

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELEGATO dott. Giuseppe SICILIA

PROCEDURA N° 12/2023 R.G.E.I.

Promossa da  
GROGU SPV SRL  
Contro

Consulenza Tecnica d'Ufficio  
RELAZIONE

Udienza di rinvio: 11.12.2023

Il C.T.U.  
ing. Stefania MELI

## INDICE

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

## APPENDICE

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

## ALLEGATI

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

# TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

### 1. PREMESSA

Il Giudice delegato dell'esecuzione del Tribunale Ordinario di Cosenza, **dott. Giuseppe SICILIA**, nell'udienza di prima comparizione del **24 Maggio 2023** ha conferito alla sottoscritta Ingegnere **Stefania MELI**, l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura in epigrafe.

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

controllo preliminare:

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

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

*oppure:*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dopo un attento studio del fascicolo d'ufficio, per reperire i dati necessari per espletare il mandato conferitogli, la sottoscritta C.T.U., si è recata presso gli uffici competenti al fine di acquisire la documentazione indispensabile per poter rispondere ai quesiti del GE sopra elencati.

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

Tale documentazione risulta completa ed idonea.

## 2. SOPRALLUOGO

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

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

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

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



### 3. RISPOSTE AI QUESITI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Via delle querce n. 9**

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

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

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

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

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

Presenta struttura in cemento armato.

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

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

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

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

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

**c) Superfici calpestabili**

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

**d) Identificativi catastali**

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

**e) Confini**

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

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

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

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

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

**I solai** sono in latero cemento.

**Gli infissi interni** sono in legno.

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

**I pavimenti** sono piastrelle in gress di color chiaro.

**Le pareti** sono tinteggiate di colori chiari.

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

**L'impianto di riscaldamento** è assente.

***h) caratteristiche della zona***

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

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

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

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

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

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

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

a cui è seguito:

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

E' stato reperito nel fascicolo di progetto del fabbricato:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Quesito n. 9:** *a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonche' per le eventuali spese condominiali insolute;*

### **CRITERIO DI STIMA**

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

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

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

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

**VALUTAZIONE IMMOBILE**

**LOTTO N. 1**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il valore finale del bene al netto delle suddette correzione e decurtazioni è: € 82.092,15

*In cifra tonda:*

**LOTTO N. 1 = € 82.000,00**

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

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

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

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

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

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



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

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

#### **4. CONCLUSIONI**

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

- ❖ Effettuazione di visure e ricerche presso gli uffici competenti;
- ❖ Risposta ai singoli punti dei quesiti posti;
- ❖ Stima del valore.

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

**Cosenza lì 23.10.2023**

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

# **APPENDICE**

**“A”**

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

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

Giudice delegato Dott. Giuseppe Sicilia  
Verbale di Sopralluogo

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

pag 1/5

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

La sottoscritta inizia il sopralluogo rilevando preliminarmente le caratteristiche architettoniche e di finitura del fabbricato di cui fa parte l'appartamento oggetto di stima nonché lo stato dei luoghi ove l'immobile è assente. L'immobile è posto al piano Terra di un fabbricato per civile abitazione. All'interno dell'appartamento la sottoscritta e l'ing. S. J. [REDACTED] verificano lo stato di manutenzione dell'appartamento provvedendo al rilievo degli stessi come da planimetria ripartite su separate foglie. Rilava lo stato di manutenzione dell'appartamento provvedendo altresì ad effettuare adeguata documentazione fotografica. L'appartamento si presenta buone condizioni di manutenzione, gli impianti idrico ed elettrico di tipo

pag 2/5

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

Il sig. [REDACTED] dichiara quanto  
segue:

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

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

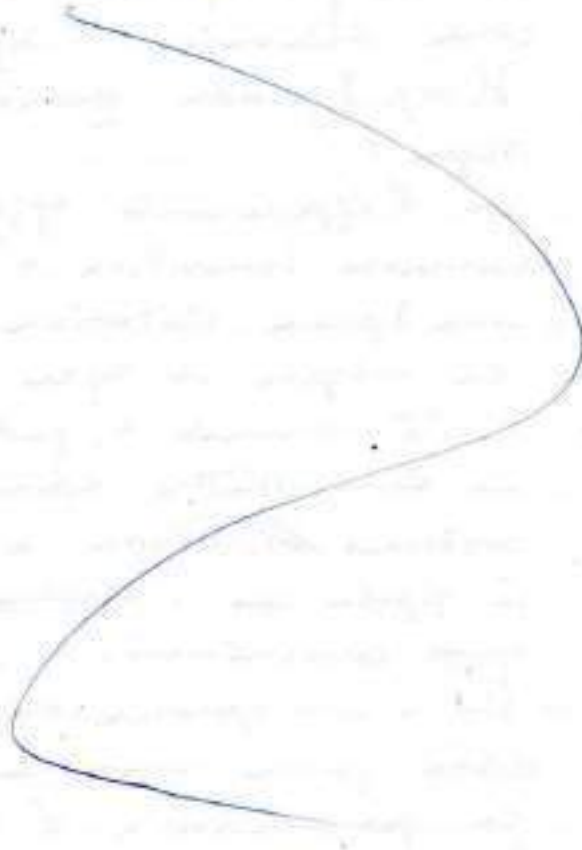
in regola con i versamenti delle  
quote condominiali.

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

pag 3/5

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

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



pg 4/5

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

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

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

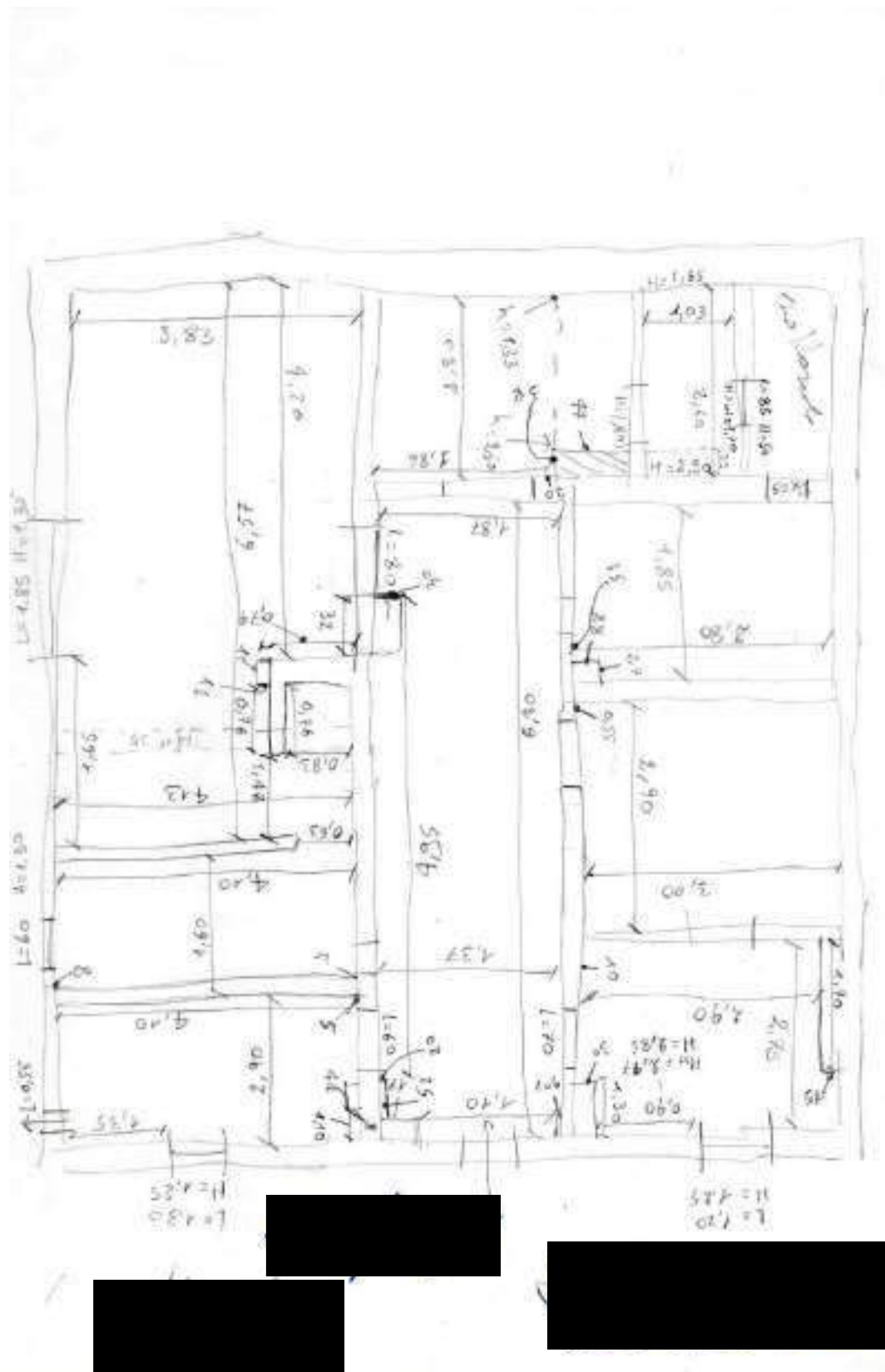
che è necessario <sup>sollevare</sup> tutta la pavimentazione  
dell'appartamento per infiltrazioni  
d'acqua con il rifacimento di  
tutti gli impianti;

