

**TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA**  
*Sezione Esecuzioni Immobiliari*

---

**PROCEDURA ESECUTIVA N° 115/2014 R.G.E.**

VERTENZA PROMOSSA DA  
OMISSIS  
contro  
OMISSIS

**RELAZIONE  
di  
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Rende, 12/04/2016

**IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**  
(ING. DONATELLA ALTOMARE)

---

### Indice

Premessa	pag. 2
Relazione	pag. 7
Documenti allegati	pag. 29

**PREMESSA**

Il giorno 9 del mese di settembre dell'anno 2015, il G.E. Dott.ssa Francesca GOGGIAMANI, nominava consulente tecnico d'ufficio, esperto estimatore nella procedura n. 115/2014, la sottoscritta Ing. Donatella Altomare, con studio sito in Rende, Via Bari 61, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n° B 62.

Sudetta procedura vede le seguenti parti coinvolte:

1. **OMISSIS** quale creditore precedente;
2. **OMISSIS**, quale debitore esecutato.

Nella stessa sede la sottoscritta, prestava il giuramento di rito ed il G.E. procedeva con l'affidamento dell'incarico di rispondere, previo esame della documentazione prodotta dal creditore precedente, ad una serie di quesiti, di seguito riportati:

- 1) *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardino tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.E. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardino 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;*
- 2) *predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale);*

- 
- 3) *acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*
- 4) *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;*
- 5) *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*
- 6) *rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;*

- 
- 7) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- 8) *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica-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;*
- 9) *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 10) *dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo **pro quota**, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;*
- 11) *accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia*

ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene;

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

13) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

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

In particolare nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (pari questo all'abbattimento forfettario del 15% del valore), e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (v. dopo), nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Nello specifico l'esperto considererà 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, i quest'ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni;

**15) riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita, - la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, ecc.) e la titolarità giuridica del dritto 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.

Proceduto al ritiro del fascicolo presso la Cancelleria del Tribunale di Cosenza, dopo aver esaminato la documentazione ivi contenuta, onde ottenere indicazioni in merito alla raggiungibilità dei luoghi ed alla loro esatta ubicazione, ho verificato presso l'Ufficio Tecnico del comune di Carolei (CS), l'esistenza di certificazioni relative alla situazione urbanistica degli immobili considerati e presso l'ufficio anagrafe dello stesso comune, ho ottenuto informazioni, certificato storico di residenza e stato di famiglia, del debitore esecutato. È da evidenziare che una certa opposizione e riluttanza da parte dei tecnici comunali nel reperire e fornirmi le informazioni necessarie, ha generato ritardi nella prosecuzione del mio incarico, nonostante le mie continue, perentorie richieste sia scritte che verbali. Per tale motivo è stata da me richiesta istanza di proroga in data 11.12.2015. Ho acquisito le visure storiche catastali presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Cosenza verificando altresì presso la stessa agenzia, Servizio Pubblicità Immobiliare, eventuali procedure esecutive in atto sui suddetti immobili.

Il sottoscritto CTU comunicava, tramite raccomandata con A/R al creditore procedente ed al debitore esecutato, che avrebbe dato inizio alle operazioni peritali, indicando ora e data, presso i luoghi ove sono posti gli immobili oggetto del pignoramento, in data 26.10.2015.

Così nel giorno, ora e luogo fissati per l'inizio delle operazioni peritali, oltre alla sottoscritta, compariva il sig. OMISSIS, quale debitore esecutato e non era presente il creditore precedente.

Il sottoscritto, dopo aver letto i quesiti posti dal Giudice, elencava i beni oggetto di pignoramento. Nell'occasione, ho effettuato rilievi fotografici della parte esterna dei fabbricati e dei terreni, oggetto di perizia, verificando i confini. Inoltre, ho proseguito con un accesso all'interno dei fabbricati, eseguendo accertamenti al riguardo, misurazioni metriche e fotografiche.

Al termine di tutte le operazioni, che verranno più compiutamente descritte in seguito, dichiarate chiuse le operazioni peritali, ho proceduto alla stesura della Relazione.

## RELAZIONE

La presente relazione è divisa in parti corrispondenti ai quesiti postimi dal G.E. Dott.ssa F. Goggiamani, qui di seguito riportati punto per punto ed evidenziati con carattere corsivo.

1) *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardino tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.E. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardino 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;*

Dall'esame della documentazione presente in atti, si è provveduto a reperire presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Cosenza, le visure ed i relativi elaborati catastali degli

immobili oggetto di procedura, siti in Carolei (CS) Località Canale n°5 e n°8, identificati al Catasto al:

1. foglio 16, particella 682, subalterno 2 Località Canale snc;
2. foglio 16, particella 682, subalterno 1 Località Canale snc;
3. foglio 16, particella 202, Località Canale snc;
4. foglio 16, particella 617, subalterno 1 Località Canale n° 5;
5. foglio 16, particella 617, subalterno 2 Località Canale n° 5;
6. foglio 17, particella 164;
7. foglio 17, particella 167;
8. foglio 16, particella 619;

Nel fascicolo dei documenti prodotti dal precedente, consegnatomi in Cancelleria, è presente la dichiarazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale redatta dal Notaio Stanislao Amato in data 27 Agosto 2014.

La documentazione presente in atti appare completa ed idonea per lo svolgimento dell'incarico.

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);*

Per quanto concerne l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli successive al pignoramento, ho provveduto ad effettuare apposita ispezione ipotecaria presso l'Agenzia del Territorio, Servizio Pubblicità Immobiliare, Ufficio Provinciale del Territorio di Cosenza, nella quale ho potuto constatare che risultano a carico degli immobili in oggetto, le seguenti procedure (rif. Doc\_2), e precisamente:

#### 1. ISCRIZIONE CONTRO DEL 14/01/1992

Registro Particolare 71

Registro Generale 1558

Pubblico ufficiale Scornajenghi Italo Repertorio 296871 del 13/01/1992

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in Carolei (CS)

SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

- 
1. Comunicazione n. 1217 del 07/04/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 13/06/2003.

Cancellazione totale eseguita in data 08/04/2010 (Art.13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

## 2. ISCRIZIONE CONTRO DEL 05/04/2000

Registro Particolare 1025

Registro Generale 6739

Pubblico ufficiale FALSETTI FRANCESCO Repertorio 17566 del 04/04/2000

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in Carolei (CS)

SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 1310 del 20/04/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 12/03/2010.

Cancellazione totale eseguita in data 21/04/2010 (Art.13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

## 3. ISCRIZIONE CONTRO DEL 24/01/2005

Registro Particolare 1537

Registro Generale 3873

Pubblico ufficiale E.T.R. S.P.A Repertorio 18379 del 13/12/2004

IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602

Immobili siti in Carolei (CS)

SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 4018 del 06/10/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)

## 4. ISCRIZIONE CONTRO DEL 09/09/2010

Registro Particolare 5525

Registro Generale 28848

Pubblico ufficiale SCORNAJENGHI ITALO ALESSIO Repertorio 4172/2766 del 08/09/2010

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in Carolei (CS)

SOGGETTO DEBITORE

## 5. TRASCRIZIONE CONTRO del 24/06/2011

Registro Particolare 12312

Registro Generale 17884

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 529/2011 del 05/04/2011

ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE Immobili  
siti in Carolei (CS)

## 6. TRASCRIZIONE A FAVORE DEL 22/06/1982 – Registro Particolare 34362 Registro

Generale 13253

ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA

SOGGETTO DONATARIO

3) *acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*

La documentazione catastale da me acquisita in data 07/10/2015, 24/11/2015, 21/12/2015 e 04/01/2016 presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio della provincia di Cosenza, ha permesso di identificare correttamente gli immobili oggetto di perizia. (rif. Doc\_2).

4) *descrivendo, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle*

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

Dalle verifiche e riscontri in loco, durante il necessario sopralluogo correlato agli accertamenti documentali, si è potuto constatare che gli immobili oggetto di pignoramento sono ubicati nel Comune di Carolei (CS), alla località Canale, ed in particolare i fabbricati al numero civico 5 e 8.

1. L'immobile identificato in catasto al foglio n°16 particella 202 destinato a civile abitazione categoria A/7, è costituito da piano terra, da un piano primo e da una corte a servizio;

Il fabbricato oggetto di procedura esecutiva con struttura di muratura in mattoni pieni è composto, al piano terra, da un porticato chiuso, da un ampio atrio-ingresso, da un soggiorno/salone con sala pranzo, 2 cucine, ed un bagno. Il primo piano è, invece, composto da 4 camere da letto, da un corridoio, un bagno e balconi.

Al fabbricato si accede mediante un porticato chiuso, pavimentato con finestrone laterale vista sulla corte che segnala l'ingresso.

L'accesso al primo piano avviene attraverso una scala ubicata all'interno del locale atrio.

Dalle misurazioni effettuate in loco si evince che il fabbricato ha la seguente superficie pari a 316,00 mq, totale aree scoperte 311 mq.

Dal sopralluogo, si desume che il fabbricato sia esternamente che internamente, si presenta in buone condizioni di conservazione. È realizzato con struttura portante in muratura di mattoni pieni e solai misti in latero-cemento; il tetto è realizzato da un solaio con sovrastante manto di copertura costituito da coppi in laterizio. Nel suo interno il fabbricato, come si può verificare dal rilievo fotografico (rif. Doc\_4), risulta essere in buone condizioni. Le facciate esterne risultano intonacate del tipo graffiato e tinteggiate di giallo tenue e quelle interne rifinite con intonaco e tinteggiate con diverse tonalità di colore. Le pareti della cucina e dei servizi sono rivestite con piastrelle di ceramica a tutta altezza. La pavimentazione, il cui stato di manutenzione risulta essere ottimo, è costituita da marmo, negli ambienti destinati alla zona giorno e alla zona notte ad esclusione della cucina, dei bagni, dei disimpegni, dei balconi e del porticato nei quali risultano presenti piastrelle maiolicate in monocottura di colore vario. La scala di collegamento tra il piano terra e il piano primo presenta il rivestimento delle pedate in granito.

Gli impianti idrico, elettrico, termico e fognario sono funzionanti e non presentano anomalie. Per l'utilizzo del piano cottura vengono utilizzate bombole a gas. L'impianto di riscaldamento risulta essere costituito da radiatori in ghisa e caldaia a gas.

Le porte sono in legno tamburato con riquadri, mentre gli infissi esterni sono costituiti in legno con vetro camera e scuri; entrambi si presentano in ottime condizioni.

La parte esterna circostante il fabbricato costituisce un'ampia corte e su di esso insistono su buona parte, diverse varietà di alberi, mentre la zona strettamente circostante il prospetto principale del fabbricato, risulta essere adibita a parcheggio auto e verde attrezzato.

L'immobile risulta confinante con le seguenti particelle identificate al foglio 16 del catasto terreni n°309, n° 619, n°312, n°276, n° 313,.

Esso è collocato a pochi chilometri (circa 2 km) dal centro del paese, in un'area servita da urbanizzazione primaria e secondaria.

Il fabbricato si trova in prossimità della strada provinciale SP-257, che percorre l'intero paese e giunge fino alla piazza principale, che risulta distare dall'immobile in oggetto, circa 2 chilometri, e nella quale sono presenti attività commerciali di diverso genere, bar, farmacia, nonché uffici pubblici e servizi comunali. La distanza dal capoluogo di provincia (Cosenza) è di circa 15 km.

Per una migliore rappresentazione dei luoghi, è allegata alla presente, la planimetria dei locali (rif. Doc\_2) ed esauriente documentazione fotografica (rif. Doc\_4)

2. L'immobile identificato in catasto foglio 16, particella 617, subalterno 1 Località Canale n°5 categoria C/6, è un'unità afferente edificata su area di corte. La superficie catastale pavimentata è di 44 mq costituita da un locale con annesso servizio igienico.

3. L'immobile identificato in catasto foglio 16, particella 617, subalterno 2 Località Canale n°5 categoria C/7, rappresenta un locale con tettoia aperta che funge da deposito, realizzato sull'area di corte del fabbricato sopra descritto. La sua consistenza è di 14 mq.

4. L'immobile identificato in catasto foglio 16, particella 682, subalterno 1 Località Canale n°8 è un'unità collabenti avente portone d'ingresso in legno massiccio e unico locale adibito a pollaio.

5. L'immobile identificato in catasto foglio 16, particella 682, subalterno 1 Località Canale n°8, è destinato a civile abitazione categoria A/4. È costituito da una superficie totale di 92 mq distribuita su due piani e la consistenza è di 3 vani. Si accede al fabbricato attraverso un portone ed una piccola tettoia costituita da tegole in latero-cemento . Al piano terra troviamo un piccolo ingresso con sottoscala ed un locale cucina/pranzo. Si

accede al piano primo attraverso una scala che conduce al bagno, ad un locale con balcone.

L'unità immobiliare appartiene a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifiniture di modesto livello, dotazione limitata di impianti quantunque indispensabili.

Il fabbricato sia esternamente che internamente, si presenta in discrete condizioni di conservazione. È realizzato in muratura con mattoni pieni e solai misti in latero-cemento; il tetto è realizzato con sovrastante manto di copertura costituito da coppi in laterizio. Nel suo interno il fabbricato, come si può verificare dal rilievo fotografico (rif. Doc\_4), risulta essere in sufficienti condizioni di conservazione. Le facciate esterne risultano intonacate del tipo graffiato e tinteggiate di bianco e quelle interne rifinite con intonaco e tinteggiate di bianco. Le pareti della cucina e dei servizi sono rivestite con piastrelle di ceramica a metà altezza. La pavimentazione, il cui stato di manutenzione risulta essere discreto, è costituita da marmo; in cucina, nel bagno, disimpegno, balcone risultano presenti piastrelle in monocottura di colore vario. La scala di collegamento tra il piano terra e il piano primo presenta il rivestimento delle pedate in marmo.

Gli impianti idrico, elettrico, termico e fognario sono funzionanti e non presentano anomalie. Per l'utilizzo del piano cottura vengono utilizzate bombole a gas. L'impianto di riscaldamento risulta essere costituito da camino e raffreddamento con aria condizionata. Le porte sono in legno tamburato con riquadri, mentre gli infissi esterni sono costituiti in legno con vetro camera e scuri; entrambi si presentano in buone condizioni.

L'immobile risulta confinante con le seguenti particelle identificate al foglio 16 del catasto terreni n°303, n°313, n° 319, n° 322, n° 316 .

Esso è collocato a pochi chilometri dal centro del paese, in un'area servita da urbanizzazione primaria e secondaria.

Il fabbricato si trova in prossimità della strada provinciale SP-257, che percorre l'intero paese e giunge fino alla piazza principale, che risulta distare dall'immobile in oggetto, circa 2 chilometri, e nella quale sono presenti attività commerciali di diverso genere, bar, farmacia, nonché uffici pubblici e servizi comunali. La distanza dal capoluogo di provincia

Per una migliore rappresentazione dei luoghi, è allegata alla presente, la planimetria dei locali (rif. Doc\_2) ed esauriente documentazione fotografica (rif. Doc\_4) con relative note esplicative.

6. Il terreno identificato al foglio 16, particella 619 è un terreno seminativo arborato di 8 are e 18 ca. È confinante con le seguenti particelle: 202, 617, 312, 309 e con la SP-257.

7. Il terreno identificato al foglio 17, particella 164 è un terreno seminativo arborato di 24 are e 30 ca. È confinante con le seguenti particelle: 167, 120, 224 e con la SP-257.

8. Il terreno identificato al foglio 17, particella 167 è un terreno seminativo arborato di 21 are e 50 ca. È confinante con le seguenti particelle: 164, 170, 171, 281, 283, 224.

Per una migliore rappresentazione dei luoghi, è allegata alla presente, esaurente documentazione fotografica (rif. Doc\_4).

5) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata diffidenza: 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;

I dati indicati in pignoramento hanno permesso di identificare gli immobili e consentono la loro univoca identificazione.

Per gli immobili identificati al foglio 16 particella 682 sub 1 e 2, la diffidenza riscontrata riguarda il numero civico che risultavano esserne privi. Attraverso l'acquisizione dell'attestazione del comune di Carolei, servizi demografici, si può evincere che tali immobili risultano censiti alla Località Canale n°8. (rif. Doc. 1)

6) rilevi le eventuali diffidenze 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;**

Non esistono diffidenze o mancanze nella documentazione catastale.

7) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

Attraverso la certificazione da me acquisita dall'Ufficio Tecnico del comune di Carolei (CS) si evince che il terreno sito in agro di Carolei (CS), distinto in Catasto Terreni come foglio 16 particelle 202, 617, 619, 682 e foglio 17 particelle 164, 167 ha la seguente destinazione urbanistica (rif. Doc\_1):

- Foglio 16 particella 202: ha una superficie censuaria complessiva di 1.491 mq  
1.491 mq E (Zona ad Uso Agricolo), di cui:  
1.491 mq Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale.
- Foglio 16 particella 617: ha una superficie censuaria complessiva di 57 mq  
57 mq E (Zona ad Uso Agricolo), di cui:  
57 mq Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale.
- Foglio 16 particella 619: ha una superficie censuaria complessiva di 818 mq  
429 mq E (Zona ad Uso Agricolo), di cui:  
429 mq Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale  
25 mq Strade (Viabilità), di cui:  
25 mq Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale  
364 mq VR (Verde di Rispetto), di cui:  
364 mq Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale.
- Foglio 16 particella 682: ha una superficie censuaria complessiva di 103 mq  
103 mq E (Zona ad Uso Agricolo), di cui:  
103 mq Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale.
- Foglio 17 particella 164: ha una superficie censuaria complessiva di 2430 mq  
994 mq E (Zona ad Uso Agricolo), di cui:  
994 mq Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale  
573 mq SG (Zona per servizi Generali), di cui:  
573 mq Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale  
72 mq Strade (Viabilità), di cui:  
72 mq Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale  
791 VR (Verde di Rispetto), di cui:  
791 mq Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale.
- Foglio 17 particella 167: ha una superficie censuaria complessiva di 2150 mq  
1934 mq E (Zona ad Uso Agricolo), di cui:

1.934 mq Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale  
 216 mq SG (Zona per servizi Generali), di cui:  
 216 mq Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale.

8) *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica-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;*

Per gli immobili identificati al foglio n.16 particella n.682 sub 1 e sub 2 esiste atto di compravendita rep. N. 133996, racc. n. 10948 del 27/01/1959, a rogito del Notaio dott. Francesco Stancati, nel quale si evince che il sig. OMISSIS, genitore del debitore esecutato, ha acquistato anche il fabbricato rurale individuato in catasto al foglio 16, particella 46 (escluso n°2 vani posti al piano primo di proprietà dei sigg. OMISSIS); per tali immobili non esiste in Ufficio Tecnico del comune di Carolei (CS) alcuna documentazione amministrativa/edilizia (attualmente particella n. 682 del foglio n.16) (rif. Doc 1).

In relazione agli immobili identificati al foglio 16 particella 202 esistono differenze di realizzazione costruttive rispetto al progetto depositato al Comune di Carolei (CS), per il quale era stata richiesta concessione edilizia ottenuta dal genitore OMISSIS del debitore esecutato, anno 1981 (C.E. n. 21/1981 del 15/10/1981) (rif. Doc\_1).

La predetta C.E. n.21/1981 prevede, tra l'altro:

1. L'ubicazione del fabbricato nell'area identificata in Catasto terreni al foglio 16, particelle nn. 47, 21, 115 e foglio 17, particelle nn. 88, 60, 91, 93, della superficie complessiva di 46.000,00 circa;
2. Volumetria complessiva v.p.p m. 1177.91 e relativo vincolo urbanistico, sottoscritto dal concessionario sig. OMISSIS.

