

TRIBUNALE DI COSENZA
(UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI)

Procedura esecutiva n°15/2024



contro



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Rovito (CS) 29 luglio 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) Elaborato Planimetrico
- c) Planimetria di u.i.u.
- d) Visura storica

A2 DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA (Agenzia delle Entrate)

- Ispezione ordinaria per immobile (periodo 18/12/1990 - 13/05/2024)
Interrogazione banca dati delle quotazioni immobiliari (O.M.I.)

A3 TITOLI AUTORIZZATIVI

- AUTORIZZAZIONE PER COSTRUZIONE n. 21 del 09/03/1971
D.I.A. n. 308 del 26/10/2004
D.I.A. n. 323 del 23/11/2004

A4 RILIEVO FOTOGRAFICO e GRAFICO

A5 DOCUMENTAZIONE SULLO STATO CIVILE

- 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°15/2024

BELVEDERE SPV S.r.l.

contro



1. PREMESSA

Il giorno 23 aprile 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 24 aprile 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;
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.

¹ 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



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.

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 18 settembre 2024.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Giorno 14 maggio 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., elaborato planimetrico e visure degli immobili oggetto di stima (all. A1 a, b, c, d).

Allo stesso modo eseguivo 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 ipo-catastale già agli atti della procedura e l'assenza di ulteriori formalità iscritte (all. A2).

Giorno 17 maggio 2024 il sottoscritto, previa richiesta inviata tramite P.E.C. in data 03 maggio 2024, si reca presso l'ufficio tecnico del Comune di Rende per prendere visione ed estrarre copia della documentazione urbanistica riferita agli immobili per cui è causa (all. A3).

Giorno 22 maggio 2024, alle ore 10:00, il sottoscritto, congiuntamente al custode, si è recato presso gli immobili per cui è causa, siti in via G. De Chirico n.81, nel Comune di Rende, 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 bene pignorato, individuato in catasto al foglio 48, particelle graffate 398, sub 14 (abitazione) e sub 18 (corte esclusiva), alla presenza [REDACTED].

[REDACTED] ha dichiarato di vivere da sola nell'alloggio per tutto il periodo dell'anno.

Durante il sopralluogo è stato eseguito sia il rilievo fotografico dell'immobile, 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.

Il cespite risulta essere conforme alla planimetria catastale, mentre dal confronto con gli elaborati grafici di progetto depositati in Comune, si evidenziano diverse difformità che richiedono un confronto con gli uffici preposti del Comune di Rende, al fine di verificarne la sanabilità.

Nei giorni 07 e 25 giugno 2024, previo appuntamento fissato per le vie brevi, il sottoscritto si è recato nuovamente presso il Comune di Rende per definire e chiarire le procedure e relative sanzioni relative alla possibile regolarizzazione delle difformità riscontrate.

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

Giorno 2 luglio 2024 il sottoscritto riceveva comunicazione tramite P.E.C. da parte dello Studio Legale associato degli avvocati [REDACTED] con la comunicazione di avvenuta costituzione per conto [REDACTED].

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 21 marzo 2024 dalla [REDACTED] e depositata agli atti dagli [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 13 maggio 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 23 gennaio 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 DONAZIONE del 27 dicembre 2006 del [REDACTED] i.

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).

- La [REDACTED] per come dichiarato in fase di sopralluogo risulta essere vedova per avvenuto decesso del coniuge il sig. [REDACTED].

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:

- Trascrizione del 18/01/2007 – Registro Particolare 2073 Registro Generale 2562 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 13193/3027 del 27/12/2006; ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA
- Iscrizione del 09/02/2010 – Registro Particolare 726 Registro Generale 3859 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 93487/32856 del 08/02/2010; IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
- Trascrizione del 03/03/2016 – Registro Particolare 4424 Registro Generale 5357 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 147/2016 del 21/01/2016; ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- Trascrizione del 23/01/2024 – Registro Particolare 2114 Registro Generale 2417 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 4301 del



03/01/2024; 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.

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

Regolarmente censito al N.C.E.U. del Comune di Rende, località Saporito n.83, con i seguenti dati identificativi:

foglio 48, particelle graffate 398, sub 14 (abitazione) e sub 18 (corte esclusiva) piano 1-2, categoria A/2 (abitazioni di tipo civile) classe 1, consistenza 10 vani, rendita € 800,51-
Intestazione: ██████████.

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 DEL BENE

Il cespite pignorato, è costituito da un appartamento, adibito ad abitazione, collocato in un fabbricato che si trova in via G. De Chirico della contrada Saporito del Comune di Rende al numero civico 83.

Il fabbricato che ospita l'immobile, confina a nord e a est con una corte comune, a sud con la corte di pertinenza dell'appartamento oggetto di valutazione e la via G. De Chirico, a ovest con altra corte e strada privata di accesso ad altra proprietà.

Il cespite oggetto è collocato al piano primo ed al piano secondo del complesso con accesso diretto dalla corte di pertinenza e dalla via comunale G. De Chirico.

DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di un **appartamento per civile abitazione**; fa parte di un più ampio stabile di due piani fuori terra e uno seminterrato, ospitante al piano terra ed al piano primo unità abitative.

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 delle grondaie e cornicione, finito con intonaco completo di pittura bianca, tetto a falde che copre anche la parte terrazzata al piano primo.



La struttura, abbastanza solida, è costituita da setti in muratura completa di orizzontamenti in latero-cemento, copertura a falde in parte con tegole ed in parte con pannelli metallici, mentre le tompagnature esterne sono a cassa-vuota, grondaie e discendenti in alluminio di colore bianco.

L'abitazione in esame ha accesso diretto da via G. De Chirico tramite la corte esclusiva, il portoncino di accesso è in legno con sopraluce. La corte posta a livello strada, occupa tutta la facciata principale sul fronte sud, la stessa da accesso al primo piano dell'appartamento tramite una scaletta di sette gradini. Il primo piano è composto da una zona giorno e una zona notte che si sviluppa su due livelli differenti con scaletta di collegamento.

La zona giorno si compone di un vano di accesso/corridoio che immette in un ampio soggiorno una cucina con balcone che affaccia sul fronte est, una sala da pranzo con affacciata sul fronte sud, un wc e la scala che dà accesso al secondo piano. La zona notte si sviluppa, tramite la scaletta di collegamento, nella parte nord del fabbricato dove un corridoio collega tre camere da letto, di cui le prime due dotate di ampio balcone affacciante sul fronte ovest e un bagno che affaccia sul fronte nord.

Il secondo livello è composto da una cucina/tinello, un bagno con antibagno e un ampio terrazzo/balcone affacciante sul fronte sud e su quello est.

Le finiture sono realizzate con materiali di buona qualità risalenti agli anni 70: pavimenti in graniglia e ceramica di varia colorazione, rivestimento dei bagni e dei balconi in ceramica, divisori con struttura piena, porte interne del tipo tamburato, con ferramenta in alluminio, cordoletti, zoccolini in tinta con la pavimentazione, soglie e rivestimenti scale in marmo, intonaco civile con pittura chiara per le pareti. Infissi esterni parte in alluminio e parte in legno con vetro.

L'impianto idrico (a doppio circuito acqua calda e fredda) e l'impianto fognario sono funzionanti e regolarmente collegati alle reti comunali; anche gli impianti di riscaldamento (alimentato con caldaia gas) ed elettrico sono funzionanti e non mostrano vizi emergenti.

Le consistenze lorde (SL) dell'immobile sono così distinte:

abitazione: SL = **mq 249,00** circa;

balconi: SL = **mq 65,00** circa;

corte esclusiva: SL = **mq 45,00** circa.

L'immobile pignorato è attualmente occupato dalla debitrice esecutata, la quale lo abita per tutto il periodo dell'anno.

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.

Regolarmente censito al N.C.E.U. del Comune di Rende, località Saporito n.83, con i seguenti dati identificativi:

Dati censuari: Comune di Rende (CS),

foglio 48, particelle graffate 398, **sub 14 e sub 18**

piano 1-2, categoria A/2 (**abitazioni di tipo civile**)

classe 1, consistenza 10 vani, rendita € 800,51

Intestazione [REDACTED] proprietà per 1/1.

Confini:

- lato nord: corte interna;
- lato est: corte interna;
- lato sud: strada comunale;



- lato ovest: strada privata.

I dati indicati nel pignoramento corrispondono a quelli attuali.

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 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 all'immobile dal P.R.G. Comune di Rende vigente approvato con Decreto del Ministero dei LL.PP. n° 3185 del 23/06/1971, successiva Variante Generale adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 3 del 31/01/2001, è descritta come segue:

B2/2 (Zona di Completamento):

Le aree interessate dal completamento B2/2 sono aree prevalentemente a carattere residenziale ubicate tra il Centro Storico ed il Nuovo Centro Edificato, dette aree risultano sostanzialmente urbanizzate, anche se necessitano di integrazioni di aree a servizi e di ristrutturazione della viabilità.

Indici e parametri:

- IF = 1,2 mc/mq
- H = mt. 10,50
- RC = 1 / 4
- RI = come definito all'Art.23.1
- DC = 5,00 ml (minimo)
- H/2 (negli altri casi)
- SM = 1.200 mq

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 riguarda l'intero immobile ovvero parti di esso; b) in caso di abusività parziale indicherà i costi per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, detraendoli dal prezzo di stima.

In base alle ricerche appositamente svolte dal sottoscritto presso i competenti uffici del Comune di Rende, dal punto di vista urbanistico il fabbricato originario, di cui il cespite è parte integrante, come riferito dalla debitrice nel corso del sopralluogo, fu edificato antecedentemente all'anno 1967, con ciò significando che, essendo lo stesso ubicato in zona esterna al perimetro urbano, non necessitava di licenza edilizia ai sensi dell'articolo 31 della legge n°1150/42 (nota come legge Urbanistica), poi ripreso dalla legge n°765/67 (nota come legge Ponte); con



quest'ultima sono stati sanati, di fatto, tutti gli interventi edilizi già realizzati alla data del 02/09/1967, giorno di entrata in vigore della medesima legge Ponte.

In seguito fu realizzato un **ampliamento** dell'originario fabbricato forza ad una **Autorizzazione per Costruzione Edilizia**, la n. 21 del 09/03/1971.

Con ulteriori titoli autorizzativi, rinvenuti negli archivi comunali, la **DIA n. 308 del 26/10/2004** e la **DIA n. 323 del 2004**, veniva realizzata la copertura di un terrazzo che però non interessa l'appartamento oggetto di valutazione.

Per l'unità immobiliare [REDACTED], **non sono stati rilasciati Certificati di Agibilità o della vecchia Abitabilità.**

Dall'analisi degli elaborati progettuali allegati ai suddetti atti ed eseguito il sopralluogo dell'immobile, si evidenzia che l'alloggio in esame si sviluppa su due diversi corpi di fabbrica a più livelli.

Il primo, come detto, realizzato prima del 1967 quindi senza titolo autorizzativo, il successivo con un progetto di ampliamento del 1971 che riporta anche lo stato di fatto del fabbricato originario.

Esaminati gli elaborati del progetto di ampliamento si evidenzia che il fabbricato originario era composto da due soli piani e non da tre per come è attualmente, oltre ad altre difformità geometriche e distributive generali per l'intero corpo di fabbrica che vengono così riassunte:

- frazionamento in più unità abitative non prevista nel progetto autorizzato;
- diversa distribuzione interna degli spazi con conseguente diverso andamento della muratura portante rispetto agli atti autorizzati;
- apertura e balcone sul lato est in corrispondenza della cucina al piano primo, e al piano secondo non previsti negli elaborati di progetto.

In ragione di quanto sopra descritto, si può quindi affermare che l'immobile oggetto di valutazione presenta variazioni di varia natura rispetto al progetto originario a gli atti del Comune di Rende, quindi lo stesso necessita sia di regolarizzazione urbanistica che di messa a norma strutturale.

Pertanto, tenuto conto delle difformità urbanistiche riscontrate dal sottoscritto, si ritiene di dover procedere ad una quantizzazione della spesa per l'ottenimento dei titoli autorizzativi in sanatoria, che comprenda le opere e le sanzioni, da detrarre dal valore della stima.

Per la sanatoria urbanistica, accertata l'applicabilità dell'articolo 37 del D.P.R. n°380/2001 per gli abusi eseguiti **in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività**, ovvero le diverse disposizioni planimetriche e le variazioni nel posizionamento di alcuni muri portanti, il discorso cambia in riferimento all'ampliamento costituito dall'intero piano secondo del corpo originario dell'edificio, così come anche il balcone-terrazzo che interessa sia il primo che il secondo piano del corpo originario medesimo, i quali sono stati realizzati in **assenza di titolo edilizio** e, quindi, sanabili mediante applicazione dell'articolo 33 del D.P.R. n°380/2001 in quanto "Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità".

Pertanto, in virtù di detto articolo 37 si può ottenere il titolo in sanatoria pagando una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura compresa tra **516 a 10.329 euro**.

Per ciò che riguarda l'abuso relativo al piano secondo ed ai terrazzi, si procede con una verifica di massima per quanto riguarda la doppia conformità.

Considerato che nel 1971 è stato approvato il Piano Regolatore Generale del Comune di Rende, con Decreto del Ministero dei LL.PP. n° 3185 del 23/06/1971, e che nel 2001 è stata adottata la Variante Generale allo stesso Piano con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 3 del 31/01/2001, si presentano due distinti casi:

se l'abuso è stato eseguito tra il 1971 l'anno 2001, è necessario far riferimento alle Norme Tecniche del P.R.G. all'epoca in vigore;



se l'abuso è stato eseguito successivamente all'anno 2001, bisogna invece far riferimento alle Norme Tecniche della Variante Generale attualmente in vigore.

Occorre pertanto, in primis, stabilire la data dell'esecuzione dell'abuso che, nel nostro caso deve necessariamente essere individuata nel periodo compreso tra il 1971 (anno di rilascio dell'Autorizzazione per l'ampliamento dell'originario fabbricato) ed il 2006 (anno dell'ultima variazione catastale che riporta lo stato attuale).

L'autorizzazione del 1971 di costruire evidenzia, nei suoi elaborati grafici, l'inesistenza dell'ultimo livello del fabbricato originario che viene invece dichiarato con la variazione catastale del 2006.

Non avendosi, però, conoscenza dell'anno di esecuzione dell'abuso, bisogna appurare se in ambedue i suddetti casi fosse consentito ampliamento volumetrico, ai fini residenziali, fino alla consistenza attuale del piano secondo.

Nel primo caso (epoca compresa tra il 1971 ed il 2001), in base all'articolo 26 delle N.T.A. del P.R.G. vigente, nelle Z.T.O. Zone residenziali artigianale era possibile l'edificazione con intervento edilizio diretto, in base ai seguenti parametri:

Indice di fabbricabilità fondiaria (IF)	= 1,20 mc/mq
Altezza massima consentita (Hmax)	= 11,00 ml
Distacco fra fabbricati (Ds)	= 10,00 ml
Superficie minima (Sm)	= 1.200 mq

Volendo, quindi, calcolare il volume consentito (V_c) secondo i parametri delle N.T.A. vigenti con il P.R.G. del 1971, considerato che la superficie del lotto minima richiesta all'epoca (SL) era pari a mq 1.200, avremo:

$$V_c = SL \times IF = mq\ 1200,00 \times mc/mq\ 1,200 = mc\ 1.440,00$$

Premesso che si tratta di una verifica di massima non esaustiva, in quanto il sottoscritto dovrebbe avere accesso all'intero corpo di fabbrica e non al solo immobile pignorato per le dovute verifiche, la superficie coperta dal fabbricato, corrispondente a quella dei piani terra e primo, come da progetto, e pari a mq 210,00 circa, con una altezza di tali piani che assomma a mt 6,70, si ha un volume lordo (V) pari a:

$$V = mq\ 210,00 \times mt\ 6,70 = mc\ 1.407,00,$$

quindi, essendo il volume consentito (V_c) secondo i limiti di zona, prima calcolato, pari a complessivi mc 1.440,00, si ha che $V < V_c$, ma non in misura sufficiente a consentire la sopraelevazione oggetto di verifica che è pari a circa mc 196, di conseguenza, l'ampliamento e la sopraelevazione, nella misura in cui sono stati realizzati, non erano all'epoca consentiti.

Occorre ora stabilire se anche nel secondo caso, epoca compresa tra il 2001 ed il 2006, anno dell'ultima variazione catastale che riporta lo stato attuale, fossero consentiti dalle norme urbanistiche all'epoca in vigore, che poi sono quelle in vigore oggi.

In base alle N.T.A. della Variante Generale al P.R.G., Z.T.O. "B2/2", anche oggi vigente, "Zona di Completamento" (in cui l'immobile ricade), è possibile edificazione con intervento edilizio diretto, in base ai parametri di cui all'articolo 27 delle N.T.A. medesime:

Indice di fabbricabilità fondiaria (IFF)	= 1,20 mc/mq
Altezza massima consentita (H)	= 10,50 ml
Distanza dai confini	= 5,00 ml
Superficie minima	= 1.200 mq

Volendo, quindi, calcolare il volume consentito (V_c) secondo i parametri delle N.T.A. vigenti con la Variante al P.R.G. del 2001, considerato che la superficie del lotto attuale (SL) è pari a mq 860 (consistenza areale della part.IIIa 398 secondo il Catasto "Terreni"), avremo:

$$V_c = SL \times IF = mq\ 860,00 \times mc/mq\ 1,200 = mc\ 1.032,00$$

La superficie coperta dal fabbricato, corrispondente a quella dei piani terra e primo, come da progetto, e pari a mq 210,00 circa, con una altezza di tali piani che assomma a mt 6,70, si ha un volume lordo (V) pari a:

$$V = mq\ 210,00 \times mt\ 6,70 = mc\ 1.407,00,$$



quindi, essendo il volume consentito (V_c) secondo i limiti di zona, prima calcolato, pari a complessivi mc 1.032,00, si ha che $V > V_c$ e, di conseguenza, l'ampliamento e la sopraelevazione, nella misura in cui sono stati realizzati, non sono consentiti, né nel periodo di riferimento né allo stato attuale.

Accertata quindi l'inapplicabilità dell'articolo 36 del D.P.R. n°380/2001, per via dell'assenza della doppia conformità quale requisito richiesto dal medesimo articolo, l'abuso si ritiene sanabile mediante l'applicazione del citato articolo 33 ritenuto, dal sottoscritto, alternativo della messa in pristino dello stato dei luoghi di cui al comma 1 del medesimo articolo 33 in quanto questo può essere di possibile pregiudizio della parte di fabbricato eseguita in conformità, ovvero i sottostanti piano primo e piano terra (unità immobiliare estranea alla presente procedura giudiziaria).

La sanatoria ai sensi dei predetti articoli di legge può essere espletata con una singola pratica tecnico-amministrativa a cura di un tecnico abilitato, che contempri ambedue le sanzioni e gli oneri di sanatoria.

Va rilevato ancora che l'area in cui è posizionato il fabbricato, ricade, secondo il P.R.G. vigente sotto il Vicolo Paesaggistico (Art.142 Comma 1c - Aree tutelate).

Riepilogando, si ipotizza una possibile regolarizzazione di tutte le suddette difformità con un progetto ed un intervento di adeguamento sismico comprensivo di pratica al Genio Civile, pratica urbanistica al fine di ottenere il rilascio di un PdC in sanatoria pagando: le sanzioni; i vari diritti di segreteria; le parcelle per i professionisti; il costo di produzione sopra citato; costo di costruzione e oneri di urbanizzazione; il costo dell'intervento vero e proprio. Tutte le voci di costo citate, in questa sede si possono solo ipotizzare, essendo necessario, come detto, un vero e proprio progetto basato sull'analisi puntuale dell'intero edificio e non solo della parte oggetto di valutazione.

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.lo 40 della Legge n°47/1985 e art.lo 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 gli atti sopra richiamati, così come tutta la corrispondenza intercorsa, sono acclusi a margine della presente (all. A3).

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

- **D1:** pratiche tecnico-amministrative con relativi oneri per il progetto in sanatoria delle parti d'opera difformi (titolo autorizzativo in sanatoria e pratica di Compatibilità Paesaggistica);
- **D2:** intervento di adeguamento sismico con relativi oneri e spese tecniche complessive;
- **D3:** pratiche urbanistiche, catastali e relativi oneri e spese tecniche per la richiesta ed il conseguimento dell'Agibilità (S.C.A.).

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

D1 (progetto di sanatoria pratica di Compatibilità Paesaggistica)

Per la sanatoria ex articolo 37, il sottoscritto, ai sensi del comma 2, del medesimo articolo, ritiene di dover considerare una sanzione pari a **€ 10.329,00**, quale importo massimo applicabile, il cui esatto ammontare è comunque di competenza dell'autorità comunale.

Per la sanatoria ex articolo 33, invece, vanno considerate le consistenze di abuso che, nel nostro caso sono le seguenti:

Volume lordo (V): **mc 196,24**

Superficie convenzionale (Sc - L. 27 luglio 1978 n. 392): **mq 64,01**



Tali consistenze abusive rientrano, quindi, nella sanabilità di cui all'articolo 33 "Interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di permesso di costruire o in totale difformità", ai sensi del cui comma 2 si applica una sanzione "... pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere" con riferimento alla data di ultimazione delle opere e in base alla Legge n°392/1978 (cd. Legge sull'equo canone), nonché "con riferimento all'ultimo costo di produzione determinato con decreto ministeriale, aggiornato alla data di esecuzione dell'abuso sulla base dell'indice I.S.T.A.T. del costo di produzione". Inoltre, "... è comunque dovuto il contributo di costruzione di cui agli articoli 16 e 19" (comma 6); nel nostro caso (residenziale), il rimando è all'articolo 16.

