

TRIBUNALE DI COSENZA

(UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI)

Procedura esecutiva n°123/2024



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Rovito (CS) 02 gennaio 2025

IL C.T.U.

Arch. Antonio Spadafora

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

INDICE

1. PREMESSA
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA
3. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO
4. CONCLUSIONI

ALLEGATI:

- A1 DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- a) Estratto di mappa censuaria
 - b) Planimetria di u.i.u.
 - c) Visura storica
- A2 DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA (Agenzia delle Entrate)
- Ispezione ordinaria per immobile (periodo 18/12/1990 - 20/11/2024)
- Interrogazione banca dati delle quotazioni immobiliari (O.M.I.)
- A3 TITOLI AUTORIZZATIVI
- CONCESSIONE EDILIZIA n. 6 del 03/08/1995
- CONCESSIONE EDILIZIA in VARIANTE n. 29 del 27/02/1997
- D.I.A. n. 310 del 28/11/2002
- A4 RILIEVO FOTOGRAFICO e GRAFICO DI MASSIMA
- A5 VERBALI, CORRISPONDENZA e VARIE

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

TRIBUNALE DI COSENZA

UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva n°123/2024

[REDACTED]
contro
[REDACTED]**1. PREMESSA**

Il giorno 11 novembre 2024, il G.E. della procedura in oggetto, dott.ssa Assunta Giola, tramite decreto di nomina comunicato a mezzo P.E.C. della cancelleria, conferiva al sottoscritto, Arch. Antonio Spadafora di Rovito (CS), l'incarico di C.T.U. nella procedura stessa.

A seguito dell'accettazione dell'incarico e del giuramento avvenuto in data 13 novembre 2024 in modalità telematica (P.E.C. di accettazione), il G.E. commissionava al C.T.U., previo espletamento dei controlli preliminari sulla completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma del Codice di Procedura Civile (1), di rispondere ai quesiti di seguito riassunti e meglio descritti nei rispettivi punti del verbale di conferimento di incarico:

1. predisponga l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati;
2. acquisisca le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene;
3. descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato;
4. accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento;
5. rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale;
6. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
7. indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità;
8. dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione;
9. dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile o meno in natura e a quali condizioni;
10. accerti se l'immobile è libero o occupato, indicando compiutamente le generalità delle persone che eventualmente occupano il bene;
11. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
12. indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
13. indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie;
14. determini il valore dell'immobile;
15. riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita;
16. riferisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti.

¹ Verificare se il creditore abbia optato per il deposito dell'estratto del catasto e certificati delle iscrizioni/trascrizioni ventennali o equivalenti ai fini della procedura esecutiva immobiliare, caselli specifici controlli

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

I termini di consegna degli elaborati peritali alle parti, per via telematica o per posta ordinaria, redatti secondo la vigente normativa sulla privacy, erano fissati in almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata ex articolo 569 c.p.c.

Il G.E., quindi, assegnava al C.T.U. un acconto a titolo di fondo spese e disponeva le autorizzazioni atte all'acquisizione delle informazioni necessarie presso la cancelleria e gli enti interessati per l'espletamento dell'incarico.

Rinvia, l'ulteriore corso del procedimento all'udienza del 26 febbraio 2025.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Giorno 21 novembre 2024 il sottoscritto, si reca presso la sede dell'Agenzia del Territorio di Cosenza, dove acquisisce la documentazione catastale: estratto di mappa, planimetria di u.i.u., elaborato planimetrico e visure degli immobili oggetto di stima (all. A1 a, b, c, d).

Allo stesso modo esegue l'ispezione ipotecaria, tramite sportello telematico designato alle ispezioni ipotecarie immobiliari, acquisendo l'elenco sintetico delle formalità relative agli immobili a partire dal giorno 18 dicembre 1990 (data da cui principiano gli archivi informatizzati), riscontrando la conformità con il carteggio ipo-catastale già agli atti della procedura e l'assenza di ulteriori formalità iscritte (all. A2).

Giorno 25 novembre 2024 il sottoscritto, previa richiesta inviata tramite P.E.C. in data 15 novembre 2024, si reca presso l'ufficio tecnico del Comune di Marano Marchesato per prendere visione ed estrarre copia della documentazione urbanistica riferita agli immobili per cui è causa (all. A3).

Giorno 5 dicembre 2024, alle ore 10:00, il sottoscritto, congiuntamente al custode nominato, si è recato presso l'immobile per cui è causa, siti in via [REDACTED] nel Comune di Marano Marchesato, per dare inizio alle operazioni peritali ispezionando gli immobili ed eseguendo quindi il rilievo grafico e fotografico.

La visita è iniziata con l'accesso al bene pignorato, individuato in catasto al foglio 5, particella 705, sub 12 (abitazione), alla presenza del [REDACTED] (intestatario).

Il sig. [REDACTED] ha dichiarato di vivere da solo nell'alloggio per tutto il periodo dell'anno.

Durante il sopralluogo è stato eseguito sia il rilievo fotografico dell'immobile, che un rilievo grafico di massima (all. A4), al fine di verificare la rispondenza di questi alle relative planimetrie catastali e ai progetti depositati in Comune.

Il cespite risulta essere conforme alla planimetria catastale, mentre dal confronto con gli elaborati grafici di progetto depositati in Comune, si evidenziano alcune difformità che richiedono un confronto con gli uffici preposti del Comune di Marano Marchesato, al fine di verificarne la sanabilità.

Nel giorno 09 dicembre 2024, previo appuntamento fissato per le vie brevi, il sottoscritto si è recato nuovamente presso il Comune di Marano Marchesato per definire e chiarire le procedure e relative sanzioni relative alla possibile regolarizzazione delle difformità riscontrate.

Il tutto è meglio illustrato negli elaborati grafici allegati (all. A4).

Tutta la corrispondenza intercorsa durante lo svolgimento delle operazioni peritali ed i verbali di sopralluogo sono acclusi a margine della presente (all. A5).

3. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

3.0 - Verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma del codice di procedura civile (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni/trascrizioni ventennali o equivalente certificato notarile).

DOCUMENTAZIONE E DATI IPO-CATASTALI

Publicazione
ripubblicazione o ripro

La documentazione ipo-catastale ventennale, di cui all'articolo 567 del C.P.C., è costituita dalla certificazione ipotecaria notarile redatta in data 19 agosto 2024 dal dott. [REDACTED] e depositata agli atti dall'Avvocato [REDACTED].

Il sottoscritto, a verifica della suddetta certificazione notarile ipo-catastale, ha acquisito l'estratto di mappa, la visura storica e la planimetria di u.i.u., nonché l'elenco sintetico delle formalità pregiudizievoli, come aggiornati a tutto il 21 novembre 2024; la documentazione ipo-catastale aggiornata conferma, nel suo insieme, le risultanze della citata certificazione notarile ipo-catastale.

Nella certificazione ipotecaria notarile sono riportate sia le provenienze e formalità, che l'elenco dei dati censuari catastali; il tutto, riferito al ventennio antecedente alla data del pignoramento immobiliare e fino a tutto il 19 agosto 2024, data dichiarata nella certificazione notarile.

Gli immobili sono pervenuti in proprietà al Sig. [REDACTED], per la quota di 1/1 di piena proprietà, tramite ATTO DI COMPRAVENDITA del 29 luglio 2024 del Notaio [REDACTED].

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

L'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati, in base alle visure ipotecarie eseguite risultano essere:

- Trascrizione del 14/07/1998 – Registro Particolare 11238 Registro Generale 14098 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 35605 del 30/06/1998; ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- Annotazione del 21/09/1998 – Registro Particolare 1410 Registro Generale 19219 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 34840 del 03/06/1998; ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
- Trascrizione del 30/10/1998 – Registro Particolare 17295 Registro Generale 22136 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 3345 del 22/10/1998; ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- Trascrizione del 30/07/2004 – Registro Particolare 15378 Registro Generale 21162 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 68651/22377 del 29/07/2004; ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- Annotazione del 22/02/2005 – Registro Particolare 634 Registro Generale 7819 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 73676 del 17/02/2005; ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DEI BENI
- Trascrizione del 23/09/2015 – Registro Particolare 17522 Registro Generale 21399 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 1378 del 11/08/2015; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE
- Iscrizione del 19/07/2024 – Registro Particolare 1668 Registro Generale 22214 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 68651/22377 del 29/07/2024; IPOTECARIA

IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

- Trascrizione del 12/08/2024 – Registro Particolare 20989 Registro Generale 25288
Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 2417 del 02/07/2024;
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Il sottoscritto non rileva ulteriori formalità pregiudizievoli contro i debitori rispetto a quanto riportato nella documentazione già prodotta agli atti della procedura, inoltre i cespiti pignorati non risultano essere soggetti a ulteriori vincoli e/o a servitù.

3.2 - 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; acquisisca e depositi, in ogni caso, aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato.

Il cespite, in base alle mappe e alle visure catastali ed ipotecarie eseguite, è identificabile come segue:

Regolarmente censito al N.C.E.U. del Comune di Marano Marchesato, in via [REDACTED]

[REDACTED], con i seguenti dati identificativi:

folgio 5, particella 705, sub 12 (abitazione) piano 2, categoria A/3 (abitazioni di tipo economico) classe 2, consistenza 5 vani, rendita € 258,23 - Intestazione: [REDACTED]

Da segnalare il cambiamento della toponomastica da via [REDACTED] a via [REDACTED].

Tra i beni pignorati non vi sono terreni, pertanto non si allega il certificato di destinazione urbanistica.

3.3 - 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, soffitti 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.

INDIVIDUAZIONE DEL BENE

Il cespite pignorato, è costituito da un appartamento, adibito ad abitazione, collocato in un fabbricato che si trova in via [REDACTED] del Comune di Marano Marchesato.

Il fabbricato che ospita l'immobile, confina a nord con una corte di pertinenza, a est con altre proprietà, a sud con via [REDACTED] e a ovest con via [REDACTED].