Con atto di donazione rep. N.21590 – racc. n. 4498 del 14/06/1982, a rogito del Notaio dott. Nicola Micciulli, il sig. OMISSIS ha donato al figlio OMISSIS, in anticipata quota di legittima, un quoiziente di terreno della superficie di mq 990,00,

individuato in C.T. al foglio 16 particella 202 (derivata da frazionamento dalla particella n.47) sul quale è stato costruito il fabbricato del N.C.E.U. con nota di variazione n. B05617/98 del 22/10/1998 (foglio n.16, particella n.202, cat A/7, vani n° 9,5).

Con nota in data 07/09/1983, acquisito in pari data al n. 1139 di protocollo, il sig. OMISSIS ha richiesto voltura della predetta C.E. n. 21/1981 avendo acquisito la proprietà dell'area sulla quale è stato materialmente costruito il fabbricato di che trattasi.

In data 15/12/1998, con protocollo n. 5756/98, è stato rilasciato il certificato di abitabilità del predetto fabbricato (particella 202 del foglio n.16). (rif. Doc. 1)

Al piano terra, le modifiche apportate rispetto al progetto depositato, sono le seguenti: il prospetto opposto e laterale destro rispetto al prospetto d'ingresso è stato modificato con aumento della superficie interna e relativa volumetria. Nel vano cucina, è stata realizzata una porta-finestra che conduce nel porticato con conseguente modifica del prospetto d'ingresso. Per il piano primo, è stato creato rispetto al progetto depositato, un locale chiudendo parte del balcone.

In data 10/12/2004 il sig. OMISSIS ha presentato le seguenti domande di condono edilizio:

1. Protocollo N. 7662 del 10/12/2004, chiusura del terrazzo coperto (particella n. 202 foglio n.16)
2. Protocollo n. 7663 del 10/12/2004, realizzazione di un garage difforme alla concessione edilizia e mancata osservanza della distanza dal confine (particella n.617 del foglio n.16).

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;*

I beni, vista l'univoca identificazione catastale e onde evitare il deprezzamento degli immobili, è auspicabile la vendita in tre lotti così identificati:

- Lotto 1: foglio 16, particella 202, Località Canale n°5; foglio 16, particella 617, subalterno 1 e subalterno 2; particella 619, Località Canale n°5;

- Lotto 2: foglio 16, particella 682, subalterno 2 Località Canale n°8, foglio 16, particella 682, subalterno 1;
- Lotto 3: foglio 17, particella 164; foglio 17, particella 167.

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 Eruale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;*

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano beni personali del Sig. OMISSIS.

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;*

L'immobile identificato in Catasto al foglio 16, particella 202, risulta occupato dal proprietario OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS. Inoltre il debitore esecutato attraverso il certificato storico di residenza del comune di Carolei (CS)

– Servizi demografici, da me acquisito, risulta residente in tale comune dal 24/07/1959 per

immigrazione dal comune di Lago e dal censimento 2001 con abitazione in Località Canale n°5. (rif. Doc 1)

12) *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

L'evidenza riguardante questo quesito non sussiste.

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;*

Dalla documentazione in atti, e dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Carolei (CS) (rif. Doc\_1), non risultano vincoli di cui al presente quesito.

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*

*In particolare nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (pari questo all'abbattimento forfettario del 15% del valore), e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (v. dopo), nonché per le eventuali spese condominiali insolute.*

Nello specifico l'esperto considererà 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, i quest'ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni:

Il criterio di stima adottato è quello del più probabile valore di mercato del bene, in una libera contrattazione di compravendita, in condizioni di ordinarietà del mercato.

Il valore di mercato, in senso estimativo, rappresenta "il più probabile prezzo in contanti, ovvero in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento, per il quale un immobile venduto in un mercato competitivo, nel quale il compratore ed il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni".

La stima del più probabile valore di mercato degli immobili è svolta con il procedimento di "stima monoparametrica".

Il procedimento di "stima monoparametrica" opera in presenza di un parametro di stima (mq o mc) comune agli immobili di confronto e all'immobile oggetto di stima.

Si giunge alla stima puntuale del prezzo unitario effettuando una media ponderata (valore atteso) dei prezzi degli immobili simili moltiplicando per il parametro adottato.

Il valore di stima dell'immobile scaturisce, infine, dal prodotto tra il prezzo unitario e l'ammontare del parametro di stima relativo all'immobile oggetto di valutazione.

In una prima fase è stata svolta accurata indagine sul mercato immobiliare, relativamente a concrete operazioni di trattativa di compravendita di unità immobiliari con destinazione residenziale situate in un intorno zonale abbastanza ristretto, in fabbricati assimilabili, quale quelli di causa, costruiti e venduti negli ultimi anni, ed aventi caratteristiche tipologiche ed architettoniche simili e condizioni definibili assolutamente "medie".

In generale sono stati tenuti in considerazione, con le dovute cautele, i dati acquisiti relativi ai prezzi di atti di compravendita, in quanto tali prezzi (in genere teorici) si basano sui valori catastali e raramente risultano in linea con i prezzi effettivi di mercato.

In una seconda fase si sono ricercati i dati ricavati dai borsini immobiliari.

Dalle indagini svolte e dai conteggi eseguiti a parte, i dati ricavati sono stati verificati e confrontati con i valori elaborati dall'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliari) e reperiti presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, sulle microzone di riferimento.

Per l'immobile oggetto di perizia individuato in Catasto al foglio n. 16 particella n. 202 si possono utilizzare le quotazioni immobiliari riportate nella banca dati del sito dell'Agenzia del Territorio di Cosenza, secondo semestre anno 2015, relativi al comune di Carolei (CS), zona suburbana:

- per ville e villini civile con destinazione residenziale, con stato di conservazione normale, i seguenti valori di mercato: 790,00 – 990,00 €/mq.

I dati di riferimento reperiti presso le agenzie d'intermediazione immobiliare che operano nella zona in cui è ubicato l'immobile da stimare, suggeriscono i seguenti valori:

- per abitazioni di tipo economico con destinazione residenziale, con stato di conservazione normale, i seguenti valori di mercato: 700,00-900,00 €/mq.

Per la stima dell'immobile oggetto di procedura, identificato al foglio 16 particella 202, facente parte del Lotto 1 considerato, è stato preso come valore di mercato il prezzo medio delle quotazioni sopra riportate, pari ad  $((790,00+1.100,00+700,00+900,00)/4)$ :

872,50€/mq

Considerando che ogni immobile, ha caratteristiche proprie, il valore medio di mercato deve essere necessariamente adeguato alla concreta valutazione dell'unità immobiliare oggetto di stima. Pertanto verranno applicati dei coefficienti di differenziazione che hanno lo scopo di "correggere" il valore medio, riducendolo o aumentandolo.

I coefficienti di differenziazione presi in considerazione sono i seguenti :

- **Ubicazione**: gli immobili pignorati sono costituiti da un'unità immobiliare ed una corte, localizzati poco lontano dal centro del comune di Carolei (CS), in Località Canale n°5 e a circa 15 km dal capoluogo di provincia (coefficiente =0,9).
- **Vetustità ed obsolescenza**: l'immobile nonostante abbia ottenuto Concessione edilizia rilasciata dall'Ufficio Tecnico del comune di Carolei (rif. Doc\_1) nel 1981 e

da come si deduce dalla documentazione fotografica allegata (rif. Doc\_4), risulta in buono stato di conservazione esternamente e internamente (coefficiente =0,9);

- **Dotazione impiantistica**: per l'immobile oggetto di procedura, tale voce risulta essere buona (coefficiente =1);
- **Rete viaria di accesso e parcheggi**: l'immobile, oggetto di stima, può essere raggiunto a piedi da qualsiasi punto del territorio comunale e attraverso la rete viaria esistente (coefficiente =1).

Il valore unitario del prezzo di mercato, tenendo presente i coefficienti di differenziazione sopra richiamati, applicato all'immobile oggetto di stima risulta, pari:

$$(872,50 \times 0,9 \times 0,9 \times 1 \times 1) = 706,00$$

**706,00 €/mq**

Per gli immobili siti in Località Canale n°5 del Comune di Carolei (CS), identificati in Catasto al foglio 16, particella 617 sub 1 e sub 2 (magazzino e deposito) ricadenti nel Lotto 1 considerato, essi saranno considerati superfici di pertinenza dell'immobile identificato al foglio 16 particella 202.

Per quanto riguarda il terreno di 818 ca, identificato in Catasto al foglio 16, particella 619 ricadente nel Lotto 1, questo avrà valenza di corte a servizio dell'immobile considerato (foglio 16, particella 202).

*Determinazione della superficie(\*) londa vendibile:*

Descrizione	Superficie (mq)	Coefficiente di ponderazione	Superficie ragguagliata (mq)
Superficie vani principali e accessori a servizio diretto	311,00	1,00	311,00
Superficie magazzino, deposito	44,00+14,00 = 58,00	(58,00) x 0,50	29,00
Balconi, terrazze e simili	5,00	(5,00) x 0,30	1,50

Corte	$311,00 + 1491,00 + 818,00$	$(311,00 \times 0,10)$ $+ (1491,00 + 818,00) \times 0,02$	$31,10 + 46,18$ $= 77,28$
		<b><i>Superficie linda vendibile(*)</i></b>	<b><i>418,00</i></b>

(\*)Le superfici sono state opportunamente ragguagliate secondo il DPR n. 138/98

In conclusione, il più probabile valore di mercato degli immobili individuati per il Lotto 1 è:

<b><i>Valore di mercato = valore unitario del prezzo di mercato x superficie linda vendibile</i></b>
<b><i>=</i></b>
<b><i>706,00 €/mq x 418,00 mq = € 295.000,00</i></b>

Per gli immobili oggetto di perizia individuato in Catasto al foglio n. 16 particella 682 sub 1 e sub2, possono essere utilizzate le quotazioni immobiliari riportate nella banca dati del sito dell'Agenzia del Territorio di Cosenza, secondo semestre anno 2015, relativi al comune di Carolei (CS), zona suburbana:

- per abitazioni di tipo civile con destinazione residenziale, con stato di conservazione normale, i seguenti valori di mercato: 790,00 – 1.100,00 €/mq.

I dati di riferimento reperiti presso le agenzie d'intermediazione immobiliare che operano nella zona in cui è ubicato l'immobile da stimare, suggeriscono i seguenti valori:

- per abitazioni di tipo economico con destinazione residenziale, con stato di conservazione normale, i seguenti valori di mercato: 300,00-550,00 €/mq.

Per la stima dell'immobile oggetto di procedura, identificato al foglio 16 particella 682 sub 1 , facente parte del Lotto 2, è stato preso come valore di mercato il prezzo medio delle quotazioni sopra riportate, pari ad  $((790,00 + 1.100,00 + 300,00 + 550,00)/4)$ :

<b><i>685 €/mq</i></b>
------------------------

Considerando che ogni immobile, ha caratteristiche proprie, il valore medio di mercato deve essere necessariamente adeguato alla concreta valutazione dell'unità

immobiliare oggetto di stima. Pertanto verranno applicati dei coefficienti di differenziazione che hanno lo scopo di "correggere" il valore medio, riducendolo o aumentandolo.

I coefficienti di differenziazione presi in considerazione sono i seguenti :

- **Ubicazione**: gli immobili pignorati sono costituiti da un'unità immobiliare ed una corte, localizzati poco lontano dal centro del comune di Carolei (CS), in Località Canale n°8 e a circa 15 km dal capoluogo di provincia (coefficiente =0,9).
- **Vetustità ed obsolescenza**: non si conosce la data di costruzione dell'immobile, come si evince dal certificato rilasciato dall' Ufficio Tecnico del comune di Carolei (CS) (rif. Doc\_1), ed inoltre da come si deduce dalla documentazione fotografica allegata (rif. Doc\_4) risulta in sufficiente stato di conservazione esternamente ed internamente (coefficiente =0,7);
- **Dotazione impiantistica**: per l'immobile oggetto di procedura, tale voce risulta essere buona (coefficiente =0,7);
- **Rete viaria di accesso e parcheggi**: l'immobile, oggetto di stima, può essere raggiunto a piedi da qualsiasi punto del territorio comunale e attraverso la rete viaria esistente (coefficiente =1).

Il valore unitario del prezzo di mercato, tenendo presente i coefficienti di differenziazione sopra richiamati, applicato all'immobile oggetto di stima risulta, pari:

$$(685,00 \times 0,9 \times 0,7 \times 0,7 \times 1) = 302,00$$

**302,00 €/mq**

*Determinazione della superficie(\*) linda vendibile:*

Descrizione	Superficie (mq)	Coefficiente di ponderazione	Superficie ragguagliata (mq)
Superficie vani principali e accessori a servizio diretto	90,00	1,00	90,00
Balconi, terrazze e simili	2,00	(2,00) x 0,30	0,6
<b>Superficie linda vendibile(*)</b>			<b>90,00</b>

(\*)Le superfici sono state opportunamente ragguagliate secondo il DPR n. 138/98

Per quanto riguarda l'unità collabenti, foglio 16 particella 682 sub 2, inclusa nel Lotto 2, non essendo valutabile dal punto di vista commerciale, gli verrà assegnato un valore forfettario, considerando che attualmente viene utilizzata come stalla-pollaio. Pertanto avrà valore pari a €1.000,00 euro.

In conclusione, il più probabile valore di mercato degli immobili individuati per il Lotto 2 è:

**Valore di mercato = valore unitario del prezzo di mercato x superficie linda vendibile**

=

$$302,00 \text{ €/mq} \times 90,00 \text{ mq} = \text{€ 27.000,00}$$

In definitiva, il valore di mercato degli immobili, foglio 16, particella 682 sub 1 e 2 (Lotto 2) è pari a

$$\text{€ 27.000,00} + \text{€ 1.000,00} = \text{€ 28.000}$$

Per la valutazione dei terreni in assenza di indicatori di mercato certi, si ritiene di poter convenientemente utilizzare come riferimento il V.A.M. (valore agricolo medio), deliberati dalla Commissione Provinciale Espropri di Reggio Calabria e Cosenza per l'anno 2014, non essendo disponibili rilevanti esempi di transazioni sul mercato della zona a causa delle scarse contrattazioni, determinate dall'attuale periodo di crisi e tenendo conto, però delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dei terreni. È opportuno sottolineare che i Valori Agricoli Medi non costituiscono un preciso riferimento e quindi non possono essere utilizzati per stimare un bene immobile, ma comunque rappresentano un utile strumento per consultazione e verifica delle valutazioni effettuate.

Dall'esame del quadro dei suddetti valori per la regione agraria n°5, ove ricadono i terreni oggetto di stima (Carolei) ed in riferimento al tipo di coltura (seminativo arborato), risulta un Valore Agricolo Medio (V.A.M.) di € 12.015,00 ad ettaro (1.200 €/mq). Si ritiene che il valore vada congruamente aumentato per i seguenti motivi:

- Il valore agricolo medio (nel calcolo dell'indennità di esproprio per pubblica utilità) viene triplicato nel caso che l'area sia stata coltivata direttamente dal proprietario (art. 45, comma2, lett. D) del D.P.R. n°327/2001;

b) Le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona.

I terreni oggetto di pignoramento si trovano in prossimità della strada SP-257, non distante dal centro del Comune di Carolei (CS), circa 2 km e 15 km dal capoluogo di provincia; inoltre da quanto appena evidenziato tali terreni potrebbero essere suscettibili di urbanizzazione.

Per quanto attiene al motivo b), si ritiene che la triplicazione del V.A.M., debba comunque applicarsi anche se il proprietario non coltiva direttamente il terreno, ciò perché il ricorso all'applicazione dei Valori Agricoli Medi è consentito solo in caso di espropriazione per pubblica utilità e che il valore di mercato del terreno agricolo (com'è noto), è comunque ben superiore a quello previsto dalle citate tabelle.

In definitiva, considerando la coltura del terreno, si ottiene un valore pari a:

$$€ 1,200/\text{mq} \times 3 = € 3,600/\text{mq}$$

Tale valore, per le motivazioni di cui sopra, si arrotonda a 4,00/mq e pertanto il valore di mercato del terreno identificato al foglio 17 particella 164 di superficie 24 are e 30 ca ricadente nel Lotto 3, sarà pari a:

$$4,00 \text{ €/mq} \times 2430,00 \text{ mq} = € 9.700,00$$

Per il terreno identificato al foglio 17 particella 167 di superficie 21 are e 50 ca, ricadente nel Lotto 3 sarà pari a:

$$4,00 \text{ €/mq} \times 2150,00 \text{ mq} = € 8.600,00$$

**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.

I Lotti considerati sono i seguenti:

- Lotto 1: foglio 16, particella 202, Località Canale n°5; foglio 16, particella 617, subalterno 1 e subalterno 2 Località Canale n° 5; particella 619;
- Lotto 2: foglio 16, particella 682, subalterno 2 Località Canale n°8; foglio 16, particella 682, subalterno 1 Località Canale n°8;
- Lotto 3: foglio 17, particella 164; foglio 17, particella 167.

### LOTTO 1

Descrizione	Piena proprietà degli immobili costituiti da un fabbricato di civile abitazione, corte e terreno di pertinenza esclusiva, magazzino, deposito.
Descrizione catastale	Gli immobili risultano identificati in Località Canale n°5 e in catasto al foglio 16 del comune di Carolei (CS): <ul style="list-style-type: none"> <li>• particella 202, zona censuaria 2, categoria A7, consistenza 9,5 vani;</li> <li>• particella 617, subalterno 1, zona censuaria 2, categoria C/6;</li> <li>• particella 617, subalterno 2 zona censuaria 2, categoria C/7;</li> <li>• particella 619, terreno seminativo arborato.</li> </ul>
Natura e titolarità giuridica	OMISSIS
Prezzo base	€ 295.000,00 in lettere duecentonovantacinquemila/00 euro.

### LOTTO 2

Descrizione	Piena proprietà degli immobili costituiti da un fabbricato di civile abitazione ed un'unità collabenti
Descrizione catastale	Gli immobili risultano identificati in Località canale n°8 del comune di Carolei (CS) e in Catasto al foglio 16: <ul style="list-style-type: none"> <li>• particella 682, subalterno 1, zona censuaria 1, categoria A/4, consistenza 3 vani.</li> <li>• Particella 682, subalterno 2, unità collabenti.</li> </ul>
Natura e titolarità giuridica	OMISSIS
Prezzo base	€ 28.000,00 in ventottomila/00 euro.

## LOTTO 3

Descrizione	Piena proprietà degli immobili costituiti da terreni di tipo seminativo arborato.
Descrizione catastale	I terreni di tipo seminativo arborato, risultano identificati in catasto al foglio n.17 del comune di Carolei (CS), particella 164 e particella 167.
Natura e titolarità giuridica	OMISSIONIS
Prezzo base	€ 18.300,00 in lettere diciottomilatrecento/00 euro.

Con la presente relazione tecnica, redatta in originale, oltre due copie per le parti, che si compone di 28 (ventotto) pagine, un elenco del contenuto dei fascicoli di documentazione e di n°5 fascicoli di documentazione (dal Foglio riassuntivo al Doc\_4) , ritengo di aver assolto l'incarico ricevuto con il pieno convincimento di avere dato, per quanto più possibile, risposta ai quesiti richiesti con serenità di giudizio e profonda obiettività e si ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatagli.

Rende, li 12 Aprile 2016

Il C.T.U.