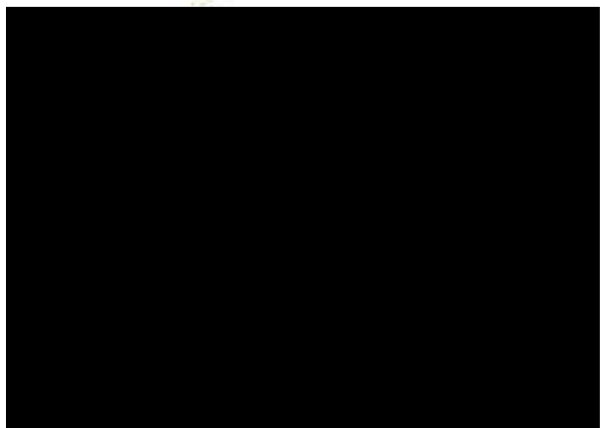
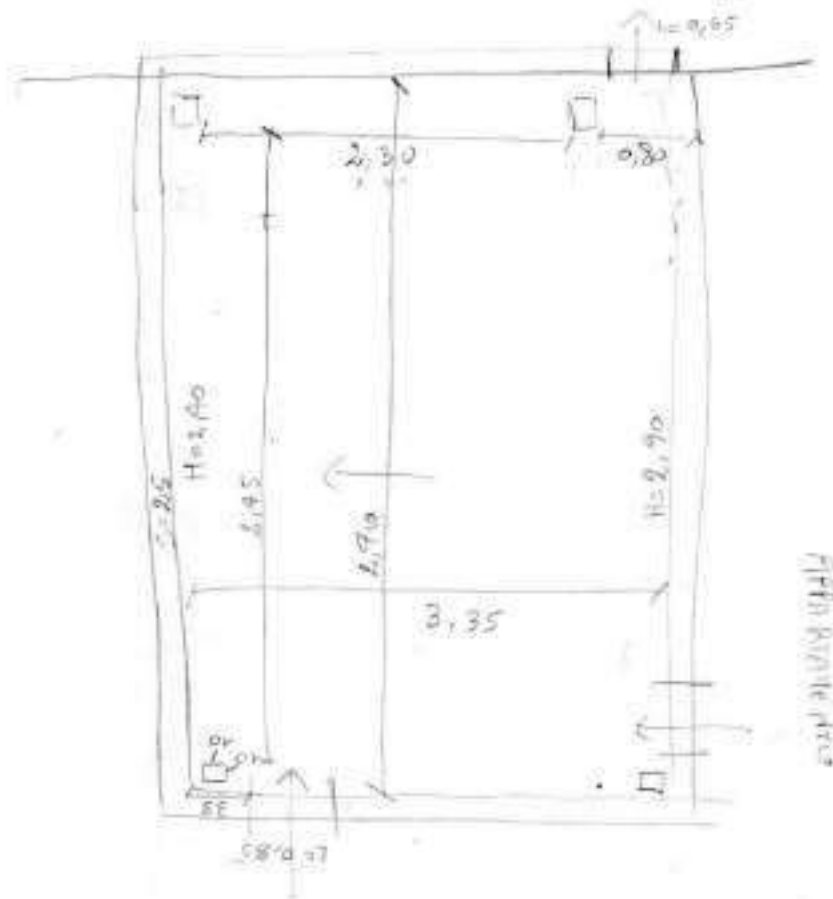
che necessitano lavori urgenti  
di manutenzione dell'intero fabbricato,  
Riservazioni di valore gli clienti

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

pg 5/5







# **APPENDICE**

## **“B”**

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



# **APPENDICE**

## **“B1”**

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



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



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



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



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





**Foto N.5: Ingresso**



Foto N.6: Disimpegno



Foto N.7: Cucina.



Foto NN.8,9: Pranzo - soggiorno.



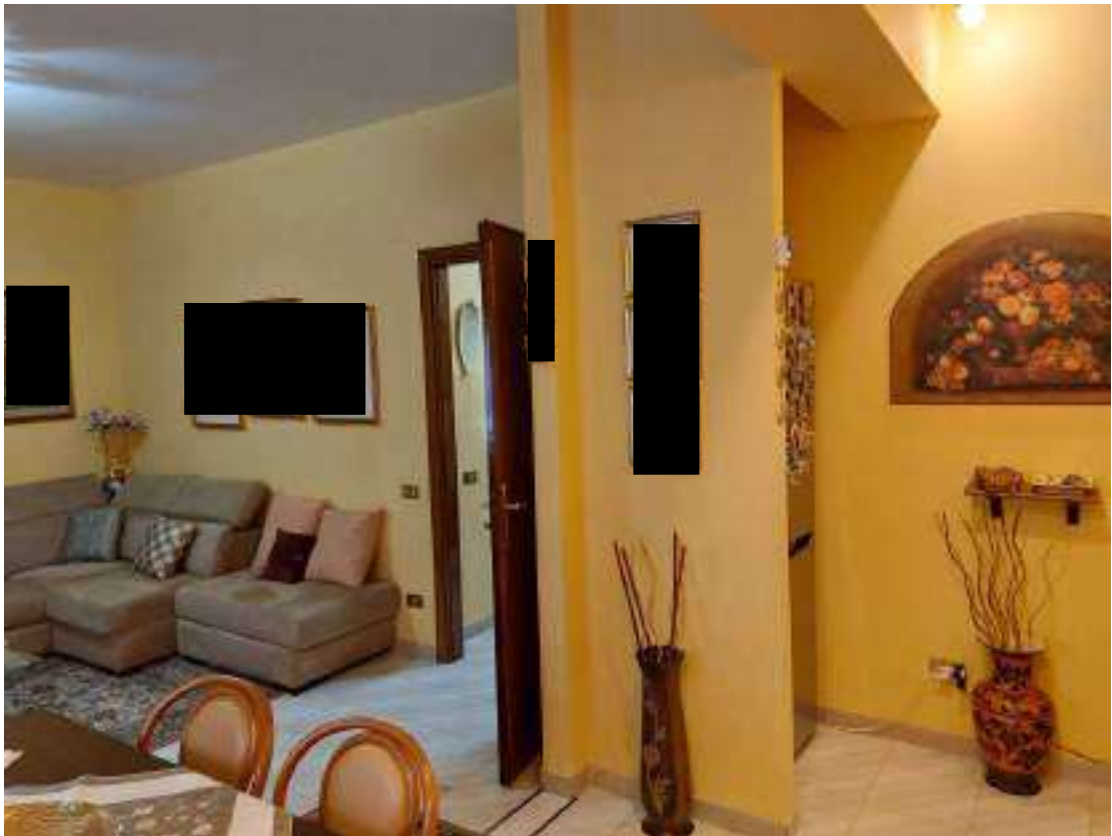


Foto NN.10,11: Pranzo - soggiorno.





Foto N.12: Camera 1.



Foto N.13: Camera 2.



**Foto N.14: Camera matrimoniale.**





Foto N.15: Bagno 1.



Foto N.16: Ripostiglio.



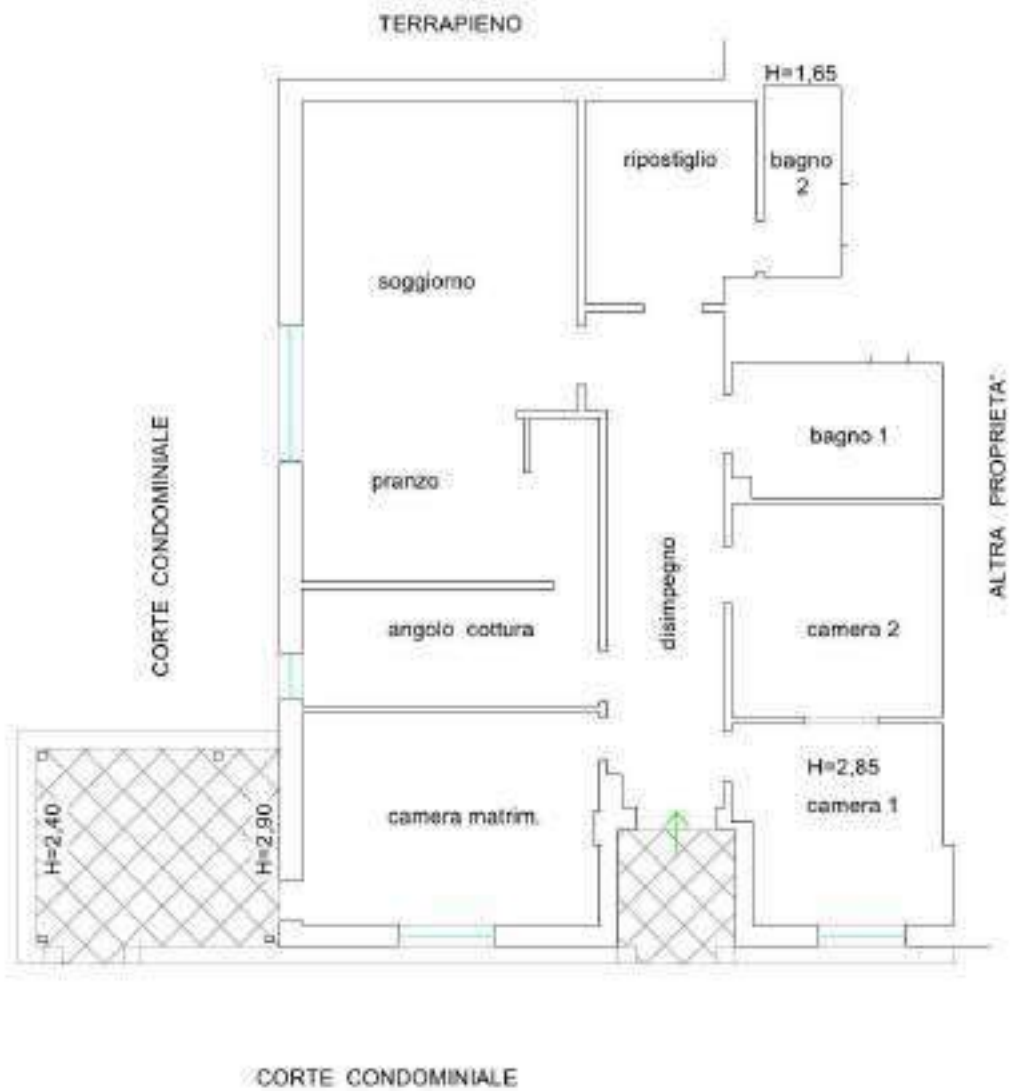
Foto N.17: Bagno 2.

