

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 191/2018 R.G.E.

XXXXX xxx xx XXXXXXXX xxxxx XXXXXXXXXXXXXXXX xx XXXXXXXX x.x.x.

CONTRO

XXXXXXXXXX XXXXXXXX

XXXXXXXXXX XXXXXXXX

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

XXXXX. XXXX. XXXXXXXXXXXX Xx XXXXXXXX



Premesso che il sottoscritto Xxxxx. Xxxx. XXXXXXXXXXXX Xx XXXXXXX, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Cosenza al n. XXXX, con studio tecnico in Xxxx xxx Xxxxx, XX (già XX) - XXXXXX XXXXXXXXXXXX (XX), ha accettato, in data 27-02-2019 presso la cancelleria del Tribunale di Cosenza, l'incarico di dare risposte ai quesiti formulati in merito alla Procedura n.191/2018 R.G.E.

promossa da:

- XXXXX xxx xx XXXXXXXXXXX XXXX XXXXXXXXXXXXXXXX xx XXXXXXX x.x.x.

contro

- XXXXXXXXXXX XXXXXXX- C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXX XXXXXXX- C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Si precisa che in data 9 Agosto 2018 Xxxxx xxx xx XXXXXXXXXXX XXXX XXXXXXXXXXXXXXXX xx XXXXXXX x.x.x. ha sottoscritto un contratto di *cessione dei crediti* ai sensi della Legge sulla Cartolarizzazione a favore della XXXX XXXXXXX XXXX x.x.x..

Il sottoscritto, al fine di espletare l'incarico affidato, ha esaminato, in via preliminare, il fascicolo inerente la Procedura n.191/2018 R.G.E. e, successivamente, *nel rispetto delle procedure richieste*, in sedi e in tempi diversi ha *effettuato*

- 31-05-2019: Comunicazione alle parti dell'inizio delle operazioni peritali fissata per giorno 18-06-2019;
- Inizio operazioni peritali (18-06-2019); [ALLEGATO A: VERBALE]
- Ricognizione dei luoghi;
- Sopralluogo all'interno e all'esterno dell'immobile;
- Rilievo planimetrico dell'immobile; [ALLEGATI B: PLANIMETRIE STATO DI FATTO]
- Riprese fotografiche dell'esterno e dell'interno dell'immobile. [ALLEGATI C: RIPRESE FOTOGRAFICHE]

ha *acquisito*,

- *Presso il Comune di Lattarico:*
 - Copia della Concessione Edilizia n.29/1999; [ALLEGATO D]
 - Certificato di destinazione urbanistica; [ALLEGATO E]
 - Certificato di Stato di Famiglia; [ALLEGATO F]
 - Certificati di residenza; [ALLEGATO G]
- *Presso l'Agenzia delle Entrate - Cosenza:*
 - Visura storica per immobile; [ALLEGATI H]
 - Ispezioni ipotecarie per immobile; [ALLEGATI I]
 - Estratto di Mappa Foglio n. 18 - Comune di Lattarico; [ALLEGATO J]
 - Attestazione contratti di locazione o simili; [ALLEGATO K]
- *Per il tramite dell'avv. XXXXXXX XXXXXXX XXXX, in qualità di legale dell'esecutata Sig.ra XXXXXXX XXXXXXX:*



- Copia della Sentenza del 10-12-2014 (Tribunale di Cosenza), avente per oggetto la separazione personale dei coniugi XXXXXXXX/XXXXXXX. **[ALLEGATI Q]**

ELENCO DEGLI ALLEGATI IN COPIA

ALLEGATO	A	VERBALE INIZIO OPERAZIONI PERITALI (18-06-2019)
ALLEGATO	B	PLANIMETRIE STATO DI FATTO [LATTARICO - FOGLIO 18, P.LLA 111] - (RILIEVO DEL 18-06-2019)
ALLEGATO	C	RIPRESE FOTOGRAFICHE DELL'INTERNO E DELL'ESTERNO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE
ALLEGATO	D	CONCESSIONE EDILIZIA N. 29/1999
ALLEGATO	E	CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
ALLEGATO	F	STATO DI FAMIGLIA
ALLEGATO	G	CERTIFICATI DI RESIDENZA
ALLEGATO	H	VISURA STORICA CATASTALE [LATTARICO - FOGLIO 18, P.LLA 111]
ALLEGATO	I	VISURA IPOTECARIA [LATTARICO - FOGLIO 18, P.LLA 111]
ALLEGATO	J	ESTRATTO DI MAPPA - [LATTARICO - FOGLIO 18]
ALLEGATO	K	ATTESTAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE O SIMILI
ALLEGATO	L	ESTRATTO CARTA TECNICA REGIONALE - ELEMENTO N.551102 (LATTARICO)
ALLEGATO	M	VISTA AEREA
ALLEGATO	N	ESTRATTO BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'O.M.I. - HTTP://WWW.AGENZIAENTRATE.GOV.IT/GEOPOI_OMI/
ALLEGATO	O	PLANIMETRIE CON INDICAZIONE DELLE DIFFORMITÀ E/O MANCANZE -[LATTARICO - FOGLIO 18, P.LLA 111]
ALLEGATO	P	ESTRATTO DI MATRIMONIO
Allegato	Q	SENTENZA DI SEPARAZIONE



Unità Immobiliare 1 [Lattarico - Foglio 18, P.lla 111]

Quesito n.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 riguardi 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 riguardi solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;"

1. RISPOSTA

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. è completa.