*Ing. Donatella Altomare*

**TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA**  
*Sezione Esecuzioni Immobiliari*

---

**PROCEDURA ESECUTIVA N° 115/2014 R.G.E.**

VERTENZA PROMOSSA  
DAL OMISSIS CONTRO  
OMISSIS

**ELENCO CONTENUTO FASCICOLI DI  
DOCUMENTAZIONE**

Rende, 12/04/2016

**IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**  
(ING. DONATELLA ALTOMARE)

- Foglio riassuntivo
- Doc\_1:
  - N°3 Richieste documentazione comune di Carolei (CS)
  - Concessione edilizia n.21/1981
  - Certificato di Abitabilità prot. N. 5756/98
  - Certificato di destinazione urbanistica
  - Relazione tecnica e piante progetto originario immobile
  - Atto di donazione rep. 24590/1982 del notaio Micciulli
  - Stato di famiglia
  - Certificato storico di residenza
  - Planimetria estratta dal web Gis comunale
  - Planimetria catastale anni '80
  - Atto di compravendita rep. N. 133976/1959 del notaio F.Stancati
  - Richiesta voltura Concessione Edilizia n.21/1981
  - Domande di condono prot. N. 7662 e n. 7663
- Doc\_2:
  - Ispezione ipotecaria
  - Visura mappale
  - Planimetrie catastali
  - Visura per soggetto
  - Visura storica per immobile
  - Nota di Trascrizione dell'atto di donazione
  - Richiesta denuncia e verbale di successione (Agenzia delle Entrate)
- Doc\_3:
  - Comunicazioni e verbali di sopralluogo
- Doc\_4:
  - Documentazione fotografica

**TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA**  
*Sezione Esecuzioni Immobiliari*

---

**PROCEDURA ESECUTIVA N° 115/2014 R.G.E.**

VERTENZA PROMOSSA  
DAL OMISSIS  
CONTRO  
OMISSIS

**FOGLIO RIASSUNTIVO**

Rende, 12/04/2016

**IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**  
(ING. DONATELLA ALTOMARE)

### LOTTO 1

Descrizione	Piena proprietà degli immobili costituiti da un fabbricato di civile abitazione, corte e terreno di pertinenza esclusiva, magazzino, deposito.
Descrizione catastale	Gli immobili risultano identificati in Località Canale n°5 e in catasto al foglio 16 del comune di Carolei (CS): <ul style="list-style-type: none"><li>particella 202, zona censuaria 2, categoria A7, consistenza 9,5 vani;</li><li>particella 617, subalterno 1, zona censuaria 2, categoria C/6;</li><li>particella 617, subalterno 2, zona censuaria 2, categoria C/7;</li><li>particella 619, terreno seminativo arborato.</li></ul>
Natura e titolarità giuridica	OMISSIONIS
Prezzo base	€ 295.000,00 in lettere duecentonovantacinquemila/00 euro.

### LOTTO 2

Descrizione	Piena proprietà degli immobili costituiti da un fabbricato di civile abitazione ed un'unità collabenti
Descrizione catastale	Gli immobili risultano identificati in Località canale n°8 del comune di Carolei (CS) e in Catasto al foglio 16: <ul style="list-style-type: none"><li>particella 682, subalterno 1, zona censuaria 1, categoria A/4, consistenza 3 vani;</li><li>Particella 682, subalterno 2, unità collabenti.</li></ul>
Natura e titolarità giuridica	OMISSIONIS
Prezzo base	€ 28.000,00 in ventottomila/00 euro.

### LOTTO 3

Descrizione	Piena proprietà degli immobili costituiti da terreni di tipo seminativo arborato.
Descrizione catastale	I terreni di tipo seminativo arborato, risultano identificati in catasto al foglio n.17 del comune di Carolei (CS), particella 164 e particella 167.
Natura e titolarità giuridica	OMISSIONIS
Prezzo base	€ 16.300,00 in lettere diciottomilatrecento/00 euro.



**COMUNE DI CAROLEI**  
(Provincia di Cosenza)

Prot. n. 822

Risposta alla nota n. 6645 del 15/12/2016  
Anticipata via e-mail

Carolei, 17/02/2016

Ing.  
Donatella ALTOMARE  
Via Bari, 61  
87036 – RENDE  
e-mail: [donatella.altomare.00711@ingpec.eu](mailto:donatella.altomare.00711@ingpec.eu)

**OGGETTO:** Richiesta di ulteriore documentazione tecnica - [REDACTED]  
Invio documenti

Il risposta alla nota sopracitata, pari oggetto, si comunica quanto segue:

Con atto di compravendita rep. n. 133996, racc. n. 10948 del 27/01/1959, a rogito del Notaio Dott. Francesco Stancati il [REDACTED] ha acquistato, anche, il fabbricato rurale individuato in C.T. al foglio n. 16, particella 46 (escluso n. 2 vani posti al piano primo di proprietà dei Sigg. [REDACTED]) per il quale non risulta in Ufficio alcuna documentazione amministrativa/edilizia (*attualmente particella n. 682 del foglio n. 16*);

In data 15/10/1981 è stata rilasciata, al Sig. [REDACTED] – cf. [REDACTED] la concessione n. 21 relativa alla costruzione di un fabbricato rurale in loc. Canale. La predetta C.E. n. 21/1981 prevede, tra l'altro:

1. L'ubicazione del fabbricato nella area identificata in Catasto Terreni al Foglio n. 16, particelle nn. 47-21-115 e Foglio n. 17, particelle nn. 88-60-91-93, della superficie complessiva di mq. 46.000,00 circa;
2. Volumetria complessiva v.p.p. m. 1177,91 e relativo vincolo urbanistico, sottoscritto dal concessionario Sig. [REDACTED]

Con atto di donazione rep. n. 21590 – racc. n. 4498 del 14/06/1982, a rogito del Notaio dott. Nicola Micciulli, il Sig. [REDACTED] ha donato al figlio [REDACTED] in anticipata quota di legittima, un quoziente di terreno della sup. di mq. 990,00, individuato in C.T. al foglio n. 16 particella 202 (*derivata per frazionamento dalla particella n. 47*) sul quale è stato costruito il fabbricato denunciato nel N.C.E.U. con nota di variazione n. B05617/98 del 22/10/1998 (*foglio n. 16, particella n. 202, cat. A/7, vani n. 9,5*);

Con nota del 7/9/1983, acquisito in pari data al n. 1139 di prot., il Sig. [REDACTED] ha richiesto la voltura della predetta C.E. n.21/1981 avendo acquisito la proprietà dell'area sulla quale è stato materialmente costruito il fabbricato di che trattasi.

Che il data 15/12/1998, con prot. n. 5.756/98, è stato rilasciato il certificato di abitabilità del predetto fabbricato (*particella n. 202 del foglio n. 16*);

Piazza Ten. Luigi Mazzuca, 2 - cap. 87030 - tel. 0964/634003 (centralino) - 634656 (fax) - p.i. 00260620786 - c.c.p. 12568895  
E-mail: [tecnico@comune.carolei.cs.it](mailto:tecnico@comune.carolei.cs.it) - Pec: [tecnico.carolei@asmepec.it](mailto:tecnico.carolei@asmepec.it)

In data 10/12/2004 il Sig. [REDACTED] ha presentato le seguenti domande di condono edilizio:

1 - prot. n. 7662 del 10/12/2004 - Chiusura terrazzo coperto (particella n. 202 del foglio n. 16);

2 - prot. n. 7663 del 10/12/2004 - Realizzazione di un garage difforme alla concessione edilizia e mancata osservanza della distanza dal confine (particella n. 617 del foglio n. 16);

Per quanto sopra si allega la seguente documentazione:

1. Pianimetria estratta dal web gis comunale;
2. Pianimetria catastale anni '80;
3. Atto di compravendita rep. n. 133976/1959 del Notaio F. Stancati;
4. Concessione Edilizia n. 21/1981;
5. Atto di donazione rep. 21590/1982 del Notaio N. Micciulli;
6. Richiesta voltura C.E. n. 21/1981;
7. Certificato di Abitabilità prot. n. 5756/98;
8. Domande di condono prot. n. 7662 e n. 7663.

Si resta a disposizione per l'invio di, eventuale, ulteriore documentazione e si coglie l'occasione per inviare distinti saluti.

Il Responsabile del Procedimento  
Arch. Giovanni MUOIO



IL Responsabile del Servizio  
Arch. Gianni FRANCESCO SEGRETI BRUNO



COMUNE DI **CAROLEI**

PROVINCIA DI

**COSENZA**

PRATICA EDILIZIA N. 21

ANNO 1981

Prot. n. ..... il 15.10.1981

## CONCESSIONE

(1) **EDILIZIA**

### IL SINDACO

Vista la domanda di concessione presentata da

n.c.f.

residente in ..... via ..... n.

in data ..... protocollo n. 358 con gli elaborati di progetti allegati per la esecuzione di un fabbricato rurale di due piani oltre al sottotetto, con strutture portanti in muratura.

piani ..... vari ..... utili ..... accessori

destinazione **civile abitazione**.

ubicato in **Carolei** via **léc. Canale**

sull'area identificata nel catasto comunale al foglio ..... 16 ..... 47-21-115  
17 ..... col n. 88-60-91-93 di mq. 46.000.

Accertato che il richiedente ha titolo per richiedere la suddetta concessione nella qualità di

come risulta dalla documentazione esibita

Viste le altre caratteristiche del progetto:

— Superficie utile tot.	mq. 297,11
— Altezza massima	ml. 7,00
— Volume	mq. 1177,91
— Arretramento dal ciglio stradale	ml. 35,00
— Arretramento dai confini interni di proprietà	ml. 20,00

(1) Indicare l'attività per le quale si rilascia la concessione: urbanistica o edilizia.



Sentito il parere della Commissione Edilizia Comunale in data 10-4-1979

1 Sentito il parere dell'Ufficiale Sanitario espresso a norma dell'art. 220 del T.U. delle leggi Sanitarie  
27 luglio 1934, n. 1265;

Veduto il benestare in data (1) 23.8.1979 n. 9787 del

**Ufficio del Genio Civile di Cosenza**  
Veduto il Regolamento Edilizio Comunale vigente;

Visti gli strumenti urbanistici comunali;

Vista la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;

Vista la legge 29 gennaio 1977, n. 10;

Visto che l'opera di cui alla presente concessione rimane nel caso di concessione gratuita;

Vista la ~~convenzione~~  
~~atto urbanistico d'obbligo~~ registrat a il

n. vol. e trascritta nella Conservatoria dei Registri Immobiliari  
di il n. art.

Accertato che gli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 5 della legge n. 10 (2)

Dato atto che il richiedente ha presentato la domanda di concessione entro  
e quindi beneficia dell'esonero - della riduzione ..... % del contributo commisurato al costo di costru-  
zione;

Stabilito quindi tale contributo nella misura di Lire ..... corrispondente al ..... %  
del costo di costruzione

i  
i

## CONCEDE

1) a

di eseguire le opere indicate nel progetto di cui in premessa alle condizioni seguenti e fatti salvi i diritti dei terzi :

a) inizio lavori: entro un anno ;

b) termine di ultimazione: entro tre anni ;

c) versamento al Comune del contributo di L. ..... (2) come di seguito :

(1) indicare il benestare rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile per l'esecuzione di opere in zone sismiche (Legge 2 febbraio 1974, n. 64) o altra autorizzazione paritaria.

(2) Sono stati determinati in L. ..... versato con ..... ovvero sono stati usciti mediante esecuzione di-  
retta delle opere da parte dell'interessato, come risulta da convenzione.

(3) Da cancellarsi in caso di concessione gratuita o di edilizia convenzionata.

L..... entro il .....;  
L..... entro il .....;  
L..... entro il .....

e comunque non oltre 60 gg. dalla ultimazione delle opere;

2) Non potranno in corso d'opera apportarsi modificazioni senza preventiva autorizzazione del Comune;

3) A' sensi e per gli effetti della Legge 1086 del 5-11-1971, relativa alle norme per la costruzione delle opere in conglomerato cementizio armato, è fatto obbligo :

- a) al costruttore, di presentare denuncia al Genio Civile prima di iniziare le opere in C.A.;
- b) al commissario di presentare al Sindaco, al termine dei lavori, il certificato di collaudo delle opere visto dal Genio Civile, onde ottenere l'abitabilità o l'agibilità;

4) La Ditta intestataria della presente concessione, a picchettazione avvenuta, e prima di dare inizio allo scavo delle fondazioni, dovrà darne comunicazione per iscritto all'ufficio tecnico del Comune ed ottenere il prescritto nulla osta.

Qualora non siano stati indicati nella domanda di concessione il nominativo e l'indirizzo della impresa assuntrice e quelli del direttore delle opere, come di regola deve avvenire, la Ditta è tenuta egualmente a segnalarli per iscritto all'Ufficio tecnico comunale, prima dell'inizio dei lavori.

Nel caso di sostituzione dell'impresa esecutrice o del direttore dei lavori, il titolare della concessione dovrà darne immediata notizia segnalando i nuovi nominativi.

In tutto le opere per le quali è richiesto un tecnico progettista, è tassativamente obbligatoria la continuità della direzione lavori da parte di un tecnico iscritto al rispettivo albo professionale nei limiti di competenza.

La verifica per l'inizio dei lavori, nei casi previsti al n. 3, non potrà avere luogo se prima il costruttore non avrà effettuato la denuncia delle opere in C.A., conformemente alla clausola 3<sup>a</sup> della presente concessione.

5) Nei cantieri dove si eseguono le opere deve essere esposta una tabella recante l'oggetto dei lavori, l'intestazione della ditta esecutrice, le generalità del progettista, del direttore e dell'assistente dei lavori, e, ad ogni richiesta del personale di vigilanza o controllo, deve essere esibita la concessione.

6) Nelle manomissioni del suolo pubblico, che devono essere sempre esplicitamente e regolarmente autorizzate, si dovranno usare speciali cautele onde rimuovere ogni eventualità di danno agli impianti del



servizi pubblici; in presenza di tali impianti si dovrà immediatamente darne avviso all'Ufficio comunale competente.

7) Non è consentito ingombrare con i lavori le vie e gli spazi pubblici.

Occorrendo l'occupazione di tali vie e spazi, deve essere richiesta l'apposita autorizzazione all'Ufficio tecnico del Comune.

Le aree così occupate devono essere restituite nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima, quando i lavori venissero abbandonati o sospesi per più di un mese.

8) Il luogo dei lavori deve essere chiuso, lungo i lati prospicienti vie e spazi pubblici, con assito o muretto.

Gli assiti e muretti dovranno essere di aspetto decoroso, alti almeno m. 2,50, dipinti a strisce bianche e rosse per tutta l'altezza, muniti di rinfrangenti.

Ogni angolo sporgente dovrà essere munito di lanterna a vetri rossi che dovrà restare accesa dall'ora corrispondente al tramonto a quella corrispondente al sorgere del sole.

9) Ai sensi dell'art. 9 della legge 30 aprile 1976, n. 372, prima di dare inizio agli impianti termici, deve presentare progetto all'Ufficio tecnico comunale, che ne rilascerà ricevuta.

10) È fatto obbligo di richiedere all'autorità competente, prima della domanda di abitabilità o agibilità, l'autorizzazione allo scarico di tutte le acque.

11) La domanda di abitabilità o agibilità di quanto edificato, deve essere presentata all'Ufficio tecnico del Comune, con contemporaneo avviso di ultimazione lavori.

12) Il titolare della concessione, il direttore dei lavori e l'assuntore dei medesimi, sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme di Legge e dei Regolamenti comunali, come delle modalità esecutive fissate nella presente concessione.

L'inosservanza del progetto approvato e delle relative varianti, comporta l'applicazione delle sanzioni di cui alla vigente legislazione in materia urbanistica.



Con il rilascio della presente Concessione Edilizia viene vincolato il  
terreno così identificato: Comune di Sardigli, foglie n° 16; part. n° 21-47-105  
e foglie n° 17 part. n° 60-88-91-93.



#### RELATA DI NOTIFICA

Il sottoscritto Messo notificatore del Comune di ..... dichiara di avere  
oggi notificato la presente concessione al Sig. .....  
consegnandone copia, con gli annessi disegni, a mani di .....

..... II .....

Il Messo Notificatore

# COMUNE DI CAROLEI

(Provincia di Cosenza)

## UFFICIO TECNICO URBANISTICA-EDILIZIA

Prot. 5.756/98

Carolei, 15/12/1998

### CERTIFICATO DI ABITABILITÀ (D.P.R. 22 aprile 1994, n. 425, art. 4 comma secondo)

#### Il Responsabile del Servizio

VISTA la concessione edilizia n.21 rilasciata in data 15/10/1981 al Sig. [REDACTED] per la costruzione di un fabbricato rurale a due piani con strutture portanti in muratura di mattoni pieni; VISTA la domanda presentata, in data 07/12/1998 prot. n. 5756, dal proprietario Sig. [REDACTED] intesa ad ottenere il rilascio del certificato di abitabilità per il fabbricato realizzato in Località Canale, individuato nel N.C.E.U. alla partita n. 983, foglio n. 16, particelle n. 202;

VISTA la documentazione presentata in Catasto Urbano in data 22/10/1998, prot. n. B05617/98; VISTO il notiziario tecnico e la dichiarazione resa dall'Arch. Benito CANETTI in data 01/12/1998 ai sensi del D.P.R. 22/04/1994, n. 425 "Regolamento recante disciplina dei provvedimenti di autorizzazione dell'abitabilità, di collaudo statico e di iscrizione al Catasto";

ACCERTATO che la domanda è stata regolarmente corredata della documentazione prevista dal comma primo dell'art. 4 del D.P.R. 22/04/1994, n. 425;

PRESO ATTO che può essere rilasciato il certificato richiesto;

VISTO il D.P.R. 22/04/1994, n. 425 "Regolamento recante disciplina dei provvedimenti di autorizzazione dell'abitabilità, di collaudo statico e di iscrizione al Catasto";

#### CERTIFICA

Che l'edificio come risulta al termine dei lavori di cui alla C.E.n. 21 del 15/10/1981 è

#### ABITABILE.

L'immobile è costituito da un alloggio distribuito su due piani (Piano terra e piano primo)

#### INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Partita n. 983 - Foglio n. 16 - Particella n. 202, ZC 2, Catg. A/7, Classe U, vani n. 9,5, mq. 201;

**COMUNE DI CAROLEI**  
(PROVINCIA DI COSENZA)



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
(Anz. Giovanni MUSIO)





Settore di u.i.u. in Comune di CAROLEI

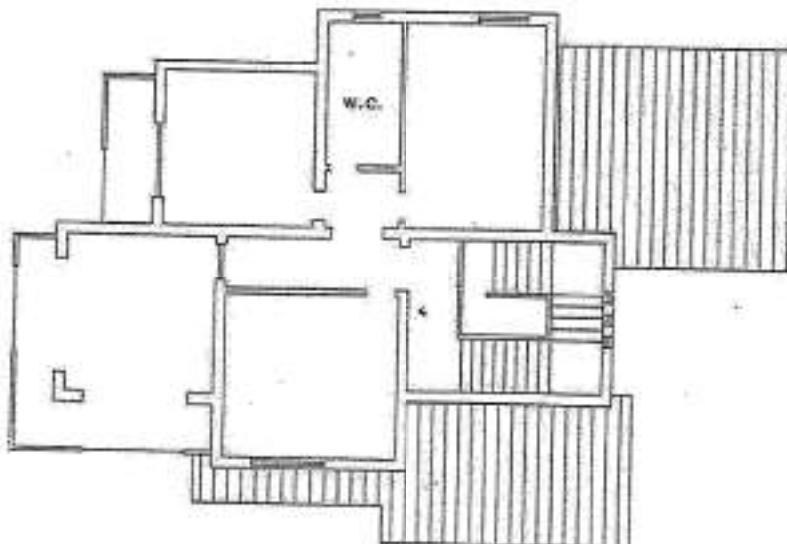
via LOCALITA' CANALE

clv

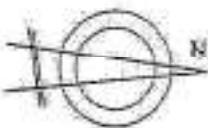
PIANO TERRA h=2.90



PIANO PRIMO h=2.90



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Variazione di N.C.   
Inizio di variazione

Compilato dall' ARCHITETTO  
Riserva copia e nome

CANEVITI BENTO

Identificativi catastali  
16  
702 sub

Iscritto all'Albo degli ARCHITETTI  
della provincia di SORRENTO n. 530  
data 20/10/93 Firma

RISERVATO ALL'UFFICIO



# COMUNE DI CAROLEI

(Provincia di Cosenza)

p.i. 00260620786 - c.c.p. 12568895 - cap. 87030  
tel. 0964/634063 (comune) - 634103 (Sindaco) - 634706 (Segretario) - 634656 (fax)

## UFFICIO TECNICO - URBANISTICA EDILIZIA

Prot. n. 5686

Carolei, 28/10/2015

### IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

VISTA la richiesta del 17/09/2015, prot. n. 4918;

VISTI gli atti d'ufficio;

### A T T E S T A

Che agli atti di questo Ufficio non risultano certificati di agibilità/abitabilità relativi alle unità immobiliari individuate nel N.C.E.U. al foglio n. 16 particelle n.682 sub 1 e n.682 sub 2.

