

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELEGATO dott.ssa Giusi IANNI

PROCEDURA N° 101/2019 R.G.E.I.

promossa da

FINDOMESTIC BANCA S.P.A

Contro

Consulenza Tecnica d'Ufficio

RELAZIONE

Udienza di rinvio: 07.07.2020

Il C.T.U.

ing. Stefania Meli

## INDICE

---

<b>1.</b>	<b>Premessa.</b>	<b>pag. 2</b>
<b>2.</b>	<b>Sopralluogo.</b>	<b>pag. 6</b>
<b>3.</b>	<b>Risposte ai quesiti.</b>	<b>pag. 7</b>
	<b>Quesito n. 1</b>	<b>pag. 7</b>
	<b>Quesito n. 2</b>	<b>pag. 8</b>
	<b>Quesito n. 3</b>	<b>pag. 9</b>
	<b>Quesito n. 4</b>	<b>pag. 10</b>
	<b>Quesito n. 5</b>	<b>pag. 13</b>
	<b>Quesito n. 6</b>	<b>pag. 14</b>
	<b>Quesito n. 7</b>	<b>pag. 15</b>
	<b>Quesito n. 8</b>	<b>pag. 16</b>
	<b>Quesito n. 9</b>	<b>pag. 17</b>
	<b>Quesito n. 10</b>	<b>pag. 18</b>
	<b>Quesito n. 11</b>	<b>pag. 18</b>
	<b>Quesito n. 12</b>	<b>pag. 19</b>
	<b>Quesito n. 13</b>	<b>pag. 19</b>
	<b>Quesito n. 13 Bis</b>	<b>pag. 19</b>
	<b>Quesito n. 14</b>	<b>Pag. 20</b>
<b>4.</b>	<b>Conclusioni</b>	<b>pag. 23</b>

## APPENDICE

---

<b>A</b>	Verbale di sopralluogo del 21.02.2020	<b>pag. 24</b>
<b>B</b>	Documentazione Fotografica Immobile oggetto di stima	<b>pag. 29</b>
<b>C</b>	Rilievo del bene oggetto di stima	<b>pag. 39</b>
<b>D</b>	Richiesta di accesso agli atti Regione Calabria ex Uffici del Genio Civile di Cosenza	<b>pag. 41</b>
<b>E</b>	Richiesta di accesso agli atti Ufficio tecnico comune di San Benedetto Ullano	<b>pag. 43</b>

# TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

### 1. PREMESSA

Il Giudice delegato dell'esecuzione del Tribunale Civile di Cosenza, **dott.ssa Giusi IANNI**, nell'udienza di prima comparizione dell' 29 Gennaio 2020 ha conferito alla sottoscritta Ingegnere **Stefania MELI**, l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura in epigrafe.

Il Giudice ha formulato al C.T.U. i **seguenti quesiti**:

- 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 quelli mancanti o inidonei ( in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato -riscontrando, in ipotesi di acquisto per successione ereditaria, 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). Ove il tecnico ravvisi la incompletezza della documentazione ipocatastale in atti: a) se l'incompletezza constatata riguarda **tutti** i beni pignorati, l'esperto ne informerà immediatamente il giudice dell'esecuzione, interrompendo ogni attività fino a nuova disposizione di quest'ultimo b) se l'incompletezza constatata riguarda **solo alcuni** dei beni pignorati, l'esperto ne informerà comunque immediatamente il giudice dell'esecuzione, ma procederà frattanto alla redazione della perizia con riferimento ai residui beni per cui la documentazione sia valida e completa ( dando atto in perizia della trasmissione degli atti al giudice con riferimento ai beni non stimati, per cui sia stata ravvisata l'incompletezza della documentazione ipocatastale);*
- 2) *Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale); qualora risultino altre*

*procedure esecutive gravanti sul medesimo l'esperto ne verificherà lo stato in cancelleria, riferendo immediatamente al giudice dell'esecuzione qualora le predette procedure esecutive non siano estinte;*

- 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; acquisisca e depositi, in ogni caso, aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto ( a favore e contro ), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;*
- 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, 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 dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi*

dell'articolo 36 del decreto del presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. I costi di sanatoria dovranno essere computati – previa detrazione – nella determinazione del prezzo di vendita. Ove l'esperto ravvisi la non sanabilità/condonabilità degli immobili pignorati (o di taluni di essi): a) specificherà se l'insanabilità riguarda l'intero immobile ovvero parti di esso; b) in caso di abusività parziale indicherà i costi per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, detraendoli dal prezzo di stima;

- 9) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione; il frazionamento di singoli cespiti ai fini della formazione di più lotti sarà possibile solo ove consenta una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione. In presenza delle predette condizioni, l'esperto provvederà alla redazione del frazionamento e all'identificazione dei nuovi confini dei beni frazionati, allegando 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, e a quali condizioni. A questo punto: a) Nel caso si tratti di quota indivisa, l'esperto fornirà la valutazione tanto dell'intero, quanto della sola quota, tenendo della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise; b) in caso di divisibilità in natura, l'esperto indicherà i costi per un eventuale frazionamento, a cui provvederà solo in caso di autorizzazione del giudice dell'esecuzione all'esito di udienza ex art. 569 c.p.c. (posto che la divisione in natura, ai sensi dell'art. 600 CPC, postula la richiesta del creditore pignorante ovvero dei comproprietari) Ove si riceva la predetta autorizzazione, l'esperto provvederà 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.
- 11) Accerti se l'immobile è libero o occupato, indicando compiutamente le generalità delle persone che occupano il bene, il loro rapporto con l'esecutato e il titolo dell'occupazione; a questo punto acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso 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, esprimendo una valutazione di congruità sul canone pattuito in eventuali contratti di locazione opponibili alla procedura;*

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

**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;*

**13 bis)** *indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

**14)** *Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda inoltre, all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione, come da quesito 8;*

**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 di 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.*

Dopo un attento studio del fascicolo d'ufficio, per reperire i dati necessari per espletare il mandato conferitogli, la sottoscritta C.T.U., si è recata presso gli uffici competenti (Agenzia del Territorio; Comune di San Benedetto Ullano CS; Regione Calabria ex Ufficio Genio Civile di Cosenza ) al fine di acquisire la documentazione indispensabile per poter rispondere ai quesiti GE sopra elencati.

La sottoscritta precisa che per quanto riguarda il progetto in variante non è stato possibile reperire presso gli uffici competenti (Comune di San Benedetto Ullano e ex Genio Civile di Cosenza) alcuna documentazione, in quanto il fascicolo di progetto in variante non è stato reperito né presso il Comune di San Benedetto Ullano (**Allegati "4" – Attestazione del responsabile del servizio tecnico del Comune di San Benedetto Ullano (CS)**), né presso gli uffici dell' ex Genio Civile di Cosenza (**Allegati "6" – Risposta ex Genio Civile di Cosenza riferita alla richiesta del fascicolo di progetto in variante**) come da risposta allegate alla presente relazione di stima.

## 2. SOPRALLUOGO

Alle ore 9.30 del **giorno 21.02.2020**, la C.T.U. fissa il sopralluogo presso l'immobile sito in San Benedetto Ullano (CS) alla frazione \_\_\_\_\_ sul posto erano presenti Il sig. \_\_\_\_\_ in qualità di proprietario dell'immobile e la moglie sig.ra \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ i quali danno la piena disponibilità ad effettuare le operazioni di sopralluogo.

La sottoscritta C.T.U. ha provveduto: ad effettuare adeguata documentazione fotografica dell'immobile oggetto di stima (**Appendice "B" – Documentazione fotografica immobile**), nonché, coadiuvata dal proprio collaboratore, a rilevarlo riportandone le misure su separato foglio (**Appendice "C" – Rilievo bene oggetto di stima**).

Il sig. \_\_\_\_\_ precisa che: l'appartamento è occupato dalla propria famiglia con due figli minorenni; che si impegna tramite il suo legale a fornire copia del titolo di proprietà; che non è stato nominato alcun amministratore di condominio e che non vi sono oneri di natura condominiale non versati (**Appendice "A" - Verbale di sopralluogo del 21/02/2020**).