[FONTE: RELAZIONE NOTARILE - NOTAIO DOTT. XXXXX XXXXXXX - XXXXXXX XXXXXX (XX)]

—

Quesito n.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);"

2. Risposta

L'Unità Immobiliare è interessato dalle formalità pregiudizievole sotto elencate:

[FONTE: ISPEZIONI IPOTECARIE - ALLEGATI I]

FOGLIO 18 - PART 111

- (1) **ISCRIZIONE del 18/01/2010 - Registro Particolare 223 Registro Generale 1637 Pubblico ufficiale EQUITALIA ETR S.P.A. Repertorio 55/34 del 12/01/2010 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602**
 - (2) **ISCRIZIONE del 09/01/2013 - Registro Particolare 65 Registro Generale 629 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 9602 del 10/12/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO**
 - (3) **TRASCRIZIONE del 07/09/2018 - Registro Particolare 17933 Registro Generale 22973 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 1517 del 24/07/2018 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
-

Nei documenti in atti non risulta la trascrizione del provvedimento di assegnazione della casa familiare di cui alla Sentenza del 10-12-2014 (Tribunale di Cosenza).

—

Quesito n.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;"

XXX'xxxx xxx'Xxx. XXXXXX Xx XXXXXXX X xxx'Xxxx. XXXXXXXXXXXX - Xxxx xxx Xxxxx, XX - XXXXXX XXXXXXXXXXXX (XX) -xxxx@xxxxxxxx.xx



Unità Immobiliare 1 [Lattarico - Foglio 18, P.IIa 111]

3. RISPOSTA

Ai fini della corretta identificazione dell'immobile pignorato, sono stati acquisiti ed allegati alla presente:

- Certificato di destinazione urbanistica. [ALLEGATO E]
- Estratto Carta Tecnica Regionale - Scala 1:5000 - Elemento n.551102 (LATTARICO); [ALLEGATO L]
- Estratto di Mappa - Foglio n. 18 - Comune di Lattarico; [ALLEGATO J]
- Vista Aerea - Frazione Regina - Comune di Lattarico; [ALLEGATO M]

Quesito n.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; "

4. RISPOSTA

Il sottoscritto, in data 18-06-2019, ha effettuato un sopralluogo [VERBALE - ALLEGATO A] presso l'Unità Immobiliare oggetto di pignoramento, ubicata nel Comune di Lattarico (CS) - Via Valle II, 17 (ex 22) - identificata al N.C.E.U. del Comune di Lattarico (CS) come di seguito [VISURE STORICHE CATASTALI - ALLEGATO H]:

Un. Imm.	Piano	Foglio	P.IIa	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	S1	18	111	-	-	A/5	4	1,5 vani	-	Euro 43,38

Il fabbricato ricade all'interno della piccola **zona Suburbana** identificata come nucleo storico della Frazione Regina posta a Sud-Est rispetto al centro del Comune di Lattarico. La zona è servita da opere di urbanizzazione primarie quali: strade e marciapiedi, condotte per lo scarico delle acque luride, rete idrica dell'acqua potabile, rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica, rete telefonica, pubblica illuminazione e, poiché si sviluppa lungo la S.P. 99, fruisce anche del servizio di trasporto pubblico.

La stessa zona nel complesso, risulta urbanizzata prevalentemente da edifici ad uso residenziale di tipo economico; non sono state rilevate attività commerciali.

Il fabbricato di cui trattasi dista circa 4 km dal centro di Lattarico, circa 30 Km dal centro di Cosenza e circa 15 Km dall'ingresso dell'Autostrada del Mediterraneo (Svincolo Montalto Uffugo). [ESTRATTO CARTA TECNICA REGIONALE - ALLEGATO L]

Il fabbricato, abitazione di tipo unifamiliare isolata, costruito molto probabilmente intorno al 1930 e ristrutturato totalmente nel 1999 (Concessione Edilizia n.29/1999), si presenta con una pianta pressoché rettangolare (di circa



Unità Immobiliare 1 [Lattarico - Foglio 18, P.lla 111]

7,30 m x 5,80 m) ed è coperto da un tetto a due falde inclinate; lo stesso si compone di tre livelli (Piano Seminterrato, Piano Terra e Piano Sottotetto); i tre livelli sono collegati con una scala interna. [PLANIMETRIE STATO DI FATTO - ALLEGATO B] Il fabbricato, p.lla 111, confina su tutti i quattro lati con vie pubbliche.

[RIPRESE FOTOGRAFICHE - ALLEGATO C] - [ESTRATTO CARTA TECNICA REGIONALE - ALLEGATO L] - [E.D.M. - ALLEGATO J]

L'ingresso principale all'Unità Immobiliare è posto al Piano Terra (prospetto nord-est); è possibile, inoltre, accedere alla stessa da un ulteriore ingresso posto al Piano Seminterrato (prospetto sud-est).