Si rilascia a richiesta dell'Ing. Donatella Altomare per gli usi consentiti dalla legge.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
Arch. Giovanna MUOIO

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
Arch. Giacomo S. GREGORI BRUNO



## COMUNE DI CAROLEI

Protocollo n. 05075721

2015/09/28 11:11:06:5  
2015/09/28 11:11:06:5  
2015/09/28 11:11:06:5

rot. n. 5677..... del 28/10/2015

### CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

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

#### IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Vista l'istanza Prot. n.4918 del 17/09/2015 presentata da Ing. Donatella Altomare, nella sua qualità di avente diritto;  
 Visto il vigente Programma di Fabbricazione, approvato con D.P.G.R. n.1671 del 18/10/1990;  
 Visti il Decreto del Presidente della Giunta Regionale n.791 del 27/12/1996 ed il Decreto Regionale del Dirigente Generale n.125 del 02/05/2002 inerenti le modifiche parziali alle N.T.A. del P.d.F.;  
 Vista la Legge Urbanistica Regionale n.19 del 16/04/2002, artt. 49, 50, 51, 52, 57, 65, 73 e s.m.i.;  
 Visto il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) approvato con Delibera del Consiglio Regionale n.115 del 28/12/2001, modificato con Legge Regionale n.9 del 11/05/2007 e aggiornato con Delibera del Comitato Istituzionale n.27 del 02/08/2011;  
 Visto l'art.1 del R.D. n.3267 del 30/12/1923, "Vincolo Idrogeologico Forestale";  
 Visto il D.Lgs. n.42 del 22/01/2004, "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" e s.m.i.;  
 Visto l'art.10 della Legge n.353 del 21/11/2000, "Legge quadro in materia di incendi boschivi";  
 Vista l'attestazione dell'avvenuto versamento dei Diritti di Segreteria;  
 Visti gli Atti di Ufficio;  
 Ai sensi e per gli effetti di cui al terzo comma dell'art.30 del D.P.R. n.380 del 06/06/2001 e s.m.i.

#### CERTIFICA

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

Foglio 16 Particelle 202, 617, 619, 682

Foglio 17 Particelle 164, 167

ha la seguente destinazione urbanistica:

##### Foglio 16 Particella 202 (superficie censuaria complessiva 1.491 mq)

- 1.491 mq E (Zona ad Uso Agricolo), di cui:  
1.491 mq - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

##### Foglio 16 Particella 617 (superficie censuaria complessiva 57 mq)

- 57 mq E (Zona ad Uso Agricolo), di cui:  
57 mq - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

##### Foglio 16 Particella 619 (superficie censuaria complessiva 818 mq)

- 429 mq E (Zona ad Uso Agricolo), di cui:  
429 mq - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
- 25 mq STRADE (Viabilità), di cui:  
25 mq - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
- 364 mq VR (Verde di Rispetto), di cui:  
364 mq - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

##### Foglio 16 Particella 682 (superficie censuaria complessiva 103 mq)

- 103 mq E (Zona ad Uso Agricolo), di cui:  
103 mq - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

##### Foglio 17 Particella 164 (superficie censuaria complessiva 2.430 mq)

- 994 mq E (Zona ad Uso Agricolo), di cui:  
994 mq - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
- 573 mq SG (Zona per Servizi Generali), di cui:  
573 mq - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
- 72 mq STRADE (Viabilità), di cui:

72 mq - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

- 791 mq VR (Verde di Rispetto), di cui:

791 mq - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

Foglio 17 Particella 167 (superficie censuaria complessiva 2.150 mq)

- 1.934 mq E (Zona ad Uso Agricolo), di cui:

1.934 mq - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

- 216 mq SG (Zona per Servizi Generali), di cui:

216 mq - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

Si CERTIFICA inoltre:

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

Si rilascia a richiesta di Ing. Donatella Altomare per i soli usi consentiti dalla Legge.

Carolei (CS),

Responsabile del Servizio  
(Arch. Gianfranco SEGRETI BRUNO)



Responsabile del Procedimento  
(Arch. Giovanni MUOIO)



## Programma di Fabbricazione

### ART. 35 ZONE PER LA VIABILITÀ

Zone destinate alla conservazione, all'ampliamento e alla creazione di nuovi spazi per il traffico dei pedoni e per il traffico dei mezzi su gomma.

Sulla tavola di azzonamento sono individuate:

- fasce di rispetto all'esterno del perimetro del centro edificato (art. 18 L. 865/71)
- fasce di arretramento all'interno del perimetro del centro edificato.

Nelle zone incluse entro le fasce di rispetto potranno essere consentite unicamente, nuove strade e corsie di servizio, ampliamenti delle carreggiate esistenti, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazione e sistemazione a verde, conservazione dello stato di natura.

Nelle fasce di rispetto sono altresì consentiti, a titolo precario, la costruzione di impianti per la distribuzione del carburante.

Le fasce di arretramento da prevedersi all'interno dei perimetri dei centri edificati dovranno essere misurate dal ciglio esterno della carreggiata di scorrimento.

Nelle fasce di arretramento possono pertanto essere compresi marciapiedi e controviali.

Sulle aree comprese all'interno delle fasce di arretramento non è ammessa l'edificazione, tranne che la realizzazione, a titolo precario, di impianti per la distribuzione del carburante.

La volumetria, eventualmente indicata dall'azzonamento, compresa entro le fasce di arretramento potrà essere concentrata ai fini della edificabilità sulla quota di area fondiaria non interessata dal vincolo, salvo restando tutte le norme di carattere urbanistico ed edilizio.

Nelle aree di rispetto potranno essere autorizzate recinzioni aventi distanza minima di ml 5 dal ciglio stradale.

Sugli edifici esistenti nelle fasce di rispetto e di arretramento sono consentite le opere di cui ai punti 1, 3, 6, 9 dell'art. 33 delle presenti norme.

### ART. 37 ZONE PER SERVIZI PUBBLICI E DI QUARTIERE

Si suddividono in zone per l'istruzione, zone per attrezzature civili e religiose e di interesse comunale, zone a verde attrezzato o sportivo, zone per parcheggi.

In queste zone il P.d.F. si attua per intervento edilizio diretto.

#### a. ZONE PER L'ISTRUZIONE "SC"

Sono destinate per le seguenti attrezzature: scuole materna, scuole elementari, scuole medie inferiori. Gli indici e i parametri da rispettare sono:

- Indice di utiliz. fondiaria Uf = 0,35 mq/mq
- altezza massima H = 10,50 m
- parcheggi 1/8 mq/mq Su

#### b. ZONE PER ATTREZZATURE CIVILI DI INTERESSE COMUNE "SG"

Sono destinate per le seguenti attrezzature: amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie e religiose, commerciali di quartiere (mercati).

La realizzazione di tali servizi spetta unicamente alla pubblica amministrazione, ad esclusione delle attrezzature religiose e ricreative. Per le attrezzature ricreative è ammessa la concessione a cooperative, enti o privati che, costruendo l'edificio a proprie spese su area pubblica e progetto conforme alle esigenze dell'Amministrazione Comunale, assumano la gestione del servizio rispettandone i fini sociali, per un numero di anni non superiore a 60, garantendo in questo periodo il controllo pubblico sul servizio ed un limitato uso dei locali da parte del Comune; scadendo il termine non rinnovabile della concessione, il Comune entra in piena proprietà dell'edificio e termina ogni suo obbligo nei confronti del concessionario che ne cessa l'uso. Per le nuove costruzioni si applicano i seguenti indici:

- Indice di utiliz. fondiaria Uf = 0,60 mq/mq
- parcheggi 1/3 mq/mq Su

#### c. ZONE A VERDE ATTREZZATO "VPA"

Sono riservate ad aree attrezzate per il gioco dei bambini e dei ragazzi e per il riposo degli adulti, nonché per impianti sportivi.

Nelle zone a verde e gioco possono essere realizzate unicamente costruzioni in precario ad uso bar.

Per gli impianti sportivi è ammessa la concessione a cooperative, enti o privati che, costruendo l'impianto a proprie spese su area pubblica e progetto conforme alle esigenze dell'Amministrazione Comunale, assumano la gestione del servizio rispettandone i fini sociali, per un numero di anni non superiore a 50, garantendo in questo periodo il controllo pubblico sul servizio ed un limitato uso degli impianti da parte del Comune; scadendo il termine non rinnovabile della concessione, il Comune entra in piena proprietà dell'impianto e delle aree e termina ogni suo obbligo nei confronti del concessionario che ne termina l'uso.

Oltre a quanto previsto dall'art. 12 "tutela e sviluppo del verde" si applicano i seguenti indici nelle zone a parco:

1. indice di utilz. fondiaria  $Uf = 0,010 \text{ mq/mq}$
2. parcheggi  $Pu = 1/20 \text{ mq/mq St}$

#### d. ZONE PER PARCHEGGI PUBBLICI "P"

Sono destinate alla soddisfazione del fabbisogno di parcheggi, attraverso la realizzazione di parcheggi pubblici. In determinati casi tali parcheggi potranno assumere la funzione di carattere urbano.

I parcheggi pubblici saranno realizzati a livello stradale, come pure sotto il livello stradale.

La realizzazione di tali servizi spetta unicamente alla pubblica Amministrazione. Nei parcheggi pubblici saranno messe a dimora le piante di alto fusto nei modi e nelle misure previste dalle presenti norme dell'art. 13.

Le destinazioni relative a tali zone ed indicate con simboli specifici negli elaborati grafici debbono essere vincolanti e possono essere mutate, sempre nell'ambito delle destinazioni per servizi pubblici e di quartiere, solo con deliberazione Comunale che diverrà esecutiva ai sensi dell'art. 1 della Legge 3/1/1978 n. 62.

### ART. 59 ZONE AGRICOLE "E"

Queste zone sono destinate all'esercizio dell'attività agricola e delle attività connesse con l'uso agricolo del territorio. In queste zone si possono pertanto insediare esclusivamente edifici per la residenza degli agricoltori e le attrezzature necessarie per l'attività agricola.

Nella zona agricola, possono essere ammessi soltanto i seguenti tipi di insediamento, finalizzati alla produzione agricola:

- a. case coloniche e di abitazione degli agricoltori e per i salariati agricoli di cui sia dimostrata la necessità di insediamento nell'azienda, nonché i relativi fabbricati rustici di servizio utili alla attività agricola dell'azienda stessa;
- b. edifici per allevamenti zootecnici con annessi fabbricati di servizio ed impianti necessari allo svolgimento dell'attività zootecnica, limitatamente per quanto riguarda gli allevamenti suincoli, alle aziende familiari con l'esclusione degli allevamenti industriali; per quanto riguarda gli allevamenti bovini, alle aziende con una base alimentare autonoma almeno del 60%;
- c. costruzioni industriali adibite alla prima trasformazione, alla manipolazione ed alla conservazione dei prodotti agricoli, e relativi fabbricati di servizio;
- d. silos, serbatoi, depositi, ricoveri per macchine agricole ed altre costruzioni analoghe, per servizi di carattere generale, necessari allo svolgimento dell'attività produttiva delle aziende agricole.

Nel caso di edifici che, in base al Programma di Fabbricazione o a giudizio dell'Amministrazione Comunale, sentito il parere della Commissione Edilizia, rivestano carattere storico, artistico o ambientale, non è consentito l'ampliamento né la ristrutturazione ma soltanto il ripristino ed il restauro conservativo.

Il P.d.F. si attua nelle zone agricole:

- mediante semplice concessione edilizia per le voci a), b), e d);
- mediante intervento urbanistico preventivo in tutti gli altri casi e comunque ove richiesto dal Sindaco. L'intervento urbanistico preventivo è sempre richiesto per quelle aziende di qualsiasi estensione, nei casi in cui queste sono costituite da più appezzamenti di terreno non accoppiati o adiacenti fra di loro, e si intenda concentrare su uno o più di tali appezzamenti le possibilità edificatorie derivanti dall'applicazione delle seguenti norme sull'intera estensione aziendale o, comunque, su appezzamenti diversi da quello sul quale intende edificare.

Per le aziende orticole o florovivaistiche di nuovo impianto è consentita la costruzione di una sola residenza per il proprietario o conduttore con un limite massimo di 150 mq utili e secondo i seguenti limiti:

- If max = 2.000 mq/ha - H max = 4,5 ml.

La concessione edilizia è condizionata all'impegno, da trascriversi da parte del privato, alla destinazione a servizio della azienda orticola o florovivaistica; la concessione decade o può venire annullata in caso di mutamento della destinazione di cui sopra.

### ART. 60 SUDDIVISIONE IN ZONE AGRICOLE

INTEGRATO CON PRESCRIZIONI giusta D.P.G.R. n° 1671 del 18/10/1990

INTEGRATO E MODIFICATO giusta Delibera del Consiglio Comunale, n° 32 del 31/10/1995 - approvata con Decreto del Presidente della Regione n° 791 del 27/12/1995

Le zone agricole si suddividono in:

#### ZONE "E" AGRICOLE PRODUTTIVE E DI ALLEVAMENTO

1. Per gli insediamenti classificabili di tipo a) ai sensi dell'art. 59 delle presenti norme:

- If max = per la sola residenza 0,03 mq/mq con una limitazione di 120 mq a residente;
- Sm = superficie minima d'intervento 30.000 mq;
- H max = altezza massima ml. 7,50 (per la sola residenza);
- Rc = rapporto di copertura 0,02 mq/mq comprendenti residenze e fabbricati rustici.

Per gli interventi interessanti più di 3.000 mq. di residenze o più di 100.000 mq di St, è obbligatorio un Piano di Lottizzazione.

In presenza di metanodotti l'edificazione dovrà porsi ad una distanza di sicurezza misurata all'asse del metanodotto, su ambo i lati, pari a mt. 13,00. Le aree interessate da tale fascia di rispetto, pur concorrendo al calcolo dei volumi, restano inedificabili.

Normativa Compativa - Pagina 2 di 4

2. Per gli interventi classificati di tipo b) ai sensi dell'art. 59 delle presenti norme:

- Sm = Superficie minima d'intervento 10.000 mq.;
- Rc = rapporto di copertura 0,25 mq/mq. (comprendente eventuale residenza);
- H max = altezza massima ml. 7,50 (per la sola residenza);
- D min. = distanza minima tra edifici per allevamenti ed edifici residenziali esterni all'intervento:
  - 500 ml - per aziende con oltre 200 capi;
  - 150 ml - per aziende con meno di 200 capi
- D min. = distanza minima tra edifici per allevamenti a bordi stradali:
  - 50 ml. dalle strade statali;
  - 30 ml. dalle strade provinciali e comunali.

*In presenza di metanodotti l'edificazione dovrà porsi ad una distanza di sicurezza misurata all'asse del metanodotto, su ambo i lati, pari a mt. 13,00. Le aree interessate da tale fascia di rispetto, pur concorrendo al calcolo dei volumi, restano inedificabili.*

3. Per insediamenti classificabili di tipo c) e d) ai sensi dell'art. 59 delle presenti norme:

- Uf = indice di utilizzazione fondiaria 0,25 mq/mq. (esclusa la residenza del personale);
- Rc = rapporto di copertura Ric 0,25 mq/mq - Residenza ammessa solo per il personale addetto.
- H max = altezza massima ml. 7,50 (solo per la residenza);
- Parcheggi di urbanizzazione primaria = 5% della superficie coperta Sc.

*In presenza di metanodotti l'edificazione dovrà porsi ad una distanza di sicurezza misurata all'asse del metanodotto, su ambo i lati, pari a mt. 13,00. Le aree interessate da tale fascia di rispetto, pur concorrendo al calcolo dei volumi, restano inedificabili.*

## ART. 61 CONCESSIONE PER LA RESIDENZA IN ZONA AGRICOLA

Le relative concessioni di costruzioni residenziali nelle zone agricole possono essere ottenute soltanto ai fini della produzione agricola, ed esclusivamente dagli operatori agricoli e cioè: dai proprietari coltivatori diretti, dalle cooperative agricole, dai proprietari con beni affittati e/o salario, nonché dagli affittuari che hanno acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere soggette alla concessione di cui sopra.

## ART. 62 NORME CONTRO L'INQUINAMENTO IDRICO

La costruzione di edifici per allevamenti zootecnici, di cui al comma b) dell'art. 65 è sempre subordinata alla realizzazione di appositi impianti di depurazione delle acque o alla adozione di particolari tecniche - anche di tipo agronomico - atte a garantire i limiti di accettabilità, per le acque di scarico, secondo quanto stabilito dall'Ufficio Sanitario e dal Regolamento Comunale di Igiene. Sulla funzionalità ed efficacia dei mezzi di depurazione previsti, si pronunceranno i competenti uffici provinciali o comprensoriali.

## ART. 63 ALBERATURE

Le alberature esistenti possono essere abbattute con i seguenti criteri:

- nelle zone di coltura arborea a rotazione secondo le esigenze di tale tipo di coltura;
  - nel caso di opere di miglioramento, aventi come conseguenza una nuova sistemazione dei campi.
- Le alberature abbattute lungo le rive dei corsi d'acqua devono essere ripiantate.

## ART. 65 NORMA TRANSITORIA

Per tutte le costruzioni che, all'atto di approvazione del P.d.F., si trovano in zona agricola o comunque in zona a destinazione contrastante con la destinazione d'uso, sono consentiti gli interventi definiti ai punti 1,2,3,8 e 9 dell'art. 33 delle presenti norme.

Sono inoltre consentiti per la durata di 5 anni dalla data di approvazione del P.d.F. e per una sola volta in detto periodo:

- modesti ampliamenti degli edifici esistenti con un limite massimo del 15% della Su esistente;
- recinzioni di aree di pertinenza di edifici esistenti, di tipo aperto e atte a delimitare una superficie non superiore a mq. 1.000.

## **Vincolo Idrogeologico Forestale**

Aree vincolate ai sensi del R.D. 30 dicembre 1923 n.3267. In tali zone, prima di eseguire qualsiasi opera, deve essere presentata richiesta di autorizzazione all'esecuzione delle opere presso gli Enti preposti a norma dell'art.14 delle Prescrizioni di Massima e di Polizia Forestale della Regione Calabria (*norme regionali di salvaguardia-vincolo idrogeologico e tagli boschivi*) per come prescritto dall'art.20 del R.D. 16 maggio 1926 n.1126 e s.m.i..

COMUNE DI CAROLEI -

- COSENZA -

## Progetto

PER LA COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO RURALE  
MONOFAMILIARE ADIBITO A RESIDENZA, SULLA  
LOCALITÀ "CANALE"

PROPERTIES: 215.

TABLA N° 1

**COMUNE DI GAGLIANICO**

Il presente progetto non è  
con vincoli per i costi, -  
le norme edilizie sono quelle  
di Fabbricazione, approvate  
decreto provvisorio 11° 120,  
26-8-1930.

10 APR. 1979

SIMBAD

- A) RELAZIONE TECNICA -
- B) RELAZIONE SULLE FONDAZIONI -
- C) RELAZIONE GEOMORFOLOGICA -

CCSEN7A LI 4-5-1976

IL PROGETTISTA E DIRETTORE LAVORI

- DOTT. ING. GUSTAVO GESCAPELLI



STUDIO TECNICO DOTT. ING. GUSTAVO CESARELLI  
VIA MICELI N. 5 TEL. 20831

## PREMESSE

Il sottoscritto Dott.Ing.Custavo Coscarelli è stato incaricato dal Sig. [REDACTED] di redigere un progetto per la costruzione di un fabbricato rurale a carattere monofamiliare alla località "Canale" del comune di Carolei su terreno riportato in Catasto alle particelle n°21-47-115-60-88-91-93 foglio n° 16-17, come si evince dalla allegata planimetria.