Quindi, la citata sanzione, pari al doppio dell'aumento del valore dell'immobile, si determina con riferimento al relativo "Costo di produzione" e seguendo il metodo di calcolo di cui agli articoli 14 e 22 della Legge n°392/1978, oggi abrogati dal comma 4 dell'articolo 14 della legge n°431/1998, ma che comunque è un metodo di calcolo valido per le finalità del suddetto comma 2 dell'articolo 33 del D.P.R. n°380/2001; infatti, il rinvio alla legge sull'equo canone in esso previsto deve essere considerato come rinvio "recettizio" o "materiale", riferito al solo metodo di calcolo ivi contemplato.

In particolare, l'articolo 22 della legge prevede che "... per gli immobili adibiti ad uso di abitazione che sono stati ultimati dopo il 31 dicembre 1975, il costo base di produzione a metro quadrato è fissato con decreto del Presidente della Repubblica ... omissis ... da emanare entro il 31 marzo di ogni anno".

Al suddetto costo base di produzione, inoltre, si dovranno poi applicare i coefficienti correttivi previsti dagli articoli 13 e seguenti della Legge n°392/1978 e della relativa Tabella A, in funzione della categoria catastale, della classe demografica dei comuni, dell'ubicazione, del livello di piano, della vetustà e dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, nonché della loro superficie convenzionale (Sc), parametrata in base alla destinazione d'uso.

L'ultimo provvedimento legislativo emanato in attuazione di questo articolo è stato il Decreto del Ministero LL. PP. datato 18/12/1998 e pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 30/12/1998 n°303, che si riferisce ai lavori abusivi posti in essere nel 1997 (in tale decreto, il costo di produzione era fissato in £/mq 1.346.000, pari a €/mq 695,15).

Pertanto, si hanno le seguenti possibilità:

se l'abuso è stato commesso prima del 31/12/1975, si applica il costo di produzione cd. "fisso" di cui all'articolo 14 della legge;

se l'abuso è stato commesso tra il 1976 ed il 1998, si infligge la sanzione di cui all'articolo 22 della legge, ovvero si applica il costo di produzione cd. "variabile" determinato annualmente da decreti del Presidente della Repubblica o ministeriali;

se l'abuso è stato commesso dopo il 31/12/1997, la legge non disciplina affatto come calcolare il costo di produzione.

In quest'ultimo caso, seguendo appunto il dettame del comma 2 dell'articolo 33 del D.P.R. n°380/2001, si prende in considerazione il Costo di produzione determinato con il Decreto del Ministero LL. PP. del 18/12/1998 e lo si adegua agli indici I.S.T.A.T. sussistenti al momento di commissione dell'abuso.

Occorre pertanto, in primis, stabilire la data dell'esecuzione dell'abuso che, nel nostro caso deve necessariamente essere individuata nel periodo compreso tra il 1971 (anno di rilascio dell'Autorizzazione per l'ampliamento dell'originario fabbricato) ed il 2006 (anno dell'ultima variazione catastale che riporta lo stato attuale), tale Autorizzazione di costruire conferma l'inesistenza dell'ultimo livello del fabbricato originario che viene invece dichiarato con la variazione catastale.

Ai fini della presente consulenza, in assenza di data certa relativa all'esecuzione dell'abuso, il sottoscritto considera il costo di produzione pubblicato con d.p.r. 4 maggio 1989,



n. 182, per gli immobili ultimati negli anni 1987 e 1988, come ivi fissato per la Regione Calabria in £/mq 950.000, pari a €/mq 490,63.

Si può, ora, determinare il costo di regolarizzazione urbanistica della parte dell'immobile non sanabile con l'accertamento della doppia conformità che, come abbiamo visto, ammonta a complessivi mc 196,24 (V) e mq 64,01 (Sc).

A tal fine, occorre stabilire preliminarmente il costo di produzione dell'unità immobiliare così come oggi conformate (u.i.u. ad uso residenziale), applicando al costo di produzione (CdP) "base", già rivalutato, i coefficienti correttivi desunti dalla Tabella A della Legge n°392/1978, al fine di ottenere il costo di produzione (CdP) "corretto":

CdP base (€/mq)	Categoria (cat. cat.)	Demografia (abitanti)	Ubicazione (zona)	Livello (piano)	Vetustà (anni)	Conserv.ne (stato)	CdP corretto (€/mq)
CdP 1987/88	Abitazioni civili A2	Fino a 10.000	Tra periferia e centro st.	Ultimo	2002-2024 (36 anni)	Normale	CdP applicabile
490,63	1,25	0,90	1,20	1,00	0,77	1,00	510,01

Pertanto, l'aumento di valore (Av) dell'immobile in conseguenza delle opere abusive eseguite e non sanabili con l'articolo 36 del D.P.R., ma sanabili con applicazione della sanzione pari al doppio di tali valori, secondo il dettame dell'articolo 33 del medesimo D.P.R., è dato da:

$$Av = (CdP \times Sc) \times 2 = (\text{€/mq } 510,01 \times \text{mq } 64,01) \times 2 = \text{€ } 32.645,74 \times 2 = \text{€ } 65.291,48, \text{ arrotondabili in } \text{€ } 65.290,00$$

Alle suddette sanzioni di cui al comma 2 dell'articolo 33 del D.P.R. n°380/2001 va aggiunto, ai sensi del comma 6, anche il prescritto "Contributo di costruzione" di cui all'articolo 16 "Contributo per il rilascio del permesso di costruire" dello stesso D.P.R.

Si ricorda che, per effettuare il calcolo del Contributo di costruzione, il sottoscritto, acquisita la "Delibera n. 3 del 06/02/2024 – AGGIORNAMENTO CONTRIBUTI DI COSTRUZIONE", presso il Settore "Urbanistica" del Comune di Rede, ha rilevato quanto segue:

i parametri vigenti in Rende a cui fare riferimento per il calcolo del Contributo di costruzione, ovvero Costo di costruzione (Cc) e Oneri di urbanizzazione (Ou), sono:

$$Cc: \text{€ } 295,00 \text{ per mq di superficie complessiva (Sc = Su + Snr)}$$

$$Ou: \text{€ } 4,21 \text{ per mc di volume lordo dell'opera;}$$

i coefficienti di riduzione da utilizzare per il solo Costo di costruzione, secondo la Delibera di Giunta Regionale n°801/1977, sono pari a 0,85 e 0,05, da applicare come segue: Costo di costruzione = Sc (in mq) x €/mq 295,00 x 0,85 x 0,05.

Per il calcolo del Costo di costruzione (Cc), in presenza sia di superficie non residenziale (Snr) che di superficie utile (Su), da sanare, che si calcola al netto di tutti gli elementi verticali, realizzata in difformità del titolo edilizio e quindi "non sanabile" mediante l'applicazione dell'articolo 36, come abbiamo visto in precedenza, ammonta a mq 48,46 di Su e mq 34,17 di Snr, quindi pari a:

$$Su = 100\% = \text{mq } 48,46$$

$$Snr = 60\% \text{ di } S = \text{mq } 34,17 \times 60,00 / 100 = \text{mq } 20,46$$

Facendo ora riferimento ai citati parametri per il calcolo del Contributo di costruzione (Cc), per il Costo di costruzione (Cc), si ha:

$$Cc = \text{mq } 68,92 \times \text{€/mq } 295,00 \times 0,85 \times 0,05 = \text{€ } 864,08, \text{ arrotondabili in } \text{€ } 865,00$$

mentre, per gli Oneri di urbanizzazione (Ou), si ha:

$$Ou = \text{mc } 196,24 \times \text{€/mc } 4,21 = \text{€ } 826,17, \text{ arrotondabili in } \text{€ } 825,00$$



Riepilogando, i costi totali (Ct) di sanatoria urbanistica della porzione di unità immobiliare ad uso residenziale del secondo piano del fabbricato, sono:

Costi ex art.lo 37 (€)	Aumento di valore dell'immobile (x2)	Costi ex art.lo 33 (€)		Costo totale di sanatoria (€)
		Costo di costruzione	Contributo costruzione Oneri di urbanizzazione	
10.329,00	65.290,00	865,00	825,00	77.300,00

Per il Parere di Compatibilità Paesaggistica e Danno ambientale, il sottoscritto ritiene di dover considerare un importo forfettario pari a € 4.000,00, per sanzioni e spese non quantificabili in fase di valutazione in quanto è comunque di competenza delle autorità regionali; pertanto si avrà: **D1 = € 81.300,00**

D2 (intervento di adeguamento sismico con relativi oneri e spese tecniche complessive)

Sotto l'aspetto strutturale, invece, pur volendo considerare che, con i correnti prezzi di mercato, il costo minimo per l'adeguamento sismico di un fabbricato in muratura portante, quale quello di che trattasi, si aggira attorno a € 200,00 per mq, a cui si aggiungono l'IVA di legge pari al 10% (€/mq 20,00), nonché le spese tecniche per l'intero progetto di sanatoria, non inferiori al 15% (€/mq 30,00) e la relativa IVA al 22% (€/mq 6,60), avremo un costo cumulativo (minimo) per mq (Cmq) pari a:

$$Cmq = \text{€/mq } 200,00 + 20,00 + 60,00 + 6,60 = \text{€/mq } 286,60$$

valore questo che, moltiplicato per la superficie lorda della porzione di edificio interessata (S), pari a mq 249,00, ci dà il costo della messa a norma strutturale (C):

$$C = S \times Cmq = \text{mq } 249,70 \times \text{€/mq } 286,60 = \text{€ } 71.564,02, \text{ arrotondabile in } \text{€ } 71.500,00;$$

pertanto, si avrà: **D2 = € 71.500,00**

D3 (pratiche urbanistiche, catastali e relativi oneri e spese per l'Agibilità)

Per il rilascio del PdC in sanatoria il Comune di rende prevede una tassa di € 200,00, per il rilascio del titolo autorizzativo, inoltre l'immobile necessita, una volta alienato, di pratiche di voltura e di eventuale aggiornamento della planimetria (cosiddette pratiche DOCEFA), necessarie per l'Agibilità dell'immobile tramite presentazione dell'apposita Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.). Tale adempimento dovrà essere effettuato da un tecnico abilitato ad ultimazione dell'intervento e a chiusura del progetto urbanistico in sanatoria per regolarizzare la eventuale modifica dell'andamento delle mura ture e degli ambienti, così come dovranno essere eseguiti gli ulteriori adempimenti richiesti (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 forfettariamente stimato in complessivi € 3.000,00;

pertanto si avrà: **D3 = € 3.200,00**

Riepilogo delle detrazioni da applicare alla stima degli immobili

Ai fini della più corretta stima dell'immobile oggetto di pignoramento, si applicheranno le seguenti detrazioni:

$$D = D1 + D2 + D3 = \text{€ } 156.000,00.$$



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 del cespite, pregiudica fortemente il frazionamento dei servizi e delle dotazioni tecniche, quindi non rende praticabile una razionale ed efficace suddivisione, di conseguenza non è suddivisibile in più lotti di vendita.

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 (e, 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 esecutata, oggi vedova.

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.

L'alloggio viene occupato [REDACTED], debitrice esecutata, per tutto il periodo dell'anno, non vi sono canoni di locazione e non vi sono spese condominiali.

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 il cespite pignorato, 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.

Il cespite pignorato non risulta essere soggetto 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, non vi sono né canoni di locazione né spese condominiali.

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 cespite pignorato, costituito da un appartamento adibito a civile abitazione con corte esclusiva, inserito in un fabbricato più ampio sito nel Comune di Rende, in via G. De Chirico n. 81/83

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 dell'immobile quale quello 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 dell'immobile, l'indagine di mercato di cui al paragrafo che segue ha interessato, in particolare, gli immobili residenziali destinati mercato delle "zone semicentrale" di carattere prevalentemente residenziale, caratteristico della fascia Failla-Difesa Saporito del Comune di Rende.

Nello specifico, per ciò che riguarda le peculiarità caratterizzanti l'immobile medesimo si rileva che, nonostante la data di realizzazione risale a circa quaranta anni fa, il fabbricato si presenta, esternamente in condizioni che si possono definire buone, mentre internamente all'immobile visionato 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 è ubicato il fabbricato, come posto in zona semicentrale 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 risulta ancora apprezzabile l'immobile quale quello di che trattasi, dove lo stato d'uso ed i reali caratteri della zona in cui ricade 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 al bene 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 quello da stimare, decurtando la vetustà dell'immobile stesso 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 Rende.

APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE

Per eseguire la valutazione dell'immobile, 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 1.200,00 e 1.500,00 €/mq;
- prezzo medio pari a **€/mq 1.350,00**;

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

- prezzi minimo e massimo rispettivamente pari a 1.000,00 e 1.300,00 €/mq;
- prezzo medio pari a **€/mq 1.150,00**;

Il quadro emerso avendo considerato solo due tra le agenzie immobiliari operanti nelle zone di Rende, 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 2° semestre 2023, ultimo pubblicato (Comune: Rende, Fascia: semicentrale/FAILLA-DIFESA SAPORITO, Codice di zona: C3, Microzona catastale: 0), nonché applicando gli indici della tipologia "abitazioni di tipo civile", ovvero categoria A/2, la determinazione del Valore Normale Unitario (VNU) dell'immobile risulta:

$$VNU = Val\ OMI_{min} + [(Val\ OMI_{max} - Val\ OMI_{mim}) \times K]$$

dove "K" è il coefficiente che esprime il taglio di superficie K1 e il livello di piano K2 di cui alle tabelle del citato provvedimento e da cui, nel caso specifico:

$$K = (K1 + 3 \times K2) / 4 = (0,0 + 3 \times 0,4) / 4 = 0,300$$

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

$$VNU = \text{€ } 1000,00 + [(\text{€ } 1500,00 - \text{€ } 1000,00) \times 0,300] = 1150,00 \text{ €/mq}$$

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:

$$VNU = \text{€ } 1150,00 \times 1,3 = \mathbf{1.495,00 \text{ €/mq}}$$



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”	1350,00
V2 = Valore medio Agenzia “B”	1150,00
V3 = Valore Normale Unitario VNU (OMI Cosenza)	1495,00
M (media aritmetica valori) = $(V1+V2+V3) / 3 =$	1331,67
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:	
Deviazione standard = $M - VNU = 1331,67 - 1495,00 =$	-163,33
Estremo positivo = $VNU + Deviazione standard =$	1331,67
Estremo negativo = $VNU - Deviazione standard =$	1685,33

Pertanto, scartando il valore medio dell'Agenzia “B” (€ 1150,00) che fuoriesce dal range [€ 1331,67 - € 1685,33], si ha l'insieme dato dai valori dell'Agenzia “A” e del VNU {€ 1350,00, € 1495,00} dalla cui media si ottiene “ripulito” il valore al metro quadrato (V_m) dell'immobile **come al nuovo: $V_m = 1422,50$ €/mq, arrotondabili in **1.422,00 €/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 quello in oggetto il quale, tenuto conto della vetustà di circa 40 anni, deve essere deprezzato di un'aliquota pari ad almeno il 25%.

Pertanto, il prezzo come al nuovo di **1422,00 €/mq** si riduce a 1066,50 €/mq arrotondabile a **€ 1100,00**, 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_A** (superficie lorda abitazione): **mq 249,00**
- **SL_B** (superficie lorda balconi): **mq 65,00**
- **SL_C** (superficie lorda corte a giardino): **mq 45,00**

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}** (aliquota applicata all'abitazione): **1100,00 €/mq** (100% P_{rif})
- **P_{rif B}** (aliquota applicata ai balconi): **275,00 €/mq** (25% P_{rif})



- $P_{rif C}$ (aliquota applicata a corte a giardino): **55,00 €/mq** (5% P_{rif})

da cui il valore delle singole componenti dell'immobile:

- V_A (valore abitazione) = $SL_A \times P_{rif A}$ = **mq 249,00 x 1100,00 €/mq = € 273.900,00**

- V_B (valore balconi) = $SL_D \times P_{rif D}$ = **mq 65,00 x 275,00 €/mq = € 17.875,00**

- V_C (valore corte a giardino) = $SL_E \times P_{rif E}$ = **mq 45,00 x 55,00 €/mq = € 2 475,00**

Per cui: $V1 = (V_A + V_B + V_C) = \mathbf{€ 294.250,00}$

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, applicando le medesime percentuali utilizzate nel paragrafo che precede, effettueremo le seguenti parametrizzazioni:

- la superficie lorda dell'abitazione, considerata per l'intero;
- la superficie lorda dei balconi, considerata pari a 1/4 dell'effettivo;
- la superficie lorda della corte a giardino, considerata pari ad 1/20 dell'effettivo.

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

SC A (superficie convenzionale abitazione): $mq\ 249,00 / 1\ (100\%) = \mathbf{mq\ 249,00}$;

SC B (superficie convenzionale balconi): $mq\ 65,00 / 4\ (25\%) = \mathbf{mq\ 16,25}$;

SC C (superficie convenzionale corte): $mq\ 45,00 / 20\ (5\%) = \mathbf{mq\ 2,25}$;

Superficie Convenzionale: abitazione e accessori (SC A + SC B + SC C) = **mq 267,50**.

Riepilogando:

SC = mq 267,50.

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 € 800,00 ad un massimo di € 1.200,00 e, quindi, mediamente pari a € 1.000,00, ovvero un valore di locazione totale pari a € 12.000,00 annui lordi.

Tale valore di locazione, rimane confermato anche dai valori rilevati dall'O.M.I. di Cosenza in ordine al 2° semestre dell'anno 2023 per le locazioni di “Abitazioni di tipo civili” (categoria catastale A/2) in zona “semicentrale” di Rende e con stato conservativo normale, ovvero con valori minimo e massimo rilevati, rispettivamente, come pari a 3,8 e 5,6 €/mq per mese.

Difatti, il valore medio, pari a 4,70 €/mq per mese, moltiplicato per la superficie lorda convenzionale media dell'immobile, come sopra calcolata pari a 267,50 mq, dà un canone mensile pari a € 1.257,25 che, moltiplicato per dodici mesi, dà un ricavo pari a € 15.087,00 all'anno, arrotondabili in € 15.100,00 annui lordi.

Mediando le risultanze di cui sopra, si assume quale reddito lordo annuo (R_L) il complessivo valore di € 13.550,00 sempre annui lordi.

Nel caso di abitazioni 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 (R_N), a base della capitalizzazione da effettuarsi con opportuno saggio, sarà pari a € 8.130,00 ($R_L - 40\%$), arrotondabili in € 8.100,00.

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, pari a 2,5,

Per cui: $V2 = R_N / s = € 8.130,00 / 0,025 = € 325\ 200,00$; quindi: **V2 = € 325 200,00.**



C - Valore mediato degli immobili, deprezzamenti e considerazioni finali

Mediando i risultati delle due stime (V1 e V2) e sottraendo da esse le spese necessarie per la regolarizzazione degli immobili sotto il profilo urbanistico (D = € 156.000,00), come calcolate nel paragrafo 3.7, il giusto valore V attribuibile ai due immobili risulta essere:

$$\begin{aligned} V &= (V1 + V2) / 2 - \text{Abbattimento Forfettario } 15\% - D = \\ &= (\text{€ } 294.250,00 + 325.200,00) / 2 = \text{€ } 309.725,00 - 15\% = \text{€ } 263.266,25 - \text{€ } 156.000,00 = \\ &= \text{€ } 107.266,25 \text{ ovvero, in cifra unica: } \mathbf{V = \text{€ } 107.300,00} \end{aligned}$$

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:

$$V / SC = \text{€ } 107.300,00 / 267,50 \text{ mq} = \mathbf{401,12 \text{ €/mq.}}$$

Ritenendo di aver adeguatamente adempiuto al mandato ricevuto, ringraziando il Giudice per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.



4 - CONCLUSIONI

In base alle risultanze della presente consulenza in relazione al cespite pignorato, si consiglia di alienare in un unico lotto di vendita, come di seguito distinto;

Lotto unico

Natura: **abitazione civile**

Ubicazione: **via G. De Chirico, 81 del Comune di Rende**

Dati dimensionali: **sup. coperta mq 249,00 – sup. scoperta mq 110,00**

Destinazione urbanistica: **B2/2 (Zona di Completamento) dal P.R.G. vigente**

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

Dati catastali: Comune di Rende (CS),

foglio **48**, particelle graffate **398, sub 14 e sub 18**

piano 1-2, categoria **A/2** (abitazioni di tipo civile)

classe 1, consistenza 10 vani, rendita € 800,51

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

Confini:

- lato nord: corte interna;
- lato est: corte interna;
- lato sud: strada comunale;
- lato ovest: strada privata.

Valore stimato: **€ 107.300,00**

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
Elaborato Planimetrico
Planimetria di u.i.u.
Visura storica



N=21000

E=17400

Direzione Provinciale di Cosenza Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore

Vis. ord. (1.00 euro)



Particella 398

Comune (CS) RENDE
Paglio 48

Scala originale 1:2000
Dimensione cornice 534.000 x 378.000 protocollo pratica CS0075258/2024
Rich. n. 14756

Firmato Da: ANTONIO SPADAFORA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G 1 Serial#: 2420e2ac9f9bbca04f5b8d75838e



ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Cosenza

N. [REDACTED]

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

Comune di Rende

Serzione:

Foglio: 48

Particella: 398

Protocollo n. CS0238912

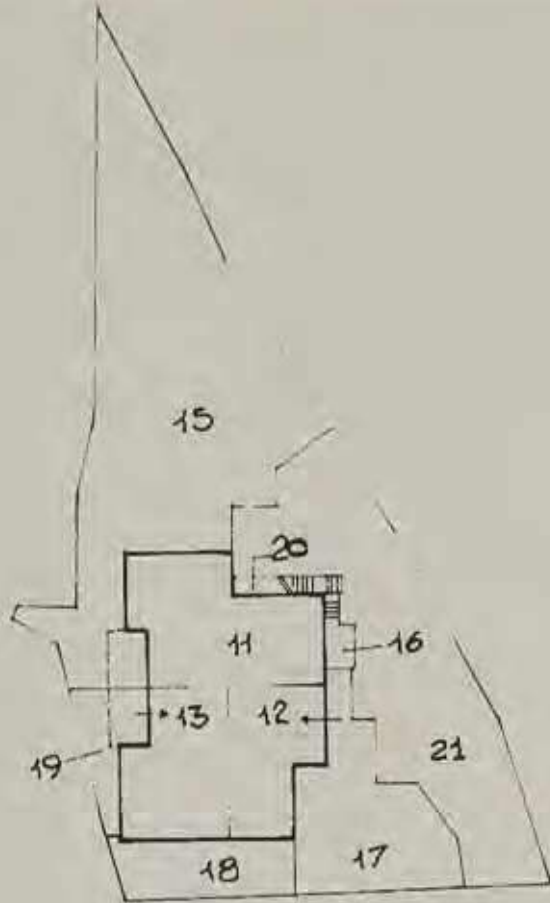
del 21/11/2006

Tipo Mappale n.

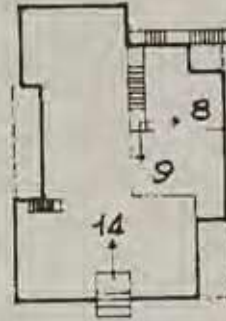
del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500



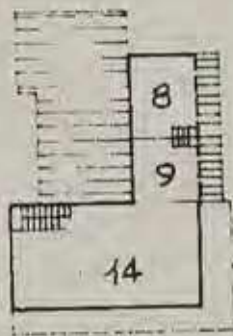
~ Piano Terra ~



~ Primo Piano ~



~ Piano Seminterrato ~



~ Secondo Piano ~



Dichiarazione protocollo n. CS0233912 del 21/11/2006

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

Planimetria di u.i. e in Comune di Rende

Traversa Via De Characo Giorgio

cat 81

Identificativi Catastali.

Sezione:

Foglio: 48

Particella: 398

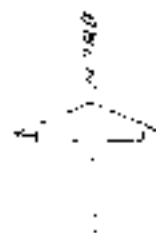
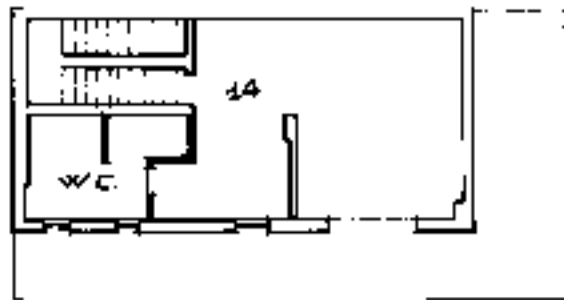
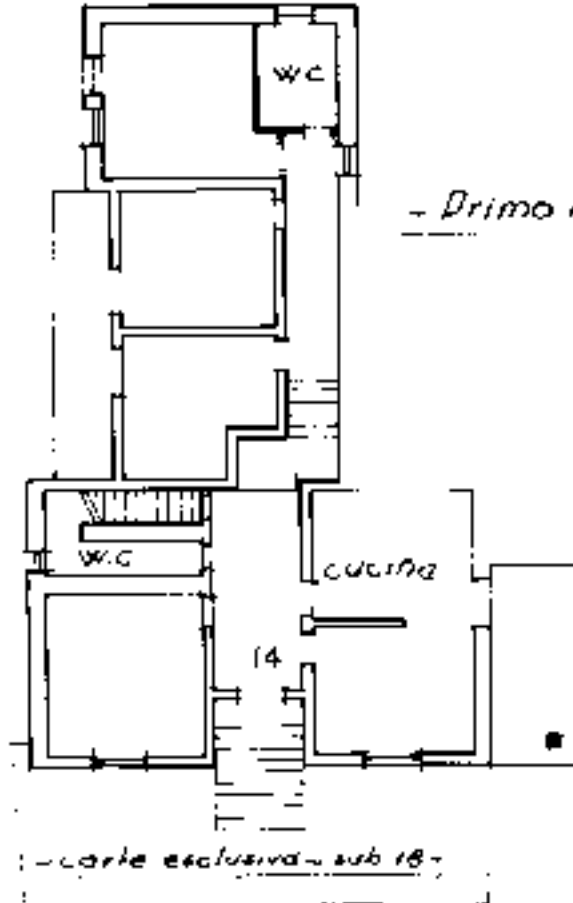
Subalterno: 14

Comuni di

iscritto all'albo
Geometri

Prov. COSENZA

Scheda n. 1 Scala 1:200



Ultima planimetria in atti

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/05/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 14/05/2024.

Dati identificativi: Comune di RENDE (H235) (CS)

Foglio 48 Particella 398 Subalterno 14

Foglio 48 Particella 398 Subalterno 18

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di RENDE (H235) (CS)

Foglio 48 Particella 398

Classamento:

Rendita: Euro 800,51

Zona censuaria 1,

Categoria A/2^o, Classe 1, Consistenza 10 vani

Foglio 48 Particella 398 Subalterno 18

Indirizzo: VIA GIORGIO DE CHIRICO n. 81 Piano 1+2

Dati di superficie: Totale: 252 m² Totale escluse aree scoperte ⁽¹⁾ 235 m²

> Intestati catastali

> [REDACTED]

[REDACTED]

Dritto di Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

> Dati identificativi

☐ dal 21/11/2006

Immobile attuale

Comune di RENDE (H235) (CS)

Foglio 48 Particella 398 Subalterno 14

Foglio 48 Particella 398 Subalterno 18

VARIAZIONE del 21/11/2006 Pratica n. CS0233912. in atti dal 21/11/2006 ATTRIBUZIONE AREE DI CORTE (n. 23775.1/2006)

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

Comune: RENDE (H235) (CS)

Foglio 48 Particella 398 Subalterno 4

Foglio 48 Particella 398 Subalterno 5

Foglio 48 Particella 398 Subalterno 6

Foglio 48 Particella 398 Subalterno 7

Foglio 48 Particella 398 Subalterno 10

> Indirizzo

📅 dal 21/11/2006 al 06/08/2007

Immobile attuale

Comune di **RENDE (H235) (CS)**

Foglio 48 Particella 398 Subalterno 14

Foglio 48 Particella 398 Subalterno 18

TRAVERSA DI VIA DE CHIRICO GIORGIO n. 81
Piano 1-2

VARIAZIONE del 21/11/2006 Pratica n. CS0233912 in
atti dal 21/11/2006 ATTRIBUZIONE AREE DI CORTE
(n. 23775.1/2006)

📅 dal 06/08/2007

Immobile attuale

Comune di **RENDE (H235) (CS)**

Foglio 48 Particella 398 Subalterno 14

Foglio 48 Particella 398 Subalterno 18

VIA GIORGIO DE CHIRICO n. 81 Piano 1-2

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/08/2007
Pratica n. CS0403608 in atti dal 06/08/2007
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 46162.1/2007)

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

> Dati di classamento

📅 dal 21/11/2006 al 06/08/2007

Immobile attuale

Comune di **RENDE (H235) (CS)**

Foglio 48 Particella 398 Subalterno 14

Foglio 48 Particella 398 Subalterno 18

Rendita: **Euro 640,41**

Zona censuaria 1

Categoria **A/2^o**, Classe 1, Consistenza **8,0 vani**

VARIAZIONE del 21/11/2006 Pratica n. CS0233912 in
atti dal 21/11/2006 ATTRIBUZIONE AREE DI CORTE
(n. 23775.1/2006)

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

📅 dal 06/08/2007

Immobile attuale

Comune di **RENDE (H235) (CS)**

Foglio 48 Particella 398 Subalterno 14

Foglio 48 Particella 398 Subalterno 18

Rendita: **Euro 800,51**

Zona censuaria 1

Categoria **A/2^o**, Classe 1, Consistenza **10,0 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/08/2007
Pratica n. CS0403608 in atti dal 06/08/2007
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 46162.1/2007)
Notifica effettuata con protocollo n. CS0424757 del
04/09/2007

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

➤ **Dati di superficie**

☐ dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di RENDE (H235) (CS)

Foglio 48 Particella 398 Subalterno 14

Foglio 48 Particella 398 Subalterno 18

Totale: 252 m²

Totale escluse aree scoperte : 235 m²

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
21/11/2006, prot. n. CS0233912

➤ **Storia degli intestati dell'Immobile**

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di RENDE (H235)(CS) Foglio 48 Particella 398 Sub. 14

[REDACTED]

1. VARIAZIONE del 21/11/2006 Pratica n. CS0233912
in atti dal 21/11/2006 ATTRIBUZIONE AREE DI CORTE
(n. 23775.1/2006)

☐ dal 21/11/2006 al 27/12/2006

Diritto di Proprietà per 1000/1000 (deriva dall'atto
1)

[REDACTED]

2. Atto del 27/12/2006 Pubblico ufficiale [REDACTED]
Sede [REDACTED] (CS) Repertorio n. 13193 -
DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con
Modello Unico n. 2073.1/2007 Reparto PI di COSENZA
in atti dal 22/01/2007

☐ dal 27/12/2006

Diritto di Proprietà per 1/1 in regime di
separazione dei beni (deriva dall'atto 2)

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

Dati contabili: Ricevuta n. 11755 del 14/05/2024
Richiedente: SPADAFORA ANTONIO

Tributi speciali: Euro 1,00

Legenda

a) A/2: Abitazioni di tipo civile

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

ALLEGATO A2

DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA (Agenzia delle Entrate)
Ispezione ordinaria per immobile (periodo 18/12/1990 - 13/05/2024)
Interrogazione banca dati delle quotazioni immobiliari (O.M.I.)



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

Data 14/05/2024 Ora 09:49:22
Pag. 1 - Segue

Ispezione ordinaria a pagamento per immobile

Protocollo di richiesta CS 45609 del 2024
Ricevuta di cassa n. 12651
Ispezione n. CS 45610/3 del 2024
Inizio ispezione 14/05/2024 09:49:17

Richiedente SPADAFORA ANTONI

Dati della richiesta

Immobile : Comune di RENDE (CS)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 48 - Particella 398 - Subalterno 14

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 18/12/1990 al 13/05/2024

Elenco immobili

Comune di RENDE (CS) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 48 Particella 398 Subalterno 14

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 18/01/2007 - Registro Particolare 2073 Registro Generale 2562
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 13193/3027 del 27/12/2006
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
Nota disponibile in formato elettronico
Presenza graffiati
2. ISCRIZIONE del 09/02/2010 - Registro Particolare 726 Registro Generale 3859
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 93487/32856 del 08/02/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Nota disponibile in formato elettronico
Presenza graffiati
3. TRASCRIZIONE del 03/03/2016 - Registro Particolare 4424 Registro Generale 5357
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 147/2016 del 21/01/2016
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
Presenza graffiati
4. TRASCRIZIONE del 23/01/2024 - Registro Particolare 2114 Registro Generale 2417
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 4301 del 03/01/2024
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 14/05/2024 Ora 09:49:22
Pag. 2 - Fine

Ispezione ordinaria a pagamento
per immobile

Protocollo di richiesta CS 45609 del 2024
Ricevuta di cassa n. 12651
Ispezione n. CS 45610/3 del 2024
Inizio ispezione 14/05/2024 09:49:17

Richiedente SPADAFORA ANTONI

Presenza graffiati

Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: COSENZA

Comune: RENDE

Fascia/zona: Semicentrale/FAILLA-DIFESA SAPORITO

Codice di zona: C3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1500	L	3,8	5,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	890	1250	L	3,3	4,6	L
Box	NORMALE	580	820	L	2,1	3	L
Ville e Villini	NORMALE	1150	1700	L	4,4	6,4	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)



ALLEGATO A3
TITOLI AUTORIZZATIVI
AUTORIZZAZIONE PER COSTRUZIONE n. 21 del 09/03/1971
D.I.A. n. 308 del 26/10/2004
D.I.A. n. 323 del 23/11/2004





COMUNE DI RENDE

N. 21

COMUNE DI RENDE N. _____

(Prov. di Cosenza) £. _____

AUTORIZZAZIONE ★ PER COSTRUZIONE

EDILIZIA

Vista la domanda del Sig. [REDACTED]
 diretta ad ottenere l'autorizzazione a ~~ed ampliare un~~
~~fabbricato di civile abitazione~~
 presso la via Saporito di questo Comune;
 Visti i disegni e il tipo allegati alla domanda stessa;
 Sentito il parere favorevole della Commissione Edilizia
 in data 28/1/1971;
 Vista la legge Comunale e Provinciale e fatto salvo
 ogni diritto di terzi, concede

L I C E N Z A

al Sigg. [REDACTED] per l'esecuzione
 dei lavori di cui trattasi sotto l'osservanza delle
 vigenti disposizioni in materia, in conformità del prog
 getto presentato che munito dal visto dell'Ufficio
 Tecnico Comunale si restituisce in copia allo interes
 sato sotto l'osservanza delle seguenti prescrizioni:

- 1) La presente licenza ha la validità di un anno dal rilascio.--
Realizzare a proprie spese tutte le opere di urbanizza
gione primaria.--
- 2) Comunicare all'Ufficio Tecnico Comunale l'inizio
e la fine dei lavori.--
- 3) _____
- 4) _____

Rende li 9/3/1971

IL SINDACO

[REDACTED]

MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI
UFFICIO DEL GENIO CIVILE DI COSENZA

Prot. N. 3289 Sez. 1^{ca}

Riscontro al foglio n. _____
del _____

Cosenza, li - 8 MAR. 1971

Allegati n. 1 copie progetto

COMUNE DI RENDE
Prot. N. 2709
Arrivato 09 MAR 1971
Risposto il 10 di 11
Cat. 10

AL SINDACO DEL COMUNE DI

Rende

e. p. c. Al Provo. Ing. Le. D. S. P. Sez. Urbanistica Catanzaro

ALLA PREFETTURA DI _____ COSENZA

ALLA DI _____

frase Saporo
Rende

OGGETTO: Norme tecniche di edilizia antisismica - Legge 25 novembre 1962, N. 1684

Autorizzazione a costruire in muratura di mattoni matita cementizia un fabbricato a
n. due piani dell'altezza di m. 6,80 per conto della
ditta in indirizzo

desto. l'atolato del Sindaco di assistenza di costruzioni in materia urbanistica

RACCOMANDATA

[Redacted] art. 2 [Redacted]
[Redacted] [Redacted]
[Redacted] abitazione a 11° 3 piani,
con strutture portanti in mattoni pieni e matita cementizia.

sito in territorio di codesto Comune, Via Saporo
con preghiera di prendere nota ai sensi dell'art. 27 della stessa legge 1962, n. 1684 e di consegnare una copia
alla ditta interessata.

Alla ditta interessata, cui la presente è diretta per conoscenza, si precisa che l'inizio dei lavori resta subordinato
al rilascio della licenza comunale di costruzione, ai sensi della legge 17-8-1942, n. 1150 e successive modificazioni
ed integrazioni, nonché alla osservanza delle seguenti prescrizioni:

- siano fatti salvo i diritti dei terzi;
- siano redatti i calcoli definitivi delle strutture sidero-cementizie;
- siano osservate le norme della legge 16.11.1939, n. 2229;

A condizione che vengono rispettati le osservazioni in rosso
appuntate sui progetti

Al Comune di Rende si precisa

che la presente autorizzazione viene rilasciata - in base alla relazione ed ai grafici esibiti - ai soli effetti della rispondenza del progetto alle norme tecniche di edilizia antisismica.

Compete, pertanto, al Comune medesimo, prima del rilascio della licenza di costruzione, lo accertamento della conformità del progetto in parola e tutte le norme urbanistiche vigenti, ad eventuali vincoli paesistici e, in particolare, ai divieti, alle limitazioni e prescrizioni contenute negli articoli 8-17-18-19 della legge 6 agosto 1967, n. 765

Si [redacted]

del contributo prescritto dell'art. 24 della Legge 4 marzo 1958, n. 179

(ricevuta n. 82 in data 30.1.1974

per L. 1.500,-

~~L'INGEGNERE CAPO~~

*Sezione Urbanistica cui la presente è diretta per conoscenza
in via oltre copia del progetto in parola*



[redacted]

[redacted]

RELAZIONE

L'allegato progetto riguarda l'impimento di un fabbricato di civile abitazione di proprietà [redacted] residente nella frazione Saporito;

Il suolo oggetto della costruzione si trova sul lato destro della strada prov. Casenza-Rende. Il terreno confina a Sud con via provinciale e Nord con il [redacted] ed a Sud con proprietà di [redacted]. L'impimento del fabbricato sarà costruito con arretramento dai confini come da allegata planimetria generale e comprendo un piano terra ed un primo piano per un'altezza complessiva di m.6,70;

L'impimento del fabbricato misura all'esterno m.12,00 x m.13,70 ed è composto di 4 vani ed accessori al piano terra e 4 vani ed accessori al primo piano. Al primo piano vi si accede mediante scala interna esistente al fabbricato già costruito. Presenta le seguenti particolarità costruttive:

Fondazione in calcestruzzo cementizio a g.l. 3 di cementoportata su di elevazione in mattoni pieni e malta cementizia; cordoli e pattabande in calcestruzzo armato con 4 ferri del ϕ 16 staffati ad una distanza non superiore a cm.30;

Copertura in legno di castagno o tegole marsigliese a due falde;

Infissi in legno di castagno verniciato, pavimenti in mattonelle di cemento granigliato. Nella progettazione si sono tenute in debito conto tutte le leggi edilizie vigenti.-

Rende 11/06/2024

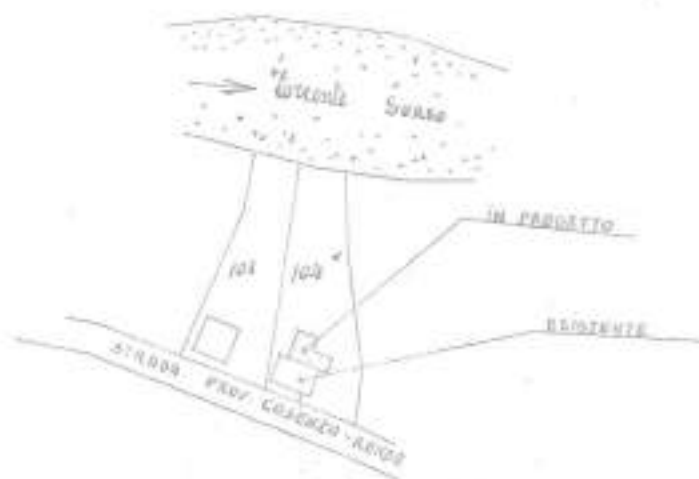
COMUNE DI RENDE

VISTO: Si approva in conformità del parere espresso dalla commissione Edilizia competente e la seduta del [redacted] ed in riferimento a licenza edilizia N. [redacted]

[redacted]



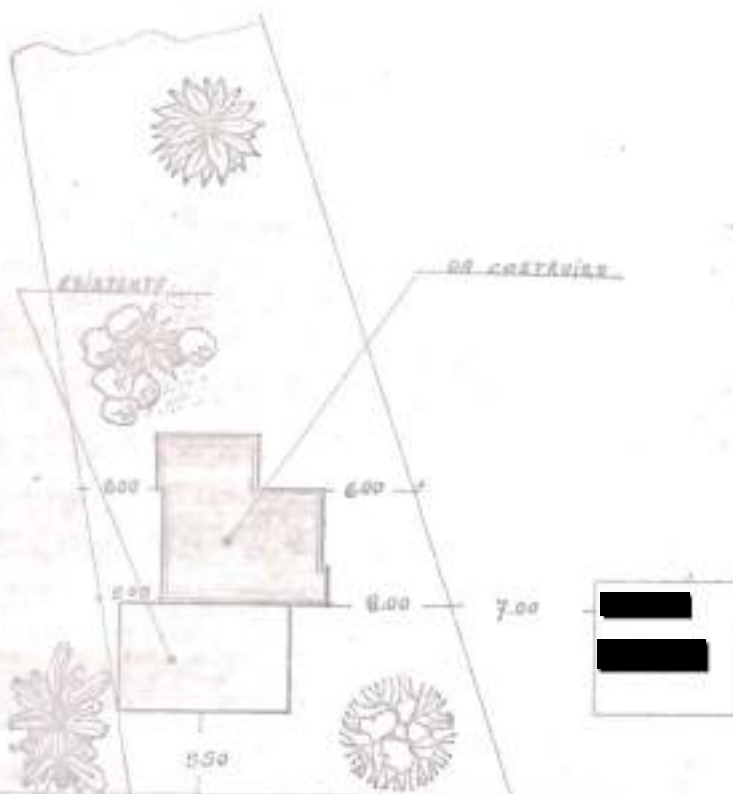
PLANIMETRIA CATASTALE



FOGLIO N. 48

SCALA 1:2.000

PLANIMETRIA D'INSIEME

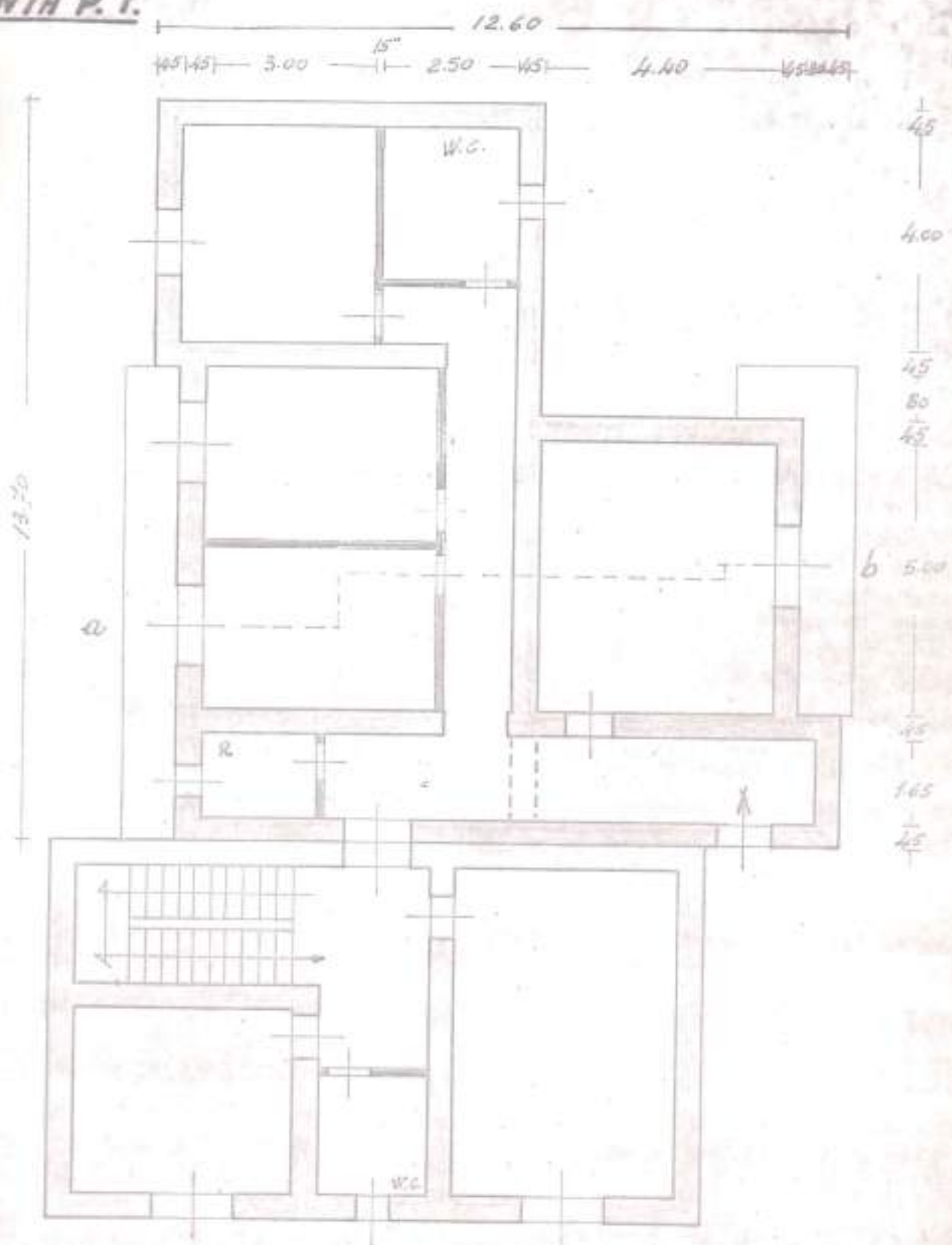




STRADA PROV. COSENZA - RENDE



SCALA 1:500

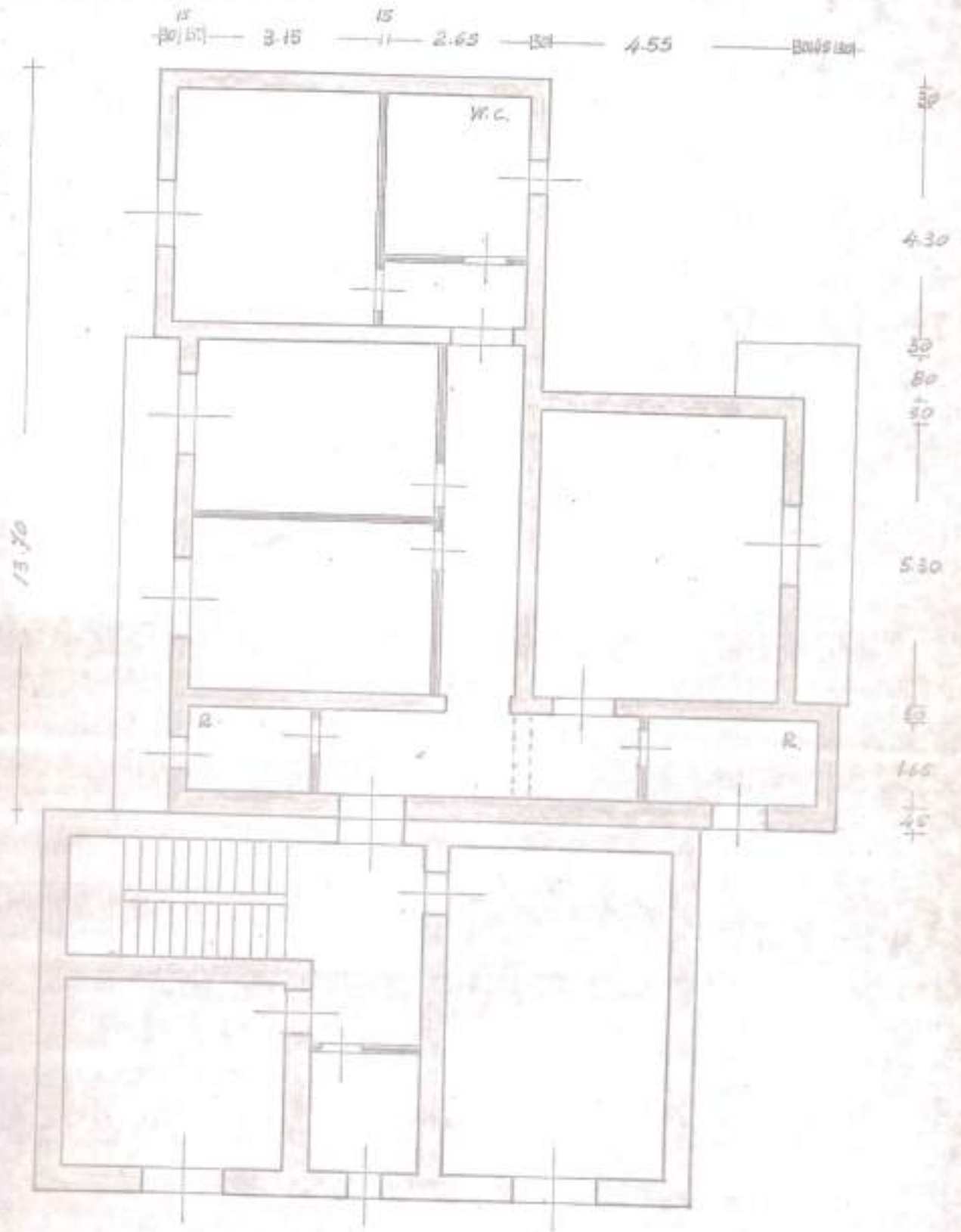
PIANTA P.T.



-  ESISTENTE
-  DA COSTRUIRE

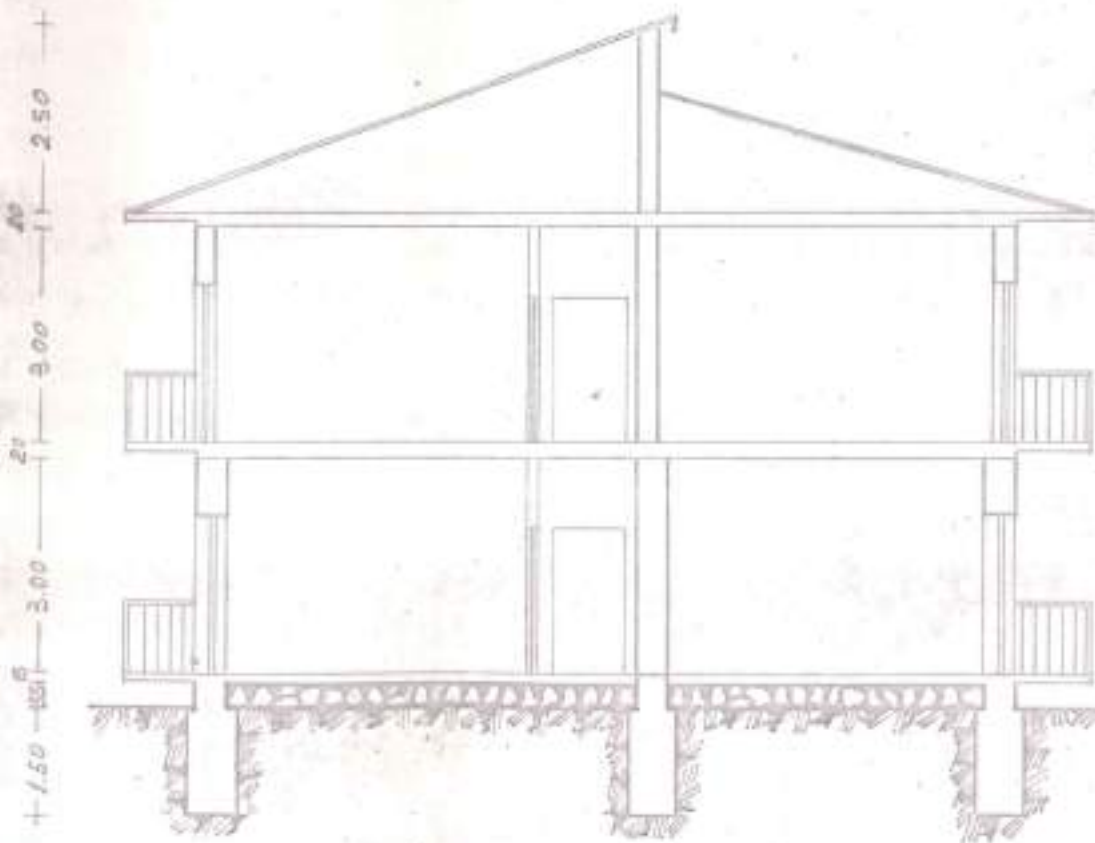
scala 1:100

PIANTA PIANO PRIMO

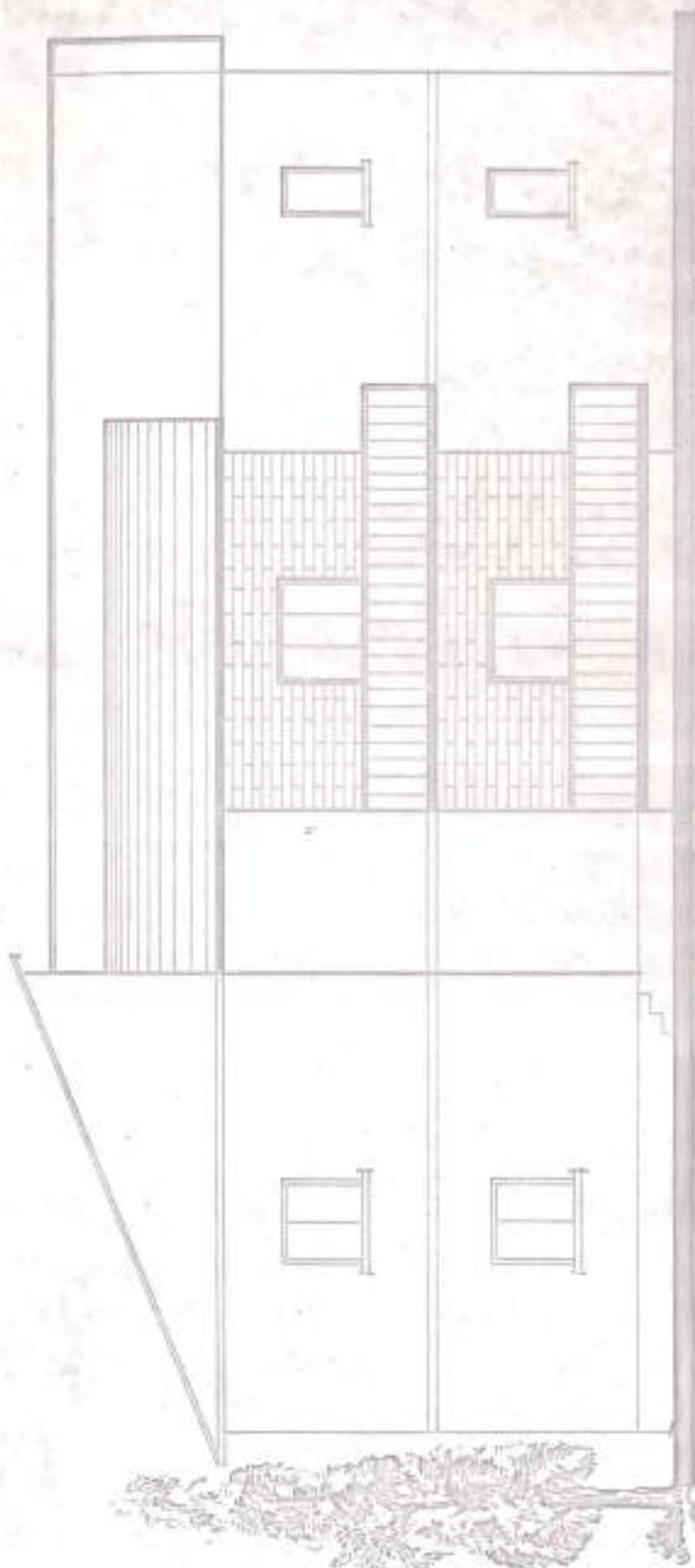


ESISTENTE
DA COSTRUIRE

SEZIONE A-B



PROSPETTO EST



*Lettera 15/10/04
N. 21, 60
N. 20 - 1, 40*

[Redacted]

308/04

*li 25-10-04
Ing. Gianfranco Sole*

**AL SIGNOR SINDACO
DEL COMUNE DI RENDE**



OGGETTO: Comunicazione di inizio lavori e asseverazione per la copertura di un terrazzo posto in un fabbricato sito G. De Chirico del Comune di Rende (Art. 2 comma 60 Legge 23/12/1996 n° 662, e successive integrazioni e modificazioni).

Il sottoscritto [Redacted]
residente in Rende (CS) via G. De Chirico, [Redacted]
in qualità di proprietario di un fabbricato a due piani fuori terra, sito in via G. De Chirico identificato in Catasto in agro di Rende al foglio n° 48 part. 398

COMUNICA

Che intende dare inizio i lavori di cui in oggetto.

Allega alla presente: relazione tecnica asseverante delle opere da compiersi ed elaborati grafici, a firma di professionista abilitato alla progettazione, elaborato grafici..

Rende, li 22-10-2004

In fede

[Redacted signature]





COMUNE DI RENDE

87036 PROVINCIA DI COSENZA

SETTORE URBANISTICA E TERRITORIO

COMUNE DI RENDE - PROV. DI COSENZA -	
034131	15 NOV 2004
PROTOCOLLO GENERALE	

[REDACTED]
Via G. De Chirico
87036 Rende (CS)

Prot. Gen.

IL DIRIGENTE

- Vista la Comunicazione, di dar corso ai lavori ,di cui al prot. gen. n° 31532 presentata in data 22 .10.2004 da [REDACTED] in qualità di proprietario ;
- Si precisa che dall' istanza ed in particolare dalla documentazione allegata si evince che le opere da effettuare non sono conformi all ' art. 27.4 delle Norme Tecniche di Attuazione di cui alla Variante al PRG resa esecutiva con Delibera di C.C. n° 6 del 03.03. 2003 .
- Pertanto si diffida dal dare corso ad ogni tipo di lavori .

Rende li , 11 .11.2004

[REDACTED]

[REDACTED]

COMUNE DI RENDE

(provincia di Cosenza)

Realizzazione di una copertura di un terrazzo posto in un fabbricato sito in via G. De Chirico, Rende:

committente:



RELAZIONE ASSEVERANTE ED ELABORATI GRAFICI

il tecnico



RELAZIONE

Asseverata ai sensi dell'art. 2 comma 60, Legge 23/12/1996 n° 662 e successive modificazioni ed integrazioni.

Premessa

La presente relazione è relativa alla copertura di un fabbricato in muratura sito nel comune di Rende alla via G. De Chirico distinto in catasto al foglio n. 48 part. 398, il fabbricato è stato costruito con regolare licenza edilizia ed in particolare n. 21 del 9-3-1971. L'intervento si rende necessario per evitare le numerose infiltrazioni d'acqua piovana che la vetusta pavimentazione non è in grado più di defluire.

Descrizione dell'intervento

Il terrazzo oggetto d'intervento è posto all'ultimo piano del fabbricato. I due lati esposti alla veduta e quindi all'affaccio sono dotati di un muretto di altezza di mt. 1.00, mentre i rimanenti lati sono chiusi con la muratura di piano del fabbricato. La copertura sarà realizzata con travi in legno castagno per la grande e media orditura, mentre la piccola orditura sarà realizzata in listelli in abete, tutte di adeguate dimensioni. Il manto sovrastante di tegole sarà di tipo marsigliese, medesimo di quello già esistente del fabbricato in modo da inserirsi armoniosamente nel complesso della struttura senza turbare l'estetica ed il decoro dell'edificio. La copertura al colmo avrà una altezza di mt. 2.40, mentre al lato opposto sarà poggiata sul muretto esistente che data la geometria variabile sarà avrà altezza variabili ma oscillanti di pochi cm. Per quanto non descritto in questa parte si rimanda agli elaborati grafici allegati.

il sottoscritto [REDACTED] 962 e residente a Rende in via [REDACTED] iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n° [REDACTED] con studio tecnico in Rende (CS), in qualità di tecnico incaricato dalla [REDACTED], proprietario di un fabbricato sito in Rende via G. De Chirico, identificato in Catasto al foglio n° 48 part. n° 398 ;

DICHIARA

che si intendono eseguire i seguenti lavori:

Costruzione di una copertura in legno e coppi di tipo marsigliesi, come su descritto. Completano l'opera l'installazione delle grondaie, discendenti e scossaline in lamiera preverniciata.

ASSEVERA

sotto la propria personale responsabilità che le opere stesse:

- non sono in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti comunali;
- comportano solo modifiche del prospetto lato sud del fabbricato, non vi è aumento della volumetria e del numero delle unità immobiliari, il sottotetto sarà non abitabile;
- non modificano la destinazione d'uso della costruzione e delle singole unità immobiliari;
- non recano pregiudizio alla statica dell'immobile;
- rispettano le norme di sicurezza;
- rispettano le norme igienico - sanitarie vigenti.

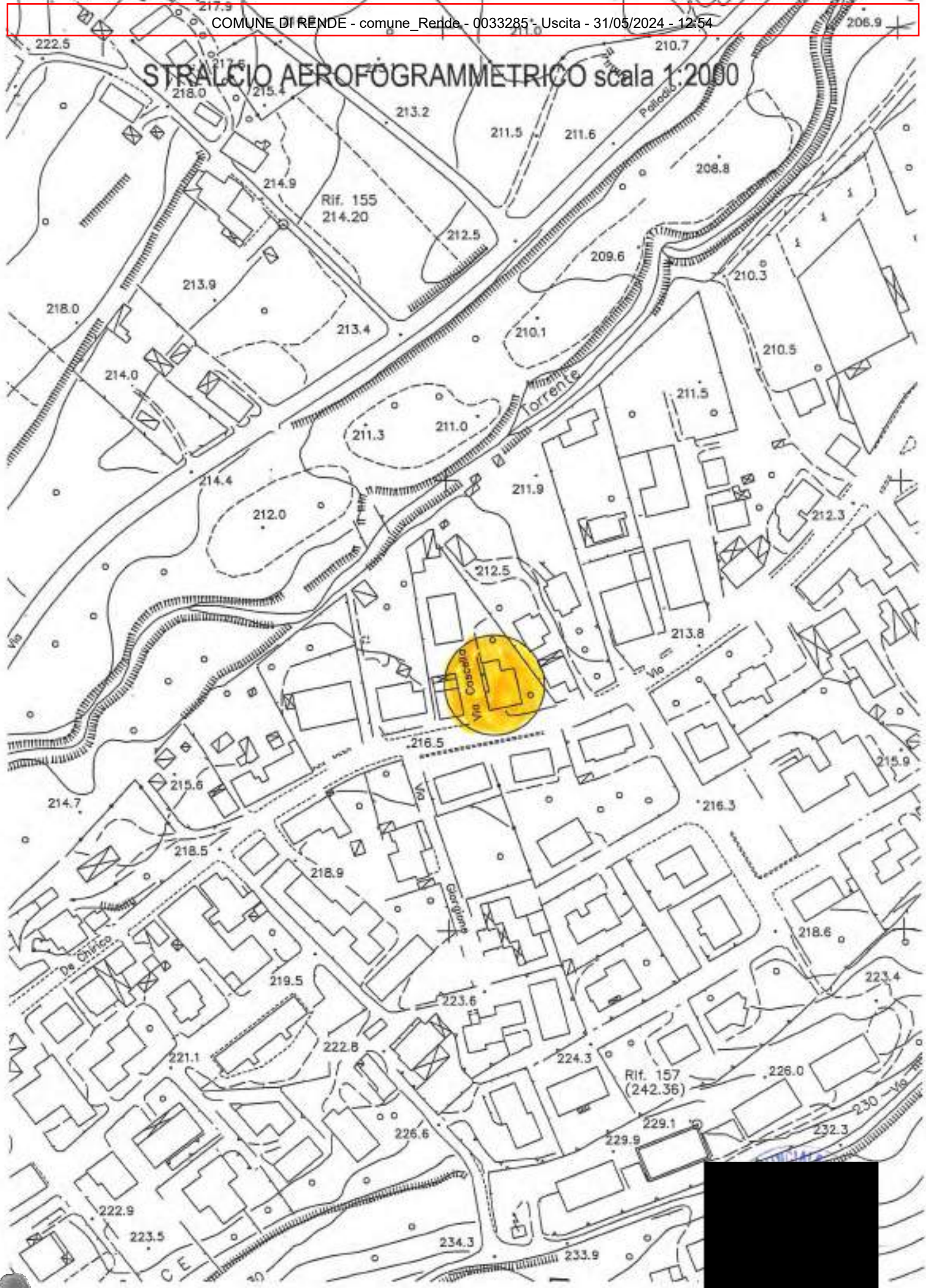
Si allega alla presente gli elaborati grafici.

Rende, li 22-10-2004

IL TECNICO INCARICATO

[REDACTED]

STRALCIO AEROFOTOGRAMMETRICO scala 1:2000

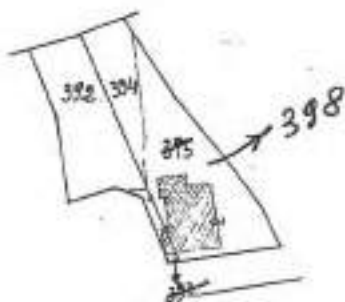


Stralcio Catastale

1:2000

Foglio № 48

Part. № 398



212.5

PLAN. PARTICOLAREGGIATA scala 1:500

Via Cascellia



216.5

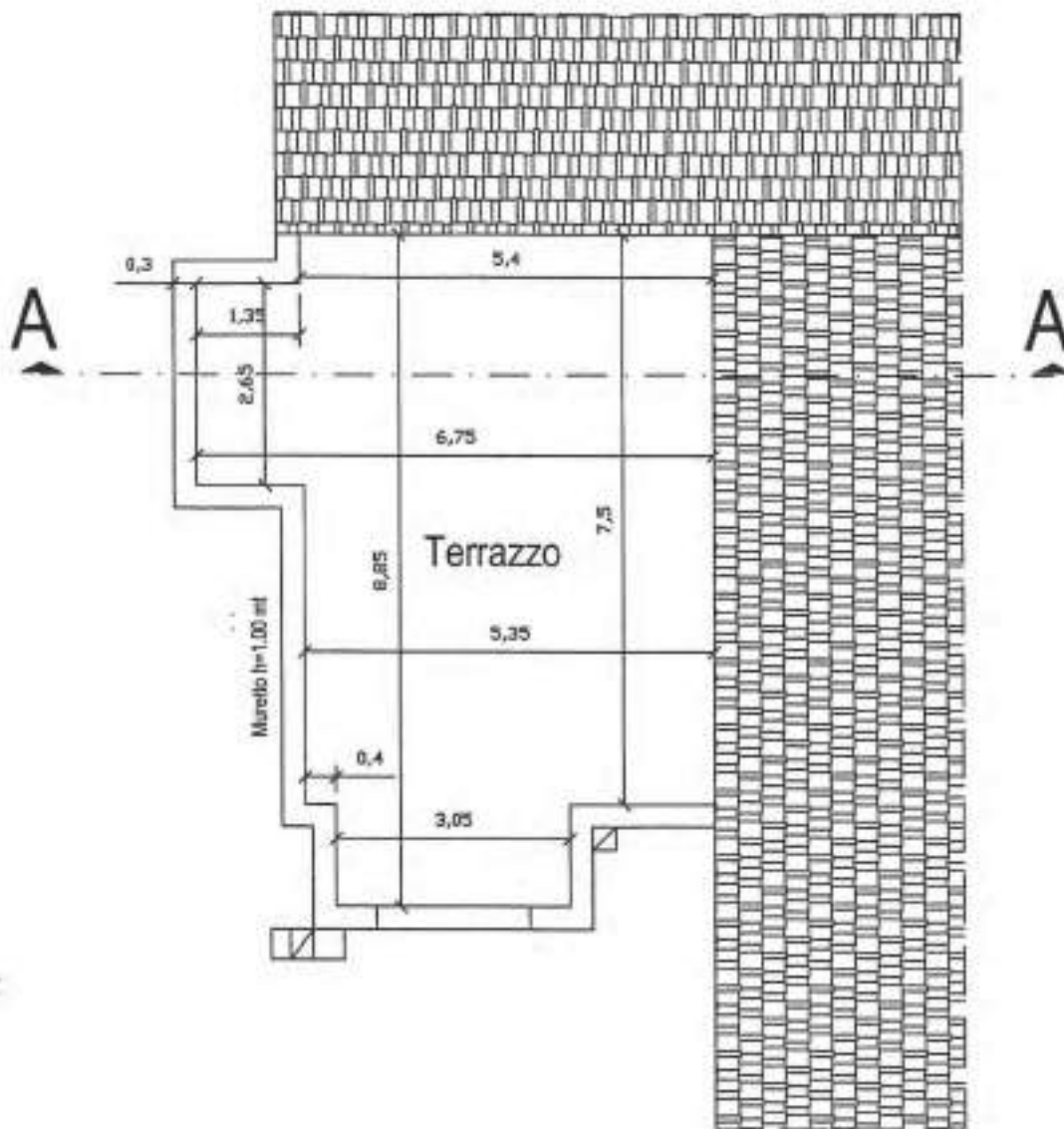
Via



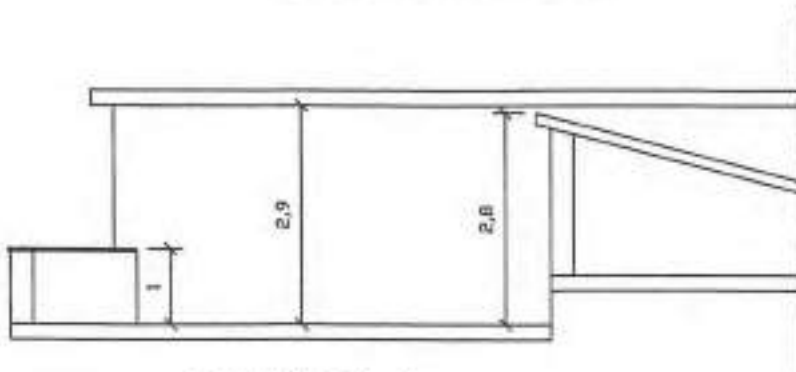
STATO ATTUALE

SCALA 1:100





PIANTA stato di fatto



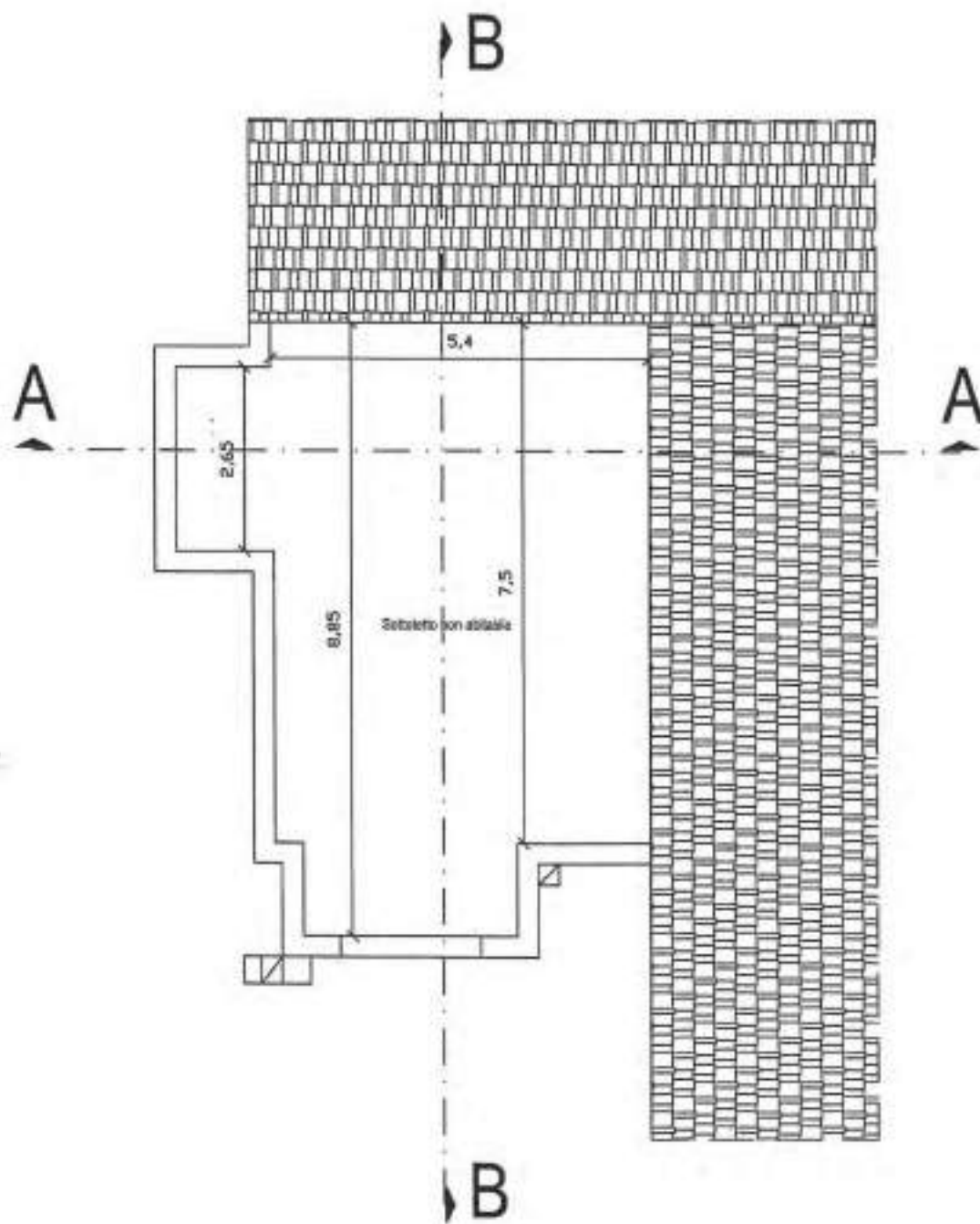
SEZIONE A-A



STATO FUTURO

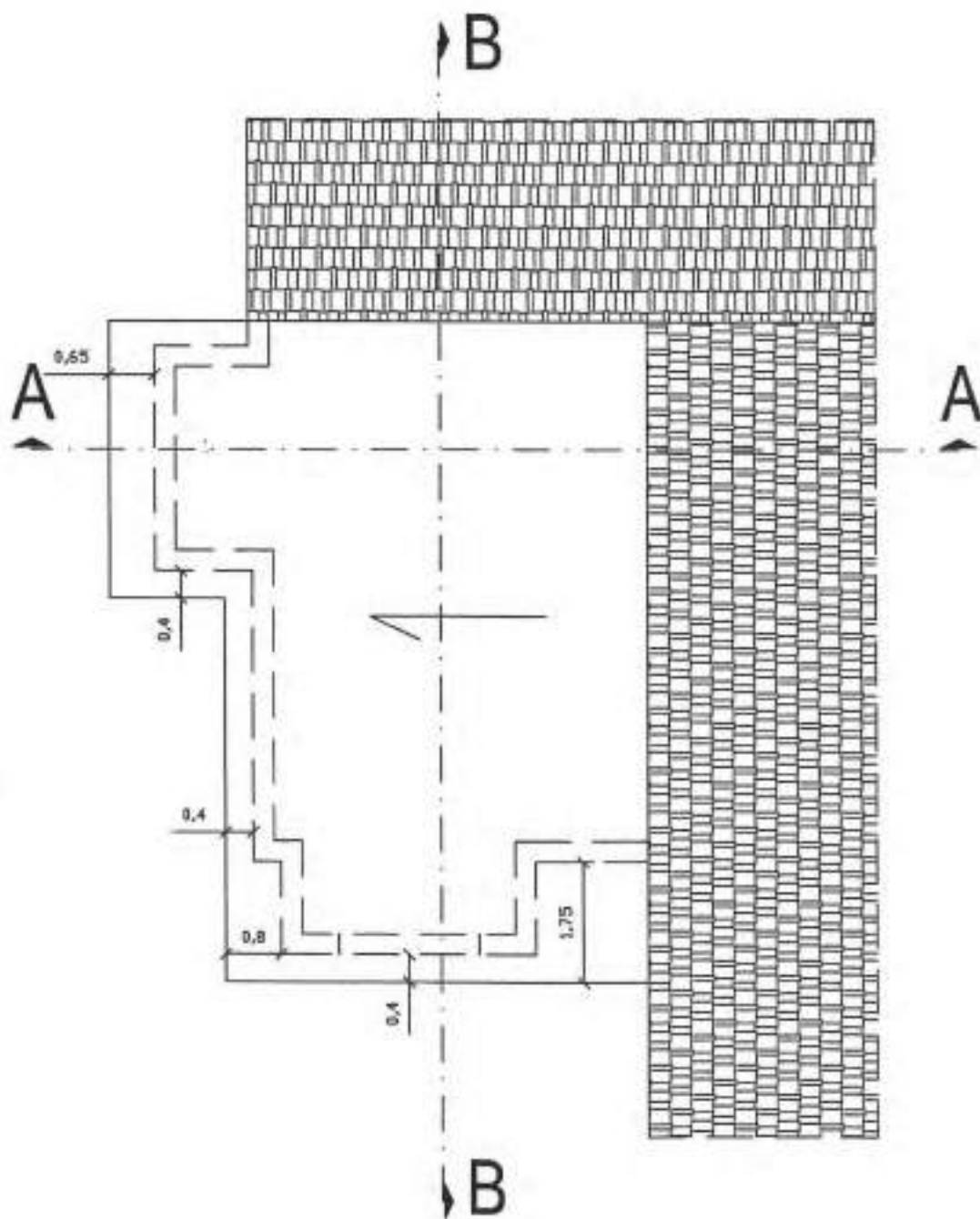
SCALA 1:100



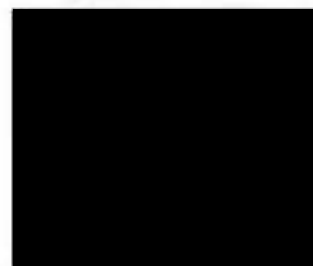


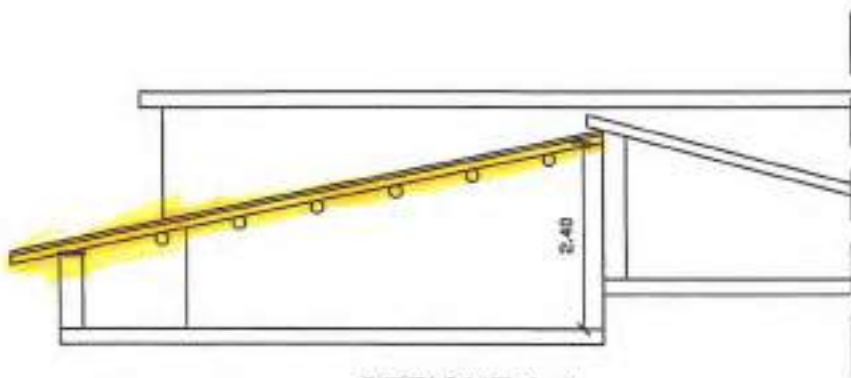
PIANTA stato futuro



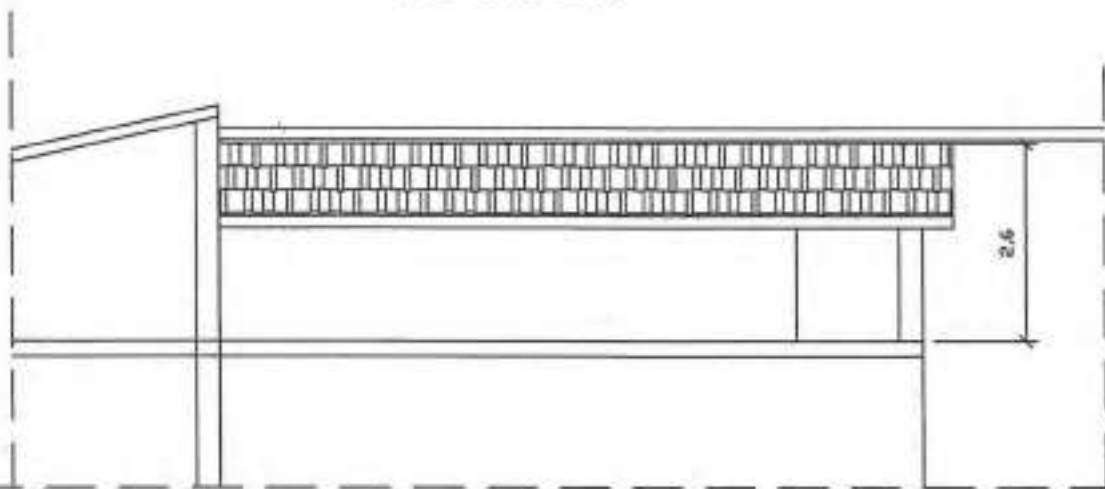


PIANTA COPERURA

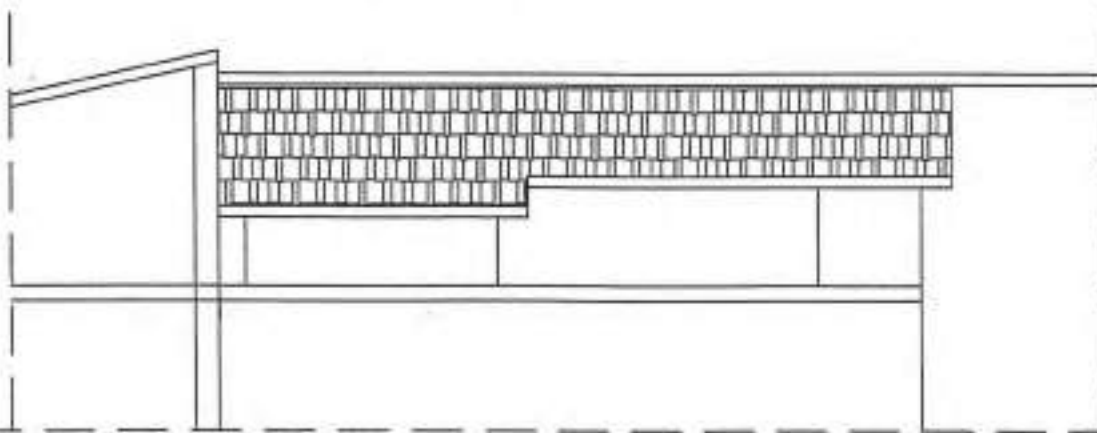




SEZIONE A-A

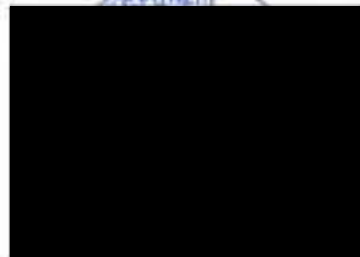


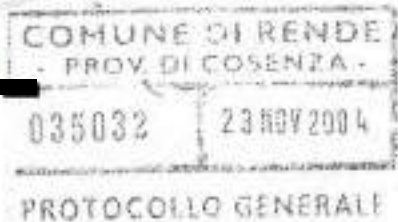
SEZIONE B-B



PROSPETTO

ARUBAPEC





AL SIGNOR SINDACO
DEL COMUNE DI RENDE

Variante alla vs. istanza nr. 31532 del 22-10-2004

OGGETTO: Comunicazione di inizio lavori e asseverazione per la copertura di un terrazzo posto in un fabbricato sito G. De Chirico del Comune di Rende (Art. 2 comma 60 Legge 23/12/1996 n° 662, e successive integrazioni e modificazioni),.

Il sottoscritto [redacted]
residente in Rende (CS) via G. De Chirico, [redacted];
in qualità di proprietario di un fabbricato a due piani fuori terra, sito in via
G. De Chirico identificato in Catasto in agro di Rende al foglio n° 48 part.
398

COMUNICA

Che intende dare inizio i lavori di cui in oggetto.

Allega alla presente: relazione tecnica asseverante delle opere da compiersi ed elaborati grafici, a firma di professionista abilitato alla progettazione, elaborato grafici..

Rende, li 22-11-2004

In fede



COMUNE DI RENDE

(provincia di Cosenza)

Realizzazione di una copertura di un terrazzo posto in un fabbricato sito in via G. De Chirico, Rende.

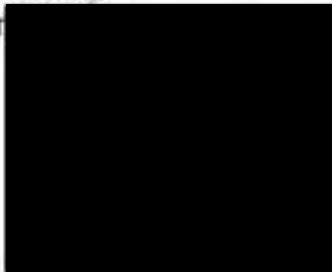
committente:



RELAZIONE ASSEVERANTE ED ELABORATI GRAFICI

il tecnico

in



RELAZIONE

Asseverata ai sensi dell'art. 2 comma 60, Legge 23/12/1996 n° 662 e successive modificazioni ed integrazioni.

Premessa

La presente relazione è relativa alla copertura di un fabbricato in muratura sito nel comune di Rende alla via G. De Chirico distinto in catasto al foglio n. 48 part. 398, il fabbricato è stato costruito con regolare licenza edilizia ed in particolare n. 21 del 9-3-1971. L'intervento si rende necessario per evitare le numerose infiltrazioni d'acqua piovana che la vetusta pavimentazione non è in grado più di defluire.

Descrizione dell'intervento

Il terrazzo oggetto d'intervento è posto all'ultimo piano del fabbricato. I due lati esposti alla veduta e quindi all'affaccio sono dotati di un muretto di altezza di mt. 1.00, mentre i rimanenti lati sono chiusi con la muratura di piano del fabbricato. La copertura sarà realizzata con travi in legno castagno per la grande e media orditura, mentre la piccola orditura sarà realizzata in listelli in abete, tutte di adeguate dimensioni. Il manto sovrastante di tegole sarà di tipo marsigliese, medesimo di quello già esistente del fabbricato in modo da inserirsi armoniosamente nel complesso della struttura senza turbare l'estetica ed il decoro dell'edificio. La copertura al colmo avrà una altezza di mt. 2.40 degradando a zero fino ad incontrare l'altra falda che precipita dal muretto parapetto esistente. Si precisa inoltre che il parapetto esistente sarà mantenuto come è attualmente, saranno annestati nel medesimo dove occorre le travi di orditura. Per quanto non descritto in questa parte si rimanda agli elaborati grafici allegati.

Il sottoscritto [REDACTED] e
residente a [REDACTED], iscritto all'albo degli Ingegneri
della Provincia di Cosenza al [REDACTED] con studio tecnico [REDACTED], in
qualità di tecnico incaricato dalla [REDACTED] proprietario di un
fabbricato sito in Rende via G. De Chirico, identificato in Catasto al foglio n° 48
part. n° 398 ;

DICHIARA

che si intendono eseguire i seguenti lavori:

Costruzione di una copertura in legno e coppi di tipo marsigliesi, come su
descritto. Completano l'opera l'installazione delle grondaie, discendenti e
scossaline in lamiera preverniciata.

ASSEVERA

sotto la propria personale responsabilità che le opere stesse:

- non sono in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti comunali;
- comportano solo modifiche del prospetto lato sud del fabbricato, non vi è
aumento della volumetria e del numero delle unità immobiliari, il sottotetto
sarà non abitabile;
- non modificano la destinazione d'uso della costruzione e delle singole unità
immobiliari;
- non recano pregiudizio alla statica dell'immobile;
- rispettano le norme di sicurezza;
- rispettano le norme igienico - sanitarie vigenti.

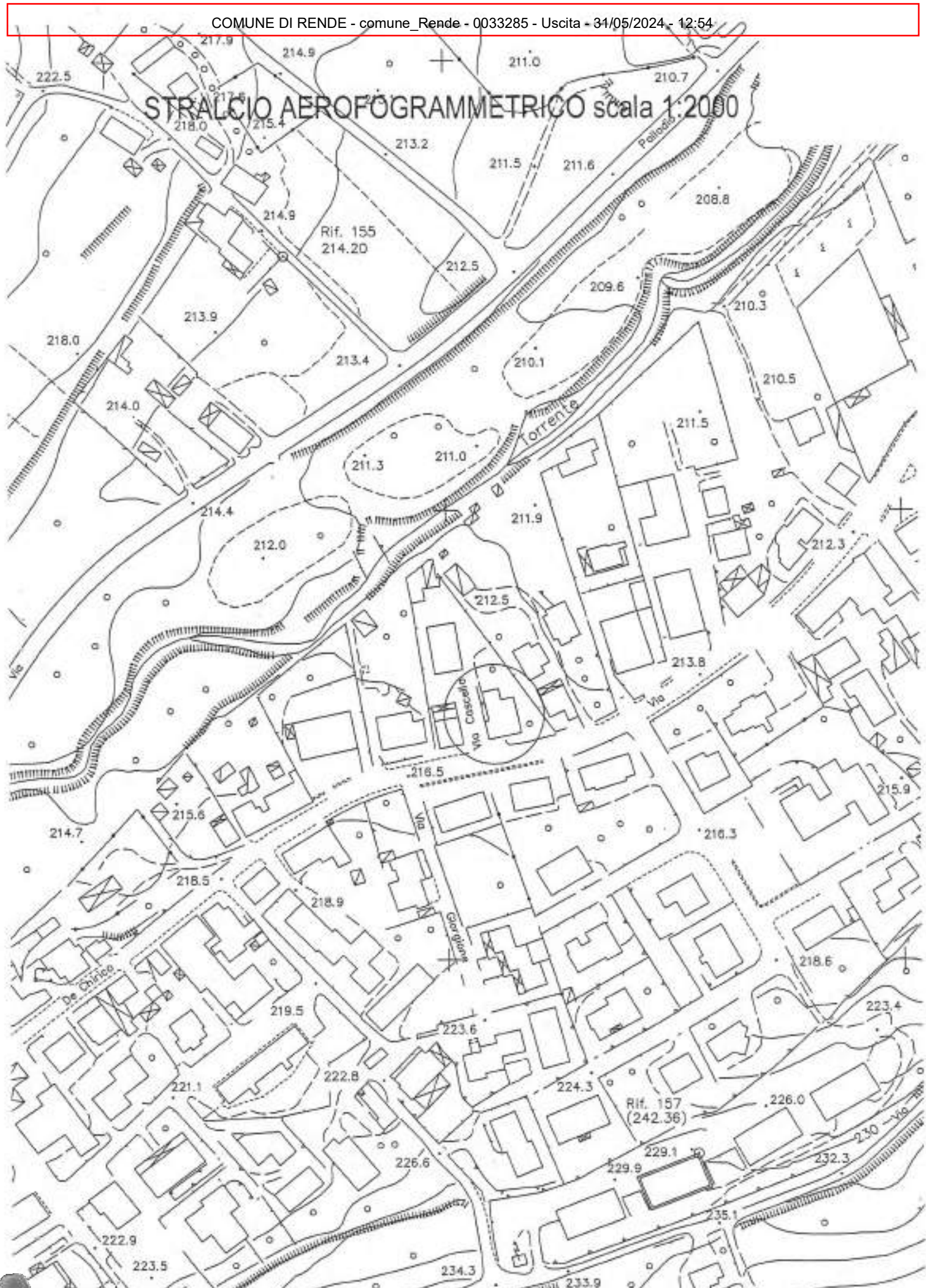
Si allega alla presente gli elaborati grafici.

Rende, li 22-11-2004

IL TECNICO INCARICATO

[REDACTED]

STRALCIO AEROFOTOGRAMMETRICO scala 1:2000





PLAN. PARTICOLAREGGIATA scala 1:500

Via Cascella

Via

216.5

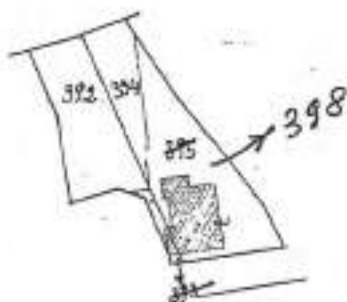
212.5

Stralcio Catastale

1:2000

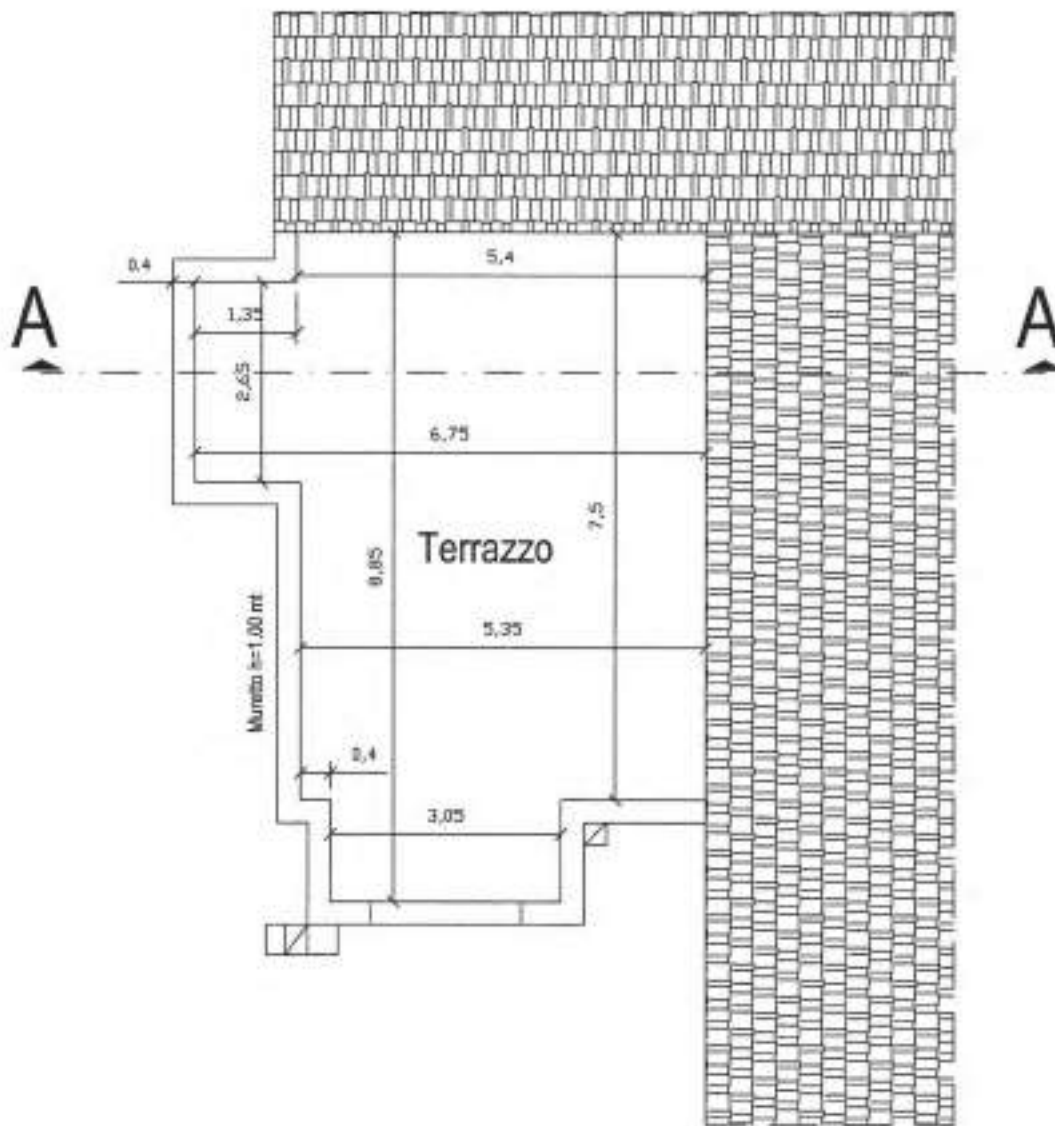
Foglio № 48

Part. № 398

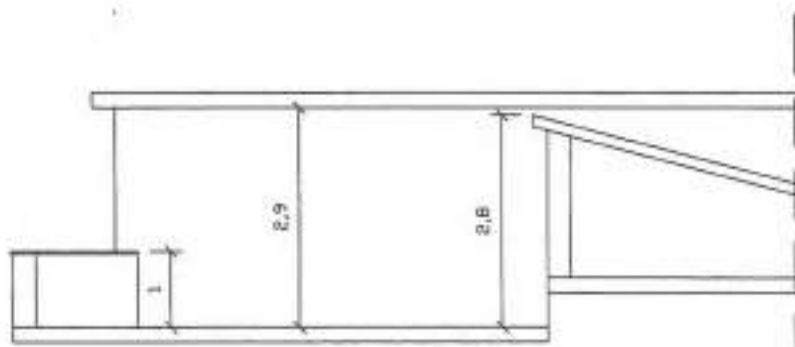


STATO ATTUALE

SCALA 1:100



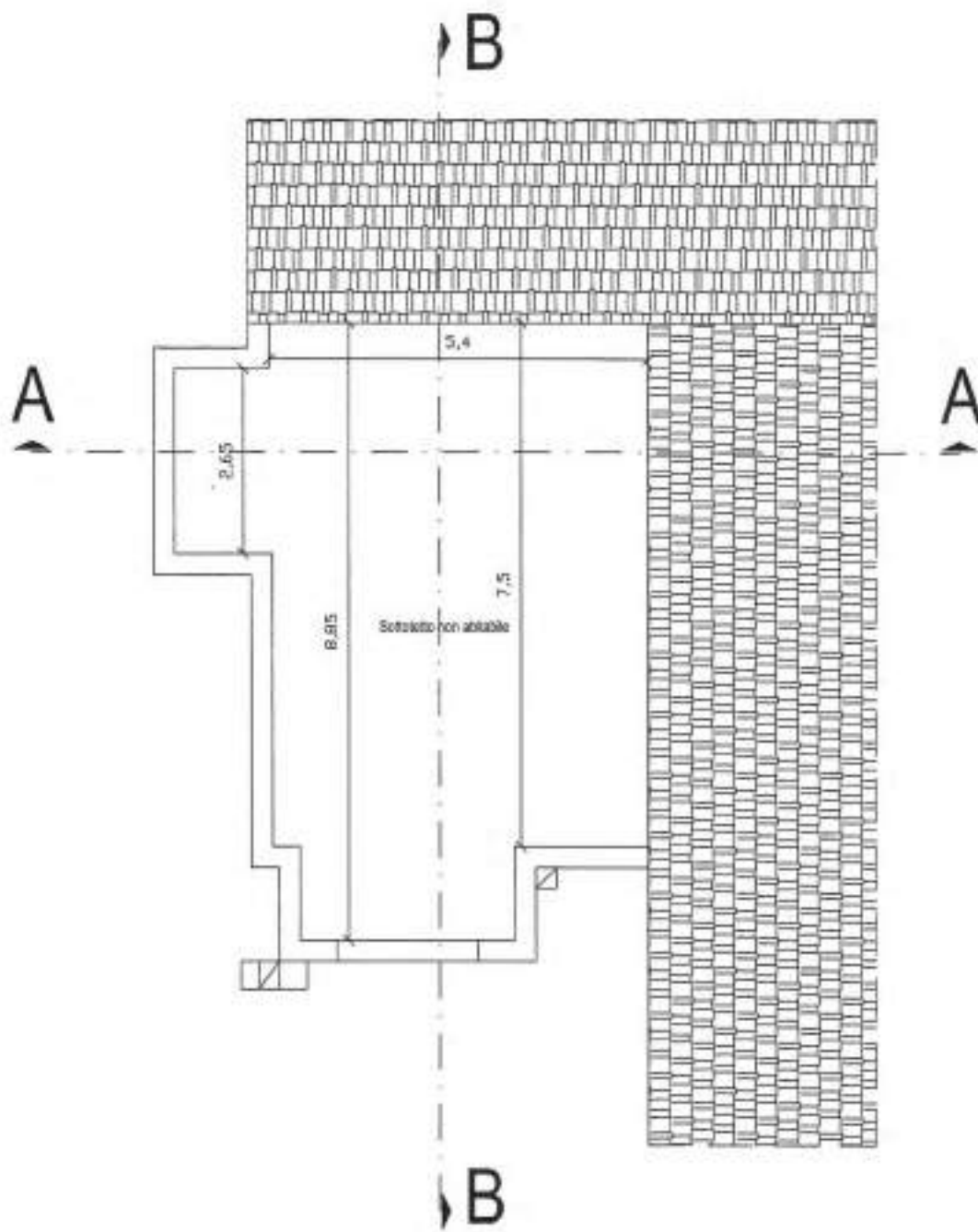
PIANTA stato di fatto



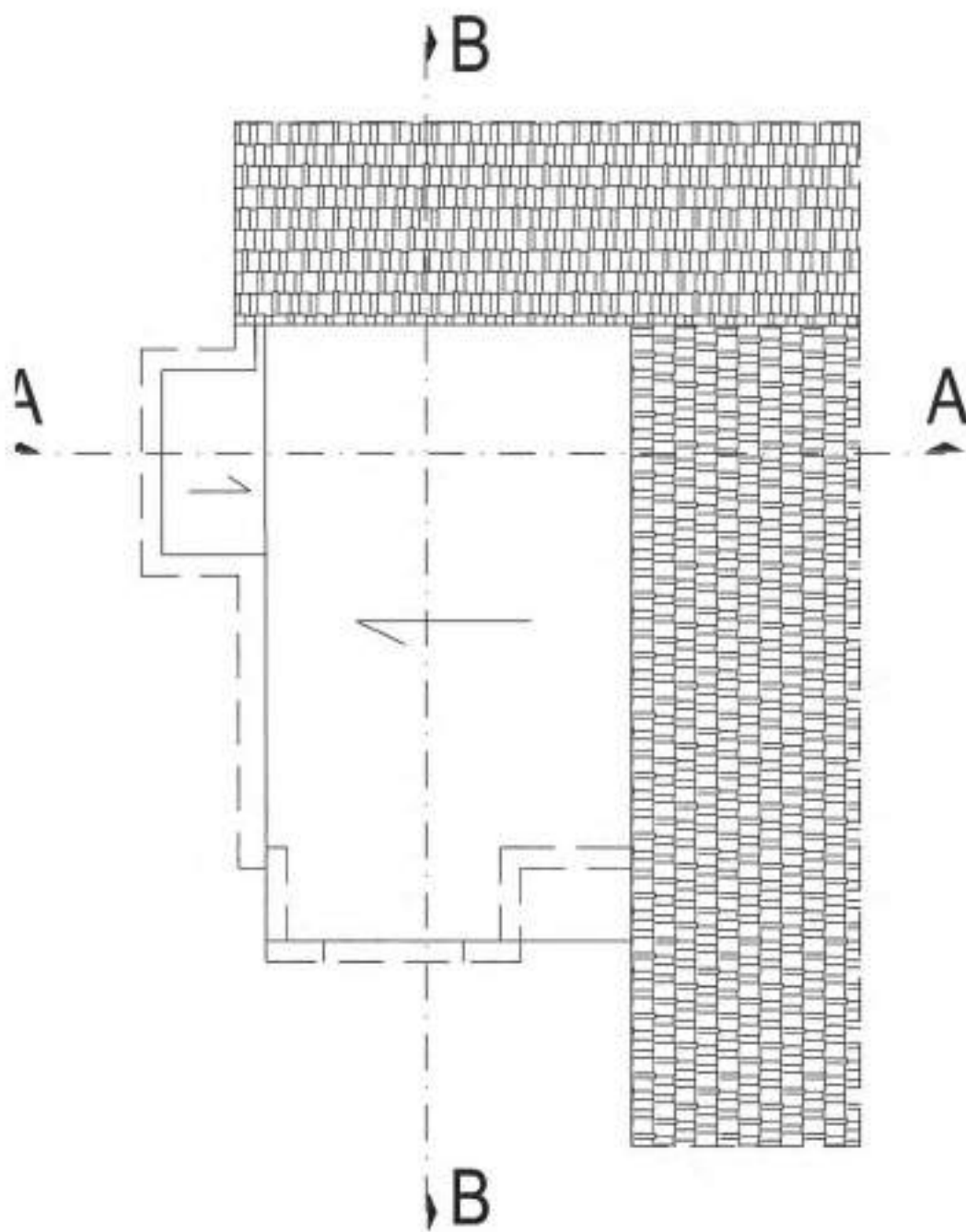
SEZIONE A-A

STATO FUTURO

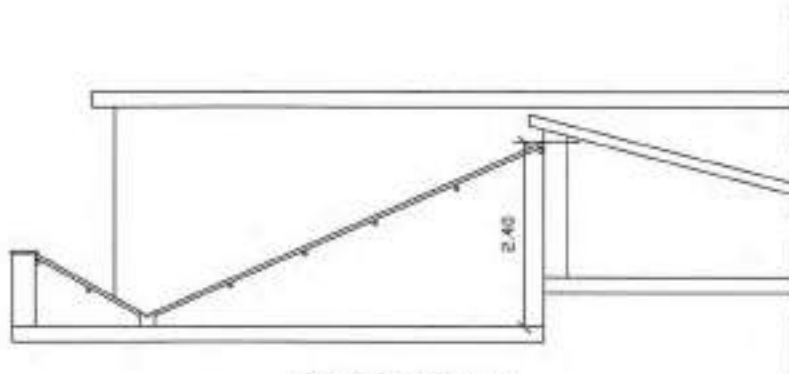
SCALA 1:100



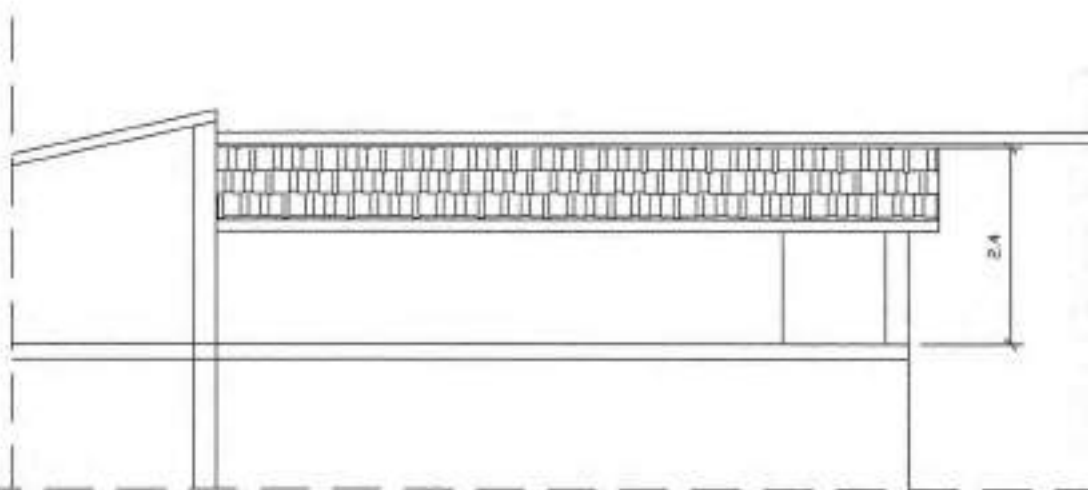
PIANTA stato futuro



PIANTA COPERURA



SEZIONE A-A



SEZIONE B-B



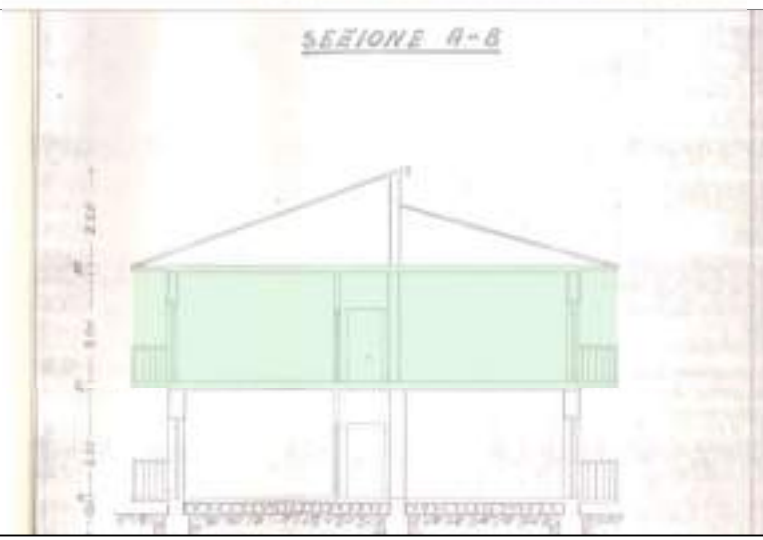
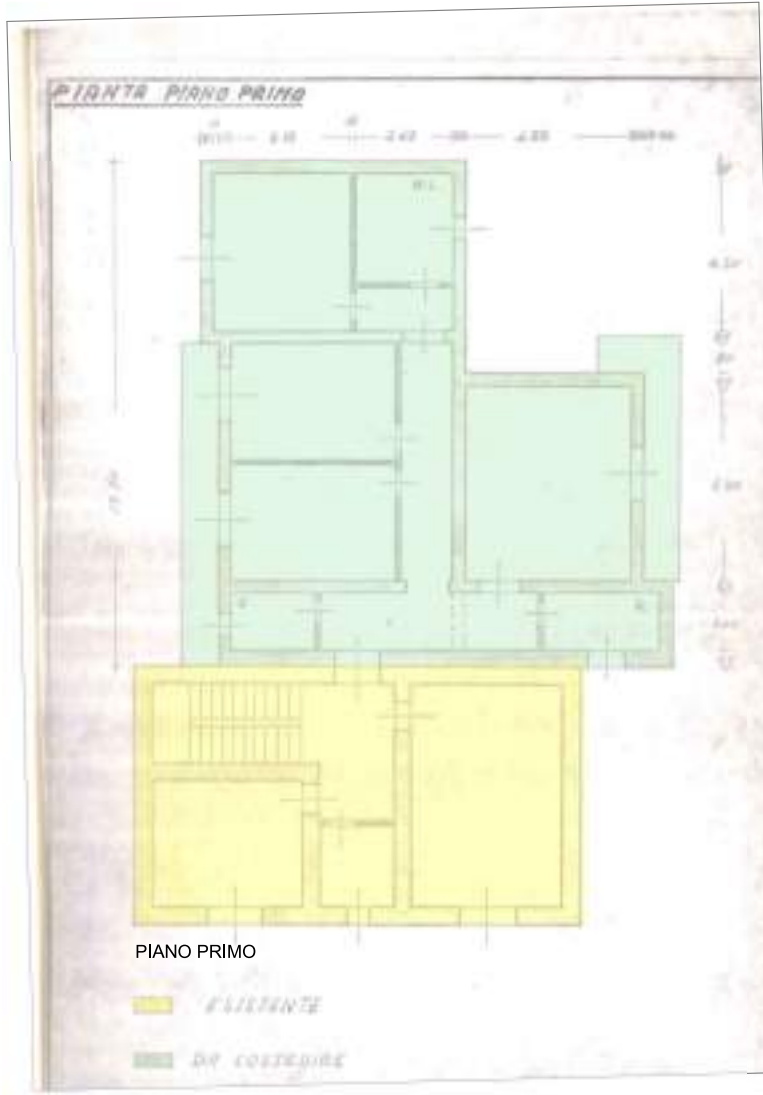
PROSPETTO



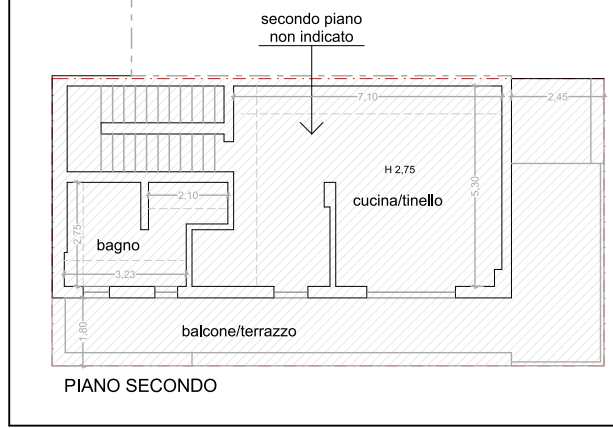
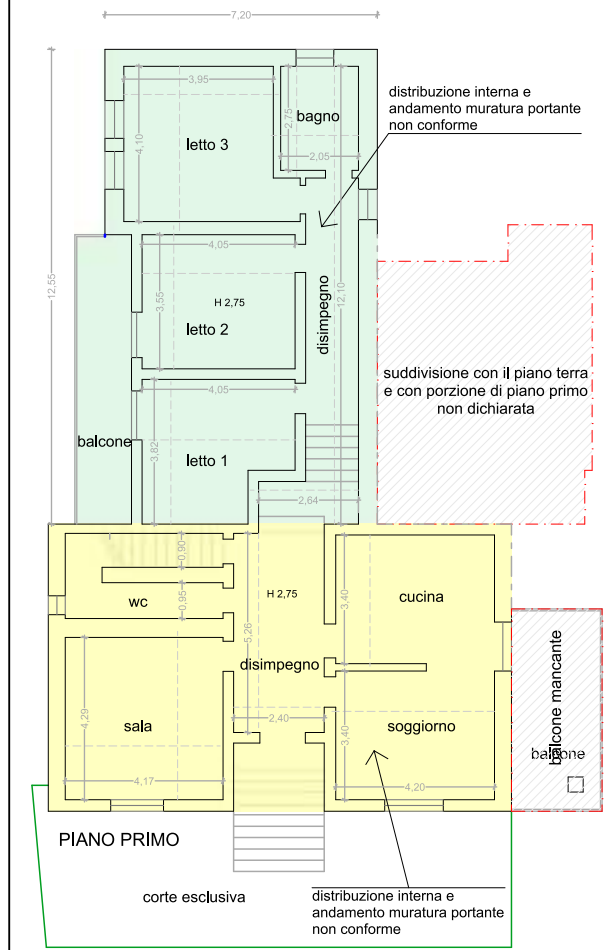
ALLEGATO
A4 RILIEVO FOTOGRAFICO e GRAFICO



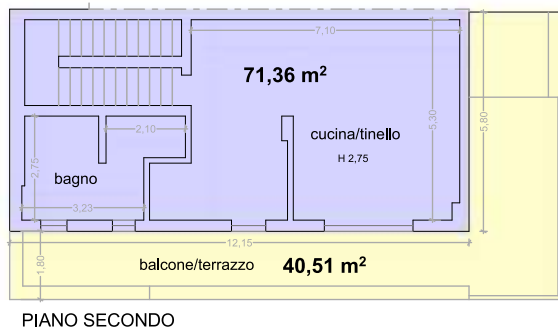
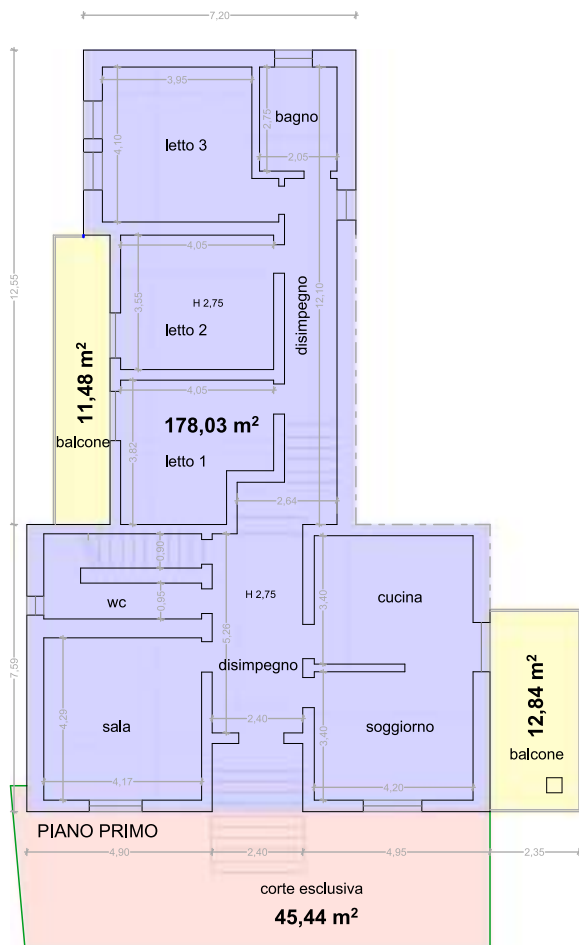
PROGETTO AUTORIZZATO con
Autorizzazione per Costruzione Edilizia, la n. 21 del 09/03/1971



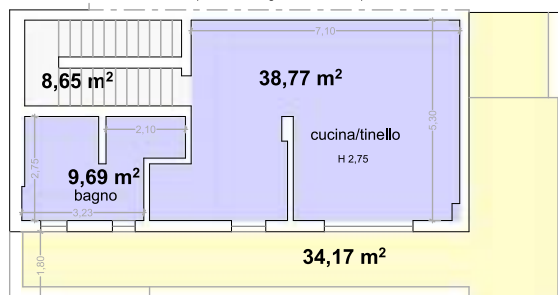
STATO DI FATTO



CALCOLO SUPERFICI LORDE



**CALCOLO SUPERFICI UTILI
PIANO SECONDO**
(Sc - L. 27 luglio 1978 n. 392)



Cespite (abitazione)



Vista dell'immobile da via De Chirico – fronte SUD



Vista dell'immobile da via De Chirico – fronte EST



Vista dell'immobile da via De Chirico – fronte OVEST



Vista dell'immobile – fronte OVEST









Vista dell'accesso dalla corte esclusiva



Vista da OVEST della corte esclusiva



Procedura esecutiva n°15/2024 – RILIEVO FOTOGRAFICO

	
Vista da EST della corte esclusiva	Vista da EST della corte esclusiva
	
Vista interna dell'ingresso – piano primo	Vista interna dell'ingresso – piano primo
	
Vista del soggiorno – piano primo	Vista del soggiorno – piano primo



Procedura esecutiva n°15/2024 – RILIEVO FOTOGRAFICO

	
Vista della cucina – piano primo	Vista della cucina – piano primo
	
Vista della cucina – piano primo	Vista del balcone collegato alla cucina – piano primo
	
Vista del balcone collegato alla cucina – piano primo	Vista della sala da pranzo – piano primo



Procedura esecutiva n°15/2024 – RILIEVO FOTOGRAFICO

	
Vista della sala da pranzo – piano primo	Vista della sala da pranzo – piano primo
	
Vista del wc – piano primo	Vista della scala di accesso al secondo piano
	
Vista della scala di accesso al piano primo rialzato della zona notte	Vista del corridoio della zona notte piano primo rialzato



Procedura esecutiva n°15/2024 – RILIEVO FOTOGRAFICO

	
Vista della prima camera da letto piano primo rialzato	Vista della prima camera da letto piano primo rialzato
	
Vista degli infissi prima camera da letto piano primo rialzato	Vista del balcone della zona notte piano primo rialzato
	
Vista del balcone della zona notte piano primo rialzato	Vista della seconda camera da letto piano primo rialzato



Procedura esecutiva n°15/2024 – RILIEVO FOTOGRAFICO

			
Vista della seconda camera da letto piano primo rialzato		Vista della terza camera da letto piano primo rialzato	
			
Vista della terza camera da letto piano primo rialzato		Vista del bagno piano primo rialzato	
			
Vista del bagno piano primo rialzato		Vista del bagno piano primo rialzato	



Procedura esecutiva n°15/2024 – RILIEVO FOTOGRAFICO

	
Vista della scala di accesso al piano secondo	Vista della scala di accesso al piano secondo
	
Vista soggiorno/pranzo – piano secondo	Vista soggiorno/pranzo – piano secondo
	
Vista soggiorno/pranzo – piano secondo	Vista soggiorno/pranzo – piano secondo



Procedura esecutiva n°15/2024 – RILIEVO FOTOGRAFICO

	
Vista del bagno di servizio al piano secondo	Vista del bagno di servizio al piano secondo
	
Vista del bagno di servizio al piano secondo	Vista degli infissi esterni piano secondo
	
Vista del balcone al piano secondo	Vista del balcone al piano secondo



Procedura esecutiva n°15/2024 – RILIEVO FOTOGRAFICO

	
Vista del balcone al piano secondo	Vista degli infissi interni piano secondo
	
Vista degli infissi esterni piano primo	Vista degli infissi esterni piano primo
	
Vista degli infissi interni piano primo	Vista degli infissi esterni piano primo



ALLEGATO A5
DOCUMENTAZIONE SULLO STATO CIVILE
Stato civile ed Estratto per riassunto dell'Atto di matrimonio





CITTA' DI RENDE
PROVINCIA DI COSENZA
-Piazza San Carlo Borromeo- 87036
Tel: 0984.8284-11 - Pec: protocollo.rende @ pec.it
STATO CIVILE

ESTRATTO PER RIASSUNTO
DELL'ATTO DI MATRIMONIO n.48 p.II s.B anno 1967

Dal registro degli atti di matrimonio risulta che

il giorno **29-10-1967** alle ore **sedici e minuti quindici**
hanno contratto matrimonio in **COSENZA (CS)**

██████████
nato a ██████████
(atto n.115 p.I s.A anno 1941)

██████████
il ██████████
residente in ██████████

e
██████████
nata a ██████████
(atto n.277 p.I s.A anno 1947)

██████████
██████████
residente in **RENDE (CS)**

Annotazioni: Con atto in data 18-09-1996 a rogito del notaio ██████████ notarile di Cosenza, Rossano, Castrovillari e Paola gli sposi ██████████
██████████ scelto il regime della separazione dei beni. Rende, li 25-11-1996

Esente da bollo ai sensi art. 7 c.5, legge 29/12/1990, n. 405

RENDE, li 13-05-2024

L'Ufficiale di Stato Civile



ALLEGATO A6
VERBALI, CORRISPONDENZA e VARIE



		AL COMUNE DI RENDE SETTORE TERRITORIO E AMBIENTE Piazza San Carlo Borromeo 87036 RENDE (CS)
--	--	---

<p><i>Marca da Bollo</i> (esente per uso copia in carta libera)</p>

RICHIESTA DI ACCESSO FORMALE AGLI ATTI AMMINISTRATIVI

(PRATICHE EDILIZIE - ai sensi della Legge 241/90 e ss.mm.ii.; Decreto Presidente della Repubblica n° 184/2006)

Il/la sottoscritto/a ARCH. ANTONIO SPADAFORA
nato/a COSENZA il 04/02/1968
e residente in ROVITO (CS) 0984
Codice Fiscale S|P|D|N|T|N|6|B|A|O|4|D|0|B|6|E Tel./Fax 3384486833-433106
em@il antoniospad@virgilio.it PEC antonio.spadafora2@archiworldpec.it

Avente titolo a formulare la presente richiesta in qualità di:

- Proprietario in forza del contratto di compravendita stipulato in data ___/___/___ con Atto Notaio Dr. _____ Repertorio n° _____;
 - Proprietario di immobile confinante a quello per cui si richiede l'accesso;
 - Acquirente dell'immobile (l'accesso agli atti è consentito solo dopo la firma di preliminare di compravendita o di offerta irrevocabile) in forza di contratto preliminare di compravendita stipulato in data ___/___/___ (allegare copia);
 - Agente immobiliare incaricato della vendita dell'immobile;
 - Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.) incaricato dal Tribunale di COSENZA (allegare nomina del Giudice);
 - Curatore Fallimentare - ovvero Perito Incaricato dall'Autorità Giudiziaria nell'ambito della seguente procedura giudiziaria _____ come risultante dalla documentazione allegata;
- (oppure)

- In qualità di Legale Rappresentante/Amministratore della seguente persona giuridica:
Cognome/nome o Ragione Sociale: _____
Codice Fiscale: _____
nat_a _____ (Prov. _____) - il ___/___/___;
residente a _____ (Prov. _____);
Via/Piazza _____ n° _____
- Altro (specificare) _____

barrare il caso che ricorre

CHIEDE

Ai sensi dell'art. 22 e seguenti della Legge n° 241/90 e ss.mm.ii. di esercitare il diritto di accesso ai documenti amministrativi come appresso indicati:

- Di avere copia in carta libera;

- Di avere copia in carta conforme all'originale (in tal caso la domanda dovrà essere presentata in bollo da € 16,00 e le copie saranno rilasciate in competente bollo ai sensi del D.P.R. n° 642/72);
- Di prendere visione

del seguente documento amministrativo (N.B.: indicare gli estremi dell'atto ovvero gli elementi che ne consentano l'individuazione):

In relazione all'immobile ubicato in RENDE c.de SARONTO
 Via G. De Chirico n° 81 - distinto in Catasto alla Sezione _____
 Foglio 48 Mappale 398 edificato in forza del titolo abilitativo appresso contrassegnato:

- Permesso di Costruire/Concessione Edilizia/Licenza Edilizia n° _____ in data ____/____/____ rilasciata al Signor _____;
 - D.I.A./S.C.I.A./C.I.L.L.A./C.I.L. Prot. Gen. n° _____ in data ____/____/____ presentata dal Signor _____;
 - Permesso di Costruire/Concessione Edilizia/Licenza Edilizia in Sanatoria n° _____ in data ____/____/____ rilasciata al Signor _____; (N.B. Per i Condoni Edilizi non ancora definiti, la richiesta di copie può essere presentata esclusivamente dalla proprietà o aventi causa o da un tecnico all'uopo incaricato)
 - D.I.A./S.C.I.A./C.I.L.L.A./C.I.L. in Sanatoria Prot. Gen. n° _____ in data ____/____/____ presentata dal Signor _____;
 - Certificato di abitabilità e/o agibilità in data ____/____/____ - Prot. n° _____ del ____/____/____;
 - Altro (specificare): PROPRIETA' [REDACTED]
- barrare il caso che ricorre

DICHIARA

(consapevole che ai sensi dell'art. 76 del DPR n° 445/2000 chiunque rilasci dichiarazioni mendaci, formi atti falsi o ne faccia uso nei casi previsti dalla stessa normativa, è punito ai sensi del codice penale e delle leggi speciali in materia e che i benefici eventualmente conseguiti in seguito al provvedimento emanato sulla base di dichiarazioni non veritiere, decadono)

Che la presente richiesta di accesso trova motivo dall'intento di tutelare il seguente interesse (specificare e, ove necessario, comprovare l'interesse diretto, concreto ed attuale corrispondente ad una situazione giuridicamente tutelata e collegata al documento al quale è richiesto l'accesso)

- Stipula atto notarile;
- Finanziamento/Mutuo;
- Presunta lesione di interessi;
- Proprietario di immobile confinante (nei limiti di quanto rilevante per la tutela della proprietà);
- Verifica dello stato di fatto per presentazione progetto edilizio;
- Controversia;
- Documentazione personale per smarrimento degli originali;
- Altro (specificare): Consulenze Tecnica d'Ufficio n° 15-2024 di cui si allega nantina

N.B.: Per i Condoni Edilizi non ancora definiti, la richiesta di copie può essere presentata esclusivamente dalla proprietà o da un tecnico (incaricato)

barrare il caso che ricorre

DICHIARA

di essere informato ai sensi dell'art.3 del D.P.R. n° 184/2006 (Regolamento recante disciplina in materia di accesso ai documenti amministrativi) che qualora l'Ufficio riscontri che esistono dei soggetti controinteressati relativamente agli atti amministrativi richiesti, esso è tenuto a fornire ad essi comunicazione scritta e copia della presente istanza. I controinteressati avranno dieci giorni di tempo a disposizione per presentare motivata opposizione all'accesso agli atti richiesti;

DICHIARA

di essere informato ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. n° 193/2003 (Codice in materia di protezione dei dati personali) che il conferimento dei dati sopra richiesti è obbligatorio ai fini dell'avvio del procedimento in oggetto e i dati personali raccolti saranno trattati dall'Ente con modalità manuali e informatiche nell'ambito del procedimento stesso nonché per

Modello U.07 [2021]

tutte le finalità di pubblico interesse perseguite; che i dati verranno a conoscenza dei dipendenti dell'Ente incaricati del trattamento dei dati e potranno essere comunicati ad altri Enti Pubblici per finalità connesse al presente trattamento; di essere a conoscenza dei diritti di cui all'art. 7 del citato codice;

DICHIARA

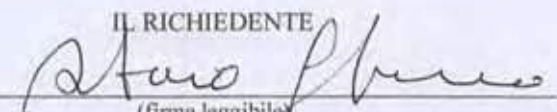
di aver preso visione della deliberazione della Giunta Comunale n° 45 del 16/03/2021 avente ad oggetto "Aggiornamento diritti di segreteria per interventi di competenza del Settore Territorio e Ambiente".