Di seguito si riporta l'elenco dei locali e delle relative Superfici Calpestabili, che compongono l'Unità Immobiliare :

[PLANIMETRIE STATO DI FATTO - ALLEGATO B]:

Piano	Locale	Superficie calpestabile
Seminterrato	Camera	15,45 mq
	Bagno	4,12 mq
	Scala*	1,91 mq
Terra	Ingresso - Soggiorno - Angolo cottura	23,02 mq
	Scala	*computata con esclusivo riferimento al piano abitabile o agibile più basso
	Balcone	Superficie esclusa dal computo della superficie calpestabile.
	Ballatoi/balcone ingresso	
Sottotetto	Scala	*computata con esclusivo riferimento al piano abitabile o agibile più basso
	Disimpegno	2,28 mq
	Locale 1	16,50 mq
	Locale 2	6,27 mq
Superficie calpestabile totale		69,56 mq

Nella tabella che segue si riportano le caratteristiche generali dell'immobile:

STRUTTURA	La struttura portante dell'immobile è costituita da muratura in pietra legata con malta di sabbia e calce.
COLLEGAMENTI VERTICALI	La scala, autoportante, è in legno.
SOLAI	I solai sono del tipo misto in laterizi e travi metalliche (tipo IPE).
COPERTURA	La copertura è realizzata da solai inclinati del tipo misto in laterizi e travi metalliche (tipo IPE) sormontati da manto di tegole in laterizio (coppo tradizionale).
PARETI ESTERNE	Le pareti esterne sono del tipo in muratura in pietra legata con malta di sabbia e calce. Le stesse risultano intonacate.
SERRAMENTI ESTERNI	Tutti i serramenti esterni sono del tipo a battente (una o due ante) e sono realizzati in alluminio. Sono dotati di vetrocamera e sulle battute è visibile la guarnizione. Il sistema di oscuramento, ove presente, è garantito da persiane orientabili in alluminio del tipo a battente. Il portone d'ingresso principale, ad una anta battente, è del tipo blindato.
IMPIANTO IDRICO SANITARIO	L'immobile è dotato dell'impianto idrico sanitario alimentato dall'acquedotto comunale.

Unità Immobiliare 1 [Lattarico - Foglio 18, P.lla 111]

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO	L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo; esso è costituito da una caldaia murale a gas (posta sul prospetto nord-est) che produce acqua calda per i radiatori presenti in tutti i locali nonché acqua calda sanitaria.
IMPIANTO ELETTRICO	L'immobile è dotato dell'impianto elettrico. Questo è del tipo sotto traccia ed è alimentato dalla rete elettrica del fornitore. All'interno dell'immobile è visibile il quadro elettrico generale munito di protezione contro i sovraccarichi e corto circuiti, manovrabile sotto carico ed idoneo a togliere tensione all'impianto stesso. La protezione contro i contatti indiretti è realizzata tramite interruttori differenziali. Le distribuzioni elettriche sono realizzate con conduttori del tipo "non propagante la fiamma"; i punti di utilizzo sono costituiti da prese tipo civile da 10 e 16 amp.. L'impianto sembrerebbe avere la messa a terra. Ogni locale dell'immobile è servito dall'elettricità.
PARETI INTERNE	Le tramezzature interne a divisione dei locali sono realizzate con elementi di laterizi forati di spessore cm 8, legati con malta di cemento e sabbia ed intonacate su entrambe le facce.
SERRAMENTI INTERNI	Le porte interne sono del tipo ad un'anta battente in laminato, tutte complete di maniglia, sistema di chiusura, cerniere e mostrine.
INTONACI INTERNI	Le pareti di tutti i locali sono finite con intonaco del tipo civile.
PAVIMENTI	I pavimenti di tutti i locali sono costituiti da piastrelle in grès porcellanato e sono completi di battiscopa.
RIVESTIMENTI	Le pareti dei bagni e la zona operativa della cucina sono rivestite con piastrelle di monocottura.

Nella tabella che segue è rappresentato il computo della *Superficie Commerciale dell'Unità immobiliare* (secondo l'Allegato C - "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria" - D.P.R. 138/98, e il "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" - Allegato 2).

Ambienti	Descrizione degli ambienti	Superficie lorda [mq]		Calcolo della superficie	
		(a)	(b)	Coefficiente Moltiplicatore	Superficie equivalente (c) = (a) x (b)
A1	Vani (o locali) aventi funzione principale nella specifica categoria e vani (o locali) accessori a diretto servizio dei principali se non appartenenti alle categorie C1 e C6.	111,34 Mq	1,00		111,34
B	Vani (o locali) accessori a indiretto servizio di quelli identificati nella precedente tipologia A qualora comunicanti con gli stessi.	0 Mq	0,50		0,00
C	Vani (o locali) accessori a indiretto servizio di quelli identificati nella precedente tipologia A qualora non comunicanti con gli stessi anche attraverso scale interne.	0 Mq	0,25		0,00
D	Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A anche attraverso scale.	10,29 Mq	0,30	coefficiente da applicare fino alla superficie di 25 m²	3,09
			0,10	coefficiente da applicare per la superficie eccedente i 25 m²	0,00
E	Balconi, terrazzi e simili non comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A, pertinenze esclusive della uiv trattata.	0 Mq	0,15	coefficiente da applicare fino alla superficie di 25 m²	0,00
			0,05	coefficiente da applicare per la superficie eccedente i 25 m²	0,00
F	Aree scoperte o comunque assimilabili, pertinenza esclusiva della uiv trattata.	0 Mq	0,10	coefficiente da applicare fino alla superficie definita nella lettera " A1 "	0,00
			0,02	coefficiente da applicare per superficie eccedente definita nella lettera " A1 "	0,00
Superficie commerciale					114,43
Superficie commerciale arrotondata					114,00