## R E L A Z I O N E T E C N I C A

Il fabbricato in progetto da erigere su un'area della estensione di circa 46.000 mq. destinata dagli strumenti urbanistici vigenti nel comune, ad indirizzo agricolo con  $IP=0.03$  mc/mq, è costituito da un piano terra rialzato di 50 cm rispetto al piano di campagna e da un primo piano; Al piano terra della superficie di mq 174.67 sono stati previsti i seguenti ambienti: soggiorno, pranzo, cucina servizi, garage, portico e scala di accesso al piano superiore.

Al primo piano della superficie di mq 123.09 è stata destinata la zona notte costituita da tre stanze letto e servizi, è stato ricavato anche un terrazzo coperto della superficie di mq 34.18.

Per le rifiniture si prevedono:

- Intonaco esterno del tipo graffiato con tinte tenui e consoni all'ambiente.
- Intonaco interno del tipo liscio civile con tinte variabili a secondo della destinazione degli ambienti.
- Pavimenti in marmo e ceramiche di ottima qualità.
- Rivestimenti in piastrelle maiolicate di colore vario.
- Infissi esterni in legno di ottima qualità.
- Infissi interni in legno di noce con vetrata.

- Copertura in tegole marsigliesi di colore scuro.
- Per quanto riguarda il fabbisogno idrico, elettrico e fognante sarà assicurato mediante allacciamento alle reti esistenti nella zona.
- Particolare curata sarà la sistemazione esterna, saranno creati viali di transito nell'area destinata a giardino, inoltre si provvederà ad eventuale piantumazione di cespugli ed opportune piante.

- DATI URBANISTICI DI PROGETTO

Area destinata ad uso agricolo

IF=0.03mc/mq

Superficie terreno 46.000mq (CIRCA)

Distanza da strade mt35.00

Altezza massima mt7.00

Superficie coperta (piano terra e portico) mq 198.61

Volume massimo edificabile  $46.000 \times 0.03 = 1380 \text{ mc}$

Volume previsto v.p.p.

Piano terra  $174.67 \times 3.80 = \text{mq} 663.75$

Primo piano  $123.09 \times 3.20 = \text{mq} 393.88$

VOLUME TOTALE mc c 1057.63

IL PROGETTISTA

( Dott.Ing. Gustavo Coscarelli )

*Stonai*

Trattandosi di modesta costruzione, ed essendo il terreno di natura abbastanza compatto come si deduce dalla relazione geognostica, le fondazioni del fabbricato in progetto saranno realizzate in calcestruzzo cementizio a q.112.5 di cemento tipo 325, ed avranno le dimensioni di cm~~65~~100.

Alla sommità verrà creato un cordolo in cemento armato avente le dimensioni di cm~~35~~65 ed armato con 4 Ø 16 e staffe del Ø 8 poste ogni 25cm.

Il tutto verrà fatto poggiare su uno strato di calcestruzzo magro a Qli 1.5 di cemento.

Per quanto concerne la struttura di elevazione, sarà in muratura di mattoni pieni dello spessore di cm 45 per il piano terra e di cm 30 per il primo piano.

I solai saranno del tipo con travetti prefabbricati e laterizi con sovrastante soletta collaborante dello spessore di cm 4 e saranno collegati alla muratura mediante cordoli di coronamento in cemento armato aventi le dimensioni di h=cm21 (spessore del solaio) e b= spessore della muratura sottostante, saranno armati con 4 Ø 16 e staffe del Ø 8/25"

Gli architrave necessari per le aperture praticate nei muri portanti saranno in cemento armato aventi le dimensioni di h=30cm e b= spessore della muratura sottostante.

Le aperture praticate nei muri portanti, saranno delimitate da una zona di muratura pari ad almeno la metà della apertura stessa e nel caso di due aperture successive la zona di muratura delimitante sarà pari alla apertura di dimensioni più grandi.

Il tetto del tipo non spingente sarà sostituito da un solaio con manto di copertura in tegole.

Per ogni altro particolare non descritto si rimanda agli

Infine si precisa che tutto sarà realizzato in osservanza della normativa prevista dalla legge 2 Febbraio 1974 N° 64 e relativa ai fabbricati con struttura portante in muratura di mattoni nelle zone sismiche di seconda categoria.

## GENERALITÀ

L'area su cui dovrà sorgere l'edificio è sita nel Comune citato in progetto come risulta dalle allegate planimetrie. Trattasi di un'area dove non si sono mai verificati fenomeni franosi o dissesti in genere ed ove mai si è perciò avuta la necessità di realizzare opere di presidio.

## COSTITUZIONE DEL TERRENO

IN questa fase di studio sono stati eseguiti dei saggi sia per la registrazione dell'assetto stratigrafico del terreno di fondazione, sia per una ricerca accurata per quanto riguarda eventuale presenza di acque sotterranee.

La stratigrafia del terreno si presenta con un primo strato di terreno agrario della profondità di circa 1,00 m e, per la restante parte, si evidenzia un materasso alluvionale di notevole compattezza, tale da costituire un buon terreno di posa per le fondazioni. L'assenza assoluta di acque sotterranee rende più valide le caratteristiche meccanico-fisiche di questi terreni che, presentando una notevole compattezza e resistenza, danno assoluta garanzia di poter sopportare i carichi trasmessi dall'edificio e, quindi, le pressioni previste dal calcolo.

La tipologia delle fondazioni sarà quella ~~prevista dalla legge~~  
~~██████████~~ poggiante su uno strato di calcestruzzo magro di opportune dimensioni e comunque tali da consentire una ripartizione uniforme dei carichi.

## REGGEMAZIONE DELLE ACQUE SUPERFICIALI

La canalizzazione delle acque superficiali ha lo scopo di allontanare dalle competenze dell'edificio le acque meteoriche che scorrono in superficie. Dette acque penetrando negli strati sub superficiali potrebbero innescare fenomeni di slittamento plastificando e riducendo l'attrito interno del terreno.

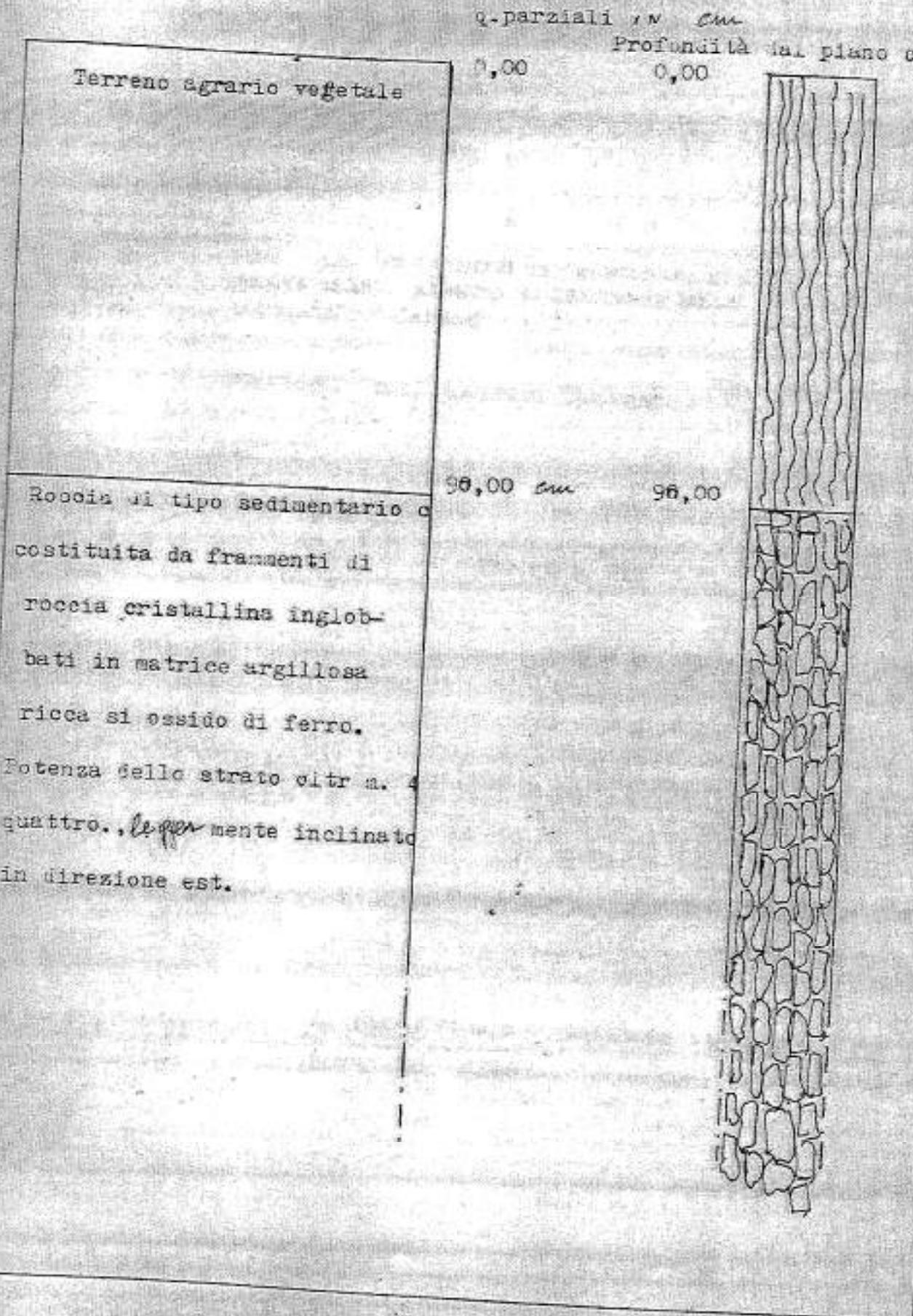
Si rende perciò necessario realizzare un'accurata regimazione delle acque superficiali ed una sistemazione della superficie circostante l'edificio.

## CONCLUSIONS

Avendo esaminato l'assetto topografico e geotecnico del terreno in oggetto si può concludere che non esistono impedimenti di natura geologica per la realizzazione del complesso di edifici di cui al progetto.

Il terreno in oggetto non è classificato tra quelli indicati dall'art. 15 della legge 25/11/1962 n° 1684, nei quali norme del predetto art. è vietato costruire.

PROFILO STRATIGRAFICO



**Ispezione ordinaria a pagamento**  
per dati anagrafici

Richiedente ALTOMARE DONATEL

**Dati della richiesta**

Cognome:

Nome:

Data di Nascita:

Tipo di formalità:

Tutte

Protocollo di richiesta CS 92193 del 2015  
Ricevuta di cassa n. 20712  
Ispezione n. CS 92194/3 del 2015  
Inizio ispezione 07/10/2015 10:46:29

**Situazione aggiornamento**

Sezione 1:

Periodo informatizzato dal 18/12/1990 al 06/10/2015  
Periodo recuperato e validato dal 02/01/1989 al 17/12/1990

Sezione 2:

Periodo parzialmente recuperato e/o validato dal -/-/1979 al 31/12/1988

ATTENZIONE: nella Sezione 2 vi possono essere annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

**Elenco omonimi**

1.

Luogo di nascita

Data di nascita

Sesso

Codice fiscale

2.

Luogo di nascita

Data di nascita

Sesso

Codice fiscale

\* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

**Volumi repertori**

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

**Elenco sintetico delle formalità**

**Sezione 1**

1. ISCRIZIONE CONTRO del 14/01/1992 - Registro Particolare 71 Registro Generale 1558  
Pubblico ufficiale SCORNAJENGHI ITALO Repertorio 296871 del 13/01/1992  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Immobili siti in CAROLEI(CS)  
SOGGETTO DEBITORE

Ispezione ordinaria a pagamento  
per dati anagrafici

Protocollo di richiesta CS 92193 del 2015

Ricevuta di cassa n. 20712

Ispezione n. CS 92194/3 del 2015

Inizio ispezione 07/10/2015 10:46:29

Richiedente ALTOMARE DONATEL

Nota disponibile in formato immagine

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 1217 del 07/04/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 13/06/2003.  
Cancellazione totale eseguita in data 08/04/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

2. ISCRIZIONE CONTRO del 05/04/2000 - Registro Particolare 1025 Registro Generale 6739  
Pubblico ufficiale FALSETTI FRANCESCO Repertorio 17566 del 04/04/2000

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Immobili siti in CAROLEI(CS)

SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 1310 del 20/04/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 12/03/2010.  
Cancellazione totale eseguita in data 21/04/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

3. ISCRIZIONE CONTRO del 24/01/2005 - Registro Particolare 1537 Registro Generale 3873  
Pubblico ufficiale E.T.R. S.P.A. Repertorio 18379/34 del 13/12/2004

IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602  
Immobili siti in CAROLEI(CS)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 4018 del 06/10/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4. ISCRIZIONE CONTRO del 09/09/2010 - Registro Particolare 5525 Registro Generale 28848  
Pubblico ufficiale SCORNAJENGH ITALO ALESSIO Repertorio 4172/2766 del 08/09/2010

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in CAROLEI(CS)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 08/04/2014 - Registro Particolare 7259 Registro Generale 9290  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 437 del 12/03/2014

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in CARDILO(CS)

Nota disponibile in formato elettronico



**Ispezione ordinaria a pagamento  
per dati anagrafici**

Richiedente ALTOMARE DONATEL

Protocollo di richiesta CS 92193 del 2015  
Ricevuta di cassa n. 20712  
Ispezione n. CS 92194/3 del 2015  
Inizio ispezione 07/10/2015 10:46:29

**Sezione 2**

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/06/1982 - Registro Particolare 34362 Registro Generale 13253  
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

SOGGETTO DONATARIO

Nota disponibile in formato immagine



**TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA**  
*Sezione Esecuzioni Immobiliari*

---

**PROCEDURA ESECUTIVA N° 115/2014 R.G.E.**

VERTENZA PROMOSSA  
DAL OMISSIS CONTRO  
OMISSIS

DOC\_2

Rende, 12/04/2016

**IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**  
**(ING. DONATELLA AI TOMARF)**



1996-1997

Committee  
Report  
March 17

Scalo originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Page 4

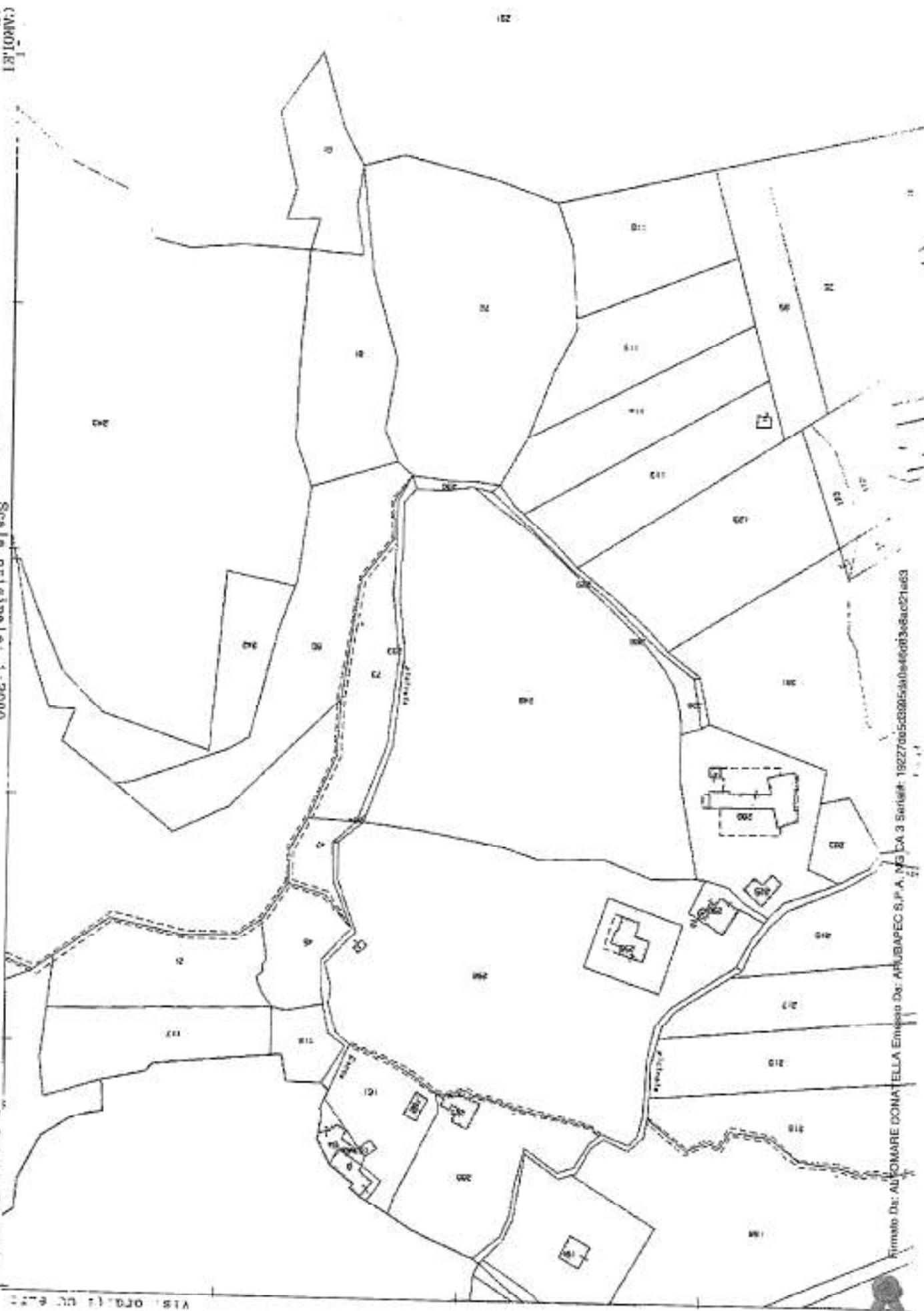
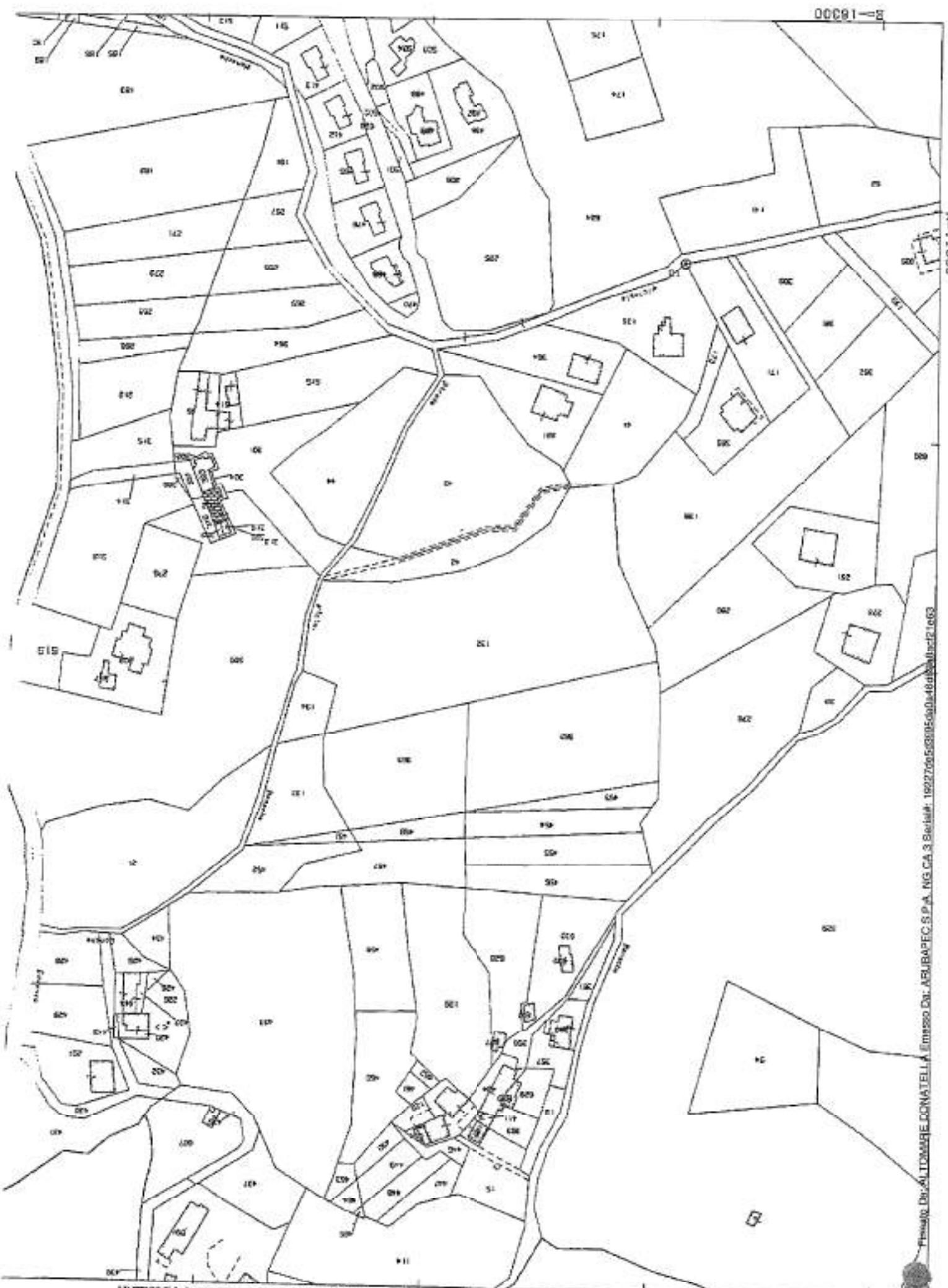


