche intrinseche ed estrinseche, grado di finitura, dotazione di impianti, liberi da vincoli locatizi o di godimento a diverso titolo, variano per gli immobili ad uso civile abitazione, da un minimo di €/mq 950,00 ad un massimo di €/mq 1.300,00; per box auto e garage, da un minimo



di €/mq 500,00 ad un massimo di €/mq 600,00, mentre per i locali deposito mediamente si aggirano intorno a €/mq 375,00.

Considerando le caratteristiche degli immobili, il grado di rifinitura, di conservazione e manutenzione, si ritiene ragionevole applicare al caso specifico un prezzo pari a €/mq 1.200,00 per "l'immobile A", €/mq 550,00 per "l'immobile B" e €/mq 375,00 per "l'immobile C".

Tenuto conto della consistenza dei cespiti, sulla base del prezzo unitario fissato per ciascuna tipologia, si è ricavato il prezzo minimo di vendita, moltiplicando il prezzo unitario di riferimento per la consistenza commerciabile dello stesso:

"Immagine A"	mq 158,51 × €/mq 1.200,00 =	€ 190.212,00 ≈	€ 190.200,00
"Immagine B"	mq 23,55 × €/mq 550,00 =	€ 12.952,50 ≈	€ 13.000,00
"Immagine C"	mq 5,52 × €/mq 400,00 =	€ 2.200,00 ≈	€ 2.200,00
<b>VALORE TOTALE</b>		<b>€ 205.364,50</b>	

che rappresentano i valori venali degli immobili oggetto della vertenza, dedotti in base al criterio di stima adottato, a prescindere dall'eventuale esistenza di mutui o ipoteche gravanti su di esso, di vincoli locatizi o di godimento a diverso titolo, di opere abusive in relazione alla legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni.

Poiché:

- per gli esecutati, con sentenza del 12 luglio 2017, è stata ordinata la cessazione degli effetti civili del loro matrimonio con conseguente annotazione nei registri dello Stato Civile del Comune di Cerenza (KR), dove era stato contratto in data 28 aprile 1991;
- l'abitazione sita in via Caduti di Capaci n. 6 è stata assegnata alla Sig.ra [REDACTED] fino al raggiungimento dell'autonomia ed indipendenza economica dei figli con lei conviventi con *Atto di Separazione Consensuale con Assegnazione Beni* in base ad atto del Tribunale Civile di Cosenza Rep n. 4968 del 14 maggio 2014, trascritto a Cosenza in data 16 giugno 2014 ai nn. 14522 Reg. Gen. e 11611 Reg. Part., e con *Atto di Separazione Consensuale con Assegnazione Beni* in base ad atto del Tribunale Civile di Cosenza Rep n. 4968 del 14 maggio 2014, trascritto a Cosenza in data 13 marzo 2015 ai nn. 5683 Reg. Gen. e 4765 Reg. Part., a favore della Sig.ra [REDACTED] e contro il Sig. [REDACTED] per quanto riguarda l'unità abitativa ed a favore del Sig. [REDACTED] e contro la Sig.ra [REDACTED] per quanto riguarda il locale garage ciascuno per diritto di abitazione pari all'intero (cfr. all. 7: DOCUMENTI ACQUISITI – Agenzia delle Entrate di Cosenza: Sportello Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ispezioni automatizzate per dati immobile nn. 6 e 7) e (cfr. all. 8: ALTRA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA – Documenti nn. 1 e 2);
- le date di trascrizione di tali atti sono anteriori a quella di pignoramento immobiliare, pertanto, l'assegnazione della casa coniugale deve essere ritenuta sempre opponibile e, quindi, gli immobili vengono valutati come se fossero una nuda proprietà.



Operando le dovute decurtazioni e, in particolare, procedendo all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, ed all'abbattimento della spesa complessiva da affrontare per il rilascio della certificazione di agibilità, sopra stimata € 1.100.00, si ottiene che il valore del compendio, in relazione agli attuali diritti di proprietà degli esecutati (nuda proprietà = 100%) ed in relazione agli attuali diritti di proprietà pignorati (quota = 100%) è il seguente:

<b>Immobile A</b>	$€ 190.200,00 - € (190.200,00 \times 15\%) \times \text{quota } 100\% = (€190.200,00 - € 28.530,00) \times \text{quota } 100\% = € 161.670,00 \approx € 162.000,00$ <b>(Euro centosessantaduemila/00)</b>
<b>Immobile B</b>	$€ 13.000,00 - € (13.000 \times 15\%) \times \text{quota } 100\% = (€ 13.000 - € 1.950,00) \times \text{quota } 100\% = € 11.050,00 \approx € 11.100,00$ <b>(Euro undicimilacento/00)</b>
<b>Immobile C</b>	$€ 2.200,00 - € (2.200,00 \times 15\%) \times \text{quota } 100\% = (€ 2.200 - € 330,00) \times \text{quota } 100\% = € 1.870,00 \approx € 1.900,00$ <b>(Euro millenovecento/00)</b>



## 5. CONCLUSIONI

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordata, si rassegna la presente relazione, ribadendo le conclusioni alle quali si è giunti e restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare:

1. Gli immobili oggetto della vertenza fanno parte di un complesso residenziale nominato "██████████ ██████████" che si erige in un'area in passato nota come contrada Bosco Sottano ed attualmente come piazza Caduti di Capaci, ubicata quasi ai confini con il vicino Comune di Rende.
2. Rispetto allo strumento urbanistico attualmente vigente, l'area ricade in *zona B5 – "Aree edificate di edilizia economica e popolare su piani esecutivi"* che riguarda aree la cui edificazione è riferibile a interventi di edilizia economica, realizzati o in corso di realizzazione e non risulta sottoposta a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, né risulta sottoposta a diritti demaniali o ad usi civici.  
Pertanto, non sono previsti particolari obblighi se non quello del rispetto dei parametri urbanistici previsti per la zona in questione in fase di realizzazione di interventi edilizi.
3. Pertanto, non sono previsti particolari obblighi se non quello del rispetto dei parametri urbanistici previsti per la zona in questione in fase di realizzazione di interventi edilizi.
4. Il complesso è stato costruito tra la metà e la fine degli anni '80 dalla Società Coop. Edilizia A.C.L.I. "San Giuseppe Lavoratore" utilizzando le caratteristiche ed i sistemi costruttivi dell'epoca.
5. La zona, semicentrale, è ben sviluppata sia da un punto di vista urbanistico che da quelli commerciale e viario essendo essa ubicata tra le principali arterie viarie cittadine e nelle vicinanze della stazione ferroviaria. Ciò consente di raggiungere sia il centro della città che le aree esterne in tempi piuttosto brevi.
6. Gli immobili oggetto della lite di cui alla presente relazione fanno parte del sopracitato complesso residenziale, pertanto sono di tipo urbano e riguardano: un immobile adibito a civile abitazione (appartamento posto al 4° piano), un immobile adibito a garage ed un locale deposito, questi ultimi entrambe ubicati al 1° piano sott., di superficie lorda rispettivamente pari rispettivamente a circa mq 177, mq 21, e mq 5,5.
7. In relazione all'età gli immobili, che al momento non presentano carenze strutturali significative da indurre rischi per l'incolumità delle persone, presentano rifiniture e stato di manutenzione e di conservazione ottimi per quanto concerne l'unità abitativa oggetto di intervento di ristrutturazione nel 2004, buoni per quanto riguarda i rimanenti due.
8. Da un punto di vista catastale, non sono presenti importanti difformità, se non quella che l'immobile è ubicato in piazza Caduti di Capaci n. 6 e non in contrada Bosco Sottano. In realtà tale era il nome della località all'epoca della costruzione e dell'accatastamento, ma era anche nota come Bosco Soprano o, ancora, come Bosco de Nicola, nome tuttora utilizzato per indicarla. È evidente che con gli anni vi sia stata una variazione della toponomastica della zona e si sia provveduto alla numerazione civica degli immobili. Tuttavia, sia per gli attuali proprietari che per i potenziali acquirenti, sarebbe il caso di provvedere alla correzione di essi. Tale correzione non comporta alcuna spesa aggiuntiva, dal momento che essa non comporta alcuna variazione planimetrica.





9. La documentazione ottenuta dall'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune in oggetto non lascia considerare l'ipotesi di eventuali opere realizzate in difformità alle autorizzazioni o concessioni amministrative oppure realizzate o modificate in violazione della normativa urbanistico-edilizia vigente all'epoca dell'edificazione.
10. Per il complesso residenziale e, pertanto, per le unità immobiliari in questione, non si dispone di certificazione di agibilità, per come previsto dalla normativa attualmente vigente in merito.
- Tuttavia, esaminando il fascicolo relativo alla costruzione di esso, sono emerse almeno due pratiche di richiesta di agibilità, peraltro concesse, per unità immobiliari appartenenti a detto fabbricato e ciò induce a pensare che lo stesso iter possa essere seguito con successo per gli immobili oggetto di pignoramento, affrontando una spesa complessiva stimata in € 1.100,00.
11. L'importo delle quote condominiali ordinarie da versare annualmente ammonta a € 620,00. Attualmente, non vi sono spese ordinarie non pagate o straordinarie già deliberate, né spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia e non sono in programma lavori di manutenzioni straordinaria.
12. In base alla realtà appurata in fase di sopralluogo ed alla destinazione degli ambienti interni, considerate le caratteristiche distributive e dimensionali dei vari ambienti di ciascun immobile, considerato che le unità immobiliari sono ciascuna indipendente dalle altre, sia fisicamente che da un punto di vista catastale, è possibile procedere ad una suddivisione degli stessi al fine di una migliore realizzazione dei crediti e non è necessario ricorrere all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento.
13. Con riferimento ad epoca corrente, il valore venale complessivo degli immobili oggetto della presente relazione, dedotto in base al criterio di stima adottato, salvo involontarie inesattezze o eventuali omissioni, è quantizzabile in: **€ 190.200,00 (Euro centonovantamila duecento/00)** per "l'immobile A", **€ 13.000,00 (Euro tredicimila/00)** per "l'immobile B" e **€ 2.200,00 (Euro duemila duecento/00)** per "l'immobile C" per un totale pari a **205.400,00 (Euro duecentocinquemilaquattrocento/00)**.
14. A seguito di cessazione degli effetti civili del matrimonio degli esecutati, l'abitazione sita in via Caduti di Capaci n. 6 è stata assegnata alla Sig.ra [REDACTED] fino al raggiungimento dell'autonomia ed indipendenza economica dei figli con lei conviventi con *Atto di Separazione Consensuale con Assegnazione Beni* trascritto in data anteriore a quella di pignoramento immobiliare, pertanto, gli immobili sono stati valutati come se fossero una nuda proprietà.
- Quindi, in relazione agli attuali diritti di proprietà degli esecutati (nuda proprietà = 100%) e fatte le opportune detrazioni, si valuta che il valore venale complessivo del compendio è di: **€ 162.000,00 (Euro centosessantaduemila/00)** per "l'immobile A", **11.100,00 (Euro undicimilacento/00)** per "l'immobile B" e **€ 1.900,00 (Euro millenovecento/00)** per "l'immobile C" per un totale pari a **175.000,00 (Euro centosettantacinquemila/00)**.
15. Riguardo ad una eventuale suddivisione in più lotti al fine di una migliore realizzazione dei crediti, ipotizzando che questi siano alienabili, il vantaggio che ne deriverebbe consisterebbe nella maggiore facilità di alienazione di più lotti distinti piuttosto che di un lotto unico. Sulla base della realtà appurata in fase di sopralluogo ed alla destinazione degli ambienti interni, considerate le caratteristiche distributive e dimensionali dei vari ambienti



di ciascun immobile, considerato che le tre unità immobiliari sono ciascuna indipendente dalle altre si ritiene opportuno procedere ad una suddivisione in più lotti. Pertanto, quelli individuati sono di seguito riportati:

n° Lotto	Descrizione	Identificativi catastali attuali	Natura del diritto	Prezzo base riferito alla natura del diritto ed alla quota di possesso
1 <i>immobile A</i>	immobile urbano (appartamento) adibito ad abitazione di tipo civile, ubicato nel Comune di Cosenza in piazza Caduti di Capaci n. 6	distinto N.C.E.U. del medesimo Comune al foglio 3, zona cens. 2, p.lle graffate 410, 455 e 456 sub. 15, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 6,5, superficie catastale totale mq 148 escluse aree scoperte mq 139, R.C. € 503,55, contrada Bosco Sottano piano 4°	Nuda proprietà per la quota di 1/1	€ 162.000,00 (Euro centosessantaduemila/00)
2 <i>immobile B</i>	immobile urbano adibito a garage, ubicato nel Comune di Cosenza in piazza Caduti di Capaci n. 6	distinto al N.C.E.U. del medesimo Comune al foglio 3, zona cens. 2, p.lle graffate 410, 455 e 456 sub 26, categoria C/6, classe 5, consistenza mq 19, superficie catastale mq 20, R.C. € 113,83, contrada Bosco Sottano piano 1° sott.	Nuda proprietà per la quota di 1/1	€ 11.100,00 (Euro undicimilacento/00)
3 <i>immobile C</i>	immobile urbano adibito a locale deposito, ubicato nel Comune di Cosenza in piazza Caduti di Capaci n. 6	distinto al N.C.E.U. del medesimo Comune al foglio 3, zona cens. 2, p.lle graffate 410, 455 e 456 sub 51, categoria C/2, classe 1, consistenza mq 4, superficie catastale mq 5, R.C. € 12,60, contrada Bosco Sottano piano 1° sott.	Nuda proprietà per la quota di 1/1	€ 1.900,00 (Euro centosettantacinquemila/00)

La presente Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio, corredata dei relativi allegati, è trasmessa tramite procedura telematica all'Ufficio di Cancelleria – Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Ordinario di Cosenza, nel contempo via PEC ai creditori procedenti e a quelli intervenuti e via e-mail ai debitori non costituiti in modo tale che possano far pervenire eventuali osservazioni entro il 29 settembre 2018 (*cf.* all. 3: DOCUMENTI TRASMESSI – *Documenti nn. 7 e 8*).

Cosenza, li 19 settembre 2018

Il C.T.U.

F.to Ing. Carmela Liliana Marasco

## ALLEGATO 4: VERBALI DI SOPRALLUOGO

1. Verbale di Sopralluogo n° 1
2. Verbale di Sopralluogo n° 2



# TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

## SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento Esecutivo Immobiliare n° 149/2016 del R.G.E.

vertente tra Banca per lo Sviluppo della Cooperazione di Credito S.p.A. in danno dei

Sigg. [REDACTED] e [REDACTED] con l'intervento di EQUITALIA

Servizi di Riscossione S.p.A. - Direzione Regionale di Cosenza.

### VERBALE DI SOPRALLUOGO N° 1

In data 28 giugno 2018, io sottoscritta Ing. Marasco Carmela Liliana, nominato C.T.U. dal Giudice del Tribunale di Cosenza, Dott.ssa Francesca Goggiamani, con decreto del 16 febbraio 2018, comunicavo alle parti coinvolte, ad alcune a mezzo raccomandata A.R. ed ad altre a mezzo PEC, l'inizio delle operazioni peritali.

Nei giorni seguenti, non essendomi ancora pervenute le ricevute di ritorno delle raccomandate A.R. inviate agli esecutati, mi preoccupavo di verificare lo stato di consegna delle mie spedizioni: la prima, inviata alla Sig.ra [REDACTED] risultava restituita al mittente, mentre l'altra, inviata al Sig. [REDACTED] è tuttora in giacenza presso l'ufficio postale in [REDACTED]

Non essendo in possesso dei recapiti telefonici degli esecutati, li cercavo su *PAGINE BIANCHE*, ma senza alcun esito.

Nonostante ciò, in data 9 luglio 2018 alle ore 9:00, accompagnata dal Sig. Parrilla Renato, in qualità di coniuge e collaboratore, mi recavo nel Comune di Cosenza (CS) nei luoghi ove sono ubicati gli immobili oggetto del sopra citato



procedimento esecutivo, di cui il Sig. [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
sono possessori della quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà e su cui la Sig.ra [REDACTED] ha diritto di abitazione per l'intero.

Al citofono mi rispondeva la Sig.ra [REDACTED], figlia degli esecutari, la quale, dopo averle spiegato la mia presenza in quel luogo, mi consentiva l'accesso all'immobile, dove era presente anche suo fratello, [REDACTED]. Entrambe stupiti, mi riferivano di non avere ricevuto alcuna raccomandata né avviso di giacenza e telefonavano la Sig.ra [REDACTED] a lavoro, la quale convalidava il tutto. Telefonavano anche il Sig. [REDACTED] al quale, tramite cellulare, spiegavo la situazione ed invitavo a ritirare la raccomandata da me speditagli ed ancora in giacenza presso l'ufficio postale.

La Sig.ra [REDACTED], comunque, dimostrava la sua disponibilità ad un mio nuovo accesso ed insieme concordavamo di rimandare il sopralluogo al giorno successivo alle ore 9:30.

Dopo avere consegnato una copia dell'avviso di sopralluogo alla Sig.ra [REDACTED], la quale firmava per avvenuta consegna, rimandavo le operazioni di sopralluogo, sottoscrivendo insieme agli astanti il presente verbale, dopo averlo riletto.

[REDACTED]  
[REDACTED]



# TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

## SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento Esecutivo Immobiliare n° 149/2016 del R.G.E.

vertente tra Banca per lo Sviluppo della Cooperazione di Credito S.p.A. in danno dei

Sigg. [REDACTED] e [REDACTED] con l'intervento di EQUITALIA

Servizi di Riscossione S.p.A. - Direzione Regionale di Cosenza.

### VERBALE DI SOPRALLUOGO N° 2

Il giorno 10 luglio 2018 alle ore 9:30, accompagnata dal Sig. Parrilla Renato, in qualità di coniuge e collaboratore, mi recavo nel Comune di Cosenza (CS) nei luoghi ove sono ubicati gli immobili oggetto del procedimento esecutivo in epigrafe, di cui il Sig. [REDACTED]

[REDACTED] e la Sig.ra [REDACTED] sono possessori della quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà e su cui la Sig.ra [REDACTED] ha diritto di abitazione per l'intero.

Scopo del sopralluogo era quello di dare inizio alle operazioni di consulenza tecnica d'ufficio.

Sul posto convenivano i signori

- [REDACTED] l'esecutata;
- [REDACTED] e [REDACTED] figli degli esecutati.

In riferimento agli immobili che nell'atto di pignoramento immobiliare relativo al procedimento esecutivo di cui sopra risultano intestati a [REDACTED] e [REDACTED]



██████████ come sopra generalizzati, e descritti come di seguito specificato:

- a. immobile ubicato in Cosenza alla piazza Caduti di Capaci n° 6 piano 4°, distinto al N.C.E.U. del medesimo Comune al foglio 3 p.lla 410 sub. 15, zona cens. 2, cat. A/3, classe 3, cons. 6,5 vani, sup. cat. mq 148, R. C. € 503,55 (graffato con le p.lle 455 sub 15 e 456 sub 15);
- b. immobile ubicato in Cosenza alla piazza Caduti di Capaci n° 6 piano 1° sott., distinto al N.C.E.U. del medesimo Comune al foglio 3 p.lla 410 sub. 26, zona cens. 2, cat. C/6, classe 5, cons. mq 19, sup. cat. mq 20, R. C. € 113,83 (graffato con le p.lle 455 sub 26 e 456 sub 26);
- c. immobile ubicato in Cosenza alla piazza Caduti di Capaci n° 6 piano 1° sott., distinto al N.C.E.U. del medesimo Comune al foglio 3 p.lla 410 sub. 51, zona cens. 2, cat. C/2, classe 1, cons. mq 4, sup. cat. mq 5, R. C. € 12,60 (graffato con le p.lle 455 sub 51 e 456 sub 51);

chiedevo se essi sono attualmente liberi o occupati. La Sig.ra ██████████ dichiarava che tutti gli immobili sono occupati da se stessa e dai suoi due figli.

Nel corso di tale accesso procedevo, insieme ai costituiti, dapprima ad un'ispezione sommaria dei luoghi, poi eseguivo un dettagliato rilievo fotografico, riprendendo ogni particolare utile per la descrizione degli immobili oggetto della vertenza. Quindi, assistita dal mio collaboratore, ne eseguivo il rilievo metrico.

Avendo portato a termine le operazioni di sopralluogo, riservandomi di valutare gli elementi raccolti in separata sede, alle ore 15:30 dichiaravo definitivamente chiuse le operazioni di sopralluogo, sottoscrivendo insieme agli astanti il presente verbale, dopo averlo riletto.



