

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELEGATO dott. Giuseppe SICILIA

PROCEDURA N° 12/2023 R.G.E.I.

Promossa da
GROGU SPV SRL
Contro

Consulenza Tecnica d'Ufficio
RELAZIONE

Udienza di rinvio: 11.12.2023

Il C.T.U.
ing. Stefania MELI

INDICE

1.	Premessa.	pag. 2
2.	Sopralluogo.	pag. 7
3.	Risposte ai quesiti.	pag. 8
	Quesito n. 1	pag. 8
	Quesito n. 2	pag. 9
	Quesito n. 3	pag. 12
	Quesito n. 4	pag. 13
	Quesito n. 5	pag. 15
	Quesito n. 6	pag. 16
	Quesito n. 7	pag. 17
	Quesito n. 8	pag. 18
	Quesito n. 9	pag. 19
	Quesito n. 10	pag. 22
	Quesito n. 11	pag. 23
	Quesito n. 12	pag. 24
4.	Conclusioni	pag. 25

APPENDICE

A	Verbale di sopralluogo n. 1 del 01.07.2023	pag. 26
B	Foto Aerea della zona in cui è sito il fabbricato nel Comune di Castrolibero (CS)	pag. 34
B1	Documentazione Fotografica dell'immobile oggetto di stima	pag. 36
C	Rilievo del bene oggetto di stima	pag. 51
C1	Rilievo del bene oggetto di stima con in evidenza la porzione di superficie residenziale non autorizzata	pag. 53

ALLEGATI

1	Planimetria catastale appartamento fornita dal debitore esecutato	pag. 55
2	Documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Castrolibero (CS)	pag. 57
3	Documentazione catastale Comune di Cosenza (CS)	pag. 122
4	Copia certificazione notarile	pag. 129
5	Copia ispezioni ipotecarie	pag. 135
6	Copia titolo di proprietà immobile	pag. 137
7	Situazione versamenti spese condominiali fornite dall'amministratore pro tempore del condominio	pag. 143

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1. PREMESSA

Il Giudice delegato dell'esecuzione del Tribunale Ordinario di Cosenza, **dott. Giuseppe SICILIA**, nell'udienza di prima comparizione del **24 Maggio 2023** 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**:

controllo preliminare:

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inadeguati. In particolare, l'esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

• se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

• se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

• se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto, redigendo la perizia secondo lo schema di perizia già in uso presso questo Tribunale con i precedenti G.E.:

- 1) all' identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.
- 3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

- 4) *ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'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, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
- 5) *ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*
- 6) *ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;*
- 7) *ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*
- 8) *a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di*

natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

- 9) a determinare il valore degli immobili pignorati . Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il 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, 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, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- 10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale; indicare se il compendio pignorato risulti più proficuamente vendibile come unico lotto o in più lotti separati, e le ragioni per cui giunga a tale valutazione; procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
- 11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

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 al fine di acquisire la documentazione indispensabile per poter rispondere ai quesiti del GE sopra elencati.

La sottoscritta C.T.U. ha provveduto a verificare la completezza e la corrispondenza dei dati catastali riportati nella relazione notarile redatta dal notaio Dott. Niccolò Tiecco notaio in Perugia (**Allegato "4" – Copia certificazione Notarile**).

Tale documentazione risulta completa ed idonea.

2. SOPRALLUOGO

- Alle ore 9.00 del **giorno 01.07.2023**, la C.T.U. fissa il sopralluogo presso l'immobile sito in Castrolibero (CS) alla via delle Querce n. 9, sul posto erano presenti il sig. [REDACTED], debitore esecutato, il quale consente alla sottoscritta di effettuare le operazioni di sopralluogo e la custode della procedura esecutiva l'Avv. Maria Vittoria Sicilia.

La sottoscritta C.T.U. ha provveduto: ad effettuare adeguata documentazione fotografica dell' immobile oggetto di stima (**Appendice "B1" – Documentazione fotografica immobile**), nonché, coadiuvata dal proprio collaboratore, a rilevarlo riportandone le misure su separato foglio (**Appendice "C" – Rilievo del bene oggetto di stima**) in allegato al verbale di sopralluogo (**Appendice "A" - Verbale di sopralluogo del 01/07/2023**).

Durante le operazioni di sopralluogo il sig. [REDACTED], debitore esecutato, ha dichiarato che:

- L'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare è utilizzato come prima abitazione con la moglie la Sig.ra [REDACTED]
- Che il condominio è gestito da un amministratore esterno il Sig. [REDACTED] e che è in regola con i versamenti delle quote condominiali;
- Che in corrispondenza del bagno e della prima camera da letto la pavimentazione è sconnessa;
- Che sono stati svolti dei lavori in autonomia in corrispondenza delle pareti perimetrali del soggiorno e dell'angolo cottura per ovviare ai problemi di risalita capillare dell'umidità;
- Che in corrispondenza dello spazio esterno condominiale è installato l'autoclave condominiale la quale durante l'utilizzo produce dei rumori assordanti;
- Che la rete fognaria condominiale passa all'interno dell'appartamento causando periodicamente la fuoriuscita di liquame;
- Che è necessario sostituire tutta la pavimentazione dell'appartamento per infiltrazioni d'acqua con il rifacimento di tutti gli impianti;
- Che necessitano lavori urgenti di manutenzione dell'intero fabbricato.

3. RISPOSTE AI QUESITI

Quesito n. 1: *all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

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

Il fabbricato oggetto di stima è univocamente identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Castrolibero (CS) al:

- Foglio N. 9 Particella N. 297 sub. 1, piano Terra, Cat. A/3, Classe 1, Consistenza 5,5 vani, con rendita catastale pari a Euro 340,86 (**Allegato "1" – Planimetria catastale dell'appartamento fornita dal debitore esecutato (CS)**)

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima è libero su tre lati.

Si precisa che non è possibile suddividere l'immobile in più lotti e si procederà pertanto alla definizione di un singolo lotto.

Quesito n. 2: ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.

La vendita poiché trattasi di persona fisica non è soggetta ad iva.

DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI CASTROLIBERO (CS)

Via delle querce n. 9

- Appartamento al piano Terra, Foglio N. 9 particella N. 297, Sub. 1 -

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

L'immobile oggetto di perizia è rappresentato da un Appartamento al piano Terra di un fabbricato per civile abitazione sito nel Comune di Castrolibero (CS) alla via delle Querce n. 9.

b) Caratteristiche interne ed esterne

L'appartamento è posto in un fabbricato che si innalza per quattro piani fuori terra e risulta esternamente intonacato e tinteggiato (**Appendice "B1" – Documentazione fotografica immobile**).

Presenta struttura in cemento armato.

L'appartamento oggetto di stima è collocato al piano Terra con affacci sul lato Sud ed Est. L'appartamento è composto dai seguenti vani (**Appendice "C" – Rilievo bene oggetto di stima**): ingresso, disimpegno, angolo cottura - pranzo e soggiorno, due bagni e un ripostiglio, due camere da letto singole e una camera da letto matrimoniale con terrazzo coperto.

La superficie lorda dell'appartamento è di circa 98 mq.

Altezza utile dell'appartamento pari a 2,85 m.

Al momento del sopralluogo si presenta in buone condizioni di manutenzione. Gli impianti idrico ed elettrico di tipo tradizionale sottotraccia in buone condizioni di funzionalità. L'appartamento è dotato di impianto del gas per l'alimentazione della cucina ed è collegato alla rete fognaria comunale.

Non è presente l'impianto di riscaldamento né la predisposizione dell'impianto stesso come dichiarato dal debitore esecutato in sede di sopralluogo (**Appendice "C" – Rilievo bene oggetto di stima**).

c) Superfici calpestabili

La superficie calpestabile dell'appartamento è pari a circa 87 mq a cui si aggiungono 3 mq di superficie di ingresso e 11 mq di terrazzo coperto.

d) Identificativi catastali

L'appartamento oggetto di stima è identificato catastalmente al Foglio N. 9 del Comune di Castrolibero (CS) Particella N. 297 sub. 1, piano Terra, Cat. A/3, Classe 1, Consistenza 5,5 vani, con rendita catastale pari a Euro 340,86 (**Allegato "1" – Planimetria catastale dell'appartamento fornita dal debitore esecutato (CS)**)

e) Confini

L'appartamento confina a Nord con altro appartamento mentre a Sud e a Est confina con spazio comune, mentre a Ovest con terrapieno.

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

L'unica parte in comune è la corte esterna al piano terra sui lati Sud ed Est del lotto da cui si accede alle singole unità immobiliari.

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

La struttura portante del fabbricato in cui è sito l'appartamento è costituita da un telaio in cemento armato.

I solai sono in latero cemento.

Gli infissi interni sono in legno.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo e tapparelle avvolgibili.

I pavimenti sono piastrelle in gress di color chiaro.

Le pareti sono tinteggiate di colori chiari.

Gli impianti idrico ed elettrico sono presenti e del tipo sottotraccia tradizionale.

L'impianto di riscaldamento è assente.

h) caratteristiche della zona

L'immobile è collocato nella zona periferica della città (**Appendice "B" – Documentazione fotografica aerea del fabbricato** con vocazione prettamente residenziale.

Quesito n. 3: *ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;*

Il fabbricato dove è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento non è stato costruito anteriormente al 2 settembre 1967.

E' stata rilasciata per il fabbricato in cui ricade l'appartamento oggetto di stima licenza di costruzione n. 435 del 13.07.1974 **(Allegato "2" – Documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Castrolibero (CS),**

Quesito n. 4: *ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'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, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

Il fabbricato dove è ubicato l'appartamento oggetto di pignoramento è stato costruito a seguito della:

- licenza di costruzione n. 435 del 13.07.1974 per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione;

a cui è seguito:

- Variante alla licenza di costruzione n. 435 del 02.08.1976 per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione;

E' stato reperito nel fascicolo di progetto del fabbricato:

- DIA in data 25.06.1990 per la realizzazione di opere interne all'abitazione del debitore esecutato;
- Sanatoria di opere edilizie abusive per la realizzazione di opere relative all'abitazione del debitore esecutato;

Si precisa inoltre che dal raffronto della planimetria catastale fornita dal debitore esecutato (**Allegato "1" – Planimetria catastale dell'appartamento fornita dal debitore esecutato (CS)**) con il rilievo metrico effettuato sull'immobile (**Appendice "C" – Rilievo bene oggetto di stima**) è stata constatata la presenza di difformità architettoniche sia interne che sui prospetti.

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

Per la regolarizzazione dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è possibile seguire una delle due opzioni che si prospettano di seguito:

- Ripristinare lo stato dei luoghi come da progetto autorizzato;
- Il nuovo acquirente diverso dal debitore esecutato può presentare presso il comune di Castrolibero richiesta di permesso in sanatoria per regolarizzare la volumetria in più, realizzata senza autorizzazione.

Per la definizione e il completamento di questa pratica in sanatoria è necessario presentare al comune una richiesta di Permesso a Costruire in sanatoria per un costo di circa € 10.000,00.

Poiché la presente segnalazione riguarda un intervento già realizzato, di cui all'articolo 6, comma 7 del d.P.R. n. 380/2001, è necessario il pagamento di una sanzione e pertanto si deve allegare alla pratica edilizia a firma di tecnico abilitato la ricevuta di versamento di € 516,00.

Per quanto riguarda i costi della pratica edilizia al Comune di Castrolibero (CS):

- SCIA in sanatoria sanzione pecunaria € 516,00;
- SCIA in sanatoria diritti di segreteria circa € 150,00;
- Compenso tecnico circa € 1.500,00 oltre iva e cassa.

Essendo presente una diversa distribuzione degli spazi interni per l'aggiornamento della planimetria catastale si dovranno sostenere i seguenti costi:

- Per le schede catastali il costo è di circa € 100,00;
- Compenso tecnico circa € 500,00 oltre iva e cassa.

Quesito n. 5: *ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*

Nella procedura esecutiva in oggetto non vi sono terreni oggetto di pignoramento.

Quesito n. 6: *ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;*

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

- Foglio N. 9 del Comune di Castrolibero (CS) Particella N. 297 sub. 1, piano Terra, Cat. A/3, Classe 1, Consistenza 5,5 vani, con rendita catastale pari a Euro 340,86 (Allegato "3" – Documentazione catastale Comune di Castrolibero (CS)).

La planimetria catastale dell'immobile oggetto di pignoramento al momento del sopralluogo risulta difforme in quanto l'immobile risulta essere stato ampliato senza autorizzazione. In questo caso però non è possibile procedere ad un aggiornamento della planimetria in quanto è necessario prima regolarizzare *il realizzato* con una pratica edilizia presso il Comune se ci sono naturalmente le condizioni urbanistiche.

Quesito n. 7: *ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*

Sulla base della certificazione notarile ventennale dove la parte eseguita risulta proprietaria dell'immobile oggetto di stima, si dichiara che non è possibile suddividere l'immobile in più lotti.

Si procederà quindi alla definizione di un singolo lotto.

<u>IMMOBILI SITO NEL COMUNE DI CASTROLIBERO (CS)</u>	
<u>LOTTO</u> <u>N. 1</u>	<p>Proprietà per ½ di un appartamento al piano Terra di un fabbricato per civile abitazione sito alla via delle Querce n. 9 nel Comune di Castrolibero (CS). Composto da ingresso, disimpegno, angolo cottura - pranzo e soggiorno, due bagni e un ripostiglio, due camere da letto singole e una camera da letto matrimoniale con terrazzo coperto.</p> <p>La superficie lorda dell'appartamento è di circa 98 mq.</p> <p>La superficie calpestabile dell'appartamento è pari a circa 87 mq a cui si aggiungono 3 mq di superficie di ingresso e 11 mq di terrazzo coperto.</p> <p>Altezza utile dell'appartamento pari a 2,85 m.</p> <p>Individuato catastalmente nel catasto fabbricato del Comune di Castrolibero (CS) al Foglio N. 9 del Comune di (CS) Particella N. 297 sub. 1, piano Terra, Cat. A/3, Classe 1, Consistenza 5,5 vani, con rendita catastale pari a Euro 340,86 (Allegato "3" – Documentazione catastale Comune di Castrolibero (CS)).</p>

Quesito n. 8: *a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

La sottoscritta C.T.U., in seguito a ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio, unitamente alla certificazione Notarile a firma del notaio Dott. Niccolò Tiecco notaio in Perugia, ha rilevato la presenza delle seguenti formalità pregiudizievoli (**Allegato "5" – Copia ispezioni ipotecarie**).

- ISCRIZIONE del 25.07.1995 al Registro Particolare n. 1805 al Registro Generale n. 17896 pubblico ufficiale MICCIULLI NICOLA Repertorio 74535 del 24.0.195 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.
- TRASCRIZIONE del 06.02.1998 al Registro Particolare n. 2332 al Registro Generale n. 2686 pubblico ufficiale MICCIULLI NICOLA - Repertorio 80852 del 21.01.1998 ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO.
- ISCRIZIONE del 19.12.2003 al Registro Particolare n. 4842 al Registro Generale n. 31505 pubblico ufficiale DE SANTIS Luigi IPOTECA VOLONTARIA derivante DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
Documenti successivi correlati:
Comunicazione n. 1238 del 04.12.2007 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 30.10.2007. Cancellazione totale eseguita in data 04.12.2007 (Art. 13 comma 8-decies DL 7/2007 – Art. 40 bis D. Lgs 385/1993).
- ISCRIZIONE del 27.10.2007 al Registro Particolare n. 9230 al Registro Generale n. 38092 pubblico ufficiale Falsetti Francesco Repertorio 24852/9070 del 25.10.2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
- TRASCRIZIONE del 09.02.2023 al Registro Particolare n. 3559 al Registro Generale n. 4250 pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 176 del 20.01.2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Quesito n. 9: *a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il 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, 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, nonche' per le eventuali spese condominiali insolute;*

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

LOTTO N. 1

Appartamento sito nel Comune di Castrolibero (CS) alla Via delle querce n. 9 al piano Terra in catasto al Foglio N. 9 particella N. 297, Sub. 1.

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

PORZIONE IMMOBILIARE / DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE LORDA REALE (MQ)	COEFFICIENTE RIDUTTIVO	SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE (MQ)
Superficie piano Terra	98	1.00	98,0
Superficie balc. fino a 25 mq	14	0.30	4,2
Superficie commerciale equivalente totale (mq)			102,2

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 si è rilevato che i **prezzi unitari di mercato** risultano essere variabili nel seguente intervallo di valori.

P. U. MIN (€/MQ)	P. U. MEDIO (€/MQ)	P. U. MAX (€/MQ)
790,00	945,00	1.100,00

Assumendo, pertanto in via cautelativa, il valore medio, (**Allegato "2" – Documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Castrolibero (CS)**), e considerando la superficie commerciale equivalente totale prima definita, per l'immobile in oggetto si ha:

$$\begin{aligned} \text{sup. comm. equiv. (mq)} \times \text{p. u. massimo (€/mq)} &= \\ &= 102,20 \text{ (mq)} \times 945,00 \text{ (€/mq)} = \text{€ } 96.579,00 \end{aligned}$$

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: € 82.092,15

In cifra tonda:

LOTTO N. 1 = € 82.000,00

Quesito n. 10: a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale; indicare se il compendio pignorato risulti più proficuamente vendibile come unico lotto o in più lotti separati, e le ragioni per cui giunga a tale valutazione; procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

Trattandosi di singolo immobile non si può procedere alla formazione di gruppi omogenei.

LOTTO	VALORE	SUPERFICIE (LORDA)	CONFINI
LOTTO 1	€ 82.000,00	Mq 98	L'appartamento confina a Nord con altro appartamento mentre a Sud e a Est confina con spazio comune, metre a Ovest con terrapieno.

Quesito n. 11: *ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato; indicare se il bene/beni oggetto di pignoramento sia/siano liberi o occupati. E in quest'ultimo caso se risultino occupati da terzi (in caso affermativo se in virtù di titolo e quale e se opponibile al pignoramento) o dal debitore. Individui e precisi, specie in quest'ultimo caso, se a occupare l'immobile vi siano soggetti particolarmente sensibili, come ad esempio minori, disabili, anziani. Rilevi tali circostanze anche nel proprio verbale di sopralluogo. Tutto ciò al fine di consentire al custode, se nominato, e in ogni caso al Giudice dell'Esecuzione, gli opportuni provvedimenti in ordine alla liberazione del bene.*

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato e dalla coniuge.

L'immobile non è soggetto a vincoli storico-artistico o di altro tipo.

Quesito n. 12: *ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*

Il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

4. CONCLUSIONI

Il sottoscritto C.T.U., avendo eseguito le operazioni di:

- ❖ Effettuazione di visure e ricerche presso gli uffici competenti;
- ❖ 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 23.10.2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Stefania MELI

APPENDICE

“A”

Verbale di sopralluogo n. 1 del 01/07/2023

Tribunale Ordinario di Posenno
Esecuzione Immobiliare n. 12/2023
promossa da
GEOBV SPV SRL (creditor procedente)
cauto

Giudice delegato Dott. Giuseppe Sicilia
Verbale di Sopralluogo

L'anno 2023 il giorno uno del mese di luglio la sottoscritta sig. Stefania Mèti, nominata consulente tecnico d'ufficio per la procedura in oggetto conformemente alla comunicazione trasmessa all'intermediario del proprio legale avv. Isabelle Sopranieri previo accordo con la sottoscritta alle ore 9:00 si è recata unitamente al proprio collaboratore sig. Andrea Sijimanti nel comune di Costabissara (CS) alla via delle querce n. 19 per dar inizio alle operazioni di consulenza tecnica d'ufficio. Sul posto sono presenti:

pag 1/5

- l'avv. Maria Vittoria Sicilia in qualità di esecutore della procedura in oggetto.
- [REDACTED] in qualità di
- proprietario dell'appartamento

La sottoscritta 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 dei luoghi ove l'immobile è ubicato. L'immobile è posto al piano Terra di un fabbricato per civile abitazione. All'interno dell'appartamento la sottoscritta e l'ing. S. J. [REDACTED] verificano lo stato di manutenzione dell'appartamento provvedendo al rilievo degli stessi come da planimetria ripartite su separate foglie. Rilava lo stato di manutenzione dell'appartamento provvedendo altresì ad effettuare adeguata documentazione fotografica. L'appartamento si presenta buone condizioni di manutenzione, gli impianti idrico ed elettrico di tipo

pag 2/5

sottilezze funzionali in buone
condizioni di funzionalità.
L'appartamento è dotato di
impianto del gas per l'alimentazione
della cucina ed è collegato alle
rete fognarie comunali. Non è
presente l'impianto di riscaldamento
né la predisposizione dello stesso
come dichiarato dal sig. [REDACTED]. *

Il sig. [REDACTED] dichiara quanto
segue:

Che l'appartamento oggetto di
esecuzione immobiliare è utilizzato
come prima abitazione con
la moglie la signora [REDACTED]

Che il contratto è gestito da
un amministratore esterno il sig.
[REDACTED] e che è

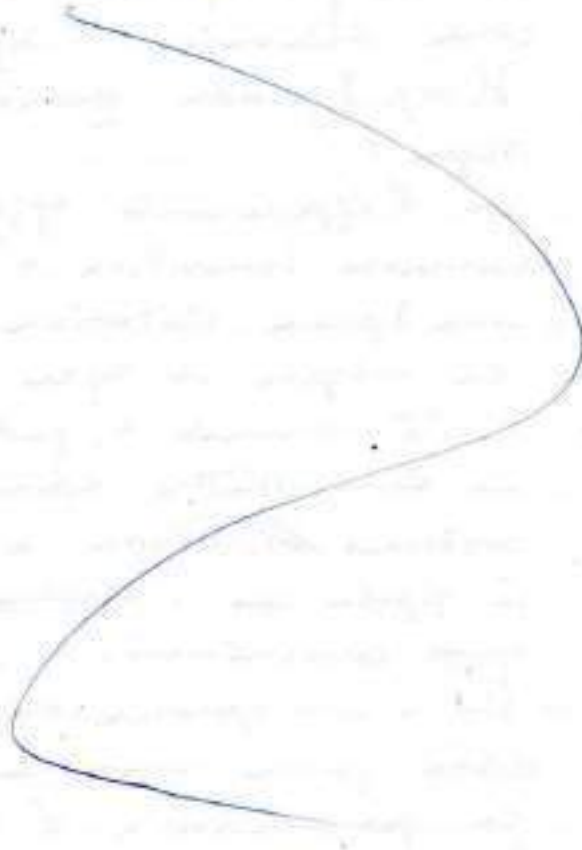
in regola con i versamenti delle
quote condominiali.

- Che in corrispondenza del bagno e
della prima camera da letto
la pavimentazione è scassata;
- Che non stati fatti dei lavori
in autonomia in corrispondenza

pag 3/5

Per quanto riguarda gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo e tapparelle avvolgibili. Sul lato esterno degli infissi sono installate delle inferriate in metallo.

Il portone d'ingresso è del tipo blindato. Gli infissi in legno interni invece sono in legno.



pg 4/5

delle parti perimetrali del soffitto
e dell'angolo cottura per ovviare
ai problemi di risalita capillare
dell'umidità;

che in corrispondenza delle parti
esterne condominiali è installato
l'autoclave condominiale il
quale durante l'utilizzo produce
dei rumori eccessivi.