Immagine Da: ALIMENTARE D'ONDA | ELLA Emissa Dg: ARIUBAPEC S.P.A. N° C.A. 3 Serie#: 192270050520050004001305002163





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

Dichiarazione protocollo n. CS0480136 del 10/12/2009

: Planimetria di u.i.u. in Comune di Caroletti

Contrada Canale

civ. 5

Identificativi Catastali:

Sesione:

Foglio: 16

Particolina: 617

Sabalterno: 1

Compilata da:

De Rango Carlo

Iscritto all'albo:

Geometri

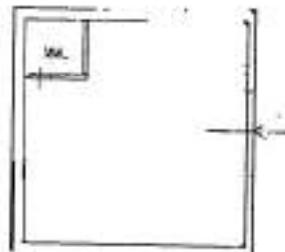
Prov. Cosenza

N. 1546

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA h=2.70 m



Ultima Planimetria in atti

Data: 07/10/2015 - n. CS0183085 - Richiedente CTU ALTMARE DONATELLA  
 Tot schede: 1 Formato di pag.: A4(210x297) Fatt. di scala: 1:1

Dichiarazione protocollo n. CS0480136 del 10/12/2009

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

Planimetria di u.i.u. in Comune di Carolei

Contrada Canale

civ. 5

Identificativi Catastali:  
 Sezione:  
 Foglio: 16  
 Particella: 617  
 Subalterno: 2

Compilata da:  
 De Rango Carlo  
 Iscritto all'albo:  
 Geometri

Prov. Cosenza

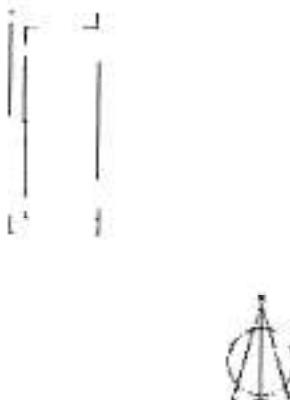
N. 1546

Scheda n. 1 Scala 1:200

Città di Cosenza - Strutture edili e impianti - Comune di CAROLEI - Frazione: Frazione: 01 - Particella: 617 - Subalterno: 2 -

LOCALITÀ CANALE n. 5 piano: T;

PIANO TERRA h=2.19 m



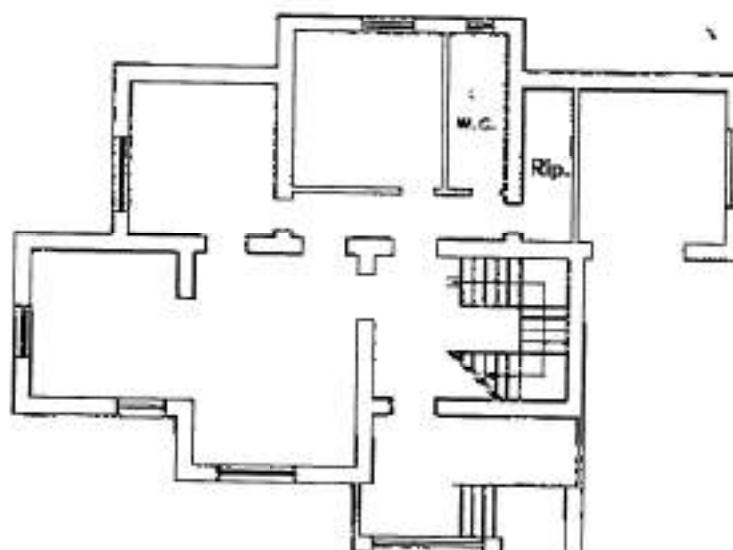
Ultima Planimetria in atti:

Data: 07/10/2015 - n. CS0183086 - Richiedente CTU ALTMARE DONATELLA  
 Tot.schede: 1 - Formato di acqua: A4(210x297) - Pstt. di scala: 1:1

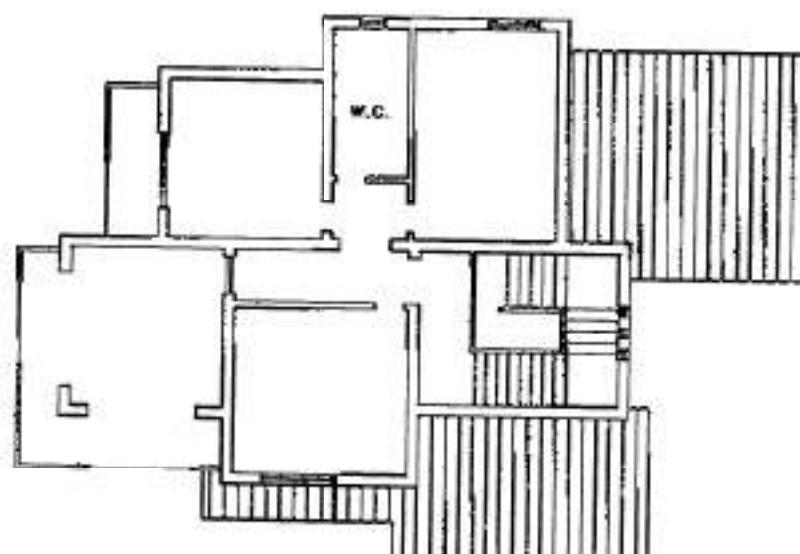


Piantimetria di u.i.u. in Comune di CAROLEI, via LOCALITA' CANALE, CIV.

## PIANO TERRA h=2.90



## PIANO PRIMO h=2.90



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Cittadella del Catasto - Sistematica al C/102515 - Comune di CAROLEI (08021) - Cittadella: 202 > - Sub:  
LOCALITA' CANALE SNC piano: T-1;Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione   
Ultima Planimetria n. 000Compilata dall': ARCHITETTO  
CANETTI BENITO

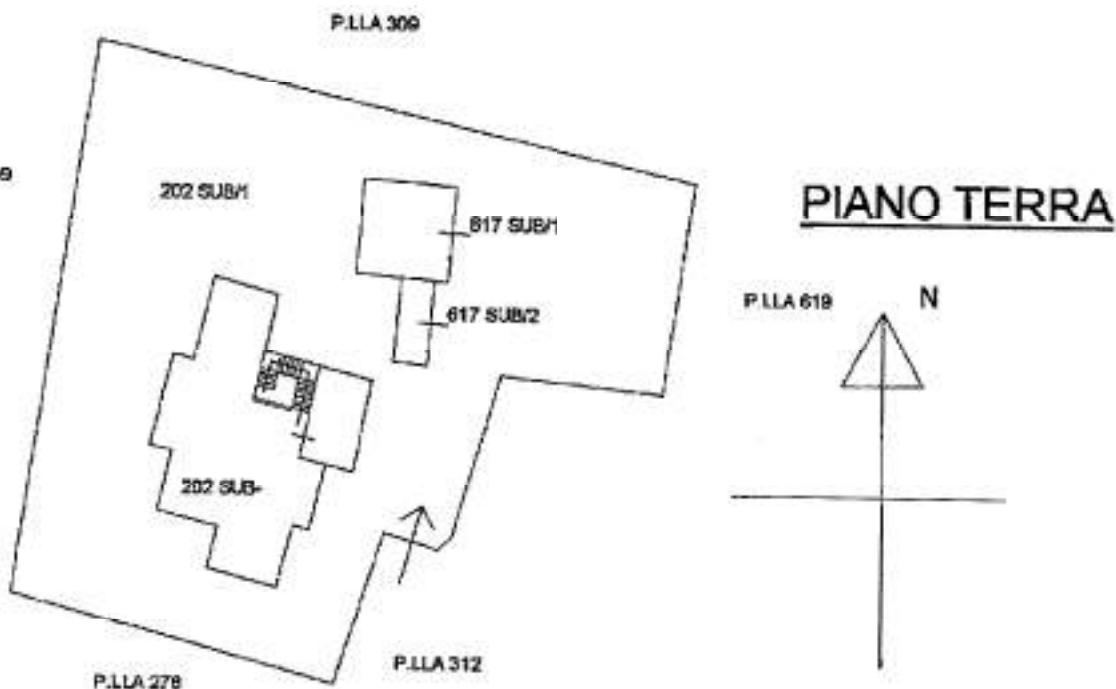
RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 22/10/1998 - Data: 07/10/2015 - n. CS0183082 - Richiedente CTU ALTMARIS DONATELLA  
Tessera n. 1 - Formato di acq.: A4 (90x290 mm) - Formato di stampa: A4A - Data: 07/10/2015  
Data: 20/10/98 - Firma

<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>	
Compilato da: De Mango Carlo	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Cosenza	N. 1546

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

Comune di Carolei Sezione: Foglie: 16 Particella: 617	Protocollo n. CS0480136 del 10/12/2009 Tipo Mappale n. 429559 del 04/11/2009
Dimostrazione grafica dei subalterni	



Ultima planimetria in atti

Data: 15/10/2015 - n. T152050 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

ELABORATO PLANIMETRICO  
 compilato da:  
 Rango Carlo  
 scritto all'alba:  
 Geometri  
 Prov. Cosenza N. 1546

anno di Carolei

andrea · Kugler · 16

— *Ein Ausnahmefall* —

### Amostrazione grafica dei risultati

Particella: 682

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

## Cosenza

o senza

Documento n. CS0191259 del 29/06/2011

Page 10 of 10 - 121363 - del 18/04/2011

Scale 1 : 500

20 - FOGGIO: 15 - Partito: 682 - Elaborato giornaliero -



### PIANO-PRIMO



Terreni e Fabbricati siti nel comune di CAROLEI ( Codice: B802 ) Provincia di COSENZA

Unità Immobiliari sitate nel Comune di CAROLEI(Codice B802) - Catalogo dei Fabbricati											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRI INFORMAZIONI		
	Sedile	Foglio	Parte/lt	Sub	Zona	Merc	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo
1	U1001	16	303	1	Cent.	Zona	ATT	U	9,5 vari	Euro 1.679,19	LOCALITÀ CANALE SNC piano T-1 VARIAZIONE DI TONOMASTICA del 09/08/2011 n. 46151, L2011,0,8m dal 09/08/2011 (protocollo n. CS034792) VARIAZIONE DI TONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE

TESTIMONIANZA DEGLI IMMOBILI INDICATI AL N. 1		DATA ANAGRAFE	CONDICIONI FISCALE	DIRETTI E CONFERIMENTI
N.	DESCRIZIONE			
1.	Immobile immobiliare es. 31/08/2010			4) Il Prodotto per 10000 lire
	2) Immobiliare es. 31/08/2010			



**Genzia  
ntrate**

Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio  
Servizi Catastali

**Visura per soggetto  
Situazione degli atti informatizzati al 07/10/2015**

2. Unità Immobiliari sita nel Comune di CAROLEI (Cedice B802) - Catasto del Fabbroletti

N.	DATI IDENTIFICATIVI							DATI DI CLASSAMENTO				ALTRI INFORMAZIONI		
	Sedile Ufficio	Poggio	Parketto	Sab.	Zona Cens.	Mese Zona	Categoria	Classe	Consiglio	Rendita	Indirizzo	Dati derivanti da:	Dati elaborati:	
1	16	617	1	2			C6	U	370			Foto 190,07	LOCALITÀ CANALE B 3 piano T VARIAZIONE TOPONOMASTICA dal 09082011 n. 46171/2011 in att. dal 09082011 protocollo n. CS0347863 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHiesta DAL COMUNE	Associazione
2	16	617	2	2			C7	U	11,00*			Karo 9,66	LOCALITÀ CANALE B 3 piano T VARIAZIONE TOPONOMASTICA dal 09082011 n. 46171/2011 in att. dal 09082011 protocollo n. CS0347863 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHiesta DAL COMUNE	Associazione

Immobile 1: Annessione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Immobile 2: Annessione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Totale: m<sup>2</sup> 48 Rendita: Euro. 179,73

Intestazione degli Immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRETTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Ufficio Provinciale per il SOVRAZIONE UNITÀ AMMINISTRATIVA EDICALE DI STARE DI CORTE

Totale Generale: m<sup>2</sup> 48 Rendita: Euro. 1.259,12

Unità Immobiliari: 3 Ricavato: n. 43145

Vissuta ordinaria

Richiedente: CTU ALTMARE

\* Codice Fiscale: Validato in Autonomie Tributarie.



## Visura per soggetto

Ufficio Provinciale di Cosenza - Tributo  
Servizi Catastali

Situazione degli atti informatizzati al 07/10/2015

Data: 07/10/2015 - Ora: 10:18:40  
Visim n. CS0183078 Pg. 1

Segue

dati della richiesta

Terreni e Fabbricati siti nel comune di CAROLEI (Cedice: B802) Provincia di COSENZA  
Soggetto individuato [REDACTED]

### 1. Unità Immobiliari site nel Comune di CAROLEI (Cedice B802) - Catalogo dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSIMENTO				ALTRIE INFORMAZIONI		
	Sesso	Cognome	Nome	Sobr.	Zona	Micro.Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo	Dati divisi da	
1	16	682	1	1			Att.	2	Attual.	Euro 94,51	LOCALITA' CANALE SNC viale T-41 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/08/2012 al 14/01/2013 in cui dal 29/06/2012 (grado) n. CS01469860 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO LOCALITA' CANALE SNC (novo T- COSTITUZIONE del 28/06/2011 n. 9619112011 in cui dal 29/06/2011 grado) n. CS0111259 COSTITUZIONE	;	
2	16	682	2				Unità consistente						

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita sono rettificati circa dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Totale: vani 3 Rendita: Euro 94,51

### Intestazione degli immobili indicati n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DITTRICHE ONTURIRIADI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	0) preposta per 1000/1000 COSTITUZIONE



## Visura per soggetto

Ufficio Provinciale di Cosenza - Teritorio  
Servizi Catastali

Situazione degli atti informatizzati al 07/10/2015

### 2. Immobili siti nel Comune di CAROLEI(Codice B932) - Catasto del Terreno

DATI DI CLASSAMENTO							ALTRI INFORMAZIONI			
N.	DATI IDENTIFICATIVI	Voglio.	Popolata.	Sit.	Poz.	Qualità/Classe	Superficie(s)	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	17	164	-	SEMIN	1	24	29		Dominicale	Agrario
2	17	167	-	ANFOR	1	21	50	Euro 11,92 L. 21.085	Euro 4,39 L. 8.994	FRAZIONAMENTO del 18/05/1994 n. 179/1/1994 in atti dal 26/09/1995
			-	SEMIN	1			Euro 13,83	Euro 6,11	FRAZIONAMENTO del 19/05/1994 n. 179/2/1994 in atti dal 28/09/1995
			-	ANFOR				Euro 26,875	L. 31.825	

Totale Superficie 45,80 Reddito: Dominicale Euro 25,80 Agrario Euro 10,50

### Intestazione degli Immobili Indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CONDICE FISCALE	DATI DERIVANTI DA
1	[REDACTED]	[REDACTED]	LETTICA DI INTISTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 26/06/1995 n. 499,11/01/2005 in atti dal 11/01/2005 (protocollato n. CS0005158) Registrazione Scheda RISTT, DATI ANAGRAFICI STANZA 254/2005

### 3. Immobili siti nel Comune di CAROLEI(Codice B802) - Catasto del Terreno

DATI DI CLASSAMENTO							ALTRI INFORMAZIONI			
N.	DATI IDENTIFICATIVI	Voglio.	Popolata.	Sit.	Poz.	Qualità/Classe	Superficie(s)	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	16	613	-	SEMIN	1		388 - 48		Dominicale Euro 4,91	Agrario Euro 1,48

2





Intrate

Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio  
Servizi Catastali

Intestazione degli immobili indicati al n.3

## Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 07/10/2015

Data: 07/10/2015 - Orm: 10:18:41  
Visura n.: CS0183078 Pag: 3

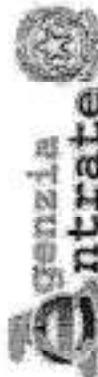
N.	DATANAGRAPHIC	CODICE FISCALE	DIMUTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Prezzo di €1000,000,00

Totali Generali: anni 3 Rendita: Euro 94,51

Totali Generali: Superficie 53,98 Rendita: Domanda Euro 29,81 Agrario Euro 11,98  
Unici immobiliari n. 5 Ricevuti n. 43146 Tributi comunali Euro 1,00

Visura ordinaria

Ribbedente: CTU AUTOMARE



Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio  
Servizi Catastali

**Visura storica per immobile**  
situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/11/2015

## Visura storica per immobili ti informatizzati dall'impianto meccano

Dati della richiesta  
Caroste Fabbricati  
Comune di CAROLEI ( Codice: B802)  
Provincia di COSENZA  
Foglio: 16 Particella: 682 Sub: 1

CIV. BOUNDARY AND TERRITORY

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSIMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Stato/cz Ufficio	Foglio	Particolari	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	16	682	1	1	A4	3	3 val	Cassabile		Euro 54,51	COSTITUZIONE del 29/06/2011 n. 9619/12011 in atti dat 29/06/2011 protocollo n. CS019/1259 COSTITUZIONE LOCALITA CANALE SNC piano: T-1	

Annessioni classificate e moduli preposti (D.M. 701/94)

Sitazione degli intestati dal 29/06/2011

Fine

N.	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRETTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1200/1000

COSTITUZIONE del 29/06/2011 n. 9619.1/2011 in att. dal 29/06/2011 (protocollo n. C80191229) Registratore: COSTITUZIONE

Unità immobiliari n. 1

Ricavata n. 20629

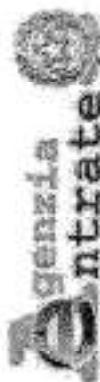
Tributi versati: Euro 1,00

Visita ordinaria

Richiedente: S

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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



Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio  
Servizi Catastali

**Visura storica per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/11/2015

Data: 24/11/2015 - Ora: 10:49:01      Fine:  
Visum n.: CS0217284 Pag: 1

**Dati della richiesta**  
Comune di CAROLEI ( Codice: B802 )

Provincia di COSENZA

Catato Fabbricati  
Foglio: 16 Particella: 682 Sub.: 2

**INTESTATO**

1 [REDACTED]