### 3. RISPOSTE AI QUESITI

**Quesito n. 1:** *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. ( estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei ( in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato -riscontrando, in ipotesi di acquisto per successione ereditaria, 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).Ove il tecnico ravvisi la incompletezza della documentazione ipocatastale in atti: a) se l'incompletezza constatata riguarda tutti i beni pignorati, l'esperto ne informerà immediatamente il giudice dell'esecuzione, interrompendo ogni attività fino a nuova disposizione di quest'ultimo b) se l'incompletezza constatata riguarda solo alcuni dei beni pignorati, l'esperto ne informerà comunque immediatamente il giudice dell'esecuzione, ma procederà frattanto alla redazione della perizia con riferimento ai residui beni per cui la documentazione sia valida e completa ( dando atto in perizia della trasmissione degli atti al giudice con riferimento ai beni non stimati, per cui sia stata ravvisata l'incompletezza della documentazione ipocatastale);*

La sottoscritta C.T.U. ha provveduto a verificare la completezza e la corrispondenza dei dati catastali riportati nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale depositata presso la cancelleria del Tribunale di Cosenza Sezione Esecuzioni Immobiliari. **(Allegato "1" – Copia relazione notarile sostitutiva).**

Tale documentazione risulta completa ed idonea.

**Quesito n. 2:** *Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale); qualora risultino altre procedure esecutive gravanti sul medesimo l'esperto ne verificherà lo stato in cancelleria, riferendo immediatamente al giudice dell'esecuzione qualora le predette procedure esecutive non siano estinte;*

La sottoscritta C.T.U., in seguito a ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio, unitamente alla relazione notarile (ex art. 567, secondo comma, C.p.c.) a firma del Notaio dott.ssa Giulia Messina Vitrano, ha rilevato la presenza delle seguenti formalità pregiudizievoli (**Allegato "2" – Copia ispezioni ipotecarie**).

- TRASCRIZIONE DEL 30.10.2008 Registro Particolare 34445 Registro Generale 44267. Pubblico Ufficiale LANZILLOTTI STEFANIA Repertorio 67924/25814 del 08.10.2008 ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA
  
- TRASCRIZIONE DEL 26.07.2019 Registro Particolare 15351 Registro Generale 19621. Pubblico Ufficiale GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 1883 del 08.07.2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**Quesito n. 3:** *Acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca e depositi, in ogni caso, aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto ( a favore e contro ), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;*

La C.T.U. ha provveduto ad acquisire per il bene oggetto di stima apposita documentazione presso gli uffici competenti.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di stima questo è univocamente identificato in Catasto Fabbricati del Comune di San Benedetto Ullano (CS) al:

- Foglio N. 16 Particella N. 531 sub. 7, Zona Censuaria 2, Cat. A/2, Classe 1, Consistenza 6,5 vani, con rendita catastale pari a Euro 402,84 **(Allegato "3" –Copia documentazione catastale Comune di San Benedetto Ullano (CS)).**

**Quesito n. 4:** Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, 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;

**DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI SAN BENEDETTO ULLANO(CS)**

➤ **Appartamento, Foglio N. 16 particella N. 531, Sub. 7**

**a) Ubicazione (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno)**

L'immobile oggetto di perizia è rappresentato da un appartamento posto al piano primo di un fabbricato sito nel Comune di San Benedetto Ullano (CS) alla frazione





#### **b) Caratteristiche interne ed esterne**

L'appartamento è posto in un fabbricato isolato costruito intorno al 1983 come riportato sulla concessione edilizia originale, con un'unica scala posta in posizione laterale senza ascensore con corte esterna recintata.

L'intero fabbricato, che si innalza per tre piani fuori terra, risulta esternamente intonacato e tinteggiato di color bianco (**Appendice "B" – Documentazione fotografica immobile**). Presenta struttura in cemento armato e tamponature esterne in laterizio.

L'appartamento oggetto di stima è collocato al primo piano con affacci sul lato Nord, Sud e Ovest.

L'appartamento è composto dai seguenti vani (**Appendice "C" – Rilievo bene oggetto di stima**): ingresso, ampia zona giorno adibita a soggiorno con camino e cucina, disimpegno con ripostiglio e lavanderia, due camere da letto singole e una camera da letto matrimoniale con bagno e cabina armadio, un bagno, tre balconi.

Con un'altezza della superficie residenziale pari a 2,80 m.

Al momento del sopralluogo si presenta in buone condizioni.

#### **c) Superfici calpestabili**

La superficie calpestabile dell'appartamento è pari a circa 123 mq a cui si aggiungono circa 20 mq di balconi.

**d) Identificativi catastali**

L'appartamento oggetto di stima è identificato catastalmente al Foglio N. 16 del Comune di San Benedetto Ullano (CS) Particella N. 531 sub. 7, Zona Censuaria 1, Cat. A/2, Classe 12, Consistenza 6,5 vani, con rendita catastale pari a Euro 152 (Allegato "3" – Documentazione catastale Comune di San Benedetto Ullano (CS)).

**e) Confini**

L'appartamento confina a Nord-Sud-Ovest con corte esterna, a Est altra proprietà.

**f) Parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, riscaldamento ecc.)**

L'unica parte in comune è la corte condominiale esterna recintata di ingresso al condominio in cui è possibile anche parcheggiare l'auto.

**g) caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici)**

**La struttura portante** dell'appartamento come per l'intero edificio è costituita da una intelaiatura (travi e pilastri) in cemento armato con tamponature esterne in muratura di mattoni pieni o forati.

**I solai** son in laterocemento.

**Gli infissi interni** sono in legno.

**Gli infissi esterni** sono in alluminio color legno con doppio vetro.

**I pavimenti sono:** in ceramica nell'ingresso, nel soggiorno, in cucina e nel disimpegno; in parquet nelle camere da letto; per i balconi abbiamo semplici piastrelle in gress di color chiaro.

**Le pareti** sono tinteggiate di color giallo nell'ingresso, nel soggiorno, e nella cucina e con colori pastello nelle due camere da letto singole.

**Gli impianti idrico ed elettrico** sono del tipo sottotraccia tradizionale e in buone condizioni di funzionalità.

**L'impianto di riscaldamento** è autonomo con corpi scaldanti in alluminio alimentato da un termocamino posto nel soggiorno.

**L'impianto citofonico** è presente

**h) caratteristiche della zona**

L'immobile è distante circa 30 Km dal capoluogo di Provincia (Cosenza) e 1 Km dal medesimo comune dove sono presenti tutti i servizi.

L'area nella quale è collocato l'immobile, ha vocazione prettamente residenziale e risulta servita da tutti i servizi sia primari che secondari.

**Quesito n. 5:** *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

Non sono state rilevate difformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento.

**Quesito n. 6:** *Rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;*

Dal raffronto della planimetria reperita presso l'Ufficio del territorio di Cosenza (**Allegato "3" – Documentazione catastale Comune di San Benedetto Ullano (CS)**) con il rilievo metrico effettuato sull'immobile (**Appendice "C" – Rilievo bene oggetto di stima**) sono state constatate le seguenti modifiche interne di lieve entità, ovvero è stata ricavata una cabina armadio nella camera matrimoniale ed un vano bagno è stato adibito a camera (Camera 1) da letto singola.

Per una maggiore chiarezza delle modifiche apportate all'appartamento si rimanda agli elaborati grafici del rilievo metrico effettuato (**Appendice "C" – Rilievo bene oggetto di stima**).

Essendo tali lavori non autorizzati e comunque sanabili è necessario presentare una SCIA presso l'ufficio Tecnico del Comune di Cosenza e aggiornare la planimetria catastale.

Per quanto riguarda i costi della pratica edilizia al Comune di Cosenza:

- SCIA diritti di segreteria circa € 100,00
- Compenso tecnico circa € 800,00 oltre iva e cassa.