Il cespite in oggetto è collocato al piano secondo del complesso con accesso diretto dalla corte di pertinenza e dalla via comunale Giorgio Almirante.

DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di un appartamento per civile abitazione che fa parte di un più ampio stabile di tre piani fuori terra di cui uno mansardato, in cui è collocato il cespite pignorato e adiacenti unità abitative, un piano seminterrato in cui sono presenti attività commerciali.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Il fabbricato, nel suo complesso, si presenta esternamente in uno stato di conservazione buono, presenta lievi segni d'invecchiamento dovuti all'azione dell'acqua nella parte delle grondaie e cornicione, finito con intonaco completo di pittura bianca, tetto a falde.

La struttura, abbastanza solida, è costituita dalla classica struttura in c.a. completa di orizzontamenti in latero-cemento, copertura a falde con tegole, mentre le rompagnature esterne sono a cassa-vuota, grondaie e discendenti in alluminio di colore testa di moro.

L'abitazione in esame ha accesso diretto tramite la corte di pertinenza che è collegata con via Giorgio Almirante tramite un vialetto di accesso. Un portone e un androne al piano terra, sul lato sinistro della corte, danno accesso alla scala di collegamento comune che porta al secondo livello dove si trova l'immobile oggetto di stima.

Un portoncino blindato dà accesso all'appartamento che si conforma come una mansarda con un'altezza che varia da 2,80 m, nella parte centrale, fino a una media di 1,50 nei punti laterali più bassi. Il disimpegno/corridoio che occupa la parte centrale degli spazi, immette, a sinistra, in un ampio soggiorno con cucina e balcone e finestra trapezoidale che affacciano entrambi sul fronte nord, a destra in una camera da letto matrimoniale con guardaroba, dotata di una finestra, di forma trapezoidale posizionata sulla parete bassa affacciante sul fronte sud; in un bagno con finestra a vasistas; in una seconda camera da letto più piccola dotata anch'essa di finestra a tetto, sul lato est del fabbricato. Nella parte centrale del disimpegno è presente anche un wc/deposito senza aperture.

Le finiture sono realizzate con materiali di buona qualità: pavimenti in gres porcellanato di colore chiaro per il disimpegno e la zona notte, parquet di colore scuro per le due camere da letto. Rivestimento dei bagni in ceramica, divisori con struttura piena, porte interne del tipo tamburato, con ferramenta in alluminio, cordoletti, zoccolini in tinta con la pavimentazione, soglie in marmo, intonaco civile con pittura di vari colori per le pareti. Infissi esterni legno con scuretti esterni.

L'impianto idrico (a doppio circuito acqua calda e fredda) e l'impianto fognario sono funzionanti e regolarmente collegati alle reti comunali; anche gli impianti di riscaldamento (alimentato con caldaia gas) ed elettrico sono funzionanti e non mostrano vizi emergenti.

Vanno segnalati fenomeni di infiltrazione di acqua, con conseguenti macchie di umidità, per il solaio di copertura ed in parte per le pareti, dovute a probabili perdite della copertura, in particolare nelle zone dove sono posizionate le due finestre a vasistas, nella camera da letto piccola e nel bagno, che evidenziano la scarsa tenuta delle stesse con i conseguenti citati fenomeni di infiltrazione.

Le consistenze lorde (SL) dell'immobile sono così distinte:

abitazione: SL = mq 101,00 circa;

balcone: SL = mq 5,00 circa.

L'immobile pignorato è attualmente occupato dal debitore esecutato, il quale lo abita per tutto il periodo dell'anno.

3.4 - 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.

Regolarmente censito al N.C.E.U. del Comune di Marano Marchesato, via [REDACTED]

[REDACTED] con i seguenti dati identificativi:

Dati censuari: Comune di Marano Marchesato (CS),

folgio 5, particella 705, sub 12

piano 2, categoria A/3 (abitazioni di tipo economico)

Publicazione
ripubblicazione o ripro

classe 2, consistenza 5 vani, rendita € 258,23

Intestazione: [REDACTED] proprietà per 1/1.

Confini:

- lato nord: corte interna;
- lato est: altra proprietà;
- lato sud: strada comunale;
- lato ovest: strada comunale.

I dati indicati nel pignoramento corrispondono a quelli attuali, tranne che per il cambiamento della toponomastica da via [REDACTED]

3.5 - rievli 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.

Il cespite si presenta con una planimetria che riporta la situazione attuale, quindi non necessita di aggiornamenti.

3.6 - indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

A mezzo della documentazione urbanistica acquisita nel corso delle indagini svolte, l'utilizzazione prevista in merito all'immobile dal vigente Programma di Fabbricazione del Comune di Marano Marchesato approvato dall'Assessorato Regionale all'Urbanistica co Decreto Dirigenziale n. 18080 del 17/12/2002, è descritta come segue:

Zona A1 (Tessuto urbano consolidato):

In tale zona ricadono tutte le parti del territorio comunale interessate da fenomeni di agglomerati urbani fortemente consolidati. L'attuazione del P.d.F. potrà avvenire, all'interno di tale zona, o con interventi diretti o attraverso l'adozione di Piani di riqualificazione urbana di iniziativa pubblica.....nel rispetto dei seguenti parametri:

Df = minimo ml. 10,00

Dc = minimo ml. 5,00

Ds = per le distanze dalle strade vedere quanto indicato all'art. 32

N = 3 (esclusi piani interrati o seminterrati)

Hmax = ml. 10,00

H piano max = ml. 3.50 (uguale all'altezza max locali tipo A2);

H piano min = ml. 2,70

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

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

Publicazione
ripubblicazione o ripro

In base alle ricerche appositamente svolte dal sottoscritto presso i competenti uffici del Comune di Marano Marchesato, dal punto di vista urbanistico il fabbricato originario, di cui il cespite è parte integrante, fu edificato in base ad una **Concessione Edilizia, la n. 6 del 03/08/1995 con prot. 4545** ed una successiva **Concessione Edilizia in Variante, la n. 29/96 del 27/02/1997 prot. 1123**.

In seguito fu effettuato il recupero ai fini abitativi della porzione di sottotetto attualmente oggetto di valutazione tramite una **Denuncia Inizio Attività, la n. 310 del 28/11/2002 prot. 5891**.

Per l'unità immobiliare, è stata **rilasciata l'Autorizzazione di Abitabilità con prot. 6311 del 06/12/2002**.

Dall'analisi degli elaborati progettuali allegati ai suddetti atti ed eseguito il sopralluogo dell'immobile, si evidenzia un aumento della superficie utile autorizzata di circa 9,50 mq sul lato est dell'unità abitativa, rispetto ai 79,00 mq autorizzati, tale superficie è da considerare come superficie non residenziale in quanto la fascia interessata non rispetta il requisito di altezza minima non inferiore a 1,60 m.

Tale aumento non rientra nelle tolleranze normate dal D.P.R.380/2001, modificato dall'art. 10, comma 1, lettera p) del D.L. n.76/2020 e dalla Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024, in quanto supera il limite del 5% previsto dal D.L. 69/2024, nell'art. 34-bis "Tolleranze costruttive".

In ragione di quanto sopra descritto, si può quindi affermare che l'immobile oggetto di valutazione presenta difformità di superficie rispetto all'ultimo progetto autorizzato agli atti del Comune di Marano Marchesato, quindi lo stesso necessita di regolarizzazione urbanistica.

Pertanto, tenuto conto delle difformità urbanistiche riscontrate dal sottoscritto, si ritiene di dover procedere ad una quantizzazione della spesa per l'ottenimento dei titoli autorizzativi in sanatoria, che comprenda le opere e le sanzioni, da detrarre dal valore della stima.

Per la sanatoria urbanistica, accertata l'applicabilità (in base alle indicazioni dell'Ufficio Tecnico del Comune di Marano Marchesato), dell'articolo 36 bis del D.P.R. n°380/2001 per gli abusi eseguiti nelle ipotesi di "interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività".

Pertanto, in virtù di detto articolo 36 bis si può ottenere il titolo in sanatoria pagando una sanzione pecuniaria pari al doppio del contributo di costruzione, in base anche all'accertata esistenza della "doppia conformità", ovvero, conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione.

La sanatoria ai sensi dei predetti articoli di legge può essere espletata con una singola pratica tecnico-amministrativa a cura di un tecnico abilitato, che contempli la sanzione e gli oneri di sanatoria.

Riepilogando, per la regolarizzazione delle difformità riscontrate, sarà necessaria un S.C.I.A. in sanatoria; un eventuale aggiornamento della planimetria catastale; una nuova Segnalazione Certificata di Agibilità, pagando: le sanzioni; i vari diritti di segreteria; le parcelle per i professionisti.

Pertanto, trovandosi gli immobili per cui è causa nelle condizioni per il rilascio di un atto autorizzativo in sanatoria, sulla scorta della specifica normativa riguardante gli edifici da sottoporre ad aste giudiziarie (art.10 della Legge n°47/1985 e art.10 46 del D.P.R. n°380/2001), l'aggiudicatario dovrà presentare apposito progetto di sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto.

I titoli autorizzativi e gli atti sopra richiamati, così come tutta la corrispondenza, sono acclusi a margine della presente (all. A3).

La quantificazione dei costi per la regolarizzazione urbanistica del cespite pignorato, a carico degli eventuali acquirenti, può ipotizzarsi ai seguenti valori:

3.9 - dice, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile o meno in natura e a quali condizioni. A questo punto: a) Nel caso si tratti di quota indivisa, l'esperto fornirà la valutazione tanto dell'intero, quanto della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; b) in caso di divisibilità in natura, l'esperto indicherà i costi per un eventuale frazionamento, a cui provvederà solo in caso di autorizzazione del giudice dell'esecuzione all'esito di udienza ex art. 569 c.p.c. (posto che la divisione in natura, ai sensi dell'art. 600 cpc, postula la richiesta del creditore pignorante ovvero dei comproprietari). Ove riceva la predetta autorizzazione, l'esperto provvederà alla formazione dei singoli lotti (e, 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.

I cespiti in oggetto risultano essere pignorati interamente in capo al debitore esecutato.