Unità Immobiliare dal 29/06/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSEMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Servizio	Foglio	Particella	Sab	Zona	Micra	Categoria	Classe	Conistante	Superficie	Rendita	
1	Urban	16	682	2	Cent.	Zona	usata					
Indirizzo				LOCALITA' CANALE SNC, phaco: T1			collabentil					

**Situazione degli intestati dal 29/06/2011**

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REAII	
1	[REDACTED]				[REDACTED]		[REDACTED]	(1) Proprietà per 10000/1000

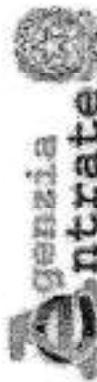
Unità immobiliari: 1

Ricevuta n. 50629      Tributi erediti: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: S

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio  
Servizi Catastali

Visura storica per immobile  
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/11/2015

Data: 24/11/2015 - Ora: 10:40:31 Segue  
Visura n. CS0217286 Pag: 1

Dati della richiesta  
Comune di CAROLEI ( Codice: B802)

Provincia di COSENZA  
Foglio: 16 Particella: 202

INTESTATO

1 [REDACTED]

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Category	Classe	Consistenza	Superficie Catistale	Rendita	
1	16	202		2			A/7	U	9,5 vasi	Totali: 316 m <sup>2</sup> Totali escluse aree scoperte*: 311 m <sup>2</sup>	Euro 1.079,39	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visione dei dati di superficie.
Indirizzo Annotazioni	LOCALITA' CANALE SNC classe: T-1 Cassamento e rendita validi (D.M. 70/94)											

Situazione dell'unità immobiliare dati 09/08/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Category	Classe	Consistenza	Superficie Catistale	Rendita	
1	16	202		2			A/7	U	9,5 vasi		Euro 1.079,39	VARIAZIONE TORONCIMASTICA del 09/08/2011 n. 46181,12011 in siti dal 09/08/2011 (protocollo n. CS0217286)
Indirizzo Annotazioni	1.LOCALITA' CANALE SNC piano: T-1 Cassamento e rendita validi (D.M. 70/94)											



Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 24/11/2015 - Ors: 1040.31 Segue  
Visita: CS02/172% Pnt: 2

## Visura storica per immobile i informatizzati dall'impianto meccanico

Sistrazione del multa formale dat 22/10/2008

Illustrazione dell'unità immobiliare del 1991 17.992

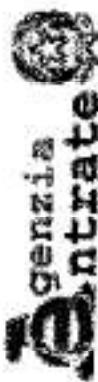
N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sedione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Misura	Categoria	Class	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urbana	16	202		Cens.	Zona		AT		Censatale		
					2			2	10,5 vani		L. 2.152.500	VARIAZIONE del 19/11/1992 n. 483/1992 in etd di 01/09/1998 DA IN COSTRUZIONE A DEFINITO

nuazione dell'unità immobiliare dall'indiviso meccanica alle

QUADRIZIONE DEGLI INVESTIMENTI INDUSTRIALI

N.	DATA AMMORATORI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REBALI (I) Prezzi* per 1000/1000
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Importo incassato fino al 30/06/1987

nisti immobiliari n. 1



Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio  
Servizi Catastali

**Visura storica per immobile**  
**Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/11/2015**

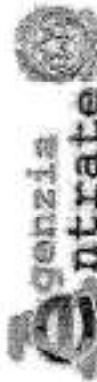
Visura ordinaria

Richiedente: S

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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

Data: 24/11/2015 - Ora: 10:40:31 Fine  
Visura n.: CS0217286 Pag: 3



Dati della richiesta  
Comune di CAROLEI ( Codice: B802 )

Provincia di COSENZA

Foglio: 16 Particella: 617

Dati relativi all'immobile selezionato  
INTESTATO

1

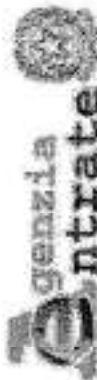
Unità immobiliare dal 09/11/2015  
N. DATI IDENTIFICATIVI

N.	Sedile	Poggio	Pubblica	Sob.	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	DATI DERIVANTI DA
1	16	617	2	2	Cens.	Zona	C77	U	11 m <sup>2</sup>	Totale: 14 m <sup>2</sup>	Euro 9,48	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in vista dei dati di superficie
Indirizzo	LOCALITA' CANALE n. 5 piano: T Cassoneato e studi valutati (D.M. 701/94)											

Situazione dell'unità Immobiliare dal 09/08/2011

N.	Sedile	Poggio	Pubblica	Sob.	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	DATI DERIVANTI DA
1	16	617	2	2	Cens.	Zona	C77	U	11 m <sup>2</sup>	Euro 9,48	Euro 9,48	Variazione Toponomastica del 09/08/2011 n. 46/172/1/2011 in atti del 09/08/2011 (Protocollo n. CS02477833 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE)
Indirizzo	LOCALITA' CANALE n. 5 piano: T Cassoneato e studi valutati (D.M. 701/94)											





**Visura storica per immobile**  
**Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/11/2015**

**Situazione dell'unità immobiliare dal 04/08/2010**

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Poggio	Padicella	Sub	Zona	Misura	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Cantabile	Rendita
1	Urban	16	617	3	2	Cent.	Zona	C7	V	11 m <sup>2</sup>		Euro 9,66
<b>Indirizzo</b>												
CONTRADA CANALE n. 5 piano: T classamento e rendita valutati (D.M. 701/94)												

**Situazione dell'unità immobiliare dal 10/12/2009**

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Poggio	Padicella	Sub	Zona	Misura	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Cantabile	Rendita
1	Urban	16	617	2	2	Cent.	Zona	C7	V	11 m <sup>2</sup>		Euro 9,66
<b>Indirizzo</b>												
CONTRADA CANALE n. 5 piano: T classamento e rendita valutati (D.M. 701/94)												

**Situazione degli intestati dal 10/12/2009**

N.	DATI ANAGRAFICI						CODICE FISCALE				DIRITTI E ONERI FISALI													
	DATI DERIVANTI DA						CODICE FISCALE				DIRITTI E ONERI FISALI													
1	<b>[REDACTED]</b>						<b>[REDACTED]</b>				(1) Prestiti* per 1000/1000													
<b>UNITÀ AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE</b>																								
EDIFICATE SU AREE DI CORTE																								

Unità immobiliari: 1

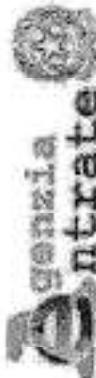
Riserva n. 50629

Tributi erariali: Euro 1,00

Visita ordinaria

Richiedente: S

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



**Dati della richiesta**

Comune di CAROLEI ( Codice: B802)

Provincia di COSENZA

Foglio: 16 Particella: 617

Dati relativi all'immobile selezionato

**INTESTATO**

[REDAZIONE]

**Unità immobiliare dal 09/11/2015**

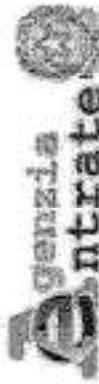
N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sedile	Foglio	Particella	Sub.	Zona	Misur.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita		
1	Ufficio	16	617	1	2	C6	C6	U	37 mt <sup>2</sup>	Terre: 44,80 <sup>2</sup>	Euro 170,07	Variazione del 09/11/2015 - Impegnato in vista dei dati di superficie.	

Indirizzo:  
Annotazioni:  
LOCALITA' CANALE n. 5 piano: T<sub>3</sub>  
Classamento e rendita validi (D.M. 301/94)

**Situazione dell'unità immobiliare dal 09/08/2011**

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sedile	Foglio	Particella	Sub.	Zona	Misur.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita		
1	Ufficio	16	617	1	2	C6	C6	U	37 mt <sup>2</sup>	Terre: 44,80 <sup>2</sup>	Euro 170,07	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/08/2011 n. 48171,1/2011 in atti dal 09/08/2011 (Prezzo: 1. CS0267782)	

Indirizzo:  
Annotazioni:  
LOCALITA' CANALE n. 5 piano: T<sub>3</sub>  
Classamento e rendita validi (D.M. 301/94)



**Visura storica per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/11/2015

**Situazione dell'unità immobiliare dal 04/08/2010**

N.	DATI IDENTIFICATIVI							DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Pariella	Sub.	Zona Cent. Zona	Metro. Cent. Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1	16	617	1	2	C6	U	37 m <sup>2</sup>			Euro 170,07		VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO dal 04/08/2010 n. 15795/1/2010 in att. dal 04/08/2010 (protocoll. n. CS0245240)	VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
<i>Indirizzo</i>													
<i>Annotazioni</i>													
<i>CONTRADA CANALE n. 5 piano: T; Cassanego e rendita validi (D.M. 70/094)</i>													

**Situazione dell'unità immobiliare dal 10/12/2009**

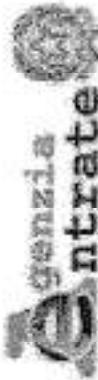
N.	DATI IDENTIFICATIVI							DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Pariella	Sub.	Zona Cent. Zona	Metro. Cent. Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1	16	617	1	2	C6	U	37 m <sup>2</sup>			Euro 170,07		VNTUA AFFERENTI EDIFICATE SU ARRE DI CORTE dal 10/12/2009 in att. dal 10/05/1/2009 (protocoll. n. CS0480136) UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU ARRE DI CORTE	
<i>Indirizzo</i>													
<i>CONTRADA CANALE n. 5 piano: T; classamento e rendita validi (D.M. 70/094)</i>													

**Situazione degli intestati dal 10/12/2009**

N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REAII	
	DATI DERIVANTI DA			UNITA AFFERENTI EDificate SU ARRE DI CORTE dal 10/12/2009 in att. dal 10/05/1/2009 (protocoll. n. CS0480136) Registrabile UNITA AFFERENTI		(D) Prezzi* var 1800/090	
1							
Ricevuta n. 50629			Tributi erarali: Euro 1,00				

Unità immobiliare n. 1  
Visora ordinaria  
Richiedente: S

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributarit



Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio  
Servizi Catastali

**Visura storica per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/11/2015

Data: 24/11/2015 - Ora: 10:42:31 Segre  
Visura n.: CS00217295 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di CAROLI ( Codice: B802)
Provincia di COSENZA	
Foglio: 16 Particella: 619	
INTESTATO	

INTESTATO

INTESTATO

**Situazione dell'Immobile dal 05/11/2009**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Pezz	Quinta Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Dichiar	Ricatto	Agario	
1	16	619	-	-	SEMIN ARBOR	1	08 18		Euro 4,01	Tipo imposta del 05/11/2009 n. 429559.1/2000 Ia atti dal 05/11/2009 (protocollo n. CS00217295) presentato il 04/11/2009

Nella variazione sono stati assegnati i seguenti immobili:

\* foglio 16 particella 310

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

\* foglio 16 particella 617 - foglio 16 particella 618

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

**Situazione degli Intestati dal 05/11/2009**

N.	DATI ANAGRAFICI				CCDICE FISCALE				DIRITTI E ONERI REALI	
	Foglio	Particella	Sub	Pezz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Dichiar	Ricatto	Agario	
1	16	310	-	-	SEMIN ARBOR	1	11 78		Euro 5,74	FRAZIONAMENTO del 24/05/1994 n. 1272/11594 in atti dal 01/05/1998

**Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 24/05/1994**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Pezz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Dichiar	Ricatto	Agario	
1	16	310	-	-	SEMIN ARBOR	1	11 78		Euro 5,74	FRAZIONAMENTO del 24/05/1994 n. 1272/11594 in atti dal 01/05/1998





Ufficio Provinciale di Crotone - Territorio  
Servizi Cittadini

**Visura storica per immobile**  
**Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/11/2015**

Data: 24/11/2015 - Ora: 10:42:31 Segue  
Visita n.: CS0217295 Pag: 3

Situazione degli intestati dal 27/06/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Pozz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Dedue		Bominicale	Agimis	Reddito	
1	16	47	*	*	SEMIN ARBOR	1	1 56 10		L. 148.295	L. 54.635		FRAZIONAMENTO n. 130682 in att dal 22/02/1991
Notifica								Partita	329			

Sono stati inseriti i seguenti immobili:  
- foglio 16 partecilla 202

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Pozz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Dedue		Bominicale	Agimis	Reddito	
1	16	47	*	*	SEMIN ARBOR	1	1 66 00		L. 157.700	L. 55.100		Impianto meccanografico del 16/04/1985
Notifica								Partita	329			

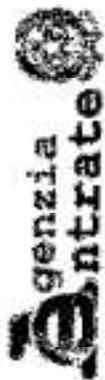
L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestini dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE				DIRITTI ONERI REALI			
	Foglio	Particella	Sub	Pozz								
1												
DATTI DERIVANTI DA												

Unità immobiliari n. 1

Ricevuto n. 50630 Tributi eraribili: Euro 1,00



Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio  
Servizi Catastali

Visura n.1 CS0217295 Page: 4  
Data: 24/11/2015 - Ora: 10:42:31 Fine

## Visura storica per immobili ati informatizzati dall'impianto meccano

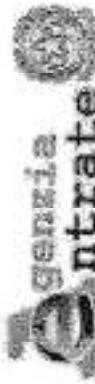
Visita ordinaria

Rückhiedende S

\*\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Environ Biol Fish (2007) 79:103–110

四



**Visura storica per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/11/2015

**Dati della richiesta**

Comune di CAROLMI ( Codice: B802)
Provincia di COSENZA
Voglio: 17 Particella: 164
<b>INTESTATO</b>
1 [REDACTED]

**INTESTATO**

1 [REDACTED]

**Situazione dell'Immobile dal 18/05/1994**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Poss	Qualità Classe	Supercif (m <sup>2</sup> )	Direz	Reddito	Dominio	Agario
1	17	164	-	-	SEMIN	1	24	39	Euro 11,92 1, 23,085	Euro 4,39 L. 8,505
Notific					ARBOR					

Nella variazione anno passati sono stati soppressi i seguenti immobili:

- Foglio 17 particella 119

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

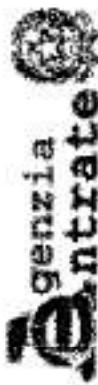
- Foglio 17 particella 165

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

**Situazione degli Intestati dal 26/06/1995**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(I) Proprietà, per 10000/1000
DATI DERIVANTI DA			
RESTITUCA DI INTESAZIONE ALL'ATTUALITA' 4/1/26/06/1994 n. 498, 1/2006 in atti dal 1/10/2005 (iscluso n. C5000155) Registrazione: Sezione RISTT. DATI ANAGRAFICI			
ISTANZA 254/2006			
<b>Situazione degli intestati dal 26/06/1995</b>			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(I) Proprietà, per 10000/1000 fino al 26/06/1995
DATI DERIVANTI DA			
DENUNZIA (SUL PASSATO) PER CAUSA DI MORTE) del 26/06/1995 n. 2132/1/1997 in atti del 1/2/12/2001 (protocollo n. 4077946) Registrazione: UR Saler COSENZA V/Gione: 457 n. 965 del 24/06/1996 SUCCESSIONE			





Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio  
Servizi Catastali

**Visura storica per immobile**  
**Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/11/2015**

Data: 24/11/2015 - Ora: 10:42:55  
Visura n.: CS0217296 Pag: 3

**Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico**

N.	DATA ANAGRAFICA	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REATTI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Euro al 29/06/1992
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 16/04/1993		

Unità immobiliare n. 1

Ricevuta n. 50630

Tributi erariab: Euro 1,00

Via/uri ordinaria

Richiedente: S

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



**Visura storica per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/11/2015

**Dati della richiesta**

Comune di CAROLEI ( Codice: B802 )  
Provincia di COSENZA  
Catasto Terreni  
Foglio: 17 Fardella: 167

**INTESTATO**

1. [REDACTED]

2. [REDACTED]

3. [REDACTED]

4. [REDACTED]

5. [REDACTED]

6. [REDACTED]

7. [REDACTED]

8. [REDACTED]

9. [REDACTED]

10. [REDACTED]

11. [REDACTED]

12. [REDACTED]

13. [REDACTED]

14. [REDACTED]

15. [REDACTED]

16. [REDACTED]

17. [REDACTED]

18. [REDACTED]

19. [REDACTED]

20. [REDACTED]

21. [REDACTED]

22. [REDACTED]

23. [REDACTED]

24. [REDACTED]

25. [REDACTED]

26. [REDACTED]

27. [REDACTED]

28. [REDACTED]

29. [REDACTED]

30. [REDACTED]

31. [REDACTED]

32. [REDACTED]

33. [REDACTED]

34. [REDACTED]

35. [REDACTED]

36. [REDACTED]

37. [REDACTED]

38. [REDACTED]

39. [REDACTED]

40. [REDACTED]

41. [REDACTED]

42. [REDACTED]

43. [REDACTED]

44. [REDACTED]

45. [REDACTED]

46. [REDACTED]

47. [REDACTED]

48. [REDACTED]

49. [REDACTED]

50. [REDACTED]

51. [REDACTED]

52. [REDACTED]

53. [REDACTED]

54. [REDACTED]

55. [REDACTED]

56. [REDACTED]

57. [REDACTED]

58. [REDACTED]

59. [REDACTED]

60. [REDACTED]

61. [REDACTED]

62. [REDACTED]

63. [REDACTED]

64. [REDACTED]

65. [REDACTED]

66. [REDACTED]

67. [REDACTED]

68. [REDACTED]

69. [REDACTED]

70. [REDACTED]

71. [REDACTED]

72. [REDACTED]

73. [REDACTED]

74. [REDACTED]

75. [REDACTED]

76. [REDACTED]

77. [REDACTED]

78. [REDACTED]

79. [REDACTED]

80. [REDACTED]

81. [REDACTED]

82. [REDACTED]

83. [REDACTED]

84. [REDACTED]

85. [REDACTED]

86. [REDACTED]

87. [REDACTED]

88. [REDACTED]

89. [REDACTED]

90. [REDACTED]

91. [REDACTED]

92. [REDACTED]

93. [REDACTED]

94. [REDACTED]

95. [REDACTED]

96. [REDACTED]

97. [REDACTED]

98. [REDACTED]

99. [REDACTED]

100. [REDACTED]

101. [REDACTED]

102. [REDACTED]

103. [REDACTED]

104. [REDACTED]

105. [REDACTED]

106. [REDACTED]

107. [REDACTED]

108. [REDACTED]

109. [REDACTED]

110. [REDACTED]

111. [REDACTED]

112. [REDACTED]

113. [REDACTED]

114. [REDACTED]

115. [REDACTED]

116. [REDACTED]

117. [REDACTED]

118. [REDACTED]

119. [REDACTED]

120. [REDACTED]

121. [REDACTED]

122. [REDACTED]

123. [REDACTED]

124. [REDACTED]

125. [REDACTED]

126. [REDACTED]

127. [REDACTED]

128. [REDACTED]

129. [REDACTED]

130. [REDACTED]

131. [REDACTED]

132. [REDACTED]

133. [REDACTED]

134. [REDACTED]

135. [REDACTED]

136. [REDACTED]

137. [REDACTED]

138. [REDACTED]

139. [REDACTED]

140. [REDACTED]

141. [REDACTED]

142. [REDACTED]

143. [REDACTED]

144. [REDACTED]

145. [REDACTED]

146. [REDACTED]

147. [REDACTED]

148. [REDACTED]

149. [REDACTED]

150. [REDACTED]

151. [REDACTED]

152. [REDACTED]

153. [REDACTED]

154. [REDACTED]

155. [REDACTED]

156. [REDACTED]

157. [REDACTED]

158. [REDACTED]

159. [REDACTED]

160. [REDACTED]

161. [REDACTED]

162. [REDACTED]

163. [REDACTED]

164. [REDACTED]

165. [REDACTED]

166. [REDACTED]

167. [REDACTED]

168. [REDACTED]

169. [REDACTED]

170. [REDACTED]

171. [REDACTED]

172. [REDACTED]

173. [REDACTED]

174. [REDACTED]

175. [REDACTED]

176. [REDACTED]

177. [REDACTED]

178. [REDACTED]

179. [REDACTED]

180. [REDACTED]

181. [REDACTED]

182. [REDACTED]

183. [REDACTED]

184. [REDACTED]

185. [REDACTED]

186. [REDACTED]

187. [REDACTED]

188. [REDACTED]

189. [REDACTED]

190. [REDACTED]

191. [REDACTED]

192. [REDACTED]

193. [REDACTED]

194. [REDACTED]

195. [REDACTED]

196. [REDACTED]

197. [REDACTED]

198. [REDACTED]

199. [REDACTED]

200. [REDACTED]

201. [REDACTED]

202. [REDACTED]

203. [REDACTED]

204. [REDACTED]

205. [REDACTED]

206. [REDACTED]

207. [REDACTED]

208. [REDACTED]

209. [REDACTED]

210. [REDACTED]

211. [REDACTED]

212. [REDACTED]

213. [REDACTED]

214. [REDACTED]

215. [REDACTED]

216. [REDACTED]

217. [REDACTED]

218. [REDACTED]

219. [REDACTED]

220. [REDACTED]

221. [REDACTED]

222. [REDACTED]

223. [REDACTED]

224. [REDACTED]

225. [REDACTED]

226. [REDACTED]

227. [REDACTED]

228. [REDACTED]

229. [REDACTED]

230. [REDACTED]

231. [REDACTED]

232. [REDACTED]

233. [REDACTED]

234. [REDACTED]

235. [REDACTED]

236. [REDACTED]

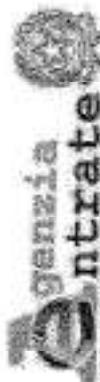
237. [REDACTED]

238. [REDACTED]

239. [REDACTED]

240. [REDACTED]

241. [REDACTED]



Ufficio Provinciale di Cosenza - Terribilo  
Servizi Cattolici

## Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanico

Data: 24/11/2015 - Oras: 10:43:13 Segue

Situazione degli intestati dal 18/05/1994

N. 1		DATI ANAGRAFICI	
		CODICE FISCALE	
		DIRITTI E ONERI REAII	
		(1) Proprietà per 10000/1990 fino al 26/05/1995	
DATI DERIVANTI DA		FRAZIONAMENTO del 13/05/1994 n. 1179-25/994 lo anni dal 26/05/1995 Restituzione	
surrezione degli intestati dal 18/05/1994			

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 27/06/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DI REFERENZA		
	Foglio	Particella	Sub	Pozz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Destin.	Reddito	Dominio	Agrario	Altri
1	17	121	*	*	SEMIRRARI	1	80/65 la vetrata	L. 100.613	L. 100.613	1.44.358	FRAZIONAMENTO del 27/06/1992 n. 2361/R/92 in atti dal 26/09/1995 MOD.51 I/TP

foglio 17 partecipa 60

SUGAR ALCOHOLS

folli 17 partite 132.  
l'intestazione alla data della ricezione dovesi conosceva già.