# **APPENDICE**

**“C”**

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

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



PIANTA PIANO TERRA

Foglio 9 P.lta 297 Sub. 1

Comune di Castrolibero (CS)

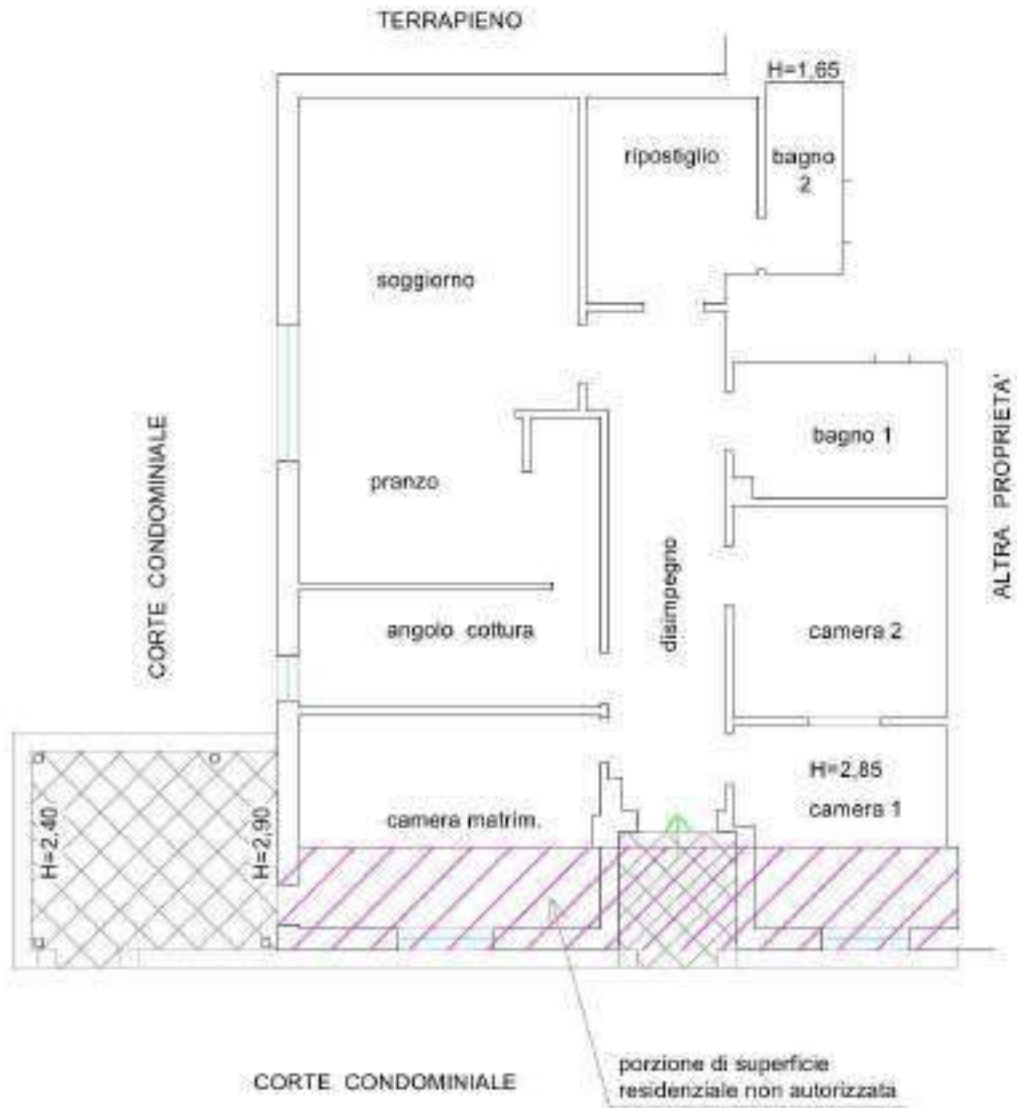
# **APPENDICE**

## **“C1”**

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

**in scala 1:100;**

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



PIANTA PIANO TERRA

Foglio 9 P.IIa 297 Sub. 1

Comune di Castrolibero (CS)

