

TRIBUNALE DI COSENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. E. : Dott.ssa Francesca Goggiamani

PROCEDURA ESECUTIVA n. 59/2010 R. G. E. I.

CREDITORE PROCEDENTE

DEBITORE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
(Arch. Ugo POLICICCHIO)

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSE

Con Ordinanza del 13/09/2011 l'Ill.mo Signor Giudice dell'esecuzioni immobiliari Dott.ssa Francesca Goggiamani nominava me sottoscritto Arch. Ugo POLICICCHIO quale Consulente Tecnico d'Ufficio nell' Esecuzione Immobiliare n. 59/2010 R.G.E., promossa da
contro _____, invitandomi a comparire il 18/10/2011 per il giuramento di rito e per la formulazione dei quesiti.

Il giorno 18/10/2011, accettato l'incarico e prestato giuramento secondo le formule di rito, il G.E. mi formulava i quesiti di seguito elencati.

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 e 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 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;

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);

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'art. 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;

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, portinerie, 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 vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

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;

Quesito n. 6

Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in casi di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Quesito n. 7

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Quesito n. 8

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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 DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, sesto comma della legge 28 febbraio 1985, n. 47;

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;

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, provvedendo 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 legge 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;

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;

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;

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 usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Quesito n. 14

Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima ed 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 nove anni dalla data di provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibili 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;

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.

ATTIVITA' PERITALE

SOPRALLUOGHI

Con doppie raccomandate A.R., indirizzate sia al luogo di residenza che al luogo di lavoro, ho convocato per il 16/12/2011 e successivamente per il 16/02/2012 il _____ presso gli immobili pignorati per un sopralluogo al fine di prenderne visione ed effettuarne gli appropriati rilievi, ma entrambi sono stati disattesi.

Solo in seguito, in data 02/04/2012, a seguito di contatti telefonici con _____, sorella dell'esecutato, sono riuscito ad effettuare il sopralluogo sugli immobili pignorati nel Comune di Rende e nel Comune di Cosenza, come risulta dai verbali allegati.

PREMESSA

Gli immobili pignorati riguardano una villa nel Comune di Rende in via Benvenuto Cellini n. 21, un appartamento e una stanza nel Comune di Cosenza in via Mario Mari n. 9.

La villa, con una corte di 1.200 mq, è ubicata nella zona residenziale della località Sant'Agostino, l'appartamento e la stanza sono posti al terzo piano di un fabbricato in muratura portante costruito negli anni sessanta.

1)Immobile pignorato – VILLA nel Comune di Rende - Foglio 50 Particella 265

RISPOSTE AI QUESITI

Risposta al quesito n.1

La documentazione relativa all'immobile pignorato sopra descritto è completa e c'è corrispondenza tra il diritto di spettanza all' esecutato ed il diritto oggetto di pignoramento.

Risposta al quesito n.2

Dalla documentazione reperita presso gli Uffici competenti risulta che nell'ultimo ventennio il bene in questione è stato oggetto delle seguenti formalità :

1. TRASCRIZIONE del 22/02/2007 – R.P. 5262 R.G. 7359
Pubblico Ufficiale De Santis Luigi Rep.26653/10961 del 20/02/2007
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.

2. ISCRIZIONE del 22/02/2007 – R.P. 1301 R.G. 7360
Pubblico Ufficiale De Santis Luigi Rep.26653/10961 del 20/02/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO.

3. TRASCRIZIONE del 12/03/2010 – R.P. 4890 R.G. 7281
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE CIVILE COSENZA Rep.288/2010 del 05/03/2010
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

4. ISCRIZIONE del 02/07/2010 – R.P. 4355 R.G. 21690
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Rep.98/2006 del 19/01/2006
IPOTECA GIUDIZIALE derivante PROVENIENTE DA DECRETO DI
OMOLOGAZIONE DELLA SEPARAZIONE CONSENSUALE

Risposta al quesito n.3

Trattandosi di costruzione, non è stato necessario reperire certificato di destinazione urbanistica, è stata acquisita la planimetria catastale presso l'Agenzia del Territorio.

Risposta al quesito n.4

Descrizione dell'immobile.

L'immobile pignorato è sito nel Comune di Rende (CS) in via Benvenuto Cellini n. 21, nella zona residenziale della Contrada Sant'Agostino del Comune di Rende (CS).

E' costituito da una villa unifamiliare e confina ad ovest con la via Benvenuto Cellini, a nord con la particella 553, ad est con le particelle 1014 e 147 ed a sud con la particella 1035.

Si trova lungo la strada comunale via B. Cellini che, a sua volta, è in prossimità della SS. Silana 107 ed a poca distanza da attività commerciali di vario genere presenti nella zona, per cui è ben collegato alla rete della viabilità principale e fruisce del servizio delle attività commerciali.

Costituisce abitazione unifamiliare con una corte di 1.200 mq che è recintata e sistemata in parte a verde e in parte in zone pavimentate, inoltre sul lato sud della corte c'è una piscina di piccole dimensioni e di forma irregolare tondeggiante.

La villa versa in precarie condizioni generali perché da tempo non abitata così pure la corte e la piscina. E' servita da tutte le urbanizzazioni primarie.

La superficie pavimentata della corte lato est, antistante il piano seminterrato, parallelamente al muretto di confine presenta lesioni per tutta la sua lunghezza. Sono lesionate anche le murature esterne della villa in corrispondenza dei porticati e del vano ripostiglio adiacente al porticato lato nord. Tali lesioni sono riconducibili ad un leggero cedimento del muretto di contenimento della zona pavimentata in prossimità del confine est. Tale cedimento però non desta alcuna preoccupazione per la stabilità della costruzione in quanto è dovuto solo all'assestamento del terreno, infatti tra la corte e la proprietà confinante c'è una differenza di livello che è messa in buona sicurezza da un consistente muro di sostegno costruito a valle nella proprietà vicina.

La piscina in disuso da tempo è in stato di abbandono, le pareti interne presentano lesioni orizzontali continue che mostrano chiaramente le sue precarie condizioni.

Caratteristiche

La villa è realizzata in muratura portante e solai orizzontali in cemento armato, con copertura a falde inclinate realizzata pure con solaio in c.a. con soprastante manto di tegole in cemento, esternamente è rifinita con intonaco liscio tradizionale con una bassa zoccolatura perimetrale in pietra ad opus incertum. Le facciate ed i cornicioni perimetrali sono scrostati in più parti, come si evidenzia maggiormente nella facciata curva lato sud-ovest, annerita a causa dello stillicidio dell'acqua piovana. La copertura è in condizioni precarie, all'interno infatti ci sono numerose infiltrazioni d'acqua piovana.

E' composta da un piano seminterrato, da un piano terra e da un primo piano sottotetto, collegati fra loro da una scala in c.a..

Piano Seminterrato.

Il piano seminterrato per il lato ovest ed in parte per quello sud è completamente interrato poiché il terreno è in pendenza verso est, mentre per il lato est ed in parte per quello nord risulta libero. Un

muro di sostegno, perimetrale al lato ovest, forma con la costruzione una stretta intercapedine ispezionabile che consente l'areazione della parte interrata.

E' costituito da vari locali di cui tre di maggiore consistenza indicati catastalmente due come cantina ed uno come legnaia, oltre sei piccoli locali indicati cinque come ripostiglio ed uno ancora come cantina. L'altezza interna è di mt 2,40.

Di fatto i locali sono tutti vuoti, dove la legnaia potrebbe essere utilizzata come garage in quanto fornito di porta basculante esterna di adeguata larghezza e i due vani più grandi indicati cantina come tavernetta : in uno di questi è presente un'ampia vetrata e nell'altro un caminetto, infine in uno dei piccoli locali, lato intercapedine, indicato catastalmente ripostiglio, c'è un wc che è in pessime condizioni.

Sul lato ovest c'è il vano scala che collega col piano superiore, mentre il lato est è tutto libero con aperture che consentono l'accesso all'esterno attraverso due porticati coperti.

Sulle pareti esterne dei porticati coperti e del ripostiglio adiacente sono presenti alcune lesioni, come accennato già in precedenza.

Le pavimentazioni sono con mattonelle tipo cotto che, anche se molto sporche, sono in buone condizioni, gli infissi esterni sono in ferro protetti con rete e grate metalliche, quelli interni sono in legno tamburato in precarie condizioni. Gli intonaci interni sono del tipo civile e presentano in più punti macchie e muffe dovute all'umidità di risalita e di infiltrazione esterna.