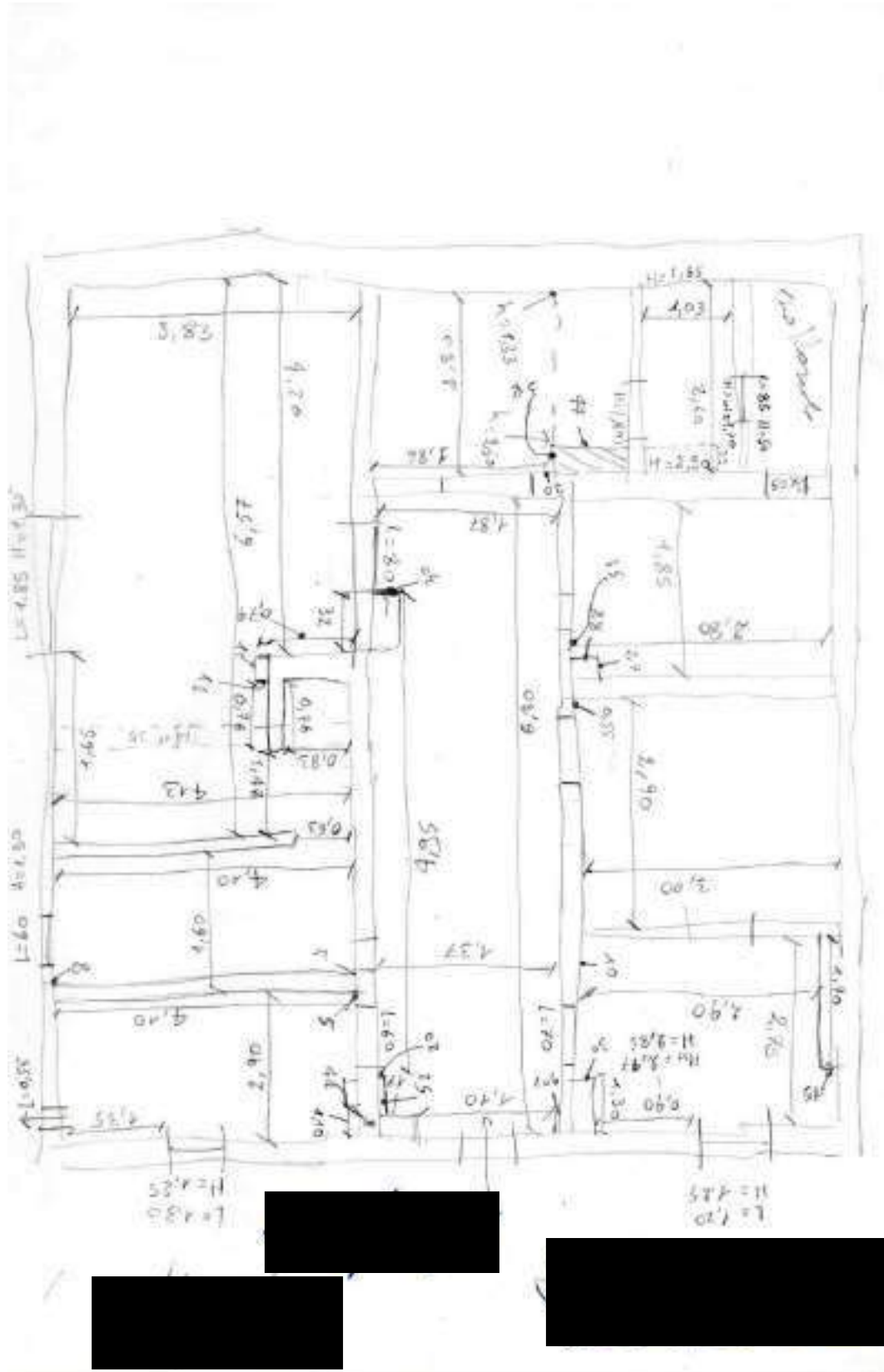
che la rete fognaria condominiale
presso dell'intero dell'appartamento
consente periodicamente la
fornitura gli liquore;

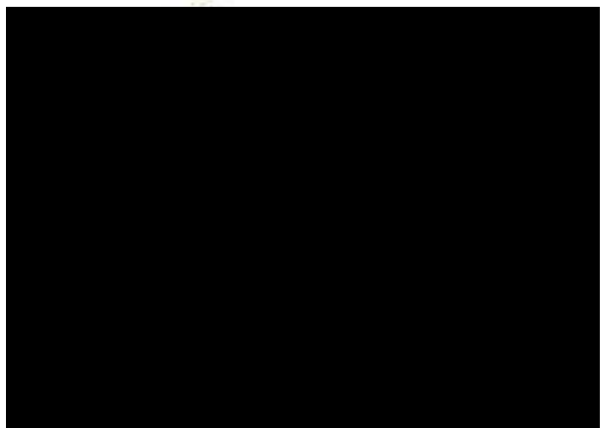
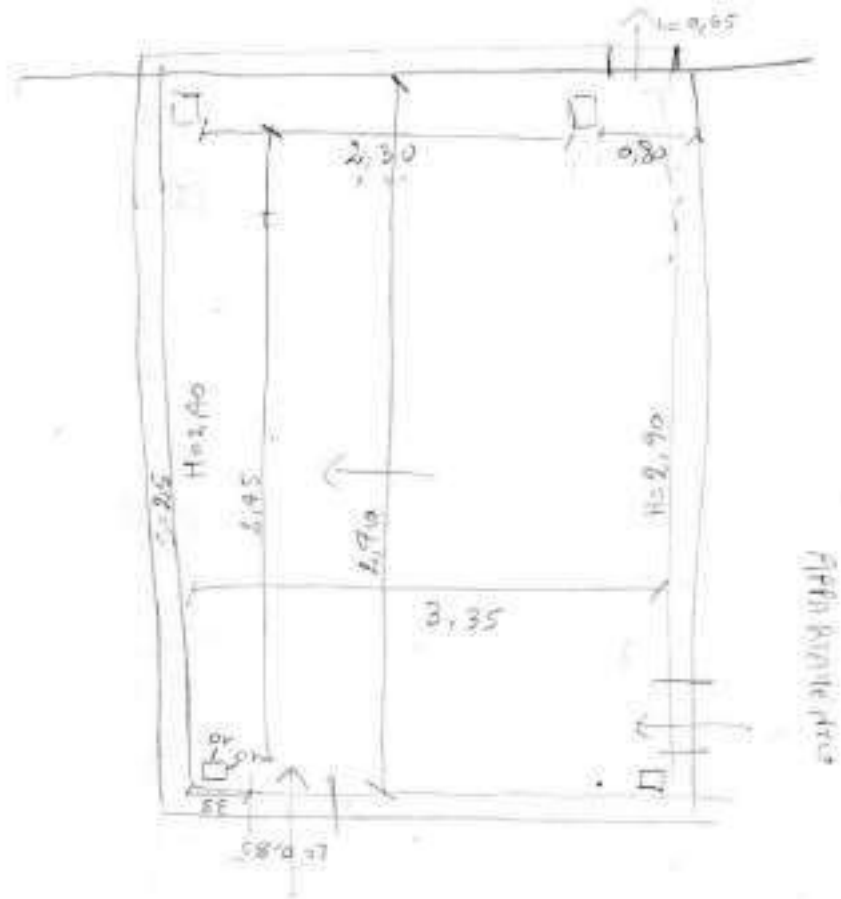
che è necessario ^{sollevare} tutta la pavimentazione
dell'appartamento per infiltrazioni
d'acqua con il rifacimento di
tutti gli impianti,

che necessitano lavori urgenti
di manutenzione dell'intero fabbricato,
Riservazioni di valore gli clienti

raccolti in risposta solo eventi completati
la gestione di sopralluogo e rilievo
dell'appartamento alle ore 10,30 prossime
a due lettere del presente verbale
ai presenti.

pg 5/5





APPENDICE

“B”

Foto Area della zona in cui è sito il Fabbricato
- Castrolibero (CS) Via delle querce n. 9 -



APPENDICE

“B1”

**Documentazione fotografica dell' immobile oggetto di
pignoramento**



Foto N.1: Prospetto fabbricato Est con spazio esterno condominiale.



Foto N.2: Prospetto fabbricato Est con ingresso appartamento.



Foto N.3: Prospetto fabbricato Nord



Foto N.4: Terrazzo coperto di pertinenza dell'appartamento oggetto di esecuzione Immobiliare sul prospetto Est.



Foto N.5: Ingresso



Foto N.6: Disimpegno



Foto N.7: Cucina.



Foto NN.8,9: Pranzo - soggiorno.



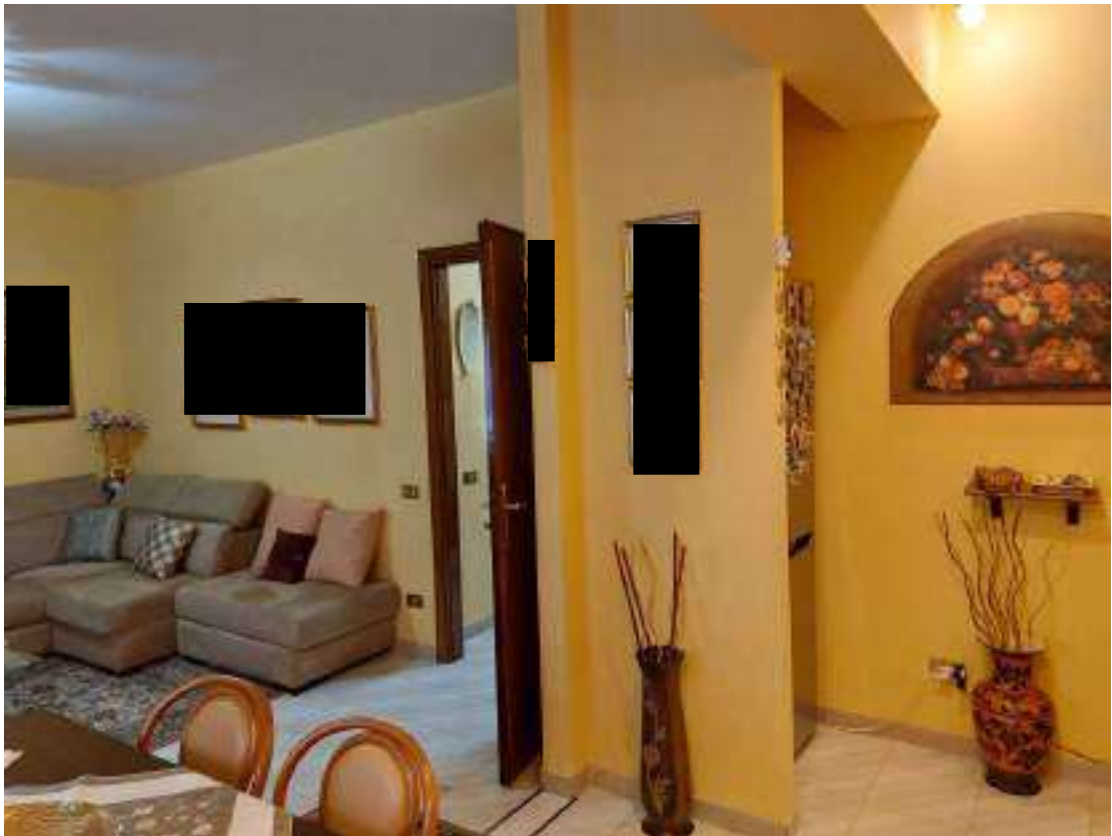


Foto NN.10,11: Pranzo - soggiorno.





Foto N.12: Camera 1.



Foto N.13: Camera 2.



Foto N.14: Camera matrimoniale.



Foto N.15: Bagno 1.



Foto N.16: Ripostiglio.



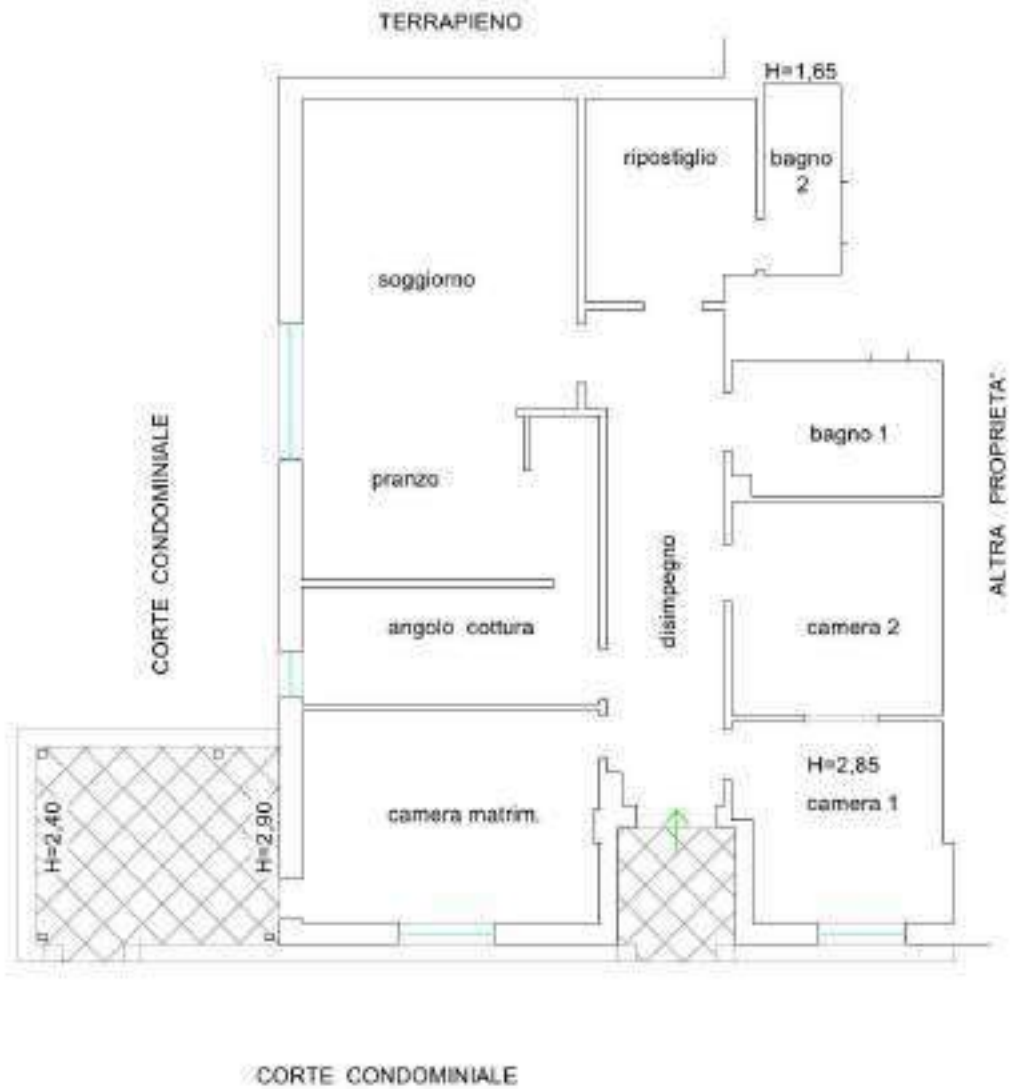
Foto N.17: Bagno 2.

APPENDICE

“C”

Rilievo del bene oggetto di stima
in scala 1:100;

- **Pianta Piano Terra (appartamento, Foglio 9 P.IIa N. 297 Sub. 1)**



PIANTA PIANO TERRA

Foglio 9 P.lla 297 Sub. 1

Comune di Castrolibero (CS)

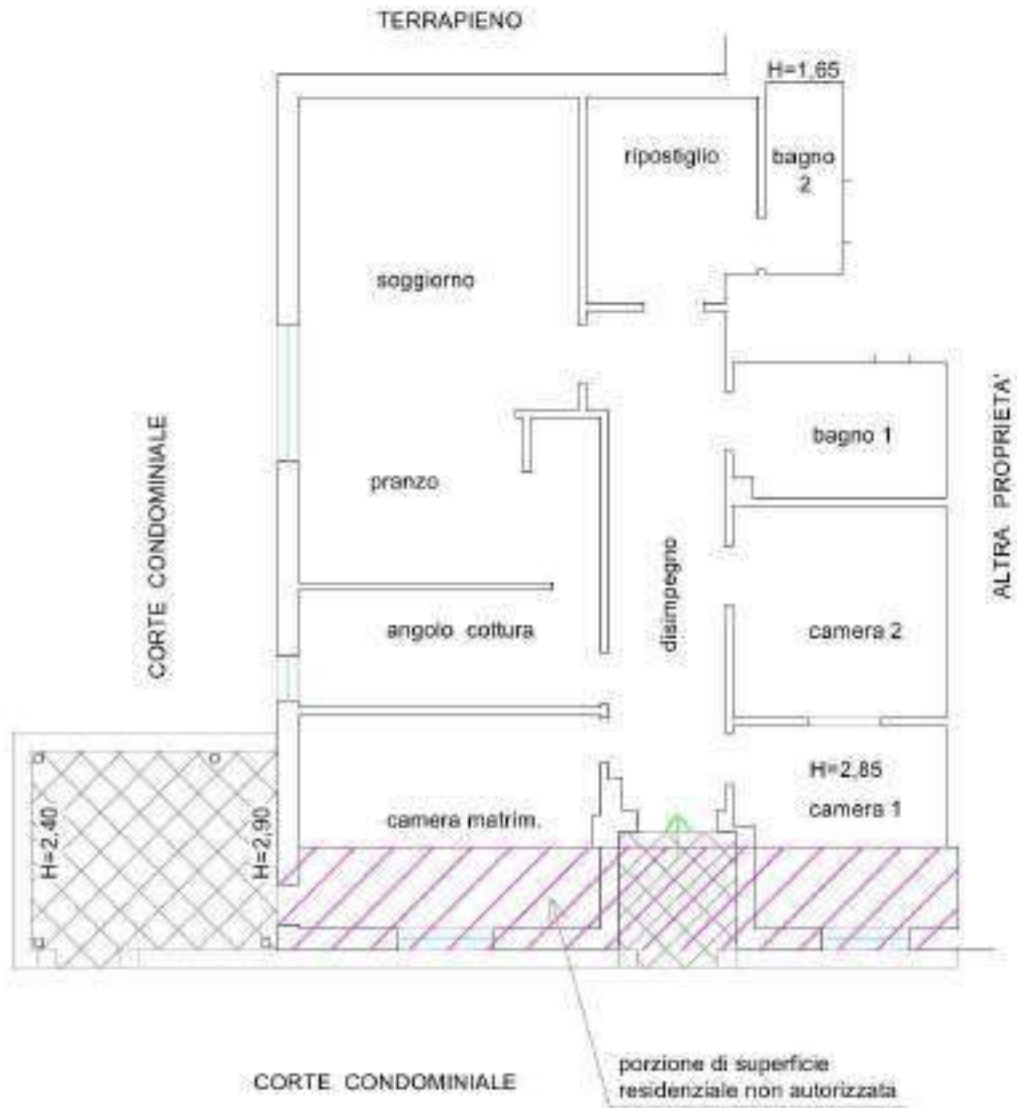
APPENDICE

“C1”

**Rilievo del bene oggetto di stima con in evidenza
la porzione di superficie residenziale non
autorizzata**

in scala 1:100;

- **Pianta Piano Terra (appartamento, Foglio 9 P.IIa N. 297 Sub. 1)**



PIANTA PIANO TERRA

Foglio 9 P.lla 297 Sub. 1

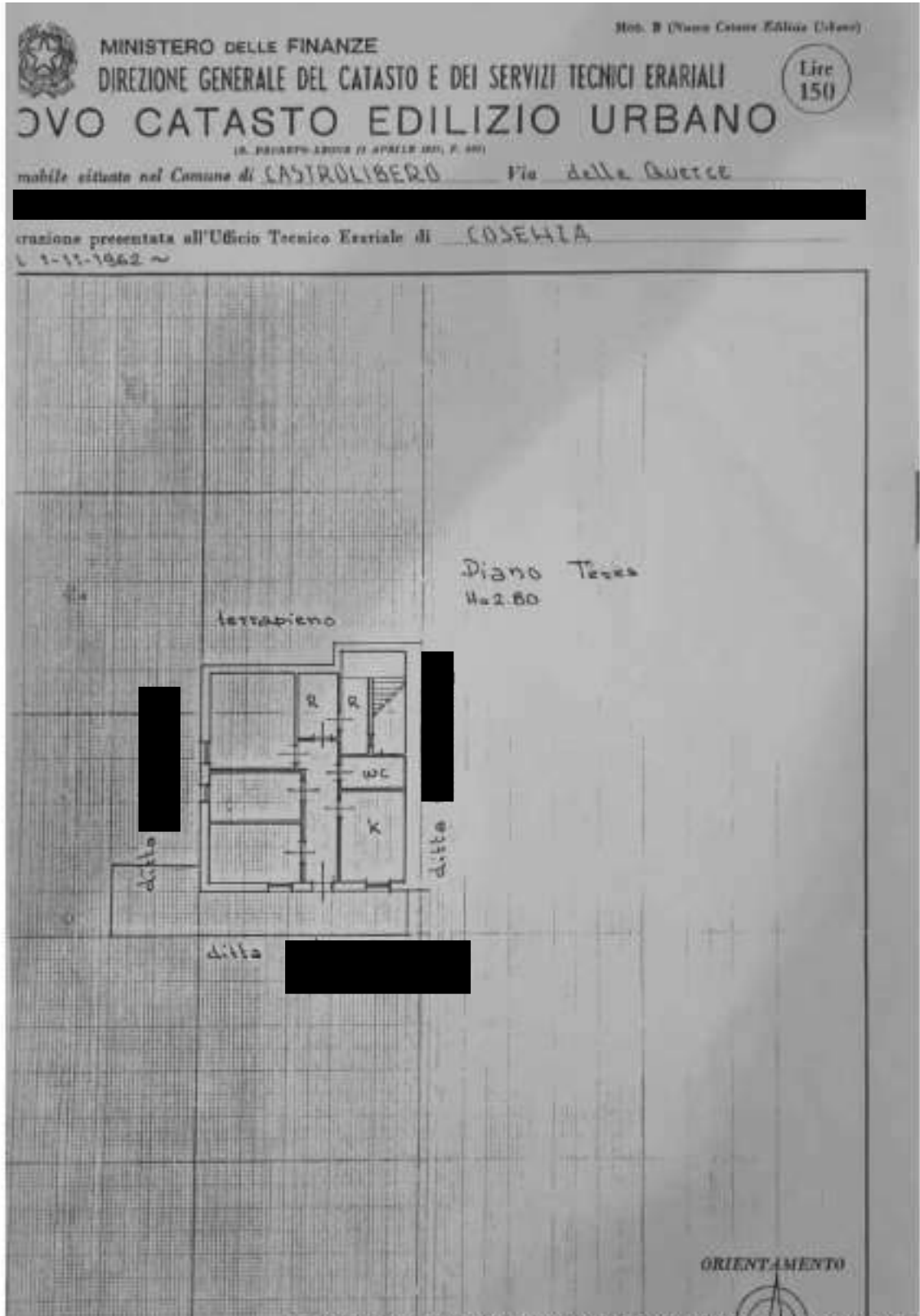
Comune di Castrolibero (CS)

ALLEGATO

“1”

Planimetria catastale appartamento oggetto di esecuzione immobiliare fornita dal debitore esecutato

- **Planimetria piano Terra foglio 9 p.IIa 297 sub. 1**



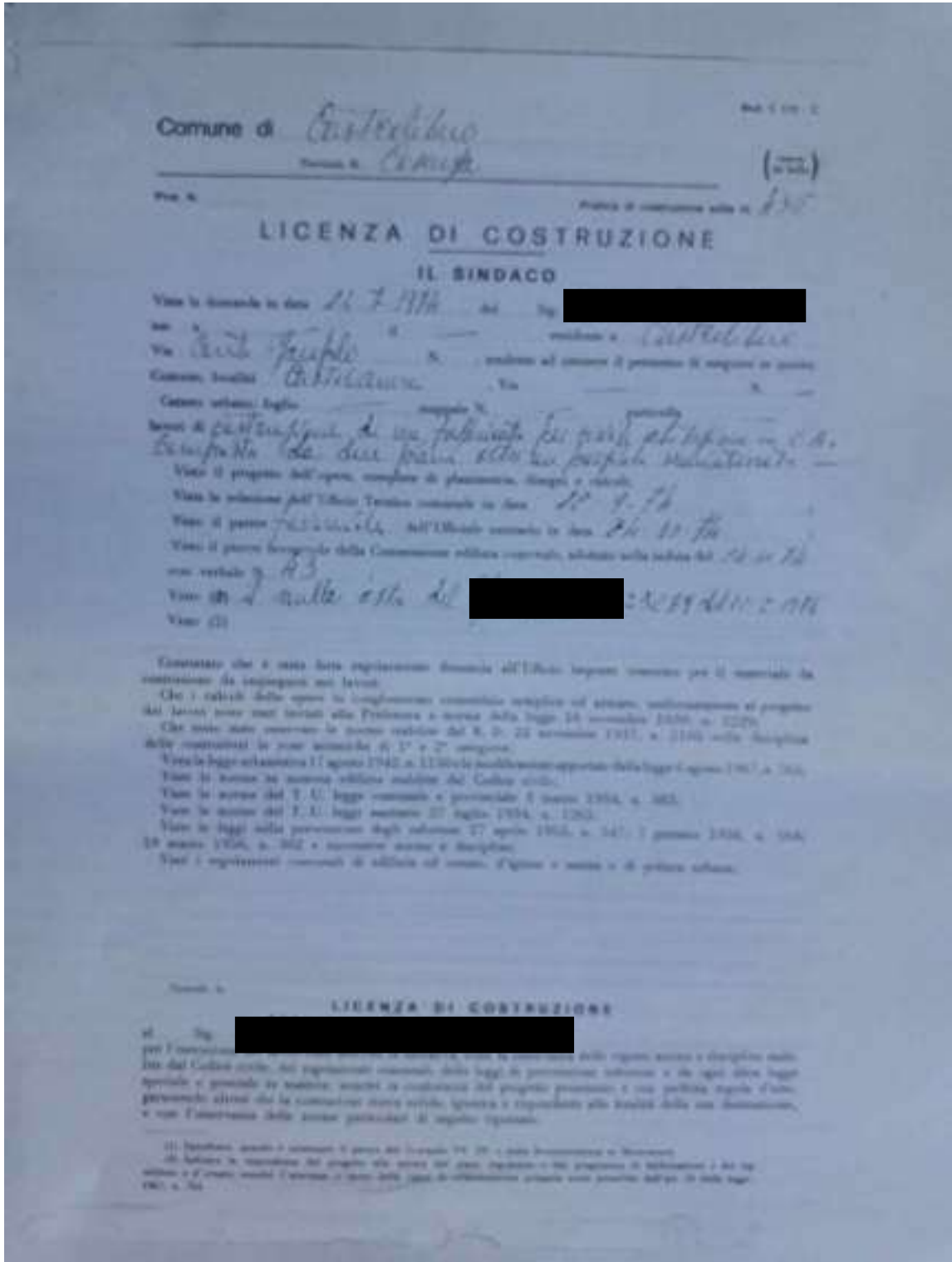
ALLEGATO

“2”

Documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Castrolibero (CS)

- **Licenza di costruzione n. 435 del 13.07.1974 per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione ed elaborati progettuali;**
- **Variante alla licenza di costruzione n. 435 del 02.08.1976 per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione ed elaborati progettuali;**
- **Sanatoria di opere edilizie abusive per la realizzazione di opere relative all'abitazione del debitore esecutato;**
- **DIA in data 25.06.1990 per la realizzazione di opere interne all'abitazione del debitore esecutato;**

**Licenza di costruzione n. 435 del 13.07.1974 per la costruzione di un
fabbricato per civile abitazione ed elaborati
progettuali;**



- 1) Che il cantiere di costruzione sia ubicato in una zona pubblica, sia residenziale o sia altro titolo urbano.
- 2) Che non siano stati rispettati, da qualsiasi genere di materiali, le norme e norme tecniche relative al cantiere.
- 3) Che siano intervenute tutte le norme tecniche e garanzie l'assistenza e la libera circolazione, nonché ogni pratica di legge e piano e a cui si è provveduto, nella migliore maniera possibile, l'adempimento di tutte le norme tecniche di legge.
- 4) Ogni eventuale espropriazione di cui sono o siano pubblici, dovrà essere preventivamente autorizzata dall'Ufficio comunale con l'obbligo di stabilire che la zona così occupata non rientra a fatto edilizio ed in pratica deve essere in relazione dell'Assessorato comunale, nella quale zona non sono consentiti.
- 5) Che siano state rispettate e osservate tutte le norme di cui si parla nel regolamento del Comune.
- 6) In tal caso, deve essere il regolamento comunale, come emanato dal Comune, il delegato di legge comunale, sentito dall'Ufficio comunale ed all'Assessorato provinciale, come autorizzante in fatto di legge.
- 7) Le condizioni del cantiere di cui si parla, si dovranno essere conformi e attente per la loro reale situazione ed all'Assessorato comunale l'Assessorato provinciale, sia per la pubblica illuminazione, sia per la loro reale situazione ed all'Assessorato comunale.
- 8) A cura del costruttore deve essere redatta preventivamente la scala del cantiere.
- 9) L'Ufficio comunale si riserva la facoltà di autorizzare, a degli eventuali lavori, prima di che realizzare, applicando ad ogni lavoro a norma del regolamento.
- 10) L'Assessorato comunale e gli altri eventuali uffici, riguardanti il cantiere, compreso tutto ciò che concerne, deve dall'Ufficio comunale, prima di autorizzare, sia la presenza del Comune del cantiere.
- 11) E' autorizzante, tutto quanto approvato, mediante di qualsiasi genere di progetto, come i progettuali, sia in via del regolamento in vigore e l'Assessorato comunale, sia per ogni eventualità, come dalla legge autorizzata.
- 12) Che siano osservate le norme e disposizioni di cui al R. D. 19 novembre 1923, n. 2207, nella parte in cui applicano, come sempre, sempre al cantiere.
- 13) Che siano osservate le prescrizioni contenute in cui al R. D. 22 novembre 1921, n. 2207, per la zona agricola di 1° e 2° categoria.
- 14) Che siano rispettate tutte le norme per la protezione degli impianti.