3.10 - accertare se l'immobile è libero o occupato, indicando compiutamente le generalità delle persone che eventualmente occupano il bene, il loro rapporto con l'esecutato e il titolo dell'occupazione; a questo punto, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia o meno data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; 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 ogni caso l'esperto determinerà il valore locativo del bene, esprimendo una valutazione di congruità sul canone pattuito in eventuali contratti di locazione opponibili alla procedura.

L'alloggio viene occupato dal sig. [REDACTED], debitore esecutato, per tutto il periodo dell'anno, non vi sono canoni di locazione.

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

Il sottoscritto non rileva, per il cespite pignorato, provvedimenti di assegnazione.

3.12 - 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.

Il cespite pignorato non risulta essere soggetto a vincoli e/o a servitù.

3.13 - 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.

Come verificato in fase di sopralluogo, le spese condominiali ammontano complessivamente a Euro 50.00 mensili.

Sempre in fase di sopralluogo il sig. [REDACTED] ha dichiarato di essere debitore nei confronti del Condominio [REDACTED] e che lo stesso, tramite un suo legale, ha messo in atto un PIGNORAMENTO PRESSO TERZI EX ART. 543, COMMA 5, CPT - con numero 654/24, presso l'azienda di cui è dipendente per il rientro delle somme dovute.

3.14 - determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in quest'ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, alla stima dell'immobile pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e in assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condonabili assolute. Indichi il valore finale del bene.

al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione, come da quesito 8.

La presente consulenza ha lo scopo di determinare il valore del cespite pignorato, costituito da un appartamento adibito a civile abitazione, inserito in un fabbricato più ampio sito nel Comune di Marano Marchesato in via [REDACTED]

PREMESSE ALLA VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Preliminarmente, occorre considerare che, a volte, il *modus operandi* di chi vende o compra può essere influenzato da molteplici motivazioni extraeconomiche, che sfuggono al puro criterio edonistico.

Per ciò che riguarda la valutazione dell'immobile quale quello in oggetto, il prezzo di vendita è caratterizzato dal corrente andamento del mercato delle case e dalle potenzialità di sviluppo urbanistico e socio-economico dell'area in cui l'immobile stesso è ubicato. Tale plusvalore/minusvalore è legato non solo alla dotazione di infrastrutture proprie dei fondi e delle aree urbane ma, anche, ad una visione dell'andamento probabile dello sviluppo del territorio comunale, sotto tutti gli aspetti.

In ragione di quanto sopra detto e considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, l'indagine di mercato di cui al paragrafo che segue ha interessato, in particolare, gli immobili residenziali destinati mercato delle zone "centrale" di carattere prevalentemente residenziale, caratteristico della fascia, via Mazzini, Garibaldi, De Gasperi, del Comune di Marano Marchesato.

Nello specifico, per ciò che riguarda le peculiarità caratterizzanti l'immobile medesimo si rileva che, nonostante la data di realizzazione risale a circa ventidue anni fa, il fabbricato si presenta, esternamente in condizioni che si possono definire buone, mentre internamente all'immobile visionato si evidenziano problemi di infiltrazioni di acqua provenienti dal tetto e dalle finestre a vasistas, con conseguenti macchie di umidità sul soffitto conformato a mansarda, il livello delle finiture e dei servizi è nella media della zona.

D'altro canto, la collocazione dell'ambito in cui è ubicato il fabbricato, come posto in zona centrale ben collegata, molto vicina ai servizi e alle infrastrutture del centro urbano e dei centri vicini molto importanti - risulta essere motivo che contribuisce almeno al mantenimento del prezzo.

E ciò, nonostante la crisi economica in atto che attanaglia, tra gli altri, anche il settore immobiliare; si è registrato, infatti, un sensibile calo dei prezzi nei vari ambiti urbani di Cosenza e provincia, ed è chiaro che, dopo l'impennata dei prezzi dell'ultimo decennio ed il successivo calo avutosi a partire dal 2008 ad oggi, si va verso la stabilizzazione dei valori di mercato.

Comunque, non si riscontrano ancora segni positivi in ordine alle tipologie del terziario benché queste, nella zona, rappresentino una spesa che dà, nel tempo e con la politica dell'investimento "nel mattone" legata al luogo, maggiori garanzie all'acquirente.

Ne deriva che risulta ancora apprezzabile l'immobile quale quello di che trattasi, dove lo stato d'uso ed i reali caratteri della zona in cui ricade rappresentano, nel loro insieme, elementi a favore dell'acquisto.

CRITERI DI STIMA E INDAGINE DI MERCATO

Compito del sottoscritto, nella presente consulenza, è quello di ricercare il più probabile valore venale dell'immobile di che trattasi, attribuibile al bene da ordinari compratori e da ordinari venditori e che rappresenta, quindi, il prezzo che ha maggiore probabilità di verificarsi in una libera contrattazione di compravendita di tipo immobiliare.

La metodologia sintetico-comparativa può essere convenientemente applicata per valutare il prezzo al quale potrà essere venduto l'immobile ma, per un maggior approfondimento, i valori derivanti da stime sintetiche per comparazione con immobili simili riscontrabili sul mercato

Publicazione o riproduzione o ristampa o altro

nella stessa zona, applicando il procedimento detto "per comparazione diretta", sarà mediato assieme al valore che si ricava da una stima analitica per capitalizzazione del reddito ordinario dell'immobile oggetto di stima.

Una stima sintetica per comparazione si effettua in considerazione dei prezzi di vendita al metro quadrato di superficie lorda di immobili simili a quello da stimare, decurtando la vetustà dell'immobile stesso nonché quanto necessario per il ripristino alle condizioni della normale agibilità.

Una stima analitica per capitalizzazione del reddito ordinario, invece, si risolve nella capitalizzazione, ad un saggio opportuno, dei redditi netti, ordinari, traibili dall'immobile stesso, come determinato sulla base delle ipotesi di una sostanziale equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività ordinaria futura scontata all'attualità.

Pertanto, al fine di acquisire i necessari elementi tecnico-estimativi si è proceduto all'accertamento diretto sul mercato del valore di immobili residenziali, allo scopo di conoscere i limiti minimo e massimo del prezzo unitario a metro quadro applicati nella zona specifica del Comune di Marano Marchesato.

ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO

Per eseguire la valutazione dell'immobile, il più possibile rispondente ai prezzi correnti di mercato, ci si è quindi riferiti alle informazioni date da alcune agenzie immobiliari locali, qui semplicemente riportate come Agenzia "A" ed Agenzia "B", ottenendo i seguenti riscontri:

Agenzia "A" (prezzi di vendita come "al nuovo" di immobili simili nella zona):

- prezzi minimo e massimo rispettivamente pari a 300,00 e 500,00 €/mq;
- prezzo medio pari a **€/mq 400,00**;

Agenzia "B" (prezzi di vendita come "al nuovo" di immobili simili nella zona):

- prezzi minimo e massimo rispettivamente pari a 400,00 e 700,00 €/mq;
- prezzo medio pari a **€/mq 550,00**;

Il quadro emerso avendo considerato solo due tra le agenzie immobiliari operanti nelle zone di Marano Marchesato, viene ora "corretto" mediante applicazione del criterio della deviazione standard, prendendo in analisi anche le quotazioni di cui all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio di Cosenza. Quindi, sulla base delle direttive del Provvedimento del Direttore dell'Agenzia del Territorio del 27/07/2007, utilizzando la banca dati di cui al 1° semestre 2024, ultimo pubblicato (Comune: Marano Marchesato, Fascia: centrale/VIA MAZZINI, GARIBALDI, DE GASPERI, Codice di zona: B1, Microzona catastale: 1, nonché applicando gli indici della tipologia "abitazioni di tipo economiche", ovvero categoria A/3, la determinazione del Valore Normale Unitario (VNU) dell'immobile risulta:

$$VNU = Val\ OMlmin + [(Val\ OMlmax - Val\ OMlmin) \times K]$$

dove "K" è il coefficiente che esprime il taglio di superficie K1 e il livello di piano K2 di cui alle tabelle del citato provvedimento e da cui, nel caso specifico:

$$K = (K1 + 3 \times K2) / 4 = (0,5 + 3 \times 1,0) / 4 = 0,875$$

quindi, nel caso di immobili allo stato "normale", si ha:

$$VNU = €\ 380,00 + [€\ 580,00 - €\ 380,00] \times 0,875 = €\ 537,50/\text{mq}$$

al quale valore, però, occorre aggiungere l'aliquota di maggiorazione del 30% onde equiparare il valore allo stato "normale" dell'immobile con quello del medesimo immobile come se fosse "al nuovo" (stato conservativo "ottimo"), e pertanto:

$$VNU = €\ 537,50 \times 1,3 = €\ 698,75/\text{mq}$$

A questo punto è possibile applicare il criterio della "deviazione standard", il quale è molto utile per quantificare l'intervallo entro cui si distribuiscono i più probabili valori di mercato; con tale sistema, questi dovrebbero trovarsi entro l'intervallo centrato sulla media e d'estremi positivo (+) e negativo (-).

Publicazione
ripubblicazione o ripro

In tal modo siamo sicuri al 68% di aver individuato l'intervallo entro il quale il valore vero della grandezza dovrebbe cadere.

Quindi, mediando le risultanze delle indagini svolte, si ha:

Riferimenti immobiliari	€/mq
V1 = Valore medio Agenzia "A"	400,00
V2 = Valore medio Agenzia "B"	550,00
V3 = Valore Normale Unitario VNU (OMI Cosenza)	698,50
M (media aritmetica valori) = $(V1+V2+V3) / 3 =$	549,50
e si può andare a definire la media "ripulita" dai valori anomali, previa individuazione dell'intervallo dei prezzi di mercato, individuabile sulla base dei seguenti valori:	
Deviazione standard = $M - VNU = 532,83 - 698,50 =$	-149,00
Estremo positivo = $VNU + \text{Deviazione standard} =$	549,50
Estremo negativo = $VNU - \text{Deviazione standard} =$	847,50

Pertanto, scartando il valore medio dell'Agenzia "A" (€ 400,00) che fuoriesce dal range [€ 549,50 - € 847,50], si ha l'insieme dato dai valori dell'Agenzia "B" e del VNU {€ 550,00, € 698,50} dalla cui media si ottiene "ripulito" il valore al metro quadrato (V/m) dell'immobile come al nuovo: $V_m = 624,25$ €/mq, arrotondabili in **625,00 €/mq**.

VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Stimato come sopra il prezzo corrente di mercato di immobili raffrontabili per tipologia e caratteristiche ai immobili in oggetto, si procede ora alla valutazione immobiliare ritenendo opportuno stabilirne il prezzo in base ad una prima stima per comparazione con immobili simili disponibili sul mercato locale e, poi con altro metodo più analitico.

Quanto sopra detto, applicando i seguenti procedimenti:

- 1) stima sintetica con "procedimento per comparazione diretta";
- 2) stima analitica con "procedimento per capitalizzazione del reddito".

La media delle risultanze delle suddette stime darà il più probabile valore di mercato dell'immobile allo stato attuale.

A - Stima sintetica con "procedimento per comparazione diretta"

Come premesso, si stima un prezzo corrente di mercato di immobili simili per tipologia e caratteristiche a quello in oggetto il quale, tenuto conto della vetustà di circa 22 anni, deve essere deprezzato di un'aliquota pari ad almeno il 16%.

Pertanto, il prezzo come al nuovo di **625,00 €/mq** si riduce a **525,00 €/mq** arrotondabile a **€ 525,00**, il quale, quindi, è il prezzo al metro quadrato da assumere quale riferimento (P_{ref}) per la stima del medesimo e da applicare alle relative superfici lorde (SL) dell'immobile, rilevata come segue:

- SL_A (superficie lorda abitazione): **mq 101,00**
- SL_B (superficie lorda balcone): **mq 5,00**

Parametrizzando il valore di ciascuna delle suddette parti dell'immobile con le rispettive aliquote del prezzo di riferimento (P_{ref}), come sopra calcolato, si ottiene:

- P_{refA} (aliquota applicata all'abitazione): **625,00 €/mq (100% P_{ref})**
- P_{refB} (aliquota applicata al balcone): **156,25 €/mq (25% P_{ref})**

da cui il valore delle singole componenti dell'immobile:

- V_A (valore abitazione) = $SL_A \times P_{refA} = \text{mq } 101,00 \times 625,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 63.125,00$
- V_B (valore balcone) = $SL_B \times P_{refB} = \text{mq } 5,00 \times 156,25 \text{ €/mq} = \text{€ } 781,25$

Per cui: $V1 = (V_A + V_B) = \text{€ } 63.906,25$ arrotondabili in **€ 63.900,00**

Publicazione
ripubblicazione o ripro

B - Stima analitica con "procedimento per capitalizzazione del reddito"

In questo procedimento di stima, per maggior semplicità, quale termine di paragone sarà utilizzata la cosiddetta "superficie convenzionale" riferita alla parametrizzazione delle superfici lorde, come calcolate suddividendo le diverse parti costituenti l'unità immobiliare in figure geometriche semplici e comprensive dell'area su cui insistono i muri d'ambito e la metà dell'area su cui insistono le murature a confine con altre unità, applicando le medesime percentuali utilizzate nel paragrafo che precede, effettueremo le seguenti parametrizzazioni:

- la superficie lorda dell'abitazione, considerata per l'intero;
- la superficie lorda dei balconi, considerata pari a 1/4 dell'effettivo.

Pertanto, la superficie convenzionale dell'immobile (SC), del cespite risulta essere:

SC A (superficie convenzionale abitazione): $m^2 101,00 / 1 (100\%) = m^2 101,00$;

SC B (superficie convenzionale balconi): $m^2 5,00 / 4 (25\%) = m^2 1,25$;

Superficie Convenzionale: abitazione e accessori (SC A + SC B) = $m^2 102,25$.

Riepilogando:

SC = $m^2 102,25$.

Nel caso in questione, per effettuare correttamente tale tipo di stima occorre considerare tutte le ipotesi a cui l'immobile può incorrere ai fini della sua locazione.

In via preliminare, in considerazione dei canoni praticati nella zona e dei ricavi dai fitti, si generalizza un canone mensile variabile da un minimo di € 200,00 ad un massimo di € 400,00 e, quindi, mediamente pari a € 300,00, ovvero un valore di locazione totale pari a € 3.600,00 annui lordi.

Tale valore di locazione, rimane confermato anche dai valori rilevati dall'O.M.I. di Cosenza in ordine al 1° semestre dell'anno 2024 per le locazioni di "Abitazioni di tipo economico" (categoria catastale A/3) in zona "centrale" di Marano Marchesato e con stato conservativo normale, ovvero con valori minimo e massimo rilevati, rispettivamente, come pari a 1,5 e 2,1 €/mq per mese.

Difatti, il valore medio, pari a 1,8 €/mq per mese, moltiplicato per la superficie lorda convenzionale media dell'immobile, come sopra calcolata pari a 102,25 mq, dà un canone mensile pari a € 184,05 che, moltiplicato per dodici mesi, dà un ricavo pari a € 2.208,60 all'anno, arrotondabili in € 2.210,00 annui lordi.

Mediando le risultanze di cui sopra, si assume quale reddito lordo annuo (R_L) il complessivo valore di € 2.905,00 sempre annui lordi.

Nel caso di abitazioni simili, le spese e gli oneri imputabili al proprietario (spese di manutenzione, detrazioni ordinarie per sfiti, aliquote di ammortamento, oneri fiscali, ecc.) si aggirano intorno al 40% del reddito lordo annuo e pertanto, detraendo tale percentuale, il reddito netto annuo (R_N), a base della capitalizzazione da effettuarsi con opportuno saggio, sarà pari a € 1.743,00 ($R_L - 40\%$), arrotondabili in € 1.750,00.

Nel caso in questione il detto saggio di capitalizzazione (s), variabile da valori minimi e massimi compresi tra 7 (min) e 1 (max), tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile e del suo contesto, va considerato di valore medio, pari a 2,5,

Per cui: $V_2 = R_N / s = € 1.750,00 / 0,025 = € 70.000,00$; quindi: **$V_2 = € 70.000,00$.**

C - Valore mediato degli immobili, deprezzamenti e considerazioni finali

Mediando i risultati delle due stime (V_1 e V_2) e sottraendo da esse le spese necessarie per la regolarizzazione degli immobili sotto il profilo urbanistico ($D = € 4.770,00$), come calcolate nel paragrafo 3.7, il giusto valore (V) attribuibile ai due immobili risulta essere:

$$V = (V_1 + V_2) / 2 - \text{Abbattimento Forfettario } 15\% - D =$$

$$= (€ 63.900,00 + € 70.000,00) / 2 = € 66.950,00 - 15\% = € 56.907,50 - € 4.770,00 =$$

$$€ 52.137,50 \text{ ovvero, in cifra unica: } V = € 52.140,00$$

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Quindi, in base alle risultanze di stima e secondo il parametro della superficie lorda convenzionale, detta anche superficie commerciale calcolata, il prezzo corrente degli immobili risulta essere pari a:

$$V / SC = € 52.140,00 / 106,00 \text{ mq} = 491,88 \text{ €/mq.}$$

Ritenendo di aver adeguatamente adempiuto al mandato ricevuto, ringraziando il Giudice per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

4 - CONCLUSIONI

In base alle risultanze della presente consulenza in relazione al cespite pignorato, si consiglia di alienare in un unico lotto di vendita, come di seguito distinto;

Lotto unico

Natura: **abitazione di tipo economico**

Ubicazione: via [REDACTED] del Comune di Marano Marchesato

Dati dimensionali: **sup. coperta mq 101,00 – sup. scoperta mq 5,00**

Destinazione urbanistica: **Zona A1 (Tessuto urbano consolidato) dal P. di F. vigente**

Posizione urbanistica del fabbricato: **non regolare ma sanabile**

Dati catastali: Comune di Marano Marchesato (CS),

foglio 5, particella 705, sub 12

piano 2, categoria A/3 (abitazioni di tipo economico)

classe 2, consistenza 5 vani, rendita € 258,23

Intestazione: [REDACTED], proprietà per 1/1.

Confini:

lato nord: corte interna;

lato est: altra proprietà;

lato sud: strada comunale;

lato ovest: strada comunale.

Valore stimato: € 52.140,00

Ringraziando il G.E. per la fiducia accordatagli, il sottoscritto rassegna la presente relazione restando a disposizione per qualsiasi chiarimento necessiti.