Piano Terra

Il piano terra è composto da ingresso, cucina, sei stanze, due bagni, un wc, un terrazzo ed un terrazzino, con altezza interna di mt 2,80. Anche se piano terra sono presenti dei terrazzi perché il terreno dal lato ovest è a allo stesso livello del piano della costruzione ma verso il lato est è in pendenza per cui, sul lato est, si crea un dislivello di piano.

Gli intonaci sono del tipo civile liscio, le pavimentazioni nella zona giorno sono con piastrelle di monocottura e nella zona notte sono in parquet, tranne i bagni che sono in ceramica come pure i rivestimenti inoltre i terrazzi sono pavimentati con mattonelle di clinker. La scala è racchiusa per la parte esterna con una serie di profilati verticali in ferro posizionati a semicerchio su cui sono fissati pannelli di policarbonato, i pianerottoli e le pedate sono rivestiti con marmo bianco e le alzate con marmo grigio.

Le pareti ed il soffitto del soggiorno e del pranzo presentano delle macchie e muffe dovute ad infiltrazione d'acqua provenienti dal terrazzo soprastante, così pure qualche altra stanza ma in modo lieve, le pavimentazioni in generale sono buone tranne una mattonella nella zona giorno

completamente divelta. Gli infissi esterni sono in legno con persiana avvolgibile in plastica, quelli interni sono in legno tamburato.

Piano Primo Sottotetto

Il primo piano sottotetto è composto da ingresso, cucina, vano ripostiglio, due camere, due bagni e due terrazzi.

La cucina, ricavata in uno spazio originariamente del terrazzo, ha le pareti ed il soffitto impregnati di macchie e muffe per l'infiltrazione d'acqua, così pure il vano ripostiglio ed i bagni.

La cucina e la stanza da letto hanno un'altezza di mt 2,70, mentre il vano ripostiglio ha un lato alto mt 2,70 e quello opposto mt 0,80, così pure l'altra camera più grande da mt 2,70 a mt 2,15 e la zona dei bagni da mt 2,70 va a mt 1,60.

Gli intonaci sono del tipo civile liscio, le pavimentazioni sono tutte con mattonelle di monocottura come quelle del piano terra, tranne una camera che è in parquet ed un bagno che è in ceramica come i rivestimenti. Gli infissi esterni sono in legno con persiana avvolgibile in plastica, tranne in cucina che sono in ferro e nel vano ripostiglio, dove, la piccola apertura ricavata è in ferro con persiana esterna in legno. Le porte interne sono in legno tamburato.

Il terrazzo semicircolare lato sud ed il terrazzino lato ovest son coperti con una struttura leggera in ferro, mentre quello più grande, lato nord, è completamente scoperto. La pavimentazione in clinker del terrazzo più grande è in condizioni precarie e provoca infiltrazione d'acqua nel piano inferiore. La copertura presenta pure precarietà sia nelle parti centrali che in quelle perimetrali, sul manto di copertura si vedono anche tegole sconnesse, infatti i soffitti del sottotetto hanno macchie e muffe provocate dall'infiltrazione dell'acqua.

Proprietà.

La villa è di proprietà del

La proprietà è pervenuta con Atto Pubblico di Compravendita del 20/02/2007 Rep. 26653 rogante De Santis Luigi.

Riferimenti catastali.

L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Rende in via Benvenuto Cellini al Foglio di mappa n. 50, Particella n. 265, (senza Sub), Zona Censuaria 2, Categoria A/7, Classe 1, Consistenza 13,5 vani, Rendita euro 1.812,76.

Consistenza dell'immobile.

Per ricavare la superficie della villa da stimare, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare tutte le operazioni di rilievo dei dati occorrenti.

Villa

- Piano Seminterrato :

Superficie lorda mq 182,00
Superficie porticati mq 24,00

- Piano Terra :

Superficie lorda mq 190,00
Superficie Terrazzi mq 32,00

- Piano Primo Sottotetto :

Superficie lorda mq 140,50
Superficie Terrazzi mq 58,00

Per ricavare il valore dell'immobile viene utilizzata la superficie commerciale che è data dalla somma delle seguenti superfici:

- a) superficie lorda (corrispondente alla somma della superficie netta più la superficie della muratura);
- b) superficie raggugliata dei locali del piano seminterrato adibiti a servizi (corrispondente alla superficie reale ridotta di 1/2);
- c) superficie raggugliata dei porticati e dei terrazzi (corrispondente alla superficie reale ridotta di 1/3).

1) Superficie Lorda abitativa

- piano terra mq 190,00
- piano primo mq 140,50
sommano mq 330,50

2) Superficie Raggugliata :

- locali P. Seminterrato adibiti a servizi 1/2 di mq 182,00 = mq 91,00
- Porticati 1/3 di mq 24,00 = mq 8,00
- Terrazzi 1/3 di mq (32,00 + 58,00) = mq 30,00
Sommano (1+2) mq 459,50

Superficie Commerciale Totale mq 459,50

Risposta al quesito n.5

La descrizione attuale dell'immobile è conforme a quella contenuta nel pignoramento ubicato nel Comune di Rende (CS) in via Benvenuto Cellini, in Catasto Fabbricati al Foglio 50, Particella 265, senza Sub , Zona Censuaria 2, Categoria A/7, Classe 1, Consistenza 13,5 vani, Rendita euro 1.812,76, intestato a _____, confinante

ad ovest con la via B. Cellini, a nord con la particella 553, ad est con le particelle 1014 e 147 ed a sud con la particella 1035.

Risposta al quesito n.6

L'immobile è accatastato e le planimetrie catastali rappresentano la situazione attuale.

Risposta al quesito n.7

L'immobile interessato, con riferimento allo strumento urbanistico comunale, ricade in Zona Residenziale Estensiva di Espansione.

Risposta al quesito n.8

L'immobile pignorato è stato costruito in conformità alla concessione edilizia n. 143 del 26/10/1979, del Permesso di Costruire in sanatoria n. 84 del 07/04/2004 ai sensi della legge 47/85 e succ.) ed è stata rilasciata la Dichiarazione di Agibilità in data 17/10/2006 prot. n.779.

Risposta al quesito n.9

L'immobile trattato deve essere venduto in un solo lotto.

Infatti anche se la villa è costituita da più piani con un rilevante numero di vani, non c'è la possibilità di realizzare più unità immobiliari, perchè il piano seminterrato è tutto adibito a locali di servizio ed il piano primo è un sottotetto dove un vano oltre i bagni hanno un'altezza inferiore a quella idonea, pertanto poco adeguata per comporre da sé un'unità abitativa, fra l'altro, scindere una simile unità immobiliare, costruita prettamente per essere autonoma, andrebbe a far perdere la sua unicità e indipendenza residenziale, deprezzandone così anche il valore.

Risposta al quesito n.10

L'immobile in questione è pignorato per intero.

Risposta al quesito n.11

Allo stato attuale l'immobile è libero.

Risposta al quesito n.12

L'immobile non è occupato dal coniuge separato né dall'ex coniuge del debitore esecutato, bensì è disabitato da più tempo.

Risposta al quesito n.13

Sul bene pignorato non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, né esistono vincoli o oneri di natura condominiale.

Risposta al quesito n.14

Per determinare il valore dell'immobile viene utilizzato il metodo comparativo, tale da ricavare il più probabile valore di mercato relativo ad immobili aventi caratteristiche tecniche ed economiche simili a quello da stimare.

Da attenta indagine svolta in loco per compravendite di immobili simili a quello oggetto di stima, che però non hanno bisogno di opere di ristrutturazione, consultando agenzie immobiliari, imprenditori che operano sul territorio in esame e la banca dati delle quotazioni immobiliari a cura dell'Agenzia del Territorio, il sottoscritto ha riscontrato che i prezzi di mercato per immobili assimilabili per ubicazione, tipologia costruttiva, qualità e periodo di costruzione a quello in oggetto variano da un minimo di **€ 1.300,00 al metro quadrato** (euro milletrecento/00 al mq) ad un massimo di **€ 1.800,00 al metro quadrato** (euro milleottocento/00 al mq) per superficie lorda commerciale.

Considerando che la costruzione è stata edificata nel 1979, che è disabitata da più tempo, come descritto in precedenza, che sono necessarie parecchie opere di ristrutturazione sia all'esterno che all'interno, che bisogna ristrutturare tutti gli impianti tecnologici, i servizi igienico-sanitari, ecc., in considerazione di tutto ciò, si può senz'altro attribuire il prezzo di **€ 950,00 al metro quadrato** (euro novecentocinquanta/00 al mq), inferiore a quello minimo di mercato.

Moltiplicando il prezzo al metro quadrato scaturito per la superficie commerciale calcolata in precedenza, si ottiene il valore dell'immobile.

Valore della villa:

mq 459,50 x €/mq 950,00=€ 436.525,00 (euro quattrocentotrentaseimilacinquecentoventicinque/00)

***PREMESSA riferita agli immobili siti nel Comune di Cosenza via Mario Mari n. 9
in Catasto al Foglio13 Particella 263 Sub 32 e Sub 33.***

Relativamente agli immobili specificati in epigrafe, che saranno stimati separatamente così come risultano in Catasto e nella descrizione del pignoramento, si precisa quanto segue: i Sub 32 e Sub 33 rappresentano due unità immobiliari separate da un corridoio comune, interno alle due unità, che comunica con il vano scala del palazzo. In Catasto detto corridoio (passaggio comune) è individuato come sub 34, il corridoio oltre ad essere comune al sub 32 e al sub 33, di proprietà dell'esecutato, è comune anche al sub 12 di proprietà del .

Il sub 32 è costituito da due camere, una cucina ed un wc, il sub 33 è costituito da una sola stanza, attualmente sono abitati dai genitori dell'esecutato che li utilizzano in modo unitario.

Quanto descritto sarà meglio evidenziato nelle piante allegate.

**2)Immobile pignorato – APPARTAMENTO nel Comune di Cosenza
Foglio 13 Particella 263 Sub 32**

RISPOSTE AI QUESITI

Risposta al quesito n.1

La documentazione relativa all'immobile pignorato sopra descritto è completa e c'è corrispondenza tra il diritto di loro spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento.

Risposta al quesito n.2

Dalla documentazione reperita risulta che nell'ultimo ventennio il bene in questione è stato oggetto delle seguenti formalità :

1. TRASCRIZIONE del 14/03/2003 – R.P. 5460 R.G. 7358
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Rep. 480 del 24/02/2003
ATTO GIUDIZIARIO – DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI.
2. TRASCRIZIONE del 03/07/2003 – R.P. 12606 R.G. 17026
Pubblico Ufficiale De Santis Luigi Rep. 15440 del 02/07/2003

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.

3. ISCRIZIONE del 04/07/2003 – R.P. 2590 R.G. 17185
Pubblico Ufficiale De Santis Luigi Rep.15441 del 02/07/2003
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE DI MUTUO FONDIARIO
Documenti successivi correlati:
 - 1.) Comunicazione n.864 del 12/04/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 25/03/2011.
Cancellazione totale eseguita in data 26/04/2011.

4. ISCRIZIONE del 22/04/2005 – R.P. 5698 R.G. 15031
Pubblico Ufficiale E.T.R. SPA Rep. 10094/34 del 19/04/2005
IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART. 77 DPR 29/09/1973 N. 602
Documenti successivi correlati:
 - 1.) Annotazione n. 824 del 15/02/2008 (cancellazione totale).

5. TRASCRIZIONE del 12/03/2010 – R.P. 4890 R.G. 7281
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Rep. 288/2010 del 05/03/2010
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI.

6. ISCRIZIONE del 02/07/2010 – R.P. 4355 R.G. 21690
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Rep. 98/2006 del 19/01/2006
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da PROVENIENTE DA DECRETO DI
OMOLOGAZIONE DELLA SEPARAZIONE CONSENSUALE.

Risposta al quesito n.3

L'immobile pignorato è un appartamento, per cui non è stato necessario reperire certificato di destinazione urbanistica. E' stata acquisita la planimetria catastale presso l' Agenzia del Territorio.

Risposta al quesito n.4

Descrizione dell'immobile.

Caratteristiche

L'immobile pignorato è sito nel Comune di Cosenza in via Mario Mai n. 9.

E' costituito da un appartamento che fa parte di un fabbricato in muratura portante listata, la cui costruzione, come risulta dagli atti reperiti negli uffici comunali, è iniziata nel 1939 ed è stata completata prima del 1967.

L'appartamento si trova al terzo piano (quarto piano fuori terra) e non è fornito di ascensore, confina a sud col vano scala, ad ovest con il sub 34 (passaggio comune) e il sub 12, a nord con il sub 12 e ad est con le particelle 51 e 476.

E' costituito da due stanze, cucina, bagno e un piccolo corridoio, ha accesso al vano scala, come specificato in premessa, tramite il corridoio comune al sub 33 e al sub 12. Nonostante la sua vetusta costruzione presenta condizioni generali discrete.

L'intonaco interno è del tipo civile liscio, la pavimentazione è di mattonelle in graniglia di marmo, le pareti del bagno sono rivestite con mattonelle di ceramica, gli infissi esterni, ristrutturati da poco, sono in p.v.c. con persiane avvolgibili in legno, gli infissi interni invece sono in legno tamburato.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento che sono collegati anche alla stanza pignorata sub 33 di proprietà dell'esecutato.

L'altezza interna è di mt 3,00.

Proprietà.

L'appartamento è di proprietà del

La proprietà è pervenuta con atto Pubblico di Compravendita da parte di _____ del
02/07/2003 Repertorio 15440 Notaio De Santis di Spezzano della Sila.

Riferimenti catastali.

L'appartamento è censito al N.C.E.U. del Comune di Cosenza Foglio di mappa n. 13, Particella n. 263, Sub 32, Zona Censuaria 2, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 3,5 vani , Rendita euro 271,14.

Risposta al quesito n. 8

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento, relativamente al piano terra , al primo piano ed al secondo piano, è stato costruito in conformità del progetto approvato nella tornata del 26/07/1939 su istanza del _____ e del successivo nulla osta del 31/12/1955, ed inoltre in conformità del progetto approvato dalla Commissione Edilizia nella tornata del 15/03/1960 su istanza di _____

Per quanto riguarda l'appartamento al terzo piano, oggetto di stima, è stata presentata Domanda di Sanatoria Edilizia in data 21/04/1986 Protocollo n°1926, la Sanatoria è stata presentata unitariamente all' unità immobiliare sub 33 (all'epoca sub 11), che verrà stimata di seguito singolarmente.

Alla Domanda di Sanatoria non ha fatto seguito il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria, in quanto l'allora proprietaria _____ non ha dato seguito al completamento della pratica. Per l'appartamento dal Comune di Cosenza non è stato rilasciato il Certificato di Abitabilità.

Risposta al quesito n. 9

L'immobile trattato, formando un unico ambiente funzionale, non può essere venduto in più lotti bensì in un solo lotto.

Risposta al quesito n.10

L'appartamento in questione è pignorato per intero.

Risposta al quesito n.11

Allo stato attuale l'appartamento è abitato bonariamente _____ e non risultano contratti di locazione.

Risposta al quesito n.12

L'immobile non è occupato dal coniuge separato né dall'ex coniuge del debitore esecutato, bensì, come detto sopra,

Risposta al quesito n.13

Sul bene pignorato non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, né esistono vincoli o oneri di natura condominiale.

Risposta al quesito n.14

Per determinare il valore dell'appartamento viene utilizzato il metodo comparativo tale da ricavare il più probabile valore di mercato relativo ad immobili aventi caratteristiche tecniche ed economiche simili a quello da stimare.

Da attenta indagine svolta in loco per compravendite di immobili simili a quello oggetto di stima, consultando agenzie immobiliari, imprenditori che operano sul territorio in esame e la banca dati delle quotazioni immobiliari a cura dell'Agenzia del Territorio, il sottoscritto ha riscontrato che i prezzi di mercato per immobili assimilabili per ubicazione, tipologia costruttiva, qualità e periodo di costruzione a quello in oggetto variano da un minimo di **€ 900,00 al metro quadrato**, ad un massimo di **€ 1.300,00 al metro quadrato** per superficie lorda commerciale.

Pertanto in considerazione della ubicazione, delle condizioni generali del fabbricato, della mancanza dell'ascensore, della presenza del passaggio comune anche ad altro appartamento e delle condizioni generali dell'appartamento, si può senz'altro attribuire il prezzo di **€ 900,00 al metro quadrato** (euro novecento/00 al mq).

Moltiplicando il prezzo al metro quadrato scaturito per la superficie commerciale, calcolata in precedenza, si ottiene il valore dell'appartamento.

Valore dell'appartamento:

mq. 77,50,00 x €/mq. 900,00 = € 69.750,00 (euro sessantanovemilasettecentocinquanta/00)

3)Immobile pignorato – Unità immobiliare (STANZA) nel Comune di Cosenza

Foglio 13 Particella 263 Sub 33

RISPOSTE AI QUESITI

Risposta al quesito n.1

La documentazione relativa all'immobile pignorato sopra descritto è completa e c'è corrispondenza tra il diritto di loro spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento.

Risposta al quesito n.2

Dalla documentazione reperita risulta che nell'ultimo ventennio il bene in questione è stato oggetto delle seguenti formalità :

1. TRASCRIZIONE del 14/03/2003 – R.P. 5460 R.G. 7358
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Rep. 480 del 24/02/2003
ATTO GIUDIZIARIO – DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI.

2. TRASCRIZIONE del 03/07/2003 – R.P. 12606 R.G. 17026
Pubblico Ufficiale De Santis Luigi Rep. 15440 del 02/07/2003
ATTO TRA VIV – COMPRAVENDITA.

3. ISCRIZIONE del 04/07/2003 – R.P. 2590 R.G. 17185
Pubblico Ufficiale De Santis Luigi Rep.15441 del 02/07/2003
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE DI MUTUO FONDIARIO
Documenti successivi correlati:
 - 1.) Comunicazione n.864 del 12/04/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 25/03/2011.
Cancellazione totale eseguita in data 26/04/2011.

4. TRASCRIZIONE del 12/03/2010 – R.P. 4890 R.G. 7281
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Rep. 288/2010 del 05/03/2010
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI.

5. ISCRIZIONE del 02/07/2010 – R.P. 4355 R.G. 21690

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Rep. 98/2006 del 19/01/2006
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da PROVENIENTE DA DECRETO DI
OMOLOGAZIONE DELLA SEPARAZIONE CONSENSUALE.

Risposta al quesito n.3

L'immobile pignorato è un appartamento, per cui non è stato necessario reperire certificato di destinazione urbanistica. E' stata acquisita la planimetria catastale presso l'Agenzia del Territorio.

Risposta al quesito n.4

Descrizione dell'immobile.

Caratteristiche

L'immobile pignorato è sito nel Comune di Cosenza in via Mario Mari n. 9.

E' costituito da una stanza che fa parte di un fabbricato in muratura portante listata, la cui costruzione è iniziata nel 1939 ed è stata completata prima del 1967 .

La stanza si trova al terzo piano (quarto piano fuori terra) non è fornita di ascensore, confina a sud con altro appartamento, ad est con il sub 34 (passaggio comune), a nord con sub 12 e ad ovest con via Mari e le sue condizioni generali sono discrete.

E' costituito da una stanza con balcone che affaccia su via Mario Mari, ha accesso al vano scala come specificato in premessa, tramite il corridoio comune sub 34.

L'intonaco interno è del tipo civile liscio, la pavimentazione è con mattonelle in granaglia di marmo, l'infisso esterno è in p.v.c. con persiana avvolgibile in legno, la porta interna è in legno tamburato.

La stanza è dotata di impianto elettrico e di riscaldamento che sono collegati all'appartamento pignorato sub 32, di proprietà dell'esecutato.

L'altezza interna è di mt 3,00.

Proprietà.

La stanza è di proprietà

La proprietà è pervenuta con atto Pubblico di Compravendita da parte di _____ del
02/07/2003 Repertorio 15440, rogante Notaio De Santis di Spezzano della Sila.

Risposta al quesito n.7

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata, con riferimento allo strumento urbanistico comunale ricade in Zona B.

Risposta al quesito n. 8

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare (stanza), relativamente al piano terra , al primo piano ed al secondo piano, è stato costruito in conformità del progetto approvato nella tornata del 26/07/1939 su istanza del _____ e del successivo nulla osta del 31/12/1955 ed inoltre in conformità del progetto approvato dalla Commissione Edilizia nella tornata del 15/03/1960 su istanza di _____

Per quanto riguarda la stanza al terzo piano, oggetto di stima, è stata presentata Domanda di Sanatoria Edilizia in data 21/04/1986 Protocollo n°1926, la Sanatoria è stata presentata unitariamente all'immobile sub32 (all'epoca sub 11) stimato in precedenza.

Alla Domanda di Sanatoria non ha fatto seguito il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria, in quanto l'allora proprietaria _____ non ha dato seguito al completamento della pratica.

Per la stanza non è stato rilasciato dal Comune di Cosenza Certificato di Abitabilità.

Risposta al quesito n. 9

L'unità immobiliare trattata (stanza), non può essere venduta in più lotti, bensì in un solo lotto.

Risposta al quesito n.10

L'unità immobiliare in questione è pignorata per intero.

Risposta al quesito n.11

Allo stato attuale la stanza è abitata _____ e non risultano contratti di locazione.

Risposta al quesito n.12

L'unità immobiliare non è occupata dal coniuge separato né dall'ex coniuge del debitore esecutato, bensì, come detto sopra,

Risposta al quesito n.13

Sul bene pignorato non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, né esistono vincoli o oneri di natura condominiale.

Risposta al quesito n.14

Per determinare il valore dell'unità immobiliare (stanza) viene utilizzato il metodo comparativo tale da ricavare il più probabile valore di mercato relativo ad immobili aventi caratteristiche tecniche ed economiche simili a quello da stimare.

Da attenta indagine svolta in loco per compravendite di immobili simili a quello oggetto di stima, consultando agenzie immobiliari, imprenditori che operano sul territorio in esame e la banca dati delle quotazioni immobiliari a cura dell'Agenzia del Territorio, il sottoscritto ha riscontrato che i prezzi di mercato, per immobili assimilabili per ubicazione, tipologia costruttiva, qualità e periodo di costruzione a quello in oggetto variano da un minimo di **€ 900,00 al metro quadrato** ad un massimo di **€ 1.300,00 al metro quadrato** per superficie lorda commerciale.

Pertanto in considerazione della ubicazione, delle condizioni generali del fabbricato, della mancanza dell'ascensore, della presenza del passaggio comune anche ad altro appartamento e delle condizioni generali della stanza, si può senz'altro attribuire il prezzo di **€ 900,00 al metro quadrato (euro novecento/00 al mq)**.

Moltiplicando il prezzo al metro quadrato scaturito per la superficie commerciale, calcolata in precedenza, si ottiene il valore della stanza.

Valore della stanza:

mq. 30,10 x €/mq. 900,00 = € 27.090,00 (euro ventisettemilanovanta /00)

Valore complessivo degli immobili stimati:

- 1) Villa in Rende via B. Cellini,21 - Foglio 13 Particella 265 € 436.525,00
- 2) Appartamento in Cosenza via M. Mari, 9 - Foglio 13 Part. 263 Sub 33 .. € 69.750,00
- 3) Stanza in Cosenza via M. Mari, 9 - Foglio 13 Part. 263 Sub 32 € 27.090,00

(1+2+3) Sommano € **533.365,00**

Valore complessivo immobili € 533.365,00

Di seguito vengono riportati separatamente i prospetti riassuntivi relativi agli immobili trattati.

PROSPETTO RIASSUNTIVO

IMMOBILE N.1

- Descrizione bene pignorato :

Villa nel Comune di Rende (CS) in via Benvenuto Cellini n.21 disposta su tre livelli e costituito da piano seminterrato, piano terra e piano primo sottotetto, di superficie commerciale complessiva 459,50 mq, con annessa corte di 1.200 mq

-Identificativi Catastali

Catasto Fabbricati Foglio 13 Particella 265

- Prezzo base

€ 436.525,00 (euro quattrocentotrentaseimilacinquecentoventicinque /00)

-Titolarità giuridica e natura del diritto

1)

PROSPETTO RIASSUNTIVO

IMMOBILE N.2

- *Descrizione bene pignorato :*

Appartamento nel Comune di Cosenza (CS) in via Mario Mari n. 9 posto al terzo piano, composto da due camere, cucina, bagno e corridoio comune di superficie commerciale complessiva mq 77,50.

- *Identificativi Catastali*

Catasto Fabbricati nel comune di Cosenza Foglio 13 Particella 263 Sub 32

- *Prezzo base*

€ 69.750,00 (euro sessantanovemilasettecentocinquanta/00)

- *Titolarità giuridica e natura del diritto*

1)

PROSPETTO RIASSUNTIVO

IMMOBILE N.3

- Descrizione bene pignorato :

Stanza nel Comune di Cosenza (CS) in via Mario Mari n. 9 posta al terzo piano, con balcone e corridoio comune di superficie commerciale complessiva mq 30,10.

-Identificativi Catastali

Catasto Fabbricati nel comune di Cosenza Foglio 13 Particella 263 Sub 33

- Prezzo base

€ 27.090,00 (euro ventisettemilanovanta/00)

-Titolarità giuridica e natura del diritto

1)

Tanto si doveva in assolvimento dell'incarico.

Cosenza, lì 02/05/2012

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

(Arch. Ugo Policicchio)

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 09/11/2011

Data: 09/11/2011 - Ora: 10.07.12 Fine
Visura n.: CS0377951 Pag: 1

Dati della richiesta: Comune di RENDE (Codice: H235)
Provincia di COSENZA
Catasto Fabbricati: Foglio: 50 Particella: 265

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Mico	Categoria	Classe	Consistenza		
1	Urban	50	265		Zona Cons. 1	Zona	A/7	1	13,5 vani	Euro 1.812,76 L. 3.510,000	VARIAZIONE del 08/01/1996 n. 143/1996 in atti dal 01/03/1996 RETTIFICA CLASSAMENTO DA PROPOSTO A DEFINITIVO

Indirizzo: VIA BENVENUTO CELLINI pass. S. T. I.
Notifica: 05/1996 Partita: Mod.58

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1

DATI DERIVANTI DA: INSTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/01/2007 Nota presentata con Modello Unico n. 5362 1/2007 in atti dal 25/02/2007 Repertorio n. 36653 Rogato: DE SANTIS LUIGI Sede: COSENZA COMPRAVENDITA

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di COSENZA Richiedente: G

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

- ALLEGATO N.2 -

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 27/10/2011

Data: 27/10/2011 - Ora: 10.25.12 Fine
Visura n.: T94394 Pag: 1

Dati della richiesta: Comune di COSENZA (Codice: D086)
Provincia di COSENZA
Catasto Fabbricati: Foglio: 13 Particella: 263 Sub.: 32

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Mico	Categoria	Classe	Consistenza		
1	Urban	13	263	32	Zona Cons. 2		A/3	3	3,5 vani	Euro 271,34	VARIAZIONI NEL CLASSAMENTO del 01/03/2004 n. 421 1/2004 in atti dal 01/03/2004 (protocollo n. CS005425) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO

Indirizzo: VIA MARIO MARI n. 5 piano 3.
Annotazioni: classamento proposto ecc decorsi i termini di cui all'art. 1 comma 2 (D.M. 701/94)

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1

DATI DERIVANTI DA: INSTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 02/07/2003 Valenza n. 360494 1/2003 in atti dal 14/08/2003 (protocollo n. 366027) Repertorio n.: 15440 Rogato: DE SANTIS Sede: SPEZZANO DELLA SILA Registrazione: UR Sede: COSENZA n. 99989 del 18/07/2003 COMPRAVENDITA

Rilasciata da: Servizio Telematico

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

- ALLEGATO N.5 -

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 27/10/2011

Data: 27/10/2011 - Ora: 10.27.59
Visura n.: T96695 Pag: 1

Fine

Dati della richiesta		Comune di COSENZA (Codice: D086)										
Catasto Fabbricati		Provincia di COSENZA										
		Foglio: 13 Particella: 263 Sub.: 33										
Unità Immobiliare												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza			
1		13	263	33			A/3	3	1,5 vani		Euro 116,20	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/03/2004 c. 4231 l/2004 in art. dal 01/03/2004 (processo n. C50054233) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo		VIA MARIO MARI s. 2 piano 3.										
Annotazioni		classamento proposto con decreto i termini di cui all'art. 1 comma 5 (D.M. 701/94)										
INTESTATO												
N.	DATI ANAGRAFICI					CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI			
1									C) Pignone art. 11			
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/07/2003 Visura n. 369494. 1/2003 in art. dal 18/08/2003 (processo n. 368027) Repertorio n. 15440 Rogante: DE SANTIS Sede: SPEZZANO DELLA SILA Registrazione: UR Sede: COSENZA n. 99999 del 18/07/2003 COMPRAVENDITA										

Rilasciato da: Servizio Telematico

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Trondata

- ALLEGATO N° 6 -

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 24/04/2012

Data: 24/04/2012 - Ora: 12.17.37
Visura n.: T253196 Pag: 1

Fine

Dati della richiesta		Comune di COSENZA (Codice: D086)										
Catasto Fabbricati		Provincia di COSENZA										
		Foglio: 13 Particella: 263 Sub.: 34										
Bene comune non censibile												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza			
1		13	263	34								DIVISIONE del 12/12/2002 n. 45508. 1/2002 in art. dal 12/12/2002 (processo n. 456693) DIVISIONE
Indirizzo		PASSAGGIO COMUNE AI SUB. 4-32-33 DI MQ. 13, VIA MARIO MARI s. 2 piano 3.										

Rilasciato da: Servizio Telematico

- ALLEGATO N° 7 -

Data: 09/11/2011 - n. CS0377940 - Richiedente G

Dichiarazione protocollo n. 458693 del 12/12/2002

ALLEGATO N° 14

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Cosenza**

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cosenza

Via Mario Mari

civ. 9

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 13
Particella: 263
Subalterno: 32

Compilata da:

Iscritto all'albo:
Ingegneri

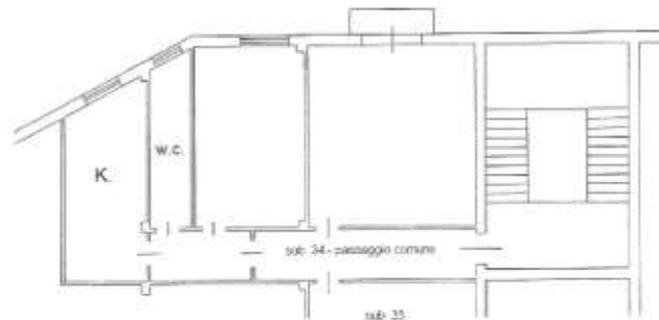
Prov. Cosenza

N. 1905

Scheda n. 1 Scala 1:200

Catasto dei fabbricati - Situazione al 09/11/2011 - Comune di COSENZA (ID 086) - c. Foglio: 13 Particella: 263 - Subalterno 32 -
VIA MARIO MARI n. 9 piano: 3;

PIANO TERZO
h.3.00



Ultima Planimetria2 in atti

Data: 09/11/2011 - n. CS0377940 - Richiedente G

Tot schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

Data: 09/11/2011 - n. CS0377944 - Richiedente G

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Cosenza**

Dichiarazione protocollo n. 458693 del 12/12/2002 *-ALLEGATO N°15-*

Planimetria di u.i.v. in Comune di Cosenza

Via Mario Mari

civ. 9

Identificativi Catastali:

Serione:

Foglio: 13

Particella: 263

Subalterno: 33

Compilata da:

Isritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Cosenza

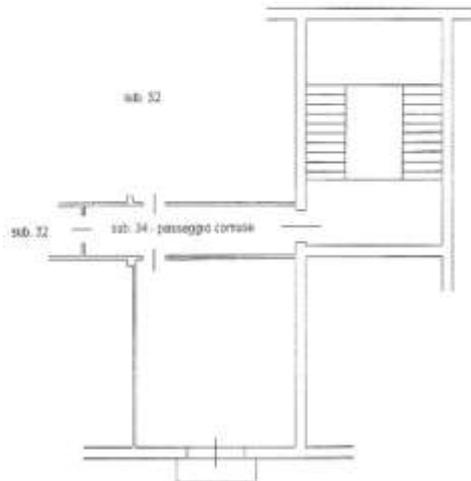
N. 1905

Scheda n. 1

Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/11/2011 - Comune di COSENZA(D088) - < foglio: 13 Particella: 263 - Subalterno: 33 >
VIA MARIO MARI n. 9 piano: 3;

PIANO TERZO
h.3.00

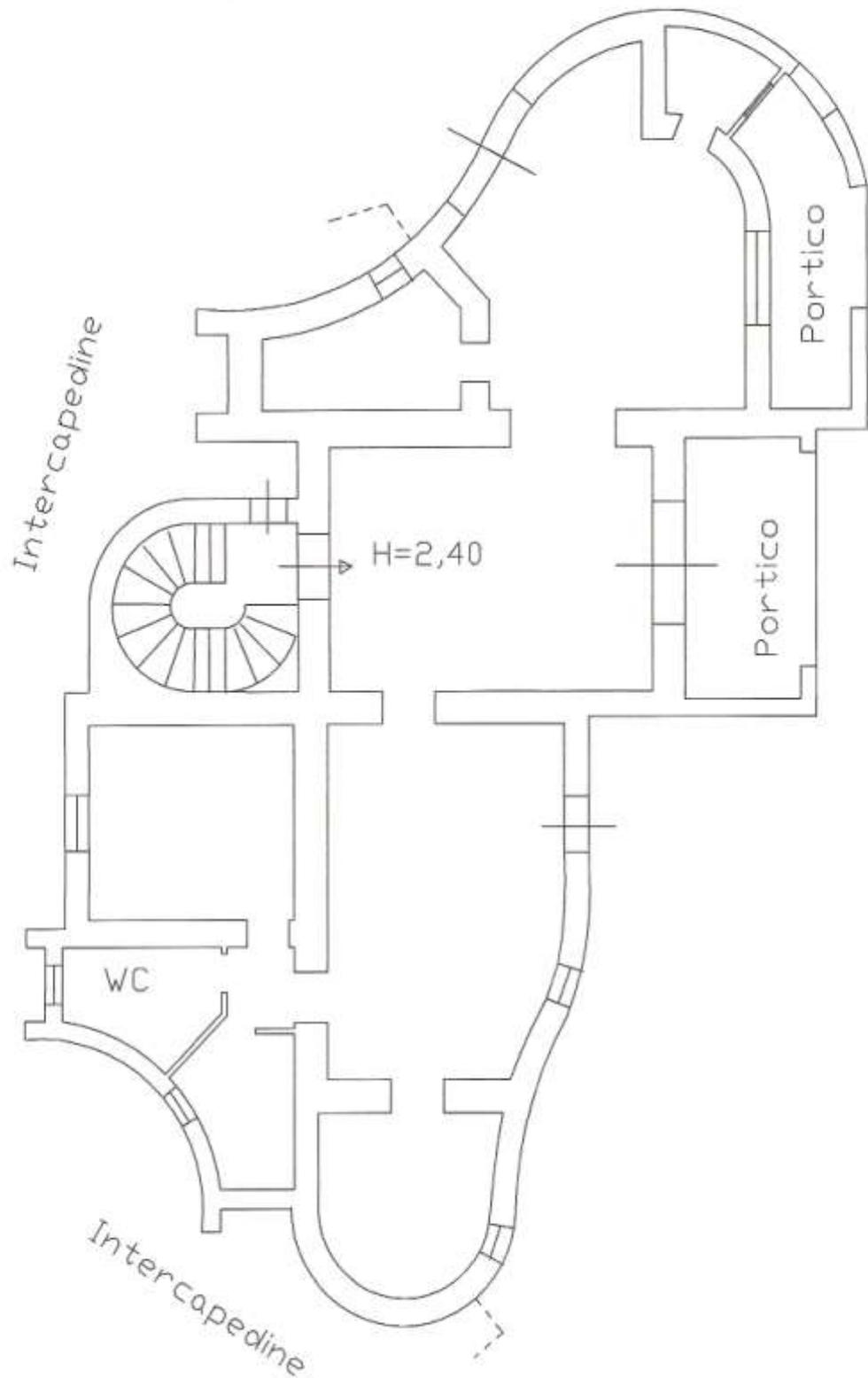


Ultima Planimetria2 in atti

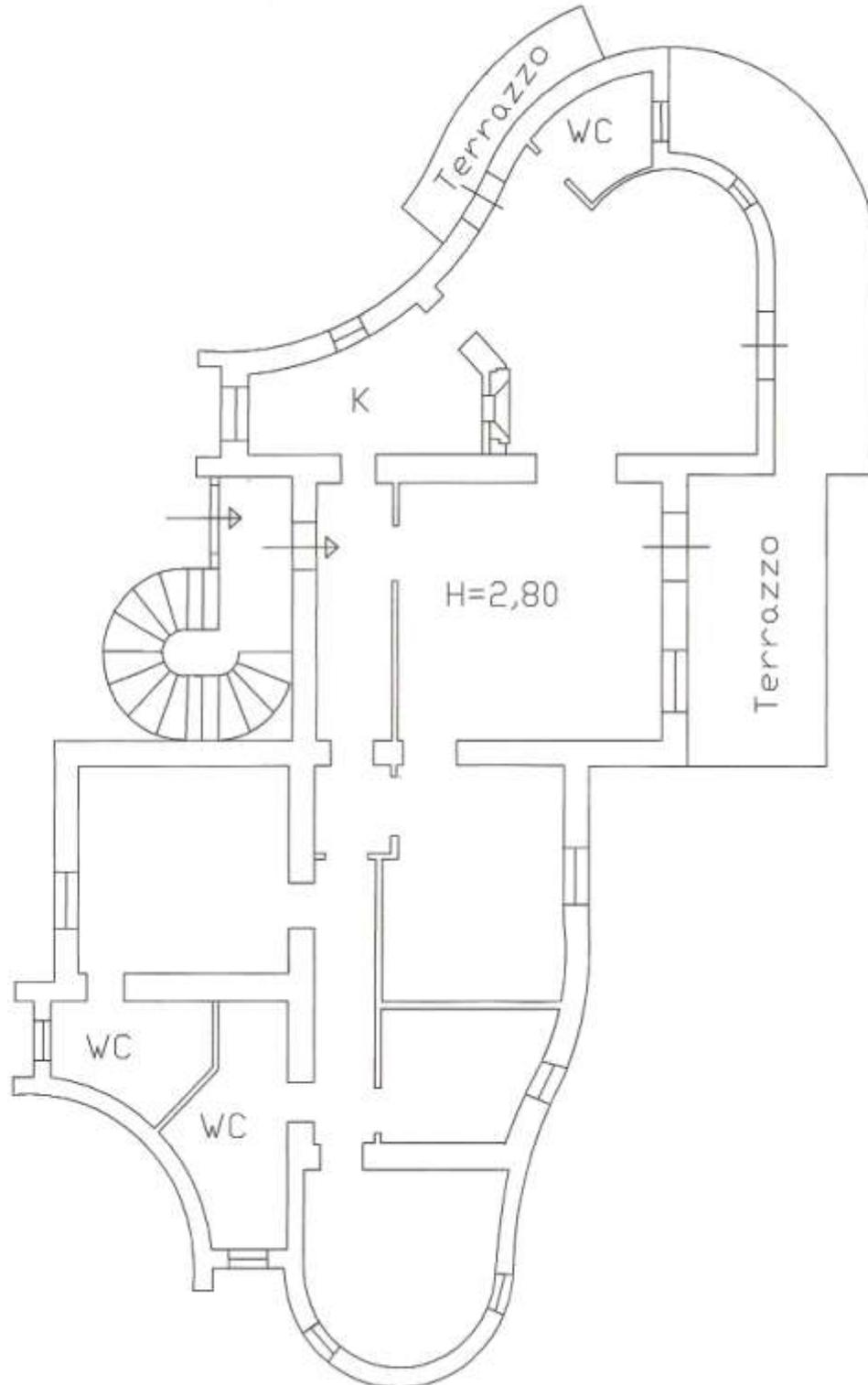
Data: 09/11/2011 - n. CS0377944 - Richiedente G

Tot schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

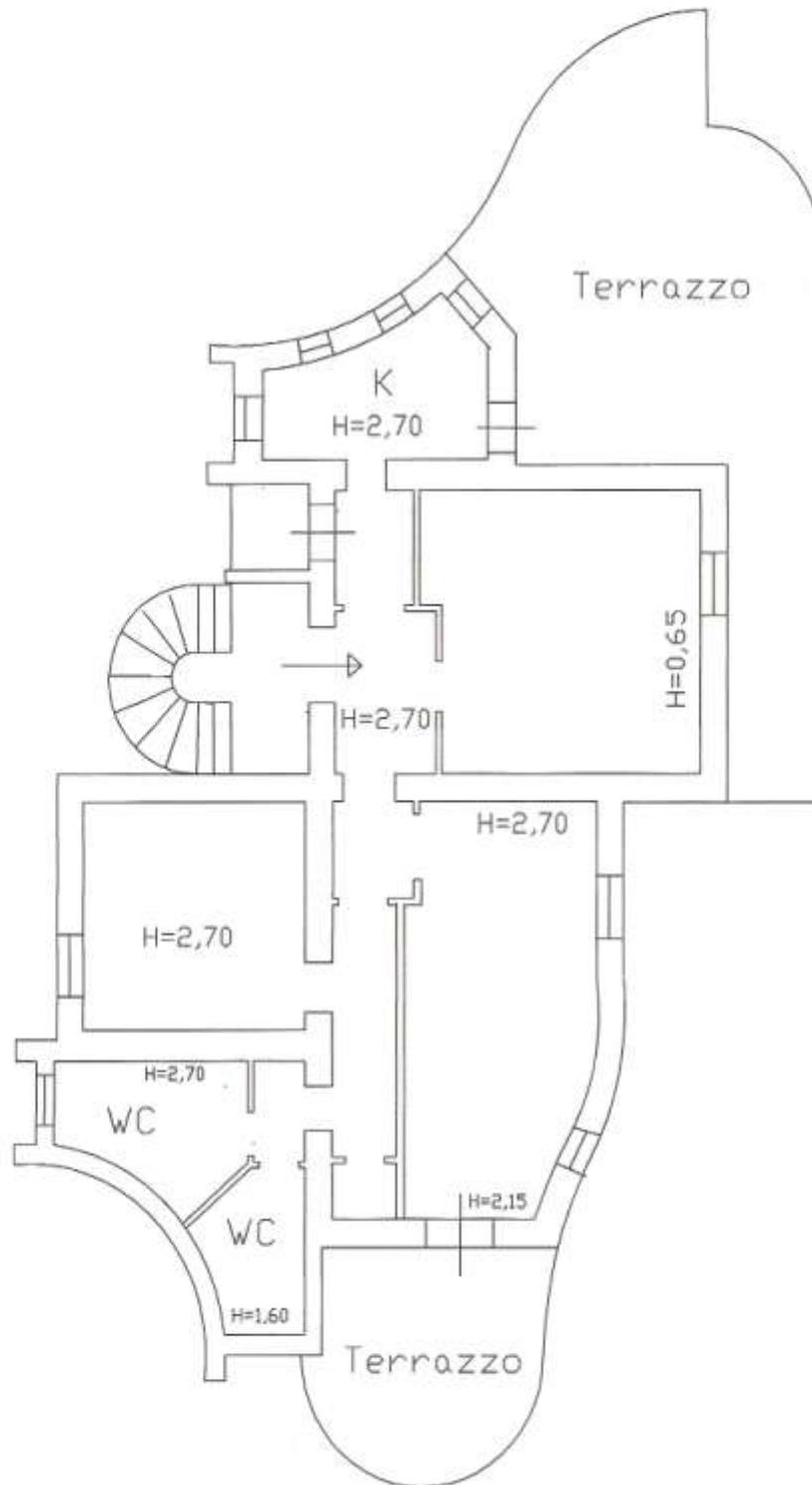
PIANTA PIANO SEMINTERRATO
SCALA 1:100 (Rende Fog. 50 Part. 265)



PIANTA PIANO TERRA
SCALA 1:100 (Rende Fog. 50 Part. 265)

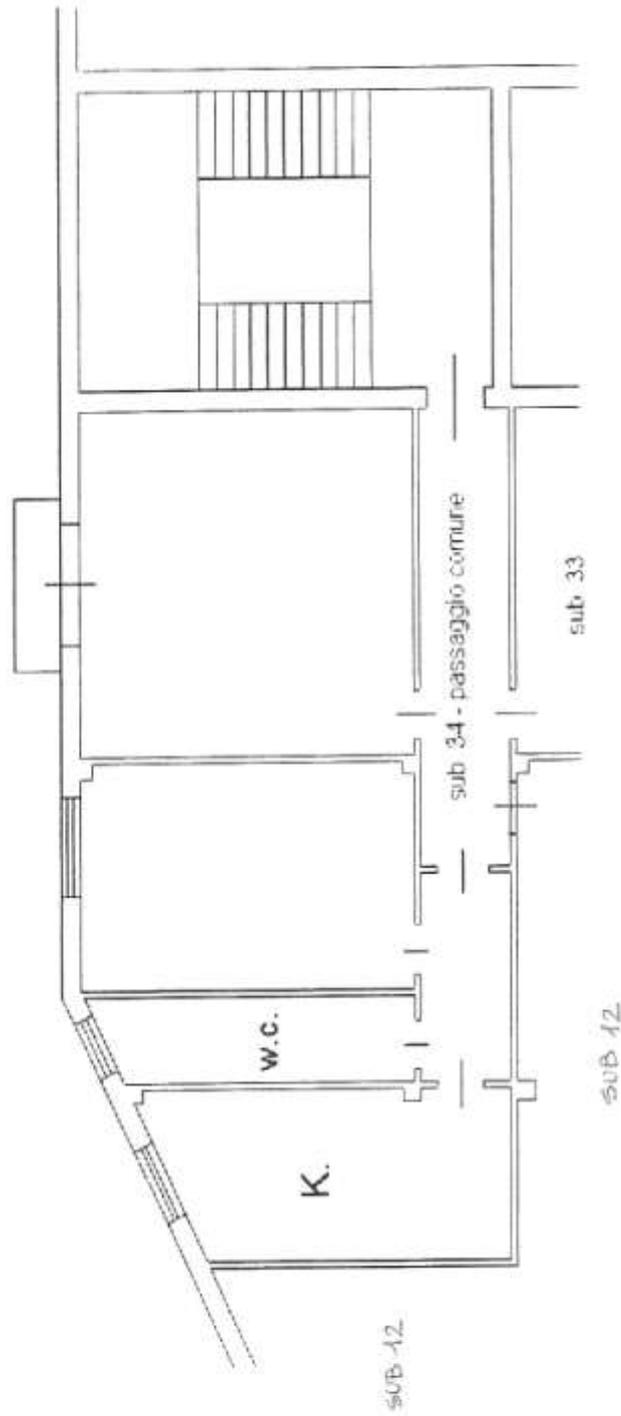


PIANTA PIANO SOTTOTETTO
SCALA 1:100 (Rende Fog. 50 Part. 265)



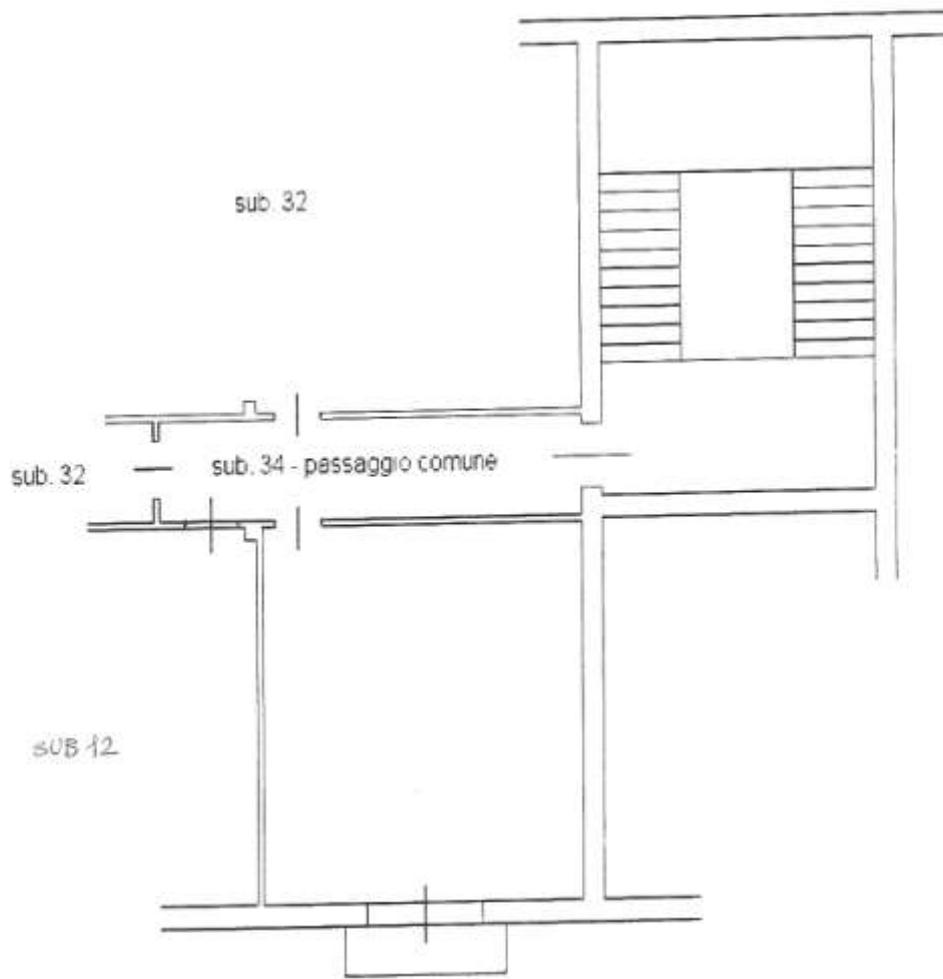
APPARTAMENTO FOGLIO 13 - PART. 263 - SUB 32