Norme speciali: *La legge deve essere osservata ed ogni il cantiere, compreso tutto ciò che concerne, deve dall'Ufficio comunale, prima di autorizzare, sia la presenza del Comune del cantiere.*

Il sottoscritto titolare della licenza, il direttore dei lavori e l'Assessorato del cantiere sono responsabili della piena osservanza delle norme generali di legge e di regolamento e delle modalità contenute in cui alla presente licenza.

Qualora siano eseguiti opere in contrasto con le presenti licenze, si provvederà alla sospensione e a del cantiere.

La presente licenza ha la validità di un anno, qualora entro tale termine i lavori non siano stati ultimati, il titolare dovrà presentare nuova domanda per ottenere il cantiere.

L'Assessorato comunale, sentito dall'Assessorato provinciale, come autorizzante in fatto di legge, autorizza il cantiere, sia per la pubblica illuminazione, sia per la loro reale situazione ed all'Assessorato comunale.

Alle presenti si allega un esemplare di cantiere del cantiere, sia per la pubblica illuminazione, sia per la loro reale situazione ed all'Assessorato comunale.

Dalla residenza municipale, il 26/1/76

Il SINDACO *[firma]*

(BOLLO)

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che dall'Assessorato comunale della presente licenza è stato dato avviso al pubblico mediante avviso affisso in data 26/1/76 all'Albo pretorio comunale, ai sensi dell'art. 10 della legge n. 400, n. 703.

Vano il SINDACO *[firma]* Il Segretario Comunale *[firma]*

MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI
UFFICIO DEL GENIO CIVILE DI COSENZA

3340 No. 1/10 Cosenza, li **12 FEB. 1975**

presente al foglio n. _____
del _____
AL MUNICIPIO DEL COMUNE DI Castrolibero

Allegato, come progetto n. 2 - ALLA PREFETTURA DI COSENZA

ALLA SOVINTENDENZA AI MONUMENTI
E ALLE OPERE PER LA GALASSIA COSENZA

ALL'AMMINISTRATO ALL'URBANISTICA
REGIONE CALABRIA CATONZANO

ALLA DITTA [REDACTED]

Comune di Castrolibero
(Provincia di Cosenza)

Arrivata - Tabella n. 13/3/1974
RACCOMANDATA
n. 43 Prot.
Categ. X Ven.
Espresso - Tabella n. _____
[Signature]

**Personaggi: Muzio Brando
Pezza Ombrosio G. L. L.**

OGGETTO: Norme tecniche di edilizia anonima - Legge 2 febbraio 1974 n. 64 - DD. MM. 3-3-1975.
Autorizzazione per l'aperta dei lavori di costruzione di
un fabbricato a piani, oltre un piano seminterrato
per conto della Ditta in indirizzo.

Visto il preliminare assenso circa la immediatezza di contratti in materia urbanistica rilasciato dal
Sindaco in data 28-10-74

Si trasmette, munito del visto di questo Ufficio ai sensi dell'art. 18 della Legge 2 febbraio 1974,
n. 64 l'unito progetto a firma Ing. Giovanni Brando
relativo alle costruzioni di un fabbricato a piani
oltre un piano seminterrato, con struttura
a portali s.c.a.

da realizzare nel territorio di codesto Comune in Via S. Paolo, Castrolibero
con preghiera di prendere nota ai sensi dell'art. 19 della stessa Legge 2-2-1974 n. 64 e di con-
segnarli alla ditta interessata.

Alla ditta interessata, cui la presente è diretta per conoscenza, si precisa che l'inizio dei lavori
resta subordinato al rilascio della licenza comunale di costruzione, ai sensi della Legge 17-9-1942,
n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni nonché della Legge Regionale n. 18 del 28-5-1973,
ed alla osservanza delle seguenti prescrizioni:

- vengano fatti salvi i diritti dei terzi;
- vengano osservate le norme di edilizia di cui alla Legge 2-2-1974, n. 64 ed ai DD. MM. 3-3-1975.

— vengono redotti, prima dell'inizio dei lavori, i calcoli statali definitivi e relativi grafici per la saggi della struttura portante in ogni sua menzionata;

— vengono osservate le norme contenute nella Legge 5-11-1971, n. 1086 e nel D.M. 30-3-1974 nonché tutte le altre disposizioni legislative vigenti in materia di costruzioni;

— siano osservate scrupolosamente le disposizioni contenute nella circolare del Ministero del L.L. 6-11-1967, n. 3797.

4101/191

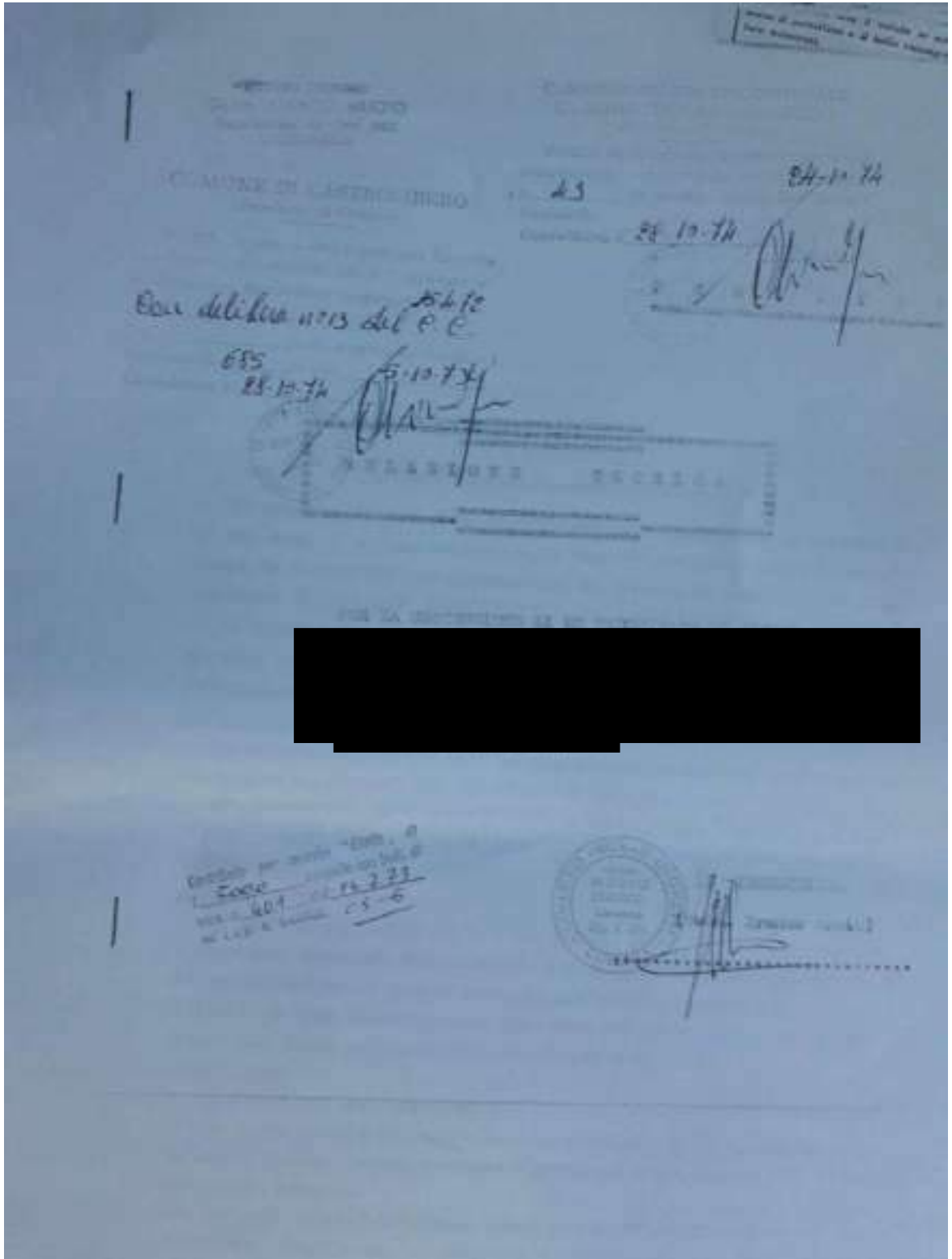
Al Comune di Castrolibero si precisa che la presente autorizzazione viene rilasciata in base alla relazione ed ai grafici allegati ai soli fini della Legge 2-2-1974 n. 64 ed ai D.D. M.M. 3-3-1975.

Compreso, pertanto, il Comune medesimo, prima del rilascio della licenza di costruzione, l'accertamento della conformità del progetto in parola a tutte le norme edilizie e urbanistiche vigenti, comprese le norme di legge e di autorità locali ed eventuali vincoli paesistici e, in particolare, in riferimento, alle limitazioni e prescrizioni contenute negli artt. 8-10-17-18-19 della Legge 4 agosto 1967, n. 265 ed il D.M. 27-7-1971 (G.U. n. 194 del 2-8-1971) e della Legge Regionale n. 14 del 30-8-1973 e successiva 28-5-1975, n. 18.

Si comunica infine che la ditta in oggetto ^{ha}/_{non ha} provveduto al versamento a favore della Cassa Nazionale di previdenza per gli Ingegneri ed Architetto del contributo previsto dall'art. 24 della Legge 4 marzo 1958, n. 178 (riservata a _____ in data _____ per L. _____).

N. B. - La presente autorizzazione deve ritenersi nulla qualora le opere previste siano state già eseguite tutti o in parte (art. 18 Legge 2-2-1974, n. 64) oppure se non vengono e vengono alla Procura presso verbale (art. 21 citata legge).

per l'U.O. CIVILIS
L'INGEGNERE CAPO UFFICIO
Meloni
SAR. NO. 9 VIGILANTE



RELAZIONE TECNICA

Il progetto di cui alla presente relazione, interessa la costruzione di una casa di civile abitazione, da erigere per conto delle ditte i
quali subentrano nel caso appesamento di terreno di mq. 1.000, sito alla
contrada *Garofala - Castellone di Castellibero*.

Il fabbricato avrà una valenza residenziale di mq. 100,00, in
base al Piano di fabbricazione comunale che prevede un indice di
fabbricazione di 0,30 mq./mq. =

DESCRIZIONE:

Il fabbricato, erigendo come in planimetria, ed isolato completamente
da ogni lato, occuperà una superficie di mq. 100,00.

L'appesamento di terreno è servito dalla strada comunale Piano
Garofala - Castellone, che si collega alla strada Prov. Le Gessate - Castellibero.

ALTEZZA:

Il fabbricato, erigendosi in una stanza di m. 2,50, avrà tutti
i requisiti richiesti dalla vigente legge 17.10.1962 n. 1430, pertanto,
in considerazione di quanto sopra, la sua altezza massima non supererà
i limiti da esso imposti poiché l'altezza effettiva dal piano di appesamento
alla classe di grande sarà di mt. 6,30 mediometrico.

CONFESSIONE:

Il fabbricato sarà composto dai

1°) Un piano seminterrato, dell'altezza utile di mt. 1,50, costituito da
un locale caldaia, locale sgombero e garage, al quale si accederà e servirà
solo internamente.

2°) Un primo piano, dell'altezza utile di mt. 3,30, costituito da una stanza,
cucina, salotto, bagno, S.C., dispenza e ripostiglio, al quale si accederà
e servirà anche esternamente e tre gradini.

3°) Un piano sottotetto, dell'altezza utile media di mt. 1,50, costituito da
un locale stanza, salotto, cucina, bagno e S.C., al quale si accederà e servirà
solo internamente.

Tutti i vani saranno disingombati, illuminati ed ariati direttamente
all'esterno mediante opportune aperture.

DESCRIZIONE STRUTTURALE:

Il fabbricato sarà costituito con intelaiatura in c.a.e. solai misti, per cui, la sua copertura, risulterà costituita da pilastri e travi in c.a.e. laterali, mentre con struttura di sezioni piani e ferati di ferro, vanno solo i riquadri di chiusura fra i pilastri e gli architravi.

L'intelaiatura portante sarà illustrata dal telaio principale di base, che a sua volta sarà innestato nel terreno naturale, e dalla sua sistema, mentre il telaio principale di base porterà su di sé il sistema di calcestruzzo cementizio e gli 2 di cemento e per questo, per rischio, rispetto al telaio stesso, non inferiore a cm. 10 per parte.

La struttura di riempimento delle intelaiature ed i tamponi laterali saranno in mattoni ferati ad una testa e nelle fondamenta e gli altri.

Gli aggetti dei balconi non saranno superiori a cm. 10 e saranno solidamente connessi alle strutture resistenti del fabbricato.

I solai previsti saranno del tipo prefabbricato, posti in modo laterali, efficientemente collegati in opera e uniti di una matita di conglomerato cementizio della spessore di cm. 4.

La scala e scala avrà la sua struttura salda con l'insieme resistente del fabbricato.

Il tetto, previsto con spigolo, sarà del tipo a spigolo, con travi e gronda orbitata in legno sostegno e nido di copertura, parte in sezioni piani del tipo curvilinei e parte in solai latero-cementizi.

Sui vani di porte e di finestre saranno sottoposti architravi in c.a., con una lunghezza di cm. 60 in più della massima larghezza.

OPERE DI RIPERFORAZIONE E DI COMPLETAMENTO:

Gli intonaci interni saranno in malta comune, perfettamente a piombo e liscinati e stabilizzati civile, pitturati con pittura lavabile, mentre per l'esterno saranno in malta bestarda e frantumata fine, parte liscinata in cantine di muratura e parte pitturati con pittura lavabile.

Gli infissi di porte interne saranno in legno comune e saranno, per quelli esterni saranno in profilati di ferro, frantumata liscinata e

staurati con olio di lino e colori.

Gli appartamenti saranno dotati d'impianto elettrico per energia domestica e d'impianto idrico.

I c.a.t., completi e funzionali in ogni loro elemento, scarteranno in una condotta di fogna principale, che porterà ad una sufficiente fossa settica, posta a debita distanza dal fabbricato ed in rispetto dei regolamenti d'igiene in vigore nella provincia di Cosenza.

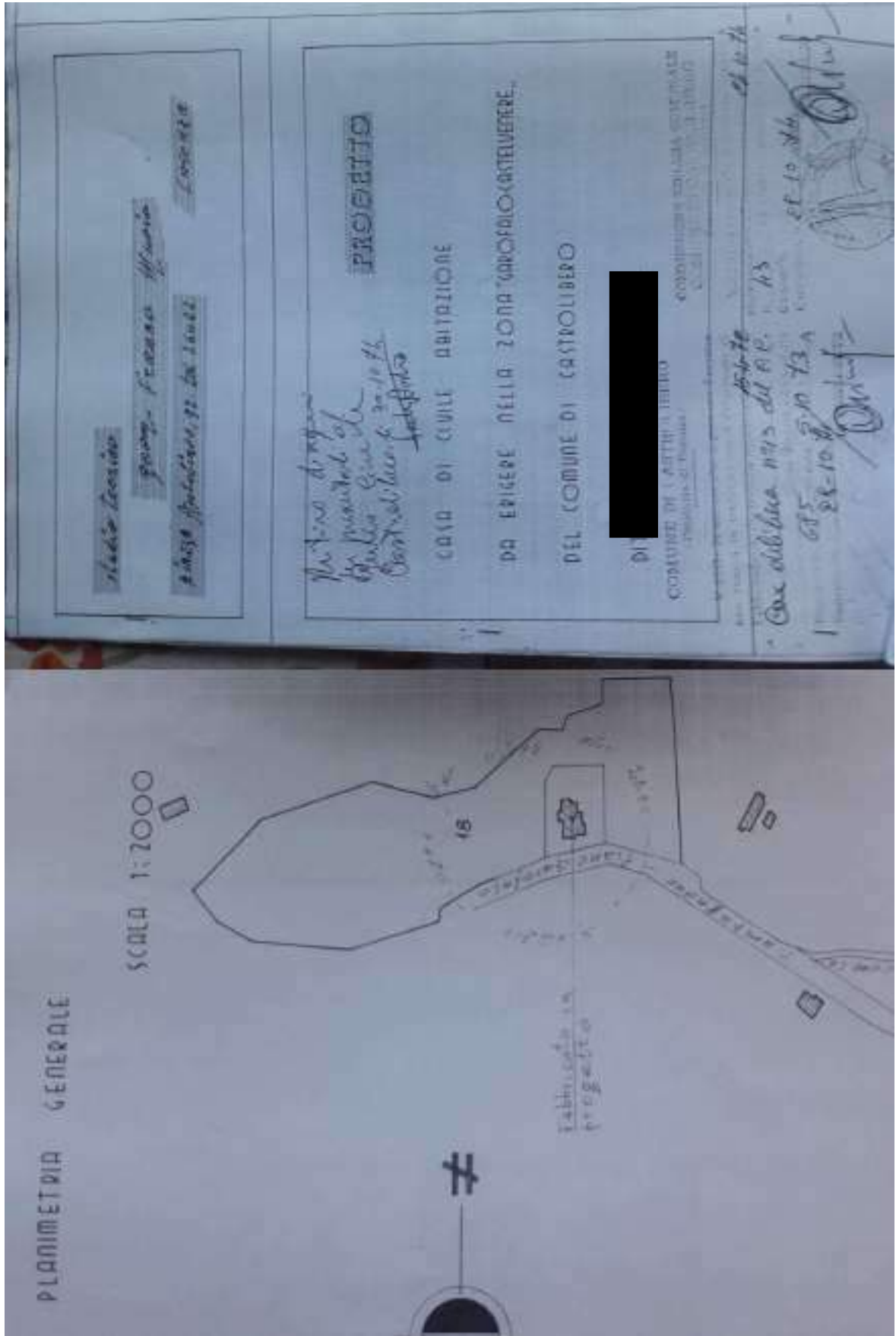
I pavimenti saranno in mattonelle di maiolica ceramica per le stanze, in tegole smaltate per i saloni, di colori assortiti ed intonati ai locali.

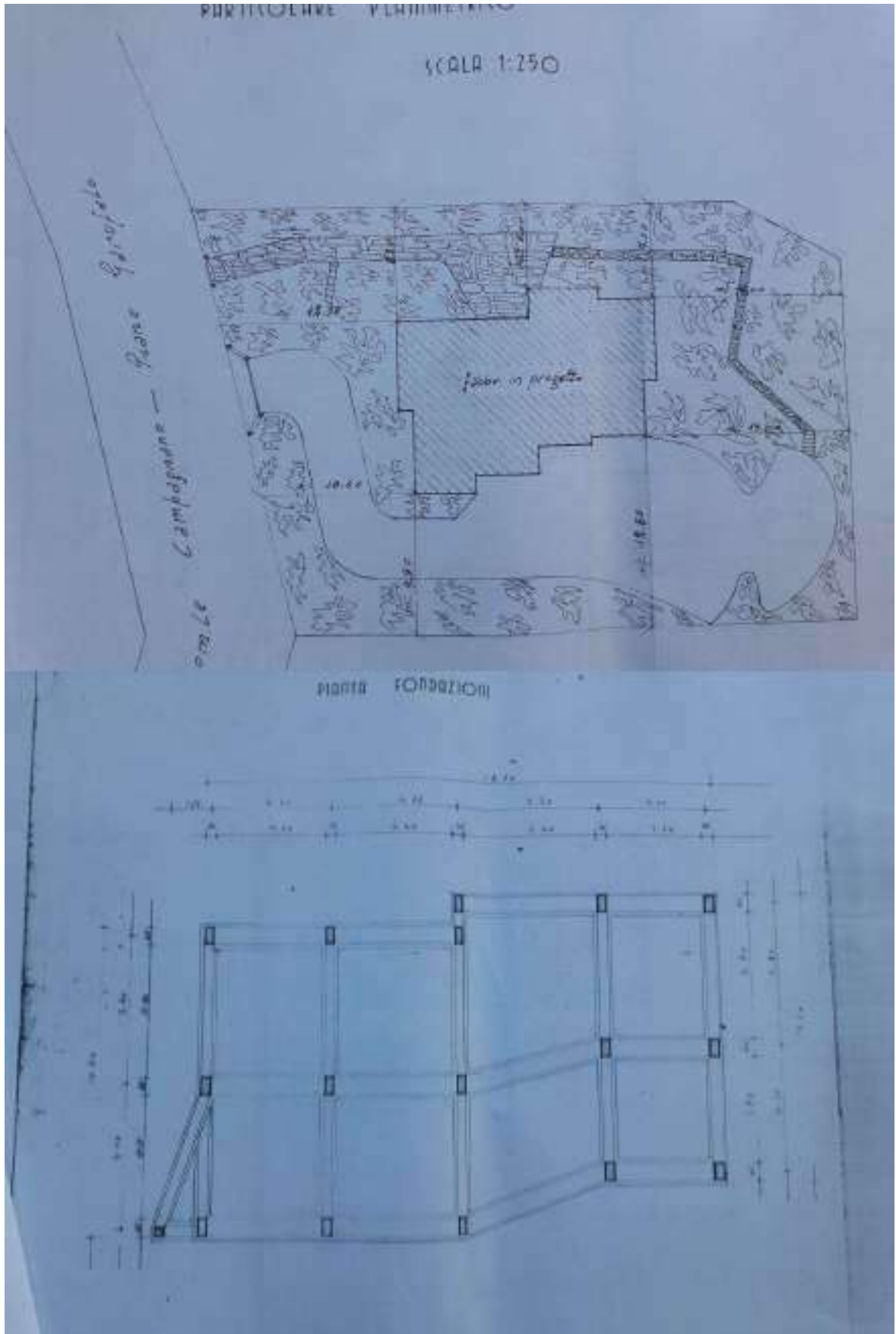
Tutto il fabbricato sarà eseguito a perfetta regola d'arte e saranno impiegati materiali di ottima qualità, nonché, come s'è detto, saranno rispettate tutte le norme tecniche previste per le località similissime di 1^a categoria.