Il C.T.
(Arch. Antonio Spadaro)

Publicazione
ripubblicazione o ripro

ALLEGATI

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione



ALLEGATO A1
DOCUMENTAZIONE CATASTALE
Estratto di mappa censuaria
Planimetria di u.i.u.
Visura storica



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione



Dichiarazione protocollo n° 000250246 del: 05/08/2002

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Cosenza

Planimetria di C.A.B.A. in Comune di **Marano Marchesato**

cat. SN

Identificativo Catastale:

Sezione:

Foglio: **5**

Particella: **705**

Subalterno: **12**

Comune alligato:

Prov. Cosenza

N. **[REDACTED]**

Scheda n° **1** Scala **1:200**

ASTE
GIUDIZIARIE



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 21/11/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 21/11/2024

Dati identificativi: Comune di MARANO MARCHESATO (E914) (CS)

Foglio 5 Particella 705 Subalterno 12

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di MARANO MARCHESATO (E914) (CS)

Foglio 5 Particella 705

Classamento:

Rendita: Euro 258,23

Categoria A/3^a, Classe 2, Consistenza 5 vani

Foglio 5 Particella 705 Subalterno 12

Indirizzo: [REDACTED]

Dati di superficie: Totale: 105 m² Totale escluse aree scoperte¹⁾: 104 m²

> Intestati catastali

> 1. [REDACTED]

nato a [REDACTED]

Dritto di Proprietà²⁾ per 1/1

> Dati identificativi

☐ dal 02/01/1998

Immobile attuale

Comune di MARANO MARCHESATO (E914) (CS)

Foglio 5 Particella 705 Subalterno 12

COSTITUZIONE del 02/01/1998 in atti dal 02/01/1998
(n. 800011.1/1998)

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

> Indirizzo

☐ dal 02/01/1996 al 05/08/2002
Immobile attuale
Comune di MARANO MARCHESATO (E914) (CS)
Foglio 5 Particella 705 Subalterno 12
Partita: 1000718

COSTITUZIONE del 02/01/1996 in atti dal 02/01/1996
(n. B00011.1/1996)

☐ dal 05/08/2002 al 08/10/2024
Immobile attuale
Comune di MARANO MARCHESATO (E914) (CS)
Foglio 5 Particella 705 Subalterno 12

VARIAZIONE del 05/08/2002 Pratica n. 250246 in atti
dal 05/08/2002 DA IN CORSO DI DEFINIZ. AD ABITAZ.
(n. 6496.1/2002)

☐ dal 08/10/2024
Immobile attuale
Comune di MARANO MARCHESATO (E914) (CS)
Foglio 5 Particella 705 Subalterno 12

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/10/2024
Pratica n. CS0201709 in atti dal 08/10/2024
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 201709.1/2024)

> Dati di classamento

☐ dal 02/01/1996 al 05/08/2002
Immobile attuale
Comune di MARANO MARCHESATO (E914) (CS)
Foglio 5 Particella 705 Subalterno 12
Categoria FI/4^o, Consistenza 0 m²
Partita: 1000718

COSTITUZIONE del 02/01/1996 in atti dal 02/01/1996
(n. B00011.1/1996)

☐ dal 05/08/2002 al 23/06/2009
Immobile attuale
Comune di MARANO MARCHESATO (E914) (CS)
Foglio 5 Particella 705 Subalterno 12
Rendita: Euro 258,23
Categoria A/3^o, Classe 2, Consistenza 5,0 vani

VARIAZIONE del 05/08/2002 Pratica n. 250246 in atti
dal 05/08/2002 DA IN CORSO DI DEFINIZ. AD ABITAZ.
(n. 6496.1/2002)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.
701/94)

☐ dal 23/06/2009
Immobile attuale
Comune di MARANO MARCHESATO (E914) (CS)
Foglio 5 Particella 705 Subalterno 12
Rendita: Euro 258,23
Categoria A/3^o, Classe 2, Consistenza 5,0 vani

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/06/2009
Pratica n. CS0259865 in atti dal 23/06/2009
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 26364.1/2009)

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro
dodici mesi dalla data di pubblicazione della prima
dichiarazione (d.m. 701/94)

Publicazione
ripubblicazione o ripro

> Dati di superficie

dal 09/11/2015
Immobile attuale
Comune di MARANO MARCHESATO (E914) (CS)
Foglio 5 Particella 705 Subalterno 12
Totale: 105 m²

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
05/08/2002, prot. n. 000250246

> Altre variazioni

dal 27/02/2003 al 23/06/2003
Immobile attuale
Comune di MARANO MARCHESATO (E914) (CS)
Foglio 5 Particella 705 Subalterno 12

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/02/2003
Pratica n. 106849 in atti dal 27/02/2003 VARIAZIONE
DI TOPONOMASTICA (n. 48489.1/2003)

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di MARANO MARCHESATO (E914)(CS) Foglio 5 Particella
705 Sub. 12

- 1. [REDACTED]
dal 02/01/1998 al 30/05/1998
Diritto di Proprietà (deriva dall'atto 1)
- 2. [REDACTED]
nata a COSENZA (CS)
dal 30/06/1998 al 29/07/2004
Diritto di Proprietà per 1000/1000 (deriva dall'atto
2)
- 3. [REDACTED]
nato a [REDACTED]
dal 29/07/2004
Diritto di Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 3)

1. COSTITUZIONE del 02/01/1998 in atti dal
02/01/1998 (n. 900311.1/1998)

2. Atto del 30/06/1998. Pubblico ufficiale
[REDACTED] Repertorio n. 35805 - LOMPRAVENDITA
Trascrizione n. 11236.1/1998 in atti dal 21/10/1999

3. Atto del 29/07/2004. Pubblico ufficiale
[REDACTED] Nota
presentata con Modello Unico n. 15378.1/2004 Reparto
PI di COSENZA in atti dal 02/08/2004

Documento rilasciato da: Direzione Provinciale di Cosenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Dati contabili: Ricevuta n. 27352 del 21/11/2024 Tributi speciali: Euro 1,00
Richiedente: ANTONIO SPADAFORA

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

ALLEGATO A2

DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA (Agenzia delle Entrate)
Ispezione ordinaria per immobile (periodo 18/12/1990 - 20/11/2024)
Interrogazione banca dati delle quotazioni immobiliari (O.M.I.)



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

Ispezione ordinaria a pagamento per immobile

Protocollo di richiesta CS 108800 del 2024
Ricevuta di cassa n. 30115
Ispezione n. CS 108801/3 del 2024
Inizio ispezione 21/11/2024 10:00:47

Richiedente SPADAFORA ANTONI

Dati della richiesta

Immobile : Comune di MARANO MARCHESATO (CS)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 5 - Particella 705 - Subalterno 12

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 18/12/1990 al 20/11/2024

Elenco immobili

Comune di MARANO MARCHESATO (CS) Catasto Fabbricati

- | | | | | |
|----|------------------|----------|----------------|---------------|
| 1. | Sezione urbana - | Foglio 5 | Particella 705 | Subalterno 12 |
|----|------------------|----------|----------------|---------------|

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 14/07/1998 - Registro Particolare 11238 Registro Generale 14098
Pubblico ufficiale [REDACTED] [REDACTED] Repertorio 35605 del 30/06/1998
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
2. ANNOTAZIONE del 21/09/1998 - Registro Particolare 1410 Registro Generale 19219
Pubblico ufficiale [REDACTED] [REDACTED] Repertorio 34840 del 03/06/1998
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Nota disponibile in formato elettronico
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2199 del 1995
3. TRASCRIZIONE del 30/10/1998 - Registro Particolare 17295 Registro Generale 22136
Pubblico ufficiale [REDACTED] [REDACTED] Repertorio 3345 del 22/10/1998
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Trascrizione n. 13204 del 01/09/1999
4. TRASCRIZIONE del 30/07/2004 - Registro Particolare 15378 Registro Generale 2110
Pubblico ufficiale [REDACTED] [REDACTED] Repertorio 68651/22377 del 29/07/2004
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico

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

Data 21/11/2024 Ora 10:00:59
Pag. 2 - Fine

Ispezione ordinaria a pagamento
per immobile

Protocollo di richiesta CS 108800 del 2024
Ricevuta di cassa n. 30115
Ispezione n. CS 108803/3 del 2024
Inizio ispezione 21/11/2024 10:00:47

Richiedente SPADAFORA ANTONI

5. ISCRIZIONE del 30/07/2004 - Registro Particolare 3623 Registro Generale 21163
Pubblico ufficiale [REDACTED] [REDACTED] Repertorio 68652/22378 del 29/07/2004
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Iscrizione n. 1688 del 19/07/2024
6. ANNOTAZIONE del 22/02/2005 - Registro Particolare 634 Registro Generale 7819
Pubblico ufficiale [REDACTED] [REDACTED] Repertorio 73676 del 17/02/2005
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Nota disponibile in formato elettronico
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2199 del 1995
7. TRASCRIZIONE del 23/09/2015 - Registro Particolare 17522 Registro Generale 21399
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 1378 del 11/08/2015
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
8. ISCRIZIONE del 19/07/2024 - Registro Particolare 1688 Registro Generale 22214
Pubblico ufficiale [REDACTED] [REDACTED] Repertorio 68652/22378 del 19/07/2024
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3623 del 2004
9. TRASCRIZIONE del 12/08/2024 - Registro Particolare 20989 Registro Generale 25288
Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 2417 del 02/07/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: COSENZA

Comune: MARANO MARCHESE

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE - VIA MAZZINI, GARIBOLDI, DE GASPERI

Codice di zona: B1

Micromesh catastale: N.1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	500	710	L	1,9	2,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	380	560	L	1,5	2,1	L
Box	NORMALE	330	470	L	1,8	2,5	L

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

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale

Pubblicazione o riproduzione
 ripubblicazione o riproduzione

ALLEGATO A3**TITOLI AUTORIZZATIVI**

CONCESSIONE EDILIZIA n. 6 del 03/08/1995

CONCESSIONE EDILIZIA in VARIANTE n. 29 del 27/02/1997

D.I.A. n. 310 del 28/11/2002

AUTORIZZAZIONE di ABITABILITA'/AGIBILITA' del 06/12/2002



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

COMUNE DI

MARANO MARCHESATO

UFFICIO TECNICO

BOLLO

Concessione per eseguire attività edilizia
o di trasformazione urbanistica

Concess. N. 6 Pratica Edilizia N. 6/95 Prot. N. 9555

IL SINDACO

Vista la domanda di:

di

001 826 730 788

CODICE FISCALE
CNL IGH I 54H25 E914I

CODICE FISCALE

CODICE FISCALE

tendente ad ottenere, in esecuzione del progetto redatto da:

[REDACTED]

la concessione edilizia per eseguire, in questo Comune, sul terreno distinto
 da catasto al foglio 5, mappale n. 666-667-523, i lavori di:
 Complesso Residenziale - Composto da n. 10
 fabbricati distinti con le tipologie: A - B1 - C1 - C2
 C3 - C4 - D - E - F - G. Di complessivi mc. 10817,67.-

Visti gli atti tecnici e amministrativi;

Visto il parere della Commissione Edilizia di cui al verbale n. 15

in data 27.06.1995; Visto il parere fav. Uff. Sanitario del 27.6.95.-

Visti i regolamenti comunali d'igiene e di polizia urbana;

Viste le leggi 17 agosto 1942, n. 1150; 6 agosto 1967, n. 765 e 28
gennaio 1977, n. 10 e successive modificazioni ed aggiunte;