XXX*xxxx xxxx'Xxx. Xxxxxx Xx Xxxxxxx X xxxx'Xxxx. Xxxxxxxxxxxx - Xxxx xxx Xxxxx, XX - Xxxxxx Xxxxxxxxxxxx (XX) -xxxx@xxxxxxxx.xx

Unità Immobiliare 1 [Lattarico - Foglio 18, P.Ila 111]

Quesito n.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; "

5. RISPOSTA

Si è accertato che i dati attuali riguardanti il bene oggetto di pignoramento - *indirizzo, piano, dati catastali* - sono conformi a quelli contenuti nell'atto di pignoramento ad eccezione del *numero civico*. Non si trova riscontro, infatti tra i numeri civici - n.66 e n. 70 - riportati nell'atto di pignoramento e il n.17 riportato nel Certificato di Residenza rilasciato dal Comune di Lattarico. Si fa presente che nell'atto di pignoramento non sono riportati confini. In ogni caso, i dati in esso riportati hanno permesso e permettono l'identificazione univoca del bene pignorato.

Quesito n.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; "

6. RISPOSTA

Si è riscontrato che agli atti non risultano presenti le *planimetrie catastali*; si è rilevato inoltre che la Categoria catastale ed i vani (Consistenza) riportati in Visura *non trovano riscontro* nello stato di fatto, la Consistenza infatti risulta paria a 3 vani, mentre la Categoria, a seguito della ristrutturazione avvenuta nel 1999, è da ritenersi verosimilmente corrispondente ad Abitazione di tipo economica (A/3).

In considerazione delle difformità evidenziate, si ritiene necessario dare incarico ad un tecnico al fine di provvedere a quanto occorre per l'aggiornamento catastale del suddetto immobile, in particolare:

- *Redazione e presentazione aggiornamento catastale con procedura DO.C.FA.*

Tenuto conto delle tariffe praticate dai tecnici operanti nel comprensorio della Provincia di Cosenza ed in considerazione delle caratteristiche dell'immobile oggetto dell'aggiornamento catastale, il costo delle prestazioni di cui sopra si può quantificare in via sommaria in

400,00 € (euro quattrocento/00)

IVA, Cassa previdenziale e spese comprese.

Si fa riserva di eventuali prestazioni, oneri e sanzioni, al momento non prevedibili e quindi non quantificabili.



Unità Immobiliare 1 [Lattarico - Foglio 18, P.lla 111]

Quesito n.7 - " indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; "

7. RISPOSTA

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Lattarico (CS) - in data 24-05-2019 [CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA - ALLEGATO E] risulta che il terreno su cui insiste il fabbricato ricade interamente in Zona A del vigente strumento urbanistico.

Quesito n.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'agjudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.87 ovvero dell'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 "

8. RISPOSTA

Dall'accesso agli atti effettuato il 28-06-2018 presso il Comune di Lattarico (CS), per l'*Unità Immobiliare in oggetto* risulta essere stata rilasciata la seguente autorizzazione edilizia:

- *Concessione Edilizia n.29 del 02-07-1999; [ALLEGATO D]*

Non è stato rintracciato alcun certificato di Agibilità .

Il sottoscritto CTU, nell'esaminare sotto l'aspetto tecnico-amministrativo la rispondenza tra stato di fatto dei luoghi (rilievo del 18-06-2019) e quanto autorizzato dal Comune di Lattarico (Concessione Edilizia n.29 del 02-07-1999) in merito all'*Unità Immobiliare* , ha riscontrato le seguenti difformità: [PLANIMETRIE CON INDICAZIONE DELLE DIFFORMITÀ E/O MANCANZE - ALLEGATO O]

1. Piano Primo. Non sono presenti i tramezzi che, come da planimetria allegata alla Concessione Edilizia n.29 del 02-07-1999, dividevano in tre ambienti (ingresso-vano scala e due camere) l'attuale unico vano che allo stato si presenta con una superficie di circa 23,00 mq;
2. Piano Sottotetto. Sono stati realizzati dei tramezzi per creare gli attuali Locali 1 e 2;
3. La scala di collegamento tra i tre livelli, che nella Concessione Edilizia n.29 del 02-07-1999 era stata prevista a pianta circolare, nello stato attuale si presenta a pianta quadrata.



Unità Immobiliare 1 [Lattarico - Foglio 18, P.Ila 111]

Le difformità riscontrate *sono sanabili*, infatti, gli interventi realizzati non sono in contrasto con gli strumenti urbanistici generali, con gli atti di governo del territorio nonché al regolamento edilizio vigente sia al momento della realizzazione dei medesimi che allo stato.