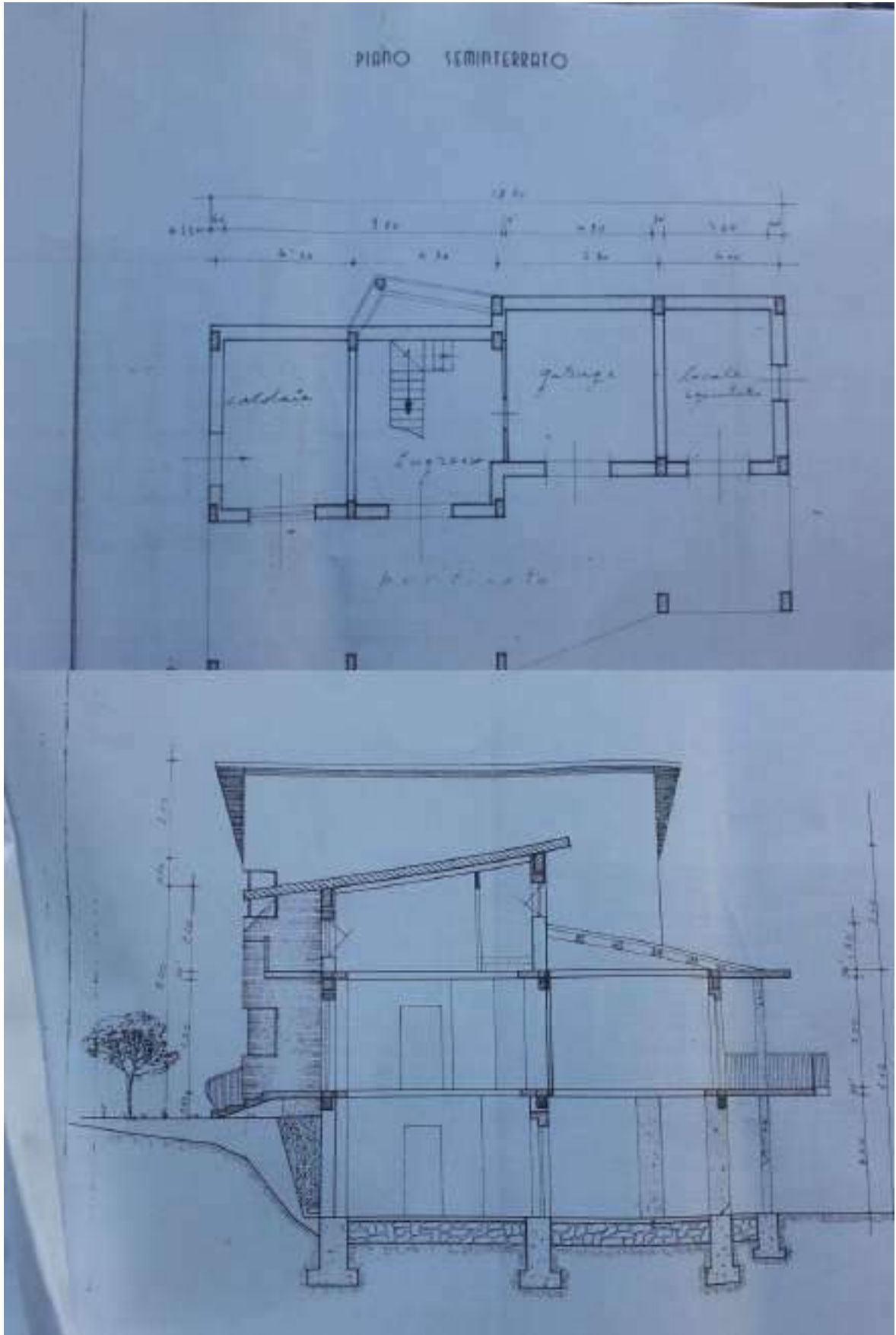
Cosenza, li 27.6.973

IL PERIZIA
(geom. Franco Lucio)

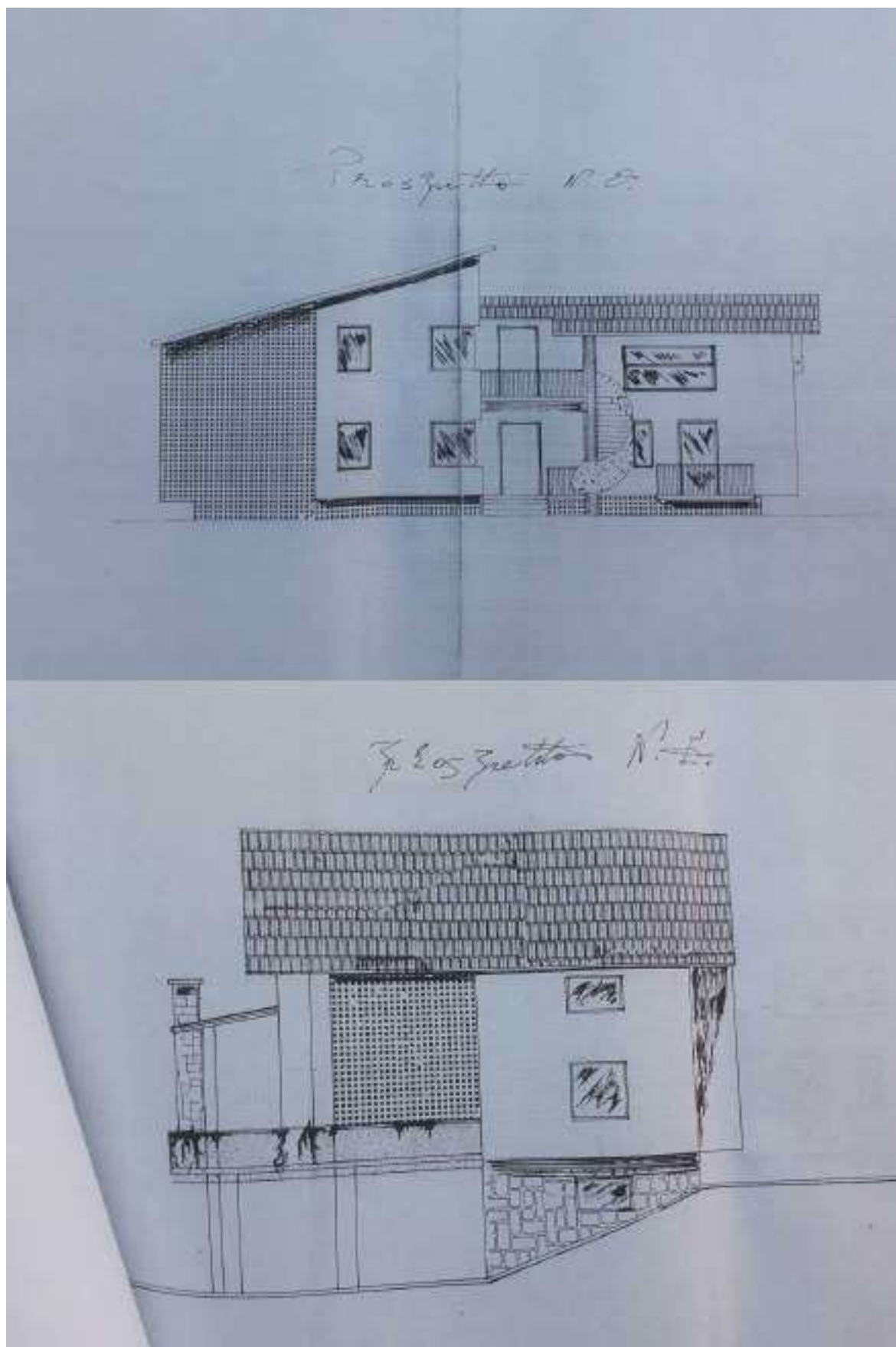












- 1) Che il cantiere di costruzione sia chiuso, sia dai proprietari sia dai terzi e spazi pubblici, sia circondato o con altre solide mura.
- 2) Che non siano mai seguiti, da qualsiasi genere di materiale, le mura, sia e spazi pubblici adiacenti al cantiere.
- 3) Che siano adottati tutte le cautele atte a garantire l'incolumità e la libera circolazione, nonché ogni persona di stanza a persona e a cose ed assicurarsi, nella migliore maniera possibile, l'eliminazione di qualsiasi o qualsiasi che possono nuocere con l'istituzione dei lavori.
- 4) Ogni eventuale sospensione di cui, sono e spazi pubblici, dovrà essere preventivamente autorizzata dall'Ufficio comunale con l'obbligo specifico che le aree non occupate siano restituite a lavoro ultimato, ed in qualsiasi altro momento in richiesta dell'Autorità comunale, nelle stesse aree in cui erano occupate.
- 5) Che siano adottati, rispettati e osservati tutti i divieti di area in ogni fase dell'esecuzione dei lavori.
- 6) Se nel caso dei lavori, il costruttore incarica opere o mansioni nel cantiere, è obbligato di darne immediata notizia all'Ufficio comunale ed all'eventuale proprietario, senza manutenzione o danneggiare.
- 7) Le istruzioni del cantiere di cui al capo 1) dovranno essere comunicate a stampa per la loro nota diffusione ed illustrazione, indicando l'articolato dove in cui sono contenute le pubbliche dimissioni, con l'elenco reale degli oggetti dei lavori.
- 8) A cura del costruttore deve essere richiesta tempestivamente la nota del cantiere.
- 9) L'Ufficio comunale si riserva la facoltà delle tasse speciali e degli eventuali canoni, precisi, nei casi eventualmente applicabili ad opere similari a quelle dei relativi regolamenti.
- 10) L'adempimento ordinale e gli altri eventuali ruoli riguardanti il lavoro fabbricato, vengono dati da un funzionario dell'Ufficio Tecnico presso l'orologio da riferirsi con la presenza del Direttore dei lavori.
- 11) E' assolutamente vietato apporre modifiche di qualsiasi genere al progetto approvato, pena i procedimenti sanzionati dal regolamento in vigore e l'applicazione delle più gravi sanzioni comminate dalla legge urbanistica.
- 12) Che siano osservate le norme e disposizioni di cui al R. D. 16 novembre 1938, n. 2229 nelle opere in costruzione con contratto semplice ed arrendato.
- 13) Che siano osservate le prescrizioni contenute in cui al R. D. 22 novembre 1927, n. 2165 per le zone a norme di 1° e 2° categoria.
- 14) Che siano completamente osservate le norme per la protezione degli infortuni.

Norme speciali: Per detto cantiere provveduto al fine del cantiere di fabbricare entro la misura del 10%, al mq. di superficie coperta. Inoltre dovrà essere il fabbricato di una superficie di pianta esatta con piante a. f. e sistemate al box o parete e secondo le norme che saranno impediti dall'Ufficio municipale, ed in superficie di una pianta a. f. fa 250 mc.

Il committente titolare della licenza, il direttore dei lavori e l'artefice dei lavori sono responsabili della piena osservanza delle norme generali di legge e di regolamento e della modalità costruttive di cui alla presente licenza.

Qualora siano eseguite opere in contrasto con la presente licenza si procederà alla sospensione o se del caso, alla demolizione delle opere stesse con la procedura di cui all'art. 6 della legge 6 agosto 1967, n. 765.

La presente licenza ha la validità di un anno, qualora entro tale termine i lavori non siano stati ultimati, il titolare dovrà presentare nuova domanda per ottenere il rinnovo.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza della licenza in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e eseguiti, complessivi entro il termine di un anno dalla data di inizio.

Alla presente si allega un esemplare di ciascuno dei disegni presentati, tranne il regolamento.

Dalla residenza municipale, li 23.10.1976

Il SINDACO

(BOLLO)

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che dall'eventuale rilascio della presente licenza è stato dato avviso al pubblico mediante avviso affisso in data 3.10.76 all'Albo pretorio comunale, ai sensi dell'art. 10 della legge 6 agosto 1967, n. 765.

Vice Il SINDACO

Il Segretario Comunale

UFFICIO DEL GENIO CIVILE DI COSENZA

Prot. n. 24698 del 21 OTT. 1976

Numero al foglio n. _____

del _____

Allegato copia progetto

Prot. n. 3542
23/10/76

A. N. Schmidt

RACCOMANDA

ALLA PREFETTURA DI COSENZA

ALLA SOPRINTENDENZA AI MONUMENTI E GALERIE PER LA CALABRIA COSENZA

ALL'ARCHIVIO ALTRI ATTI...
ALCUNE CO...
ALLA DTTM

OGGETTO: Norma tecnica di edilizia antica - Legge 2 febbraio 1974 n. 54 e DD. MM. 3-3-1975
Autorizzazione per l'assalto dei lavori di costruzione di
un fabbricato a u. tri altri
per conto della Ditta in costruzione.

Visto il preliminare esposto circa lo stato di avanzamento in materia edilizia illustrato dal Sindaco in data 6.8.76

di trattare, tenuto conto del visto di questo Ufficio in data 18 della Legge 2 febbraio 1974, n. 54 l'assalto progetto a firma del arch. Salvo
relativo alla costruzione di un spazio
in via, con strutture costruite in br.

da realizzarsi nel territorio di cui sopra. Vista l'arch. Salvo, Castellana
con la raccomandazione di passare sotto ai sensi dell'art. 19 della stessa Legge 2-2-1974 n. 54, e di consegnarla alla ditta interessata.

Alla ditta interessata con la presente è data per conoscenza e posta che l'assalto dei lavori resta subordinato al rilascio della licenza autorizzativa di costruzione, ai sensi della Legge 17-8-1962 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché della Legge Regionale n. 18 del 24-7-1973 ed alla normativa delle vigenti prescrizioni.

— vengono fatti salvi i diritti dei terzi.

— vengono inserite le norme di edilizia di cui alla Legge 2-2-1974, n. 54 ed al DD. MM. 3-3-1975.

Autore progetto di progetto approvato dal Genio Civile
Così redatto, licenza
Castellana, li 23-10-1976

- vengano redatti, prima dell'inizio dei lavori, i calcoli metrici definitivi e relativi grafici parziali-terraggiati della struttura portante in ogni sua membratura;
- vengano osservate le norme contenute nella Legge 3-11-1971, n. 1086 e nel D. M. 30-5-1974 nonché tutte le altre disposizioni legislative vigenti in materia di costruzioni;
- siano osservate scrupolosamente le disposizioni contenute nella circolare del Ministero del 11.11.1967 n. 2797;
- venga osservata la distanza di m. 200 dalla linea di banchina o dal ciglio dei terreni situati sul mare o dalla linea di sponda dei laghi o dal ciglio dei terreni caviati negli stagni.

Le suddette autorizzazioni sono emesse e
prodotte da questo Ufficio in data
10/06/2023 alle ore [redacted]

Al Comune di Castellibonera si precisa che la presente autorizzazione viene rilasciata - in base alla relazione ed ai grafici allegati - ai soli fini della Legge 2-2-1974 n. 64 ed ai DD. MM. 3-3-1975.

Compie pertanto, al Comune medesimo, prima del rilascio della forma di autorizzazione, l'accertamento della conformità del progetto in parola a tutte le norme edilizie e urbanistiche vigenti, comprese le norme di igiene e di edilizia locale ed eventuali vincoli paesistici e, in particolare, in riferimento alle limitazioni e prescrizioni contenute negli artt. 8-10-17-18-19 della Legge 6 agosto 1967, n. 765 nel D. M. 27-7-1971 (G. U. n. 174 del 2-8-1971) e della Legge Regionale n. 14 del 30-8-1973 e successiva 28-3-1975, n. 18.

Si comunica infine, che la stima in oggetto ^{ha} provveduto al reclutamento a favore della Cassa Nazionale di previdenza per gli Ingegneri ed Architetti del contributo previsto dall'art. 24 della Legge 4 marzo 1958 n. 179 (ricevuta n. _____ in data _____ per l. _____)

N.B. - La presente autorizzazione deve ritenersi nulla qualora la stessa sia stata già coperta, intera o in parte (art. 18 legge 2-2-1974 n. 64), oppure sia stata coperta o autorizzata alla Prefettura presso verbale (art. 21 citata legge)



Il REDACTED CAPO UFFICIO
INGEGNERE REDACTED DIRIGENTE

7.50 1/10 - Doglie

COMUNE DI CASTROLIBERO (Cosenza)
VIALE DI ARABIA VIA IL GENERALE FERRARI
2008 SPINALE TO (Cosenza) C.A. 00100
Tel. 0984/211111 - Fax 0984/211112
E-mail: comune@comune.castrolibero.cosenza.it
C.A.P. 98013

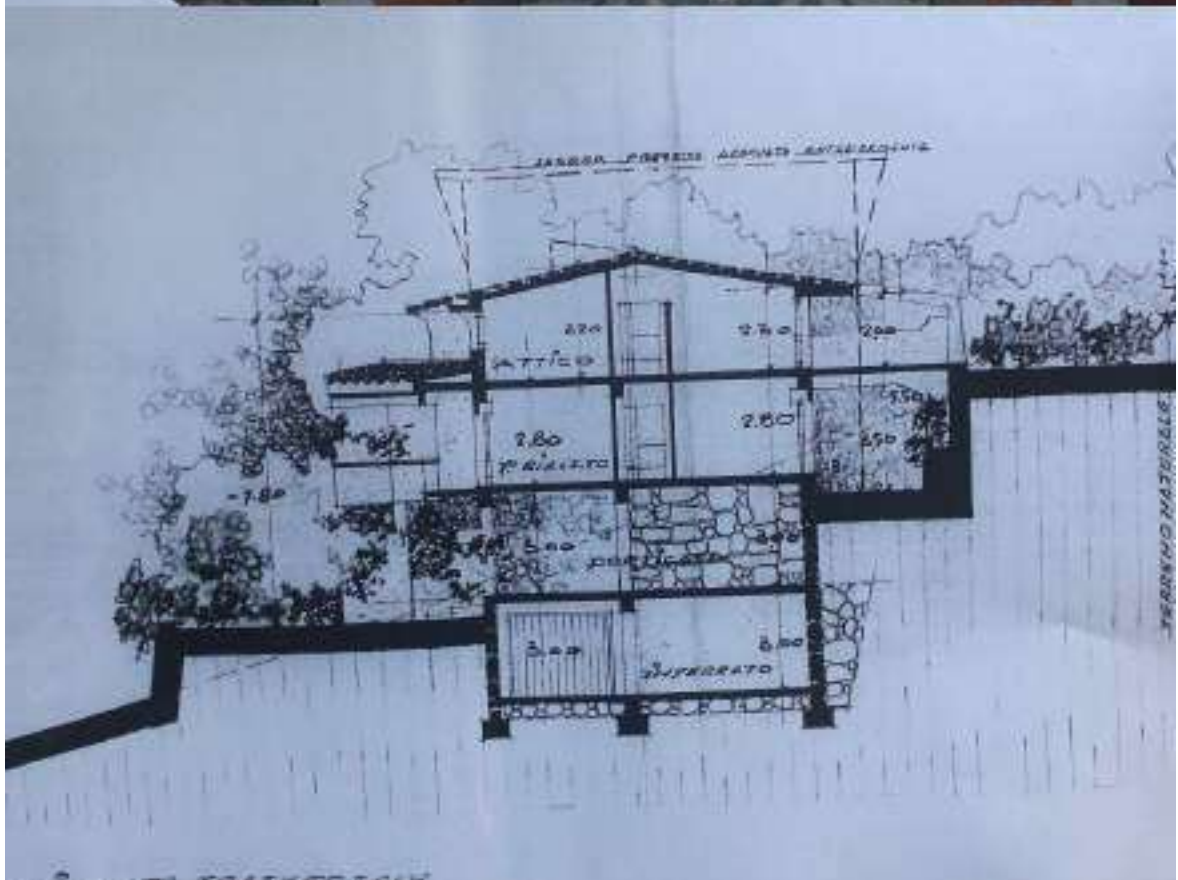
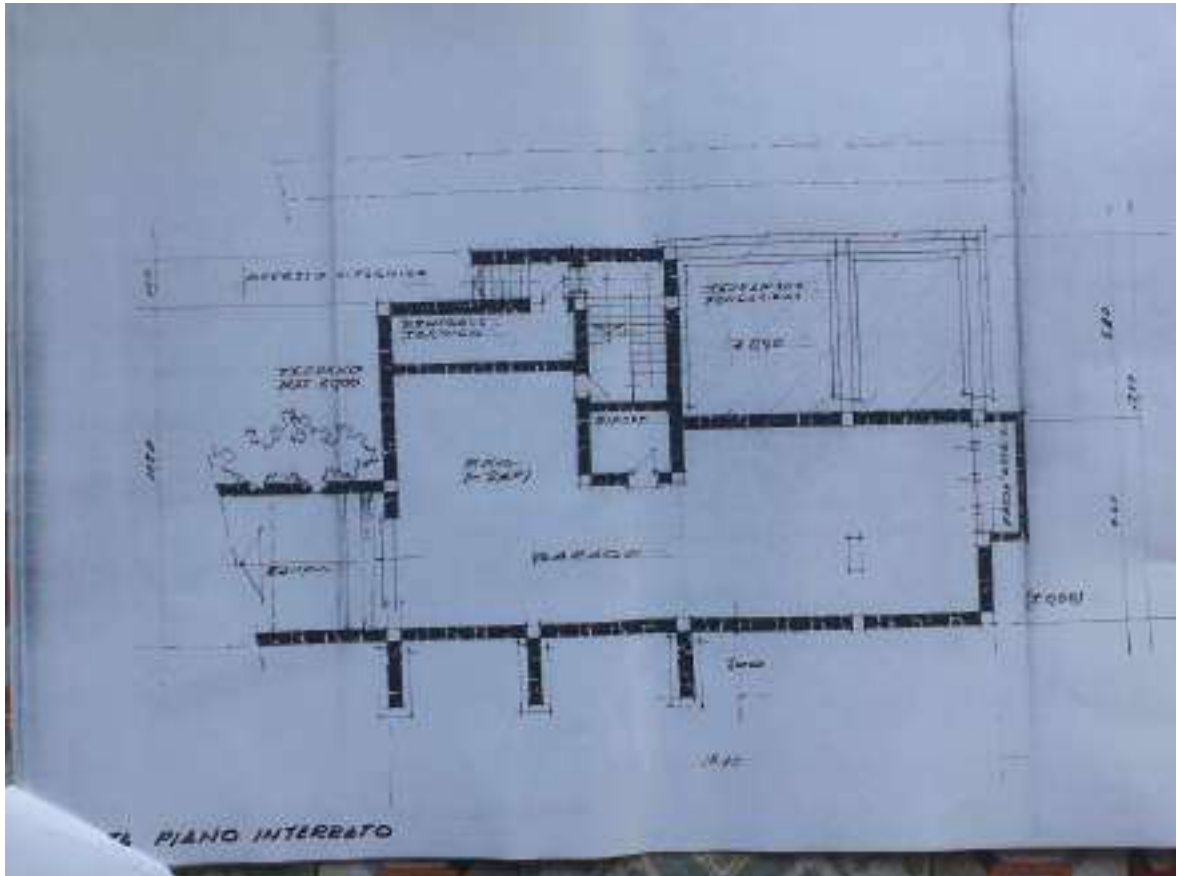
Il sottoscritto
Roberto *Roberto*

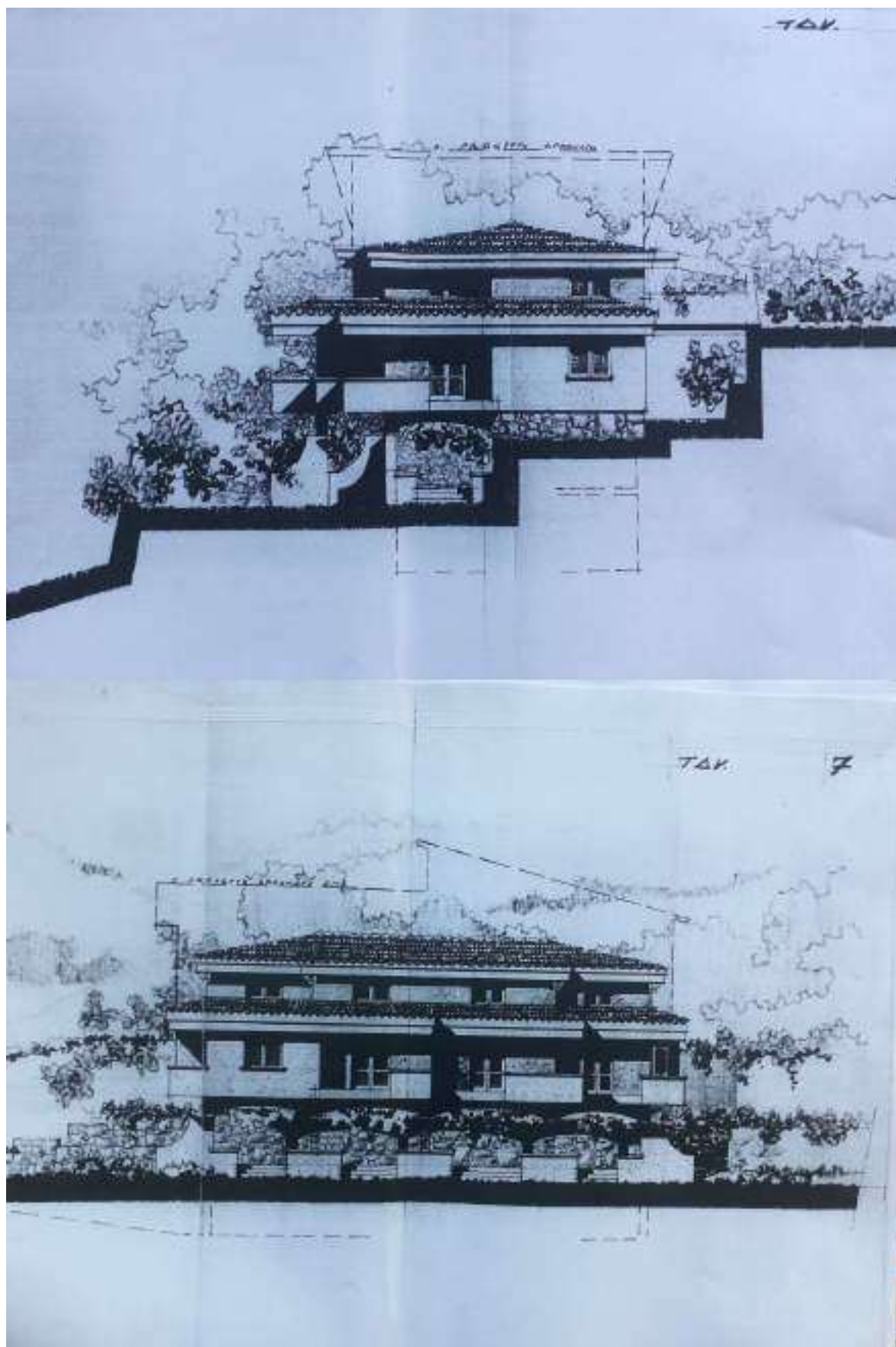
centro progettazione, programmazione e calcoli
francesco perri, ing. viale A. Arabia, 28 tel. 23492 Cosenza

OGGETTO AL PROGETTO CASA DI CIVILE ABITAZIONE IN EDIFICIO NELLA ZONA "GASPARO CASTELVERDI" COMUNE DI CASTROLIBERO (Cosenza)	PROGETTO N. 111 DATA 22.7.2019 SCALA 1:100 FIRMA Ing. FRANCESCO PERRI Via Arabia, 28 - Tel. 0984/23492 C.A. 98013 Cosenza
COMMITTENTE [REDACTED]	

COMUNE DI CASTROLIBERO
(Cosenza) di Cosenza

<input checked="" type="checkbox"/> strutture in c. a.	VIALE DI ARABIA VIA IL GENERALE FERRARI 2008 SPINALE TO (Cosenza) C.A. 00100 Tel. 0984/211111 - Fax 0984/211112 E-mail: comune@comune.castrolibero.cosenza.it C.A.P. 98013
<input type="checkbox"/> strutture in ferro	18419
<input type="checkbox"/> strutture in c. a. p.	5.12.13
<input checked="" type="checkbox"/> progetto architettonico	6.5.1916
<input type="checkbox"/> relazione	
<input type="checkbox"/> tracciamento	
<input type="checkbox"/> pianta	
<input type="checkbox"/> carpenteria	
<input type="checkbox"/> armatura	
<input type="checkbox"/> scale	
<input type="checkbox"/> particolare	





VIALE DI ARBIO, 14
41013 CASTELBOCCACCIO

servizi progettuali, programmazione e calcoli
Architettura generale, Ing.