Vista la legge comunale e provinciale, T.U. 3 marzo 1934, n. 383;

Visti gli strumenti urbanistici comunali vigenti;

Vista la legge 30 aprile 1976, n. 373, recante «Norme per il conten-
 imento del consumo energetico per usi termici negli edifici» nonché il relati-
 vo regolamento di esecuzione approvato con D.P.R. 28 giugno 1977, n.
 1052 ed il D.M. 10 marzo 1977 pubblicato nella G.U., supplemento ordina-
 rio, n. 36 del 6 febbraio 1978;

Vista la legge 28 febbraio 1985, n. 47;

Visto che, in base alle vigenti norme urbanistiche ed edilizie è consen-
 titi, per la progettata opera, la seguente destinazione d'uso: residenziale

Visto l'attestazione di avvenuto deposito al Genio

Civile n. 17331 del 21.7.95;

Visto l'atto di proprietà n. 100214 di Rep. [REDACTED];

Viste le dichiarazioni leggi 13/89; 46/90; 10/91;

Vista la delibera C.C. n. 26 del 15.6.95;

PRESCRIZIONI E AVVERTENZE GENERALI

1) - Dovranno trovare applicazione tutte le norme sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro;

2) - I diritti dei terzi debbono essere salvi, riservati e rispettati in ogni fase dell'esecuzione dei lavori;

3) - Deve evitarsi in ogni caso di ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti e debbono essere adottate tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose;

4) - Il luogo destinato alla costruzione di cui trattasi deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie, le aree o spazi pubblici;

5) - Per eventuali occupazioni di aree e spazi pubblici è necessaria l'apposita autorizzazione dell'ufficio comunale.

Le aree e spazi occupati debbono essere restituiti al pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima su richiesta dell'ufficio comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo;

6) - Per manomettere il suolo pubblico il costruttore dovrà munirsi di speciale autorizzazione dell'Ente competente;

7) - Gli assiti di cui al paragrafo 3 od altri ripari debbono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti di lanterne a luce rossa da mantenersi accese dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale;

8) - L'ufficio comunale si riserva la riscossione delle tasse speciali e degli eventuali canoni precari ecc. che risultassero applicabili ad opere ultimate a tenore dei relativi regolamenti;

9) - L'allineamento stradale e gli altri eventuali rilievi riguardanti il nuovo fabbricato, verranno dati da un funzionario dell'Ufficio Tecnico previo sopralluogo da effettuarsi a richiesta e in presenza del Direttore dei Lavori;

10) - È assolutamente vietato apportare modifiche di qualsiasi genere al progetto approvato, pena i provvedimenti sanciti dai regolamenti in vigore e l'applicazione delle sanzioni comminate dalla legge;

11) - Dovranno, infine, essere osservate le norme e disposizioni sulle opere in conglomerato cementizio normale e precompresso ed a strutture metalliche;

12) - Il titolare della concessione, il committente, il direttore e il responsabile dei lavori sono responsabili di ogni osservanza così delle norme generali di legge e di regolamento come delle prescrizioni contenute nel presente concessione;

13) - Per le costruzioni eseguite in difformità della concessione trova applicazione la legge 28 febbraio 1985, n. 47;

Publicazione
ripubblicazione o ripro

14) - Il rilascio della concessione non vincola il Comune in ordine ai lavori che il Comune stesso intendesse eseguire per migliorare i propri servizi (viabilità, illuminazione, fognature, impianto idrico, ecc.) in conseguenza dei quali non potranno essere pretesi compensi o indennità salvo quanto previsto da leggi e regolamenti;

15) - Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere collocata, all'esterno del cantiere, ben visibile al pubblico, una tabella con le seguenti indicazioni: Ditta proprietaria - Impresa - Progettista - Direttore dei lavori - Estremi della presente concessione;

16) - Nel caso di sostituzione dell'impresa o del direttore dei lavori, il titolare della concessione dovrà darne immediata notizia all'Ufficio Tecnico Comunale segnalando i nuovi nominativi. In tutte le opere è tassativamente obbligatoria la continuità della direzione dei lavori da parte di un tecnico iscritto all'albo, nei limiti di sua competenza;

17) - La presente concessione viene rilasciata ed è da ritenersi valida sotto la specifica condizione che i disegni, così come tutti gli altri elaborati di progetto, corrispondono a verità. In caso contrario essa è da ritenersi nulla e di nessun effetto.

IL DIRETTORE DEI LAVORI è tenuto a comunicare, per iscritto, entro 5 giorni, l'avvenuto inizio dei lavori.

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

Dato atto che, ai fini del rilascio della presente concessione, la ditta interessata ha assolto gli obblighi di cui all'art. 3 della legge 28 gennaio 1977, n. 10:

a) per quanto riguarda la corresponsione del contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione mediante: vedi Convenzione n. 195 del 31/7/95 e polizza fidejussoria n. 11525250 del 31/07/95; Compagnia [redacted]

b) per quanto riguarda la corresponsione del contributo commisurato al costo di costruzione mediante: Pagamento della 1^a rata di lire 12.926.841 e rimanente garantito da polizza fidejussoria n. 11525249 del 31/07/95 della Compagnia [redacted], da pagare a scadenza semestrale di cui la 2^a-3^a-4^a rata di lire 12.926.841 ciascuna e la 6^a rata di lire 12.926.842.

* Si fa espresso obbligo, prima dell'inizio lavori, di richiedere la verifica della linea di fabbrica, del che sarà redatto apposito verbale.

CONCEDE

A [redacted] con sede in [redacted]

di eseguire i lavori di cui trattasi sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia edilizia, di igiene e di polizia locale in conformità al progetto presentato e secondo la perfetta regola d'arte perché l'opera riesca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati quanto per il sistema costruttivo adottato, nonché sotto l'osservanza delle prescrizioni retro riportate.

I lavori dovranno essere iniziati entro un anno pena la decadenza e ultimati entro tre anni; se non ultimati nel termine stabilito, ai sensi dell'art. 4, quinto comma, della legge 28 gennaio 1977, n. 10, dovrà essere richiesta nuova concessione per la parte non ultimata.

Dalla Residenza municipale, li 3/08/1995

IS:is

IL SINDACO

Il sottoscritto dichiara di avere ritirato oggi 03/08/95 l'originale della presente concessione con n. [redacted]

obbligarsi all'osservanza di tutte le condizioni e prescrizioni cui il rilascio è stato subordinato.

IL DICHIARANTE

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

COMUNE DI MARANO MARCHESATO

Prov. di Cosenza

Ufficio Tecnico

Prot. 1123
data 27 FEB 1997

Variante n.29/96.

IL SINDACO

Vista la concessione edilizia n.06 del 03.08.1995 rilasciata alla ditta [redacted] per la realizzazione di un complesso residenziale denominato " [redacted] " che prevede la realizzazione di n. dieci corpi di fabbrica per un totale di n. 23 alloggi e per una volumetria residenziale pari a mc. 10.811,87 su 10.870 consentiti;

Vista la convenzione approvata dal Consiglio Comunale con delibera n. 26 del 15.6.95, con la quale la Ditta, si è impegnata a realizzare opere di urbanizzazione primaria e successivamente cederli al Comune, a scomputo del pagamento degli oneri di urbanizzazione, fermo restando il pagamento del costo di costruzione;

Vista la richiesta di approvazione di una variante in corso d'opera, presentata dalla [redacted] in data 30.7.96;

Sentito il parere favorevole alla variante espresso dalla Commissione edilizia comunale nella seduta del 25.9.96;

Visto il nulla osta del Genio Civile di Cosenza n. 25801 del 03.02.97;

Considerato che la variante prevede una riduzione della volumetria da mc. 10811,87 a mc. 10461,37;

Considerato che la variante interviene a fabbricati già in avanzato stato di realizzazione per cui non comporta ulteriori modifiche o aumenti delle volumetrie del comparto;

Visto che la ditta ha ottemperato al versamento del costo di costruzione mediante il pagamento della prima rata di L. 1.267.454 e polizza fideiussoria della [redacted] per il restante importo pari a L. 6.337.275;

Vista la normativa urbanistica vigente;

Sentito per le vie brevi il parere legale espresso [redacted];

CONCEDE

alla Ditta [redacted] con sede in [redacted], di realizzare la variante al complesso edilizio [redacted] per una volumetria complessiva di mc. 10461,37, per come da progetto approvato a firma del [redacted] pubblicaz
Sono fatti salvi i diritti dei terzi e del demanio, nonché la convenzione approvata dal Consiglio Comunale in data 15.06.1995;
Si restituisce copia del progetto vistato; ripubblicaz [redacted] ipro

IL SINDACO
[redacted]



Prov. di Cosenza

SETTORE TECNICO TERZO

Prot.

Marano Marchesato li

Sig.ra

Vie

87040 MARANO MARCHESATO

e p.c. Ing.

OGGETTO: Denuncia Inizio attività – Legge n° 662 del 23.12.1996.

Recupero ai fini abitativi di un sottotetto, ai sensi dell'art. 49 della Legge regionale n° 19 del 16/04/2002. Reg. N° 310 del 28 novembre 2002.

In riferimento alla Denuncia di Inizio Attività presentata in data 14/11/2002, si comunica che la pratica è stata registrata al n. 310 del 28/11/2002.

Ad ultimazione dei lavori, ai sensi dell'art. 2, comma 7, punto 11 della legge 23.12.1996 n. 662, il progettista e direttore dei lavori delle opere dovrà emettere il certificato di collaudo finale che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato.

Distinti saluti.

II RESPONSABILE DEL TE...OS



Pubblicazione o
ripubblicazione o ripro

Comune di Marano Marchesato

Provincia di Cosenza

OGGETTO: RICHIESTA DI CONCESSIONE EDILIZIA INERENTE ALLA
LEGGE N° 19 DEL 16.04.2002, TITOLO SESTO ART. 49
PER UN SOTTOTETTO MANSARDATO POSTO AL PIANO
SECONDO DI UN EDIFICIO SITO ALLA [REDACTED]

DITTA: [REDACTED]

COMUNE DI MARANO M.
U. Y. C.