PIANTA PIANO TERZO - SCALA 1:100



STANZA FOGLIO 13 - PART. 263 - SUB 33

PIANTA PIANO TERZO - SCALA 1:100



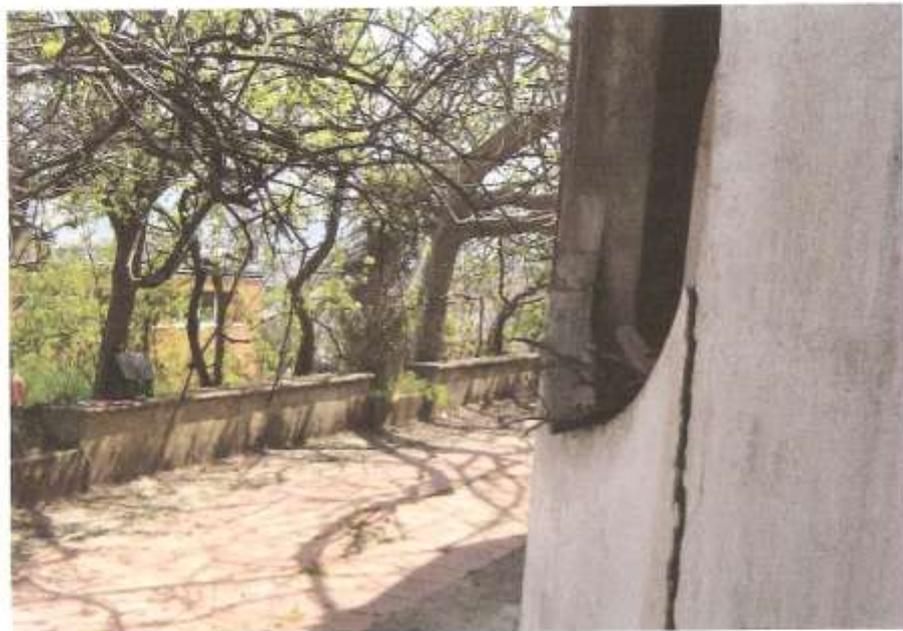
VIA MARIO MARI

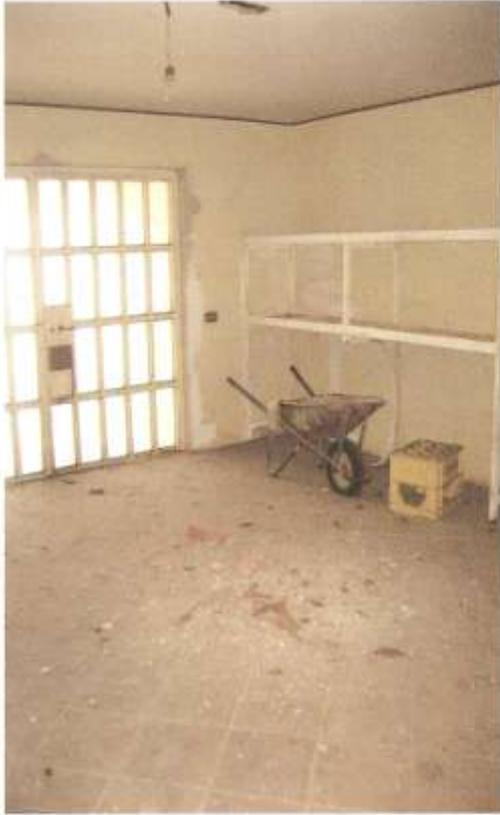
- ALLEGATO N° 23 -



23/1

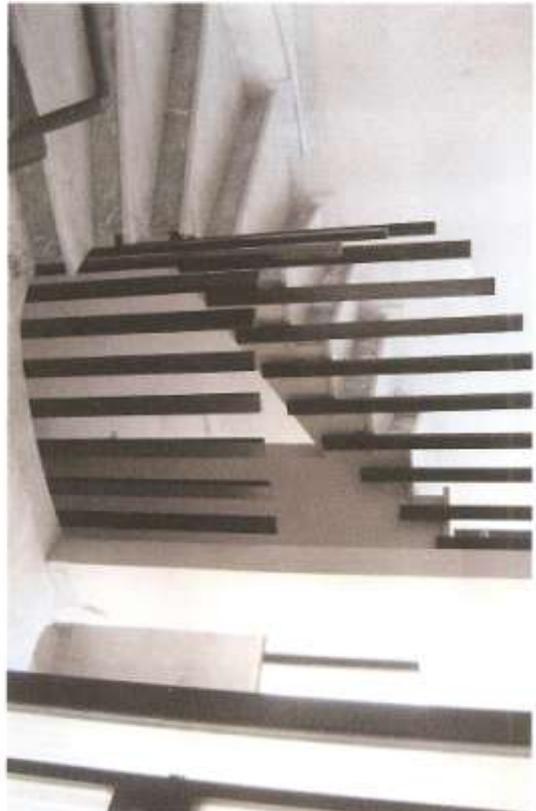






- SEI INTERRATO -

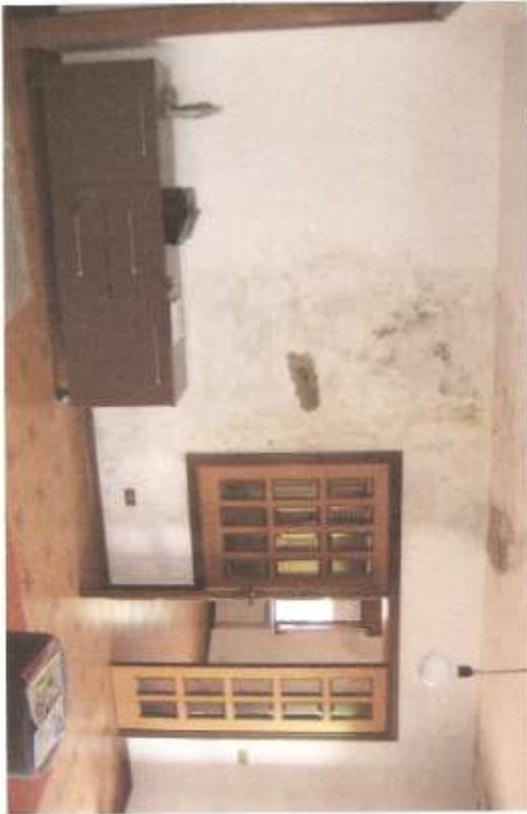
23/4



- PIANO TERRA -

T

23/5



- PIANO TERRA -



— PIANO PRIMO SOTTOTETTO —

23/2



— PIANO PRIMO SOTTOTETTO —

- ALLEGATO N° 24 -



FABBRICATO VIA IT. MARI, 9 - COSENZA



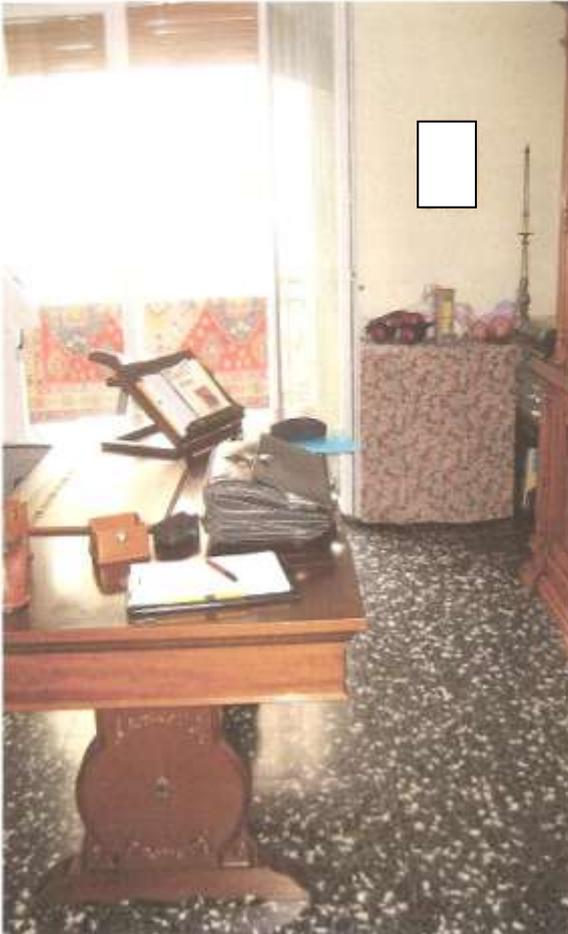
INGRESSO E SCALA CONDOTTINIALE

- ALLEGATO N° 24/



APPARTAMENTO SUB 32

- ALLEGATO N° 25 -



STANZA SUB 33



INGRESSO COMUNE AI SUB 32, 33 e 12