OGGETTO:

VARIANTE AL PROGETTO DI CASA PER CIVILE ABITAZIONE DA ERIGERE NELLA ZONA
"GAROFALO CASTELVENERE" SITA NEL COMUNE DI CASTROLIBERO (COSENZA), -

COMUNE DI CASTROLIBERO
(Provincia di Cosenza)

PER CONTO:

SIG. [REDACTED]

COMUNE:

CASTROLIBERO (COSENZA)

PRECEDENTE LICENZA:

VISTO: Si attesta che il presente Progetto
non risulta in contrasto con il Programma di
Fabbricazione, Programma approvato 15-4-72
con delibera n. 13 del C. C.

adottato con deliberazione del Consiglio
Regionale N. 685 in data 5-10-73
Castrolibero, il 6-8-1976

IL PRESIDENTE

COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE
C. MUN. DI CASTROLIBERO
(Provincia di Cosenza)

VISTO: Si attesta che il presente progetto
è stato esaminato ed approvato in data 2-8-76
da questa Commissione Edilizia
Comunale.
Castrolibero, il 6-8-1976

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

IL TECNICO

Ing. FRANCESCO PERRI
Via Arbio, 14 - Tel. 23490-23650
COSENZA

mgf Perri

PROVA N. 10/2023, 20
2023/10/20/2023

esatto (progettazione, programmazione e calcolo)
Restonco parvi, sig.

In variante al progetto di casa per civile abitazione rappresentata
nei grafici grafici sorge nel Comune di Castrolibero alla località
"GARDALO CASTELVERDE" su suolo di proprietà del sig. [REDACTED]

Detto suolo si insedia su un'area di mq. 1200 e ricade nel
programma di fabbricazione vigente nel Comune di Castrolibero nella
zona

Nel grafici progettuali sono evidenziati tutti i dati metri-
ci caratteristici dell'opera e tutti gli altri elementi che ne seg-
nalano la sua posizione rispetto alle strade adiacenti ed ai confi-
ni per una sua chiara identificazione e corrispondenza alle norme
del programma di fabbricazione in vigore nel comune di Castrolibero.

Riportiamo qui di seguito in particolare le modificazioni
introdotte e configurate nell'allegato progetto, a partire dal piano
fondazioni.-

10019/2023
10019/2023

10019/2023
10019/2023

7) - Modificazione del piano di posa delle fondazioni, limitatamente alla parte contraddistinta con color celeste.-

Il progetto originario infatti prevedeva un piano di sedine delle fondazioni poste ad unico livello, cioè all'incirca 1 metro al di sotto del piano di campagna.-

Il nuovo progetto invece prevede limitatamente per la parte sopra identificata un piano fondale a quota di 4.00 riferita al piano di campagna.-

Tale esigenza è scaturita da motivi di carattere soprattutto tecnico connessi con la differente portanza del terreno, per come dettagliatamente riportato e descritto qui di seguito.-

- In sede di preventivo esame del terreno interessato alla costruzione si è constatato che per la sua natura e composizione esso presentava differenti caratteristiche di portanza per essere in cospetto su quella parziale zona costituita da terreno di apporto di nessun affidamento.-

19/04/2023
19/04/2023

analisi statica, programmazione e calcoli
strutturali (struttura, fessure)

E' stato quindi necessario ritrovare un nuovo idoneo piano
fondato che desse tutte le più ampie garanzie di consisten-
za, in relazione al carico unitario indotto dalla soprastan-
te costruzione.-

Ovviamente, per evidenti ragioni di carattere di-
stributivo e funzionale una volta venutosi a creare tale
differenza di quota si è ritenuto opportuno e necessario
utilizzare il volume risultante e quindi creare alla origi-
naria quota, ed al livello delle fondazioni del corpo atti-
vo un robusto solaio, che ovviamente crea quella necessa-
ria continuità strutturale, che nessun ulteriore apporto di
inerte avrebbe potuto d'altra parte garantire.-

Tale necessità prettamente tecnica ha fatto scatu-
rire la destinazione d'uso a garage di detta volumetria con
la sola creazione di una rampa per altro di facile esecuzio-
ne, attesa la naturale conformazione del luogo.-

11/11/2023
2023/11/11/2023

~~Sezione giudiziaria di stima dei beni pignorati~~
Sezione giudiziaria di stima dei beni pignorati

2°) - VARIANTE al 1° SOLAIO

Avendo come prima detto realizzato spazio utile a parcheggio delle macchine è conseguito utilizzare a ponticato lo spazio che nel precedente progetto era a tale uso destinato.

Ma vi è di più.

Anzitutto tale ponticato trova giusta ragione d'essere attesa la posizione panoramicamente incantevole del luogo di da creare per la sosta degli ospiti motivi di sereno relax. Inoltre permette di raggiungere a quota del secondo solaio il livello della strada a monte.

Ufficio di Perizia, n. 11
S. S. 10001 Genova

Ufficio di Perizia n. 11, Programmazione n. 11/10001
Genova, 10/10/1983, fog. 1

3° - VARIANTI AL 1° SOLAIO.

Sono per lo più varianti che investono l'assetto distributivo interno. Si parlerà in seguito del nuovo più evulente disegno d'insieme del fabbricato.

Da notare inoltre, su questo solaio l'eliminazione del bow-window posto sul prospetto Ovest, e la riduzione dell'altezza netta da mt. 3.00 al mt. 2.80.

Le misure di superficie e di volume relative al 1° solaio risultano dal seguente prospetto:

	progetto originario	progetto attuale
- SUPERFICIE	101,59 Mq.	195,23 Mq.
- VOLUME	604,77 Mc.	546,64 Mc.

10/11/2023, 10:10:10

Analisi economica, patrimoniale e fiscale
della società, ing.

4°) VARIANTI AL 3° SOLAIO ed AL SOLAIO DI COPERTURA

Sono queste le varianti più sensibili.

Anzitutto diciamo che mentre l'altezza misurata dal III° solaio alla linea di gronda nel progetto originario era di mt. 3,00 nel progetto attuale è di mt. 2,30. Ha l'altezza di colmo che prima raggiungeva la quota di mt. 5,20 ora è portata a mt. 3,70. Di contro la superficie utile che prima era di mt. 170,25 ora è di mt. 181,00.

Le misure di superficie e di volume relative al 3° solaio risultano dal seguente prospetto:

	progetto originario	progetto attuale
- SUPERFICIE	170,25 Mc.	181,00 Mc.
- VOLUME	396,9 Mc.	497,75 Mc.

Ditta di Perizia, s.r.l.
Via Roma, 100

perizia giudiziaria di stima dei beni pignorati
passaggio periti, leg.

Ricapitoliamo nel seguente prospetto i dati comparativi
del vecchio e NUOVO progetto.

	progetto originario	progetto attuale
- SUPERFICIE	317,84 Mc.	376,23 Mc.
- VOLUME	1001,07 Mc.	1044,39 Mc.

Tutti gli altri dati più specifici risultano dalla scheda urba-
nistica che si allega.

Si fa osservare che a fronte della piccola volumetria
in più rispetto al progetto originario c'è un nuovo assetto, a
nostro avviso valido, distributivo, funzionale, architettonico,
per come si evince dai grafici allegati e per come si dirà in
seguito, che ci fa ben sperare in una buona accoglienza presso
gli organi preposti.

- CARATTERISTICHE TECNICHE -

L'ossatura portante viene realizzata in cemento armato, e la vasta struttura di elevazione poggiano su una fondazione lineare, continua reticolare a travi rovescio, dimensionata in maniera tale da contenere il tasso di carico sul terreno di sedine entro i limiti di sicura esistenza imposti dalle leggi all'valutazione vigenti per la zona sismica di II categoria (legge 22.11.1962 n. 1684)

In particolare i solai saranno del tipo lastra cementizia, realizzati con travetti confezionati fuori opera e posti intervallati con interposizione di elementi comuni (pignolle) con soletta superiore collaborante in calcestruzzo dello spessore minimo di cm. 4.

Le murature perimetrali sono previste a cassa vuota e sono costituite da doppia parete in laterizio con interposizione di camera d'aria di isolamento termico ed acustico, con paramento esterno in travolato di mattoni forati - spessore una testa (cm. 13) e travolato interno pure in mattoni forati ma della spessore di quadro (cm. 5) ben ancorate ed ancorate alla struttura portante e collegate fra di loro, con giunzioni con malta cementizia.

I finestrini interni di divisione fra i vari ambienti
sono costituiti da spaccati in mattoni forati 2 x 13 x 26
approssivo di quota, (ca. 8 l) confezionati con malta ce-
mentizia a dosaggio regolamentare, e ben collegati alle ma-
nufatture esterne e fra di loro.

Gli intonachi interni saranno del tipo a civile
liscio, a doppio strato, costituiti da prima intonacu-
ra in malta di assoluta cemente e sabbia in proporzione,
rinzaffo, abbozzo, ed ultimo strato in malta fine bastarda.

Le superfici esterne saranno in parte rivestite con materiali ceramici o plastici,
ed in parte trattate con intonachi speciali del tipo la-
mate o damascato costituiti da materiali sintetici re-
sistenti alle usure e alle variazioni climatiche.

Gli infissi esterni, per finestre e balconi
sono previsti in legno, essenza di DUGLAS o di PINO RUSSO
ed una o due ante, corredati di gelosie avvolgibili in
legno.

Intorni per porte di comunicazione
in fra i vari locali, in legno con scalfatura calcinata in
abete, rivestiti su ambo le facce in compensato di noce
ad effetto intagliato, finizioni e finiti al pubicatore opera
i compensati di noce, laccati, conchietto ed ogni
accessorio metallico per l'apertura e la chiusura.

Paravanti saranno costituiti e saranno del tipo
che sono destinati da piastrelle di gres ceramico,
glacé, a superficie liscia, rugosa o a rilievo, o in
tinte di vari colori o bianchi, posati su letto di
cemento massiccio e con idonea suggeritura del grato.

Le testate esterne ed ogni altro ambiente a
contatto con l'esterno riceverà una pavimentazione in
materiali ceramici resistenti ed idrorepellenti. =

Rivestimenti dei locali igienici, delle cucine
ove occorre del tipo piastrelle saranno eseguiti in piastrelle
di maiolica smaltata, polichrome a superficie liscia,
dimensioni correnti, sino ad una altezza di mt. 1.80
o tutta altezza di locale ove richiesto. =

Placche interne : saranno del tipo lavabile
a base epoxica, costituite da resine sintetiche emulsio-
nate, in tinte chiare per soffitti e pareti di ogni
ambiente, con esclusione del corridoio, degli ingressi
dei locali di maggior estensione che saranno trattati
con pitture a base oleosincretiche poliacriliche. =

Le superfici esterne, per le
parti non coperte da rivestimenti ceramici, saranno
trattate con applicazione di pitture speciali a base

... in doppio strato, con caucciuterico di ele-
... all'usura e agli agenti atmosferici.

Le opere di finitura esterne che comprendono i
... delle finestre e dei balconi (spalle e cappelli)
... delle terrazze, i parapetti sono previste
... chiari, così come i davanzali e il rivestimento
... del basamento sino alla altezza di circa m. 1,80.

Le scale (pedate ed alzate , battiscopa laterale
... scalettato o rampante) sono previste in marmo
... scelta comune, così come la pavimenta-
... delle aree interne comuni (ingresso, ripiani, pia-
... così mentre per quanto si attiene alle pareti
... comuni interne è prevista la applica-
... di speciali pitture verificanti ad elevata re-
... .

Per tutto quanto altro specificatamente qui non
... riferimento al Capitolato tipo che
... in sede di esecuzione dei lavori, ove ogni
... una definizione scritta del im-
... di uno con ogni modalità esse-

Vogliamo dire, al di fuori di ogni sterile eleca-
zione che tutto l'insieme avrà caratteristiche e finita-
me consoni alla classe di signorilità e di decoro che la
particolare ubicazione impone, in un contesto di coerenza
e con scelte improntate a sicuro gusto, senza affetto per-
vanie ed adozione di materiali, che non sono affatto de-
terminanti al fine del risultato anche se singolarmente
costosi, ed eccessivi. - L'importante è dare un tono ed
una linea di uniformità e di decorosa sobrietà ad un edi-
ficio che è destinato ad avere caratteristiche coerenti e
non assolutamente di lusso, pur se le varie funzioni in
ogni loro dettaglio e particolare saranno curate con tutte
le accortezze che la attuale tecnica impone, soprattutto
con la presenza di maestri idonei.

«ESPRESSIONI ARCHITETTONICHE»

L'edificio è improntato alla massima linearità e chiarezza architettonica, che si affida alla evidenza dei volumi senza introdurre artificiose forzature, che risolvendosi in costosi espedienti, nulla apportano di esteticamente valido.

In soluzione planimetrica, peraltro imposta dal rispetto dei vincoli di distanza, si riflette nei vari prospetti la cui evidenza si affida ad un razionale distacco di volume fra le parti rientranti ed uscenti, cercando di esaltare la verticalità degli elementi, quali essi siano per natura e costruzione strutturale, senza introdurre forzature o sovrapposizioni di dubbio effetto.»

D'altra parte non si è voluta operare una distinzione fra le varie fasce costituenti l'opera, ma si è cercato di armonizzarle, con crescente continuità stilistica, tutti i prospetti secondo un unico filo conduttore, al fine di una scelta funzionale, attraverso una chiara denuncia dei materiali che compongono le pareti.»

Il rispetto dei valori tradizionali, riscontrati nella nostra architettura locale, è inquadramento dell'edificio nell'ambiente naturale circostante, il suo inserimento nel contesto urbano esistente, sono stati i motivi e la premessa che si han-

ma evidente nel disegno quale esso appare attraverso la de-
finizione delle volumetrie non alle apparenze dei rapporti
spaziali.

Ma con ciò non deve assolutamente cadere di esatte
la presenza di un edificio umano e senza una personalità
che si osservano in ufficio. Le ricorrenze volumetriche emesse
dal vari corpi in oggetto sulle diverse facciate, nelle loro
dimensioni e rapporti,

in parte ricorrenze ed in parte ag-
giunti, e alcuni volumetrici dei vari piani, di taglio
delle finestre, la cura dei vari particolari, anche se ora
assenti dalla scala del disegno, si ha una chiara conside-
razione di quei concetti basilari che hanno presidiato alla
realizzazione del progetto. Il ricorso a motivi di estetica ef-
fetto scenografico, della soluzione eccezionale e rara, qui
non perché appunto non ne esisteva necessità, avendo inte-
so operare in una maniera e senso pronuncia di valori archi-
tettici che fossero solo conseguenza di spontaneità e di
immediatezza, con l'unico intento di fare ricorso ai soli
valori volumetrici, alla loro esatta calibratura dimensionale,
per dimostrare una validità più duratura.

L'approfondita scelta del materiali, dei loro
coloretti, e delle diversificazioni operate sugli elementi

... della ... per ...
... alla ...
... per ...
... per l'assegnazione di questa se-

**Sanatoria di opere edilizie abusive per la realizzazione di opere relative
all'abitazione del debitore
esecutato;**

COMUNE DI CASTROLIBERO
(Prov. di Cosenza)



SANATORIA DI OPERE EDILIZIE ABUSIVE

PROT. N. 1733

N. 77 del Registro pubbl.

Pratica Edile n° 435

IL RESPONSABILE SERV. URBANISTICO

Vista la domanda in data 29.09.1986 – prot.n.8743 del Sig. [REDACTED]

[REDACTED] endente ad ottenere, in relazione al disposto del Capo IV della legge 28 febbraio 1985, n.47 modificata con il D.L. 23 aprile 1985, n.146, convertito, con modificazioni, nella legge 21 giugno 1985, n.298, la **SANATORIA** di opere abusive realizzate in questo Comune;

Accertata la regolarità della documentazione prodotta ed in particolare di quella prevista dall'art.35, 3° comma della richiamata legge n.47/1985 e successive modificazioni;

Visto che, per la sanatoria in argomento, l'oblazione definitiva è stata determinata, con provvedimento in data 20.02.1991, in complessive lire 991.000;

Visto che l'interessato ha presentato n. 4 ricevute di versamento, a titolo di oblazione, della somma complessiva di lire 1.033.473, comprensivi di interessi;

Visto il versamento per contributo di Concessione, in ragione di lire 664.518;

Visto l'atto unilaterale d'obbligo sui prezzi di cessione e locazione dell'alloggio, ai sensi della Legge n.10/77 e per gli effetti dell'art. 34 della Legge n.47/85, stipulato in data 21.01.1998, N.80852 di Rep. e N.19656 di Raccolta per Notar. Micciulli;

Visto l'art. 35 - 9° comma della legge 28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni ed integrazioni;

Visti gli strumenti urbanistici vigenti in questo Comune;

Vista la Legge n.127 del 15/05/97;

ACCORDA

Alla Ditta [REDACTED] ai sensi del Capo IV della Legge 28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni ed integrazioni

LA CONCESSIONE IN SANATORIA

per le seguenti opere edilizie abusive, comprese nel fabbricato sito in Via delle Querce, n.10:

Trasformazione di un parziale piano interrato in alloggio adibito a civile abitazione.
SI PRESCRIVE IL RISPETTO DEGLI IMPEGNI ASSUNTI CON L'ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO SOTTOSCRITTO.

Dalla Residenza Municipale, li

IL RESPONSABILE SERV. URBANISTICO
(Geom. Salvatore MANNARINO)



ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

LA PRESENTE CONCESSIONE E' STATA AFFISSA ALL'ALBO PRETORIO DI
QUESTO COMUNE DAL 05.02.98 AL 20.2.98.

IL MESSO COMUNALE

IL SEGRETARIO GENERALE

DESCRIZIONE DELLE OPERE ABUSIVE

In relazione alla richiesta di condono edilizio presentata al
cedente comune con numero progressivo 05491763XM si forniscono
i seguenti dati e gli elementi di seguito elencati.

Le opere abusive eseguite riguardano il mutamento di destina-
zione d'uso di quota parte dei locali garage in abitazione
mediante la realizzazione di opere edilizie, dette opere ri-
guardano la tamponatura delle aperture esistenti nel progetto
originario nonché la realizzazione di n°3 vani più cucina, ri-
postigli, corridoio e bagno; mediante la costruzione di tra-
mezzature, oltre l'apertura, sulle pareti esterne, di finestre
e porta, come si evince dalla planimetria catastale in ditta

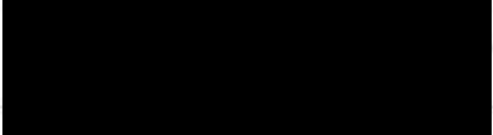
 attuale proprie-
tario di tale immobile.

La superficie inerente le opere abusive ammonta complessiva-
mente a circa mq 73.

A memoria si evidenzia che l'attuale immobile fa parte del
fabbricato di cui alla concessione edilizia n°435 del 23.10.1976
rilasciata dal cedente comune.

Castrolibero li

Il dichiarante



COMUNE DI BOLOGNA

registro 437

PROVINCIA DI BOLOGNA

100. 1. 1. 1.

100. 1. 1. 1.

UFFICIO TECNICO — EDILIZIA PRIVATA

SANATORIA DI OPERE EDILIZIE ABUSIVE
determinazione — in via definitiva — dell'importo dell'oblazione

IL SINDACO

Vista la domanda prodotta in data 25/5/85



nella sua qualità di proprietario del fabbricato sito su terreno distinto a catasto al foglio n. mappali n. via Delle Querce n. 10 di questo Comune, adibito a civile abitazione, tendente ad ottenere, in relazione alle norme del Titolo IV^o della legge 28 febbraio 1985, n. 47, come modificata dal D.L. 23 aprile 1985, n. 146, convertito, con modificazioni, nella legge 21 giugno 1985, n. 298 la sanatoria delle seguenti opere edilizie abusive:

Trasformazione di un parziale piano interrato in alloggio adibito a civile abitazione.-

ultimate, come previsto dal 2° comma dell'art. 31, entro il 1° ottobre 1983;

Accertata la regolarità della documentazione prodotta;

Visto che, il richiedente, con la stessa domanda, ha determinato, in via provvisoria, l'ammontare dell'oblazione in complessive L. 991.000;

Visti i riferimenti degli uffici dai quali non sono emersi elementi ostativi alla concessione della richiesta sanatoria;

Vista la legge 28 febbraio 1985, n. 47, come modificata con D.L. 23 aprile 1985, n. 146, convertito, con modificazioni, nella legge 21 giugno 1985, n. 298;

DETERMINA

1°) L'ammontare definitivo dell'oblazione in L. 991.000

Perizia giudiziaria di stima dei beni pignorati
 Proc. n. 12/2023 R. G. E. I.

- Pari alla somma determinata dal richiedente in sanatoria.
- Risultante dalla rettifica degli elementi dichiarati, come risulta dal seguente prospetto:

N. dati	Elementi rispetto ai dati e Metodi delle rettifiche	RISULTANZE	
		Esistenze in domanda	Rettificate
1	Importo pagamento interessi per ritardi razioni		32684

?) Le somme che l'interessato dovrà versare a conguaglio come segue:

- Importo definitivo dell'oblazione come determinato al precedente n. 1 L.
- Detrazioni:
- Somme versate in applicazione di DD.LL. non convertiti (Art. 31, 4° comma) L.
- Somma versata a titolo di acconto come dalla ricevuta allegata alla domanda L.
- L.
- Totale detrazioni L. L. 43.471
- Differenza = Ammontare dell'oblazione da versare a saldo L.

?) Le somme che dovranno essere versate a titolo di contributo di concessione (Art. 37):

- a) Commisurato alle opere di urbanizzazione (Art. 5):
 - Primaria L.
 - Secondaria L. 31.171
- b) Commisurato al costo di costruzione (Art. 8) L. 28.000
- c) L.

47) come segue QUANTO DOVRA ESSERE presentato per il rilascio, in sanatoria: ~~20220115~~ ~~01/01/2021~~
salvo ~~ritenzioni~~ ~~invece~~ ~~di~~ ~~1~~ ~~1~~ ~~1~~
 della concessione dell'autorizzazione

A) Attestazione dell'eseguito versamento:

a-1) in favore dello Stato, a titolo «saldo ammontare definitivo dell'oblazione» di L. ~~43975~~
risultante dal precedente numero due, da versare sugli appositi bollettini ch 8-quater OAE disponi-
bili presso gli uffici postali (è fatto salvo il diritto, per coloro che richiedono la sanatoria per la
prima abitazione (art. 34, 3° e 4° comma) di richiedere la rateizzazione (Art. 36) ove il caso ricorra).
sul apposito bollettino o/o -

a-2) in favore di questo Comune a titolo di contributo di concessione la somma di L. ~~43975~~
risultante dal precedente n. 3.
È data facoltà alla S. V. di richiedere la rateizzazione a norma dell'art. 47 della legge n. 457/1978
e dell'art. 11 legge n. 10/1977.
sul o/o n° 1450879 intestato al Comune di Cantrolibero;

~~20220115~~
B) una marca da bollo da L. 2000 per il rilascio della concessione/autorizzazione.

~~01/01/2021~~

~~20220115~~
C) stipula concessione con il Comune;

~~20220115~~

Dalla Residenza municipale, il



RELATA DI NOTIFICA

Il sottoscritto Messo comunale

CERTIFICA

di avere notificato oggi il presente atto all'interessato Sig. [REDACTED]

mediante consegna a mani di ella Mezzu
nella sua qualità di

Data 22/2/21

IL RICEVENTE

[REDACTED]



IL MESSO NOTIFICATORE

Mezzu

COPIA PER IL MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI



Al Signor Sindaco del Comune di

CASTROLIBERO

RESERVATO AL COMUNE
Determinazione e R. Decreto in
seconda e classificazione (STAT)

A

COMUNE _____

PROVINCIA _____

N. PROTOCOLLO _____

B N. PROGRESSIVO _____

MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI



RICHIEDENTE

COGNOME O DENOMINAZIONE _____

NUMERO CODICE FISCALE _____

RESIDENZA ANAGRAFICA _____

NATURA GIURIDICA 4

Se il richiedente è persona fisica indicare:

PROFESSIONE PROFESSIONALE _____ QUALIFICA _____ ATTIVITÀ ECONOMICA _____

Se il richiedente è diverso da persona fisica indicare:

ATTIVITÀ ECONOMICA ESERCITATA _____

NOTIZIE INFORMATIVE

MODELLI ALLEGATI E AMMONTARE DELLE OBLAZIONI *				DIMENSIONI		
Tipi	Numero	Somme complessive	Già versate		Superficie complessiva per la quale è stata richiesta la sanatoria mq	N. abitazioni per le quali è stata richiesta la sanatoria
			In unica soluzione	1ª Rate		
47/85-A	1	991.000		330.000	73,73	1
47/85-B		-				
47/85-C		-				
47/85-D		-				
TOTALE		991.000		330.000	73,73	1

Il richiedente ha presentato altre domande di sanatoria:

Nello stesso comune 1 2 In altro comune 3 4

Data 29-9-1986 Firma del richiedente _____



MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI

MODELLI 47/85 A, B, C, D, R

Domanda di concessione o autorizzazione edilizia in sanatoria

(Legge 20 febbraio 1985, n. 47)

In applicazione del D.M. 12 settembre 1985 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 220 del 18 settembre 1985, i modelli devono essere compilati tenendo conto di quanto segue:

MODELLO 47/85	SEZIONE	NON CORRETTO	CORRETTO
A, B, C, D	TERZA (calcolo dell'oblazione)	Gli zeri prestampati	Eliminare gli zeri prestampati
B	SECONDA (quadro A, primo rigo)	«Abitazioni non utilizzate»	«Abitazioni utilizzate» (è stato soppresso «non»)
	TERZA (quadro B, ultimo rigo)	L'ultimo rigo in corsivo: «Nel caso di opere destinate.....»	Sopprimere l'intero rigo in corsivo
	TERZA (quadro D)	Intero quadro D	Sopprimere l'intero quadro D
	TERZA (quadro E, rigo 13)	«... rigo 6, o 13, o 14»	«... rigo 6, o 14» (è stato soppresso «o 13»)
D	PRIMA (quadro E, punto 7, ultimo rigo)	«articolo 13»	«articolo 15» (è stato scalfato «13» con «15»)
	TERZA (quadro C, dal rigo 13 al rigo 18 compresi)	«Lire/mq»	«Lire» (è stato soppresso «mq»)
	TERZA (quadro C, rigo 30)	«Altre attività (moltiplicare rigo 7 per rigo 1)»	«Altre attività (moltiplicare rigo 7 per rigo 1 con le modalità riportate nelle istruzioni)»
R	ISTRUZIONI PER LA COMPILAZIONE MODELLO 47/85-D (SEZIONE TERZA, CALCOLO DELL'OBBLIAZIONE)	«Altre attività» Si intendono tutte le attività non comprese nelle precedenti categorie, e per queste non si applica alcun coefficiente correttivo. Per il calcolo dell'oblazione compilare il rigo 18 riportando al rigo 1 la misura dell'oblazione senza la riduzione di cui all'art. 34, comma 4»	«Altre attività» Si intendono tutte le attività non comprese nelle precedenti categorie. Per il calcolo dell'oblazione compilare il rigo 18 riportando al rigo 1 la misura dell'oblazione senza la riduzione di cui all'articolo 34, comma 5 e con le eventuali maggiorazioni previste dal comma 2 dello stesso articolo. (è stato scalfato l'intero paragrafo)

ORIGINALE PER IL COMUNE



Al Signor Sindaco del Comune di

CASTROLIBERO

A

RISERVATO AL COMUNE	
Denominazione e N. Catastro (secondo la classificazione ISTAT)	
COMUNE	
PROVINCIA	
N. PROTOCOLLO	

B

N. PROGRESSIVO	
----------------	--

MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI



7/CA/EDB/14

MATURA GIURIDICA

Se il richiedente è diverso da persona fisica indicare:

ATTIVITÀ ECONOMICA ESERCITATA

MODULO PROLOGARIO

MODELLI ALLEGATI E AMMONTARE DELLE OBBLAZIONI				DIMENSIONI		
Tipo	Numero	Debiti in complesso	Ammontare delle obblazioni		Superficie complessiva per la quale è stata richiesta la sanatoria mq	N. abitazioni per le quali è stata richiesta la sanatoria
			Grà versata			
			in unica soluzione	1° Rata		
47/85-A	1				73,73	1
47/85-B						
47/85-C						
47/85-O						
TOTALE					73,73	1

Il richiedente ha presentato altre domande di sanatoria

Nello stesso comune: 1 2 in altro comune: 3 4

Data: 29-9-1986 Firma del richiedente: [Redacted]

Suppl. Tribunale di COSENZA
D. 05 FEB. 1998
N. 314 Serie F
Esatto L.

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

I sottoscritti: [redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted] (ambidue residenti) a [redacted]

[redacted]

premessi

che sono proprietari dell'unità immobiliare destinata ad abitazione principale degli stessi, sita al piano seminterrato del fabbricato sito in via delle Querce n. 10 del Comune di Castrolibero (CS), distinta al N.C.E.U. al foglio 9 particella 297 sub. 1, piano T, S.C.U. cat. A/3, classe di vani 4,5 e che per detta abitazione hanno presentato al Comune di Castrolibero domanda di condono Edilizio ai sensi della Legge n. 47 del 28.02.1985, assunta al Protocollo Comunale in data 29.09.1986 al n. 8941 in quanto realizzata in difformità dalla Licenza Edilizia Originaria del fabbricato n. 435;

che, al fine di usufruire della sola riduzione dell'oblazione prevista dall'art. 34, Commi 3 e 4 bis della Legge n. 47 del 28.02.1985, per come modificato dalla Legge 13.03.1988 n. 68 e di ottenere la Concessione in Sanatoria di cui all'art. 35 della Legge n. 47 del 28.02.1985, si impegnano a stipulare il presente Atto Unilaterale d'obbligo, ai sensi degli artt. 7 e 8 della Legge 28.01.1977 n. 10,

perita n. 11/22/1998
n. 156 fog. Par. Cat.
n. 2122 fog. Sp. Cat.
Esatto L.

CID' HRESSO

col presente atto si obbligano:

1) a praticare, per eventuale cessione o locazione dell'immobile, prezzi di vendita e canoni di locazione determinati dal Comune in osservanza della legge 28 gennaio 1977 n. 10;

2) il canone iniziale di locazione non potrà essere determinato in misura superiore al 3% (tre per cento) del prezzo di cessione del fabbricato;

3) per vendita o locazione di parte del fabbricato i prezzi massimi saranno proporzionali all'intero;

4) il presente atto stipulato ai sensi degli articoli 7 e 8 della Legge 28 gennaio 1977 n.10, con i contenuti sopra

espressi ha una validità di anni venti con decorrenza dalla data di presentazione della citata domanda di condono edilizio (29.05.1986), dopodiché l'alloggio sarà interamente disponibile per il concessionario o per gli aventi titolo.

Il presente atto sarà registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari a spese del sottoscritto con le agevolazioni di cui all'articolo 20 della Legge 28 gennaio 1977 n. 10.

Il presente atto resterà depositato negli atti del Notaio

Nicola Miczistiti che autograferà le firme delle parti.



N. 80692 del Repertorio N. 19636 della raccolta

REPUBBLICA DI SIRSA

REPUBBLICA ITALIANA

Certifico io sottoscritto Dr. Nicola Ricciulli, Notaio
in Cosenza, iscritto presso il Collegio Notarile dei
Distretti di Cosenza, Rosarno, Castrovillari e
Paola; che senza l'assistenza dei testimoni per espres-
sa rinuncia fattavi con il mio consenso dai Comparen-
ti aventi i requisiti di legge, i signori:



della cui identità personale io Notaio sono certo,
hanno accento in calce della scrittura che precede
la loro firma alla mia presenza.

I Comparenti mi richiedono di depositare la presente
scrittura nei miei uffici.

Cosenza, ventuno gennaio millenovecentonovevotto.

Notaio



Copia conforme all'originale nei miei rogiti.

Cosenza ventuno gennaio millenovecentonovantotto.

[Handwritten signature]



MODULO
A - art. 57, l. 81



Mod. 44/N (N.C.E.U.)

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

DENUNCIA DI VARIAZIONE

presentato a norma di legge 11 agosto 1939, n. 1249 modificata con D.L. 8 aprile 1948, n. 514

Comune di CASTROLIBERO Provincia di Cosenza

Il sottoscritto [REDACTED]

nella qualità di Proprietario

reside [REDACTED]

via [REDACTED]

piazza [REDACTED]

chiede che per la o le unità immobiliari urbane specificate al quadro A a pag. 2 del modello siano apportate nei relativi atti del N.C.E.U. le mutazioni derivanti dalle variazioni sotto indicate (sottolineare il caso o i casi che interessano), realizzate nell'anno 1983.

1. variazione planimetrica per:
a) frazionamento - b) fusione - c) ampliamento - d) sopraelevazione - e) demolizione totale, parziale - f) diversa distribuzione degli spazi interni.
2. variazione nella qualità (v. pag. 3 e/o 4).
3. variazione della destinazione (da _____ a _____)
4. variazione nel reddito (rit. art. 35 D.P.R. 597/73)
5. altre variazioni (toponomastica, ecc.)

Documenti allegati:

A) n. 1 planimetrie relative alle unità immobiliari urbane derivate dalle variazioni planimetriche.

B) altri documenti: Atto Notaio Gisonna del 9.11.1982

Mod. 1 p. II

DITTA CATASTALE (come risulta dal Mod. 55 o - se non in atti - dalla dich. Mod. 1 o 2)

DITTA RISULTANTE DALL'ULTIMO ATTO (non ancora volturato e elencato alla lettera B)

Data 30 NOV. 1988

LA PRESENTE RICHIESTA È PRESENTATA DA

[REDACTED]

IN QUALITÀ DI

Proprietario

[REDACTED]

RISERVATO ALL'UFFICIO TECNICO ERARIALE

La presente denuncia è stata

presentata il 1-8 DIC. 1988

Numero di protocollo (Mod. 97)

4216



FUNZIONARIO RICEVONE

A

DATI CATASTALI DELLE UNITA' COSISTENTE DELLA VARIANTE

Foglio	MAPP. 9		Sub.	Via, Piazza, ecc.	GRADINE					Ch.	Lato	Alt.	So.	Piano	M.	CLASSAMENTO			Catasto	P. 100/1
	Sec.	Foglio			Numero	Z.C.	Sub.	Cl.	Sub.							Cl.	Sub.			
689	9	297	1	Via delle querce					10					T		V	A/1	1	4+5	360

B

UNITA' DERIVATE

Foglio	Sec.	Foglio	Numero	Sub.	Via, Piazza, ecc.	Ch.	Lato	Alt.	So.	Piano	M.	CLASSAMENTO			Catasto	P. 100/1
												Z.C.	Sub.	Cl.		
A	9	297	1		Via delle querce	10				T		V	A/1	1	4+5	360

Rilasciato all'Ufficio

Unità derivate		Unità derivate		Unità derivate		Unità derivate		Unità derivate		Unità derivate		Unità derivate		Unità derivate	
CONGIUNTA	var. 100, mq	var. 100, mq	var. 100, mq	var. 100, mq	var. 100, mq	var. 100, mq	var. 100, mq	var. 100, mq	var. 100, mq	var. 100, mq	var. 100, mq	var. 100, mq	var. 100, mq	var. 100, mq	var. 100, mq
Accessori Diritti	var. 100, mq	var. 100, mq	var. 100, mq	var. 100, mq	var. 100, mq	var. 100, mq	var. 100, mq	var. 100, mq	var. 100, mq	var. 100, mq	var. 100, mq	var. 100, mq	var. 100, mq	var. 100, mq	var. 100, mq
Accessori Coniugali/Diritti	var. 100, mq	var. 100, mq	var. 100, mq	var. 100, mq	var. 100, mq	var. 100, mq	var. 100, mq	var. 100, mq	var. 100, mq	var. 100, mq	var. 100, mq	var. 100, mq	var. 100, mq	var. 100, mq	var. 100, mq
Esclusione:	var. 100, mq	var. 100, mq	var. 100, mq	var. 100, mq	var. 100, mq	var. 100, mq	var. 100, mq	var. 100, mq	var. 100, mq	var. 100, mq	var. 100, mq	var. 100, mq	var. 100, mq	var. 100, mq	var. 100, mq
Totale:	var. 100, mq	var. 100, mq	var. 100, mq	var. 100, mq	var. 100, mq	var. 100, mq	var. 100, mq	var. 100, mq	var. 100, mq	var. 100, mq	var. 100, mq	var. 100, mq	var. 100, mq	var. 100, mq	var. 100, mq
Dipendente:	var. 100, mq	var. 100, mq	var. 100, mq	var. 100, mq	var. 100, mq	var. 100, mq	var. 100, mq	var. 100, mq	var. 100, mq	var. 100, mq	var. 100, mq	var. 100, mq	var. 100, mq	var. 100, mq	var. 100, mq
TOTALE Consistenza	var. 100, mq	var. 100, mq	var. 100, mq	var. 100, mq	var. 100, mq	var. 100, mq	var. 100, mq	var. 100, mq	var. 100, mq	var. 100, mq	var. 100, mq	var. 100, mq	var. 100, mq	var. 100, mq	var. 100, mq

pag. 3

Qualora si segnali variazione a seguito di trasformazione o dotazione di impianti e/o di sostanziali modifiche e integrazioni delle caratteristiche di finitura (punto 2° del frontespizio), specificare quanto segue:

1 — per quanto attiene le parti e/o gli impianti comuni

DESTINAZIONE DEGLI SPAZI COPERTI (v. quadro F/1, Mod. 1 N parte I)

da _____

a _____

DESTINAZIONE DEGLI SPAZI SCOPERTI (v. quadro F/2, Mod. 1 N parte I)

da _____

a _____

IMPIANTI (v. quadro I, Mod. 1 N parte I)

da _____

a _____

TIPO PREVALENTE DI FINITURA ESTERNA (v. quadro L/1, Mod. 1 N parte I)

da _____

a _____

TIPO PREVALENTE DI PAVIMENTAZIONE E DI FINITURA DELL'ATRIO E DELLE SCALE (v. quadro M/1, e M/2, Mod. 1 N parte I)

da _____

a _____

2 — per quanto attiene gli impianti ad uso esclusivo e/o la singola u.i.

SERVIZI IGIENICI

da n. _____ a n. _____

Caratteristiche delle dotazioni: _____

pag. 4

IMPIANTI (v. quadro f, Mod. 1 N parte II)

da _____

a _____

TIPO PREVALENTE DI PAVIMENTAZIONE (v. quadro g/2, Mod. 1 N

da _____

a _____

TIPO PREVALENTE DI RIVESTIMENTO O FINITURA DELLE PARETI (v. quadro g/3 Mod. 1 N parte II)

da _____

a _____

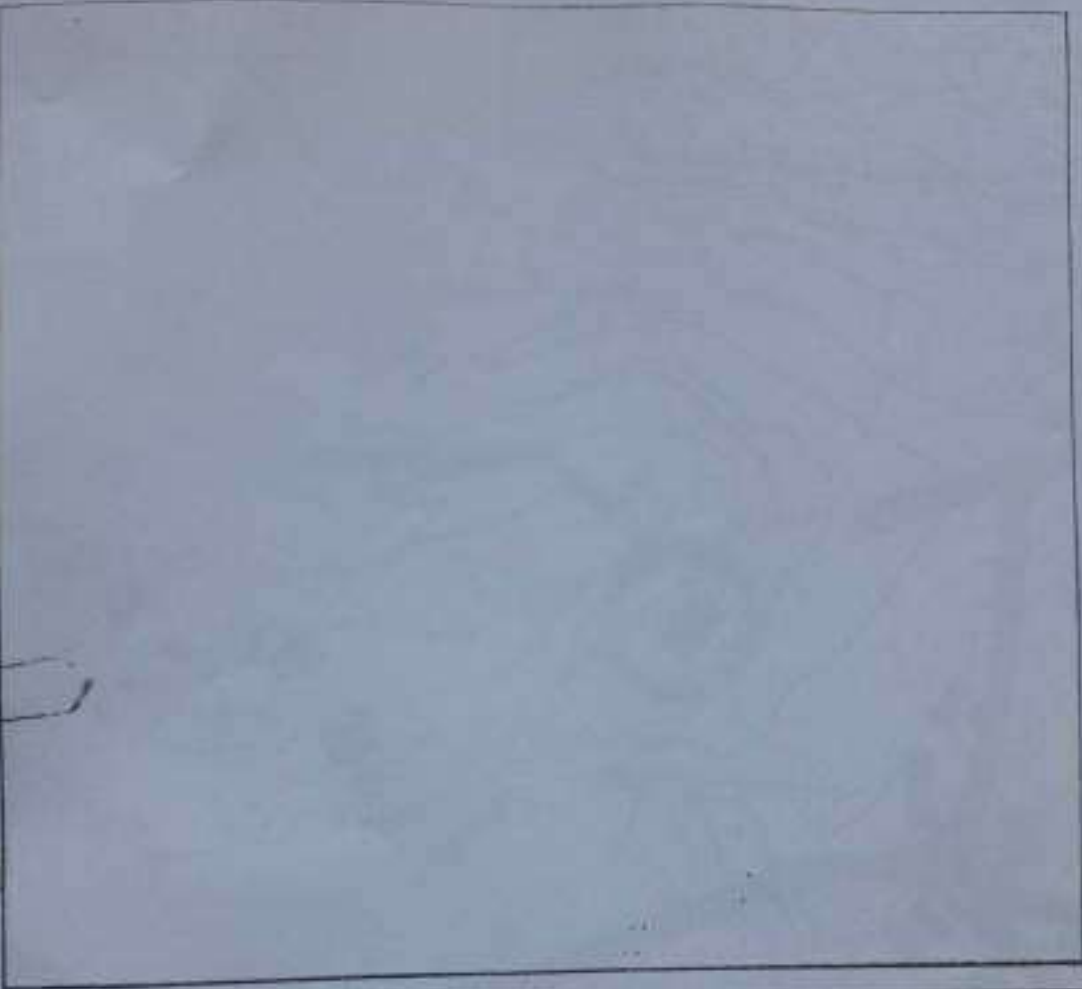

TIPO PREVALENTE DI INFISSI (v. quadro g/4 Mod. 1 N parte II)

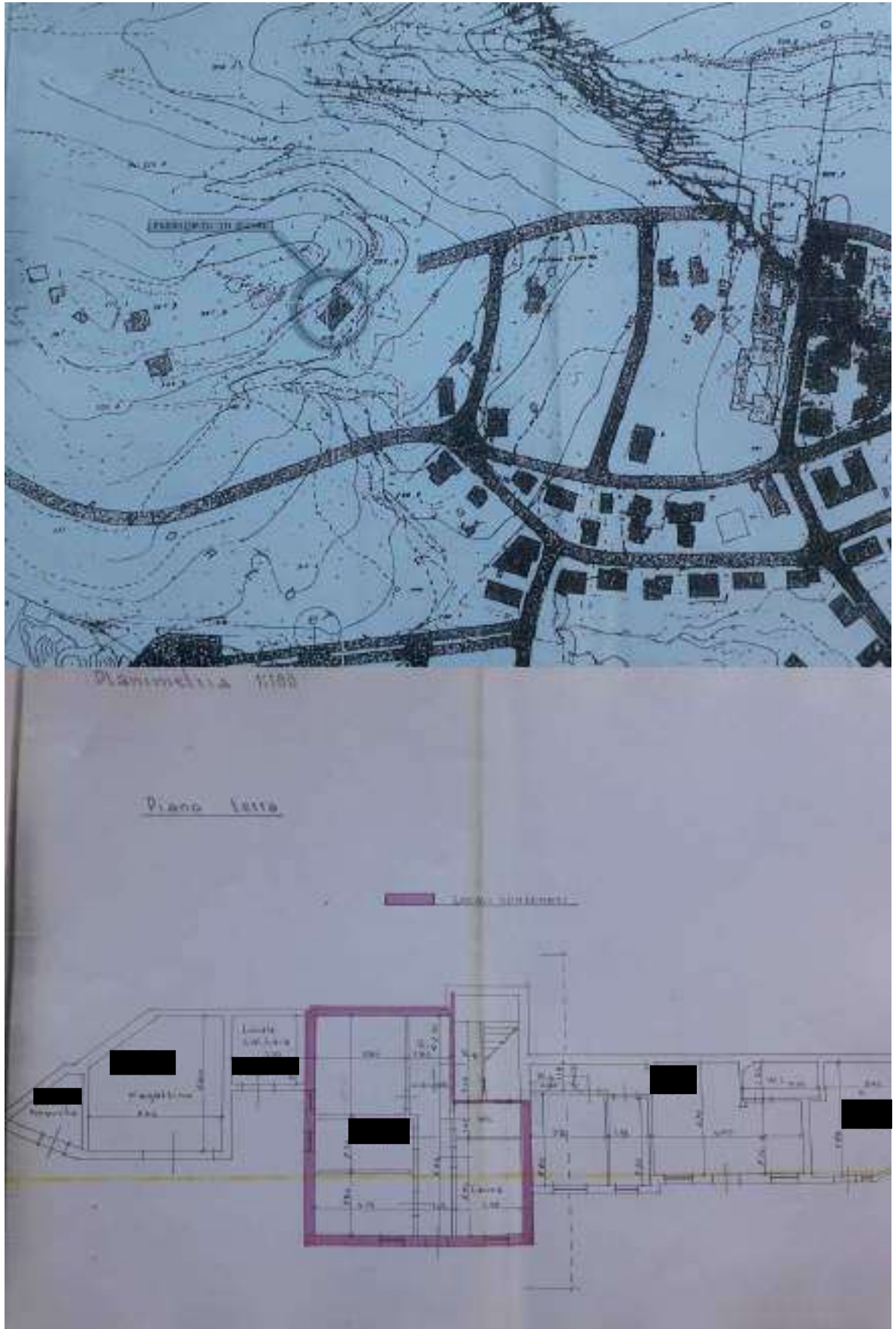
da _____

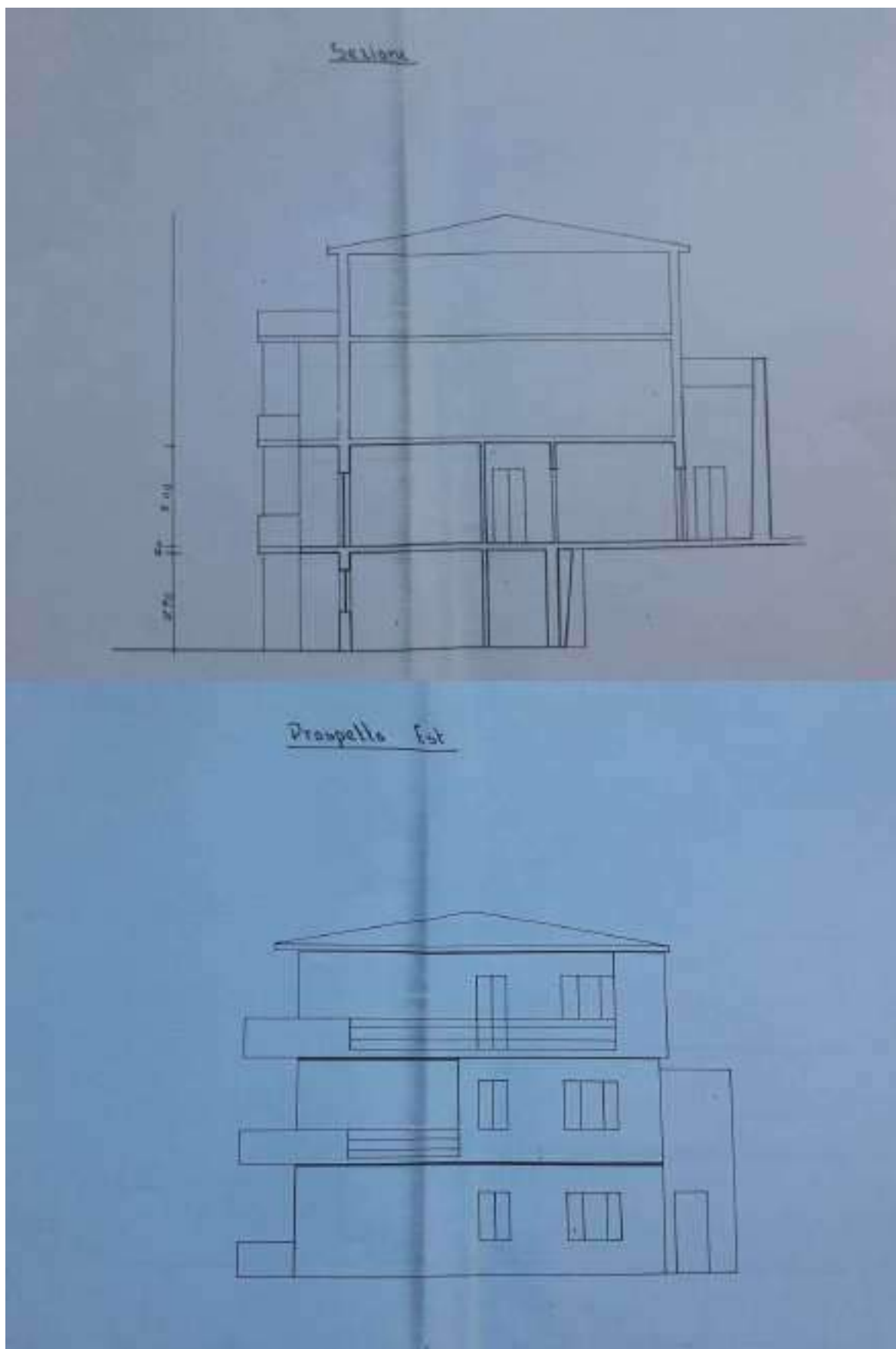
a _____

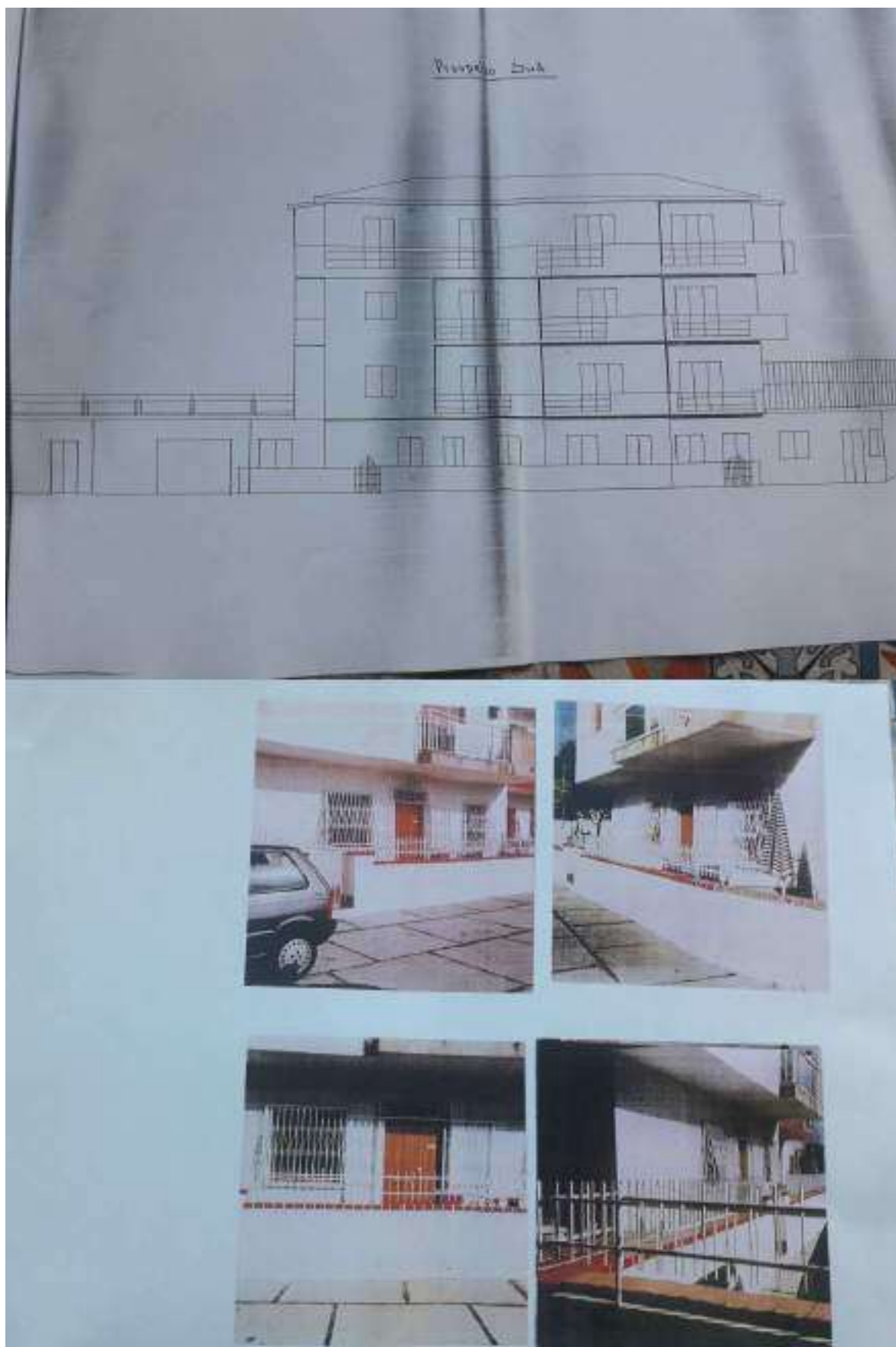
Riservato all'Ufficio

Il _____ IL TECNICO _____	Si esegue la registrazione negli atti (per il contestario vedere il mod. 8)
Esegue la registrazione negli atti	Il _____ IL CAPO SEZIONE _____
Il _____ L'INCARICATO _____	Scalficchio del Mod. 97
Esegue le registrazioni stanziose	Il _____ L'INCARICATO _____
Il _____ L'INCARICATO _____	Passi all'Archivio
	Il _____ IL CAPO SEZIONE _____

		ALLEGATO
STUDIO TECNICO Ing. Giovanni B. MALOMO Via S. Cosma, 6 Cosenza Tel. 0984 - 396111	COMUNE di CASTROLIBRO Cosenza	
Protocollo	PROGETTO : DELLE OPERE ABBANDONATE RELATIVE AL FABBRICATO SITI IN CASTROLIBRO - VIA DELLE QUERCHE N° 10 - (L. 279/28.7.1985 n°47)	
Scala 1:1	DITTA [REDACTED]	
Cosenza, li	TITOLO CENSURA - PIANI - SEZIONI - PROGETTI -	
	[REDACTED]	Ing. Giovanni B. MALOMO







DIA in data 25.06.1990 per la realizzazione di opere interne all'abitazione del debitore esecutato;

[Handwritten signature]
Il sottoscritto

AL SIGNOR SINDACO
CASSINO

[Redacted]

Trasmessa alla S.V.I. Relazione descrittiva
relativa ad opere interne da realizzare al
proprio appartamento sito in via delle Querce n.10.

Archivato li 25-6-90

[Redacted]

5/104/90
25-6-1990

[Redacted]

PREVENTIVO

1) Rimozione di apparecchi igienico-sanitari e relativo trasporto a rifiuto del materiale.	L. 200.000
2) Disfacimento di pavimento piastrelle di ceramica poggiate su sabbia e malta e accatastamento del materiale, carico e trasporto a rifiuto mq. 4,00X1,23,000=	L. 150.000
3) Ricerca e sostituzione di condotta idrica e fognaria comprese l'assistenza muraria, la prova l'allontanamen - to dai materiali di risulta.	L. 1.200.000
4) Disfacimento di rivestimento di piastrelle smaltate accatastamento e sgombero dei detriti compreso carri - ca e trasporto a rifiuto mq. 30,00X1,23,000	= L. 690.000
5) Intonaco rustico su pareti, soffitti e volte, costi - tuito da un primo strato di rinzaffo e da un secondo strato intonaco rustico, applicato con predisposte guide, compreso impalcatura, con malta da stenda a q.li 1,5 di cemento 30,00 mq. 30,00	= L. 500.000
6) Fornitura e posa in opera pavimento di marmocchi sagliati di cemento e scaglie di marmo aventi lato di cm. 40,00 posto in opera su letto di malta compressa la levigatura e la lucidatura a piombo 4,00mq. 7,45,000=	L. 350.000
7) Rivestimento intero con piastrelle smaltate lisce di prima scelta di colore bianco in opera compreso pezzi speciali con malta cementizia, stuccatura con cemento bianco ed ogni altro opera a migliaia mq. 30,00 L. 500.000	= L. 1.500.000
8) Fornitura e posa in opera pezzi igienico-sanitari vasca, gabinetto, cassetta, svediate, operchio, bidet, lavabo, vasca da bagno, scaldabagno	= L. 2.200.000
9) Fornitura e posa in opera di apparecchiature per lavabo e vasca completa di gruppo pesante con due rubinetti da 1/2 con bocca centrale di erogazione e doccia a telefono con gronda a parete reggidoceia colonna di scarico e troppo pieno ad incasso.	= L. 500.000
TOTALE PREVENTIVO	L. 6.030.000



STUDIO TECNICO

RELAZIONE TECNICA
di asseverazione di opere edilizie interne
(Art. 26 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47)

DITTA:



FABBRICATO:

Sito in Comune di MASSELIERO
Via BELLE SIERRE n. 10
destinato a: CIVILE ABITAZIONE
distinto a catasto URBANO RURALE al foglio n. _____
mappale n. _____ Partita catastale n. _____

DESCRIZIONE DELLE OPERE EDILIZIE INTERNE:

RIPOSIZIONE PISCI APPARECCHI SANITARI - ILLUMINAZIONE PAVIMENTI BAGNO - RICERCA E SOSTITUZIONE RIFIUTI FERRO STICCATO ADDUZIONE ACQUA CALDA E FREDDA - PAVIMENTAZIONE E RINSOTTIGLIAMENTO PAVIMENTO INTERNO E MISURA IN OPERA APPARECCHI SANITARI



COMUNE DI MASSELIERO
PROVINCIA DI COSENZA

M. _____ del Registro

Data _____

La presente relazione è stata presentata in data odierna in duplice esemplare ed è conforme a quello trattenuto da questo Ufficio.

Questo esemplare, esibito sul luogo dei lavori attesterà l'avvenuta denuncia delle opere (dalla Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n. 3357/25 in data 30 luglio 1985).

Il Funzionario incaricato



IL SEGRETARIO GENERALE



Opere tutte per le quali, in relazione al disposto dell'art. 26 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, come modificato con l'art. 3-bis del D.L. 23 aprile 1985, n. 146, convertito, con modificazioni, nella legge 21 giugno 1985, n. 290, non è richiesta né la concessione edilizia né l'autorizzazione in quanto:

- a) non sono in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con il regolamento edilizio vigente;
- b) non comportano modifiche della sagoma della costruzione, dei prospetti né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari;
- c) non modificano la destinazione d'uso della costruzione o dell'unità immobiliare;
- d) non recano pregiudizio alla statica dell'immobile;
- e) l'immobile non è compreso in zone indicate nella lettera A dell'art. 2 del D.M. 2 aprile 1986 (o, se compreso, vengono rispettate le originarie caratteristiche costruttive);
- f) l'immobile non è sottoposto ai vincoli di cui alle leggi:
 - 1° giugno 1939, n. 1089, concernente la tutela delle cose di interesse artistico o storico;
 - 29 giugno 1939, n. 1497, concernente norme sulla protezione delle bellezze naturali;
- g) sono rispettate le norme di sicurezza e le norme igienico-sanitarie vigenti.

Scala 1/

Il TECNICO INCARICATO
[Signature]

Stampa circolare: TRIBUNALE DI...
Stampa rettangolare: [Illegible]

Prot. 5464/90

COCINE DI CASTROLIBERO - C.S.P.

La presente relazione è stata depositata a questo Comune,
ai sensi dell'Art. 26 della Legge n° 47 del 28/2/1985.-

Castrolibero, li 23/6/1990

Il Sindaco

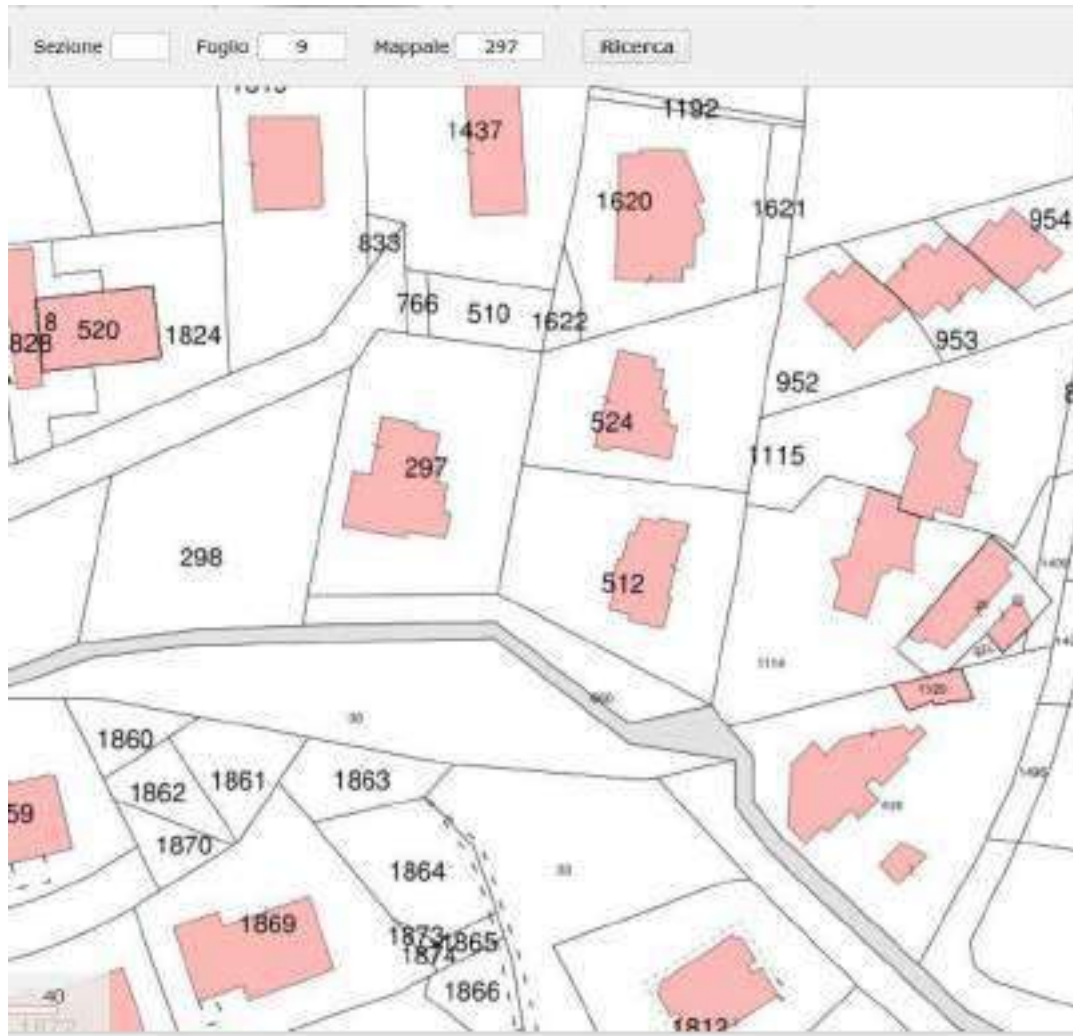


ALLEGATO

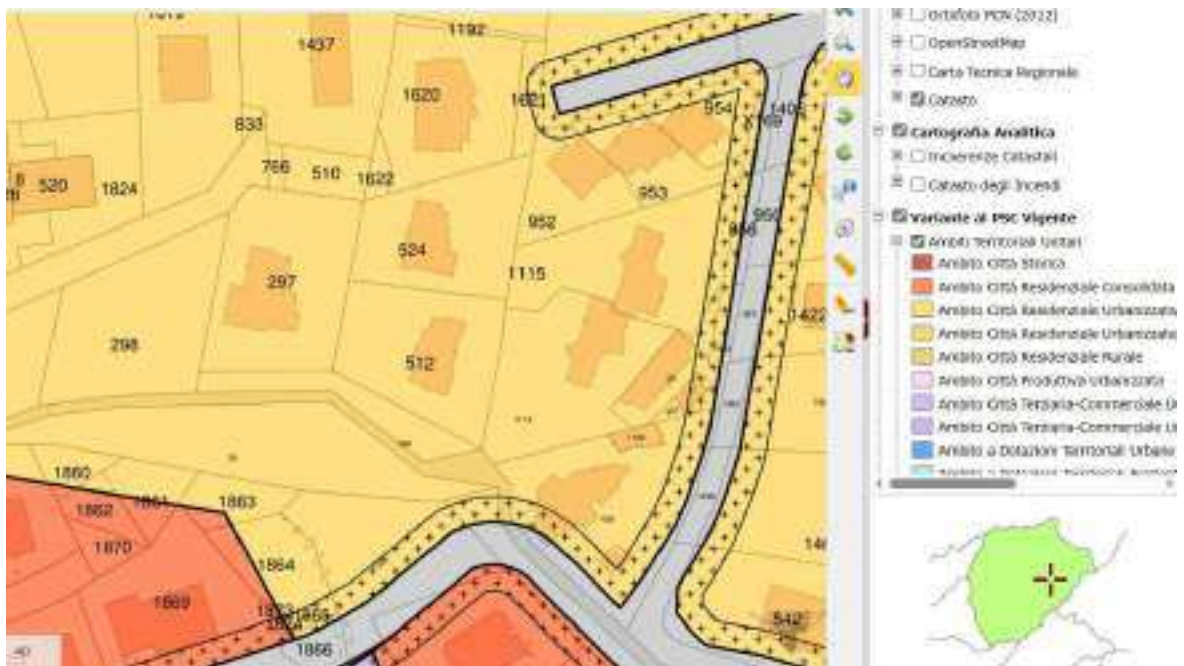
“3”

Documentazione catastale Comune di Castrolibero (CS)

- Stralcio catastale;
- Elaborato planimetrico;
- Visura foglio 9 p.la 297 sub. 1;



STRALCIO CATASTALE (Foglio 9 p.la 297)



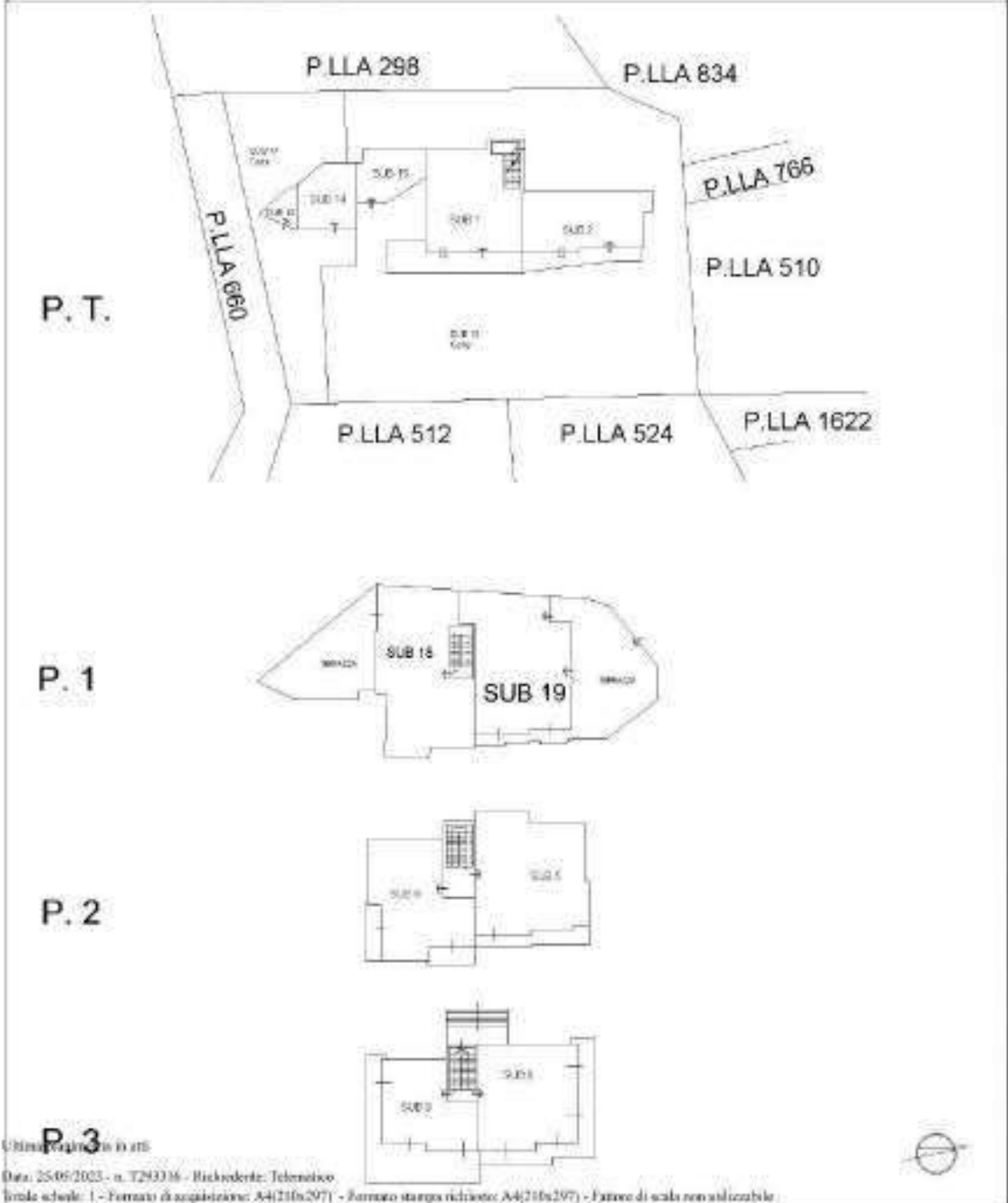
STRALCIO PRG (Ambito città residenziale consolidata)

Data: 25/05/2023 - n. T293336 - Richiedente: Telematica

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Giraldi Stefano	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Codensa	N. 02634

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
Cosenza

Comune di Castrolibero		Protocollo n. CS0141468 del 06/10/2016	
Sezione: Foglio: 9	Particella: 297	Tipo Mappale n.	del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500



Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/05/2023 - Comune di CASTROLIBERO (CS) - Foglio 9 Particella 297



Direzione Provinciale di Cosenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 25/05/2023
Ora: 15:32:14
Numero Pratica: T298183/2023
Pag. 1 - Segue

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 25/05/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 25/05/2023

Dati identificativi: Comune di CASTROLIBERO (C108) (CS)

Foglio 9 Particella 297 Subalterno 1

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di CASTROLIBERO (C108) (CS)

Foglio 9 Particella 297

Classamento:

Rendita: Euro 340,86

Rendita: Lire 660.000

Zona censuaria 2

Categoria A/3^h, Classe 1, Consistenza 5,5 vani

Foglio 9 Particella 297 Subalterno 1

Indirizzo: VIA DELLE QUERCE n. 10 Piano T

Dati di superficie: Totale: 105 m² Totale escluse aree scoperte: 97 m²

> Intestati catastali

> 1.

na

Diritto di Proprietà per 1/500 in regime di comunione dei beni con

> 2.

na

Diritto di Proprietà per 1/500 in regime di comunione dei beni con

> Dati identificativi

dall'impianto

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di CASTROLIBERO (C108) (CS)

Foglio 9 Particella 297 Subalterno 1



Direzione Provinciale di Coenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 25/05/2023
Ora: 15:32:14
Numero Pratica: T298183/2023
Pag: 2 - Segue

> Indirizzo

- dall'impianto al 01/12/1988
Immobile attuale
Comune di CASTROLIBERO (C108) (CS)
Foglio 9 Particella 297 Subalterno 1
VIA DELLE QUERCE Piano T
Partita: 689
Impianto meccanografico del 30/06/1987
- dal 01/12/1988
Immobile attuale
Comune di CASTROLIBERO (C108) (CS)
Foglio 9 Particella 297 Subalterno 1
VIA DELLE QUERCE n. 10 Piano T
Partita: 689
DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 01/12/1988 in atti del 03/01/1990 (n. 4216/1988)
Annotazioni: da verificare

> Dati di classamento

- dall'impianto al 01/01/1992
Immobile attuale
Comune di CASTROLIBERO (C108) (CS)
Foglio 9 Particella 297 Subalterno 1
Rendita: Lire 360
Categoria A/3^o, Classe 1, Consistenza 4,5 vani
Partita: 689
Impianto meccanografico del 30/06/1987
- dal 01/01/1992 al 01/01/1994
Immobile attuale
Comune di CASTROLIBERO (C108) (CS)
Foglio 9 Particella 297 Subalterno 1
Rendita: Lire 594.000
Categoria A/3^o, Classe 1, Consistenza 4,5 vani
Partita: 689
Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992
- dal 01/01/1994 al 25/08/2000
Immobile attuale
Comune di CASTROLIBERO (C108) (CS)
Foglio 9 Particella 297 Subalterno 1
Rendita: Lire 540.000
Zona censuaria: 2
Categoria A/3^o, Classe 1, Consistenza 4,5 vani
Partita: 689
VARIAZIONE D'UFFICIO del 01/01/1994 in atti del 25/02/1994. RETTIFICA ZONA CENSUARIA - ART.2 LEGGE DEL 24/3/93 N. 75 (n. 10000.1/1994)



Direzione Provinciale di Cosenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 25/05/2023
Ora: 15:32:14
Numero Pratica: T298183/2023
Pag: 3 - Segue

dal 25/08/2000
Immobile attuale
Comune di CASTROLIBERO (C108) (CS)
Foglio 9 Particella 297 Subalerno 1
Rendita: Euro 340,86
Rendita: Lire 660.000
Zona censuaria: 2
Categorie A/3^o, Classe 1, Consistenza 5,5 vani

VARIAZIONE del 01/12/1988 Pratica n. 141514 in atti
dal 25/08/2000 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI
SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 4216.1/1988)

> **Dati di superficie**

dal 09/11/2015
Immobile attuale
Comune di CASTROLIBERO (C108) (CS)
Foglio 9 Particella 297 Subalerno 1
Totale: 105 m²
Totale escluse area scoperte: 97 m²

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
01/12/1988, prot. n. 4216

> **Storia degli intestati dell'immobile**

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di CASTROLIBERO (C108)(CS) Foglio 9 Particella 297 Sub:
1

> 1. [redacted]
(C
na

1. Impianto meccanografico del 30/08/1987

dall'impianto al 09/11/1982 antecedente
l'impianto meccanografico
(deriva dall'atto 1)

> 1. [redacted]
(C
na

2. Atto del 09/11/1982 Pubblico ufficiale GISSONNA
LEUCIO Sede RENDE (CS) Repertorio n. 32767 - UR
Sede COSENZA (CS) Registrazione n. 9998 registrato
in data 17/11/1982 - COMPRAVENDITA Voltura n.
4464.1/1982 - Pratica n. 141508 in atti dal 25/08/2000

dal 09/11/1982
Diritto di Proprietà per 1/500 in regime di
comunione dei beni con [redacted]
(deriva dall'atto 2)

> 2. [redacted]
(C
na

dal 09/11/1982
Diritto di Proprietà per 1/500 in regime di
comunione dei beni con [redacted]
(deriva dall'atto 2)

Visure telematiche



Direzione Provinciale di Cosenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 25/05/2023
Ora: 15:32:15
Numero Pratica: T298183/2023
Pag. 4 - Fine

Tributi speciali: Euro 0,90

Legende

- a) A/3: Abitazioni di tipo economico
- b) Escluse le "superfici di balconi, terrazze e aree scoperte periferiche e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013
- c) A/3: Abitazioni di tipo economico

ALLEGATO

“4”

Copia certificazione notarile

CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA	
DEL CERTIFICATO IPOTECARIO VENTENNALE	
Oggetto: cosa da pignoramento.	
* del Comune di CASTROLIBERO (CS), Via Delle Querce n.10 e	
precisamente:	
1. Abitazioni di tipo economico, piano 7, consistenza vani	
5,5. In Catasto Fabbricati di Getto Comune al foglio 9	
particella 297 subalterno 1;	
Situazione Catastale attuale:	
1. Catasto Fabbricati del Comune di CASTROLIBERO (CS) fo-	
glio 9 particella 297 subalterno 1, Via Delle Querce	
n.10, piano 7, categoria A/3, consistenza vani 5,5, super-	
ficie catastale totale mq.105, totale esclusa area cooper-	
te mq.97, rendita Euro 340,86.	
DICHIARAZIONE DEL NOTAIO	
Il sottoscritto, Dott. Niccolò Tieuse, Notaio in Perugia, do-	
po aver esaminato il certificato storico catastale presso	
l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di COSENZA Terri-	
torio Servizi Catastali e consultati i registri presso l'A-	
genzia delle Entrate di COSENZA Servizio di Pubblicità Immo-	
biliare, nonché dopo aver esaminato gli atti di trasferimen-	
to ed aver adempiuto alle altre indagini necessarie e del ca-	
so in ordine ai possessori dell'ultimo ventennio, a tutto il	
09 febbraio 2023,	
d i c h i a r a	
1	

Provato Da DARRINO BUA Emesso Da: AFRANQUE EU QUALIFIED CERTIFICATE CA 01 Serial: 1080334110da



che il bene sopra indicato è di esclusiva, piena ed assoluta
proprietà dei signori [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari ad 1/2 di pro-
prietà ciascuno in regime di comunione dei beni, e che è li-
bero da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ed ecce-
zioni di:

= Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di
voto feudiarla, rogata dal Notaio Falsetti Francesco il 25
ottobre 2007, Repertorio 24852/9070, iscritta presso l'Agen-
zia delle Entrate di COSENZA Servizio di Pubblicità Immobili-
liare il 27 ottobre 2007 al NN.38091/9238 di formalità in fa-
vore di BANCA 24-7 S.P.A. con sede in Bergamo (BG) -
C.F.02805440162 (domicilio ipotecario eletto BERGAMO - PIAZZA
VITTORIO VENETO N.8) e contro i signori [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pa-
ri ad 1/2 di proprietà ciascuno in regime di comunione dei
beni), per la complessiva somma di Euro 165.000,00 (capitale
di Euro 110.000,00);

= Pignoramento immobiliare notificato dall'UNEP Tribunale di
Cosenza il 20 gennaio 2023, Repertorio 176, trascritto presso
l'Agenzia delle Entrate di COSENZA Servizio di Pubblicità
Immobiliare il 09 febbraio 2023 al NN.4250/3359 di formalità
in favore di GREGU SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV) -



C.P.05197150260 e contro i signori [redacted]

[redacted] ta
[redacted] (per i diritti pari ad
1/2 di proprietà ciascuno in regime di comunione legale).

Perugia, 13 febbraio 2023.

(Dott. Niccolò Finaco, Notaio)

QUADRO SINTETICO DELLA PROVENIENZA DEL VENTENNIO

L'immobile oggetto del pignoramento è di titolarità dei signori [redacted]

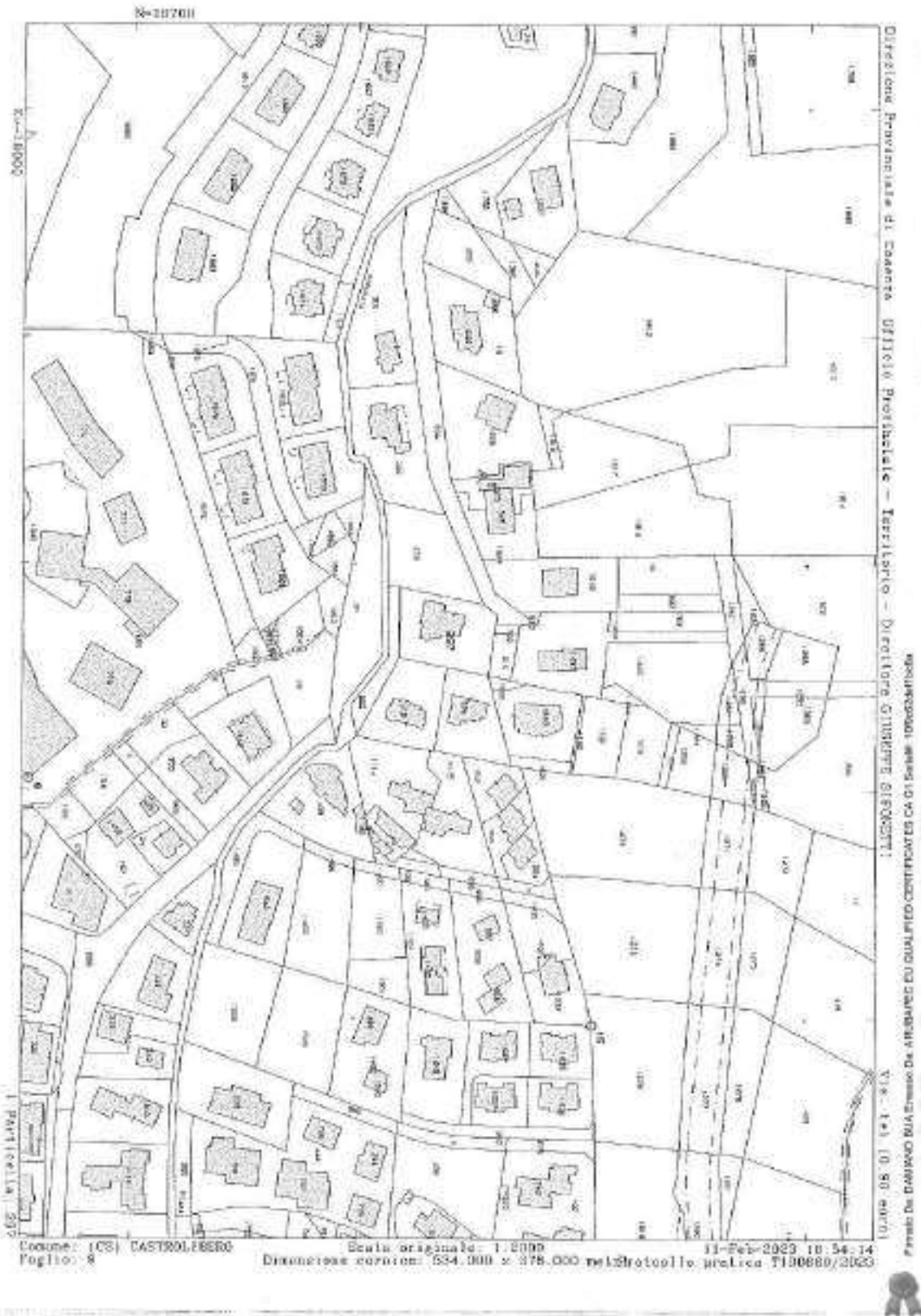
[redacted] per i diritti pari ad 1/2 di proprietà ciascuno in regime di comunione dei beni, così è pervenuto con atto di compravendita rogato dal Notaio Gianmario Leucio il 09 novembre 1982, Repertorio 32767/10868, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di COSENZA Servizio di Pubblicità Immobiliare il 18 novembre 1982 al NN.35222/43) di formalità del signor [redacted]

Perugia, 13 febbraio 2023

(Dott. Niccolò Finaco, Notaio)

Il presente certificato, ai sensi dell'art.567 secondo comma c.p.c., è redatto sulla base delle risultanze catastali e ipotecarie, sostitutivo dei certificati che rilascia normalmente il Conservatore. Pertanto rimane esclusa ogni indagine





ALLEGATO

“5”

Copie Ispezioni Ipotecarie (CS)

Dati della ricerca

Ispezione Numero: T 380012 del: 27/09/2023 Importo addebitato: 6,30 euro
Note Individuali: 5
Annotamenti in carico individuali: 0
Comune di: CASTROLIBERO(CS)
Catasto:F Foglio: 9 Particella: 297 Subalterno: 1
Motivazione: ctu_proc_12_2023_rgei

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	Ordina per tipo nota Ordina per data
1	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE del 25/07/1995 - Registro Particolare 1805 Registro Generale 17856 Pubblico ufficiale MICCIULLI NICOLA Repertorio 74535 del 24/07/1995 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato immagine
2	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE del 06/02/1998 - Registro Particolare 2332 Registro Generale 2686 Pubblico ufficiale MICCIULLI NICOLA Repertorio 80852 del 21/01/1998 ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO Nota disponibile in formato elettronico
3	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE del 19/12/2003 - Registro Particolare 4842 Registro Generale 31506 Pubblico ufficiale DE SANTIS LUIGI Repertorio 16530 del 17/12/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Comunicazione n. 1238 del 04/12/2007 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 30/10/2007. Cancellazione totale eseguita in data 04/12/2007 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
■	
3	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE del 19/12/2003 - Registro Particolare 4842 Registro Generale 31506 Pubblico ufficiale DE SANTIS LUIGI Repertorio 16530 del 17/12/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Comunicazione n. 1238 del 04/12/2007 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 30/10/2007. Cancellazione totale eseguita in data 04/12/2007 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
4	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE del 27/10/2007 - Registro Particolare 9230 Registro Generale 38092 Pubblico ufficiale FALSETTI FRANCESCO Repertorio 24652/9070 del 25/10/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico
5	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE del 09/02/2023 - Registro Particolare 3558 Registro Generale 4250 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 176 del 20/01/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO (IMMOBILI) Nota disponibile in formato elettronico

Documenti in formato elaborabile

[Download schema elenco formalità \(XML\) - Zip](#)

Formato documento: PDF XML

ALLEGATO

“6”

Copia titolo di proprietà immobile

391

REGISTRO IMMOBILIARE

N. 32767 del Reg. IMMOBILIARE S. 10868 del 1982

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno millesimomillesimomillesimo il 1982

la Sede, nel mio studio alla via Croce n. 10.

trovati a me Nota LUDOVICO GIORDANO, notaio in Sede, iscritto
presso il Collegio Notarile dei Distretti Regiaci di Genova, trascritto alla Conservazione
Romana, Sede a Castroville, presenti la testi, note ed
giorno signorini: FD 10/10/82

Carofalo Maria Teresa, impiegata nata a Doniri di Genova il 19-11-82
3 giugno 1951 e residente ivi alla via Mulino a Servizio Maria Reg. Ord. N. 25822
Antonietta, impiegata, nata a Fuggiano Cravino il 31 agosto
1951 e residente in Gattano, alla via Croce, Per. Form. N. 45341

Sono personalmente comparso i signori

SANTORINO CARLO, nato a Genova il 2 settembre 1949
dimotiano in Castroville, via della Querce n. 10,
c.f.n. SNR CRG 43702 DOVEI impiegata;

FILIPPINI ANARIO, ruopato, nato a Parenti il primo febbraio
1948 con c.f.n. FGI NDR 43881 G331K,
residente in Castroville,
alla via della Querce, 10,
il quale dichiara di essere in comunione di beni con
DIRETTORO ANTONELLA, nata a Genova il primo novembre
1948 con lui
residente,
con c.f.n. SNR NRC 43841 DOVEI.

M. 5551 Serie 9
Registrazione a Genova il 17-11-1982
Estratto e Laudo di stima (S. 10868)
di cui L. 255 183
A. BULLI
NOTAIO
VIA DELLA QUERCE, 10
CASTROVILLE

REGISTRO IMMOBILIARE

Scansionato con CamScanner

392

I medesimi della cui identità personale io notizio sono certo,
stipulano e convengono quanto segue:

Il signor Saturnino Carlo vende in favore di
Figliuzzi Rommo che accetta ed acquista, il seguente immobile
La facente parte del fabbricato in Custvo libero alla via
della Quercia n. 10, e precisamente:
l' porzione del piano, sotterraneo, adibito ad appartamento,
posto a destra ascendendo dalle scale, costituito da due
vani, cucina, bagno, ripostiglio, e terrazzino, e
adornato con beni residui del venditore, sono scala, e
cartile residuo del venditore, attraverso cui si accede
partendo dalla strada comunale. Le parti precisano che in fa-
vore del bene in oggetto si è creato del cartile residuo del
venditore, si costituisce servitù di passaggio anche con autorveicoli.

Detto bene è venduto ed acquistato nella stato di fatto in
cui attualmente si trova, con tutti gli inerenti diritti,
azioni, ragioni, accessioni e pertinenze, quote di
comproprietà spettanti.

Il prezzo è concordemente determinato nella somma di lire
14.000.000
che la parte acquirente ha per intero versato, prima d'ora

Scansionato con CamScanner

393

alla parte venditrice come questa riconosce e conferma e del
prezzo rilascia quietanza di saldo, con rinuncia all'ipoteca
legale.

La parte alienante garantisce la piena e pacifica proprietà e
disponibilità del venduto, la libertà di esso da pesi,
vincoli, gravami, iscrizioni e trascrizioni in pregiudizio.

Il possesso, l'utile godimento e tutte le conseguenze utili ed
onerose si trasferiscono alla parte acquirente da oggi.

Le parti dichiarano che tra di esse non intercorrono rapporti
di parentela in linea retta e che si hanno espressamente
esonerato da visite ed accertamenti ipotecari e catastali.

La parte alienante rende a mia richiesta la dichiarazione di
cui al D.P.E. del 26/10/1972 n. 643.

Le spese del presente atto e sue inerenti e conseguenti sono a
totale carico della parte acquirente.

Le parti precisano che in ogni caso visitata la sede
di autosequestro sui beni residui del venditore se non
per consentire, per il tempo strettamente necessario,
il carico o lo scarico delle merci.

La parte acquirente chiede di potere usufruire delle
agevolazioni previste dalla legge 32/4/1987 n. 109 ed
a tal fine dichiara di non possedere altro fabbricato
o altra porzione di fabbricato destinato ad abitazione
nel comune di residenza, di affittare i beni in oggetto a
propria abitazione e di non avere usufrutto della spvola-



Scansionato con CamScanner

394

zioni previste dal presente comma dell'art. 1 della detta legge.

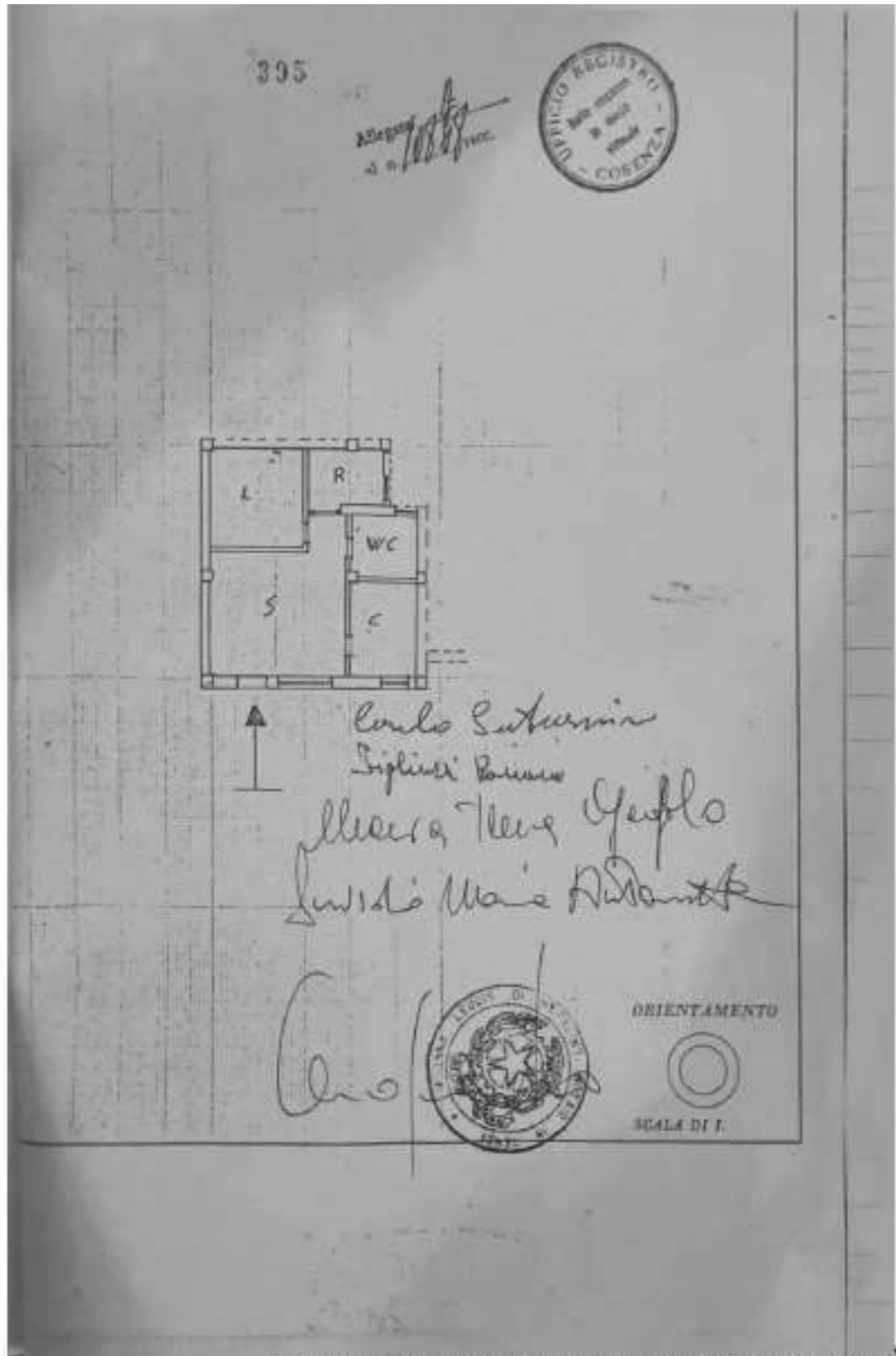
Le parti precisano che l'appartamento in oggetto è stato trascritto dalla maggiore consistenza di quanto è stato denunciato all'UFFICIO al n. 6387/78 di protocollo ed è descritto nella planimetria che si allega all'atto di stima di cui costituisce il presente atto e che in copia si allega al presente atto sotto la lettera A).
 I beni in oggetto sono pervenuti insieme con maggiore consistenza con atto per nota n. 246 del 2/3/1979 - espletato a Cosenza il 15 marzo 1979 al n. 2387 mod. I del 30/1/1979.

quest'atto da me scritto in parte a mano ed in parte a macchina su un foglio per pagine intere tre e fin qui di questa quarta ho dato lettura in uno all'alligato presenti i testi ai componenti che l'approvano ed in conferma con i testi a me sottocritano.

Luigi Saturnini
Luigi Palmieri
Giuseppe T... & Giuseppe...
Luigi...



SPECIFICA	
...	1000
...	1000
...	7000
...	25000
...	16000
...	10000
...	18000
...	17000
Totale	68.500
IL NOTAIO	



ALLEGATO

“7”

**Situazione versamenti spese condominiali fornite
dall'amministratore pro tempore del condominio**

Riepilogo situazione contabile Signori Figliuzzi / Sorrentino del Condominio Palazzo Venere Castrolibero (CS) da Sua richiesta dati ctu_proc_12_2023_rgel

Da antonio.scagliola@pcert.postecert.it <antonioscagliola@pcert.postecert.it>
A stefania.meli.1976@ingpec.eu <stefania.meli.1976@ingpec.eu>
Data mercoledì 19 luglio 2023 - 13:05

COSENZA il 19-07-2022

Condominio Palazzo Venere
Via delle Querce, n. 17
87040 Castrolibero (CS)
Cod. Fisc.: 98046950782

STUDIO DI INGEGNERIA
alla Cortese Attenzione
Ingegnere Stefania Meli

INOLTRO A MEZZO PEC DEL 19 LUGLIO 2023

OGGETTO: Riepilogo situazione contabile Signori Figliuzzi / Sorrentino del Condominio Palazzo Venere Castrolibero (CS) da Sua richiesta dati ctu_proc_12_2023_rgel

Io sottoscritto geom. Antonio Scagliola, in qualità di Amministratore del Condominio Palazzo Venere, sito in Castrolibero (CS) in Via delle Querce, n. 17 - Codice Fiscale 98046950782, in riferimento alla Sua richiesta del 13 luglio 2023 - procedura esecutiva n. 12/2023 del R. G. E. I. emessa dal Tribunale di Cosenza, relativa all'immobile di proprietà dei Signori Condomini:

- FIGLIUZZI ROMANO con C.F.: FGLRMN58B01G331E;

- SORRENTINO ANTONELLA con C.F.: SRRNNL62S41D086L;

Proprietari dell' immobile sito nel Comune di Castrolibero (CS) alla Via delle Querce n. 17 in catasto al Foglio n. 9 Particella n. 297 sub. 1 piano terra (appartamento)

Nell' espletare le richieste espresse in oggetto, io sottoscritto, nella qualità di Amministratore, dichiaro che:

1. a carico dei soggetti sopra menzionati non ci sono quote condominiali arretrate e/o somme straordinarie dovute per capitoli di spesa diversi dalla Gestione Ordinaria del Condominio;

2. a carico dei Signori Figliuzzi / Sorrentino ci sono le quote condominiali correnti:

- della Gestione Ordinaria 2023 - rata del IV Bimestre - mesi Luglio/Agosto 2023 di € 30,00 e

- della Gestione Acqua - rata del 2 trimestre 2023 di € 60,80 Fattura emessa il 4/07/2023 dalle Acque Potabili S.I.L. ed in scadenza 24 luglio 2023.

Alla data del 19 luglio 2023 i pagamenti dei Signori Figliuzzi / Sorrentino risultano regolari

Tanto dovuto per l'incarico ricevuto ed in attesa di un positivo riscontro porgo cordiali saluti.

L'AMMINISTRATORE

Geom. Antonio Scagliola

Cosenza, 19 luglio 2023