Per quanto riguarda i costi dell'aggiornamento delle planimetrie catastali:

- Per la scheda catastale il costo è di circa € 50,00;
- Compenso tecnico circa € 350,00 oltre iva e cassa.

Con un costo complessivo quindi di circa **€ 1.300,00**

**Quesito n. 7:** *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

In base allo strumento urbanistico vigente nel Comune di San Benedetto Ullano (CS) l'area nella quale è ubicato l'immobile oggetto di stima ricade in zona B1 di completamento. Il responsabile dell'ufficio tecnico comunale dichiara altresì che alla data odierna non risulta vincolato ai sensi dell'art.10 della legge 353/2000 e che non esistono vincoli inibitori e di rischio PAI, non vi sono vincoli di aree naturali protette, né presenza di siti archeologici o beni architettonici ed ambientali ai sensi dell'art. 2 del dlgs 42/2004 come riportato in allegato (**Allegato "4" – Attestazione del responsabile del servizio del Comune di San Benedetto Ullano (CS)**).

**Quesito n. 8:** *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. I costi di sanatoria dovranno essere computati – previa detrazione – nella determinazione del prezzo di vendita. Ove l'esperto ravvisi la non sanabilità/condonabilità degli immobili pignorati (o di taluni di essi): a) specificherà se l'insanabilità riguardi l'intero immobile ovvero parti di esso; b) in caso di abusività parziale indicherà i costi per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, detraendoli dal prezzo di stima;*

Il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto di stima è stato realizzato in base alla **Concessione Edilizia N. 6 Prot. N. 1427 del 21/05/1983** e successiva **Variante N.45 Prot. N. 3116 del 26/11/1987 (Allegato "5" – Copia della documentazione progettuale rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di San Benedetto Ullano (CS))**.

Allo stato attuale nulla si può dire in merito alla conformità dell'immobile rispetto al progetto in variante, in quanto, presso gli uffici competenti Comune di San Benedetto Ullano ed ex Genio Civile di Cosenza non è stato possibile reperire il fascicolo del progetto in variante. La sottoscritta ha provveduto ad effettuare richiesta presso codesti uffici (**Appendice "D" e Appendice "E"**) di tale fascicolo, si allegano alla presente relazione copia delle risposte ricevute attestanti la non reperibilità del fascicolo (**Allegato "4" e Allegato "6"**).

Si fa presente come dichiarato dal responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di San Benedetto Ullano che l'immobile è privo del Certificati di Agibilità/Abitabilità.

**Quesito n. 9:** *Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione; il frazionamento di singoli cespiti ai fini della formazione di più lotti sarà possibile solo ove consenta una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione. In presenza delle predette condizioni, l'esperto provvederà alla redazione del frazionamento e all'identificazione dei nuovi confini dei beni frazionati, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

Non è possibile suddividere l'immobile in lotti in quanto dispone di un unico accesso.

**Si procederà quindi alla definizione di un unico lotto.**

<b><u>IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI SAN BENEDETTO ULLANO (CS)</u></b>	
<b><u>LOTTO N. 1</u></b>	Piena proprietà di un appartamento al piano primo di un fabbricato per civile abitazione sito alla frazione Piano dei Rossi N.81 del Comune di San Benedetto Ullano (CS). Composto da ingresso, ampia zona giorno suddivisa in soggiorno con camino e cucina, due ripostigli di cui uno con lavello adibito a lavanderia, una camere da letto matrimoniale con cabina armadio e bagno, due camere da letto singole, un bagno e tre balconi. L'immobile ha superficie lorda pari a circa 140 mq e superficie calpestabile interna pari a circa 123 mq a cui si aggiungono 20 mq circa di balconi. Individuato catastalmente nel catasto fabbricato del Comune di San Benedetto Ullano (CS) al Foglio N. 16 Particella N. 531 sub. 7, Zona Censuaria -, Cat. A/2, Classe 1, Consistenza 6,5 vani con rendita € 402,84.

**Quesito n. 10:** *Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, e a quali condizioni. A questo punto: a) Nel caso si tratti di quota indivisa, l'esperto fornirà la valutazione tanto dell'intero, quanto della sola quota, tenendo della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise; b) in caso di divisibilità in natura, l'esperto indicherà i costi per un eventuale frazionamento, a cui provvederà solo in caso di autorizzazione del giudice dell'esecuzione all'esito di udienza ex art. 569 c.p.c. (posto che la divisione in natura, ai sensi dell'art. 600 CPC, postula la richiesta del creditore pignorante ovvero dei comproprietari) Ove si riceva la predetta autorizzazione, l'esperto provvederà 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'immobile non risulta pignorato pro quota.

**Quesito n. 11:** *Accerti se l'immobile è libero o occupato, indicando compiutamente le generalità delle persone che occupano il bene, il loro rapporto con l'esecutato e il titolo dell'occupazione; a questo punto acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso 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, esprimendo una valutazione di congruità sul canone pattuito in eventuali contratti di locazione opponibili alla procedura;*

In occasione del sopralluogo presso l'immobile effettuato il 21 Febbraio 2020 il debitore ha dichiarato che lo stesso è di sua esclusiva proprietà ed utilizza l'appartamento con la moglie e i due figli minorenni.

Per quanto riguarda il titolo di proprietà il \_\_\_\_\_ si era impegnato all'atto del sopralluogo di far pervenire alla sottoscritta tramite il proprio legale copia di tale certificato, ma ad oggi la sottoscritta non ha ricevuto nulla.

**Quesito n. 12:** *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa comunale;*

Per come dichiarato dalla \_\_\_\_\_ l'immobile non è occupato da coniugi separati o da ex coniugi.

**Quesito n. 13:** *Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiali (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;*

Come dichiarato dal responsabile dell'ufficio tecnico comunale l'immobile non è soggetto ad alcun tipo di vincoli (**Allegato "4" Attestazione del responsabile del servizio tecnico del Comune di San Benedetto Ullano (CS)**).

**Quesito n. 13 bis):** *indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

Per come dichiarato dal \_\_\_\_\_ in occasione del sopralluogo non è stato nominato alcun amministratore di condominio e quindi non ci sono spese condominiali non versate.

**Quesito n. 14:** *Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda inoltre, all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione, come da quesito 8;*

### **CRITERIO DI STIMA**

#### **Per la valutazione dell'immobile:**

Si è ritenuto opportuno scegliere il metodo **sintetico – comparativo**, tramite il quale si giunge al valore degli immobili applicando, alla consistenza vendibile, correnti prezzi applicati sul mercato immobiliare dei comuni in cui gli immobili stessi sono ubicati tali prezzi sono riferiti alla compravendita di unità immobiliari assimilabili a quelli in esame per consistenza, ubicazione, caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

La comparazione dei beni oggetti della valutazione è stata effettuata rispetto ad altri beni di caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto principale un parametro tecnico o economico quale la superficie, la cui grandezza risulta direttamente proporzionale al valore del bene.

Per la determinazione dei valori di mercato, si è fatto riferimento alle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, con prezzi unitari attribuiti ad unità immobiliari ricadenti nella stessa zona, con caratteristiche comparabili con le unità oggetto di stima.

### VALUTAZIONE IMMOBILE

Calcolo della superficie commerciale equivalente totale, considerando ai fini della valutazione economica, i balconi, i terrazzi ed il locale deposito come pertinenze esclusive dei vani principali viene determinata secondo il seguente prospetto:

<b>PORZIONE IMMOBILIARE / DESTINAZIONE D'USO</b>	<b>SUPERFICIE LORDA REALE (MQ)</b>	<b>COEFFICIENTE RIDUTTIVO</b>	<b>SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE (MQ)</b>
Superficie coperta 1° piano	140	1.00	140
Balconi fino a 25 mq	20	0.30	6
<b>Superficie commerciale equivalente totale (mq)</b>			<b>146</b>

Nella quale i coefficienti riduttivi e le superfici commerciali equivalenti determinate di conseguenza, sono stati desunti dal *D.P.R. n. 138 del 23.03.1998*.