Considerato quanto sopra, sarà necessario dare incarico ad un tecnico al fine di provvedere a quanto occorre per la redazione e la presentazione delle pratiche necessarie alla sanatoria delle difformità riscontrate.

In riferimento alle prestazioni tecnico-professionali necessarie per la regolarizzazione urbanistica dell'*Unità Immobiliare* (Permesso a Costruire in sanatoria, SCIA in sanatoria, elaborati progettuali, autorizzazioni,...) e tenuto conto delle tariffe praticate dai tecnici operanti nel comprensorio della Provincia di Cosenza, il costo delle prestazioni di cui sopra si può quantificare in via sommaria in

2.000,00 € (euro duemila/00)

IVA e Cassa previdenziale comprese.

Si fa riserva di eventuali spese per prestazioni, oneri e sanzioni, al momento non quantificabili in maniera esatta; si stabilisce, pertanto, una somma forfettaria di

800,00 € (euro ottocento/00)

—

Quesito n.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; "

9. RISPOSTA

Il bene pignorato, individuato nella procedura n. 191/2018 R.G.E. - Tribunale di Cosenza, può essere venduto in un unico lotto, convenzionalmente **Lotto n. 1**:

LOTTO	Comune	Categoria	Piano	Foglio	P.Ila	Sub
1	Lattarico	Abitazione ultrapopolare - A/5	T-1-2	18	111	-

—

Quesito n.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



Unità Immobiliare 1 [Lattarico - Foglio 18, P.IIa 111]

quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. all'art. 846 ce. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa; "

10. RISPOSTA

L'immobile interessato dal pignoramento, Procedura n. 191/2018 R.G.E. - Tribunale di Cosenza, non risulta essere pignorato pro quota, in quanto di piena proprietà dei due debitori eseguiti XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX.

Categoria	Comune	Catasto	Foglio	P.IIa	Sub	Proprietà	Quota
A/5 - Abitazione ultrapopolare	Lattarico	Fabbricati	18	111	-	XXXXXXXX XXXXXXXX	1/2
						XXXXXXXX XXXXXXXX	1/2

COMPRAVENDITA - TRASCRIZIONE del 11/01/1999 - Registro Particolare 354, Registro Generale 457, Pubblico ufficiale XXXXXXXX XXXXXXXX- Repertorio 196075 del 21/12/1998

—

Quesito n.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; "

11. RISPOSTA

L'immobile oggetto di pignoramento risulta *occupato*. Tale affermazione deriva:

- dalla constatazione diretta della presenza di cose e persone (sopralluogo del 18/06/2019);
- dai Certificati di residenza, la Sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX, *coniuge separato, nonché* assegnataria della casa familiare, è ivi residente dal 04-09-1998; [CERTIFICATO DI RESIDENZA - ALLEGATO G]

L'Agenzia delle Entrate, previa specifica richiesta (prot. n. 65972 del 16/07/2019) in merito all'esistenza di Atti privati, ha attestato che in riferimento all'immobile oggetto di pignoramento non risulta in essere, nel Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria, alcun contratto di locazione o simili. [ATTESTAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE O SIMILI - ALLEGATO K]

—

Quesito n.12 - "ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; "

12. RISPOSTA

XXX'xxxx xxxx'Xxx. XXXXXX Xx XXXXXXXX X xxxx'Xxxx. XXXXXXXXXXXX - Xxxx xxx XXXXX, XX - XXXXXX XXXXXXXXXXXX (XX) -xxxx@xxxxxxxx.xx



Unità Immobiliare 1 [Lattarico - Foglio 18, P.Ila 111]

L'Unità Immobiliare, oggetto del pignoramento, con Sentenza del Tribunale di Cosenza in data 10/12/2014, è stata assegnata alla Sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX a seguito della separazione personale con il sig. XXXXXXXX XXXXXXXX. Si allega copia della Sentenza di separazione personale fornita dall'avv. XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXX, in qualità di legale dell'esecutata Sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX. [SENTENZA - ALLEGATO Q]

Nei documenti in atti non risulta la trascrizione del provvedimento di assegnazione della casa familiare di cui alla Sentenza del 10-12-2014 (Tribunale di Cosenza), altresì nel Certificato di Matrimonio non viene riportata la separazione coniugale. [ESTRATTO DI MATRIMONIO - ALLEGATO P]

—

Quesito n.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. RISPOSTA

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Lattarico - in data 24-05-2019 [CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA - ALLEGATO E], risulta che per l'immobile oggetto del pignoramento non esistono vincoli storici, artistici, alberghieri o altri vincoli inibitori.

—

Quesito n.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; "

13 BIS. RISPOSTA

Non risultano spese fisse di gestione o di manutenzione, spese straordinarie e/o spese condominiali.

—

Quesito n.14 - " determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e dei criteri 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

XXX'xxxx xxxx'Xxx. XXXXXX Xx XXXXXXX X xxxx'Xxxx. XXXXXXXXXXXX - Xxxx xxx XXXXX, XX - XXXXXX XXXXXXXXXXXX (XX) - xxxxx@xxxxxxxx.xx



Unità Immobiliare 1 [Lattarico - Foglio 18, P.lla 111]

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;"

14. RISPOSTA

Il metodo di stima scelto per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto è quello *Sintetico Comparativo*. Tale metodo meglio si adatta a riassumere le considerazioni dettate dalla esperienza personale, dalle condizioni e dai valori di mercato degli immobili riferiti alla zona di appartenenza. Il procedimento consiste nell'individuazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni che hanno le stesse caratteristiche, l'ubicazione nella medesima zona, oppure in zone limitrofe equiparabili, e dei quali beni sono noti i valori o i prezzi a mq di superficie commerciale determinati in condizioni ordinarie di mercato.