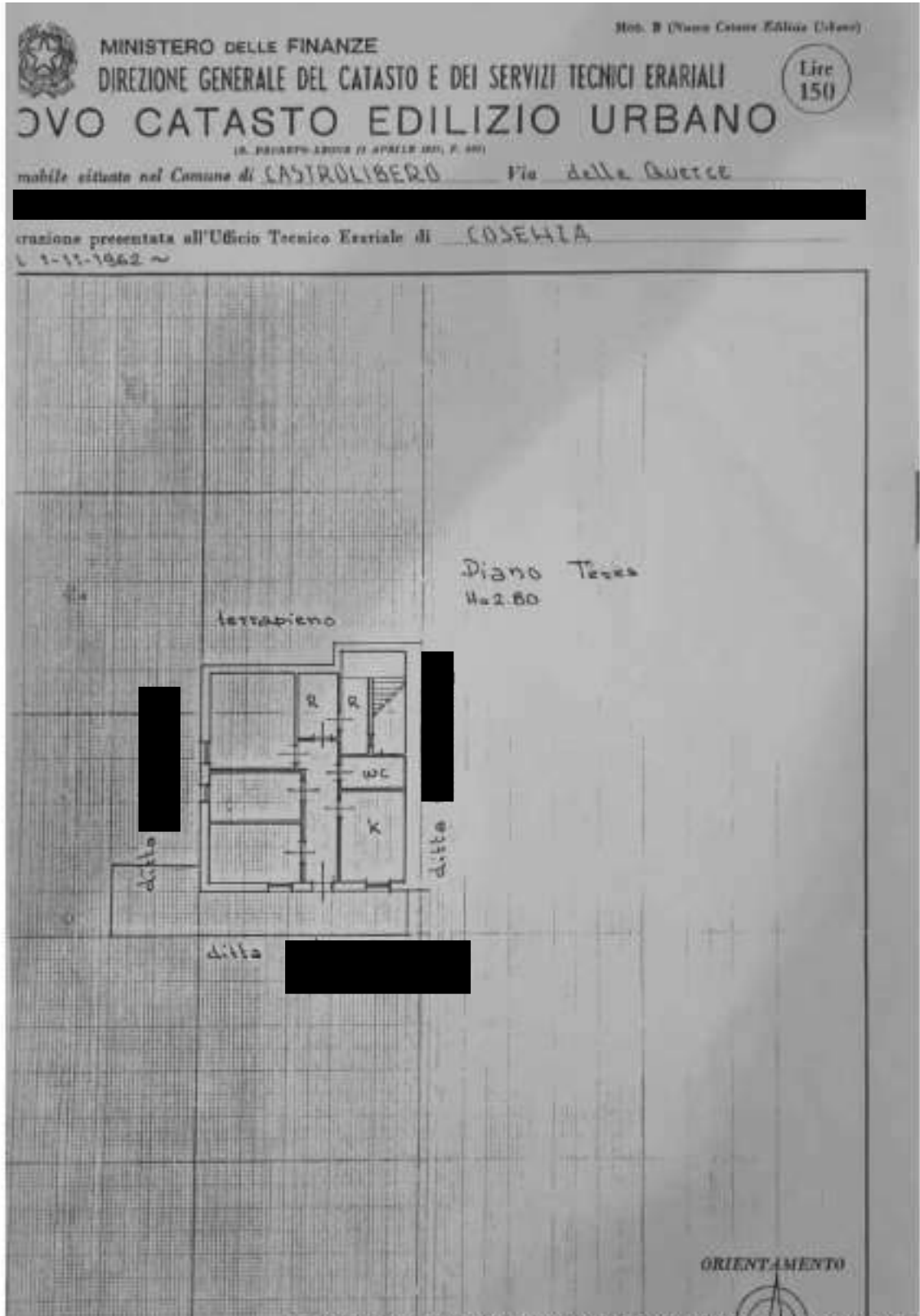
# **ALLEGATO**

**“1”**

## **Planimetria catastale appartamento oggetto di esecuzione immobiliare fornita dal debitore esecutato**

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





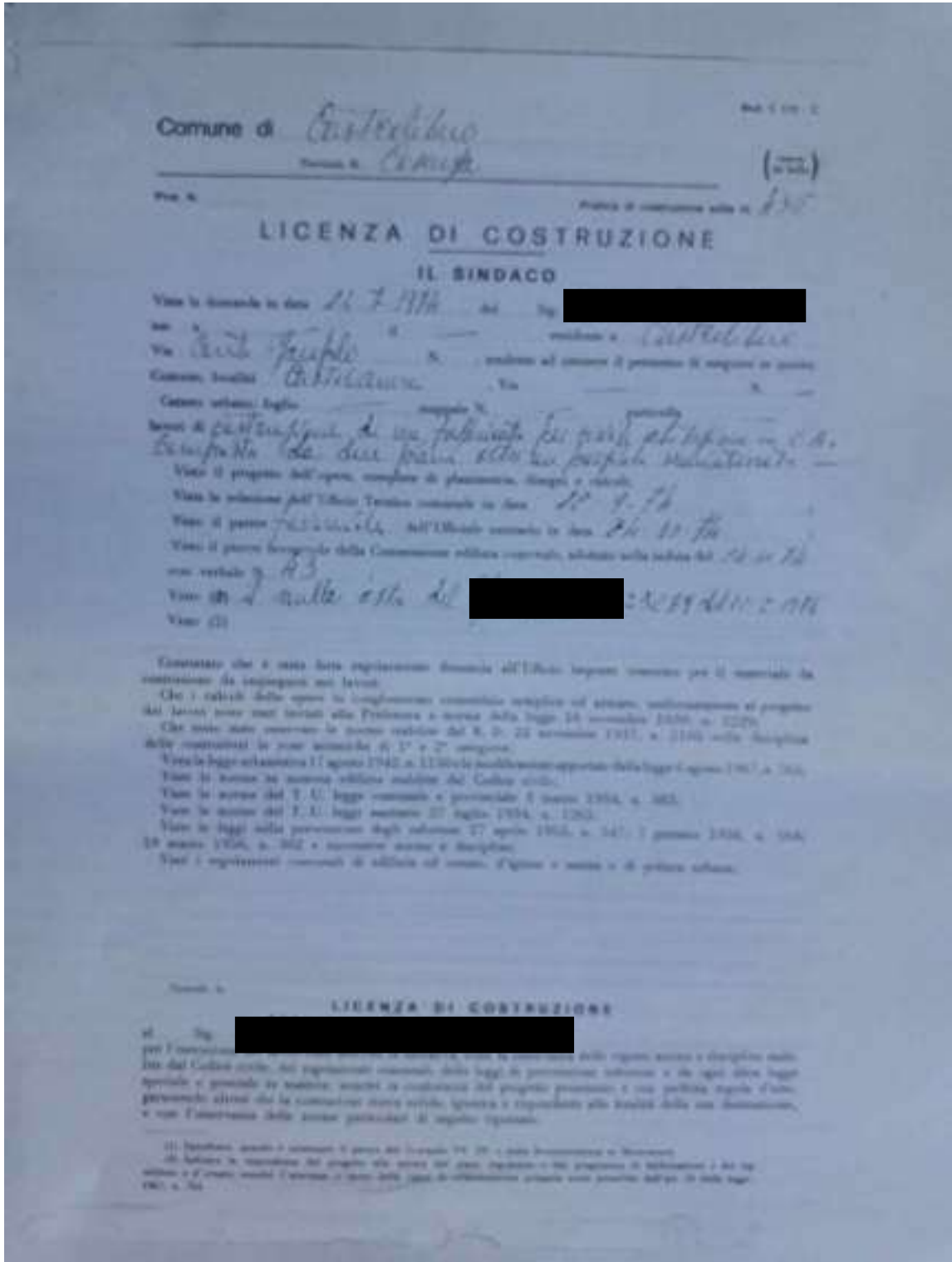
# **ALLEGATO**

## **“2”**

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

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

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



- 1) Che il cantiere di costruzione sia ubicato in una zona pubblica, sia convenzionata o sia altro titolo idoneo.
- 2) Che non siano stati rispettati, da qualsiasi genere di materiali, le norme e norme pubbliche relative al cantiere.
- 3) Che siano osservate tutte le norme edilizie e garantita l'incolumità e la libera circolazione, nonché ogni pericolo di lesioni a persone o a cose ed inquinamento, nella migliore maniera possibile, l'attuazione di qualsiasi e qualsiasi che potrebbe essere con l'osservanza dei lavori.
- 4) Ogni eventuale occupazione di via, area o spazio pubblico, dovrà essere preventivamente autorizzata dall'Ufficio comunale con l'obbligo di restituire alla fine dei lavori, senza eccezioni e senza alcun danno, ad un qualsiasi altro servizio in relazione dell'Autorità comunale, nella stessa sede in cui sono intervenuti.
- 5) Che siano adotti, rispettati e osservati tutti i divieti di cui la legge 1089 dell'11/11/1976, art. 1, comma 1, lett. a).
- 6) In tal caso, dove lavori, il costruttore risponde, come amministratore, del danno causato, a meno che non sia stato autorizzato dall'Ufficio comunale ad un qualsiasi provvedimento, come autorizzazione in deroga.
- 7) Le violazioni del cantiere di cui al capo 1) dovranno essere sanzionate e sanate per la loro totale eliminazione ed allineamento secondo l'ordine urbanistico in base alle pubbliche illustrazioni, con l'osservanza di ogni legge, regolamento e norme.
- 8) A cura del costruttore deve essere redatta, contemporaneamente in corso dei lavori.
- 9) L'Ufficio comunale si riserva la facoltà di autorizzare, a discrezione, i lavori, prima di dar inizio, con le modalità applicative ad ogni istanza o senza del relativo regolamento.
- 10) L'adempimento (art. 1) e gli altri eventuali altri regolamenti di norme tecniche, sempre in base del regolamento dell'Ufficio, fermo restando l'obbligo di effettuare, con la presenza del Direttore dei Lavori.
- 11) E' autorizzato, senza apprensione, qualsiasi genere di impiego, sempre in base del regolamento, con i provvedimenti, con cui dai regolamenti in vigore e l'applicazione della legge comunale, con l'osservanza della legge nazionale.
- 12) Che siano osservate le norme e disposizioni di cui al R. D. 15 novembre 1923, n. 2273, nelle parti in vigore, con l'osservanza di ogni legge.
- 13) Che siano osservate le prescrizioni contenute in cui al R. D. 22 novembre 1923, n. 2273, per le zone agricole di 1° e 2° categoria.
- 14) Che siano osservate le norme per la protezione degli impianti.

**Norme speciali:** La legge della pubblica istruzione, art. 10, comma 1, lett. a), stabilisce che, in materia di istruzione, la pubblica istruzione è un servizio pubblico, che deve essere gestito e amministrato dall'Amministrazione pubblica, con l'osservanza di ogni legge, regolamento e norme.

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

Qualora siano rispettate, osservate e osservate tutte le norme tecniche, sempre in base del regolamento dell'Ufficio, fermo restando l'obbligo di effettuare, con la presenza del Direttore dei Lavori.

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

L'entrate in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza della licenza in contratto con le previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano stati iniziati e eseguiti, con l'osservanza di ogni legge, regolamento e norme, entro il termine di un anno dalla data di inizio.

Alla presente si allega un esemplare di contratto dei lavori, con l'osservanza di ogni legge, regolamento e norme.

Dalla residenza municipale, il 26/11/2023

Il SINDACO  
*[Firma]*

(BOLLO)

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che dall'archivio (elenco) della presente licenza è stato dato avviso al pubblico mediante avviso affisso in data 26/11/2023 all'Albo pretorio comunale, ai sensi dell'art. 10 della legge n. 489 del 1999, art. 703.

Vano Il SINDACO  
*[Firma]*

Il Segretario Comunale  
*[Firma]*

MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI  
**UFFICIO DEL GENIO CIVILE DI COSENZA**

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

presente al foglio n. \_\_\_\_\_  
del \_\_\_\_\_  
Allegato, come progetto \_\_\_\_\_

AL SINDACO DEL COMUNE DI Castrolibero  
n. 2 - ALLA PREFETTURA DI COSENZA  
ALLA SOVINTENDENZA AI MONUMENTI  
& BELLE ARTI PER LA GALERIA COSENZA  
ALL'ARCHIVATO ALL'URBANISTICA  
REGIONE CALABRIA CATANZARO  
ALLA DITTA \_\_\_\_\_

**Comune di Castrolibero**  
(Provincia di Cosenza)

Arrivata - Tabella n. 13/3/1974  
RACCOMANDATA  
n. 43 Prot.  
Categ. X Venc.  
Espresso - Tabella n. \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

- vengono redatti, prima dell'inizio dei lavori, i calcoli statali definitivi e relativi grafici per la struttura portante in ogni sua menzionata;
- vengono osservate le norme contenute nella Legge 5-11-1971, n. 1086 e nel D.M. 30-3-1974 nonché tutte le altre disposizioni legislative vigenti in materia di costruzioni;
- siano osservate scrupolosamente le disposizioni contenute nella circolare del Ministero del L.L. 6-11-1967, n. 3797.