Registrato al n. 310 del 28 NOV. 2002

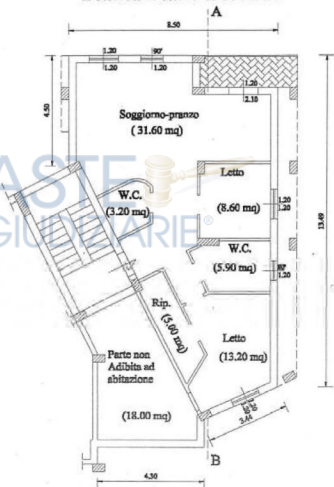
TAV. I

ELABORATO: DISEGNI (piante e sezioni) scala 1:100.

IL TECNICO

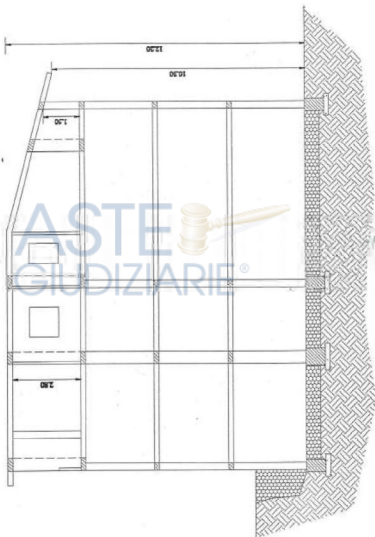
Publiccaz
ripubblicazione o ripro

Pianta Piano Secondo



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Sezione A-B



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione



COMUNE DI MARANO MARCHESATO

Prov. di Cosenza

SETTORE TECNICO TERZO

Prot. 6311

Marano Marchesato 06 dicembre 2002

AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA'/AGIBILITA'

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' 310/02

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE

Visto la domanda datata 05 dicembre 2002 dalla Sig.ra [REDACTED] nata a Cosenza il [REDACTED], nella qualità di proprietaria, residente in Cosenza alla via [REDACTED], tendente ad ottenere l'autorizzazione di abitabilità/agibilità dell'unità immobiliare sito in Questo Comune in via [REDACTED], identificata in Catasto sul foglio n. 5 particella n. 705 sub. 12, ad uso residenziale;

Accertato che i lavori di costruzione dell'intero complesso residenziale denominato [REDACTED] venne autorizzato con Concessione Edilizia n° 06/95, n°29/96, n° 02/98, n° 15/98 e n° 04/99;

Visto la Denuncia di Inizio Attività n° 310 del 28/11/2002 per recupero ai fini abitativi di un sottotetto ai sensi dell'art. 49 della Legge Regionale n° 19 del 16/04/2002;

Visto il certificato di abitabilità/agibilità rilasciato in data 10/02/1998 prot. 409;

Visto la dichiarazione, datata 05/12/2002, redatta dal [REDACTED], nella qualità di direttore dei lavori, ai sensi del D.P.R. n. 425 del 22.04.1994;

Visto il certificato di collaudo delle opere in conglomerato cementizio, regolarmente depositato presso il Genio Civile di Cosenza al n° 24669 del 19/12/97, già in atti nelle pratiche originarie;

Dato atto che l'unità immobiliare risulta iscritta in catasto (Art. 52 legge 47/1985) per come risulta dalla misura catastale datata 28/11/2002 n. 426501;

Visto la dichiarazione ai sensi della legge 46/90 e 10/91 rilasciate dall'impresa esecutrice dei lavori relative rispettivamente all'impianto elettrico e di riscaldamento;

AUTORIZZA

ad ogni effetto di legge, l'ABITABILITA'/AGIBILITA', dell'unità immobiliare sopra descritta e identificata in catasto sul foglio n. 5 particella n. 705 sub. 12.

DESCRIZIONE DEI LOCALI

PIANI	N. Abitazioni	Vani abitabili	Altri vani accessori
Secondo.....	1 (una)	03 (tre)	04 (quattro)
TOTALE	1 (UNA)	03 (TRE)	04 (QUATTRO)

I lavori di cui alla Denuncia Inizio Attività all'unità immobiliare suindicata, sono stati ultimati il 03/12/2002 come da comunicazione del 04/12/2002.



ripu

DEL TERZO SETTORE

Publicazio
o ripro

Illmo Sig. SINDACO
del Comune di MARANO MARCHESATO
87040 MARANO MARCHESATO (CS)

Sportello Unico per l'Edilizia
Via Kennedy N. 20
protocollo@pec.comune.marano-marchesato.cs.it

Oggetto: **TRIBUNALE DI COSENZA**
UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI
Procedura esecutiva n°R.G. 123/2024

Contro

Consulenza Tecnica di Ufficio

Richiesta di documentazione per espletamento operazioni peritali.

In riferimento al procedimento in oggetto, il sottoscritto Arch. Antonio Spadafora nella sua qualità di
C.T.U. nella procedura esecutiva di cui all'oggetto

Chiede

Il rilascio dei seguenti documenti in copia semplice, inerenti all'immobile (appartamento) oggetto della
vertenza, ubicati nel Comune di Marano Marchesato in [redacted] ed
individuati in calce al foglio n. 5, cartella 795, sub 12:

- * Eventuali Concessioni Edilizie e/o Permessi di Costruire, con i relativi disegni progettuali allegati;
- * Eventuali Dichiazioni di abitabilità o agibilità;
- * Eventuali richieste di Condono Edilizio;
- * Eventuali obbligazioni derivanti da Convenzioni Urbanistiche non ancora adempite, gravanti sui
proprietari ed aventi causa;
- * Eventuali vincoli imposti dal Comune;
- * Eventuali procedure messe in atto dal Comune;
- * Stralcio planimetria Aerofotogrammetrica;
- * Stralcio planimetria STRUMENTO URBANISTICO e relative N.T.A.;

si precisa che l'Intestatario dell'immobile in oggetto è il sig. [redacted]

Distinti saluti

Il C.T.U.
Arch. Antonio Spadafora

P.S. Si allega copia del verbale di conferimento incarico.



Da protocollo@pec.comune.maranomarchesato.cs.it
<protocollo@pec.comune.maranomarchesato.cs.it>

A antonio.spadafora2@archiworldpec.it <antonio.spadafora2@archiworldpec.it>

Data venerdì 15 novembre 2024 - 13:01

Si conferma la ricezione della PEC con oggetto: "TRIBUNALE DI COSENZA Procedura esecutiva n123/2024 - C.T.U. - Richiesta di documentazione per espletamento operazioni peritali.", Acquisita con Protocollo N. 0009628 del 15/11/2024



Pubblicazione
ripubblicazione o ripro





Comune di Marano Marchesato

Provincia di Cosenza

Via Kennedy n. 38 - cf. 00390350789-E-MAIL: protocollo@pec.comune.maranomarchesato.cs.it - TEL. 0984/541048

Ufficio Tecnico Terzo e Quarto Settore

Prot. n. 9734

Data 21/11/2024

Egr. Arch. Antonio SPADAFORA

Via P. Mancini n. 5

87050 ROVITO (CS)

OGGETTO: RILASCIO COPIA DOCUMENTAZIONE – Procedura esecutiva R.G. n. 123/2024

In relazione all'istanza del 15/11/2024, acquisita al protocollo comunale in pari data col n. 9628, riguardante il rilascio di documentazione relativa all'immobile sito nel Comune di Marano Marchesato (CS) alla via [REDACTED], censito al N.C.E.U. al foglio n. 5 particella n. 705 subalterno n. 12, in allegato alla presente si invia copia della documentazione richiesta e di seguito elencata:

Pratica edilizia n. 6/95

- Concessione Edilizia n. 6 del 03/08/1995 prot. 4545;
- Attestazione di deposito progetto ufficio del Genio Civile di Cosenza prot. 17331 del 21/07/1995;

Pratica edilizia n. 29/96

- Concessione Edilizia in variante n. 29/96 del 27/02/1997 prot. 1123;
- Attestazione di deposito progetto ufficio del Genio Civile di Cosenza prot. 25801 del 03/02/1997;

Pratica Edilizia n. 310/2002

- Comunicazione prot. 5891 del 28/11/2002 di registrazione Denuncia Inizio Attività al n. 310 del 28/11/2002;
- Tav. 1 – Disegni (piante e sezioni) scala 1:100;
- Tav. 1 bis – Disegni (piante e sezioni) scala 1:100 – stato approvato;
- Tav. 2 – Relazione tecnica e calcolo volumetrico;
- Tav. 3 – Planimetrie e stralci;
- Tav. 4 – Relazione sugli impianti elettrici e barriere architettoniche;

Autorizzazione abitabilità/abitabilità

- Autorizzazione di abitabilità prot. 6311 del 06/12/2002;
- Dichiarazione ai sensi dell'art. 4 DPR 428/1994 dell'ing. Giuseppe Spadafora;
- Attestazione di deposito e collaudo statico prot. 24669 del 19/12/1997;

- Stralcio Carta Tecnica Regionale;
- Stralcio Programma di Fabbricazione;
- Stralcio Norme Tecniche di Attuazione;
- Attestato vincoli;

L'istruttore tecnico

Il Responsabile del Servizio

RSP. 578

Costo produzione copie € 7,80

Ritiro documentazione in data 29/11/2024

Firma per ricevuta

[Handwritten signature]



Publicazione
ripubblicazione o ripro



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione



Cespito appartamento mansardato



Vista dello stabile da [redacted] – fronte SUD



Vista dello stabile da via Morroni Innoce[n]za
– fronte OVEST



Vista dello stabile da [redacted] – fronte OVEST



Vista dell'immobile dalla corte interna – fronte NORD



Vista dell'immobile dalla corte interna – fronte NORD



Vista dell'immobile dalla corte interna – fronte NORD

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



Vista da NORD della corte esclusiva di accesso



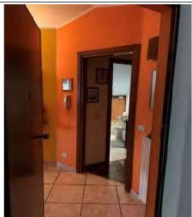
Vista della scala interna di accesso piano primo