In definitiva, si procede alla individuazione, in relazione al periodo dell'atto di compravendita, dei valori *minimi e massimi* espressi in €/mq, tra l'altro rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) con riferimento alla Provincia, al Comune e alla *zona omogenea OMI* in cui si colloca l'immobile considerato, oppure, in mancanza, alla zona limitrofa o analoga censita.

Tali valori (*Val OMI_{MIN}* e *Val OMI_{MAX}*) saranno utilizzati come riferimento per la successiva determinazione del **Valore Normale Unitario** dell'immobile oggetto di stima (*"Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296"*); scostamenti da tale **Valore Normale Unitario**, in ogni caso, devono essere previsti in funzione di uno o più fattori, intrinseci e/o estrinseci, che caratterizzano il bene in esame (**Coefficiente Correttivo Globale**).

Di seguito si riportano i Valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) - Agenzia delle Entrate - riferiti al 2° semestre del 2018:

[ESTRATTO BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'O.M.I. - ALLEGATO N]

Provincia: COSENZA		Comune: Lattarico	
Fascia/zona: Suburbana/Regina		Codice zona: E1	
Destinazione: Residenziale		Microzona: 0	
Tipologia	Stato conservativo	Minimo	Massimo
Abitazioni di Tipo Economico	Normale	Valore mercato €/mq	495,00 € 690,00 €
		Valori Locazione €/mq	1,80 € 2,60 €

Il **Valore Normale Unitario (VNU)** degli immobili residenziali è determinato con l'applicazione della seguente formula:

$$\text{Valore Normale Unitario} = \text{Val OMI}_{\text{MIN}} + (\text{Val OMI}_{\text{MAX}} - \text{Val OMI}_{\text{MIN}}) \times K$$

dove

Val OMI_{MIN} e **Val OMI_{MAX}** indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq dell'OMI;



Unità Immobiliare 1 [Lattarico - Foglio 18, P.Ila 111]

K rappresenta la media ponderata di due coefficienti: **K₁** (Coefficiente di taglio e superficie) e **K₂** (Coefficiente di piano), e viene calcolato sulla base della seguente formula

$$K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4$$

K1 - Coefficiente di taglio e superficie			K2 - Coefficiente di piano		
fino a 45 mq		1,00	Piano Seminterrato	X	0,00
oltre 45 mq fino a 70 mq		0,80	Piano terreno		0,20
oltre 70 mq fino a 120 mq	X	0,50	Piano Primo	X	0,40
oltre 120 mq fino a 150 mq		0,30	Piano Intermedio		0,50
oltre 150 mq		0,00	Piano Ultimo		0,80
			Piano attico		1,00

14.1. STIMA DEL VALORE

- Calcolo del Valore Normale Unitario

Considerati i seguenti coefficienti:

$$K_1 = 0,50 \quad \text{oltre 70 mq fino a 120 mq}$$

$$K_2 = 0,20 \quad \text{Piano seminterrato, Piano Primo}$$

$$K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4$$

si otterrà un **K**

pari a **0,28**

$$VNU = \text{Val Mercato MIN } \text{€} + (\text{Val Mercato MAX} - \text{Val Mercato MIN}) \times K$$

il **Valore Normale Unitario** è

pari a **548,63 €/Mq**

Il **Coefficiente Correttivo Globale K_G** sarà dato dal prodotto dei coefficienti **K₃**, **K₄** e **K₅** sotto indicati:

K₃ coefficiente di età, qualità e stato di manutenzione;

K₄ coefficiente di posizione ed esposizione;

K₅ coefficiente per immobili dotati di impianti di particolare rilevanza o di elevato grado di sicurezza.



Unità Immobiliare 1 [Lattarico - Foglio 18, P.Ila 111]

Di seguito si riportano gli elementi di calcolo del **Coefficiente Correttivo Globale K_G**:

Descrizione		Coefficiente	
K₃	Epoca di costruzione e/o ristrutturazione	Immobile di 41 anni e oltre	
	Qualità delle rifiniture	Medio	
	Stato conservativo e manutentivo	Pavimenti	Buono
		Pareti e soffitti	
		Infissi esterni	
		Infissi interni	
		Impianto elettrico	
Impianto idrico-sanitario			
Impianto termico			
K₄	Posizione ed esposizione	Non si discostano da quelle mediamente rilevati nella Zona di riferimento	1,00
K₅	Dotazione di impianti di particolare rilevanza o di elevato grado di sicurezza	Non Presenti	1,00

Da quanto sopra determinato deriva un **Coefficiente Correttivo Globale K_G** pari a **0,95**

$$K_G = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_n$$

Valore Normale Unitario	X	Coefficiente Correttivo Globale K_G	=	Valore corretto	X	Superficie commerciale	=	Valore Stimato Unità Immobiliare
548,63 €/Mq		0,95		521,19 €/Mq		114 Mq		59.416,09 €

In conclusione, il più probabile valore di mercato dell'Unità Immobiliare oggetto di stima, come da calcolo sopra riportato, è pari ad

59.416,09 € (euro cinquantanovemilaquattrocentosedici/09)



Unità Immobiliare 1 [Lattarico - Foglio 18, P.Ila 111]

Considerato che il *Provvedimento di assegnazione della casa familiare* (10-12-2014) **non è stato trascritto nei pubblici registri**, si procede alla quantificazione del **Valore Locativo** dell'*Unità Immobiliare* in oggetto, al fine di determinare la **decurtazione** da applicare al **Valore Stimato** (€ 59.416,09) in funzione del *restante periodo* di tempo durante il quale l'immobile di cui trattasi sarà ancora in godimento del coniuge assegnatario e cioè *fino al 10-12-2023* (nove anni dalla data del Provvedimento di assegnazione), in definitiva ancora **50 (cinquanta) mesi** a decorrere dal 17/09/2019 (data fissata per la Prima Udienza di Vendita). Quest'ultima datazione, pur se riferita alla Prima Udienza di Vendita, è stata utilizzata per configurare l'inizio e, quindi, la durata dell'arco temporale d'interesse ai fini del calcolo della decurtazione sul **Valore Stimato** rapportata, nel caso, a cinquanta mensilità in considerazione che, ad oggi, non è possibile individuare la data certa di alienazione del bene pignorato e tantomeno quantificare *"la giusta decurtazione"* in funzione del relativo tempo mancante al compimento (10-12-2023) dei nove anni di cui al presente quesito n.14.

Il metodo scelto per determinare il **Valore Locativo** dell'Unità Immobiliare è quello Sintetico Comparativo (descritto in precedenza), prendendo a riferimento i valori di locazioni minimi e massimi espressi in €/mq della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) ed applicando il Coefficiente Correttivo Globale - K_G di cui sopra.

Applicando il procedimento utilizzato in precedenza, Il **Valore Locativo Normale Unitario** è pari a

2,02 €/Mq

mentre il **Coefficiente Correttivo Globale K_G** è pari a

0,95

Valore Normale Locativo Unitario	X	Coefficiente Correttivo Globale K_G	=	Valore corretto	X	Superficie commerciale	=	Valore Locativo Unità Immobiliare €/mese
2,02 €/Mq		0,95		1,92 €/Mq		114 Mq		218,77 €

In conclusione, il più probabile valore locativo, espresso in euro/mese dell'Unità Immobiliare in oggetto, come da calcolo sopra riportato e dopo gli opportuni arrotondamenti, risulta di

220 €/mese (euro duecentoventi/00)



Unità Immobiliare 1 [Lattarico - Foglio 18, P.Ila 111]

Da quanto sopra, la decurtazione da applicare al Valore di stima dell'immobile è di

11.000,00 € (euro undicimila/00)

220 €/mese x 50 mesi

14.2. TABELLA RIEPILOGATIVA DEL VALORE FINALE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

a	Valore di mercato - Unità Immobiliare		59.416,09 €
b	Spese per le prestazioni tecnico-professionali	(Vedi Risposta 6 e Risposta 8)	-3.200,00 €
c	Spese condominiali insolute		0,00 €
d	Decurtazione per mancato godimento dell'immobile		-11.000,00 €
			45.216,09 €
e	Abbattimento forfettario	-15% di (a+b+c+d)	-6.782,41 €
Valore finale			38.433,67 €

14.3. VALORE FINALE DEL LOTTO N. 1 [FOGLIO 18 - P.LLA 111]

Tenuto conto del più probabile valore di mercato dell'Unità Immobiliare, effettuate le opportune detrazioni, applicato l'abbattimento forfettario del 15%,
il Prezzo base del **Lotto n. 1**, dopo arrotondamento risulta pari a

38.400,00 € (euro trentottomilaquattrocento/00)

Quesito n.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"



Unità Immobiliare 1 [Lattarico - Foglio 18, P.lla 111]

15. Risposta

Vedi "Foglio Riassuntivo" allegato alla presente.

Marano Marchesato, 03/01/2019

Consulente Tecnico d'Ufficio





Comune di Lattarico

Provincia di Cosenza

Via N. Mari, 29 – Tel. 0984/933391 – Fax 0984/928889 E-mail: llpp@comune.lattarico.cs.it

UFFICIO TECNICO

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

(Art.30 D.P.R. n.380 del 06/06/2001 e s.m.i.)