Probabile valore di mercato dell'immobile, considerato quanto già sopra detto e la specifica posizione dell'immobile (che conferisce allo stesso una sufficiente commerciabilità) nonché date le particolari caratteristiche già descritte prima dall'indagine effettuata, su immobili simili nella zona in questione e nei paesi limitrofi si è rilevato che i **prezzi unitari di mercato** risultano essere variabili nel seguente intervallo di valori.

<b>P. U. MIN (€/MQ)</b>	<b>P. U. MEDIO (€/MQ)</b>	<b>P. U. MAX (€/MQ)</b>
<b>445,00</b>	<b>542,50</b>	<b>640,00</b>

Assumendo, pertanto, in via cautelativa il valore minimo visto la situazione in cui si trova l'immobile, e considerando la superficie commerciale equivalente totale prima definita, per l'immobile in oggetto si ha:

$$\begin{aligned} \text{sup. comm. equiv. (mq)} \times \text{p. u. medio (€/mq)} &= \\ &= 146 \text{ (mq)} \times 542,50 \text{ (€/mq)} = \text{€ } 79.205,00 \end{aligned}$$

Effettuando l'abbattimento forfetario pari al 15 % del valore stimato dell'immobile per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute.

Il valore finale del bene al netto delle suddette correzione e decurtazioni è: € 67.324,25

*In cifra tonda:*

**LOTTO N. 1 = € 67.000,00**

#### **4. CONCLUSIONI**

Durante lo svolgimento della presente relazione di stima la sottoscritta non ha potuto reperire informazioni in merito agli elaborati grafici del progetto di variante in quanto non disponibili presso l'ufficio Tecnico del Comune di San Benedetto Ullano e presso gli uffici dell'ex Genio Civile di Cosenza.

La sottoscritta C.T.U., avendo eseguito le operazioni di:

- ❖ effettuazione di visure presso l'Ufficio del Territorio di Cosenza,
- ❖ richiesta accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Benedetto Ullano (CS), ed ex Uffici Genio Civile di Cosenza;
- ❖ ispezione dell'immobile;
- ❖ risposta ai singoli punti dei quesiti posti;
- ❖ stima del valore,

ritenendo di avere espletato in ogni sua parte il mandato conferitogli, e nel ringraziare la S.V.I per la fiducia accordatami, rassegna la presente relazione completa di allegati.

**Cosenza lì, 12 Maggio 2020**

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio**  
**Ing. Stefania Meli**

# **APPENDICE**

**“A”**

**Verbale di sopralluogo del 21/02/2020**

Tribunale Civile di Cosenza  
Esecuzione Immobiliare n. 101/2019  
Promosse da  
FinDomestic Banca SPA (creditor precedente)  
Contro

\_\_\_\_\_ (debitore esecutato)  
\_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ (debitore esecutato)

Verbale di Sopralluogo

L'anno 2020 il giorno ventuno del  
mese di Febbraio le sottoscritte sig.

Stefania Meli, nominata consulente  
tecnica d'Ufficio per la procedura in  
oggetto conformemente alla convocazione  
trasmissione all'interessato e senza

recomandata AR. alle ore 9,30 si è  
reunita unitamente al proprio collaboratore

sig. Andrea Sijmondi nel comune di  
San Benedetto Villano (CS) alla posizione  
piano dei Rossi n. 81 per dare inizio

alle operazioni di consulenza tecnica d'Ufficio.

Sul posto sono presenti:

- Il sig \_\_\_\_\_ in qualità di  
proprietario dell'immobile di cui.

- la sig. \_\_\_\_\_ in qualità  
di coniuge del debitore esecutato.

pag 1 di 3

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

La sottoscritta ETU inizia il sopralluogo rilevando preliminarmente le caratteristiche architettoniche e di finitura del fabbricato di cui fa parte l'appartamento oggetto di stima nonché lo stato di luoghi ove l'immobile è usitato. L'immobile è posto al piano primo di un fabbricato per civile abitazione. All'interno dell'appart. la sottoscritta ETU coordinata dall'ing. S. Jimenez, fornisce i seguenti provvedimenti di rilievo degli stessi come da piante riportate su separate foglie. Rileva lo stato di manutenzione dell'appartamento provvedendo altresì ad effettuare adeguate documentazioni fotografiche. L'appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione, gli impianti esteri non in allumini color legno con vetri comuni. Gli impianti idrico ed elettrico di tipo sottobacca tradizionale in buone condizioni di funzionalità. L'impianto di riscaldamento è automatico con corpi riscaldanti in allumini alimentati dal termocondensato a legna. È usitato la rete del gas pubblica.

pag 2/3

L'immobile in oggetto è utilizzato  
dai coniugi e dai loro figli  
entrambi minorenni. Il sig.  
prezioso altresì che è seguito da  
un incidente stradale è stato  
riconosciuto invalido al 100%.

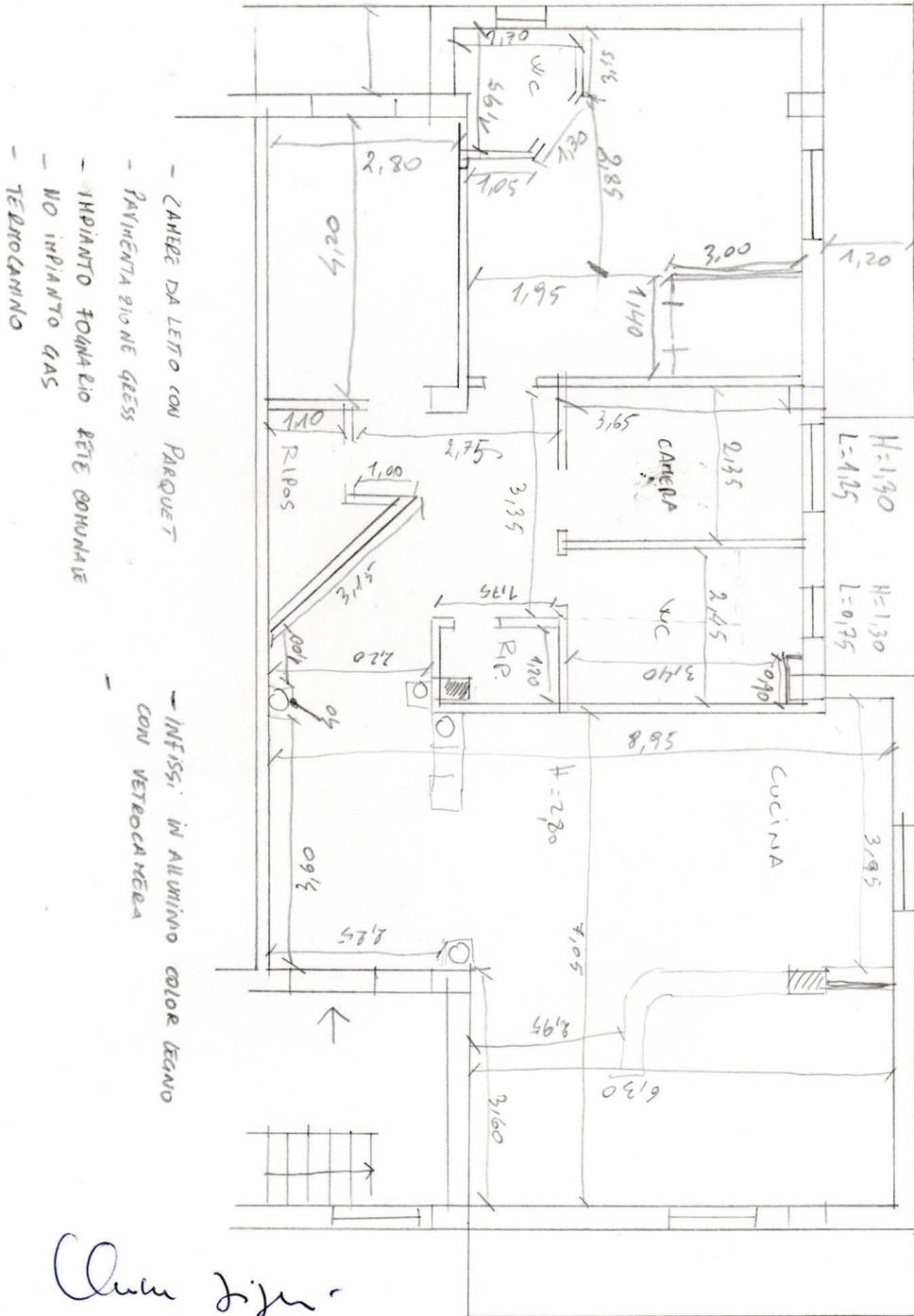
Si impegna inoltre a inviarmi e mezzo  
e-mail copie del titolo di proprietà  
dell'appartamento. Dichiaro inoltre  
che non è stato nominato l'amministratore  
di condominio e che non ci sono  
opere condominiali da sostenere.

