

**ISTITUTO NAZIONALE PREVIDENZA SOCIALE
SEDE REGIONALE PER LA CALABRIA
COORDINAMENTO REGIONALE TECNICO EDILIZIO**

Catanzaro, 29.01.2020

Oggetto: Unità immobiliare sita in Cosenza, via Medaglie d'oro, insistente in immobile di più ampie dimensioni

Scheda descrittiva

L'unità immobiliare insiste in fabbricato di più ampie dimensioni, occupandone il piano terra per 58,80 mq, ed il piano primo per 725,50 mq; i due livelli sono collegati da ampio vano scala avente, a mezzo androne, accesso diretto da via Medaglie d'Oro (già via prolungamento XXIV maggio), civico 14; l'area in cui il fabbricato si colloca, è centrale e ben servita da mezzi pubblici, ha prevalente destinazione residenziale, inframmezzata da attività direzionali e commerciali. La costruzione del fabbricato nella sua interezza risale alla seconda metà degli anni sessanta; la struttura è in cemento armato, i tamponamenti esterni ed i tramezzi sono in muratura, gli infissi esterni ed interni sono in legno; la pavimentazione dell'unità immobiliare in questione è prevalentemente in marmo ed i locali sono tinteggiati in lavabile colore chiaro; gli impianti insistenti nell'u.i. sono quello elettrico, fonia dati, idrico e climatizzazione a mezzo split.

L'u.i. è censita nel NCEU di Cosenza al Foglio n. 14, particella 318, sub 8, zona censuaria 2, categoria B/4, consistenza: mc 2.372, come da Visura storica catastale qui allegata unitamente alla planimetria

Dal raffronto tra la planimetria catastale e lo stato di fatto (anch'esso qui allegato) emergono modeste variazioni interne che non alterano né la superficie, né il volume, né la sagoma esterna

Urbanisticamente il fabbricato entro cui è allocata l'u.i. in questione, ricade in zona B4 del vigente strumento urbanistico (in relazione peritale sono stati allegati norme tecniche di riferimento e relativi indici della zona B4); relativamente al titolo autorizzativo, alle pagg 8 e 9 dell'atto di compravendita originario, si citano licenza di costruzione rilasciata il 10.01.1967 con n. 98 in rinnovazione di altra precedente rilasciata l'11.01.1962 con n. 4, nonché licenza di abitabilità rilasciata il 29.11.1968 (copia dell'intero atto con nota di trascrizione è stata allegata alla perizia estimativa e, stante la pregnanza delle tante notizie ivi contenute, in particolare in relazione ai diritti dell'Ente acquirente, si rimanda espressamente alla sua lettura integrale.

L'unità immobiliare è pervenuta all'INPS secondo iter che si riepiloga. L'immobile, di cui l'unità immobiliare oggetto di stima fa parte, fu realizzato dai fratelli geom. Scrivano Carmine e ing. Scrivano Luciano nati rispettivamente a Celico il 15.08.1919 e 6.10.1927, su area a loro pervenuta per acquisto fattone con atto a rogito del notaio Francesco Stancati di Cosenza in data 15.11.1961, rep. n.165.235, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Cosenza il 28.11.1961, dalla Sig.ra Bombini Francesca vedova Quintieri nata a Corigliano Calabro il 19.08.1884, cui l'area stessa apparteneva, insieme ad altre consistenze, da data anteriore all'1.01.1949.

Successivamente l'**unità immobiliare oggetto di stima, come sopra catastalmente identificata**, fu venduta dai citati germani Scrivano Carmine e Luciano all'Ente Nazionale di Previdenza per i Dipendenti da Enti di Diritto Pubblico (ENPDEP),

giusto Atto per notaio luigi Mauro, stipulato a Roma il 7.10.1969, e registrato presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza il 16.10.1969 ai n.ri 16384 -142607 .

A seguito poi della nascita dell'INPDAP giusto D.Lgs n. 479 del 30.06.1994 e della successiva confluenza in esso dell'ENPDEP (unitamente a ENPAS, INADEL, e Casse Pensionistiche gestite dagli Istituti di Previdenza del Ministero del Tesoro nonché l'ENAM) l'unità immobiliare in esame, assieme a tutte le risorse strumentali, umane e finanziarie di ENPDEP, per decreti ministeriali , fu trasferita all'INPDAP Dal 1° gennaio 2012, per effetto del decreto legge n. 201 del 6.12.2011 (“decreto salva italia”), poi convertito con modifiche nella legge n. 214 del 27/12/2011, l'INPDAP e' confluito in INPS e la proprietà perviene all'INPS per gli effetti dell'art. 21 comma 1 del Decreto Legge 6/12/2011 n. 201 convertito in Legge del 27/12/2011 n. 214 che ha disposto la soppressione dell'INPDAP e dell'ENPALS con decorrenza 1/01/2012 ed ha attribuito le relative funzioni all'INPS, questa è subentrata in tutti i rapporti attivi e passivi degli Enti soppressi.

Le condizioni manutentive dello stabile, per quanto riguarda l'involucro esterno, con particolare riguardo alle parti sensibili tipo rivestimenti, intonaci, marcapiani, frontalini, ornici e soglie, può essere definito “normale”, mentre la situazione degli infissi esterni sia per le parti in legno che per le parti vetrate, è tale da richiedere interventi di sostituzione, finalizzati anche al contenimento energetico; relativamente agli impianti, complessivamente, il loro stato manutentivo può definirsi “normale” in relazione all'impianto elettrico di illuminazione e forza motrice e all'impianto di trasmissione fonia/dati, diversa è la situazione dell'impianto per la climatizzazione, fatto realizzare all'ASP ivi allocata in forza di contratto locativo, costituito da fancoil di differenziata potenza installati di recente in ogni ambiente di lavoro.

L'unità immobiliare, pur stimata, secondo indicazione di codesta D.C., presupponendola come libera da persone e cose , è invece locata all' ASP che vi svolge propria attività istituzionale, giusto contratto locativo stipulato da ENPDAP avente decorrenza dall'1/04/1982.

L'unità immobiliare, compreso l'intero stabile in cui insiste, non è soggetta a vincoli storico-artistici ai sensi ex legge 1089/1939, non ha interesse culturale, e non presenta caratteristiche di pregio.

Alla pag.9 dell'originario Atto di Compravendita si legge testualmente:” le porzioni di immobile in oggetto sono libere e franche da qualsivoglia peso ed onere reale, anche di natura fiscale, da qualsiasi canone, censo, vincolo o limitazione, e da qualsiasi iscrizione o trascrizione comunque pregiudizievole”

Per l'u.i. non è stata redatta Attestazione di Prestazione Energetica

Sono presenti barriere architettoniche.

Si allegano:

- Planimetria unità immobiliare stato di fatto
- Visura storica catastale e planimetria catastale