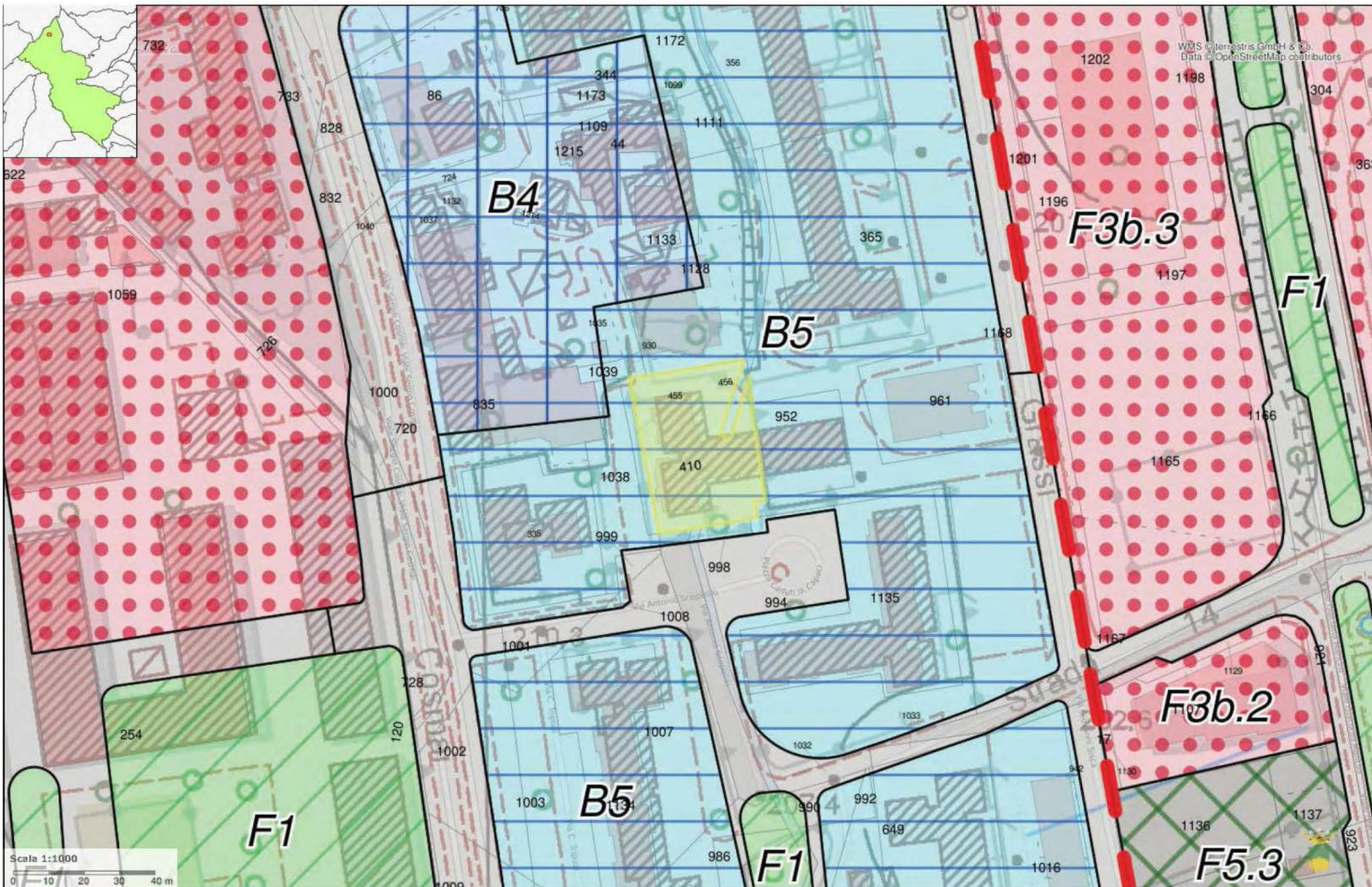
## ALLEGATO 5: DOCUMENTI ACQUISITI

### *Comune di Cosenza (CS)*

1. Stralcio Progetto (Relazione Tecnica) per la costruzione di un fabbricato sociale da erigere in Cosenza in località Bosco de Nicola, a firma dell'Arch. ██████████, progettista e direttore dei lavori, datato 22 maggio 1984, acquisito con prot. n. 1571 del 2 giugno 1984, esaminato dalla Commissione Edilizia Comunale in data 8 febbraio 1985, approvato in data 27 aprile 1985
2. Parere favorevole da parte dell'Ufficio Prevenzione del Comando dei VV. F. della provincia di Cosenza alla costruzione dell'autorimessa in boxes nel piano seminterrato della fabbricato di cui al punto precedente (prot. n. 6243/85 del 15 aprile 1985)
3. Concessione per l'esecuzione dei lavori edili rilasciata dal Comune di Cosenza con n. 22 del 27 aprile 1985
4. Comunicazione di Inizio Lavori acquisita dal Comune di Cosenza al prot. gen. n. 017333 del 21 maggio 1985
5. Stralcio Progetto di Variante (Piante), a firma dell'Arch. ██████████, progettista e direttore dei lavori, acquisito con prot. n. 2376 del 28 maggio 1987, esaminato dalla Commissione Edilizia Comunale in data 7 ottobre 1993 con parere favorevole
6. Geoportale Comune di Cosenza: Stralcio dallo Strumento Urbanistico Vigente
7. Geoportale Comune di Cosenza: Stralcio Mappa dei Vincoli
8. Certificati di residenza degli occupanti







## Cartografia di Base




### OpenStreetMap

 Raster



### Carta Tecnica Regionale



 Raster



### Catasto



 Terreni  
 Graffa  
 Croce su roccia

 Raster

 Fabbricati  
 Flusso scorrimento acque

 Strade  
 Punto Fiduciale

 Acque  
 Punto Fiduciale Trigonometrico


 Delimitazione Fogli Catastali  
 Termine Catastale Particellare

 Dettagli  
 Termine Catastale Provinciale







### Variante al P.R.G.

 Centro storico  
 Completamento B3  
 Concorso idee  
 Attività produttive  
 Servizi speciali  
 Rispetto stradale  
 Comparti







 Area satura  
 Completamento B4  
 Espansione  
 Attrezzature ferroviarie  
 Parcheggi  
 Viabilità  
 Zone

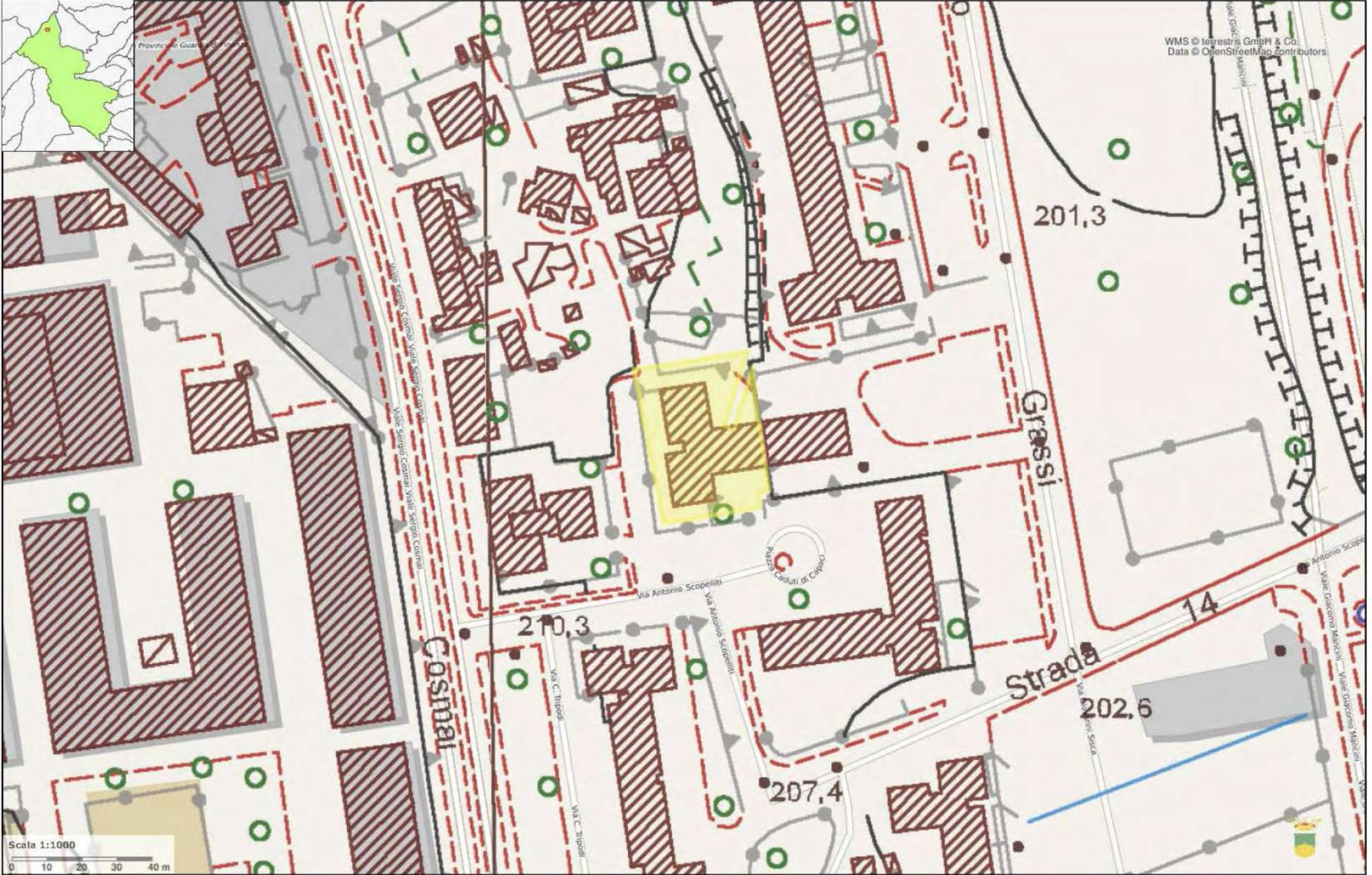
 Ristrutturazione  
 Completamento B5  
 Espansione C1  
 Attività agricole  
 Aree ad uso specifico  
 Acque  
 Sagome

## Urbanistica

 Completamento  
 Completamento B6  
 Espansione C2  
 Verde pubblico  
 Aree sottoposte a particolari prescrizioni  
 Variante P.R.U.