Riservandomi di valutare gli elementi  
raccolti in separata sede, ovvero completati  
le operazioni di sopralluogo e rilievo  
dell'appartamento alle ore 11:30  
proceedi e dare lettura del presente  
verbale ai presenti.

Senza delitto Ullano 21.02.2020

Stefano Dell.  
Dante Lippi

pag 3/3



Luca Sime  
 Effere Sime

# **APPENDICE**

## **“B”**

### **Documentazione fotografica immobile**



**Foto NN.1,2: Vista del fabbricato in cui è sito l'immobile oggetto di stima.**





**Foto N.3: Prospetto fabbricato lato Nord.**



**Foto N.4: Prospetto fabbricato lato Est con ingresso.**



Foto N.5: Ingresso.



Foto N.6: Disimpegno.



Foto N.7: Angolo soggiorno con camino.

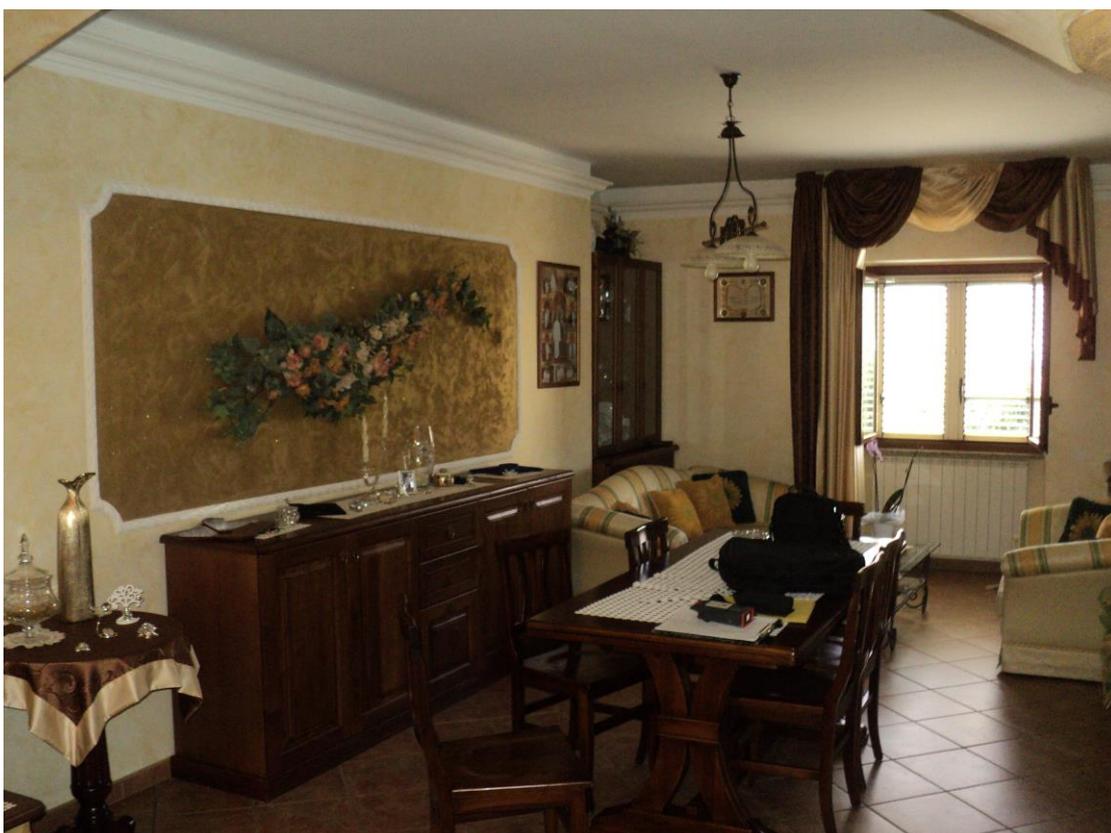


Foto N.8: Soggiorno

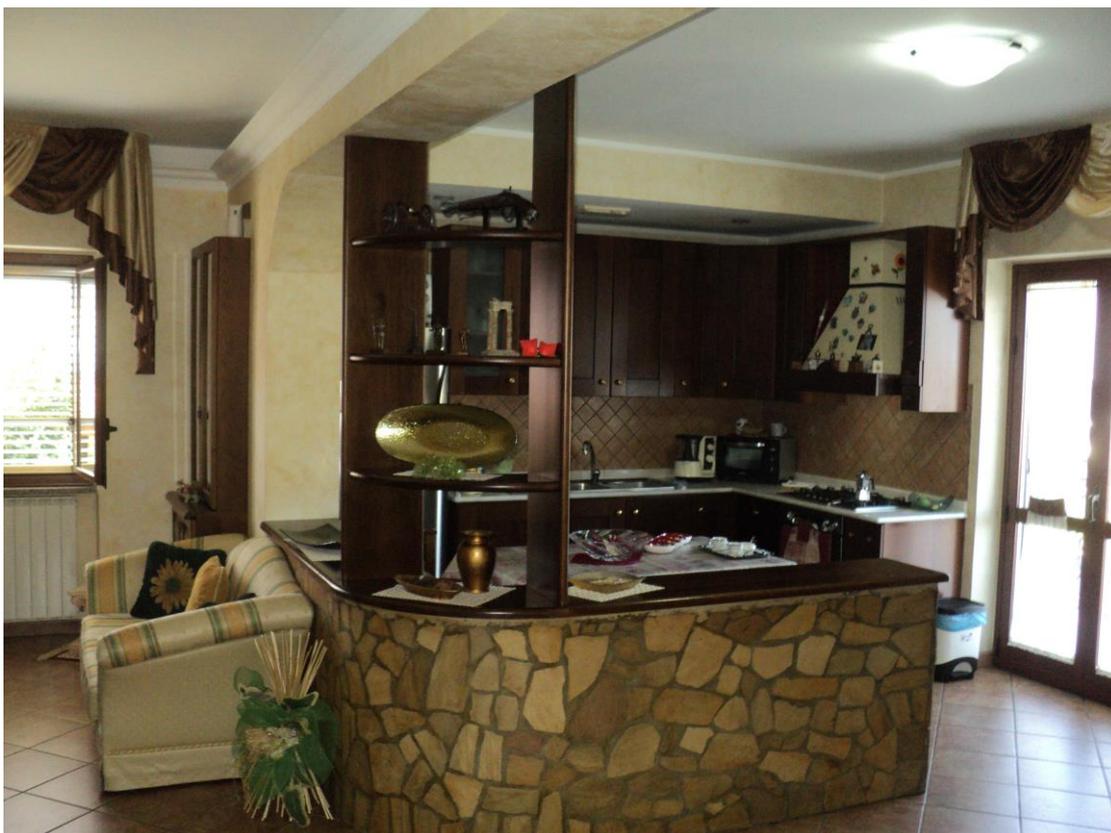


Foto N.9: Cucina.