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

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

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

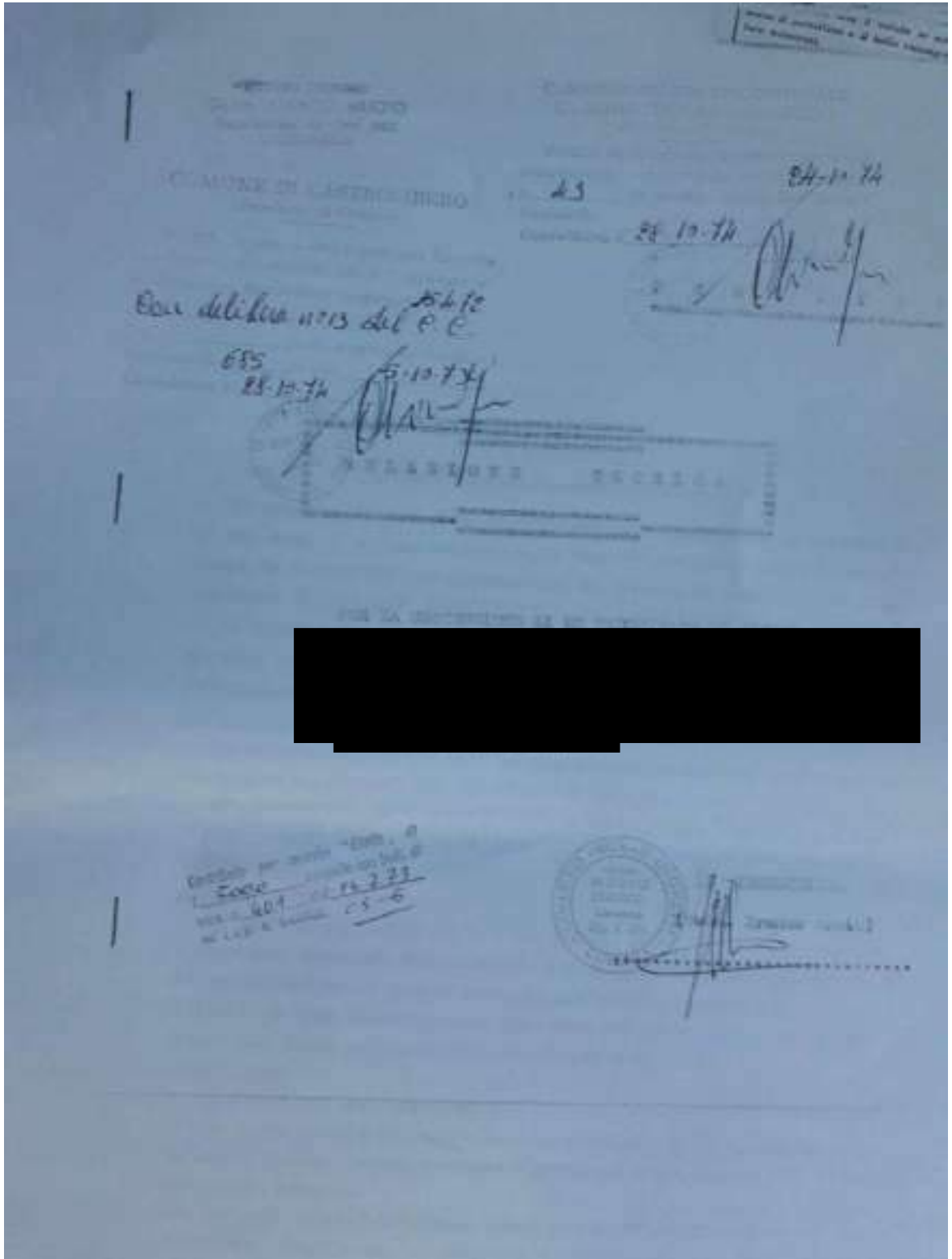
N. B. - La presente autorizzazione deve ritenersi nulla qualora le opere previste siano state già eseguite tutti o in parte (art. 18 Legge 2-2-1974, n. 64) oppure se non vengono e vengono alla Procura presso verbale (art. 21 citata legge).

per l'U.M. CIVILIS

L'INGEGNERE CAPO UFFICIO

*Meloni*

PER IL N.° VIGILANTE



RELAZIONE TECNICA

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

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

DESCRIZIONE:

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

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

ALTEZZA:

Il fabbricato, erigendosi in una stanza di 1° categoria, avrà tutti  
i requisiti richiesti dalla vigente legge 17.10.1968 n. 1686, pertanto,  
in considerazione di quanto sopra, la sua altezza massima non supererà  
i limiti da essa imposti poiché l'altezza effettiva dal piano di  
appoggio alla classe di grande sarà di mt. 6,30 mediometriche.

CONFESSIONE:

Il fabbricato sarà composto dai

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

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

3°) Un piano sottotetto, dell'altezza utile media di mt. 1,50, costituito  
da n° 2 stanze, salotto, cucina, bagno e S.C., al quale si accederà e  
sarà servito internamente.

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



DESCRIZIONE STRUTTURALE:

Il fabbricato sarà costituito con intelaiatura in c.a.e. colui vanti, per cui, la sua essenza, risulterà costituita da pilastri e travi in c.a.e. laterali, mentre con struttura di sezioni piani e ferati di ferro-acciaio solo i riguardi di chiusura fra i pilastri e gli architravi.

L'intelaiatura portante sarà illustrata nel telaio principale di base, che a sua volta sarà innestato nel terreno naturale, e nella sua sistemazione, mentre il telaio principale di base porterà su di sé l'insieme di calcitrando consentito a gli 2 di altezza e profondità del riccio, rispetto al telaio stesso, non inferiore a cm. 10 per parte.

La struttura di ricicciamento delle intelaiature ed i travi principali saranno in sezioni ferati ad una testa e nella sezione a gli 2.

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

I solai previsti saranno del tipo prefabbricato, posti in modo laterali, efficientemente collegati in opera e uniti di una altezza di ricicciamento consentito dalla spessore di cm. 4.

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

Il tetto, previsto con spingente, sarà del tipo a spina, con travi e grana orbitata in legno sostegno e soletta di copertura, parte in sezioni piani del tipo curvilinei e parte in solai latero-centrali.

Sui vanti di parte e di finestre saranno sottoposti architravi in c.a.e., con una lunghezza di cm. 10 in più della lunghezza della stessa.

OPERE DI RIVESTIMENTI E DI COMPLETAMENTI:

Gli interni interni saranno in malta comune, perfettamente a piombo e liscinati e stabilizzati civile, pitturati con pittura lavabile, mentre per l'esterno saranno in malta bestarda e frattaccio fine, parte rivestiti in mattonelle di ceramica e parte pitturati con pittura lavabile.

Gli infissi di porte interne saranno in legno comune e saranno, tra quelli esterni saranno in profilati di ferro, rivestimento decorativi e

staurati con olio di lino e colori.

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

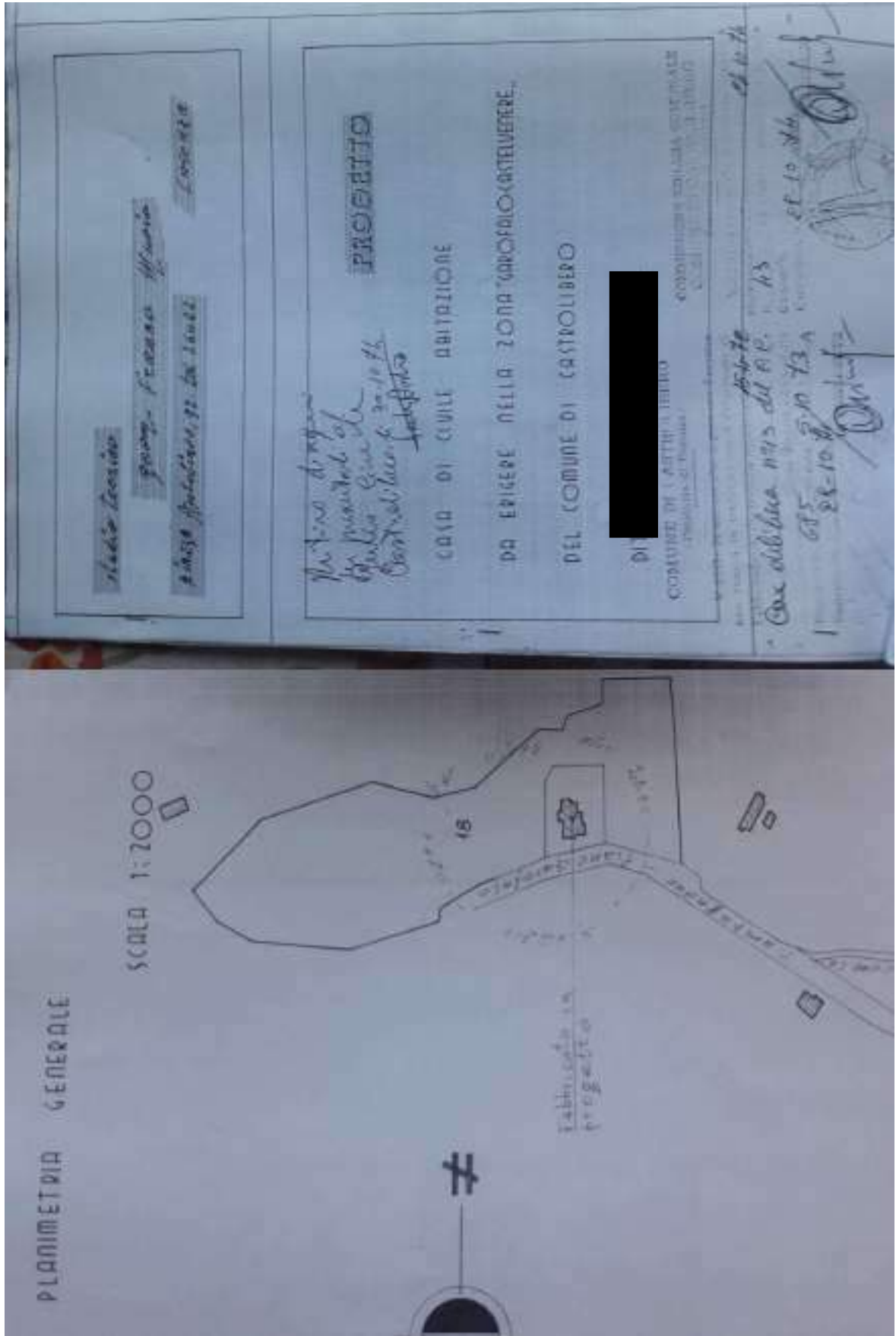
I c.a.t., completi e funzionali in ogni loro elemento, scarteranno in una condotta di fogna principale, che porterà ad una sufficiente fossa settica, posta a debita distanza dal fabbricato ed in rispetto dei regolamenti d'igiene in vigore nella provincia di Cosenza.