 Completamento B1  
 Completamento B7  
 Espansione C3  
 Attrezzature sportive  
 Rispetto cimiteriale  
 Piani Particolareggiati

 Completamento B2  
 Residenziale  
 Settori P.P. "Via Rivocati"  
 Attrezzature residenziali, sociali, commerciali e direzionali  
 Rispetto Acquedotto  
 Piani Attuativi Unitari



Scala 1:1000  
0 10 20 30 40 m



## Cartografia di Base

### OpenStreetMap





 Raster





### Carta Tecnica Regionale




 Raster




 Raster




### Vincolo PAI




 Rischio R1  
 Frana associata a rischio R3  
 Rispetto pericolo 4  
 Rischio di erosione costiera

 Rischio R2  
 Frana associata a rischio R4  
 Rischio inondazione R1  
 Pericolo di erosione costiera




 Rischio R3  
 Frana non associata a rischio  
 Rischio inondazione R2




 Rischio R4  
 Rispetto pericolo 1  
 Rischio inondazione R3




 Frana associata a rischio R1  
 Rispetto pericolo 2  
 Rischio inondazione R4



 Frana associata a rischio R2  
 Rispetto pericolo 3  
 Area di attenzione per pericolo di inondazione



### Vincolo Beni Culturali e Paesaggistici



 Art.10 - Beni Culturali  
 Art.142 - Ghiacciai  
 Art.142 - Zone umide

 Art.136 - Immobili ed aree di notevole interesse pubblico  
 Art.142 - Parchi Nazionali  
 Art.142 - Vulcani


 Art.142 - Territori costieri  
 Art.142 - Parchi Regionali  
 Art.142 - Zone di interesse archeologico

 Art.142 - Territori contermini ai laghi  
 Art.142 - Riserve Nazionali o Regionali e territori di protezione esterna ai parchi

 Art.142 - Fiumi, torrenti e corsi d'acqua  
 Art.142 - Foreste e boschi

 Art.142 - Montagne  
 Art.142 - Università agrarie e usi civici

### Vincolo Incendi

 Boschivo

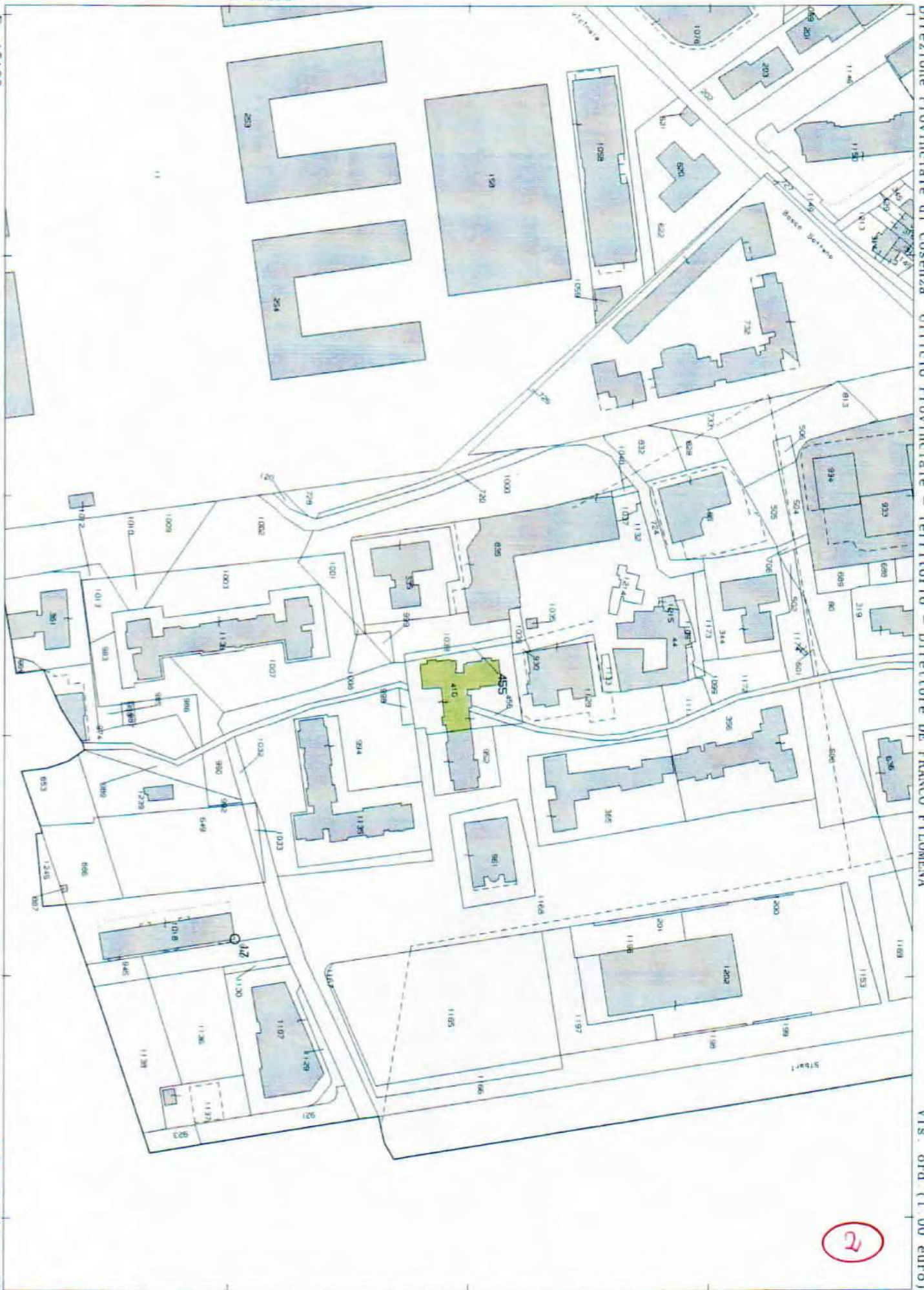
 Pascolativo

## Urbanistica

N=19600

E=15100

Direzione Provinciale di Cosenza Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DE FRANCO FILOMENA



Vis. ord (1.00 euro)

1 Particella: 455

Comune: COSENZA  
Foglio: 3  
Richiedente: MARASCO

Scala originale: 1 2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

27-Giu-2018 11:32:10  
Prot. n. CS0084738/2018

Firmato Da: MARASCO CARMELA LILIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 105a730840ed2b053640570cd4192e06





MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 200

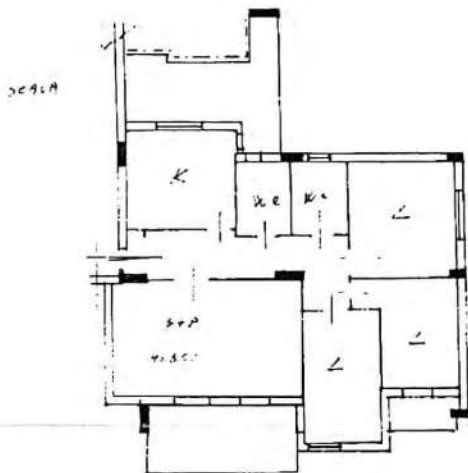
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(D. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1999, N. 62)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **COSENZA** Via **BOSCO SOPRANO**

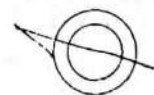
[Redacted address line]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **COSENZA**



4° PIANO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
NOTA

FO. N° 3 PART. 410-455-456  
SUB. 15

Compilata dall'ARCH. **Utile MARANO**  
(Indic. nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo degli ARCHITETTI  
della Provincia di **COSENZA**



(W)