Foto N.10: Lavanderia



**Foto NN.11,12: Bagno**



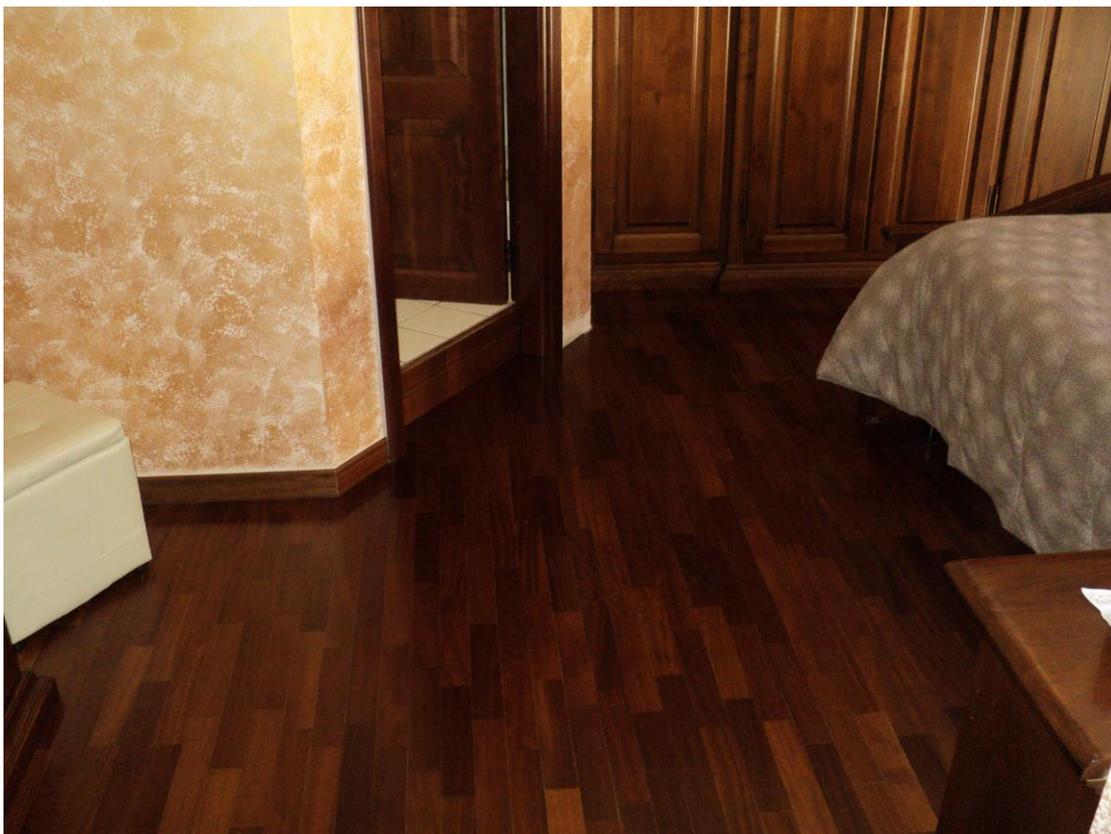
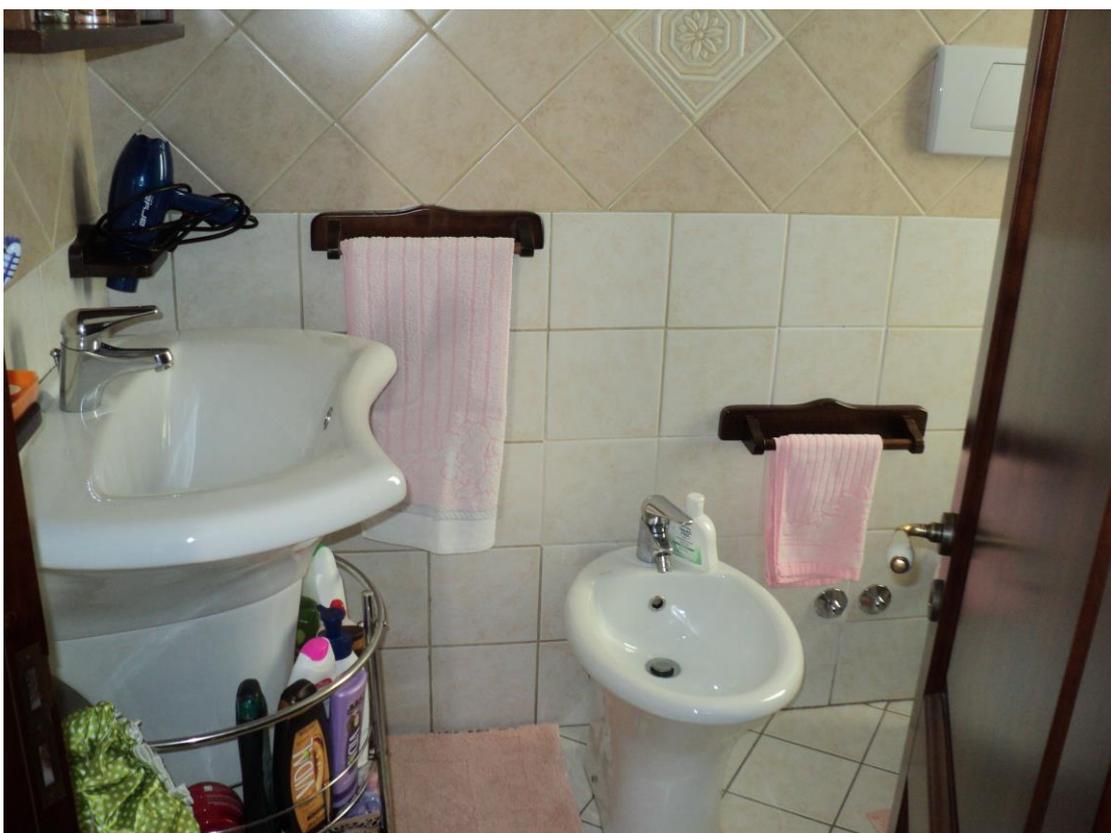


Foto NN.13,14: Camera da letto matrimoniale con Bagno



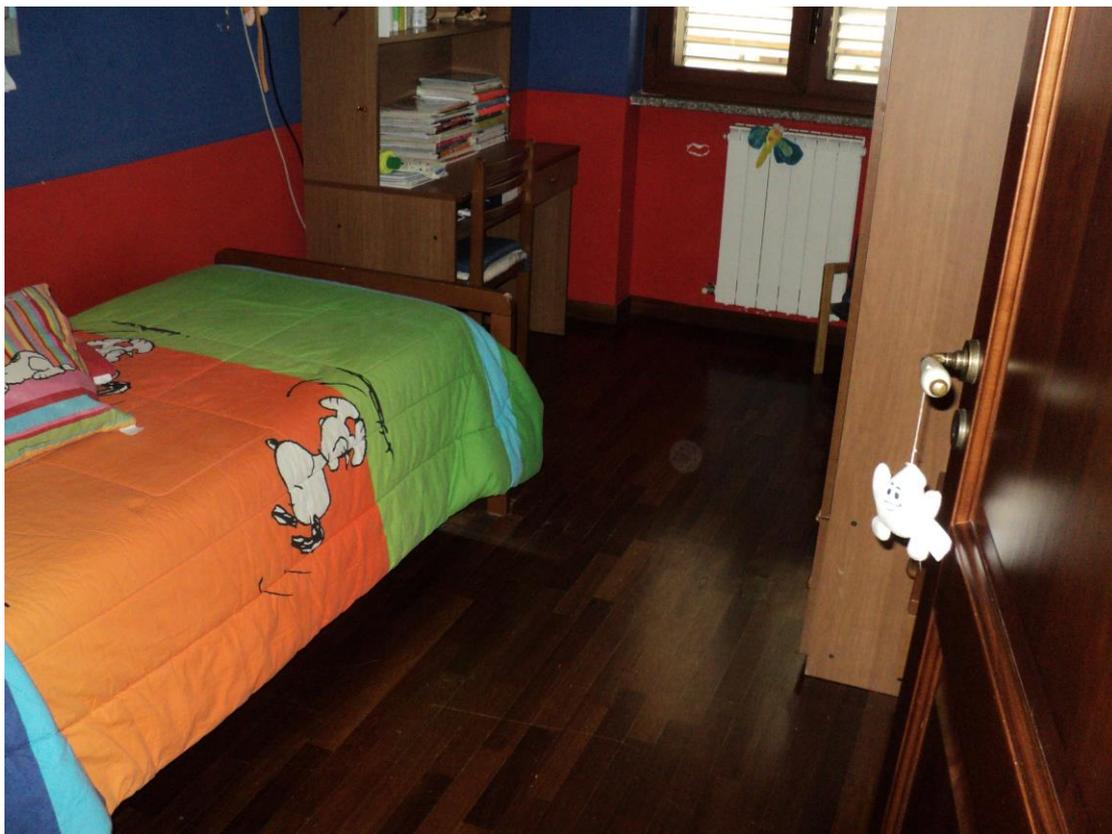


Foto NN.15,16: Camere da letto singole.