Hausmann's *Debeti* (continued) 437 28/05/2003

N. 1 ATTIVITÀ DELL'INTERESSATO DAL 27/06/1992		DATI ANACRATICI	DIRITTI ONERI REALI
ATTIVITÀ DELL'INTERESSATO DAL 27/06/1992	DIRITTI ONERI REALI FINO AL 18/03/1994	CODICE FISCALE	

tezione dell'immobile che ha originato il precedente delittuoso e sufficie-

Intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:



Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio  
Servizi Catastali

**Visura storica per immobile  
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/11/2015**

Data: 24/11/2015 - Ora: 10:43:13 Fine  
Visura n.: CS0217297 Pag: 3

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI fino al 27/06/1992
N.	DATI ANAGRAFICI		
1	[REDACTED] DATI DERIVANTI DA [REDACTED] Impianto meccanografico del 16/04/1985	[REDACTED]	

Unità immobiliare n. 1

Ricevuta n. 50630

Tributi erariali: Bare 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: S

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Amministrazione: AGE - Agenzia Delle Entrate  
Area Organizzativa Omogenea: AGEDP-CS - DIREZIONE PROVINCIALE DI COSENZA

Si dichiara di aver protocollato il  
il documento con i seguenti dati:

Registro: Registro Ufficiale AQO AGEDP-CS

Oggetto: **RICHIESTA RENUNCIA E VERBALE DI SUCCESSIONE CTU**

### Classificazione:

Mittente: ALTOMARE DONATELLA

### **Diretti Intervengono:**

Num. protocollo: 0087610

Narr. protocol no. 008/010  
Date: 24/12/2015 11:16:23

Ufficio: TEAM GESTIONE E CONTROLLO DICHIARAZIONI 2 - UT COSENZA -  
DP COSENZA

L'Addetto  
Claudio Tosti

DPCB UT COSENZA

04/01/16

PAG. 1 DI 3

DI

(ZOCCSR24E09E4070)

DECEDUTO IL 26/06/95 A FAVORE DI:

I

DEL CERTIFICATO RILASCIATO DALL'UFFICIO DEL REGISTRO SINDICATO DAL  
QUALE RISULTA CHE NELLA DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE DI

REGISTRATA IL 24/06/95 AL NUMERO 965 VOLUME 457, SONO STATI  
DICHIARATI I SEGUENTI BENI IMMOBILI E DIRITTI IMMOBILIARI:  
(VALORI IMPONIBILI ESPRESI IN LIRE)

IMMOBILE 1  
PROPRIETA' VALORE 170.890

DATI CATASTALI:

TERRENO SITO IN CAROLEI (CS)  
CENSITO AL N.C.T.  
FOGLIO 0016 PART.00021

TERRENO SITO IN CAROLEI (CS)  
CENSITO AL N.C.T.  
FOGLIO 0016 PART.00046 SUB.002

TERRENO SITO IN CAROLEI (CS)  
CENSITO AL N.C.T.  
FOGLIO 0016 PART.00275  
SUPERFICIE MQ 4603.000  
TERRENO SITO IN CAROLEI (CS)  
CENSITO AL N.C.T.  
FOGLIO 0016 PART.00301

TERRENO SITO IN CAROLEI (CS)  
CENSITO AL N.C.T.  
FOGLIO 0016 PART.00302

TERRENO SITO IN CAROLEI (CS)  
CENSITO AL N.C.T.  
FOGLIO 0016 PART.00303

TERRENO SITO IN CAROLEI (CS)

- SEGUE -

DI

DECEDUTO IL 26/06/95

SEGUE DA PAGINA PRECEDENTE

CENSITO AL N.C.T.  
FOGLIO 0016 PART.00304

TERRENO SITO IN CAROLEI (CS)  
CENSITO AL N.C.T.  
FOGLIO 0016 PART.00305

TERRENO SITO IN CAROLEI (CS)  
CENSITO AL N.C.T.  
FOGLIO 0016 PART.00306

TERRENO SITO IN CAROLEI (CS)  
CENSITO AL N.C.T.  
FOGLIO 0016 PART.00307

TERRENO SITO IN CAROLEI (CS)  
CENSITO AL N.C.T.  
FOGLIO 0016 PART.00308

IMMOBILE 2  
PROPRIETA\* VALORE 23.085  
DATI CATASTALI:  
TERRENO SITO IN CAROLEI (CS)  
CENSITO AL N.C.T.  
FOGLIO 0017 PART.00164  
SUPERFICIE MQ 2430,000

IMMOBILE 3  
PROPRIETA\* VALORE 85.669  
DATI CATASTALI:  
TERRENO SITO IN CAROLEI (CS)  
CENSITO AL N.C.T.  
FOGLIO 0017 PART.00165

TERRENO SITO IN CAROLEI (CS)

- SEGUE -

DPCS UT COSENZA

04/01/16

PAG. 3 DI 3

DT

DECEDUTO IL 26/06/95

SEGUENZA PAGINA PRECEDENTE

CENSITO AL N.C.T.  
FOGLIO 0017 PART.00166

IMMOBILE 4  
PROPRIETA' VALORE 26.875  
DATI CATASTALI:  
TERRENO SITO IN CAROLEI (CS)  
CENSITO AL N.C.T.  
FOGLIO 0017 PART.00167

IMMOBILE 5  
PROPRIETA' VALORE 15.360.000  
DATI CATASTALI:  
FABBRICATO RURALE SITO IN CAROLEI (CS)  
CENSITO AL N.C.T.  
FOGLIO 0018 PART.00321  
SUPERFICIE MQ 17.060

I BENI ELENCATI DI [REDACTED]  
SONO DEVOLUTI IN VIRTU' DI TESTAMENTO NEL MODO SEGUENTE:  
1/ 1 [REDACTED]

ULTERIORI INFORMAZIONI

1 FIGLIO

IL DIRETTORE  
DE FRANCO FILOMENA

DI

DECEDUTO IL 26/06/95 A FAVORE DI:

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]
3. [REDACTED]

DEL CERTIFICATO RILASCIATO DALL'UFFICIO DEL REGISTRO SUDINDICATO DAL  
QUALE RISULTA CHE NELLA DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE DI

REGISTRATA IL 03/01/96 AL NUMERO 17 VOLUME 457, SONO STATI  
DICHIARATI I SEGUENTI BENI IMMOBILI E DIRITTI IMMOBILIARI:  
(VALORI IMPOSIBILI ESPRESI IN LIRE)

IMMOBILE 1  
PROPRIETA\* VALORE 170.890

DATI CATASTALI:

TERRENO SITO IN CAROLEI (CS)

LOCALITA' CANALE

CENSITO AL N.C.T.

FOGLIO 0016 PART.00021

SUPERFICIE MQ 4170,000

TERRENO SITO IN CAROLEI (CS)

LOCALITA' CANALE

CENSITO AL N.C.T.

FOGLIO 0016 PART.00046 SUB.002

TERRENO SITO IN CAROLEI (CS)

LOCALITA' CANALE

CENSITO AL N.C.T.

FOGLIO 0016 PART.00275

SUPERFICIE MQ 1 MQ 4620,000

TERRENO SITO IN CAROLEI (CS)

LOCALITA' CANALE

CENSITO AL N.C.T.

FOGLIO 0016 PART.00301

SUPERFICIE MQ 1898,000

TERRENO SITO IN CAROLEI (CS)

- SECONO -

DI

DECEDUTO IL 26/06/95

SEGUE DA PAGINA PRECEDENTE

LOCALITA' CANALE  
CENSITO AL N.C.T.  
FOGLIO 0016 PART.00302  
SUPERFICIE MQ 26.000  
TERRENO SITO IN CAROLEI (CS)  
LOCALITA' CANALE  
CENSITO AL N.C.T.  
FOGLIO 0016 PART.00303  
SUPERFICIE MQ 92.000  
TERRENO SITO IN CAROLEI (CS)  
LOCALITA' CANALE  
CENSITO AL N.C.T.  
FOGLIO 0016 PART.00304  
SUPERFICIE MQ 12.000  
TERRENO SITO IN CAROLEI (CS)  
LOCALITA' CANALE  
CENSITO AL N.C.T.  
FOGLIO 0016 PART.00305  
SUPERFICIE MQ 3.000  
TERRENO SITO IN CAROLEI (CS)  
LOCALITA' CANALE  
CENSITO AL N.C.T.  
FOGLIO 0016 PART.00306  
SUPERFICIE MQ 10.000  
TERRENO SITO IN CAROLEI (CS)  
LOCALITA' CANALE  
CENSITO AL N.C.T.  
FOGLIO 0016 PART.00307  
SUPERFICIE MQ 115.000  
TERRENO SITO IN CAROLEI (CS)  
CENSITO AL N.C.T.  
FOGLIO 0016 PART.00308  
SUPERFICIE MQ 58.000

IMMOBILE 2  
PROPRIETA' VALORE 23.085

- SEGUE -

DI

DECEDUTO IL 26/06/95

SEGUE DA PAGINA PRECEDENTE

## DATI CATASTALI:

TERRENO SITO IN CAROLEI (CS)  
LOCALITA' CANALE  
CENSITO AL N.C.T.  
FOGLIO 0017 PART.00164  
SUPERFICIE MQ 2430,000

## IMMOBILI 3

PROPRIETA' VALORE 85.669

## DATI CATASTALI:

TERRENO SITO IN CAROLEI (CS)  
LOCALITA' CANALE  
CENSITO AL N.C.T.  
FOGLIO 0017 PART.00165  
SUPERFICIE MQ 1235,000  
TERRENO SITO IN CAROLEI (CS)  
LOCALITA' CANALE  
CENSITO AL N.C.T.  
FOGLIO 0017 PART.00166  
SUPERFICIE MQ 5915,000

## IMMOBILI 4

PROPRIETA' VALORE 26.875

## DATI CATASTALI:

TERRENO SITO IN CAROLEI (CS)  
LOCALITA' CANALE  
CENSITO AL N.C.T.  
FOGLIO 0017 PART.00167  
SUPERFICIE MQ 2150,000

I BENI ELENCATI DI [REDACTED]  
SONO DEVOLUTI IN VIRTU' DI LEGGE NEL MODO SEGUENTE:

## IMMOBILE 1

1/ 3 A [REDACTED]  
1/ 3 A [REDACTED]  
1/ 3 A [REDACTED]

- SEGUO -

DI

[REDACTED]  
DECEDUTO IL 26/06/95

SEGUE DA PAGINA PRECEDENTE

IMMOBILE 2

1/ 1 A [REDACTED]

IMMOBILE 3

1/ 3 A [REDACTED]

1/ 3 A [REDACTED]

1/ 3 A [REDACTED]

IMMOBILE 4

1/ 1 A [REDACTED]

ULTERIORI INFORMAZIONI

1-2-3 FIGLI.

EREDITTA' DEVOLUTA PER TESTAMENTO REGISTRATO A CS IL 13/10/1995 AL N.R.  
4539.

IL DIRETTORE

DE FRANCO PILIONNA

ING. DONATELLA ALTMARE

Spett. le

Ufficio del Registro di Cosenza

**OGGETTO: Richiesta denuncia e verbale di successione**

La sottoscritta Dott. Ing. Donatella Altomare, quale CTU, nominato dal G.E. Dott. F. GOGGIAMANI, per conto del Tribunale di Cosenza, ufficio Esecuzioni Immobiliari, relativamente alla P.E. 115/2014, nella quale sono coinvolte le seguenti parti: [REDACTED]

OMISSIONIS,

sulle unità immobiliari site in Carolei (CS), Località Canale, il cui suolo identificato in catasto al

1. foglio 16, particelle 305, 306, 317, 318, 321, 310 su cui sono stati edificati i fabbricati identificati al:

- foglio 16, particella 682, subalterno 2 Località Canale snc;
- foglio 16, particella 682, subalterno 1 Località Canale snc;
- foglio 16, particella 617, subalterno 1 Località Canale n° 5;
- foglio 16, particella 617, subalterno 2 Località Canale n° 5;

CHIEDE

che venga rilasciata copia della seguente documentazione:

- successione testamentaria a rogito del notaio Francesco Falsetti di Cosenza, pubblicato con verbale a rogito del medesimo notaio in data 2 ottobre 1995, registrato a Cosenza in data 13 ottobre 1995 al n. 4539 e relativa denuncia di successione presentata presso l'Ufficio del Registro di Cosenza ed ivi registrata in data 24 giugno 1996 al n. 965 vol. 457, non trascritta.

Nel caso in cui la S.V. fosse impossibilitata a formirmi quanto richiesto, è necessario descrivermene le ragioni, onde informare, mio malgrado, il Giudice di competenza.

Si raccomanda Cortese urgenza, dovendo provvedere in termini perentori alla redazione della consulenza.

Si allega:

- Copia nomina CTU

Rende, 24/12/2015

Il CTU

Ing. Donatella Altomare

Via Bari n°61 - 87036 Rende (CS)  
cell. 3405667396

e-mail: [donatella.altomare@alice.it](mailto:donatella.altomare@alice.it)

indirizzo PEC: [donatella.altomare.a0711e@ingpec.eu](mailto:donatella.altomare.a0711e@ingpec.eu)



**TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA**  
Sezione Esecuzioni Immobiliari

## PROCEDURA ESECUTIVA N° 115/2014 R.G.E.

VERTENZA PROMOSSA  
DAL OMISSIS  
CONTRO OMISSIS

DOC 3

Rende, 12/04/2016

## IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO (ING. DONATELLA ALITOMARE)



ING. DONATELLA ALTO MARE

Spett. II Avv. Maria Clara CICONTE  
Via Liceo, 19/A  
87100 Cosenza

87100 Cosenza

THE BOSTONIAN

Anne Lasson-Dubois

AVV. LUIGI AMATI

Spett. Ie OMISSIS Località  
Canale, 5 87030  
Carolei (CS)

OGGETTO: Convocazione per inizio operazioni peritali Pmc. N. 115/2014

La sottoscritta Dott. Ing. Donatella Altomare, quale CTU, nominato dal G.E. Dott. F. GOGGIAMANI, per conto del Tribunale di Cosenza, ufficio esecuzioni immobiliari, relativamente alla procedura esecutiva 115/2014, nella quale sono coinvolte le seguenti parti: [REDACTED]

**OMMISSIS.** sugli immobili siti in Carolei, località Canale il cui suolo è identificato in catasto al

- foglio 16, particella 682, subalterno 2 Località Canale snc;
  - foglio 16, particella 682, subalterno 1 Località Canale snc;
  - foglio 16, particella 202, Località Canale snc;
  - foglio 16, particella 617, subalterno 1 Località Canale n° 5;
  - foglio 16, particella 617, subalterno 2 Località Canale n° 5;
  - foglio 17, particella 164;
  - foglio 17, particella 167;
  - foglio 16, particella 619;

## COMUNICA

che il giorno 26-10-2015 alle ore 10,00 darà inizio alle operazioni peritali presso gli immobili siti in Carolei (CS). Località Canale.

### Distinti saluti

Rende 07/10/2015

II CTU  
Ing. Donatella Altomare

Via Bari n°61 - 87036 Rende (CS)  
cell. 3405667396  
e\_mail: donatella.altomare@alice.it  
Indirizzo PEC: donatella.altomare.a0711e@pec.sanpaolo.it



INIZIO OPERAZIONI PER TALI

OGGETTO: VERBALE DI SOPRALLUOGO

Il giorno 26 del mese di Ottobre dell'anno 2015, alle ore 10.00, la sottoscritta ing. Ricciarola intende, in adempimento all'incontro ricevuto dal G.T. dott.ssa F. Poggiamani, relativamente alla predicitiva iniziativa N. 115/2014, in presenza per iniziare le operazioni per tali presso gli immobili siti in Levolei (CS), località Canale n°5 i cui numeri sono identificati in catasto al foglio 16, partecelle 202,  
- foglio 16, partecelle 682, subalterno 2;  
- foglio 16, partecelle 682, subalterno 1;  
- foglio 16, partecelle 617, subalterno 1;  
- foglio 16, partecelle 617, subalterno 2;  
- foglio 17, partecelle 164;  
- foglio 17, partecelle 167;  
- foglio 16, partecelle 619.  
È presente, oltre la sottoscritta CTU (consulente tecnico d'ufficio) l'ing. Antonis Corletti quale collaboratore delle sottoscritte. Il saggio [REDACTED]

[REDAZIONE] quale delittuoso esecutore.  
Sono state eseguiti i rilievi metrici e fotografici degli immobili, in particolare l'immobile identificato al foglio 16, parcella 202, sul quale è stato permesso l'accesso al suo interno così come l'immobile al foglio 16 per 682. Il riferito CTV ha iniziato le operazioni pericolari effettuando un sopralluogo esterno dell'area in cui sono inseriti gli immobili oggetto di perquisizi esecutore.

Sono state effettuate fotografie dei luoghi e degli ambienti, per verificare le corrispondenze dei dati con possesso mei sulle prime e le planimetrie.

Riservandomi di valutare gli elementi raccolti in separata sede, alle ore 13:30 avendo portato a termine le operazioni di sopralluogo, ho dichiarato definitivamente chiuse le stesse, ratificandone il presente verbale con gli astanti.

Letto, confermato e sottoscritto.

[REDACTED]