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

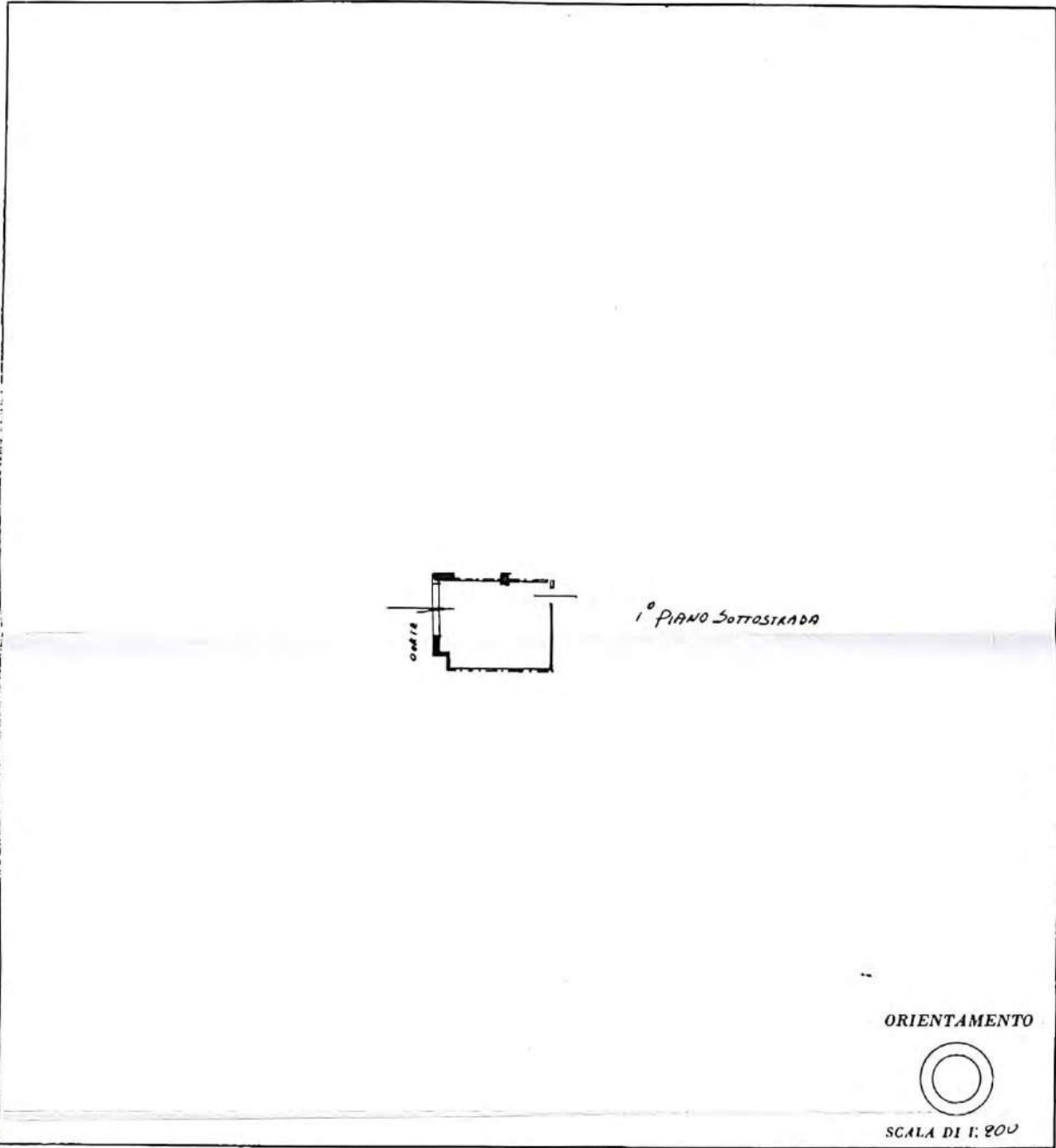
Lire  
200

(U. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 632)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di COSENZA Via BOSCO SOPRANO

Ditta [REDACTED]

Autografo [REDACTED] presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di COSENZA



09/09/2003  
134207

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	Fpn°3 PART. 410-455-456 SUB 25
PROT. N°	

Compilata dal [REDACTED]  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)  
 Iscritto all'Albo dei 661 ARCHITETTI  
 della Provincia di COSENZA  
 DATA 12.11.08

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/06/2018 - Comune di COSENZA(D086) - < Foglio: 3 Particella: 455 - Subalterno 26 > Immobile graffiato  
CONTRADA BOSCO SOTTANO piano: 1-SOTTI;

Firmato Da: MARASCO CARMELA LILIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 105a730840e2b053640570cd4192e06

47

MODULARIO  
F. n. 20 mod. - 487



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

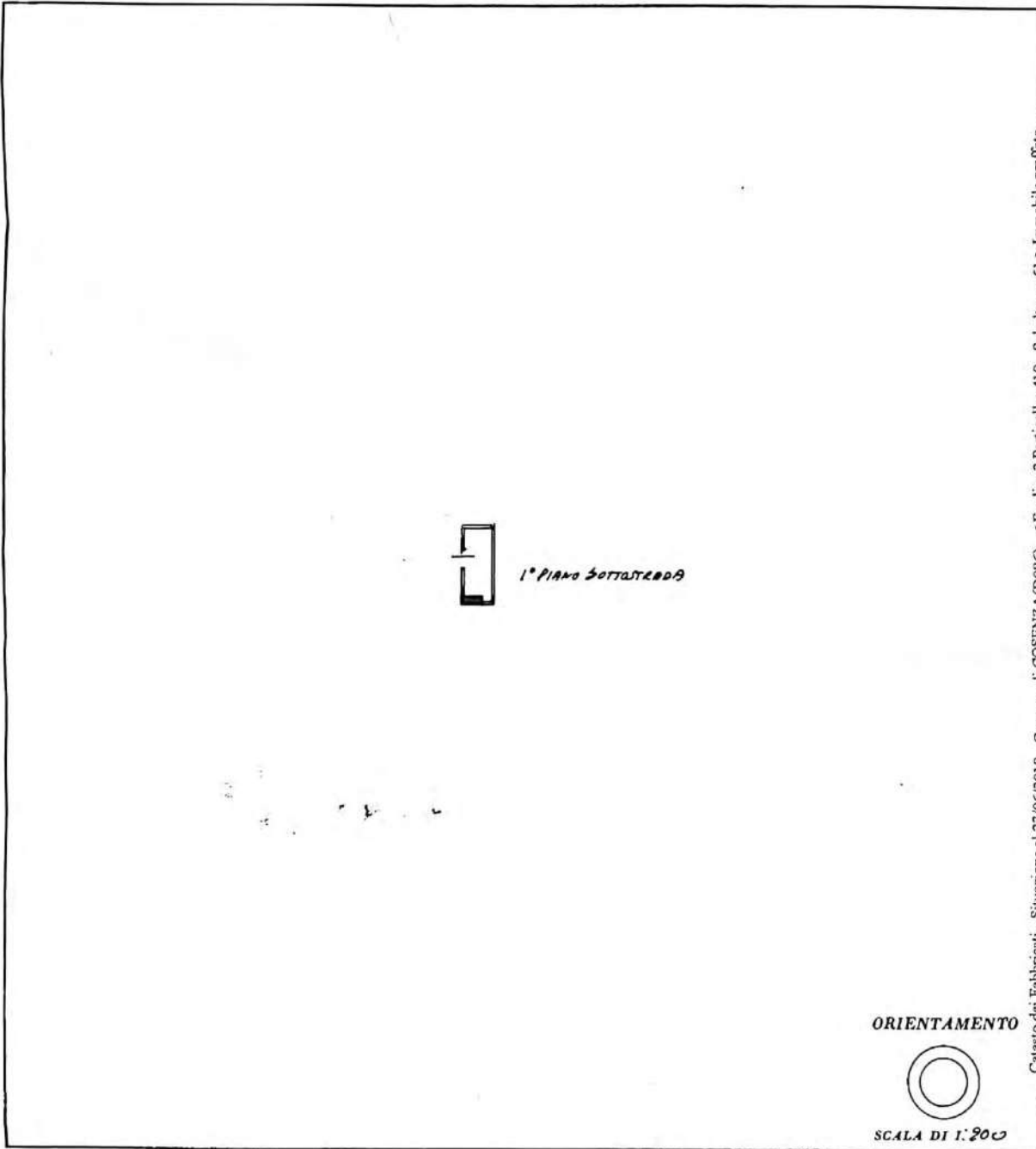
Lire  
200

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 642)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di COSENZA Via BOSCO SOTTANO

Ditt. [REDACTED]

Attegnata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di COSENZA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/06/2018 - Comune di COSENZA (0086) - Foglio 3 Particella 410 - Subalterno 51 - Immobile grafato  
CONTRADA BOSCO SOTTANO piano: 1-SOTT.

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°

*Fin 03 Part 410-455-456  
SUB 51*

Compilata da [REDACTED]

Iscritto all'Albo de 611 ARCHITETTI  
della Provincia di COSENZA

DATA 10-11-88

[REDACTED]

5



## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/06/2018

Data: 27/06/2018 - Ora: 11.31.04 Segue

Visura n.: CS0084735 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di COSENZA ( Codice: D086)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di COSENZA</b>
	<b>Foglio: 3 Particella: 410 Sub.: 15</b>

### INTESTATI

1		(3) Abitazione per 1/1
2		(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con
3		(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni

### Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		3	410	15	2		A/3	3	6,5 vani	Totale: 148 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 139 m <sup>2</sup>	Euro 503,55	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
				455	15							
				456	15							
<b>Indirizzo</b>												CONTRADA BOSCO SOTTANO piano: 4;

### Situazione dell'unità immobiliare dal 14/10/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		3	410	15	2		A/3	3	6,5 vani		Euro 503,55	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/10/2014 protocollo n. CS0207763 in atti dal 14/10/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 63736.1/2014)
				455	15							
				456	15							
<b>Indirizzo</b>												, CONTRADA BOSCO SOTTANO piano: 4;

9

Firmato Da: MARASCO-CARMELA LILIANA Emesso Da: ARUBAPECS.P.A.-NG-GA-3-Serial#: 1 b053640570cd4192e06



## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/06/2018

Data: 27/06/2018 - Ora: 11:31:05 Segue

Visura n.: CS0084735 Pag: 2

### Situazione dell'unità immobiliare dal 09/09/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		3	410	15	2		A/3	3	6,5 vani		Euro 503,55	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/09/2003 protocollo n. 385613 in atti dal 09/09/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 134196.1/2003)
			455	15								
			456	15								

Indirizzo , CONTRADA BOSCO SOTTANO, piano: 4;

### Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		3	410	15	2		A/3	3	6,5 vani		Euro 503,55	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
			455	15							L. 975.000	
			456	15								

Indirizzo , VIA BOSCO SOTTANO piano: 4;

Notifica - Partita 1014923 Mod.58

### Situazione dell'unità immobiliare dal 10/11/1988

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		3	410	15	2		A/3	3	6,5 vani		L. 3.133	VARIAZIONE del 10/11/1988 in atti dal 18/03/1997 RETTIFICA CLASSAMENTO (n. 1136,12/1988)
			455	15								
			456	15								

Indirizzo , VIA BOSCO SOTTANO piano: 4;

Notifica - Partita 1014923 Mod.58

Firmato Da: MARASCO CARMELA LILIANA Emesso Da: ARUBA PEC S.P.A. - NG-CA-3-Serial#: 105a730840e42b053640570cod4192e06



## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/06/2018

Data: 27/06/2018 - Ora: 11.31.05 Segue

Visura n.: CS0084735 Pag: 3

### Situazione dell'unità immobiliare dal 10/11/1988

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		3	410	15	2		A/2	1	6,5 vani		L. 2.821	VARIAZIONE del 10/11/1988 in atti dal 28/02/1995 RETTIFICA CLASSAMENTO AUTOMATICO (STANZA PROT. N. (n. 1136/1988)
			455	15								
			456	15								
<b>Indirizzo</b>		VIA BOSCO SOTTANO piano: 4;										
<b>Notifica</b>				<b>Partita</b>		19912		<b>Mod.58</b>				

### Situazione dell'unità immobiliare dal 10/11/1988

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		3	410	15	2		A/2	3	6,5 vani		L. 4.062	CLASSAMENTO AUTOMATICO del 10/11/1988 in atti dal 19/11/1992 (n. 1136/1988)
			455	15								
			456	15								
<b>Indirizzo</b>		VIA BOSCO SOTTANO piano: 4;										
<b>Notifica</b>				<b>Partita</b>		19912		<b>Mod.58</b>				

### Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		3	410	15								Impianto meccanografico del 31/01/1988
			455	15								
			456	15								
<b>Indirizzo</b>		VIA BOSCO SOTTANO piano: 4;										
<b>Notifica</b>				<b>Partita</b>		19912		<b>Mod.58</b>				

Firmato Da: MARASCO-CARMELA-LILIANA Emesso Da: ARUBAPECS.P.A. NG CA-B-Serial#: 105a730840e42b053640570cd4192e06



## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/06/2018

### Situazione degli intestati dal 14/05/2014

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(3) Abitazione per 1/1
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/05/2014 Trascrizione in atti dal 16/06/2014 Repertorio n.: 4968 Rogante: TRIBUNALE Sede: COSENZA Registrazione: Sede: VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI (n. 116(1.1/2014)			

### Situazione degli intestati dal 05/03/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con DE [REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] fino al 14/05/2014
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/03/2002 Trascrizione in atti dal 07/03/2002 Repertorio n.: 57587 Rogante: GGLIANI CARLO Sede: COSENZA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 3875.1/2002)			

### Situazione degli intestati dal 30/01/1989

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 fino al 05/03/2002
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 fino al 05/03/2002
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/01/1989 Voltura in atti dal 28/02/1995 Repertorio n.: 45288 Rogante: NOTAI MICCIULLI Sede: COSENZA Registrazione: UR Sede: COSENZA n. 780 del 14/02/1989 ASSEGNAZIONE IMMOBILE (n. 1254.11/1989)			

### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI COSENZA con sede in COSENZA	[REDACTED]	CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI fino al 30/01/1989
2	[REDACTED]	[REDACTED]	fino al 30/01/1989
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 31/01/1988			

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 27930

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: **MARASCO**

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Firmato Da: MARASCO CARMELA LILIANA Emesso Da: ARUBA PEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 105a730840ed2b053640570cd4192e06



## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/06/2018

Data: 27/06/2018 - Ora: 11.31.29 Segue

Visura n.: CS0084736 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di COSENZA ( Codice: D086)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di COSENZA</b>
	<b>Foglio: 3 Particella: 455 Sub.: 26</b>

### INTESTATI

1	[REDACTED]	[REDACTED]	(3) Abitazione per 1/1
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni

### Unità immobiliare dal 14/10/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		3	410	26	2		C/6	5	19 m <sup>2</sup>	Totale: 20 m <sup>2</sup>	Euro 113,83	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/10/2014 protocollo n. CS0207774 in atti dal 14/10/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 63747.1/2014)
			455	26								
			456	26								
<b>Indirizzo</b>		CONTRADA BOSCO SOTTANO piano: 1-SOTT;										

### Situazione dell'unità immobiliare dal 09/09/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		3	410	26	2		C/6	5	19 m <sup>2</sup>		Euro 113,83	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/09/2003 protocollo n. 385624 in atti dal 09/09/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 134207.1/2003)
			455	26								
			456	26								
<b>Indirizzo</b>		, CONTRADA BOSCO SOTTANO. piano: 1-SOTT;										



Firmato Da: MARASCO GARMELA LILIANA Emesso Da: ARUBAPEG S.P.A. - NG-GA-3 - Serial#: 105a730840ed2b053640570cd4192e06



## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/06/2018

Data: 27/06/2018 - Ora: 11.31.29 Segue

Visura n.: CS0084736 Pag: 2

### Situazione dell'unità immobiliare dal 10/11/1988

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		3	410	26	2		C/6	5	19 m <sup>2</sup>		Euro 0,17 L. 325	VARIAZIONE del 10/11/1988 in atti dal 28/02/1995 RETTIFICA CLASSAMENTO AUTOMATICO (STANZA PROT. N. (n. 1136/1988)
			455	26								
			456	26								
<b>Indirizzo</b> , VIA BOSCO SOTTANO piano: 1-SOTT;												
<b>Notifica</b> - <b>Partita</b> 1014923 <b>Mod.58</b> -												

### Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 01/01/0001 (antecedente all' impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		3	410	26	2		C/6	8	19 m <sup>2</sup>		L. 561	CLASSAMENTO AUTOMATICO in atti dal 19/11/1992 (n. 1136/1988)
			455	26								
			456	26								
<b>Indirizzo</b> , VIA BOSCO SOTTANO piano: 1-SOTT;												
<b>Notifica</b> - <b>Partita</b> 19912 <b>Mod.58</b> -												

### Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		3	410	26								Impianto meccanografico del 31/01/1988
			455	26								
			456	26								
<b>Indirizzo</b> , VIA BOSCO SOTTANO piano: 1-SOTT;												
<b>Notifica</b> - <b>Partita</b> 19912 <b>Mod.58</b> -												

Firmato Da: MARASCO-CARMELA-LILIANA Emesso Da: ARUBAPECS.P.A.-NG-CA-3-Serial#: 105a730840e4d2b0536406570ed4192e06



## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/06/2018

Data: 27/06/2018 - Ora: 11:31:29 Fine

Visura n.: CS0084736 Pag: 3

### Situazione degli intestati dal 14/05/2014

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(3) Abitazione per 1/1
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/05/2014 Trascrizione in atti dal 16/06/2014 Repertorio n.: 4968 Rogante: TRIBUNALE Sede: COSINZA Registrazione: Sede: VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI (n. 11611.1/2014)	

### Situazione degli intestati dal 05/03/2002

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con DE [REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] fino al 14/05/2014
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/03/2002 Trascrizione in atti dal 07/03/2002 Repertorio n.: 57587 Rogante: GIGLIANI CARLO Sede: COSENZA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 3875.1/2002)	

### Situazione degli intestati dal 30/01/1989

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 fino al 05/03/2002
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 fino al 05/03/2002
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/01/1989 Voltura in atti dal 28/02/1995 Repertorio n.: 45288 Rogante: NOTARILE MICCIULLI Sede: COSENZA Registrazione: UR Sede: COSENZA n. 780 del 14/02/1989 ASSEGNAZIONE IMMOBILE (n. 1254.11/1989)	

### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI fino al 30/01/1989
2	[REDACTED]	[REDACTED]	fino al 30/01/1989
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 31/01/1985	

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 27930

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: MARASCO

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Firmato Da: MARASCO CARMELA LILIANA Emesso Da: ARUBA PEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 105a730840ed2b05364040570cod4192e06



## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/06/2018

Data: 27/06/2018 - Ora: 11.31.50 Segue

Visura n.: CS0084737 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di COSENZA ( Codice: D086)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di COSENZA</b>
	<b>Foglio: 3 Particella: 410 Sub.: 51</b>

### INTESTATI

1			(3) Abitazione per 1/1
2			(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con
3			(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni

### Unità immobiliare dal 14/10/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		3	410	51	2		C/2	1	4 m <sup>2</sup>	Totale: 5 m <sup>2</sup>	Euro 12,60	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/10/2014 protocollo n. CS0207799 in atti dal 14/10/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 63772.1/2014)
			455	51								
			456	51								
<b>Indirizzo</b>		CONTRADA BOSCO SOTTANO piano: 1-SOTT;										

### Situazione dell'unità immobiliare dal 09/09/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		3	410	51	2		C/2	1	4 m <sup>2</sup>		Euro 12,60	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/09/2003 protocollo n. 385649 in atti dal 09/09/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 134232.1/2003)
			455	51								
			456	51								
<b>Indirizzo</b>		, CONTRADA BOSCO SOTTANO. piano: 1-SOTT;										

8

Firmato Da: MARASCO CARMELA LILIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG-CA-3-Serial#: 105a713084uezd0053640570cd4192e06





## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/06/2018

Data: 27/06/2018 - Ora: 11:31:50 Segue

Visura n.: CS0084737 Pag: 2

### Situazione dell'unità immobiliare dal 10/11/1988

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		3	410	51	2		C/2	1	4 m <sup>2</sup>		Euro 0,02 L. 34	VARIAZIONE del 10/11/1988 in atti dal 28/02/1995 RETTIFICA CLASSAMENTO AUTOMATICO ISTANZA PROT. N. (n. 1136/1988)
			455 456	51 51								
Indirizzo		VIA BOSCO SOTTANO piano: 1-SOTT;										
Notifica		-		Partita		1014923		Mod.58		-		

### Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 01/01/0001 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		3	410	51	2		C/2	8	4 m <sup>2</sup>		L. 124	CLASSAMENTO AUTOMATICO in atti dal 19/11/1992 (n. 1136/1988)
			455 456	51 51								
Indirizzo		VIA BOSCO SOTTANO piano: 1-SOTT;										
Notifica		-		Partita		19912		Mod.58		-		

### Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		3	410	51								Impianto meccanografico del 31/01/1988
			455 456	51 51								
Indirizzo		VIA BOSCO SOTTANO piano: 1-SOTT;										
Notifica		-		Partita		19912		Mod.58		-		

Firmato Da: MARASCO-CARMELA-LILIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. - NG CA-3-Serial#: 105a730840e42b053640570cd4192e06



## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/06/2018

Data: 27/06/2018 - Ora: 11.31.50 Fine

Visura n.: CS0084737 Pag: 3

### Situazione degli intestati dal 14/05/2014

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(3) Abitazione per 1/1
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/05/2014 Trascrizione in atti dal 16/06/2014 Repertorio n.: 4968 Rogante: TRIBUNALE Sede: COSENZA Registrazione: Sede: VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI (n. 116 l. 1/2014)			

### Situazione degli intestati dal 05/03/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con DE [REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] fino al 14/05/2014
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/03/2002 Trascrizione in atti dal 07/03/2002 Repertorio n.: 57587 Rogante: GGLIANI CARLO Sede: COSENZA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 3875.1/2002)			

### Situazione degli intestati dal 30/01/1989

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 fino al 05/03/2002
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 fino al 05/03/2002
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/01/1989 Voltura in atti dal 28/02/1995 Repertorio n.: 45288 Rogante: NOTAI MCCIULLI Sede: COSENZA Registrazione: UR Sede: COSENZA n.: 780 del 14/02/1989 ASSEGNAZIONE IMMOBILE (n. 1254.11/1989)			

### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI COSENZA con sede in COSENZA	[REDACTED]	CIASCUNO PER I PROPRI DIRITTI fino al 30/01/1989
2	[REDACTED]	[REDACTED]	fino al 30/01/1989
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 31/01/1988			

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 27930

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: **MARASCO**

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Firmato Da: MARASCO CARMELA LILIANA Emesso Da: ARUBADEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 105a730840ed2b053640570cd4192e06







## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 28/06/2018

Data: 28/06/2018 - Ora: 10.32.53 Fine

Visura n.: CS0085176 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di COSENZA ( Codice: D086)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di COSENZA</b>
	<b>Foglio: 3 Particella: 410 Sub.: 25</b>

#### Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		3	410	25	2		C/6	5	14 m <sup>2</sup>	Totale: 17 m <sup>2</sup>	Euro 83,87	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
			455	25								
			456	25								

**Indirizzo** CONTRADA BOSCO SOTTANO piano: 1-SOTT;

#### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/1 in regime di comunione dei beni
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 02/12/2010 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 23/12/2010 Repertorio n.: 94765 Rogante: SCORNAJENGHI- RICCARDO Sede: RENDE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 28488.1/2010)		

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 28080

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: **MARASCO**

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

FF

Firmato Da: MARASCO CARMELA LILIANA Emesso Da: ARUBAPIS S.P.A. NG CA-3-Series#-105a730840ed2b053640570cd4192e06