Vista della scala interna di accesso piano secondo



Vista dell'ingresso – piano secondo



Vista dell'ingresso – piano secondo



Vista del disimpegno

Pubblicazione
 ripubblicazione o riproduzione

	
Visita dell'ingresso alla camera da letto	Visita del bagno
	
Visita del bagno	Visita del bagno
	
Visita della prima camera da letto	Visita della prima camera da letto

Publicazione
ripubblicazione o ripro



Vista della prima camera da letto



Vista del disimpegno



Vista della seconda camera da letto



Vista della seconda camera da letto



Vista della seconda camera da letto



Vista del locale di servizio

Publicazione
ripubblicazione o ripro



Vista del disimpegno



Vista della zona giorno - soggiorno



Vista della zona giorno - cucina



Vista della zona giorno - cucina



Vista della zona giorno - cucina



Vista degli infissi esterni

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

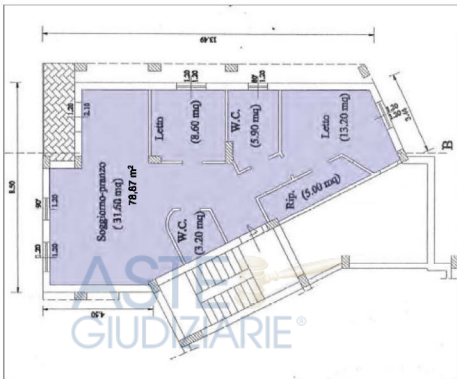
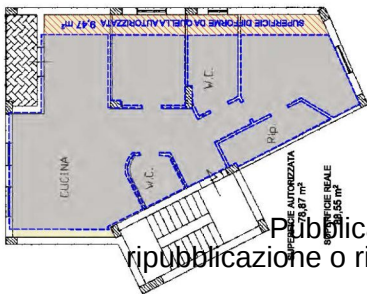


ASTE
GIUDIZIARIE®

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

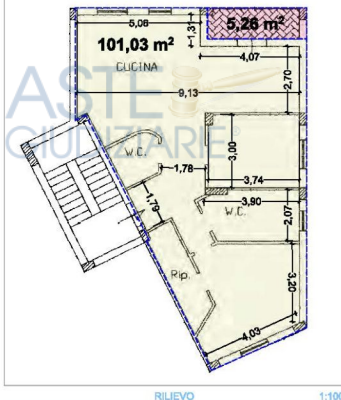
Pianta Piano Secondo

Hm= 2.70



Pianta Piano Secondo

Hm= 2.70



RILIEVO

1:100

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

Avv. Catiuscia Lappano

Via Reggio Calabria prima trav., 87036 Rende CS

Cell. 3480819166

mail avv.catialappano@gmail.com -

pec catialappano@pec.giuffre.it

Racc. ar

Gent. mo sig. [REDACTED]

87040 - Marano Marchesato (CS)

Pc [REDACTED]

**OGGETTO: NOTIFICA DECRETO EX ART 569 CPC E COMUNICAZIONE
AVVISO DI SOPRALLUOGO CUSTODE.**

Numero di Ruolo generale: 123/2024 RGE

Giudice: Dott. ssa Gioia

Creditore: [REDACTED]

Debitore: [REDACTED] S

La sottoscritta Avv. Catiuscia Lappano, CF LPP CSC 85D 48D 086P, con studio in Rende (CS), via Reggio Calabria Prima Trav., indirizzo mail: avv.catialappano@gmail.com, indirizzo PEC: catialappano@pec.giuffre.it, nominato custode nella procedura incardinata contro il sig. [REDACTED] giusto decreto comunicato a mezzo pec in data 11.11.2024, unitamente alla presente,

NOTIFICA

**DECRETO DI NOMINA DELL'ESPERTO PER LA STIMA DEI BENI PIGNORATI
E DEL CUSTODE CON CONTESTUALE FISSAZIONE DELL'UDIENZA PER LA
DETERMINAZIONE DELLE MODALITA' DI VENDITA (ART. 569 C.P.C.)
prevista per giorno 26 febbraio 2025 ore 09:00**

COMUNICA

che le operazioni di sopralluogo relative all'ispezione dell'immobile pignorato a carico del sig. [REDACTED] Marano Marchesato (CS) alla via [REDACTED] e censito al N.C.E.U. di detto comune al foglio 5, p.lla 705, sub 12, si terranno **giovedì 05.12.2024 alle ore 10.00.** Precisa che le operazioni si terranno unitamente al CTU nominato, l'Arch. Antonio Spadafora.

INVITA

il proprietario ed il conduttore dell'immobile (in tal caso è fatto obbligo al proprietario di darne tempestivo avviso al conduttore) a rendere possibile l'ispezione dell'immobile pignorato nel giorno e nell'ora sopra indicati, come per disposizione di legge. In caso di impedimento giustificato, si prega di contattare tempestivamente la scrivente ai numeri segnalati.

Distinti saluti

Cosenza, 15/11/2024

Publicazione
Avv. Catiuscia Lappano
ripubblicazione o ripro

ASTE GIUDIZIARIE



Tagli spedizione



Presa in carico
15 Novembre 2024

In transito
19 Novembre 2024

IN CONSEGNA

la spedizione sarà disponibile per il ritiro presso l'ufficio postale a
partire dal 21/11/24

20 Novembre 2024 11:43

Ufficio Postale MARANO MARCHESATO in LARGO FRATELLI

TENUTA 2 MARANO MARCHESATO CS.

Consegnata



Filippo De ANTONIO SPADAFORA Europe De ARUBAPEC EU QUALIFIED

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

Rovito, lì 22 novembre 2024

STUDIO LEGALE COMMERCIALE VILLECCO E ASSOCIATI
Via Beato Ubaldo 14 - 87100 COSENZA
PEC slcv@cert.legalmail.it

Oggetto: TRIBUNALE DI COSENZA
UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI
Procedura esecutiva n° R.G.E. 123/2024
[REDACTED]

Consulenza Tecnica di Ufficio

- Convocazione delle Parti al sopralluogo presso l'immobile
- Comunicazione di inizio operazioni peritali

Con riferimento al procedimento di cui sopra, si invitano le Parti a voler presenziare al sopralluogo che effettuerò in qualità di C.T.U. modo congiunto con il custode nominato Avv. CATIUSCIA LAPPANO presso gli immobili oggetto di causa in data 5 dicembre 2024 alle ore 10:00, con appuntamento fissato presso gli stessi immobili siti nel Comune di Mariano Marchesato (CS) in via [REDACTED] ed individuati in catasto al foglio 5 p.la 706 sub 12.

Contestualmente, il sottoscritto darà inizio alle azioni peritali.

Si allega copia del verbale di conferimento incarico del 11 novembre 2024, e si fornisce il seguente recapito telefonico per eventuali comunicazioni via brevi con il sottoscritto: 338.4486803 - 0984.433106.

Distinti saluti,



Publicazione o riproduzione

TRIBUNALE DI COSENZA
(UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI)
PROCEDURA ESECUTIVA 123-2024

Il giorno 25/11/2024, alle ore 10.00, il sottoscritto Arch. Antonio Spadafora, nella sua qualità di C.T.U. della procedura in oggetto, si reca presso i locali dell'Ufficio tecnico del Comune di Marano Marchesato (CS), al fine di effettuare ricerca e ritiro della documentazione tecnico-urbanistica inerente all'immobile per cui è stata presentata richiesta effettuata tramite P.E.C. del 15/11/24 con protocollo n. 9628 del Comune di Marano Marchesato. Assiste il sottoscritto C.T.U. il [redacted] viene consegnata la documentazione di cui elenco sotto con prot. n. 8734, dopo verificata si chiude il sopralluogo alle ore 10.20.

Letto formato - [redacted]
C.T.U. Arch. Antonio Spadafora

Successivamente oggi, giorno 5/12/2024 alle ore 10.00, cane da

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

custode designato, Avv. Catiuscia Loppano, il sottoscritto C.T.U., si reca sui luoghi per cui è causa al fine di effettuare in prima convocazione, il sopralluogo di accesso e di ispezione dell'immobile oggetto di stima, allo stesso tempo si dà inizio alle operazioni peritali. L'Immobile è sito nel Comune di Marino Marchesato (CS), in via [REDACTED]

[REDACTED]. Il sopralluogo, come già detto viene effettuato congiuntamente al Custode, sul posto è presente il S. [REDACTED], nato a [REDACTED]

[REDACTED], Il [REDACTED] acconsente alla visita dell'immobile, allo stesso tempo segnala di avere fenomeni di infiltrazione provenienti dal tetto, in particolare dalle finestre/balcas.

Il sottoscritto procede con il rilievo fotografico e grafico di tutto l'appartamento.

Viene rilasciato Il [REDACTED] dichiara di vivere da solo nell'appartamento, di avere spese di condominio pari a circa 50,00€ mensili; di avere un debito pregresso con il condominio, non ancora quantificabile.

Il sopralluogo si chiude alle ore 11.00

Letto, firmato e controfirmato

Sig. [REDACTED]

11/11

[REDACTED]

[REDACTED]

IL C.T.U.

[REDACTED]

Pubblicazione

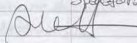
ripubblicazione o ripro

Successivamente oggi 09/12/2024 alle ore 10,00
il sottoscritto C.T.U. si reca nuovamente presso gli
Uffici tecnici del Comune di Marino (Marchesato)
al fine di avere chiarimenti sulla sanabilità
delle difformità riscontrate sull'immobile oggetto
di perizia al momento del sopralluogo. Assiste
il sottoscritto il [redacted] nella
sua qualità di Istruttore Tecnico dell'Ufficio.
Esaminati gli atti e consultata la normativa
vengono individuate e comunicate sia le procedure
che le sanzioni per ottenere le sanatorie
delle opere difformi.

Il sopralluogo si chiude alle ore 10,45.
Letto e firmato

Geom. [redacted]
[redacted]

C.T.U. Arch. Antonio
Spedalero





Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione