

# TRIBUNALE DI COSENZA

(UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI)

**Procedura esecutiva n°107/2024**

[REDACTED]

*contro*

[REDACTED]

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Rovito (CS) 02 febbraio 2024

IL C.T.U.  
*Arch. Antonio Spadafora*



## INDICE

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

### ALLEGATI:

- A1 DOCUMENTAZIONE CATASTALE
  - a) Estratto di mappa censuaria
  - b) Planimetria di u.i.u.
  - c) Visure storiche
- A2 DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA (Agenzia delle Entrate)
  - Ispezione ordinaria per immobile (periodo 18/12/1990 - 12/01/2024)
  - Interrogazione banca dati delle quotazioni immobiliari (O.M.I.)
- A3 TITOLI AUTORIZZATIVI
  - CONCESSIONE EDILIZIA n. 56 del 24/07/2003
  - PERMESSO DI COSTRUIRE IN VARIANTE n. 102 del 25/11/2004
  - CERTIFICATO di AGIBILITÀ prot. n. 5566/2006 del 27/03/2006
- A4 RILIEVO FOTOGRAFICO e GRAFICO DI MASSIMA
- A5 CONTRATTI DI LOCAZIONE - DOCUMENTAZIONE SULLO STATO CIVILE
  - Contratto di locazione registrato in data 06/09/2022
  - Stato civile ed Estratto per riassunto dell'Atto di matrimonio
- A6 VERBALI, CORRISPONDENZA e VARIE



**TRIBUNALE DI COSENZA**  
UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI  
Procedura esecutiva n°107/2024

[REDACTED]  
contro  
[REDACTED]

### 1. PREMESSA

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

A seguito dell'accettazione dell'incarico e del giuramento avvenuto in data 17 dicembre 2024 in modalità telematica (P.E.C. di accettazione), il G.E. commissionava al C.T.U., previo espletamento dei controlli preliminari sulla completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma del Codice di Procedura Civile (1), di rispondere ai quesiti di seguito riassunti e meglio descritti nei rispettivi punti del verbale di conferimento di incarico:

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

---

<sup>1</sup> Verificare se il creditore abbia optato per il deposito dell'estratto del catasto e certificati delle iscrizioni/trascrizioni ventennali o equivalente certificato notarile, procedendo per entrambi i casi agli specifici controlli



15. riporti in apposito foglio “riassuntivo” a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell’ordinanza di vendita;
16. riferisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti.

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

Ai fini dell’espletamento dell’incarico, il G.E. concedeva termine fino a quarantacinque giorni prima dell’udienza per il deposito dell’elaborato peritale con relativi allegati, in modalità telematica PCT.

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

Rinviava, l’ulteriore corso del procedimento all’udienza del 20 marzo 2024.

## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Giorno 15 gennaio 2024 il sottoscritto, si reca presso la sede dell’Agenzia del Territorio di Cosenza, dove acquisisce la documentazione catastale: estratto di mappa, planimetria di u.i.u. e visure degli immobili oggetto di stima (all. A1 a, b, c).

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

Giorno 24 gennaio 2024 il sottoscritto, previa richiesta inviata tramite P.E.C. in data 19 dicembre 2023, si reca presso l’ufficio tecnico del Comune di Bisignano per prendere visione ed estrarre copia della documentazione urbanistica riferita agli immobili per cui è causa (all. A3).

Giorno 26 gennaio 2024, alle ore 09:30, il sottoscritto, congiuntamente al custode, si è recato presso gli immobili per cui è causa, siti in Corso d’Italia s.n.c., nel Comune di Bisignano, per dare inizio alle operazioni peritali ispezionando gli immobili ed eseguendo quindi il rilievo grafico e fotografico.

La visita è iniziata con l’accesso al compendio di beni pignorati, individuati in catasto al foglio 50, particella 601, sub 19 (negoziato); foglio 50, particella 601, sub 50 (ufficio - ex sub 32), alla presenza della [REDACTED] (intestatario).

la [REDACTED] ha dichiarato che il negozio al piano terra è attualmente libero, mentre lo studio al piano primo è ceduto in locazione ad [REDACTED] con sede legale in [REDACTED], tramite regolare contratto stipulato in data 05 settembre 2022.

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

Nel locale commerciale al piano terra (sub 19) vengono rilevate alcune difformità, rispetto al progetto originario e alla planimetria catastale, nella distribuzione interna degli



ambienti per una diversa conformazione del locale adibito a bagno non indicate negli atti autorizzativi.

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

Il locale adibito ad ufficio (sub 50), si trova al primo piano dello stesso edificio, lo stesso risulta essere conforme sia alle planimetrie catastali che gli elaborati grafici di progetto depositati in Comune.

Tutta la corrispondenza intercorsa durante lo svolgimento delle operazioni peritali ed i verbali di sopralluogo sono acclusi a margine della presente (all. A6).

### 3. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

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

#### DOCUMENTAZIONE E DATI IPO-CATASTALI – STATO CIVILE

La documentazione ipo-catastale ventennale, di cui all'articolo 567 del C.P.C., è costituita dalla certificazione ipotecaria notarile redatta in data 01 settembre 2024 dal dott. [REDACTED] e depositata agli atti da [REDACTED]

Il sottoscritto, a verifica della suddetta certificazione notarile ipo-catastale, ha acquisito l'estratto di mappa, la visura storica e la planimetria di u.i.u., nonché l'elenco sintetico delle formalità pregiudizievoli, come aggiornati a tutto il 12 gennaio 2024; la documentazione ipo-catastale aggiornata conferma, nel suo insieme, le risultanze della citata certificazione notarile ipo-catastale.

Nella certificazione ipotecaria notarile sono riportate sia le provenienze e formalità, che l'elenco dei dati censuari catastali; il tutto, riferito al ventennio antecedente alla data del pignoramento immobiliare e fino a tutto il 01 settembre 2024, data dichiarata nella certificazione notarile.

Gli immobili sono pervenuti in proprietà [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà, in regime di separazione dei beni tramite ATTO DI COMPRAVENDITA del 02 febbraio 2007 del [REDACTED], contro [REDACTED].

Le formalità gravanti sui beni pignorati, in base alla certificazione notarile in atti risultano essere:

- **Costituzione di fondo patrimoniale n. 8687** del 18/04/2012 favore e contro: [REDACTED] e a favore: [REDACTED]; formalità annotata di inefficacia parziale registrata al n.3690 del 14/12/2022;
- **Ipoteca volontaria n. 1781** del 06/08/2012 favore: Credito Cooperativo Mediocrati Società Cooperativa sede Rende C.F. 02300410780, e contro: [REDACTED]; per Euro 560.000,00 di cui Euro 280.000,00 di capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 15 anni, atto [REDACTED] in data 02/08/2012 rep.6435;
- **Domanda Giudiziale revoca atti soggetti a trascrizione n. 10322** del 31/05/2016 favore: banca Carime spa sede Cosenza C.F. 13336590156, contro: [REDACTED];



Tribunale di Cosenza del 26/04/2016 rep. 3020 (richiesta revoca Fondo Patrimoniale).

- **Pignoramento immobiliare n. 20774** r.p. del 10/08/2024 favore: [REDACTED], contro: [REDACTED], Tribunale di Cosenza del 14/07/2024 rep. 2344.

A completamento delle ispezioni il sottoscritto ha eseguito indagine sullo stato civile dell'esecutata tramite richiesta agli uffici competenti ed acquisita agli atti (all. A5), con le seguenti risultanze:

- [REDACTED], risulta coniugata con il [REDACTED], come da relativo certificato di stato civile ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio.

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

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

- ANNOTAZIONE del 17/10/2006 – R.P. 4576 R.G. 36219  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 300455 del 06/06/2006  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DEI BENI  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 15389 del 2005
- TRASCRIZIONE del 16/02/2007 – R.P. 4562 R.G. 6406  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 35300/13034 del 02/02/2007  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- ISCRIZIONE del 16/02/2007 – R.P. 1142 R.G. 6407  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 35301/13035 del 02/02/2007  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Documenti successivi correlati:  
Comunicazione n. 2255 del 09/10/2012 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 31/08/2012.  
Cancellazione totale eseguita in data 09/10/2012
- ISCRIZIONE del 02/03/2009 – R.P. 820 R.G. 5331  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 38134/15538 del 20/02/2009  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Documenti successivi correlati:  
Comunicazione n. 1981 del 05/09/2012 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 31/08/2012.



Cancellazione totale eseguita in data 04/10/2012

- TRASCRIZIONE del 18/04/2012 – R.P. 8687 R.G. 10325  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 79987/31989 del 12/04/1912  
ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE  
Annotazione n. 3690 del 14/12/2022 (INEFFICACIA PARZIALE)
- ISCRIZIONE del 06/08/2012 – R.P. 1781 R.G. 19959  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 6435/4730 del 02/08/2012  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
FONDIARIO
- TRASCRIZIONE del 31/05/2016 – R.P. 10322 R.G. 12746  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3020 del 26/04/2016  
DOMANDA GIUDIZIALE – REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
- TRASCRIZIONE del 10/08/2023 – R.P. 20774 R.G. 26718  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA UNEP Repert. 2344 del 14/07/2023  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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

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

I cespiti, in base alle mappe e alle visure catastali ed ipotecarie eseguite, sono identificabili come segue:

Regolarmente censiti al N.C.E.U. del Comune di Bisignano, C.da Acqua di Fico s.n.c., con i seguenti dati identificativi:

foglio 50, particella 601, sub 19 piano T, categoria C/1 (negozi e botteghe)  
classe 3, consistenza 106 mq, rendita € 897,81- Intestazione: [REDACTED]

foglio 50, particella 601, sub 50 (ex p.lla 60 sub 32) piano 1, categoria A/10  
(uffici e studi privati) classe U, consistenza 5,5 vani, rendita € 681,72 - Intestazione:  
[REDACTED]

Si riscontra una diversa indicazione toponomastica della strada comunale di accesso ai beni oggetto di perizia, infatti la denominazione attuale è *Corso d'Italia* s.n.c..



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

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

## INDIVIDUAZIONE DEI BENI

I cespiti pignorati, sono costituiti da due immobili, di cui uno adibito a locale commerciale e l'altro a ufficio/studio, gli stessi sono collocati in un unico compendio di fabbricati lungo l'attuale Corso d'Italia della contrada Acqua di Fico senza numero civico.

Il complesso che ospita gli immobili confina a nord una corte di pertinenza del fabbricato e il citato Corso d'Italia, a est con via Mino Reitano, a sud con una seconda corte di pertinenza e la via De Andre, a ovest con via Rino Gaetano.

Il locale adibito ad attività commerciale è collocato al piano terra del complesso con accesso diretto dalla corte di pertinenza e dalla via comunale, l'ufficio, collocato al piano primo ha accesso dall'ingresso principale tramite un ampio spazio interno e una scala interna di collegamento.

## DESCRIZIONE DEI BENI

**Cespite n°1: locale adibito a negozio**; fa parte di un più ampio stabile a due corpi di due piani fuori terra e uno seminterrato, ospitante al piano seminterrato e al piano terra attività commerciali, mentre al piano primo trovano posto uffici e abitazioni.

Il fabbricato, nel suo complesso, si presenta esternamente in uno stato di conservazione buono, presenta lievi segni d'invecchiamento dovuti all'azione dell'acqua nella parte del cornicione, finito con intonaco completo di pittura bianca e rivestimento in pietra, tetto piano con lucernai nelle parti centrali e a collegamento dei corpi principali a proteggere gli spazi interni.

La struttura del compendio di fabbricati, abbastanza solida, è costituita dalla classica struttura intelaiata in c.a. completa di orizzontamenti in latero-cemento, copertura piana impermeabilizzata con lucernai centrali, mentre le tompagnature esterne sono a cassa-vuota. Grondaie e discendenti in alluminio di colore grigio scuro.

Il locale adibito a negozio in esame ha accesso diretto da corso d'Italia tramite la corte a servizio dell'intero complesso o dagli spazi interni del centro commerciale a livello del piano terra. Le due porte di accesso sono dotate di vetrine e hanno infissi in alluminio di colore nero. Il cespite è composto da un unico ambiente di forma rettangolare in cui trovano posto anche due bagni di cui uno per disabili e antibagno.

Le finiture sono costituite da: pavimentato in fogli di pvc, intonaco civile con pittura chiara per le pareti, controsoffittatura per tutto il soffitto, infissi in alluminio per le porte e le vetrine che affacciano sugli spazi interni e sulla corte esterna. Bagni con





pavimentazione e rivestimento di colore scuro in gres porcellanato o klinker, porte del tipo tamburato, con ferramenta in alluminio, soglie in travertino.

L'impianto idrico del bagno (a doppio circuito acqua calda e fredda) e l'impianto fognario sono funzionanti e regolarmente collegati alle reti comunali; l'impianto elettrico mostra segni di manomissione dovuta ai diversi utilizzi ma facilmente ripristinabile.

**Cespite n°2:** locale adibito a ufficio/studio; fa sempre parte del complesso edilizio precedentemente descritto, posizionato al piano primo con accesso dallo spazio comune interno tramite una scala e un corridoio di collegamento.

Dotato di un portone blindato, che dà accesso, tramite un corridoio di distribuzione, a cinque ambienti ed un bagno. I locali interni sono dotati di finiture realizzate con materiali di buona qualità: pavimenti e rivestimento del bagno in gres porcellanato, divisori con struttura piena, intonaci finiti al civile, porte interne del tipo tamburato, con ferramenta in alluminio, cordoletti, zoccolini in tinta con la pavimentazione e soglie in travertino. Il corridoio presenta una parte ribassata tramite controsoffittatura che nasconde le tubature del condizionamento.

Nello specifico, detto ufficio è così costituito:

- un corridoio di ingresso, di distribuzione degli ambienti, a cui si accede tramite portoncino dal corte comune interna del primo piano;
- due vani per attività che prospettano sul fronte est del fabbricato tramite finestre;
- due vani per attività, prospettanti sul lato nord tramite porta-finestra su balcone;
- un bagno completo di sanitari in porcellana costituiti da lavabo, bidet, wc e doccia, che affaccia tramite finestra sul già citato balcone affacciante sul fronte nord;
- un vano ufficio, prospettante sul lato sud tramite finestra su corte comune interna del primo piano.

L'impianto idrico (a doppio circuito acqua calda e fredda) e l'impianto fognario sono funzionanti e regolarmente collegati alle reti comunali; anche l'impianto elettrico è funzionante e non mostra vizi emergenti.

Le consistenze lorde (SL) degli immobili sono così distinte:

**Cespite n°1**

- Negozio: SL = P.T. mq 115,00 circa;

**Cespite n°2**

- Ufficio/Studio: SL = P.T. mq 113,00 circa; Balcone 18,00 mq.

Il cespite n°1 è libero mentre il cespite n°2 è attualmente ceduto in locazione dal debitore esecutato.

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

Gli immobili pignorati risultano regolarmente censiti al N.C.E.U. del Comune di Bisignano, Corso d'Italia s.n.c., con i seguenti dati identificativi:



**CESPITE N.1**

Dati censuari: Comune di Bisignano (CS),  
 foglio 50, particella 601, **sub 19**  
 piano T, categoria C/1 (**negozi e botteghe**)  
 classe 3, consistenza 106 mq, rendita € 897,81

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

Confini:

- lato nord: corte esterna;
- lato est: altra proprietà;
- lato sud: spazio comune interno;
- lato ovest: altra proprietà.

**CESPITE N.2**

Dati censuari: Comune di Bisignano (CS),  
 foglio 50, particella 601, **sub 50** (ex p.lla 60 sub 32)  
 piano 1, categoria A/10 (**uffici e studi privati**)  
 classe U, consistenza 5,5 vani, rendita € 681,72

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

Confini:

- lato nord: corte esterna;
- lato est: corte esterna;
- lato sud: altra proprietà;
- lato ovest: altra proprietà.

I dati indicati nel pignoramento corrispondono a quelli attuali tranne per l'indicazione della via che risulta essere Corso d'Italia s.n.c. e non C.da Acqua di Fico s.n.c..

3.5 - rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale limitandosi a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento.

Il cespite n°1 necessiterà una volta alienato, di pratiche di voltura e di aggiornamento delle planimetrie delle u.i.u. (cosiddette pratiche DOCFA), necessarie per la nuova Agibilità degli immobili tramite presentazione dell'apposita Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.). Tale adempimento dovrà essere effettuato da un tecnico abilitato ad ultimazione delle pratiche di S.C.I.A. in sanatoria per regolarizzare la diversa disposizione del bagno, così come dovranno essere eseguiti gli ulteriori adempimenti richiesti per l'Agibilità (Dichiarazioni di rito del tecnico abilitato e/o del Direttore dei lavori; Certificato di collaudo statico; Dichiarazione di conformità degli impianti elettrico; Dichiarazione di conformità dell'impianto termico/condizionamento; Dichiarazione di conformità dell'impianto idrico-sanitario; Attestato di Prestazione Energetica APE).

Detto costo è stimato in complessivi € 1.500,00 comprensivo di tasse e bolli; pertanto si ha: **D2 = € 1.500,00.**

Il cespite n° 2 si presenta con una planimetria che riporta la situazione attuale, quindi non necessita di aggiornamenti.



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

A mezzo della documentazione urbanistica acquisita nel corso delle indagini svolte, l'utilizzazione prevista in merito agli immobili dal P.S.C. del Comune di Bisignano, adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 3 del 19 febbraio 2021, è descritta come segue:

*Ambito CITTÀ PUBBLICA che comprende i quartieri di edilizia economica e popolare realizzati nei decenni passati, dall'IACP, dagli Enti Locali, dalle cooperative di abitazione e dalle imprese. Tali ambiti si caratterizzano per una omogeneità morfologico-edilizia e la prevalenza di usi residenziali. 2. In tale ambito sono consentiti solo interventi volti al mantenimento e all'adeguamento tecnologico degli edifici e dei complessi immobiliari. 3. L'attuazione avviene per intervento diretto e sono consentite le seguenti categorie di intervento: - MO – manutenzione ordinaria - MS – manutenzione straordinaria - RE – ristrutturazione edilizia semplice.*

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

In base alle ricerche appositamente svolte dal sottoscritto presso i competenti uffici del Comune di Bisignano, dal punto di vista urbanistico l'intero compendio di fabbricati, di cui i cespiti sono parte integrante, è stato realizzato in forza di una **Concessione Edilizia, la n. 56 del 24/07/2003**; un **Permesso di Costruire in Variante il n. 102 del 25/11/2004** una D.I.A. del 11/03/2005 (opere interne piano terra).

Per l'intero immobile, compresi i cespiti interessati dalla presente perizia, sono stati rilasciati: il **Certificato di Agibilità con prot. n. 5566/2006 del 27/03/2006**; Permesso di Agibilità con prot. n. 12485/2007 del 24/07/2007; Permesso di Agibilità con prot. n. 17997/2009 del 19/11/2009.

Dall'analisi degli elaborati progettuali e catastali allegati ai suddetti atti ed eseguito il sopralluogo degli immobili, si evidenzia:

- una diversa conformazione del bagno del locale adibito a negozio al il piano terra (Cespite n°1), rispetto a quella prevista in progetto e nella planimetria catastale.



In ragione di quanto sopra detto, si può quindi affermare che il solo Cespite n°1 (Negozio) e da ritenersi parzialmente difforme sia rispetto al progetto autorizzato agli atti del Comune di Bisignano, sia da quanto riportato dalla planimetria catastale.

Pertanto, tenuto conto della difformità urbanistica emersa e riscontrata dal sottoscritto, specificamente riferita all'immobile per cui è causa, si ritiene di dover procedere ad una quantizzazione della spesa per la regolarizzazione delle stessa, che comprenda le sanzioni per la sanatoria, da detrarre dal valore della stima.

Quindi, in virtù dei disposti degli articoli qui sotto richiamati del Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. n°380/2001 e ss.mm. e ii.), si può regolarizzare la suddetta difformità con un'unica S.C.I.A. in sanatoria senza opere, pagando una sanzione minima di € 516,00 e € 516,00 per diritti di segreteria.

Pertanto, trovandosi gli immobili per cui è causa nelle condizioni per il rilascio di un atto autorizzativo in sanatoria, sulla scorta della specifica normativa riguardante gli edifici da sottoporre ad aste giudiziarie (art.10 40 della Legge n°47/1985 e art.10 46 del D.P.R. n°380/2001), l'aggiudicatario dovrà presentare apposito progetto di sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto.

I titoli autorizzativi e tutti gli atti sopra richiamati, sono acclusi a margine della presente relazione di stima (all. A3).

La quantificazione dei costi per la regolarizzazione urbanistica del cespite pignorato, a carico degli eventuali acquirenti, può elencarsi nei seguenti punti:

- D1: pratiche tecnico-amministrative con relativi oneri e spese tecniche per la sanatoria delle parti d'opera utilizzate difformemente e/o realizzate diversamente da quanto autorizzato (S.C.I.A. in sanatoria);
- D2 (vedi capitolo precedente): pratiche urbanistiche e catastali e relativi oneri e spese tecniche per la richiesta ed il conseguimento della nuova agibilità (S.C.A.).

Di seguito, si riportano le quantificazioni dei punti sopra elencati, secondo il medesimo ordine consequenziale.

**D1** (S.C.I.A. in sanatoria di parti utilizzate e/o realizzate in difformità del progetto)

Tutte le suddette difformità dovranno essere dichiarate e regolarizzate, mediante S.C.I.A. in sanatoria senza opere.

Le spese per le pratiche tecnico-amministrative, comprensiva degli oneri fiscali, sono così quantizzabili: sanzione ordinaria minima € 516,00; tassa istruttoria comunale € 516,00; compensi tecnici ai professionisti stimati pari a complessivi € 1.000,00.

Pertanto, sommando gli importi come sopra indicati, si avrà:

**D1 = € 1032,00 + € 1.000,00 = € 2.032,00**

**D2 = € 1.500,00** (vedi capitolo precedente)

### **Riepilogo delle detrazioni da applicare alla stima degli immobili**

Ai fini della più corretta stima degli immobili oggetto di pignoramento, si applicheranno le seguenti detrazioni cumulative:

**D1= € 2.032,00 - D2= € 1.500,00    TOTALE D1+D2 = € 3.532,00**

3.8 - dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione; il frazionamento di singoli cespiti ai fini della formazione di più lotti sarà possibile solo ove consenta una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione. In presenza delle predette condizioni, l'esperto provvederà



alla redazione del frazionamento e all'identificazione dei nuovi confini dei beni frazionati, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

La conformazione dei cespiti n°1 e n°2 (negozi e ufficio/studio), costituenti il compendio dei cespiti pignorati, pregiudica fortemente il frazionamento dei loro servizi e dotazioni tecniche, quindi non rende praticabile una razionale ed efficace ulteriore loro suddivisione.

Ne consegue che non sono suddivisibili in più lotti di vendita, ma sono alienabili separatamente, in quanto dotati entrambi di accessi autonomi dagli spazi comuni del complesso edilizio di cui fanno parte.

In ragione di quanto sopra esposto, si indicano i seguenti lotti di vendita:

**Lotto n°1 (negozi):**

- Comune di Bisignano, foglio 50, part.IIa 601 sub **19**

**Lotto n°2 (ufficio/studio):**

- Comune di Bisignano, foglio 50, part.IIa 601 sub **50** (ex sub 32)

3.9 - dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile o meno in natura e a quali condizioni. A questo punto: a) Nel caso si tratti di quota indivisa, l'esperto fornirà la valutazione tanto dell'intero, quanto della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; b) in caso di divisibilità in natura, l'esperto indicherà i costi per un eventuale frazionamento, a cui provvederà solo in caso di autorizzazione del giudice dell'esecuzione all'esito di udienza ex art. 569 c.p.c. (posto che la divisione in natura, ai sensi dell'art. 600 cpc, postula la richiesta del creditore pignorante ovvero dei comproprietari). Ove riceva la predetta autorizzazione, l'esperto provvederà alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro.

I cespiti in oggetto risultano essere pignorati interamente in capo alla debitrice sposata in regime di separazione dei beni.

3.10 - accerti se l'immobile è libero o occupato, indicando compiutamente le generalità delle persone che eventualmente occupano il bene, il loro rapporto con l'esecutato e il titolo dell'occupazione; a questo punto, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia o meno data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In ogni caso l'esperto determinerà il valore locativo del bene, esprimendo una valutazione di congruità sul canone pattuito in eventuali contratti di locazioni opponibili alla procedura.

Il locale al piano primo, Ufficio/Studio oggetto di valutazione è regolarmente dato in locazione all'Associazione [REDACTED] con sede a [REDACTED], in virtù del contratto registrato in data 06/09/2022 che prevede una durata di anni 6 (sei) con decorrenza dal 05/09/2022 al 05/09/2028 con tacito rinnovo per altri anni 6 (sei) in caso di mancata disdetta (all. A5).

Il contratto, riporta un valore di locazione mensile pari a € 400,00 lordi, ovvero un valore di locazione pari a € 4.800,00 annui lordi.



Con l'adeguamento annuale Istat al mese di Dicembre 2023 di seguito riportato:

|  |                 |
|--|-----------------|
| Canone da rivalutare                   | € 400,00        |
| Decorrenza della rivalutazione         | Dicembre 2023   |
| Percentuale di rivalutazione applicata | 75%             |
| SVILUPPO del CALCOLO                   |                 |
| Indice Istat a Dicembre 2022           | 118,2           |
| Indice Istat a Dicembre 2023           | 118,9           |
| Variazione percentuale dell'indice     | 0,6%            |
| Di cui il 75%                          | 0,45%           |
| Importo rivalutazione                  | € 1,80          |
| <b>CANONE RIVALUTATO</b>               | <b>€ 401,08</b> |

Si considera pertanto un valore di locazione mensile pari a € 401,08, ovvero un valore di locazione pari a € 4 812,96 arrotondabili a **€ 4.813,00** annui lordi.

#### CALCOLO VALORE LOCATIVO:

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

- la superficie lorda dell'ufficio, considerata per l'intero;
- la superficie lorda del balcone, considerata pari a 1/4 dell'effettivo;

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

SC A (superficie convenz. ufficio):  $\text{mq } 113,00 / 1 (100\%) = \text{mq } 113,00$ ;

SC B (superficie convenz. balcone):  $(\text{mq } 18,00) / 4 (25,00\%) = \text{mq } 4,50$ .

Superfici Convenzionali: ufficio e accessori (SC A + SC B): mq 117,50 e, in cifra tonda, **mq 117,00**.

Visti i canoni praticati nella zona e dei ricavi dai fitti, si generalizza un canone mensile variabile da un minimo di € 300,00 ad un massimo di € 600,00 e, quindi, mediamente pari a € 450,00, ovvero un valore di locazione pari a **€ 5.400,00** annui lordi.

Tale valore di locazione, in base ai valori rilevati dall'O.M.I. di Cosenza in ordine al 1° semestre dell'anno 2023 per le locazioni di "Uffici" (categoria catastale A/10) in zona "periferica/VIA SAN FRANCESCO, CONTRADA ACQUA DI FICO e con stato conservativo normale, ovvero con valori minimo e massimo rilevati, rispettivamente, come pari a **2,70 e 4,10 €/mq** per mese.

Difatti, il loro valore medio, pari a **3,40 €/mq** per mese, moltiplicato per la superficie lorda convenzionale dell'immobile pari a **117,00 mq**, dà un canone mensile pari a € 397,80 che, moltiplicato per dodici mesi, dà un ricavo pari a € 4.773,60, arrotondabili in **€ 4.775,00** all'anno lordi.

Mediando le risultanze di cui sopra, si assume quale reddito lordo annuo il complessivo valore di € 5.087,50, arrotondabili in **€ 5.000,00** sempre annui lordi.

#### CONSIDERAZIONI:

Dal confronto di tali valori, si ritiene congruo il canone attualmente applicato.



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

**Il sottoscritto non rileva, per i cespiti pignorati, provvedimenti di assegnazione.**

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

**I cespiti pignorati non risultano essere soggetti a vincoli e/o a servitù.**

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

**Come verificato in fase di sopralluogo, il condominio del compendio di immobili di cui fanno parte i cespiti pignorati è gestito da un consorzio, il quale alla data odierna non richiede alcun versamento di oneri condominiali, inoltre non viene richiesto alcun versamento di oneri condominiali fissi o spese straordinarie deliberate.**

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

**La presente consulenza ha lo scopo di determinare il valore del compendio dei cespiti pignorati, costituito da un locale adibito a locale commerciale e un locale adibito ufficio/studio, come inseriti in un fabbricato più ampio sito nel Comune di Bisignano, in Corso d'Italia s.n.c.**

## **PREMESSE ALLA VALUTAZIONE IMMOBILIARE**

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

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



In ragione di quanto sopra detto e considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, l'indagine di mercato di cui al paragrafo che segue ha interessato, in particolare, gli immobili residenziali destinati mercato delle "zone periferiche" di carattere prevalentemente residenziale, caratteristico della fascia via San Francesco, Contrada Acqua di Fico del Comune di Bisignano.

Nello specifico, per ciò che riguarda le peculiarità caratterizzanti gli immobili medesimi si rileva che, nonostante la data di realizzazione risale a circa diciotto anni fa, i fabbricati si presentano, esternamente in condizioni che si possono definire buone, mentre internamente agli immobili visionati non si evidenziano problemi gravi, con un livello di finiture e di servizi nella media della zona.

D'altro canto, la collocazione dell'ambito in cui sono ubicati i fabbricati, come posti in zona periferica ma ben collegata, molto vicina ai servizi e alle infrastrutture del centro urbano e dei centri vicini molto importanti - risulta essere motivo che contribuisce almeno al mantenimento del prezzo.

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

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

Ne deriva che risultano ancora apprezzabili degli immobili quali quelli di che trattasi, dove lo stato d'uso ed i reali caratteri della zona in cui ricadono rappresentano, nel loro insieme, elementi a favore dell'acquisto.

## CRITERI DI STIMA E INDAGINE DI MERCATO

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

La metodologia sintetico-comparativa può essere convenientemente applicata per valutare il prezzo al quale potrà essere venduto l'immobile ma, per un maggior approfondimento, i valori derivanti da stime sintetiche per comparazione con immobili simili disponibili sul mercato nella stessa zona, applicando il procedimento detto "per comparazione diretta", sarà mediato assieme al valore che si ricava da una stima analitica per capitalizzazione del reddito ordinario dell'immobile oggetto di stima.

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

Una stima analitica per capitalizzazione del reddito ordinario, invece, si risolve nella capitalizzazione, ad un saggio opportuno, dei redditi netti, ordinari, traibili dall'immobile stesso, come determinato sulla base delle ipotesi di una sostanziale





equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività ordinaria futura scontata all'attualità.

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

### CESPITE N°1 NEGOZIO

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

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

- prezzi minimo e massimo rispettivamente pari a 600,00 e 900,00 €/mq;
- prezzo medio pari a **€/mq 750,00**;

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

- prezzi minimo e massimo rispettivamente pari a 900,00 e 1100,00 €/mq;
- prezzo medio pari a **€/mq 1.000,00**;

Il quadro emerso avendo considerato solo due tra le agenzie immobiliari operanti nelle zone di Bisignano, viene ora "corretto" mediante applicazione del criterio della deviazione standard, prendendo in analisi anche le quotazioni di cui all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio di Cosenza. Quindi, sulla base delle direttive del Provvedimento del Direttore dell'Agenzia del Territorio del 27/07/2007, utilizzando la banca dati di cui al 1° semestre 2023, ultimo pubblicato (Comune: Bisignano, Fascia: periferica/VIA SAN FRANCESCO, CONTRADA ACQUA DI FICO, Codice di zona: D1, Microzona catastale: 1), nonché applicando gli indici della tipologia "NEGOZI", ovvero categoria C/1, considerando che per gli immobili diversi dalle abitazioni il valore normale è determinato dalla media fra il valore minimo e massimo espresso la determinazione del Valore Normale Unitario (VNU) dell'immobile risulta:

$$VNU = (Val OMI_{min} + Val OMI_{max})/2$$

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

$$VNU = (\text{€ } 440,00 + \text{€ } 780,00)/2 = 610,00 \text{ €/mq}$$

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

$$VNU = \text{€ } 610,00 \times 1,30 = 793,00 \text{ €/mq, arrotondabili a } \mathbf{795,00 \text{ €/mq}}$$

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

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

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



|   |               |
|---|---------------|
| Riferimenti immobiliari   | €/mq          |
| V1 = Valore medio Agenzia "A"   | 750,00        |
| V2 = Valore medio Agenzia "B"   | 1000,00       |
| V3 = Valore Normale Unitario <b>VNU</b> (OMI Cosenza)   | 795,00        |
| <b>M</b> (media aritmetica valori) = $(V1+V2+V3) / 3 =$   | <b>848,33</b> |
| e si può andare a definire la media "ripulita" dai valori anomali, previa individuazione dell'intervallo dei prezzi di mercato, individuabile sulla base dei seguenti valori: |               |
| <b>Deviazione standard</b> = $M - VNU = 848,33 - 795,00 =$  | <b>53,33</b>  |
| Estremo positivo = $VNU + Deviazione standard =$  | 848,33        |
| Estremo negativo = $VNU - Deviazione standard =$  | 741,67        |

Pertanto, scartando il valore medio dell'Agenzia "B" (€ 1000,00) che fuoriesce dal range [€ 848,33 - € 741,67], si ha l'insieme dato dai valori dell'Agenzia "A" e del VNU {€ 750,00, € 795,00} dalla cui media si ottiene "ripulito" il valore al metro quadrato ( $V_m$ ) dell'immobile **come al nuovo:  $V_m = 772,50$  €/mq, arrotondabili in **773,00 €/mq.****

## VALUTAZIONE IMMOBILIARE

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

Quanto sopra detto, applicando i seguenti procedimenti:

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

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

### A - Stima sintetica con "procedimento per comparazione diretta"

Come premesso, si stima un prezzo corrente di mercato di immobili simili per tipologia e caratteristiche a quelli in oggetto i quali, tenuto conto della vetustà di circa 18 anni, deve essere deprezzato di un'aliquota pari ad almeno il 13%.

Pertanto, il prezzo come al nuovo di **773,00 €/mq** si riduce a 672,51 €/mq arrotondabile a **€ 673,00**, il quale, quindi, è il prezzo al metro quadrato da assumere quale riferimento ( $P_{rif}$ ) per la stima del medesimo e da applicare alle relative superfici lorde (SL) dell'immobile, rilevata come segue:

SL (superficie lorda negozio): mq 115,00

da cui il valore dell'immobile:

$V1$  (valore negozio) =  $SL \times Prif \ N =$

=  $mq\ 115,00 \times 673,00\ €/mq = €\ 77.395,00$  arrotondabile

quindi a:  **$V1$  € 77.400,00.**



### B - Stima analitica con “procedimento per capitalizzazione del reddito”

In questo procedimento di stima, per maggior semplicità, quale termine di paragone sarà utilizzata la cosiddetta “superficie convenzionale” riferita alla parametrizzazione delle superfici lorde, come calcolate suddividendo le diverse parti costituenti l’unità immobiliare in figure geometriche semplici e comprensive dell’area su cui insistono i muri d’ambito e la metà dell’area su cui insistono le murature a confine con altre unità.

Nel caso specifico si considera la “superficie convenzionale” coincidente con la “superficie lorda”, pertanto, la superficie convenzionale dei cespiti risulta essere:

SC (superficie convenzionale negozio): **mq 115,00**;

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

In via preliminare, in considerazione dei canoni praticati nella zona e dei ricavi dai fitti, si generalizza un canone mensile variabile da un minimo di € 400,00 ad un massimo di € 700,00 e, quindi, mediamente pari a € 550,00, ovvero un valore di locazione totale pari a **€ 6.600,00** annui lordi.

Tale valore di locazione, in base ai valori rilevati dall’O.M.I. di Cosenza in ordine al 1° semestre dell’anno 2023 per le locazioni di “Negozzi” (categoria catastale C/1) in zona “periferica/VIA SAN FRANCESCO, CONTRADA ACQUA DI FICO e con stato conservativo normale, ovvero con valori minimo e massimo rilevati, rispettivamente, come pari a **2,90** e **5,30** €/mq per mese.

Difatti, il loro valore medio, pari a **4,10** €/mq per mese, moltiplicato per la superficie lorda convenzionale dell’immobile, come sopra calcolata pari a 115,00 mq, dà un canone mensile pari a € 471,50 che, moltiplicato per dodici mesi, dà un ricavo pari a € 5.658,00, arrotondabili in **€ 5.660,00** all’anno lordi.

Mediando le risultanze di cui sopra, si assume quale reddito lordo annuo (**RL**) il complessivo valore di € 6.130,00, arrotondabili in **€ 6.130,00** sempre annui lordi.

Nel caso di immobili simili, le spese e gli oneri imputabili al proprietario (spese di manutenzione, detrazioni ordinarie per sfitti, aliquote di ammortamento, oneri fiscali, ecc.) si aggirano intorno al 40% del reddito lordo annuo e pertanto, detraendo tale percentuale, il reddito netto annuo (**RN**), a base della capitalizzazione da effettuarsi con opportuno saggio, sarà pari a **€ 3.678,00** (**RL - 40%**).

Nel caso in questione il detto saggio di capitalizzazione (**s**), variabile da valori minimi e massimi compresi tra 7 (min) e 1 (max), tenuto conto delle caratteristiche dell’immobile e del suo contesto, va considerato di valore medio/medio-alto, pari a 3.5,

Per cui:  $V2 = R_N / s = € 3.678,00 / 0,035 = € 105.085,71$ ,  
arrotondabile quindi a: **V2 € 105.000,00**.



**CESPITE N°2 UFFICIO/STUDIO**

**Agenzia “A”** (prezzi di vendita come “al nuovo” di immobili simili nella zona):

- prezzi minimo e massimo rispettivamente pari a 700,00 e 1000,00 €/mq;
- prezzo medio pari a **€/mq 850,00**;

**Agenzia “B”** (prezzi di vendita come “al nuovo” di immobili simili nella zona):

- prezzi minimo e massimo rispettivamente pari a 800,00 e 1100,00 €/mq;
- prezzo medio pari a **€/mq 950,00**;

Il quadro emerso avendo considerato solo due tra le agenzie immobiliari operanti nelle zone di Bisignano, viene ora “corretto” mediante applicazione del criterio della deviazione standard, prendendo in analisi anche le quotazioni di cui all’Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell’Agenzia del Territorio di Cosenza. Quindi, sulla base delle direttive del Provvedimento del Direttore dell’Agenzia del Territorio del 27/07/2007, utilizzando la banca dati di cui al 1° semestre 2023, ultimo pubblicato (Comune: Bisignano, Fascia: periferica/VIA SAN FRANCESCO, CONTRADA ACQUA DI FICO, Codice di zona: D1, Microzona catastale: 1), nonché applicando gli indici della tipologia “UFFICI”, ovvero categoria A/10, considerando che per gli immobili diversi dalle abitazioni il valore normale è determinato dalla media fra il valore minimo e massimo espresso la determinazione del Valore Normale Unitario (VNU) dell’immobile risulta:

$$VNU = (Val OMI_{min} + Val OMI_{max})/2$$

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

$$VNU = (€ 490,00 + € 730,00)/2 = 610,00 €/mq$$

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

$$VNU = € 610,00 \times 1,30 = 793,00 €/mq, arrotondabili a **790,00 €/mq**$$

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

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

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

| Riferimenti immobiliari   | €/mq          |
|---|---------------|
| V1 = Valore medio Agenzia “A”   | 850,00        |
| V2 = Valore medio Agenzia “B”   | 950,00        |
| V3 = Valore Normale Unitario <b>VNU</b> (OMI Cosenza)   | 790,00        |
| <b>M</b> (media aritmetica valori) = (V1+V2+V3) / 3 =   | <b>863,33</b> |
| e si può andare a definire la media “ripulita” dai valori anomali, previa individuazione dell’intervallo dei prezzi di mercato, individuabile sulla base dei seguenti valori: |               |
| <b>Deviazione standard</b> = M – VNU = 863,33 – 790,00 =  | <b>73,33</b>  |
| Estremo positivo = VNU + Deviazione standard =  | 863,33        |
| Estremo negativo = VNU – Deviazione standard =  | 716,67        |



Pertanto, scartando il valore medio dell'Agenzia "B" (€ 950,00) che fuoriesce dal range [€ 863,33 - € 716,67], si ha l'insieme dato dai valori dell'Agenzia "A" e del VNU {€ 850,00, € 790,00} dalla cui media si ottiene "ripulito" il valore al metro quadrato ( $V_m$ ) dell'immobile **come al nuovo:  $V_m = 820,00 \text{ €/mq}$ .**

#### VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Quanto sopra detto, applicando i seguenti procedimenti:

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

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

#### A - Stima sintetica con "procedimento per comparazione diretta"

Come premesso, si stima un prezzo corrente di mercato di immobili simili per tipologia e caratteristiche a quelli in oggetto i quali, tenuto conto della vetustà di circa 18 anni, deve essere deprezzato di un'aliquota pari ad almeno il 13%.

Pertanto, il prezzo come al nuovo di  $820,00 \text{ €/mq}$  si riduce a  $713,40 \text{ €/mq}$  arrotondabile a **€ 713,00**, il quale, quindi, è il prezzo al metro quadrato da assumere quale riferimento ( $P_{rif}$ ) per la stima del medesimo e da applicare alle relative superfici lorde (SL) dell'immobile, rilevata come segue:

- **SL<sub>A</sub>** (sup. lorda ufficio): **mq 113,00**
- **SL<sub>B</sub>** (sup. lorda balcone): **mq 18,00**

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

- **$P_{rif A}$**  (aliq. applicata all'ufficio): **713,00 €/mq** (100%  $P_{rif}$ )
- **$P_{rif B}$**  (aliq. applicata al balcone): **178,25 €/mq** (25,00%  $P_{rif}$ )

da cui il valore delle singole componenti dell'immobile:

- **$V_A$**  (valore ufficio) =  $SL_A \times P_{rif A} = \text{mq } 113,00 \times 713,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 80.569,00$
- **$V_B$**  (valore balcone) =  $SL_B \times P_{rif B} = \text{mq } 18,00 \times 178,25 \text{ €/mq} = \text{€ } 3.208,50$

Per cui:  $V_1 = (V_A + V_B) = \text{€ } 83.777,50$  arrotondabile quindi a:  **$V_1 \text{ € } 83.800,00$**

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

Nel caso in questione, essendo il locale regolarmente dato in locazione in virtù del contratto stipulato in data 06/09/2022 che riporta un valore di locazione mensile pari a € 400,00 lordi, ovvero un valore di locazione pari a € 4.800,00 annui lordi.

Nel caso di immobili ad uso ufficio similari, le spese e gli oneri imputabili al proprietario (spese di manutenzione, detrazioni ordinarie per sfitti, aliquote di ammortamento, oneri fiscali, ecc.) si aggirano intorno al 35% del reddito lordo annuo.

Quindi, detraendo tale percentuale, il reddito netto annuo (RN), a base della capitalizzazione da effettuarsi con idoneo saggio, sarà pari a € 3.120,00 (RL - 35%).

Nel caso in questione il detto saggio di capitalizzazione (s), variabile da valori minimi e massimi compresi tra 7 (min) e 1 (max), tenuto conto delle caratteristiche del cespite e del suo contesto, va considerato di valore medio/medio-alto, ovvero pari a 3,0.

Per cui:  $V_2 = RN / s = \text{€ } 3.120,00 / 0,030 = \text{V}_2 \text{ € } 104.000,00$ .



### C - Valore mediato degli immobili, deprezzamenti e considerazioni finali

Mediando i risultati delle due stime (V1 e V2) e sottraendo da esse l'**abbattimento forfetario pari al 15%** e le spese necessarie per la regolarizzazione degli immobili sotto il profilo urbanistico (**D**), come calcolate nel paragrafo 3.5, il giusto valore (**V**) attribuibile ai due immobili risulta essere:

$$\begin{aligned} V_{\text{Cespitem1}} &= (V1_{\text{Cespitem1}} + V2_{\text{Cespitem1}}) / 2 - \mathbf{AF15\%} - \mathbf{D}_{\text{Cespitem1}} = \\ &= (\mathbf{€ 77.400,00} + \mathbf{105.000,00}) / 2 = \mathbf{€ 91.200,00} - 15\% - \mathbf{€ 00.000,00} = \mathbf{€ 77.520,00}; \\ V_{\text{Cespitem2}} &= (V1_{\text{Cespitem2}} + V2_{\text{Cespitem2}}) / 2 - \mathbf{AF15\%} - \mathbf{D}_{\text{Cespitem2}} = \\ &= (\mathbf{€ 83.800,00} + \mathbf{104.000,00}) / 2 = \mathbf{€ 93.900,00} - 15\% - \mathbf{€ 3.532,00} = \mathbf{€ 76.283,00}. \end{aligned}$$

ovvero, in cifra unica: **V = € 153.803,00**

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

$$\begin{aligned} V_{\text{Cespitem1}} / SC_{\text{Cespitem1}} &= \mathbf{€ 77.520,00} / \mathbf{115,00 \text{ mq}} = \mathbf{674,08 \text{ €/mq}}. \\ V_{\text{Cespitem2}} / SC_{\text{Cespitem2}} &= \mathbf{€ 76.283,00} / \mathbf{117,00 \text{ mq}} = \mathbf{651,99 \text{ €/mq}}. \end{aligned}$$

Tali valori ben rispecchiano il costo di immobili simili, per caratteristiche e vetustà, a quelli in oggetto; tutto ciò in una realtà, quale quella di Bisignano e della Provincia di Cosenza, lo stato d'uso degli immobili e l'andamento del mercato.



#### 4 - CONCLUSIONI

In base alle risultanze della presente consulenza in relazione ai due cespiti pignorati, si consiglia di alienare il compendio in complessivi due lotti di vendita, come di seguito distinti;

##### **Lotto n°1** (cespite n°1)

Natura: **negozi e botteghe**

Ubicazione: **Corso d'Italia s.n.c. del Comune di Bisignano**

Dati dimensionali: **superficie coperta mq 115,00**

Destinazione urbanistica: **Ambito Città Pubblica del P.S.C.**

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

Dati catastali: Comune di Bisignano (CS),

foglio 50, particella 601, **sub 19**

piano T, categoria C/1 (negozi e botteghe)

classe 3, consistenza 106 mq, rendita € 897,81

Intestazione: XXXXXXXXXX, proprietà per 1/1.

Confini:

- lato nord: corte esterna;
- lato est: altra proprietà;
- lato sud: spazio comune interno;
- lato ovest: altra proprietà.

Valore stimato: **€ 77.520,00**

##### **Lotto n°2** (cespite n°2)

Natura: **uffici e studi privati**

Ubicazione: **Corso d'Italia s.n.c. del Comune di Bisignano**

Dati dimensionali: **superfici coperte mq 113,00**

**superfici scoperte mq 18,00**

Destinazione urbanistica: **Ambito Città Pubblica del P.S.C.**

Posizione urbanistica dei fabbricati: **regolare**

Dati catastali: Comune di Bisignano (CS),

foglio 50, particella 601, **sub 50** (ex p.lla 60 sub 32)

piano 1, categoria A/10 (uffici e studi privati)

classe U, consistenza 5,5 vani, rendita € 681,72

Intestazione: XXXXXXXXXX, proprietà per 1/1.

Confini:

- lato nord: corte esterna;
- lato est: corte esterna;
- lato sud: altra proprietà;
- lato ovest: altra proprietà.

Valore stimato: **€ 76.283,00**



## RIEPIGOLO DEI VALORI STIMATI:

**V (LOTTO 1) = € 77.520,00;**

**V (LOTTO 2) = € 76.283,00;**

ovvero, in cifra unica: **V = € 153.803,00**

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

il C.T.U.  
(Arch. Antonio Spadafora)





# ALLEGATI



## **ALLEGATO A1**

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Estratto di mappa censuaria

Planimetria di u.i.u.

Visure storiche





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

Dichiarazione protocollo n. CS0048380 del 08/03/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Bisignano

Contrada Acqua Di Fico

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 50

Particella: 601

Subalterno: 19

Compilata da:

Iscritto all'albo:

Prov. Cosenza

N. [REDACTED]

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA

NEGOZIO

H=3.50m



Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. CS0161339 del 19/06/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Bisignano

Contrada Acqua Di Fico

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 50  
Particella: 601  
Subalterno: 50

Compilata da:

Iscritto all'albo:

Prov. Cosenza

N. [REDACTED]

Scheda n. 1

Scala 1:200



NORD



Ultima planimetria in atti

Catasto fabbricati  
**Visura storica per immobile**

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 15/01/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 15/01/2024

Dati identificativi: Comune di **BISIGNANO (A887) (CS)**

Foglio 50 Particella 601 Subalterno 19

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **BISIGNANO (A887) (CS)**

Foglio 50 Particella 601

Classamento:

Rendita: Euro 897,81

Categoria C/1<sup>st</sup>, Classe 3, Consistenza 106 m<sup>2</sup>

Foglio 50 Particella 601 Subalterno 19

Indirizzo: CONTRADA ACQUA DI FICO n. SNC Piano T

Dati di superficie: Totale: 115 m<sup>2</sup>

> Intestati catastali

> 1. 

Diritto di: Proprietà per 1/1

> Dati identificativi

dal 08/03/2006

Immobile attuale

Comune di **BISIGNANO (A887) (CS)**

Foglio 50 Particella 601 Subalterno 19

COSTITUZIONE del 08/03/2006 Pratica n. CS0048380  
in atti dal 08/03/2006 COSTITUZIONE (n. 836.1/2006)

---

> **Indirizzo**

dal 08/03/2006 COSTITUZIONE del 08/03/2006 Pratica n. CS0048380  
in atti dal 08/03/2006 COSTITUZIONE (n. 836.1/2006)  
**Immobile attuale**  
Comune di **BISIGNANO (A887) (CS)**  
Foglio 50 Particella 601 Subalterno 19  
CONTRADA ACQUA DI FICO n. SNC Piano T.

---

> **Dati di classamento**

dal 08/03/2006 al 18/09/2006 COSTITUZIONE del 08/03/2006 Pratica n. CS0048380  
in atti dal 08/03/2006 COSTITUZIONE (n. 836.1/2006)  
**Immobile attuale**  
Comune di **BISIGNANO (A887) (CS)**  
Foglio 50 Particella 601 Subalterno 19  
Rendita: **Euro 771,90**  
Categoria **C/1<sup>st</sup>**, Classe 2, Consistenza **106 m<sup>2</sup>**

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

dal 18/09/2006 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/09/2006  
Pratica n. CS0180259 in atti dal 18/09/2006  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 17236.1/2006)  
Notifica effettuata con protocollo n. CS0180818 del  
19/09/2006  
**Immobile attuale**  
Comune di **BISIGNANO (A887) (CS)**  
Foglio 50 Particella 601 Subalterno 19  
Rendita: **Euro 897,81**  
Categoria **C/1<sup>st</sup>**, Classe 3, Consistenza **106 m<sup>2</sup>**

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

---

> **Dati di superficie**

dal 09/11/2015 Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015  
Dati relativi alla planimetria : data di presentazione  
08/03/2006, prot. n. CS0048380  
**Immobile attuale**  
Comune di **BISIGNANO (A887) (CS)**  
Foglio 50 Particella 601 Subalterno 19  
Totale: **115 m<sup>2</sup>**

---



> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di BISIGNANO (A887)(CS) Foglio 50 Particella 601 Sub. 19

- > 1  1. COSTITUZIONE del 08/03/2006 Pratica n. CS0048380 in atti dal 08/03/2006 COSTITUZIONE (n. 836.1/2006)  
☐ dal 08/03/2006 al 02/02/2007  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)
- > 1  2. Atto del 02/02/2007 Pubblico ufficiale   
☐ dal 02/02/2007  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)  
Repertorio n. 35300 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4562.1/2007 Reparto PI di COSENZA in atti dal 19/02/2007

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

Dati contabili: Ricevuta n. 1127 del 15/01/2024 Tributi speciali: Euro 1,00  
Richiedente: SPADAFORA ANTONIO

Legenda

a) C/1: Negozi e botteghe





Catasto fabbricati  
**Visura storica per immobile**

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 15/01/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 15/01/2024

Dati identificativi: Comune di **BISIGNANO (A887) (CS)**

Foglio 50 Particella 601 Subalterno 50

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **BISIGNANO (A887) (CS)**

Foglio 50 Particella 601

Classamento:

Rendita: Euro 681,72

Categoria **A/10<sup>9</sup>**, Classe **U**, Consistenza **5,5 vani**

Foglio 50 Particella 601 Subalterno 50

Indirizzo: **CONTRADA ACQUA DI FICO n. SNC Piano 1**

Dati di superficie: Totale: **113 m<sup>2</sup>** Totale escluse aree scoperte <sup>2</sup>: **113 m<sup>2</sup>**

> Intestati catastali

>   


Diritto di: Proprietà per 1/1

> Dati identificativi

dal 08/03/2006 al 19/06/2012

Immobile predecessore

Comune di **BISIGNANO (A887) (CS)**

Foglio 50 Particella 601 Subalterno 32

COSTITUZIONE del 08/03/2006 Pratica n. CS0048380  
in atti dal 08/03/2006 COSTITUZIONE (n. 836.1/2006)

dal 19/06/2012

Immobile attuale

Comune di **BISIGNANO (A887) (CS)**

Foglio 50 Particella 601 Subalterno 50

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 19/06/2012  
Pratica n. CS0161339 in atti dal 19/08/2012  
ABITAZIONE-UFFICIO (n. 17170.1/2012)

> Indirizzo

- dal 08/03/2006 al 19/06/2012  
Immobile predecessore  
Comune di **BISIGNANO (A887) (CS)**  
Foglio 50 Particella 601 Subalterno 32  
CONTRADA ACQUA DI FICO n. SNC Piano 1  
COSTITUZIONE del 08/03/2006 Pratica n. CS0048380  
in atti dal 08/03/2006 COSTITUZIONE (n. 836.1/2006)
- dal 19/06/2012  
Immobile attuale  
Comune di **BISIGNANO (A887) (CS)**  
Foglio 50 Particella 601 Subalterno 50  
CONTRADA ACQUA DI FICO n. SNC Piano 1  
VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 19/06/2012  
Pratica n. CS0161339 in atti dal 19/06/2012  
ABITAZIONE-UFFICIO (n. 17170.1/2012)

> Dati di classamento

- dal 08/03/2006 al 18/09/2006  
Immobile predecessore  
Comune di **BISIGNANO (A887) (CS)**  
Foglio 50 Particella 601 Subalterno 32  
Rendita: Euro 198,84  
Categoria **A/3<sup>ri</sup>**, Classe 2, Consistenza 5,5 vani  
COSTITUZIONE del 08/03/2006 Pratica n. CS0048380  
in atti dal 08/03/2006 COSTITUZIONE (n. 836.1/2006)  
Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.  
701/94)
- dal 18/09/2006 al 19/06/2012  
Immobile predecessore  
Comune di **BISIGNANO (A887) (CS)**  
Foglio 50 Particella 601 Subalterno 32  
Rendita: Euro 284,05  
Categoria **A/2<sup>ri</sup>**, Classe U, Consistenza 5,5 vani  
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/09/2006  
Pratica n. CS0180259 in atti dal 18/09/2006  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 17236.1/2006)  
Notifica effettuata con protocollo n. CS0180818 del  
19/09/2006  
Annotazioni: classamento e rendita rettificati (d.m.  
701/94)
- dal 19/06/2012 al 19/06/2013  
Immobile attuale  
Comune di **BISIGNANO (A887) (CS)**  
Foglio 50 Particella 601 Subalterno 50  
Rendita: Euro 681,72  
Categoria **A/10<sup>ri</sup>**, Classe U, Consistenza 5,5 vani  
VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 19/06/2012  
Pratica n. CS0161339 in atti dal 19/06/2012  
ABITAZIONE-UFFICIO (n. 17170.1/2012)  
Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.  
701/94)
- dal 19/06/2013  
Immobile attuale  
Comune di **BISIGNANO (A887) (CS)**  
Foglio 50 Particella 601 Subalterno 50  
Rendita: Euro 681,72  
Categoria **A/10<sup>ri</sup>**, Classe U, Consistenza 5,5 vani  
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/06/2013  
Pratica n. CS0125981 in atti dal 19/06/2013  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 19726.1/2013)  
Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro  
dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della  
dichiarazione (d.m. 701/94)



> **Dati di superficie**

☐ dal 09/11/2015

**Immobile attuale**

Comune di **BISIGNANO (A887) (CS)**

Foglio **50** Particella **601** Subalterno **50**

Totale: **113 m<sup>2</sup>**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione  
19/06/2012, prot. n. CS0161339

> **Storia degli intestati dell'immobile**

**Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di BISIGNANO (A887)(CS) Foglio 50 Particella 601 Sub. 32**

> [REDACTED]  
☐ dal 08/03/2006 al 02/02/2007  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. COSTITUZIONE del 08/03/2006 Pratica n.  
CS0048380 in atti dal 08/03/2006 COSTITUZIONE (n.  
836.1/2006)

> [REDACTED]  
☐ dal 02/02/2007 al 19/06/2012  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)

2. Atto del 02/02/2007 Pubblico ufficiale [REDACTED]  
[REDACTED] Repertorio n. 35300 -  
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico  
n. 4562.1/2007 Reparto PI di COSENZA in atti dal  
19/02/2007

**Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di BISIGNANO (A887)(CS) Foglio 50 Particella 601 Sub. 50**

> [REDACTED]  
☐ dal 19/06/2012  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 3)

3. Atto del 02/02/2007 Pubblico ufficiale [REDACTED]  
[REDACTED] Repertorio n. 35300 -  
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico  
n. 4562.1/2007 Reparto PI di COSENZA in atti dal  
19/02/2007

**Nel documento sono indicati gli identificativi  
catastali dell'immobile originario dell'attuale**

**BISIGNANO (A887) (CS)  
Foglio 50 Particella 601 Subalterno 32**

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

Dati contabili: Ricevuta n. 1128 del 15/01/2024  
Richiedente: SPADAFORA ANTONIO

Tributi speciali: Euro 1,00

---

*Legenda*

- a) A/10: Uffici e studi privati*
- b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013*
- c) A/3: Abitazioni di tipo economico*
- d) A/2: Abitazioni di tipo civile*



## **ALLEGATO A2**

DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA (Agenzia delle Entrate)  
Ispezione ordinaria per immobile (periodo 18/12/1990 - 12/01/2024)  
Interrogazione banca dati delle quotazioni immobiliari (O.M.I.)



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

Data 15/01/2024 Ora 10:18:54  
Pag. 1 - Segue

**Ispezione ordinaria a pagamento**  
per immobile

Protocollo di richiesta CS 4107 del 2024  
Ricevuta di cassa n. 1198  
Ispezione n. CS 4108/3 del 2024  
Inizio ispezione 15/01/2024 10:18:47

Richiedente SPADAFORA ANTONI

**Dati della richiesta**

Immobile : Comune di BISIGNANO (CS)  
Tipo catasto : Fabbricati  
Foglio : 50 - Particella 601 - Subalterno 19

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 18/12/1990 al 12/01/2024

**Elenco immobili**

Comune di BISIGNANO (CS) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 50 Particella 601 Subalterno 19

**Elenco sintetico delle formalità**

1. ANNOTAZIONE del 17/10/2006 - Registro Particolare 4576 Registro Generale 36219  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 300455 del 06/06/2006  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 15389 del 2005
2. TRASCRIZIONE del 16/02/2007 - Registro Particolare 4562 Registro Generale 6406  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 35300/13034 del 02/02/2007  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE del 16/02/2007 - Registro Particolare 1142 Registro Generale 6407  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 35301/13035 del 02/02/2007  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Comunicazione n. 2255 del 09/10/2012 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 31/08/2012.  
Cancellazione totale eseguita in data 09/10/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
4. ISCRIZIONE del 02/03/2009 - Registro Particolare 820 Registro Generale 5331

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

Data 15/01/2024 Ora 10:18:54  
Pag. 2 - Fine

---

**Ispezione ordinaria a pagamento**  
per immobile

Protocollo di richiesta CS 4107 del 2024  
Ricevuta di cassa n. 1198  
Ispezione n. CS 4108/3 del 2024  
Inizio ispezione 15/01/2024 10:18:47

Richiedente SPADAFORA ANTONI

---

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 38134/15538 del 20/02/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 1981 del 05/09/2012 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 31/08/2012.  
Cancellazione totale eseguita in data 04/10/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
  
5. TRASCRIZIONE del 18/04/2012 - Registro Particolare 8687 Registro Generale 10325  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 79987/31989 del 12/04/2012  
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 3690 del 14/12/2022 (INEFFICACIA PARZIALE)
  
6. ISCRIZIONE del 06/08/2012 - Registro Particolare 1781 Registro Generale 19959  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 6435/4730 del 02/08/2012  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Nota disponibile in formato elettronico
  
7. TRASCRIZIONE del 31/05/2016 - Registro Particolare 10322 Registro Generale 12746  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3020 del 26/04/2016  
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE  
Nota disponibile in formato elettronico
  
8. TRASCRIZIONE del 10/08/2023 - Registro Particolare 20774 Registro Generale 26718  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA UNEP Repertorio 2344 del 14/07/2023  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico



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

Data 15/01/2024 Ora 10:19:45  
Pag. 1 - Fine

---

**Ispezione ordinaria a pagamento**  
per immobile

Protocollo di richiesta CS 4107 del 2024  
Ricevuta di cassa n. 1198  
Ispezione n. CS 4111/3 del 2024  
Inizio ispezione 15/01/2024 10:19:40

Richiedente SPADAFORA ANTONI

---

**Dati della richiesta**

Immobile : Comune di BISIGNANO (CS)  
Tipo catasto : Fabbricati  
Foglio : 50 - Particella 601 - Subalterno 50

---

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 18/12/1990 al 12/01/2024

---

**Elenco immobili**

Comune di BISIGNANO (CS) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 50 Particella 601 Subalterno 50

---

**Elenco sintetico delle formalità**

1. ISCRIZIONE del 06/08/2012 - Registro Particolare 1781 Registro Generale 19959  
Pubblico ufficiale GISONNA MARIA Repertorio 6435/4730 del 02/08/2012  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 10/08/2023 - Registro Particolare 20774 Registro Generale 26718  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA UNEP Repertorio 2344 del 14/07/2023  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico







Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1**

**Provincia:** COSENZA

**Comune:** BISIGNANO

**Fascia/zona:** Periferica/PERIFERICA - VIA SAN FRANCESCO, CONTRADA ACQUA DI FICO

**Codice di zona:** D1

**Microzona catastale n.:** 1

**Tipologia prevalente:** Abitazioni di tipo economico

**Destinazione:** Commerciale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |     | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|-----------|--------------------|-----------------------|-----|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|           |                    | Min                   | Max |                  | Min                            | Max |                  |
| Magazzini | NORMALE            | 240                   | 385 | L                | 1,1                            | 1,9 | L                |
| Negozi    | NORMALE            | 440                   | 780 | L                | 2,9                            | 5,3 | L                |

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

Legenda

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

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

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi il codice definitorio

Torna alla pagina di ricerca





Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1**

**Provincia:** COSENZA

**Comune:** BISIGNANO

**Fascia/zona:** Periferica/PERIFERICA - VIA SAN FRANCESCO, CONTRADA ACQUA DI FICO

**Codice di zona:** D1

**Microzona catastale n.:** 1

**Tipologia prevalente:** Abitazioni di tipo economico

**Destinazione:** Terziaria

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |     | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|-----------|--------------------|-----------------------|-----|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|           |                    | Min                   | Max |                  | Min                            | Max |                  |
| Uffici    | NORMALE            | 490                   | 730 | L                | 2,7                            | 4,1 | L                |

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

### Legenda

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

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

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi Il codice definitorio

[Torna alla pagina di ricerca](#)



## **ALLEGATO A3**

TITOLI AUTORIZZATIVI

CONCESSIONE EDILIZIA n. 56 del 24/07/2003

PERMESSO DI COSTRUIRE IN VARIANTE n. 102 del 25/11/2004

CERTIFICATO di AGIBILITÀ prot. n. 5566/2006 del 27/03/2006





# CITTA' DI BISIGNANO

87043 - PROVINCIA DI COSENZA

Tel. 0984/951071 - FAX 951178

P.IVA 00275260784

PRATICA EDILIZIA N. 12  
ANNO 2003

Data 24 LUG. 2003

Prot. N. 2344/03

## CONCESSIONE PER ESEGUIRE ATTIVITA' EDILIZIA O DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA.

(art. 1 legge 28 gennaio 1977, n. 10) N. 50

### IL RESPONSABILE AREA TECNICA

Vista la domanda di concessione edilizia presentata in data **11/02/2003** acquisita al protocollo generale di questo Comune al N. **2344**, dal Sig. **[REDACTED]**, ed residente a Bisignano in Via **[REDACTED]**, in qualità di legale rappresentante della **[REDACTED]**, con sede legale in Bisignano al corso Italia, **[REDACTED]** con allegato progetto redatto dall'**[REDACTED]** Cod. Fisc. **[REDACTED]** per l'esecuzione dei lavori di **Costruzione di uno edificio a tre piani, mediante struttura in c.a., di cui uno seminterrato**, da realizzarsi in Bisignano alla località **Acqua di Fico** sull'area identificata al catasto terreni al foglio **N 50** particelle **44**;

Accertato che il richiedente ha titolo per richiedere la suddetta concessione in qualità di proprietario, come risulta dalla documentazione esibita: **Atto notarile, compravendita, repertorio n. 262506 racc. n. 44568**;

Viste le leggi 17 agosto 1942, N. 1150; 6 agosto 1967, N. 765; 28 gennaio 1977, N. 10 e 28 febbraio 1985, N. 47 e successive modificazioni e integrazioni;

Visto il parere del responsabile comunale del procedimento, ai sensi dell'art. 4, comma 2, del decreto-legge 5 ottobre 1993, N. 398, così come convertito in legge 4 dicembre 1993, N. 493;

Visto il parere sanitario preventivo rilasciato dall'A.S.L. n. 4 di Cosenza - Dipartimento di Prevenzione - Servizio Igiene Pubblica - espresso a norma dell'art. 220 del T.U. delle leggi sanitarie approvato con R.D. 27 luglio 1934, N. 1265, **prot. N.822 del 22/05/2003** ;

Visto il parere espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del **26/05/2003** Viste le restanti disposizioni di legge, nazionali e regionali, i regolamenti e gli strumenti regolatori in materia di urbanistica, edilizia, igiene, polizia locale, sicurezza del lavoro, circolazione, nonché dei beni paesistico ambientali e monumentali;

Vista la legge 9 gennaio 1989, N. 13 come modificata dalla legge 27 febbraio 1989, N. 62 ed il D.M. 14 giugno 1989, N. 236, la legge 30 marzo 1971, N. 118, il DPR 27 aprile 1978, N. 384 e la legge-quadro 5 febbraio 1992, N. 104 sul superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche;

Vista la legge 24 marzo 1989, N. 122 in materia di parcheggi;

Vista la legge 5 marzo 1990, N. 46 e il relativo regolamento di attuazione approvato con DPR 6 dicembre 1991, N. 447 sulla sicurezza degli impianti tecnici;

Vista la legge 9 gennaio 1991, N. 10 e le relative norme attrattive, fra cui il regolamento approvato con DPR 26 agosto 1993, N. 412 sul contenimento dei consumi energetici negli edifici;

Visto il D.P.C.M. 1° marzo 1991 relativo ai limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno;

Visto il Nuovo Codice della Strada approvato con D. Lgs. 30 aprile 1992, N. 285 integrato e corretto con D. Lgs. 10 settembre 1993, N. 360;

Visto il regolamento di esecuzione del Codice della strada approvato con DPR 16 dicembre 1992, N. 495 integrato e corretto con DPR 26 aprile 1993, N. 147;

Visto l'art. 4 del decreto-legge 5 ottobre 1993, N. 398, così come sostituito con la legge di conversione 4 dicembre 1993, N. 493;

Considerato che, in base alle vigenti norme urbanistiche ed edilizie, la destinazione d'uso compatibile per la progettata opera è la seguente: **Piano seminterrato e piano terra: Attività Commerciale e Magazzini; piano primo Residenza;**

**Visto l'Atto Unilaterale D'Obbligo a firma del richiedente e dal Sindaco del Comune di Bisignano, con il quale si stabilisce il prezzo di vendita degli immobili ad uso residenziali;**

Dato atto che l'opera di cui alla presente concessione non ricade nei casi di concessione gratuita ai sensi dell'art. 9 della legge 28/01/1977, N. 10;

Dato atto che ai fini della presente concessione, la ditta interessata ha assolto agli obblighi di cui all'art. 3 della legge 28/01/1977 n. 10;

Viste le dichiarazioni di responsabilità rese dal progettista e D.L. per quanto concerne il deposito dei progetti relativi agli impianti elettrici e termici, ai sensi delle leggi 46/90 e 10/91, nonché quella relativa al vincolo idrogeologico ai sensi dell'art. 1 del R.D.L. 30.12.1923 n. 3267;

Visto il Quesito di Consulenza Tecnica dell' [redacted] acquisito in data 06/05/2003;

Visto il quesito di consulenza tecnica redatto [redacted] in qualità di consulente tecnico del Comune di Bisignano, inerente eventuale convenzione tra il Comune e l'interessato, acquisito in data 24.07.2003 al n° 11692 di Prot.

Accertato che il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione (art. 5 legge 28/01/1977 n. 10), determinato in € 1.560,50, Versati alla Tesoreria Comunale in unica soluzione con reversale Bancaria N. 1473 del 18/07/2003 ;

Accertato che il contributo relativo agli oneri di costruzione (art. 6 legge 28/01/1977 n. 10), determinato in € 37.744,27, è stato rateizzato in quattro rate ciascuna di € 9.436,10, di cui la prima rata versata alla Tesoreria Comunale di Bisignano con reversale bancaria n. 1473 del 18/07/2003, la seconda, terza e quarta rata, sempre di € 9.436,10 ciascuna, da versare entro 1/2/3 anni dalla data della polizza fidejussoria n° 12930 del 15/07/2003 rilasciata da MUTUA ASSICURAZIONI e presentata a garanzia del residuo importo di € 28.308,20, e comunque l'ultima rata da versare entro e non oltre 60 giorni dalla data di ultimazione dei lavori;

## CONCEDE

[redacted] come sopra generalizzato, in qualità di legale rappresentante della Società [redacted] di eseguire i lavori di cui trattasi, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia e di urbanistica, di igiene, di polizia locale, di circolazione, di sicurezza del lavoro ed in conformità al progetto presentato, nonché alle prescrizioni sotto riportate e fatti salvi i diritti dei terzi.

L'inizio dei lavori dovrà avvenire entro un anno dalla data di rilascio della presente concessione e quindi entro la data del 24 LUG. 2006, pena la decadenza della concessione stessa;

Il termine di ultimazione dei lavori, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile non deve essere superiore a tre anni dalla data di inizio lavori, se non ultimati nel termine stabilito dovrà essere richiesta una nuova concessione per la parte non ultimata.

## PRESCRIZIONI GENERALI

1. Nel corso dei lavori dovranno applicarsi tutte le norme sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro.
2. I diritti dei terzi devono essere salvati, riservati e rispettati in ogni fase dell'esecuzione dei lavori.
3. In corso d'opera potranno solo apportarsi quelle varianti conformi agli strumenti urbanistici, ai sensi dell'art. 15 della legge 28 febbraio 1985, N. 47, che, comunque, dovranno essere autorizzate prima dell'ultimazione dei lavori. Le varianti che comportano modifiche della sagoma, delle superficie utili e delle destinazioni d'uso delle unità immobiliari, nonché il numero di queste ultime e sempreché non si tratti di immobili vincolati ai sensi delle leggi 1 giugno 1939, n. 1089 e 29 giugno 1939, N. 1497 ed inoltre che non riguardino interventi di restauro così come definiti dall'art. 31 lett. C) della legge 5 agosto 1978, N. 457, dovranno essere preventivamente concesse dal Comune.
4. Dovranno essere osservate le norme e disposizioni sulle opere in conglomerato cementizio armato normale e precompresso ed a strutture metalliche di cui alla legge 5 novembre 1971, N. 1086; al D.M. 14 febbraio 1992 (G.U. 18 marzo 1992, N. 65 S.O.) ed alla circolare del Ministero dei lavori pubblici 24 giugno 1993, N. 37406/STC. (S.O. n. 191 del 16/8/1993, N. 74) nonché al DPR 22 aprile 1994, N. 425 (G.U. 1/7/1994, N. 152) ed in particolare:
  - a) il costruttore dovrà presentare denuncia all'ex Ufficio del Genio Civile prima di iniziare le opere in cemento armato con allegato la dichiarazione del collaudatore designato, che attesta l'accettazione dell'incarico di collaudo;
  - b) il concessionario dovrà presentare al Sindaco, al termine dei lavori, il certificato di collaudo delle opere riportate l'attestato dell'avvenuto deposito presso l'ex Ufficio del Genio Civile, onde ottenere l'abitabilità o l'agibilità, ai sensi dell'art. 4, comma 1, del DPR 22 aprile 1994, N. 425;
5. La ditta intestataria della presente concessione, a picchettazione avvenuta e prima di dare inizio allo scavo delle fondazioni, dovrà darne comunicazione per iscritto all'Ufficio Tecnico del comune ed ottenere il prescritto nulla osta, per il rispetto degli allineamenti stradali e delle distanze dai confini di proprietà.
6. Qualora non siano stati indicati nella domanda di concessione il nominativo e l'indirizzo dell'impresa esecutrice dei lavori e quelli del Direttore delle opere, come di regola deve avvenire, la Ditta è tenuta egualmente a segnatarli per iscritto all'Ufficio Tecnico Comunale, prima dell'inizio dei lavori.
7. Nel caso di sostituzione dell'impresa esecutrice o del direttore dei lavori, il titolare della concessione dovrà darne immediata notizia segnalando i nuovi nominativi.
8. In tutte le opere per le quali è richiesto un tecnico progettista, è tassativamente obbligatoria la continuità della direzione lavori da parte di un tecnico iscritto al rispettivo albo professionale nei limiti di competenza.
9. La verifica per inizio dei lavori, nei casi previsti al N. 5, non potrà avere luogo se prima il costruttore non avrà effettuata la denuncia delle opere in cemento armato, conformemente all'art. 4 della legge 5 novembre 1971, N. 1086 e all'art. 2 del DPR 22 aprile 1994, n. 425.
10. Nei cantieri dove si eseguono le opere deve essere esposta una tabella recante numero, data e titolare della concessione, l'oggetto dei lavori, l'intestazione della ditta esecutrice, le generalità del progettista, del direttore e dell'assistente dei lavori e ad ogni richiesta del personale di vigilanza o controllo deve essere esibita la concessione edilizia e le autorizzazioni di varianti se ve ne sono. Tale personale ha libero accesso al cantiere e ad esso dovrà essere prestata tutta l'assistenza richiesta.
11. Nelle manomissioni del suolo pubblico, che devono essere sempre esplicitamente e regolarmente autorizzate, si dovranno usare speciali cautele onde rimuovere ogni eventualità di danno agli impianti, si dovrà immediatamente darne avviso all'Ufficio comunale competente.
12. Non è consentito ingombrare le vie e gli spazi pubblici. Occorrendo l'occupazione di tali vie e spazi, deve essere richiesta l'apposita autorizzazione all'Ufficio Comunale competente, con riserva di revoca qualora il Comune in ritenesse necessario per esigenza di pubblico interesse. Le aree così occupate dovranno essere restituite nel pristino stato a lavoro ultimato o anche prima, quando i lavori verissero abbandonati o sospesi per più di un mese.
13. Il luogo dei lavori deve essere chiuso, lungo i lati prospicienti vie e spazi pubblici, con assito o muretto. Gli assiti e muretti dovranno essere di aspetto decoroso, alti almeno mt. 2,50, dipinti a strisce bianche e rosse per tutta l'altezza e muniti di rifrangenti. Ogni angolo sporgente dovrà essere munito di lanterna a vetri rossi che dovrà restare accesa dall'ora corrispondente al tramonto a quella corrispondente al sorgere del sole.
14. Ai sensi della legge 9 gennaio 1991, n. 10 recante "Norme in materia di uso razionale dell'energia e per il contenimento del consumo di energia negli edifici" e delle relative norme attuative (DPR 26 agosto 1993, n. 412) ed in particolare ai sensi degli art. 26 e 28 della stessa legge; il proprietario o chi ne ha titolo deve depositare il progetto e la relazione tecnica, insieme alla denuncia dell'inizio dei lavori, relativi alle opere di cui agli art. 25 e 26 della legge n. 10/91 (quali l'installazione dell'impianto termico o i lavori per la realizzazione dell'isolamento termico), per ottenere l'attestazione dell'avvenuto deposito da parte degli uffici comunali. La relazione tecnica deve essere redatta secondo i modelli-tipo approvati con Decreto del Ministero dell'Ind. Comm. e art. 13 dicembre 1993 (G.U. n.297 del 20.12.1993) e deve essere depositata in Comune secondo le modalità previste con Circolare 13 dicembre 1993, n. 231/F dello stesso Ministero (G.U. n.297 del 20.12.1993).
15. Per gli allacci alle pubbliche reti delle fognature e degli acquedotti comunali, dovrà essere presentata dagli interessati regolare, preventiva richiesta; i relativi lavori potranno essere iniziati solo dopo intervenuta l'autorizzazione comunale, previo versamento dei prescritti contributi regolamentari e delle eventuali cauzioni a garanzia del ripristino delle proprietà comunali. Le cauzioni, versate al Comune per occupazione di suolo pubblico e degli allacci idrici e fognario, saranno restituite, a norma del regolamento, previo benessere dell'U.T.C., che accetterà l'avvenuta restituzione in pristino dello stato delle proprietà comunali interessate.
16. Nel corso della costruzione dovranno adottarsi tutte le cautele (nell'osservanza delle vigenti disposizioni di legge e regolamentari) e tutte le precauzioni allo scopo di evitare incidenti e danni alle cose ed alle persone e di ovviare, per quanto possibile, i disagi che i lavori possono arrecare ai terzi comunque interessati. L'impiego di mezzi d'opera rumorosi, o comunque modesti per la quiete e igiene pubblica, dovrà essere ridotto al tempo strettamente indispensabile e comunque limitato nell'orario stabilito dalle vigenti norme regolamentari.
17. La domanda di abitabilità o agibilità di quanto edificato, deve essere proposta all'Ufficio Tecnico Comunale, allegato a questa il certificato di collaudo delle opere edili, ove necessario, la dichiarazione presentata per l'iscrizione al Catasto dell'immobile, recitata dagli uffici catastali con l'attestazione dell'avvenuta presentazione della dichiarazione del Direttore dei lavori che certifichi, sotto la propria

responsabilità, la conformità di quanto realizzato rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosecuzione dei lavori e la salubrità degli ambienti, ai sensi del DPR 22 aprile 1994 n.425. Inoltre alla richiesta andrà allegata anche la dichiarazione di conformità o il certificato di collaudo degli impianti installati, ove previsto, salvo quanto disposto dalle leggi vigenti, ai sensi dell'art.11 della legge 5 marzo 1990, n.46. Nel caso gli uffici comunali lo ritenessero necessario, verrà richiesta ulteriore documentazione prevista dalle leggi e dai regolamenti vigenti.

18. Il Concessionario, il Direttore dei lavori e l'Esecutore dei medesimi, sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme di legge e dei regolamenti comunali, come delle modalità esecutive fissate, nella presente concessione, ai sensi dell'art.6 della legge 28.2.1985 n.47.

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

19. Eventuali servizi di pubblica utilità esistenti sul lotto da edificare dovranno essere spostati a cura e spese del concessionario.

20. L'eventuale previsione del progetto allegato di locali ad uso commerciale non implica automaticamente il rilascio dell'autorizzazione commerciale, che dovrà essere subordinata al rispetto del relativo piano del commercio comunale vigente.

21. E' fatto obbligo, infine, di rispettare le prescrizioni di cui:

a) Al D.M. 16 maggio 1987, n. 245, recante "Norme di sicurezza antincendio per gli edifici di civile abitazione" pubblicato sulla G.U. n. 148 del 27 giugno 1987, nonché tutte le norme vigenti relative al servizio antincendio;

b) Al D.M. 20 novembre 1987, (G.U. n.235 del 5 dicembre 1987, S.O.) recante "Norme tecniche per la progettazione, esecuzione e collaudo degli edifici in muratura e per il loro consolidamento";

c) Alla legge 9 gennaio 1989, n. 13 come modificato dalla legge 27 febbraio 1989, n. 62 e dal D.M. 14 giugno 1989, n.236 (G.U. n.145 del 23 giugno 1989, S.O.) recante "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche degli edifici privati" nonché alla legge-quadro 5 febbraio 1992, n.104;

d) Alla legge 5 marzo 1990, n.46 (G.U. n.59 del 12 marzo 1990) recante " Norme per la sicurezza degli impianti", in particolare in conformità agli art. 1,2,6,7,9,10,11 ss e in quanto applicabili e al relativo regolamento di attuazione approvato con DPR 6 dicembre 1991, n.447 (G.U. n. 38 del 15 febbraio 1992);

e) Alla legge 19 marzo 1990, N. 55 (G.U. n. 120 del 25 maggio 1990) recante " Nuove disposizioni per la prevenzione della delinquenza di tipo mafioso e di altre gravi forme di manifestazione di pericolosità sociale" e successive modificazioni ed integrazioni; in particolare l'art.7 comma 1 prevede che la P.A. prima di rilasciare le concessioni previste dall'art.3 (tra cui anche le concessioni edilizie), deve acquisire apposita certificazione antimafia o la Prefettura competente, quando, sempre ai sensi dell'art.3 della stessa legge n.55/90, il richiedente presenti la domanda di concessione ad edificare, per lo svolgimento di attività imprenditoriale, comunque denominate;

f) Al D.P.C.M. 1 marzo 1991 (G.U. n.57 dell'8 marzo 1991), recante " Limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno"; in particolare al sensi dell'art.5 la domanda per il rilascio di concessione edilizia relativa ai nuovi impianti industriali di licenza od autorizzazione all'esercizio di tali attività, deve contenere idonea documentazione di previsione d'impatto acustico.

22. L'attestazione di avvenuto deposito del progetto presso l'Assessorato ai LL.PP. - Settore Tecnico Decentrato N° 34-Ufficio del Genio Civile di Cosenza ai sensi della Legge 02.02.1974 N° 64 e relativi DD.MM., Legge 05.11.1971 N° 1086, art.4 e relativi DD.MM., Legge Regionale 11.07.1994 N° 17, art. 2, dovrà essere presentata unitamente alla comunicazione di inizio lavori relativi alla presente concessione edilizia.

#### Condizioni particolari

L'attestazione di avvenuto deposito del progetto presso l'Assessorato ai LL.PP. - Settore Tecnico Decentrato N°34 - Ufficio del Genio Civile di Cosenza ai sensi della Legge 02.02.1974 N°64 e relativi DD.MM., Legge Regionale 11.07.1994 N°17, art.2, dovrà essere presentata unitamente alla comunicazione di inizio lavori relativi alla presente concessione edilizia.



Il sottoscritto dichiara di aver ritirato oggi \_\_\_\_\_  
l'originale della presente concessione edilizia con n. \_\_\_\_\_ allegati e di obbligarsi  
all'osservanza di tutte le condizioni e prescrizioni cui il rilascio stesso e' stato subordinato.

IL DICHIARANTE

UFFICIO TECNICO  
SETTORE URBANISTICO  
IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO



# CITTA' DI BISIGNANO

87043 - PROVINCIA DI COSENZA

Tel. 0984/951071 - FAX 951178

P.IVA 00275260784

PRATICA EDILIZIA N12  
ANNO 2004

Data 25 NOV. 2004

Prot. N. 14536/04

## PERMESSO DI COSTRUIRE N° 102

IL RESPONSABILE AREA TECNICA

IL RESPONSABILE AREA TECNICA

Vista la domanda di variante al Permesso di Costruire n° 56 del 24.07.2004, presentata in data **21.09.2004** acquisita al protocollo generale di questo Comune al N. **14536** del [redacted] nato a [redacted] ed residente in Bisignano alla Via Strada F, in qualità di Amministratore Delegato dalla Società [redacted] con sede in Bisignano alla Via [redacted] con allegato progetto redatto dal [redacted] Cod. Fisc. [redacted] per l'esecuzione dei lavori: **di costruzione di un fabbricato con struttura in c.a. a tre piani, di cui uno seminterrato**, da realizzarsi in Bisignano in Loc. **Corso Italia (Acqua di Fico)** sull'area identificata al catasto terreni al foglio N.50 particella **44** ( variante a concessione edilizia n° **56** prot. **2344/03** del **24.07.2004**;

Accertato che il richiedente ha titolo per richiedere la suddetta concessione in qualità di proprietaria, come risulta dalla documentazione esibita: **Atto notarile di compravendita Rep. n° 262506 Racc. n° 44568 del 2003**;

Visto il Piano Regolatore Generale approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n.759 del 26 ottobre 1995 pubblicato sul BUR del 16/11/1995;

Viste le leggi 17 agosto 1942, N. 1150; 6 agosto 1967, N. 765; 28 gennaio 1977, N. 10 e 28 febbraio 1985, N. 47 e successive modificazioni e integrazioni;

Visto il parere del responsabile comunale del procedimento, ai sensi dell'art. 4, comma 2, del decreto-legge 5 ottobre 1993, N. 398, così' come convertito in legge 4 dicembre 1993, N. 493;

Visto il parere espresso dall'Ufficio Tecnico Settore Urbanistico del **04.10.2004**;

Viste le restanti disposizioni di legge, nazionali e regionali, i regolamenti e gli strumenti regolatori in materia di urbanistica, edilizia, igiene, polizia locale, sicurezza del lavoro, circolazione, nonché dei beni paesistico ambientali e monumentali;

Vista la legge 9 gennaio 1989, N. 13 come modificata dalla legge 27 febbraio 1989, N. 62 ed il D.M. 14 giugno 1989, N. 236, la legge 30 marzo 1971, N. 118, il DPR 27 aprile 1978, N. 384 e la legge-quadro 5 febbraio 1992, N. 104 sul superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche;

Vista la legge 24 marzo 1989, N. 122 in materia di parcheggi;

Vista la legge 5 marzo 1990, N. 46 e il relativo regolamento di attuazione approvato con DPR 6 dicembre 1991 N. 447 sulla sicurezza degli impianti tecnici;



Vista la legge 9 gennaio 1991, N. 10 e le relative norme attrattive, fra cui il regolamento approvato con DPR 26 agosto 1993, N. 412 sul contenimento dei consumi energetici negli edifici;

Visto il D.P.C.M. 1° marzo 1991 relativo ai limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno;

Visto il Nuovo Codice della Strada approvato con D. Lgs. 30 aprile 1992, N. 285 integrato e corretto con D. Lgs. 10 settembre 1993, N. 360;

Visto il regolamento di esecuzione del Codice della strada approvato con DPR 16 dicembre 1992, N. 495 integrato e corretto con DPR 26 aprile 1993, N. 147;

Visto l'art. 4 del decreto-legge 5 ottobre 1993, N. 398, così come sostituito con la legge di conversione 4 dicembre 1993, N. 493;

Considerato che, in base alle vigenti norme urbanistiche ed edilizie, la destinazione d'uso compatibile per la progettata opera è la seguente: **Piano seminterrato e piano terra: attività commerciale, piano primo residenza;**

Visto l'attestato di avvenuto deposito del progetto prot. N. **9052** del **0511.2004** rilasciato dall'Assessorato Regionale ai LL.PP. - Settore Tecnico Decentrato N. 34 - Ufficio del Genio Civile di Cosenza ai sensi della legge 2/2/1974, N. 64 e relativi DD.MM. legge 05/11/1971, N. 1086, art. 4 e relativi DD.MM. - Legge Regionale 11/07/1994, N. 17, art. 2;

Dato atto che l'opera di cui alla presente concessione non ricade nei casi di concessione gratuita ai sensi dell'art. 9 della legge 28/01/1977, N. 10

Viste le dichiarazioni di responsabilità rese dal progettista e D.L. per quanto concerne il deposito dei progetti relativi agli impianti elettrici e termici, ai sensi delle leggi 46/90 e 10/91, nonché quella relativa al vincolo idrogeologico ai sensi dell'art. 1 del R.D.L. 30.12.1923 n. 3267;

Accertato che a seguito della determinazione degli oneri di concessione il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione (art. 5 legge 28/01/1977 n. 10), è stato determinato in € 1.004,88, rateizzato in quattro rate ciascuna di € 251,22, di cui la prima rata versata alla Tesoreria Comunale di Bisignano con reversale o ricevuta di c.c.p. n. 107 del 04.11.2004, la seconda, terza e quarta rata, sempre di € 251,22 ciascuna, da versare entro 6/12/18 mesi dalla data della polizza fidejussoria n° 91/391437 del 29.10.2004, presentata a garanzia del residuo importo di € 753,66, rilasciata dalla CATTOLICA ASSICURAZIONE Agenzia di Rende presentata a garanzia del residuo importo ;

Anche il contributo relativo agli oneri di costruzione a seguito di determinazione degli oneri di concessione determinato in € 4.550,00, è stato rateizzato in quattro rate ciascuna di € 1.515,66, di cui la prima rata versata alla Tesoreria Comunale di Bisignano con reversale o ricevuta di c.c.p. n. 108 del 04.11.2004, la seconda, terza e quarta rata, sempre di € 1.515,66 ciascuna, da versare entro 8/16/24 mesi dalla data della polizza fidejussoria n° 91/391437 del 29.10.2004 rilasciata dalla CATTOLICA ASSICURAZIONE Agenzia di Rende presentata a garanzia del residuo importo di € 4.546,98, e comunque l'ultima rata da versare entro e non oltre 60 giorni dalla data di ultimazione dei lavori;

#### **Rilascia il presente**

salvi sempre ed impregiudicati tutti i diritti, azioni o ragioni che competono o possono competere tanto al Comune che ai terzi, per effetto di disposizioni di leggi, di regolamenti generali o locali e di condizioni particolari.

### **Permesso di costruire**

Al Sig. [REDACTED] ed residente in Bisignano alla Via [REDACTED] in qualità di Amministratore Delegato dalla [REDACTED], con sede in Bisignano alla Via [REDACTED] variante in corso d'opera, per l'esecuzione dei lavori di cui trattasi, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia e di urbanistica, di igiene, di polizia locale, di circolazione, di sicurezza del lavoro ed in conformità

## CONDIZIONI GENERALI

- a) Il titolare del Permesso, il Direttore dei Lavori e l'Impresa esecutrice sono responsabili dell'inosservanza di norme e di regolamenti generali, nonché delle modalità di esecuzione di cui al presente Permesso;
- b) Dovranno essere applicate tutte le norme sulla sicurezza del cantiere di cui al DLgs 14 agosto 1996, n. 494 e sulla sicurezza degli operai di cui al DLgs 19 novembre 1994, n. 626;
- c) Eventuali occupazioni di spazi ed aree pubbliche per deposito materiali, recinzioni, posa mezzi di lavorazione, ecc. dovranno essere preventivamente richieste ed autorizzate, previo pagamento delle relative tasse di occupazione;
- d) L'esecuzione dei lavori e l'eventuale occupazione di aree e spazi pubblici non dovranno comunque creare intralcio né pericolo alcuno;
- e) Gli eventuali scavi o manomissioni di aree e spazi pubblici dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Ente competente;
- f) Il rilascio del Permesso fa salvi i diritti del Comune in ordine ad eventuali successivi interventi di miglioramento dei sottoservizi e della viabilità, per i quali il titolare non potrà pretendere alcun compenso o indennità;
- g) Il cantiere di lavoro dovrà essere recintato nei modi di legge, per evitare l'intrusione di persone estranee sia durante l'esecuzione dei lavori che al di fuori del normale orario, da segnalare anche con appositi cartelli. Le recinzioni che si affacciano su strade ed aree pubbliche, dovranno avere le segnalazioni luminose previste dalle norme;
- h) Dovrà essere posto, in modo visibile, un cartello indicante l'opera da realizzare, gli estremi del presente Permesso, la Ditta proprietaria, il Progettista, il Direttore dei Lavori, l'impresa esecutrice, la data di inizio e fine dei lavori e quant'altro ritenuto utile per l'indicazione delle opere.
- i) La sostituzione dell'impresa o della direzione lavori deve essere immediatamente comunicata agli Uffici Tecnici del Comune, indicando i nuovi nominativi, con le relative firme per accettazione;
- j) Gli impianti tecnologici dovranno essere eseguiti secondo i progetti depositati, applicando tutte le norme previste per la sicurezza, l'esecuzione ed il collaudo degli stessi;
- k) Le strutture e le opere speciali dovranno essere eseguite osservando le norme e le disposizioni previste in materia.

### Condizioni particolari

Restano confermati i termini di validità e di scadenza della originaria concessione edilizia n. 56 protocollo n. 2344/03 del 24.07.2003, nonché quelli relativi alla scadenza delle rate, per come stabilite nella scheda trasmessa all'Ufficio Tributi di questo Comune;

IL RESPONSABILE IV SETTORE

Il sottoscritto dichiara di aver ritirato oggi 25 NOV. 2004  
l'originale della presente concessione edilizia con n. \_\_\_\_\_ allegati e di obbligarsi  
all'osservanza di tutte le condizioni e prescrizioni cui il rilascio stesso è stato subordinato.

IL DICHIARANTE





# Città di Bisignano

Provincia di Cosenza

tel. 0984951071/72 - fax 0984951178 - c.f. e p.i. 00275260784

Prot.5566/06

## IL DIRIGENTE UFFICIO TECNICO

### PERMESSO: AGIBILITA' ATTIVITA' COMMERCIALI E RESIDENZE

Vista la richiesta prot. n.5566 del 23/03/2006 presentata dal Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED], residente alla Via de [REDACTED] nel Comune di Bisignano, in qualità di Amministratore Delegato della Società [REDACTED], con sede a Bisignano alla Via [REDACTED] tendente ad ottenere certificato di agibilità dei locali siti in Bisignano alla località Corso D'Italia, individuati al Foglio di Mappa n. 50 Particella n. 601 dal Sub.1 al Sub.36 destinati ad attività Commerciale Negozi al Piano Seminterrato, e Piano Terra, ed alla Residenza al Piano Primo;

Vista: la Concessione Edilizia n.2344/03 del 24/07/2003 n.56 anomc del [REDACTED] come sopra generalizzato in qualità di Amministratore Delegato della S [REDACTED]

Vista: Il permesso a costruire di Variante in Corso D'Opera rilasciato in data 25/11/2004 Prot.14536/04 n.102, rilasciato alla sopracitata società;

Visto: l'atto Unico n.4 del 17/02/2006 rilasciato dallo Sportello Unico per le attività Produttive di Variante di Assestamento Finale, riportati nella verifica Urbanistica in data 15/02/2006 n.2878 di prot. e Parere di Conformità progettuale rilasciato dal Comando Provinciale Vigili in data 21/09/2005 Prot.9807;

Visto: il Certificati di Collaudo ai sensi dell'art.7 commi 3°-4° e dell'art. 9 comma 1° della Legge Regionale 27/04/98 n.7, e dell'art.28 della Legge 02/02/74 n.64 e dell'art.7 della Legge n.1086/71 a cui si riferisce l'atto unico di collaudo e viene dichiarata la conformità alla vigente normativa antisismica a firma del collaudatore [REDACTED], depositato presso la Regione Calabria Assessorato lavori Pubblici Settore Tecnico Decentrato n.34 Cosenza prot.1551 Pratica n.03/3309 del 20/03/2006;

Visto: il certificato sugli impianti elettrici della ditta [REDACTED] Zona Industriale Piano [REDACTED] a firma del rappresentante della Ditta [REDACTED] rilasciato in data 22/02/2006, ai sensi della legge n.46/90;

Visto: che il fabbricato è censito in N.C.E.U. foglio n.50 part.601 dal Sub.1 al Sub.36 destinato Piano Seminterrato e Piano Terra ad attività Commerciale di Negozi, e Piano Primo adibiti alla residenza C/1- A3-;

Visto :la dichiarazione Atto unico del [REDACTED] in data 22/03/2006 allegata alla richiesta nella quale sotto la propria responsabilità dichiara ai sensi dell'art.4

primo comma del D.P.R. 425/94 sulla salubrità degli ambienti e la prosciugatura dei muri, La dichiarazione sulle opere ultimate, La conformità dei lavori rispetto ai progetti approvati, Che gli impianti elettrici, igienico-sanitario e di riscaldamento sono stati realizzati in conformità alle norme vigenti, Che l'isolamento termico è stato realizzato con tecniche e materiali idonei e conformemente al progetto presentato, Che il fabbricato è regolarmente allacciato alla rete idrica e fognante;

Vista : la dichiarazione di conformità dell'Impianto alla Regola dell'arte art.9 legge n.46 del Marzo 1990 DM.20/02/92 g.u.N.49 DEL 28/02/92 sugli Impianti di Condizionamento Zona Galleria e Estrazione Aria Bagni e Area Vendita Alimentari, a firma de [redacted] per conto della ditta [redacted]



Visti gli artt.221-e 224 del T.U. della legge sanitaria approvata con R.D.del 27/07/1943 n.1265; Visto il Regolamento d'Igiene Comunale;

Visto il vigente Regolamento Edilizio;

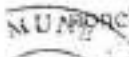
Vista la legge 28/01/77 n.10 recante norme per l'edificabilità dei suoli;

### DICHIARA

AGIBILI i locali posti al Piano Seminterrato e Piano Terra, adibiti ad attività Commerciali di Negozi, e Piano Primo adibito alla residenza - distinti in catasto al foglio n.50 particella n601 dal Sub.1 al Sub.36 di proprietà del [redacted] come sopra generalizzato in qualità di Amministratore Delegato della Società [redacted] con sede a Bisignano al Corso [redacted]

La presente mantiene salvi e impregiudicati diritti e azioni e ragioni che competono o possono competere parte al Comune che ai terzi per effetto di disposizione di legge, di regolamenti generali o locali e di condizioni particolari

Il presente provvedimento fa altresì salvo altri ed eventuali obblighi autorizzazioni e/o nulla-osta eventualmente da chiedersi, che restano a carico del proprietario e/o esercente l'attività, per la verifica del rispetto delle normative vigenti che regolano e disciplinano l'attività da svolgersi nonché le attrezzature e gli impianti installati e/o da installare



Destinazione d'uso. Locali a Piano Seminterrato e Piano Terra Attività Commerciale di Negozi. Piano Primo destinati alla Residenza

Bisignano li

IL RESPONSABILE SERVIZIO  
URBANISTICO

[redacted signature]

IL FUNZIONARIO INCARICATO

[redacted signature]

# ALLEGATO A4

## RILIEVO FOTOGRAFICO e GRAFICO DI MASSIMA



**Cespite n°1 (locale commerciale)**



Vista generale del compendio di immobili con individuazione del **cespite n. 1**



Vista generale del compendio da Corso d'Italia



Accesso al compendio da Corso d'Italia



Vista della corte interna al compendio di immobili




Vista dell'accesso dalla corte esterna



Vista dell'accesso dalla corte esterna



Procedura esecutiva n°107/2023 – RILIEVO FOTOGRAFICO

|   |  |
|---|--|
|    |    |
| Vista interna del locale commerciale  | Vista interna del locale commerciale   |
|   |   |
| Vista dell'accesso dalla corte interna  | Vista dell'accesso dalla corte esterna   |
|  |  |
| Vista interna del locale commerciale – pavimenti/infissi                            | Vista interna del locale commerciale – pavimenti/infissi                             |





Vista interna del locale commerciale – bagno



Vista interna del locale commerciale – bagno



Vista interna del locale commerciale – infissi



Vista interna del locale commerciale – infissi





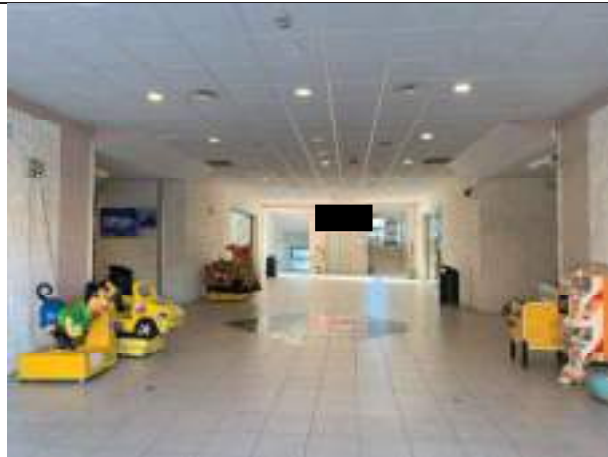
**Cespite n°2 (ufficio-studio)**



Vista generale del compendio di immobili con individuazione del **cespite n. 2**



Accesso al compendio da Corso d'Italia



Vista dell'accesso all'ufficio/studio dal piano terra



Vista dell'accesso all'ufficio/studio dal primo piano



Vista dell'accesso all'ufficio dalla corte del primo piano



Vista dell'accesso all'ufficio dalla corte del primo piano



Procedura esecutiva n°107/2023 – RILIEVO FOTOGRAFICO

|   |  |
|---|--|
|    |    |
| Vista dell'accesso all'ufficio/studio   | Vista del corridoio dell'ufficio/studio  |
|   |   |
| Vista primo locale dell'ufficio/studio  | Vista primo locale dell'ufficio/studio – infisso esterno                             |
|  |  |
| Vista primo locale dell'ufficio/studio  | Vista primo locale dell'ufficio/studio – infisso interno                             |



Procedura esecutiva n°107/2023 – RILIEVO FOTOGRAFICO



Vista secondo locale dell'ufficio/studio



Vista secondo locale dell'ufficio/studio



Vista terzo locale dell'ufficio/studio



Vista terzo locale dell'ufficio/studio



Vista terzo locale dell'ufficio/studio - balcone



Vista terzo locale dell'ufficio/studio - balcone



Procedura esecutiva n°107/2023 – RILIEVO FOTOGRAFICO



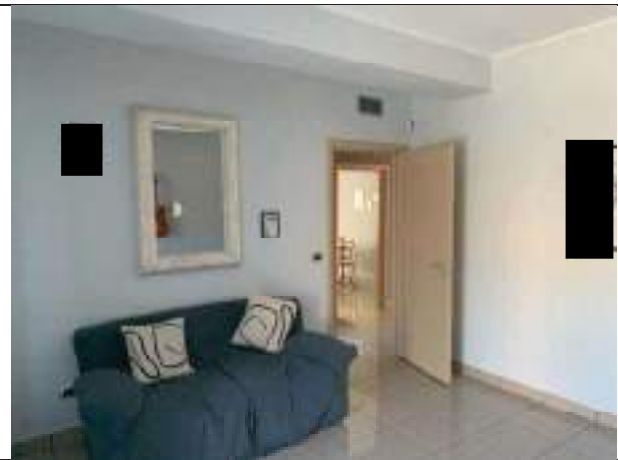
Vista del bagno dell'ufficio/studio



Vista del bagno dell'ufficio/studio



Vista quarto locale dell'ufficio/studio



Vista quarto locale dell'ufficio/studio



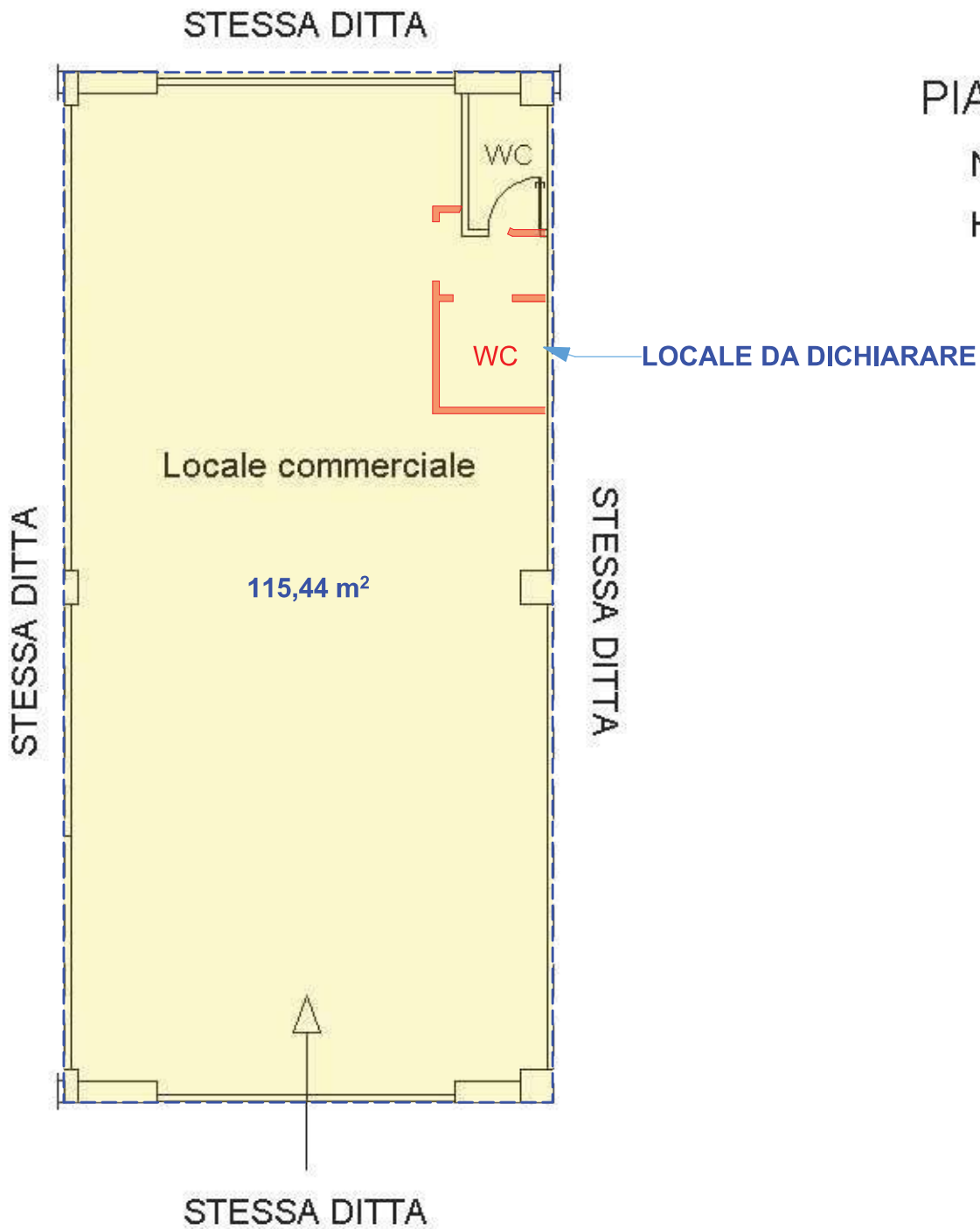
Vista quinto locale dell'ufficio/studio



Vista quinto locale dell'ufficio/studio



# CESPITE 1 - LOCALE COMMERCIALE SUB 19

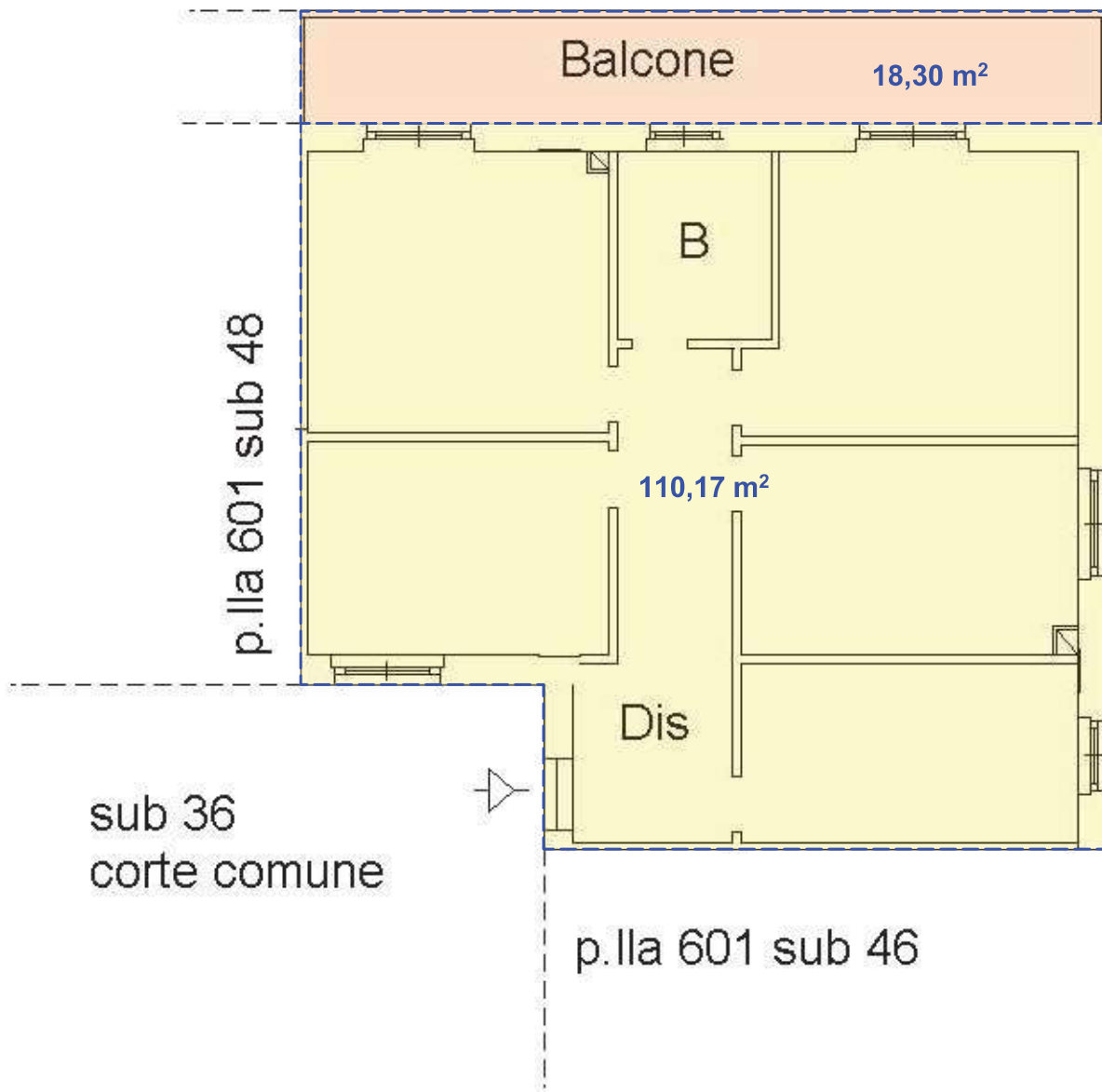


PIANO TERRA

NEGOZIO

H=3.50m

# CESPITE 2 - UFFICIO/STUDIO SUB 50



PIANO PRIMO  
H= 2,70 mt.

## ALLEGATO A6

VERBALI, CORRISPONDENZA e VARIE



## TRIBUNALE DI COSENZA

UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI )

PROCEDURA ESECUTIVA N° 107-2023

[REDACTED] CONTRO [REDACTED]

Il giorno 24/02/2024, alle ore 9.45, il sottoscritto Arch. Antonio Spadajora, nelle sua qualità di C.T.U. della procedura in oggetto, si reca presso i locali dell'Ufficio Tecnico del Comune di Bisignano (CS) al fine di effettuare ricerca e ritiro della documentazione Tecnico - Urbanistica in riferimento all'immobile/i per cui è causa, come richiesto con istanze del 24/12/2023 trasmesse tramite PEC in pari data.

Assiste il sottoscritto C.T.U. il [REDACTED] viene effettuata la ricerca della documentazione autorizzata degli immobili con il seguente risultato: viene effettuata copia dello ~~CE~~ CONCESSIONE EDILIZIA N° 56 del 24/07/2003 <sup>Prot. 2344</sup> con elaborati grafici, copie della CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE N° 102 del 25/11/2004 prot. 14536 con elaborati grafici; ~~NON VIENE RINVENUTA NEGLI ARCHIVI LA CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE N° 4 del 17/02/2006\*~~; copie del CERTIFICATO DI AGIBILITÀ con prot. 5566 del 23/03/2006; copia del CERTIFICATO DI AGIBILITÀ con prot. 12485 del 24/07/2007; NON VIENE RINVENUTO NEGLI ARCHIVI AL MOMENTO

\* NON  
RITORNANTE  
ALLA  
MATERIA  
[Signature]



il PROVEDIMENTO SUAP DEL 17/02/2006  
che autorizzava le VARIANTI FINALI DEL  
FABBRICATO NEL SUO COMPLESSO \_\_\_\_\_

IL SOPRALUOGO SI CHIUDE ALLE ORE  
12,00 \_\_\_\_\_

LETO CONFERMATO E SOTTOSCRITTO \_\_\_\_\_

IL RESPONSABILE DEL IV SETTORE

C.T.U. ARCH. ANTONIO  
SPADAFORA



Successivamente oggi giorno 26/03/2024, alle ore  
9,30, come da convocazione fatta dal  
Custode designato Dott. \_\_\_\_\_, tramite  
P.E.C. del 11/01/2024, il sottoscritto C.T.U. si reca  
sui luoghi per cui è causa al fine di effettuare  
in prima convocazione, il sopralluogo di accesso  
e di ispezione degli immobili oggetto di stima,  
siti in Bisignano (cs) alla Contrada Acqua di Fico,  
s.n.c. Il sopralluogo viene effettuato congiuntamente  
al citato Custode il \_\_\_\_\_ sul posto sono  
presenti e presente la \_\_\_\_\_, note  
il \_\_\_\_\_, in qualità di proprietaria  
degli immobili oggetto di causa. Il sottoscritto,

procede con l'accesso del locale adibito ad  
 attività commerciale posto al piano terra, viene  
 effettuato il rilievo grafico e fotografico, rilevando  
 una diversa conformazione della distribuzione interna.  
 Successivamente si procede con l'accesso al locale  
 adibito a studio al piano primo, lo stesso è  
 attualmente occupato e dato in fitto con regolare  
 contratto ad un'associazione culturale. Dal  
 sopralluogo l'immobile risulta conforme alle planimetrie  
 catastali. Si segnala che il magazzino del piano  
 terra risulta essere libero.

Viene verificato l'indirizzo degli immobili che  
 risulta essere via corso d'Italia s.n.c., la  
 [redacted] dichiara di essere sposta in regime  
 di separazione dei beni, inoltre dichiara anche  
 che esiste un condominio gestito da un consorzio,  
 all'istato attuale non ci sono debiti condominiali  
 e non si versano quote di alcun tipo.

Il sopralluogo si chiude alle ore 10,15

Letto Confermato e sottoscritto

[redacted]  
 [redacted]  
 [redacted]  
 [redacted]

Il Custode  
 [redacted]  
 [redacted]  
 C.T.U. ARCH. ANTONIO SPADAFORA  
 [redacted]

Ill.mo Sig. SINDACO  
del Comune di BISIGNANO  
Piazza Collina Castello, 87043 Bisignano (Cs)  
**Sportello Unico per l'Edilizia**  
[comune.bisignano.protocollo@pec.it](mailto:comune.bisignano.protocollo@pec.it)

**Oggetto:** TRIBUNALE DI COSENZA  
UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI  
Procedura esecutiva n°R. [REDACTED]  
[REDACTED]  
Contro  
[REDACTED] Bisignano (CS)  
*Consulenza Tecnica di Ufficio*  
*Richiesta di documentazione per espletamento operazioni peritali.*

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

**Chiede**

il rilascio dei seguenti documenti in copia semplice, inerenti agli immobili (ufficio e locale commerciale) oggetto della vertenza, ubicati nel Comune di Bisignano in contrada Acqua di Fico s.n.c., e catastalmente così individuati:

- Magazzino commerciale al piano terra iscritto al - Catasto Urbano **Fg. 50 plla 601 sub 19 – ctg. C1**;
- Ufficio/Studio al piano primo iscritto al - Catasto Urbano **Fg. 50 plla 601 sub 50 – ctg. A10**.
- \* Eventuali Concessioni Edilizie e/o Permessi di Costruire, con i relativi disegni progettuali allegati;
- \* Eventuali Dichiarazioni di abitabilità o agibilità;
- \* Eventuali richieste di Condono Edilizio;
- \* Eventuali obbligazioni derivanti da Convenzioni Urbanistiche non ancora adempiute, gravanti sui proprietari ed aventi causa;
- \* Eventuali vincoli imposti dal Comune;
- \* Eventuali procedure messe in atto dal Comune;
- \* Stralcio planimetria Aerofotogrammetrica;
- \* Stralcio planimetria STRUMENTO URBANISTICO e relative N.T.A..

si precisa che l'intestatario degli immobili è la [REDACTED].

Distinti saluti



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

## Procedura esecutiva 107/2023 - Richiesta di documentazione per espletamento operazioni peritali

---

**Da** posta-certificata@pec.aruba.it <posta-certificata@pec.aruba.it>

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

**Data** martedì 19 dicembre 2023 - 10:26

---

### Ricevuta di avvenuta consegna

---

Il giorno 19/12/2023 alle ore 10:26:24 (+0100) il messaggio "Procedura esecutiva 107/2023 - Richiesta di documentazione per espletamento operazioni peritali" proveniente da "antonio.spadafora2@archiworldpec.it" ed indirizzato a "comune.bisignano.protocollo@pec.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.  
Identificativo messaggio: opec21010.20231219102614.184167.620.1.54@pec.aruba.it

---

dati-cert.xml  
post-cert.eml  
smime.p7s





## Procedura esecutiva 107/2023 - Richiesta di documentazione per espletamento operazioni peritali

---

**Da** [posta-certificata@pec.aruba.it](mailto:posta-certificata@pec.aruba.it) <posta-certificata@pec.aruba.it>

**A** [antonio.spadafora2@archiworldpec.it](mailto:antonio.spadafora2@archiworldpec.it) <antonio.spadafora2@archiworldpec.it>

**Data** martedì 19 dicembre 2023 - 10:36

---

### Ricevuta di avvenuta consegna

---

Il giorno 19/12/2023 alle ore 10:36:15 (+0100) il messaggio "Procedura esecutiva 107/2023 - Richiesta di documentazione per espletamento operazioni peritali" proveniente da "antonio.spadafora2@archiworldpec.it" ed indirizzato a "comune.bisignano.protocollo@pec.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.  
Identificativo messaggio: opec21010.20231219103605.201901.174.1.53@pec.aruba.it

---

dati-cert.xml  
post-cert.eml  
smime.p7s



**Tribunale di Cosenza – Procedura Esecutiva 107 2023 - Comunicazione di accesso agli immobili in Bisignano, C.da Acqua di Fico, snc**

---

**Da** **lanfrancoiazzolino@arubapec.it** <lanfrancoiazzolino@arubapec.it>

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

**Data** mercoledì 20 dicembre 2023 - 12:51

---

Egregio Arch. Antonio Spadafora

Oggetto: Tribunale di Cosenza – Procedura Esecutiva 107 2023 - Comunicazione di accesso agli immobili in Bisignano, C.da Acqua di Fico, snc.

La presente per confermarLe l'appuntamento per **giorno 12 gennaio 2024 alle ore 09:30 in Bisignano, C.da Acqua di Fico, snc** per effettuare l'accesso presso il compendio immobiliare di proprietà della [REDACTED]

Distinti saluti

Casali del Manco – Loc. Serra Pedace (CS), data 20/12/2023

[REDACTED]



**Tribunale di Cosenza – Procedura Esecutiva 107 2023 - Rinvio accesso agli immobili in Bisignano, C.da Acqua di Fico, snc**

---

**Da** **lanfrancoiazzolino@arubapec.it** <lanfrancoiazzolino@arubapec.it>

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

**Data** giovedì 11 gennaio 2024 - 15:52

---

Egregio Arch. Antonio Spadafora

Oggetto: Tribunale di Cosenza – Procedura Esecutiva 107 2023 - Rinvio accesso agli immobili in Bisignano, C.da Acqua di Fico, snc.

La presente per confermarLe il rinvio dell'accesso agli immobili della procedura per **giorno 26 gennaio 2024 alle ore 09:30 in Bisignano, C.da Acqua di Fico, snc** per effettuare l'accesso presso il compendio immobiliare di proprietà della [REDACTED].

Distinti saluti

Casali del Manco – Loc. Serra Pedace (CS), data 11/01/2024