DELEGA

al ritiro e/o alla visione degli atti amministrativi il Geom./Ing./Dr./Signor:

Cognome/nome : _____
Codice Fiscale: _____
nat_a _____ (Prov. _____) il ____/____/____;
residente a _____ (Prov. _____) in
via/piazza _____ n° _____
recapito Tel/Cell _____ Fax _____
e-mail _____ PEC _____;
(solo nel caso di Tecnico)
iscritto all'Albo/Ordine dei/gli _____ della Provincia
di _____ al n° _____;
indirizzo cui inviare eventuali comunicazioni (se diverso da quello di residenza)

DATA 03/05/2024

IL RICHIEDENTE

(firma leggibile)

ALLEGARE COPIA FOTOSTATICA NON AUTENTICATA DI UN DOCUMENTO DI RICONOSCIMENTO IN CORSO DI VALIDITA' DEL SOTTOSCRITTORE.
L'UFFICIO SI RISERVA DI COMUNICARE IL GIORNO E L'ORA NELLE QUALI SI POTRA' EFFETTUARE L'ACCESSO AGLI ATTI RICHIESTI.

Procedura esecutiva n 15/2024 - C.T.U. - 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 venerdì 3 maggio 2024 - 10:56

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 03/05/2024 alle ore 10:56:57 (+0200) il messaggio "Procedura esecutiva n 15/2024 - C.T.U. - Richiesta di documentazione per espletamento operazioni peritali" proveniente da "antonio.spadafora2@archiworldpec.it" ed indirizzato a "protocollo.rende@pec.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.
Identificativo messaggio: jpec10889.20240503105651.50215.57.1.1@pec.aruba.it

dati-cert.xml
postacert.eml
smime.p7s



Ill.mo Sig. SINDACO
del Comune di RENDE
Piazza San Carlo Borromeo, 87036 Rende (Cs)

Sportello STATO CIVILE
protocollo.rende@pec.it

Oggetto: TRIBUNALE DI COSENZA
UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI
Procedura esecutiva n°R.G. **15/2024**

[REDACTED]
Contro

[REDACTED]
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 del certificato di stato civile ed eventuale certificato di matrimonio, con indicazione delle annotazioni a margine, in copia semplice, inerente la [REDACTED]

[REDACTED] residente in Rende (CS) alla via Giorgio De Chirico n. 83.

Distinti saluti

Il C.T.U.
Arch. Antonio Spadafora



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

Procedura esecutiva n°R.G. 15/2024 - Richiesta 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 venerdì 10 maggio 2024 - 09:32

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 10/05/2024 alle ore 09:32:39 (+0200) il messaggio "Procedura esecutiva n°R.G. 15/2024 - Richiesta documentazione per espletamento operazioni peritali." proveniente da "antonio.spadafora2@archiworldpec.it" ed indirizzato a "protocollo.rende@pec.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.
Identificativo messaggio: jpec10889.20240510093238.47080.52.1.1@pec.aruba.it

dati-cert.xml
postacert.eml
smime.p7s



TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva RGE 15/2024

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa ASSUNTA GIOIA

Promossa da: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

VERBALE DI ACCESSO DEL CUSTODE GIUDIZIARIO

Oggi 22.05.2024 alle ore 10.00, io sottoscritta Avv. Alessandra Cersosimo, nella qualità di custode giudiziario, come da decreto di nomina del G.E. emesso in data 19.04.2024 nella procedura esecutiva immobiliare emargata, unitamente al nominato esperto stimatore Arch. Antonio Spadafora, mi sono recata presso gli immobili pignorati siti in Rende alla Via G. De Chirico -87036 (CS) di seguito meglio specificati, previo avviso dato alla debitrice esecutata, [REDACTED] a mezzo raccomandate A/R n. 125235053458 inviate il 09.05.2024 e ricevute il 14.05.2024, al fine di visionare ed effettuare i dovuti accertamenti sui beni pignorati.

➤ OBBLIGHI DELL'ESECUTATO

Ho reso edotto e avvisato il debitore sopra indicato:

- circa gli obblighi che gravano ai sensi di legge, con invito ad ottemperarvi, spontaneamente, e senza frapporre ostacoli all'attività degli ausiliari del Giudice dell'esecuzione, ed ho, altresì, avvisato e reso edotto in merito alle funzioni di cui è investito il custode giudiziario e, segnatamente, a titolo non esaustivo;
- l'esecutato è divenuto "mero detentore" dell'immobile pignorato e qualora lo stesso o l'occupante non si opponga agli accessi del custode e dell'esperto, su autorizzazione del G.E. ed alle condizioni previste dall'art. 560 c.p.c., potrà continuare ad abitarvi; mentre se, non consentirà il regolare svolgimento della procedura esecutiva, con particolare riferimento ai sopralluoghi dell'esperto stimatore ed alle visite di coloro che sono interessati a partecipare alla vendita coattiva, potrà essere revocata la sua autorizzazione ad occupare il bene e disposto il rilascio forzoso;
- il debitore o il detentore ai sensi dell'art. 593 c.p.c. è tenuto a redigere ed a consegnare al sottoscritto custode il conto della gestione patrimoniale dell'immobile che fin d'ora chiedo;
- il custode deve riscuotere i canoni e le indennità di occupazione che verranno eventualmente versate su un conto corrente bancario, vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione, presso la banca di riferimento dell'Ufficio; pertanto, gli eventuali conduttori, affittuari nonché occupanti – anche senza titolo – debbono versare al custode giudiziario le somme a qualsiasi titolo dovute al debitore esecutato dalla data del pignoramento e che nel caso di morosità prolungata per più di due mesi il custode dovrà avvertire il Giudice per i provvedimenti del caso;
- Il custode ha pieno potere, come disposto dal provvedimento di nomina, di intimare tempestiva disdetta di eventuali contratti di locazione o comunque di godimento dei beni, laddove esistenti.

STUDIO LEGALE

Avv. Alessandra Cersosimo

Tel./Fax 09841572011 – Cell. 3479966471

Via Motta n. 36/38 Castrolibero - 87040 (CS)

e-mail: studiolegalecersosimo@gmail.com – pec: avv.alessandracersosimo@pec.it

esercitando, previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione, le azioni previste dalla legge necessarie per conseguire la disponibilità dei beni;

- a parte esecutata e/o l'occupante deve provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali nelle more della procedura;
- che è già stata fissata innanzi al Giudice dell'Esecuzione, udienza ex art. 569 c.p.c. per il giorno **18.09.2024 alle ore 09:30**, per la audizione del debitore, delle parti, dei creditori avente diritto di prelazione, per l'esame della perizia estimativa dell'immobile e per l'eventuale pronuncia del provvedimento autorizzativo della vendita. Tale udienza si celebrerà presso il Tribunale di Cosenza .

> **TUTELA DELL'ESECUTATO**

A tal riguardo, ho fatto presente che:

- È ANCORA POSSIBILE EVITARE LA VENDITA ed a tal fine il debitore esecutato, oltre alla possibilità di presentare istanza di conversione del pignoramento ai sensi dell'art. 495 c.p.c. può contattare, tempestivamente, sia l'avvocato del creditore procedente che gli avvocati dei creditori intervenuti (evitando l'errore di trattare solo con l'avvocato del creditore procedente), i cui nominativi sono indicati nel fascicolo dell'esecuzione al fine di definire bonariamente la controversia ed evitare ulteriori spese della procedura;
- quanto all'istanza di conversione del pignoramento, ho precisato che, per poter attivare detto procedimento è necessario che il debitore presenti al Giudice un'istanza corredata da un deposito in denaro di una somma pari ad un quinto del totale dei crediti vantati nei suoi confronti dal creditore procedente e dai creditori intervenuti, e che può esser depositata una sola volta entro e non oltre l'udienza in cui, ai sensi dell'art. 569 cpc, il G.E. emetterà l'ordinanza di vendita.
- ho fatto presente, inoltre, che è interesse del debitore pervenire a un eventuale accordo nel più breve tempo possibile, e ciò al fine di evitare ulteriori spese della procedura e in particolare il maturare degli interessi, le spese legali sostenute da ciascuno dei creditori, etc.
- ho evidenziato, infine, che il giudice dell'esecuzione, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo e sentito il debitore, può sospendere il processo esecutivo fino a 24 mesi, a norma dell'art. 624 bis c.p.c..

Le operazioni peritali dell'immobile pignorato sito in Rende alla Via G. De Chirico n. 81/83, hanno inizio in presenza della [REDACTED] e residente in Rende alla Via G. De Chirico n. 83 .

All'interno ho rinvenuto la presenza della sola debitrice esecutata, [REDACTED]

L'immobile pignorato che, si precisa, è dotato di due numeri civici (81 e 83) risulta essere l'abitazione principale della debitrice.

A) ACCERTAMENTO DEL SOGGETTO CHE HA IL GODIMENTO DEL COMPENDIO PIGNORATO

Quanto allo stato di occupazione dell'immobile di cui sopra, la [REDACTED] dichiara che lo stesso attualmente si trova:

a) nel solo possesso della sola debitrice esecutata, oggi vedova.

Ho verificato che il contatore dell'energia elettrica riporta i seguenti numeri (numero cliente, numero utenza, ecc.):

- 1. Contatore Energia elettrica: n. cliente 775191723 – consumo KWh attuale A1=002293 , A2=001451, A3=002342 ;*
- 2. Contatore servizi idrici: n. contatore 4746143 – mc attuali 1804,053 ;*
- 3. Contatore Gas : si specifica sul punto che non è stato possibile verificare i consumi relativi a tale servizio in quanto il numero di matricola presente sulla bolletta fornita non corrisponde al misuratore indicato dalla debitrice.*

B) ACCERTAMENTO DELLE CONDIZIONI DEL COMPENDIO PIGNORATO

Ho proceduto, quindi, alla ricognizione dell'immobile con l'ausilio dell'Esperto Stimatore, al fine di verificare la rispondenza dello stato dei luoghi alle risultanze e planimetrie della documentazione in atti (descrizione nel pignoramento immobiliare e relazione notarile sostitutiva ed allegati), nonché verificare le condizioni attuali dei locali.

In particolare, ho appurato, unitamente al CTU, che l'immobile, apparentemente, si presenta in normali condizioni d'uso e, pertanto, non necessita di interventi di urgente manutenzione straordinaria.

Al fine di consentire, nell'interesse dei creditori, la cura, la conservazione e l'amministrazione dell'immobile pignorato, ho chiesto, altresì, al debitore se il compendio pignorato necessitasse di opere di urgente manutenzione o se fossero deliberate od in corso di deliberazione spese condominiali straordinarie ed ho appreso sia che l'immobile pignorato non necessita di opere di urgente manutenzione che, lo stesso, non rientra in alcun condominio e, conseguentemente, non fanno capo su di esso spese di tale natura.

Inoltre, ho nuovamente ammonito i debitori del dovere di tempestiva informazione, su di esso gravante, nel caso in cui le condizioni del compendio pignorato dovessero peggiorare ovvero lo stesso necessitasse di urgente manutenzione, invitandola a contattarmi al fine di consentirmi di segnalare detta situazione al G. E. per adottare i provvedimenti del caso.

Ho avvisato che su chi detiene l'immobile, incombono gli obblighi di manutenzione ordinaria e di custodia di fatto sull'immobile stesso, con la conseguenza che in caso di inadempimento a tali obblighi potrà essere revocata l'autorizzazione ad abitare l'immobile.

C) DOCUMENTAZIONE FORNITA

Ho richiesto alla parte esecutata di esibire le bollette relative alle utenze dell'immobile in questione nonché le quietanze di pagamento relative ai tributi di natura dominicale afferenti allo stesso e, al riguardo, viene esibita la seguente documentazione:

1. *Bolletta Servizio elettrico Nazionale – Aprile 2024-, i cui pagamenti risultano essere, dalla lettura della stessa, regolari;*
2. *Bolletta GAS Naturale – Settembre 2023-, i cui pagamenti dalla lettura della stessa non risultano essere regolari;*
3. *Bolletta fornitura servizi idrici –Aprile 2024- , i cui pagamenti dalla lettura della stessa non risultano regolari;*
4. *Quietanza di pagamento Tari anno 2015 e 2019.*

Si dà atto che l'Esperto stimatore ha eseguito l'attività di ispezione dovuta e necessaria per la conseguente redazione dell'elaborato peritale ed a tal fine specifica quanto segue:

"Con il presente sopralluogo si dà inizio alle operazioni peritali tramite il rilievo grafico e fotografico dell'immobile, dove non si riscontrano difformità rispetto alle planimetrie catastali. Si procederà in seguito alla verifica della documentazione urbanistica che verrà trasmessa dal Comune di Rende nei prossimi giorni."

STUDIO LEGALE

Avv. Alessandra Cersosimo

Tel./Fax 09841572011 – Cell. 3479966471

Via Motta n. 36/38 Castrolibero - 87040 (CS)

e-mail: studiolegalecersosimo@gmail.com – pec: avv.alessandracersosimo@pec.it

Il presente verbale viene chiuso alle ore 11:30 e, previa integrale lettura e approvazione dello stesso, viene sottoscritto, anche per conferma, da tutti quanti gli intervenuti.

Rende, li 22/05/2024

L.C.S.

Il Custode

Alessandra Cersosimo

Il CTU

Atacio Khouri

Il Debitore

[REDACTED]

Altri

Arch. ANTONIO SPADAFORA
Via P. Mancini, 5 - 87050 ROVITO (CS)
Email - antoniospad@virgilio.it
PEC - antonio.spadafora2@archiworldpec.it

Rovito, li 13 maggio 2024

[REDACTED]
via Lucullo n. 3 – 00187 ROMA

PEC [REDACTED]

Oggetto: TRIBUNALE DI COSENZA
UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI
Procedura esecutiva n° R.G.E. **15/2024**

Consulenza Tecnica di Ufficio

- Convocazione delle Parti al sopralluogo presso l'immobile
- Comunicazione di inizio operazioni peritali

Con riferimento al procedimento di cui sopra, si invitano le Parti a voler presenziare al sopralluogo che effettuerò in qualità di C.T.U. modo congiunto con il custode nominato Avv. Alessandra Cersosimo presso gli immobili oggetto di causa in data **22 maggio 2024** alle **ore 10:00**, con appuntamento fissato presso gli stessi immobili siti nel Comune di Rende (CS) in via G. De Chirico n.81, ed individuati in catasto al foglio 48 particelle graffate 398 sub 14 e 398 sub 18.

Contestualmente, il sottoscritto darà inizio alle azioni peritali.

Si allega copia del verbale di conferimento incarico del 23 aprile 2024, e si fornisce il seguente recapito telefonico per eventuali comunicazioni vie brevi con il sottoscritto: **338.4486803 – 0984.433106.**

Distinti saluti,

Il C.T.U.
Arch. Antonio Spadafora



Procedura esecutiva 15/2024 Comunicazione di inizio operazioni peritali

Da Posta Certificata Legalmail <posta-certificata@legalmail.it>

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

Data lunedì 13 maggio 2024 - 18:13

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 13/05/2024 alle ore 18:13:18 (+0200) il messaggio "Procedura esecutiva 15/2024 Comunicazione di inizio operazioni peritali" proveniente da "antonio.spadafora2@archiworldpec.it" ed indirizzato a "albertoaronzo@ordineavvocatiroma.org" è stato consegnato nella casella di destinazione.

Questa ricevuta, per Sua garanzia, è firmata digitalmente e la preghiamo di conservarla come attestato della consegna del messaggio alla casella destinataria.

Identificativo messaggio: jpec10889.20240513181316.78916.52.1.1@pec.aruba.it

Delivery receipt

The message "Procedura esecutiva 15/2024 Comunicazione di inizio operazioni peritali" sent by "antonio.spadafora2@archiworldpec.it", on 13/05/2024 at 18:13:18 (+0200) and addressed to "albertoaronzo@ordineavvocatiroma.org", was delivered by the certified email system.

As a guarantee to you, this receipt is digitally signed. Please keep it as certificate of delivery to the specified mailbox.

Message ID: jpec10889.20240513181316.78916.52.1.1@pec.aruba.it

postacert.eml

dati-cert.xml

smime.p7s



TRIBUNALE DI COSENZA

(UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI)

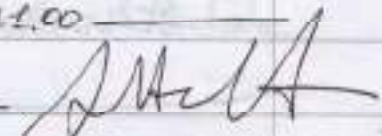
PROCEDURA ESECUTIVA N° 15-2024

Il giorno 17/05/2024, alle ore 9.45, il sottoscritto Arch. Antonio Spadafora, nella sua qualità di C.T.U. della procedura in oggetto, si reca presso i locali dell'Ufficio Tecnico del Comune di Rende (CS) al fine di effettuare ricerca e ritiro della documentazione tecnico-Urbanistica in riferimento all'immobile per cui è causa, come richiesto con istanza del 03/05/2024 e trasmessa tramite PEC al protocollo comunale in pari data. Assiste il sottoscritto C.T.U. #12 [REDACTED] in qualità di referente dello sportello SUE del Comune di Rende. Si procede con l'individuazione della documentazione referente all'immobile per cui è causa. Individuato il fascicolo contenente i titoli autorizzativi il sottoscritto procede con la selezione degli atti pertinenti al procedimento e ne richiede copia. Gli stessi verranno inviati al sottoscritto tramite PEC nei prossimi giorni a cura dell'Ufficio dopo il versamento della tassa per l'esame degli atti. Il sopralluogo con relativo verbale di Ricerca ed estrazione copia firmato dai responsabili

TRIBUNALE DI COSENZA

del servizio ed allegato al presente verbale o
completamento dello stesso _____

Il sopralluogo si divide alle ore 11.00 _____

Il C.T.U. Arch. Antonio Spalatore - 

Successivamente oggi giorno 22/05/2024 alle ore 10.00
come da convocazione fatta dal Custode designato

Avv. Alessandra Cersosimo, 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 dell'immobile oggetto di stima,

allo stesso tempo si dà inizio alle operazioni

prevedute. L'immobile è sito in Rende (cs) in

via G. De Chirico n° 81 della contrada Saponito -

Il sopralluogo viene effettuato congiuntamente

al citato Custode Avv. Alessandra Cersosimo, sul

posto è presente la _____

_____ e residente in via G. De Chirico n° 81 _____

Il sottoscritto procede con il sopralluogo eseguendo

il rilievo grafico e fotografico dell'immobile,

non si riscontrano difformità rispetto alle planimetrie

catastrali. Si procederà in seguito alla verifica della

documentazione urbanistica che verrà trasmessa

dal Comune di Rende nei prossimi giorni _____

TRIBUNALE DI COSENZA

Al presente verbale verrà allegato, a completamento dello stesso, il verbale redatto congiuntamente al Custode delegato Avv. Alessandro Cerasimo

Il sopralluogo si chiude alle ore 11,30

IL C.T.U. Stano Spun

Successivamente oggi giorno ~~06/06/2024~~ alle ore 11,00 il sottoscritto C.T.U. si reca presso gli Uffici del Comune di Rende al fine di verificare la conformità delle documentazione urbanistica ricevuta tramite PEC in data 31/05/2024 prot 33285.

Assiste il sottoscritto il [REDACTED] il quale esaminato l'incartamento, rinvia ad un ulteriore colloquio con il dirigente di Settore o un funzionario e.g. per giorno 25 Giugno alle ore 15,00

Il sopralluogo si chiude alle ore 11,45

Letto formato [REDACTED]

C.T.U. Arch. Antonio Spadafora - AS

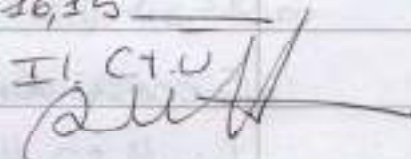
Successivamente, oggi 25 Giugno 2024, alle ore 15,00 il sottoscritto, si reca nuovamente presso gli uffici comunali per verificare ed approfondire le possibilità di sanare le difformità riscontrate tramite la documentazione acquisita. Dopo vari colloqui con ~~HA~~ i dirigenti presenti, si constata che alcune

differmita' riscontrate necessitano di ulteriori approfondimenti e verifiche tramite le normative comunali messe a disposizione tramite il Portale Comunale preposto.

Il sopralluogo si chiude alle ore 16,15

Letto confermato e sottoscritto

Il C.T.U.





CITTÀ DI RENDE

87036 PROVINCIA DI COSENZA

SETTORE TERRITORIO E AMBIENTE

Piazza San Carlo Roccoso - 87036 Rende (Cosenza)
Centralino 0984-818411 - pec: protocollo.ore@pec.it

Città di Rende
Municipalità Generale
n. 32603
12 0 116 1111

N° 26919

Data 03/05/2024

Istante: ARIEL ANTONIO SPADAFORA (C.T.U.)

Oggetto: RICHIESTA NOME ALLA AMMINISTRAZIONE

Note:

Richiesta di accesso tramite o documenti amministrativi per esame e/o estrazione di copie ai sensi della L. 24/7/00 integrata e modificata dalla L. 15/03 e Del. D.P.R. 12 Aprile 2006 n° 184.

Esitazione copia:

- copia semplice
- copia conforme (in bollo)
- copia digitale

del seguente atti amministrativi (CE 24/PL-DIAM-308/04 - DIA n° 323/04)
CATA.CE.04/11 - AUTORE RENDE PER COSTITUIRE ENCLAVE GEMINALE
Relativa, Rendite, Particolare, APPROPRIAZIONE ANTICIPAZIONE

PER PRESA VISIONE

SETTORE TERRITORIO E AMBIENTE

Il responsabile del settore