IL RESPONSABILE DEL SETTORE URBANISTICA

- Vista l'istanza Prot. n. 2998 del 02/05/2019 presentata da **DE BARTOLO Alessandro**, nella sua qualità di avente diritto in quanto C.T.U. nel Procedimento Esecuzioni Immobiliari n. 191/2018;
- Visti gli elaborati del Programma di Fabbricazione vigente, approvato con D.P.G.R. n.220 del 05/12/1977;
- Vista la Variante al Programma di Fabbricazione approvata con Decreto del Dirigente Regionale n.11781 del 19/11/2001;
- Vista la Legge Urbanistica Regionale n.19 del 16/04/2002 e s.m.i.;
- Visto il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) approvato con Delibera del Consiglio Regionale n.115 del 28/12/2001, modificato con Legge Regionale n.9 del 11/05/2007 e aggiornato con Delibera del Comitato Istituzionale n.27 del 02/08/2011;
- Vista la Rete Natura 2000 (SIC, ZPS e ZSC) istituita dalle Direttive 92/43/CEE e 2009/147/CE come recepite dal D.P.R. n.357 del 08/09/1997, modificato ed integrato dal D.P.R. n.120 del 12/03/2003 e attuato nella Regione Calabria dalla Legge n.10 del 14/07/2003, dalla D.G.R. n.604 del 25/06/2005 e s.m.i.;
- Visto l'art.1 del R.D. n.3267 del 30/12/1923, "Vincolo Idrogeologico Forestale";
- Visto il D.Lgs. n.42 del 22/01/2004, "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" e s.m.i.;
- Vista l'attestazione di versamento dei diritti di segreteria;
- Visto l'art.10 della Legge n.353 del 21/11/2000, "Legge-quadro in materia di incendi boschivi";
- Visti gli Atti di Ufficio;

Ai sensi e per gli effetti di cui al terzo comma dell'art.30 del D.P.R. n.380 del 06/06/2001 e s.m.i.

CERTIFICA

Che il terreno sito in agro di Lattarico (CS), distinto in Catasto Terreni come:

Foglio 18 Particella 111

ha la seguente destinazione urbanistica:

Foglio 18 Particella 111 (superficie censuaria complessiva 37 mq)

- 37 mq Zona A (Zona di conservazione - centro storico)

Si **CERTIFICA** inoltre:

che, relativamente al detto bene, a tutt'oggi non sono stati emessi né trascritti provvedimenti Comunali di divieti di disposizione o di acquisizione al patrimonio Comunale e non sono stati adottati né sono pendenti provvedimenti sanzionatori.

Si rilascia a richiesta di **DE BARTOLO Alessandro** per i soli usi consentiti dalla Legge.

Lattarico (CS), 24/05/2019

Il Responsabile del Settore Urbanistica
(Ing. Francesco LA VALLE)

Programma di Fabbricazione

Zona A

(NTA Parte Seconda - Capo II° - Suddivisione del territorio comunale in zone - stralcio art. 2 - Vari tipi di zone territoriali omogenee)

Tale zona comprende le parti del territorio interessato da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

(NTA Parte Seconda - Capo II° - Suddivisione del territorio comunale in zone - art. 3)

La zona A o zona di conservazione (centro storico) e risanamento deve mantenere inalterato ed unitario il tessuto urbanistico primitivo, in essa si deve evitare ogni deturpante contrasto di vecchi e nuovi edifici, curando esclusivamente il risanamento igienico e viario della zona, dovuto a criteri costruttivi privi di una regolamentazione urbanistica.

(NTA Parte Seconda - Capo II° - Suddivisione del territorio comunale in zone - stralcio art. 10 - Tutte le costruzioni nelle zone territoriali omogenee dovranno attenersi alle seguenti prescrizioni generali; R.E. Parte Seconda - Capitolo 2° - Art. 48)

- indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq 2,5;
- l'altezza degli edifici non deve superare l'altezza degli edifici preesistenti, computata senza tener conto delle soprastrutture aggiunte;
- distanza dei fabbricati dai cigli stradali: mantenere l'allineamento precedente con la tolleranza di minime rettifiche;
- distanza dai confini: mantenere quella precedente;
- distanze tra fabbricati: non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente.



Direzione Provinciale di COSENZA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 28/05/2019 Ora 17:11:20
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica

per immobile

Richiedente DBRMLE

Ispezione n. T290095 del 28/05/2019

Dati della richiesta

Immobile : Comune di LATTARICO (CS)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 18 - Particella 111
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 18/12/1990 al 28/05/2019

Elenco immobili

Comune di LATTARICO (CS) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0018 Particella 00111 Subalterno -

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 11/01/1999 - Registro Particolare 354 Registro Generale 457
Pubblico ufficiale GISONNA LEUCIO Repertorio 196075 del 21/12/1998
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 18/01/2010 - Registro Particolare 223 Registro Generale 1637
Pubblico ufficiale EQUITALIA ETR S.P.A. Repertorio 55/34 del 12/01/2010
IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602
Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE del 09/01/2013 - Registro Particolare 65 Registro Generale 629
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 9602 del 10/12/2012
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE del 07/09/2018 - Registro Particolare 17933 Registro Generale 22973
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 1517 del 24/07/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico



Unità Immobiliare

Regina

ALLEGATO M.1
Vista Aerea
FOGLIO 18 - PARTICELLA 111

Firmato Da: DE BARTOLO ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPECS.P.A. - NG CA 3 Serial#: 3ac7ac85740319692444496d1359c780





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: COSENZA

Comune: LATTARICO

Fascia/zona: Suburbana/REGINA

Codice zona: E1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	590	790	L	2,2	3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	495	690	L	1,8	2,6	L
Box	Normale	345	445	L	1,7	2,2	L
Ville e Villini	Normale	610	810	L	2,3	3,2	L

Stampa

Legenda