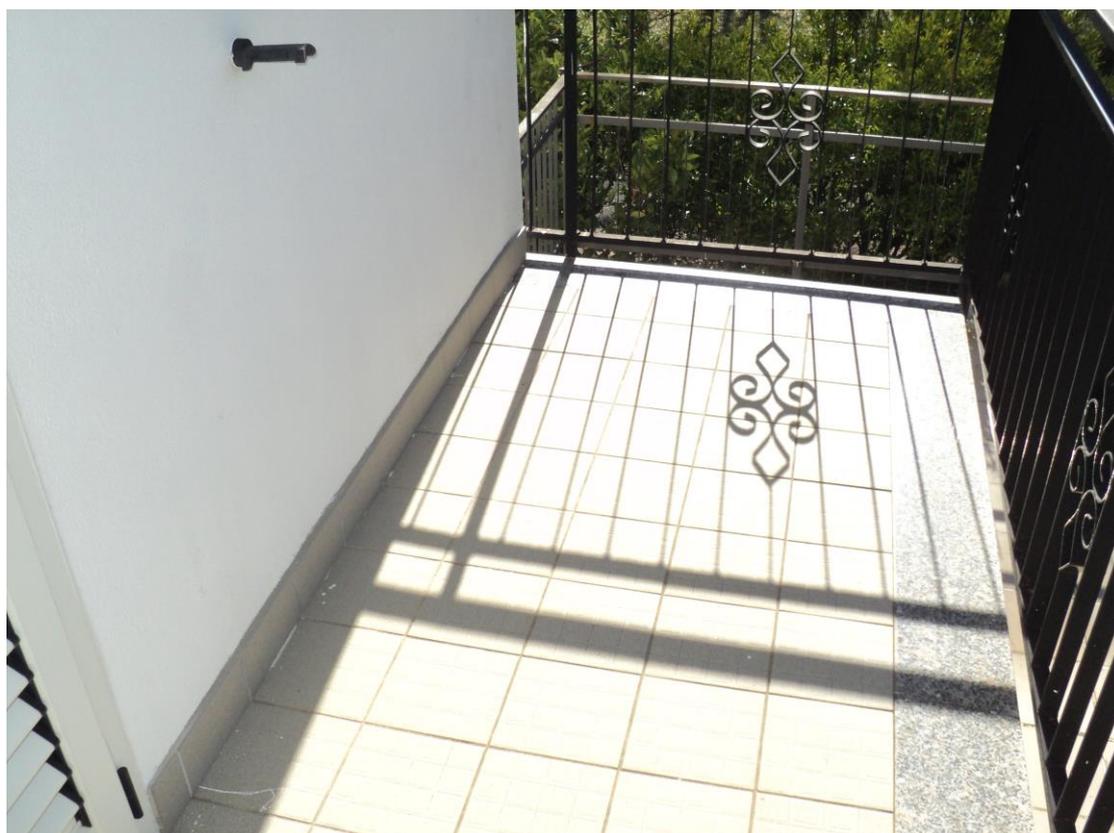
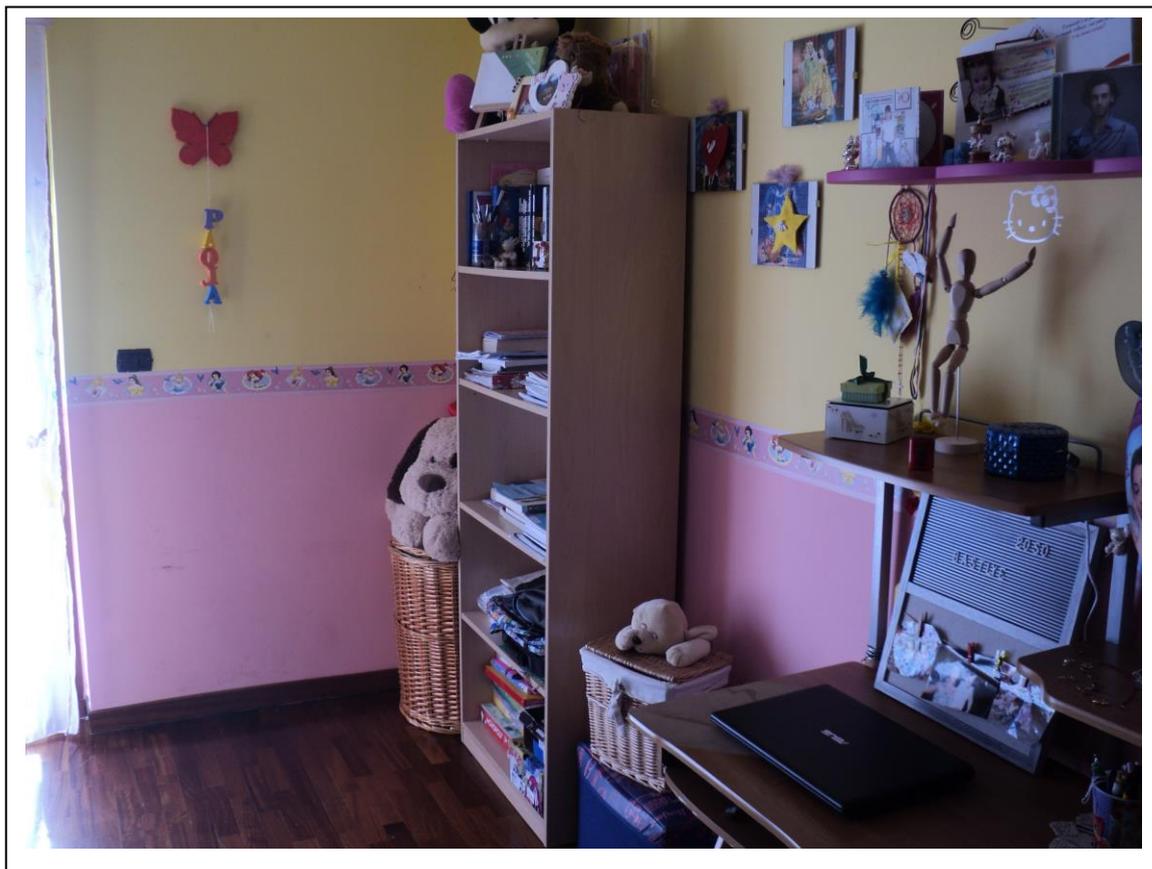


Foto NN.16,17: Balconi.

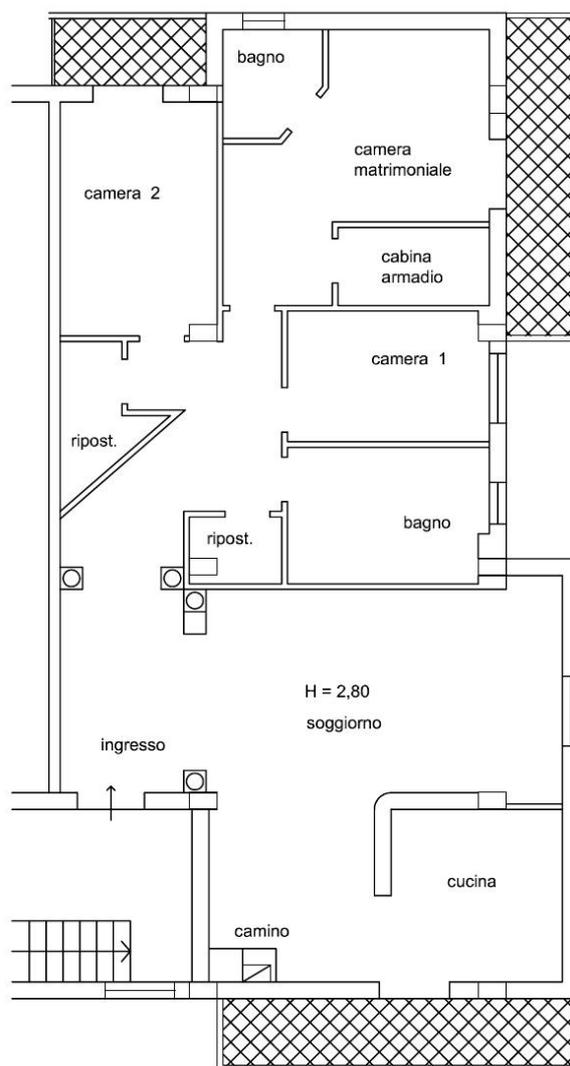


## **APPENDICE**

**“C”**

**Rilievo del bene oggetto di stima**

- **Pianta Appartamento (Foglio N. 16 Particella N. 531 Sub. 7) in  
scala 1:100**



PIANTA PIANO PRIMO

Foglio 16 P.IIa 531 sub. 7

NORD

# **APPENDICE**

## **“D”**

**Richiesta di accesso agli atti Regione Calabria ex  
Uffici del Genio Civile di Cosenza**

  
REGIONE CALABRIA.  
DIPARTIMENTO LAVORI PUBBLICI  
SERVIZIO TECNICI REGIONALE, VIGILANZA,  
CONTROLLO OO. PP., NORME SISMICHE  
SETTORE 2  
COSENZA

Richiesta di accesso agli atti  
(L.241/90, DPR 184/06, L.R. 19/2001)

Protocollo  
SERVIZIO TECNICO DECENTRATO - COSENZA  
9 MAR 2020

La sottoscritto/a ING. STEFANIA MELI nato/a a COSENZA prov. (CS) il 14.04.76  
residente in COSENZA prov. (CS), Via PZZA SPIRITI Tel. \_\_\_\_\_  
e-mail STEFMELI@LIBERO.IT in qualità di:  
 Proprietario/committente  progettista/DL/collaudatore<sup>1</sup>  impresa<sup>1</sup>  Autorità giudiziaria/CTU<sup>2</sup>

Soggetti terzi<sup>1</sup>  
 confinanti/vicini  CTP  altri soggetti:

consapevole delle sanzioni penali previste in caso di dichiarazione mendace, ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445,

**CHIEDE**

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 22 e seguenti della Legge 07.04.1990, n. 241 e s.m.i., del D.P.R. 184/2006 e della L.R. 19/2001, di accedere agli atti riguardanti il progetto depositato:

in data 1987 prot. n. 4589 pratica n. \_\_\_\_\_  
 anno deposito progetto 09.06.1987

Altro \_\_\_\_\_

committente (proprietà) GIANNETTI GIUSEPPE  
esecutore dei lavori  
inerente al progetto di: FABBRICAZIONE A N. 3 PIANI IN C.A. PROGETTO DI VARIANTE  
nel Comune di SAN BENEDETTO ULLANO località PIANO DEI ROSSI

e in particolare chiede di:

Prendere visione  
 Estrarre copia semplice  
 Estrarre copia conforme (da assoggettare a imposta di bollo)  
 del progetto strutturale;  del collaudo;  altro DEL PROGETTO ARCHITETTONICO + REL. COLLAUDO STAT.

Ai sensi della deliberazione della Giunta Regionale n. 117/2019 verserà la tariffa fissa (€ 5,00) per i diritti di ricerca nonché quanto dovuto per l'estrazione delle copie, così come determinato nell'allegato della citata deliberazione<sup>(6)</sup>:

- copia in formato cartaceo
- € 0,25 a pagina per riproduzioni fotostatiche formato UNI A4 (Sempre dovuti senza alcuna franchigia)
- € 0,50 a pagina per riproduzioni fotostatiche formato UNI A3 (Sempre dovuti senza alcuna franchigia)
- copia informatica di documenti analogici
- € 0,10 a pagina (Sempre dovuti senza alcuna franchigia)

**DICHIARA**

di avere interesse diretto, concreto ed attuale corrispondente ad una situazione giuridicamente tutelata e collegata al documento al quale si chiede l'accesso, in quanto (motivazione della richiesta):

NON E' STATO POSSIBILE REPERIRE PRESSO IL COMUNE DI SAN BENEDETTO ULLANO COPIA DEL PROGETTO ARCHITETTONICO

Si allega fotocopia del documento di identità del richiedente e del delegato (eventuale).

COSENZA, li 09.03.2020

Il richiedente (firma leggibile)  
*Stefania Meli*

**DELEGA (eventuale)**  
In merito all'istanza di cui sopra il sottoscritto delega il Sig. \_\_\_\_\_ in qualità di \_\_\_\_\_  
residente in \_\_\_\_\_, Via \_\_\_\_\_, ad operare in sua vece.  
Il richiedente (firma leggibile) \_\_\_\_\_ Il delegato (firma leggibile) \_\_\_\_\_

**RISERVATO ALL'UFFICIO**  
 L'istanza è accolta  
 L'istanza non è accolta per il seguente motivo \_\_\_\_\_  
Cosenza, li \_\_\_\_\_ Il Dirigente/Funziionario responsabile \_\_\_\_\_

# **APPENDICE**

## **“E”**

**Richiesta di accesso agli atti Ufficio tecnico  
Comune di San Benedetto Ullano (CS)**

**Ing. Stefania MELI**

P.zza S.Spiriti, 13 - 87100 Cosenza (CS)  
Cell. 347-9620234

COSENZA li 05-02-2020

**Al Responsabile del Servizio Tecnico  
del Comune di San Benedetto Ullano (CS)**

**OGGETTO: Richiesta dati per incarico CTU**

La sottoscritta ingegnere Stefania MELI è stata nominata, dal giudice delegato dott.ssa Giusi IANNI del Tribunale di Cosenza, C.T.U. nella procedura esecutiva n. 101/2019 del R.G. E. I. al fine di redigere la relazione di stima relativa allo immobile di proprietà del sig.:

Proprietario dell'immobile di seguito riportato e sito nel Comune di San Benedetto Ullano (CS)

- Appartamento censito in catasto al foglio 16 Particella 531 sub. 7 piano 2 cl. 2 cat. A/2 vani 6,5;
- **il fabbricato è stato realizzato dalla ditta .....**

Nell'espletare tale incarico la sottoscritta, nella qualità, abbisogna della collaborazione di codesto ufficio tecnico per acquisire le seguenti informazioni e/o documentazioni relative all'immobile summenzionato:

1. attestazione del Responsabile del Servizio Tecnico comunale con indicazione di eventuale esistenza di vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione, e/o di eventuali vincoli artistici, storici o di natura ambientale e/o urbanistica

**Ing. Stefania MELI**

P.zza S.Spiriti, 13 - 87100 Cosenza (CS)  
Cell. 347-9620234

ed idrogeologici,PAI ed in quale area dello strumento urbanistico vigente ricade l'immobile in oggetto;

2. Copia degli elaborati relativi al/ai progetti approvati;
3. Estremi della concessione edilizia, al fine di accertare la conformità o meno della costruzione realizzata rispetto a quella licenziata (eventuali varianti e/o condoni edilizi);
4. Esistenza o meno del certificato di abitabilità.

Si allega alla presente:

- Stralcio planimetria catastale in scala 1:2000;
- Visura catastale;
- Verbale di conferimento incarico C.T.U.

Tutto quanto sopra premesso Vi invito ad una sollecita risposta.

Distinti saluti.

Il C.T.U.  
Ing. Stefania MELI