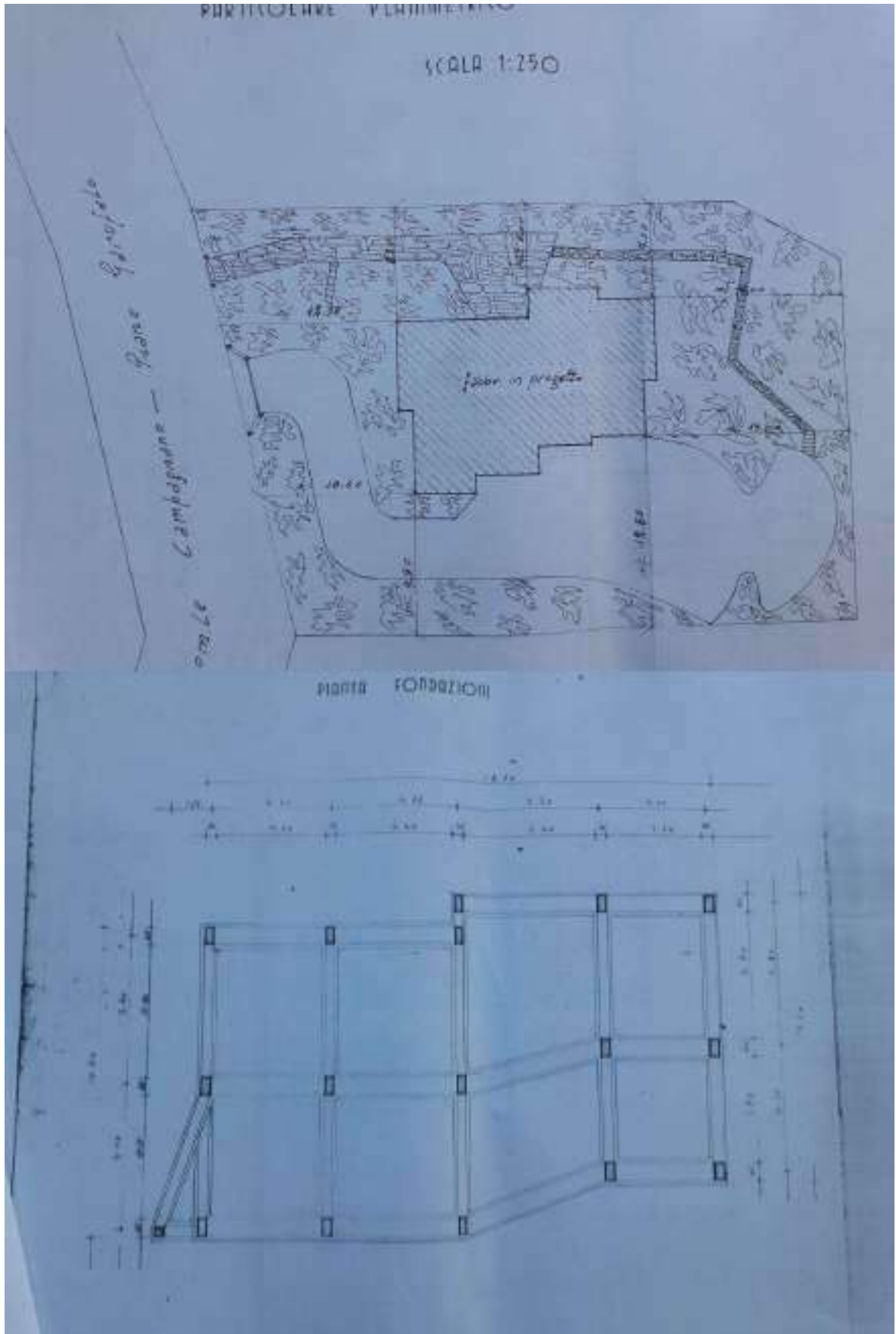
I pavimenti saranno in mattonelle di maiolica ceramica per le stanze, in tegole smaltate per i saloni, di colori assortiti ed intonati ai locali.

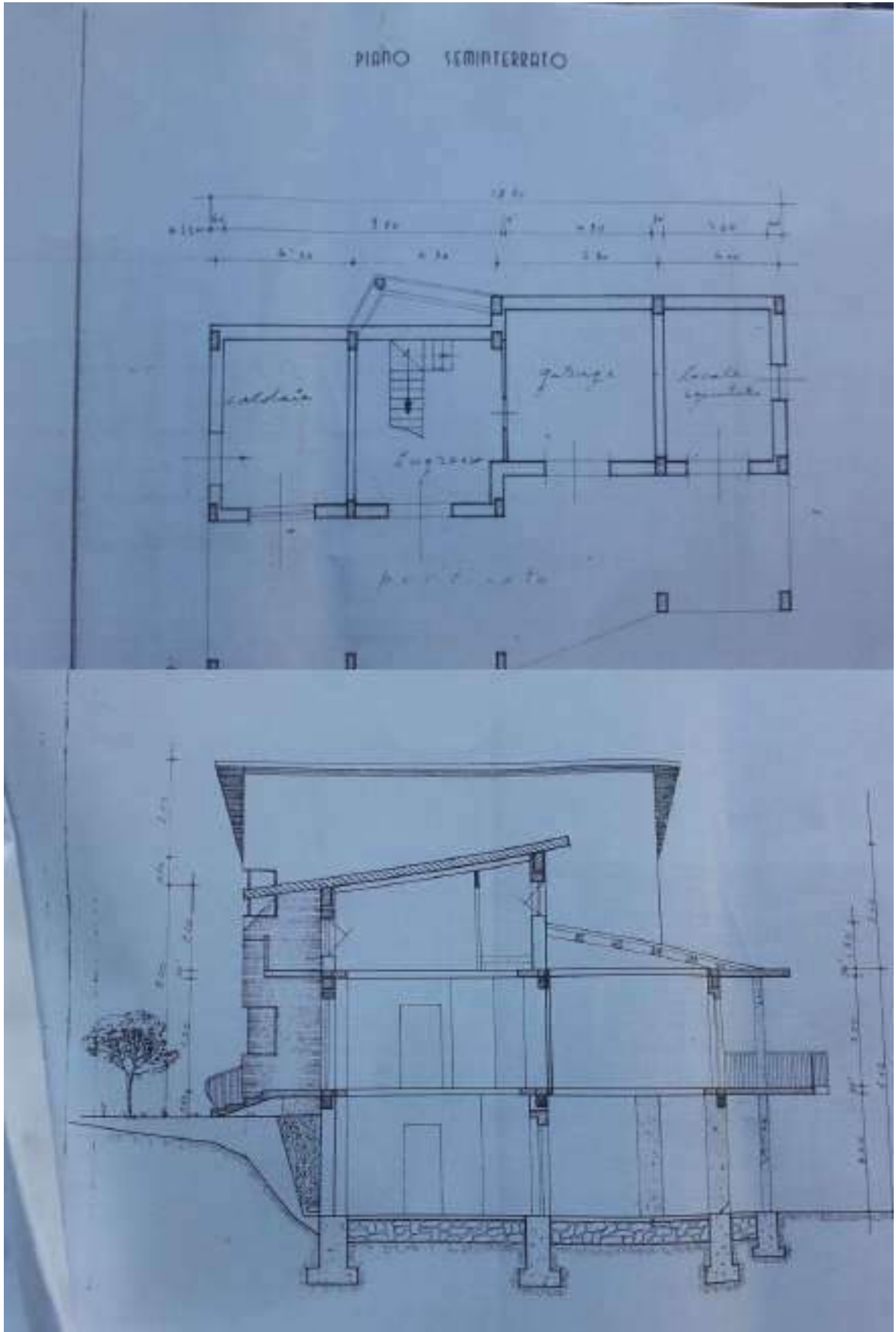
Tutto il fabbricato sarà eseguito a perfetta regola d'arte e saranno impiegati materiali di ottima qualità, nonché, come s'è detto, saranno rispettate tutte le norme tecniche previste per le località similissime di 1ª categoria.

Cosenza, li 27.6.1973

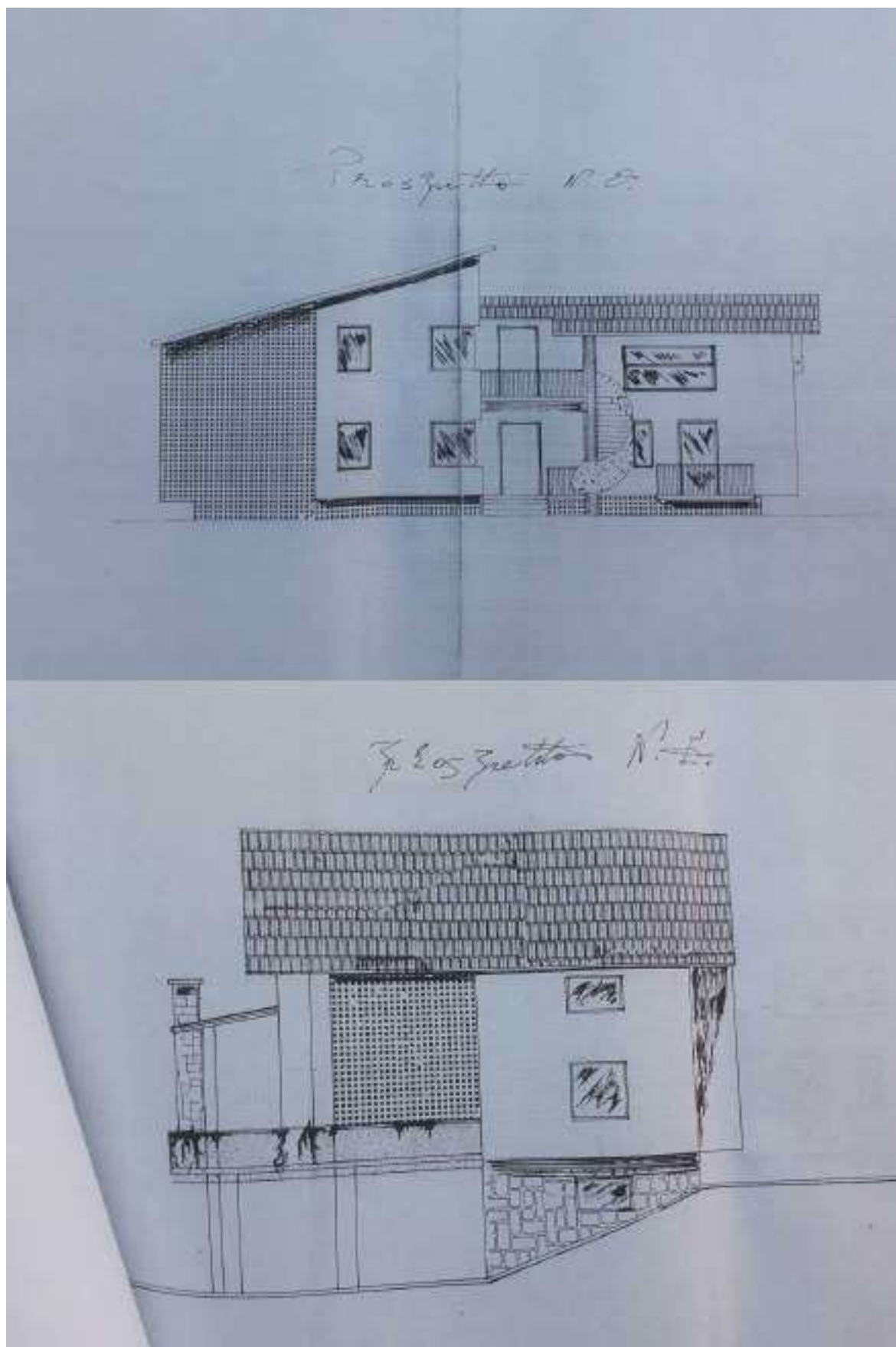
IL PERIZIA  
(geom. Franco Lucio)



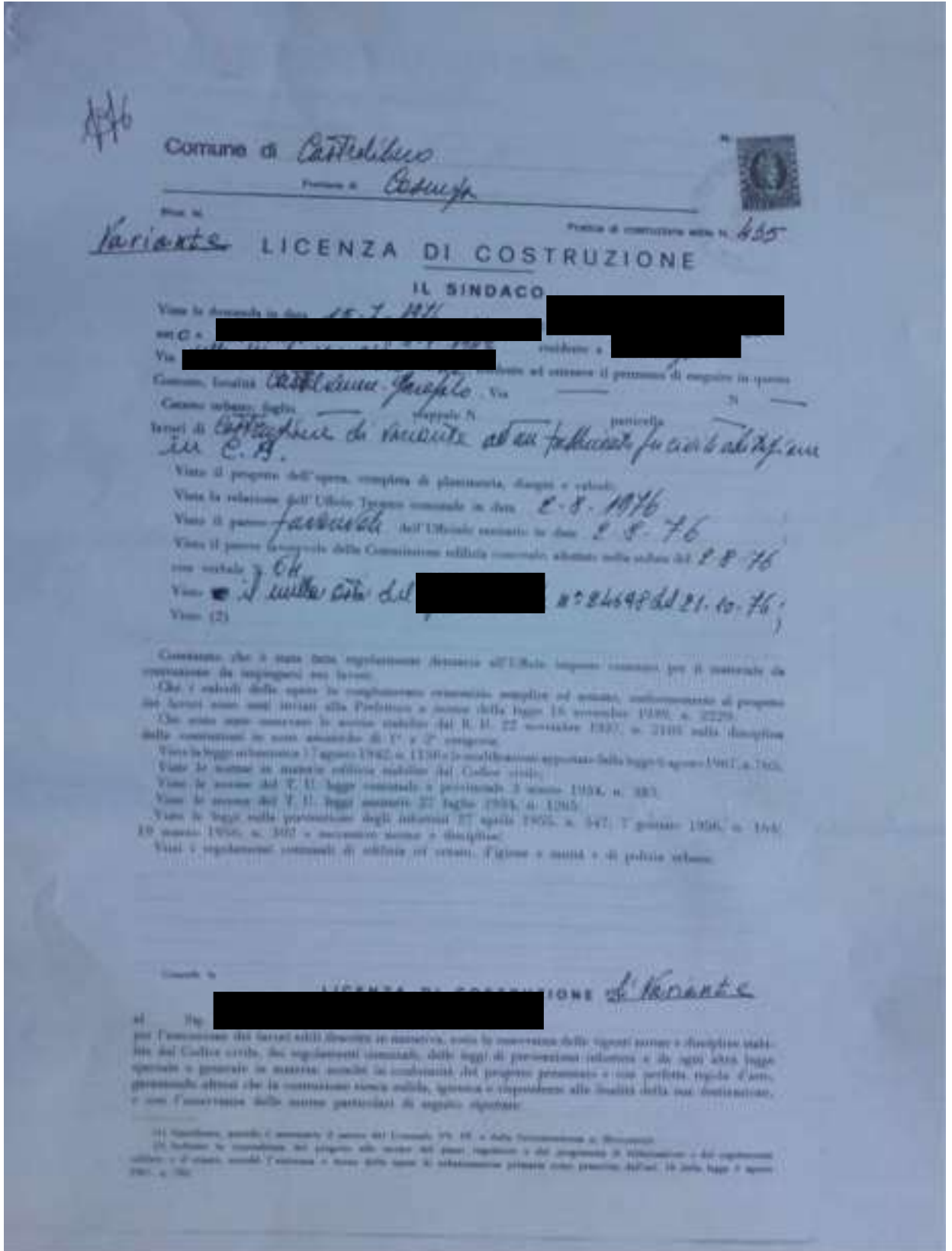








**Variante alla licenza di costruzione n. 435 del 02.08.1976 per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione ed elaborati progettuali;**





- 1) Che il cantiere di costruzione sia chiuso, sia dai proprietari sia dai terzi e spazi pubblici, sia circondato o con altre solide mura.
- 2) Che non siano mai seguiti, da qualsiasi genere di materiale, le mura, sia e spazi pubblici adiacenti al cantiere.
- 3) Che siano riservati tutti le uscite verso e garantire l'incolumità e la libera circolazione, nonché ogni persona di stanza e persone e a cura ed assicurarsi, nella migliore maniera possibile, l'eliminazione di rifiuti e materiali che possono nuocere con l'instaurazione dei lavori.
- 4) Ogni cantiere di costruzione di mura, sia e spazi pubblici, dovrà essere preventivamente autorizzato dall'Ufficio comunale con l'obbligo specifico che le mura non vengano mai costruite a lavoro ultimato, ed in qualsiasi altro momento in richiesta dell'Autorità comunale, nelle opere nuove in cui sono progettate.
- 5) Che siano usati, rispettati e riservati tutti i diritti di terzi in ogni fase dell'instaurazione dei lavori.
- 6) Se nel caso dei lavori, il costruttore incarica opere o mansioni nel cantiere, è obbligato di darne immediata notizia all'Ufficio comunale ed all'eventuale proprietario, senza manutenzione se disassoglia.
- 7) Le istruzioni del cantiere di cui al capo 1) dovranno essere comunicate a stampa per la loro nota diffusione ed illustrazione, quando l'opera stessa sia in via di pubblica illuminazione, con l'annotazione delle opere dei cantieri.
- 8) A cura del costruttore deve essere richiesta tempestivamente la nota del cantiere.
- 9) L'Ufficio comunale si riserva la facoltà delle tasse speciali e degli eventuali canoni, precisi, nei casi stabiliti applicabili ad opere similari a quelle dei relativi regolamenti.
- 10) L'adempimento ordinale e gli altri eventuali ruoli riguardanti il lavoro fabbricato, vengono dati da un funzionario dell'Ufficio Tenuto presso l'edilizia da riferirsi con la presenza del Direttore dei lavori.
- 11) E' assolutamente vietato apporre modifiche di qualsiasi genere al progetto approvato, pena i procedimenti sanciti dai regolamenti in vigore e l'applicazione delle più gravi sanzioni comminate dalla legge urbanistica.
- 12) Che siano osservate le norme e disposizioni di cui al R. D. 16 novembre 1938, n. 2229 nelle opere in costruzione costruite semplici ed ordinarie.
- 13) Che siano osservate le prescrizioni contenute in cui al R. D. 22 novembre 1927, n. 2165 per le zone agricole di 1ª e 2ª categoria.
- 14) Che siano osservate tutte le norme per la protezione degli infortuni.

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

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

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

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

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

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

Dalla residenza municipale, li 23.10.1976

Il SINDACO

(BOLLO)

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che dall'eventuale rilascio della presente licenza è stato dato avviso al pubblico mediante avviso affisso in data 3.11.76 all'Albo pretorio comunale, ai sensi dell'art. 10 della legge 6 agosto 1967, n. 765.

Vice Il SINDACO

Il Segretario Comunale



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

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

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

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

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

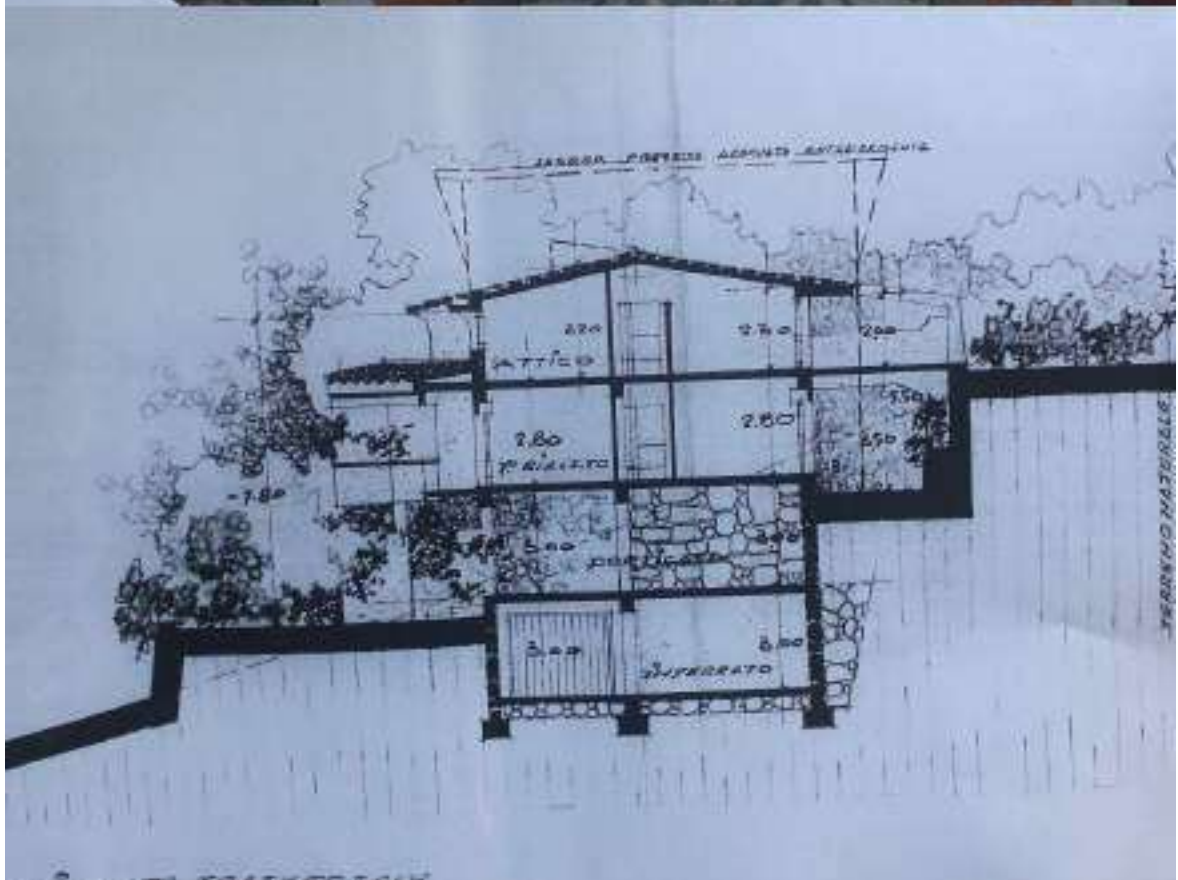
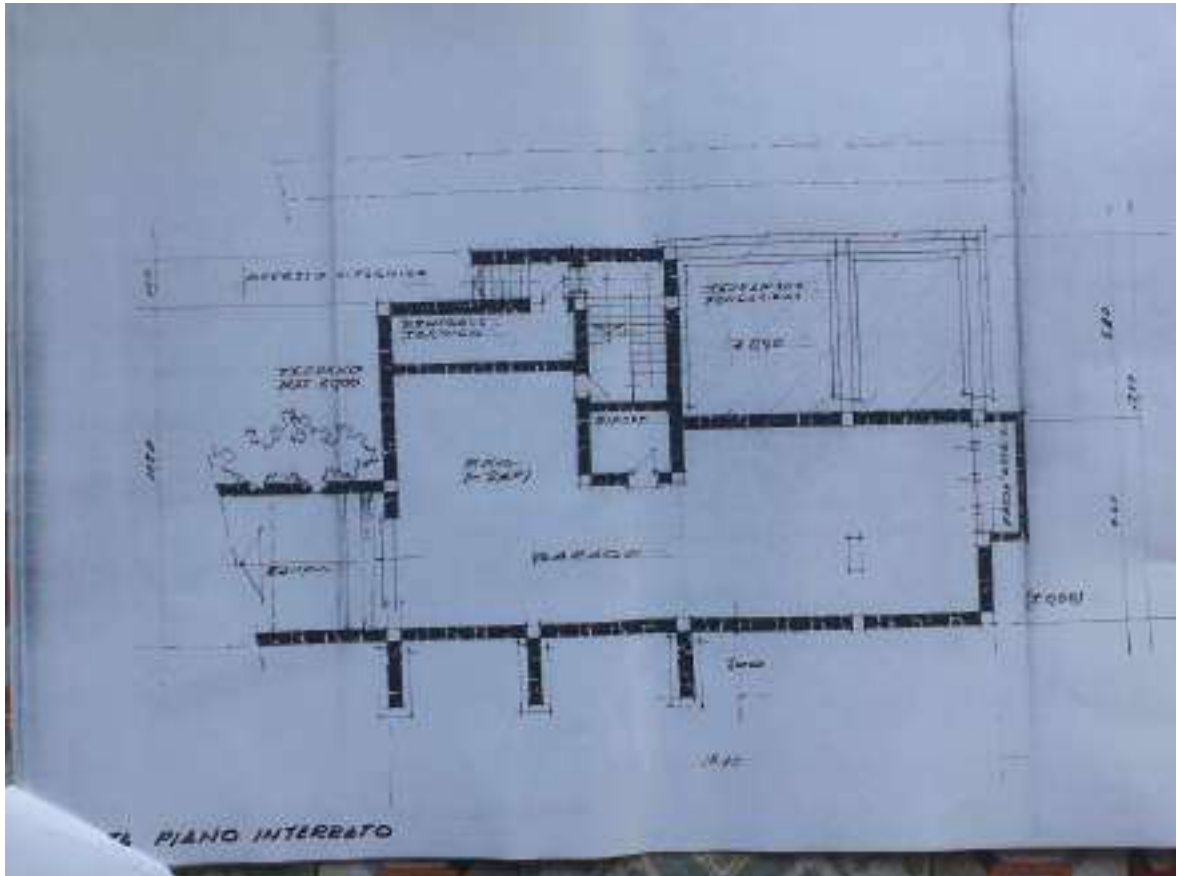
N.B. - La presente autorizzazione deve ritenersi nulla qualora la stessa sia stata già coperta, intera o in parte (art. 18 legge 2-2-1974 n. 64), oppure sia stata coperta o autorizzata alla Prefettura presso verbale (art. 21 citata legge)

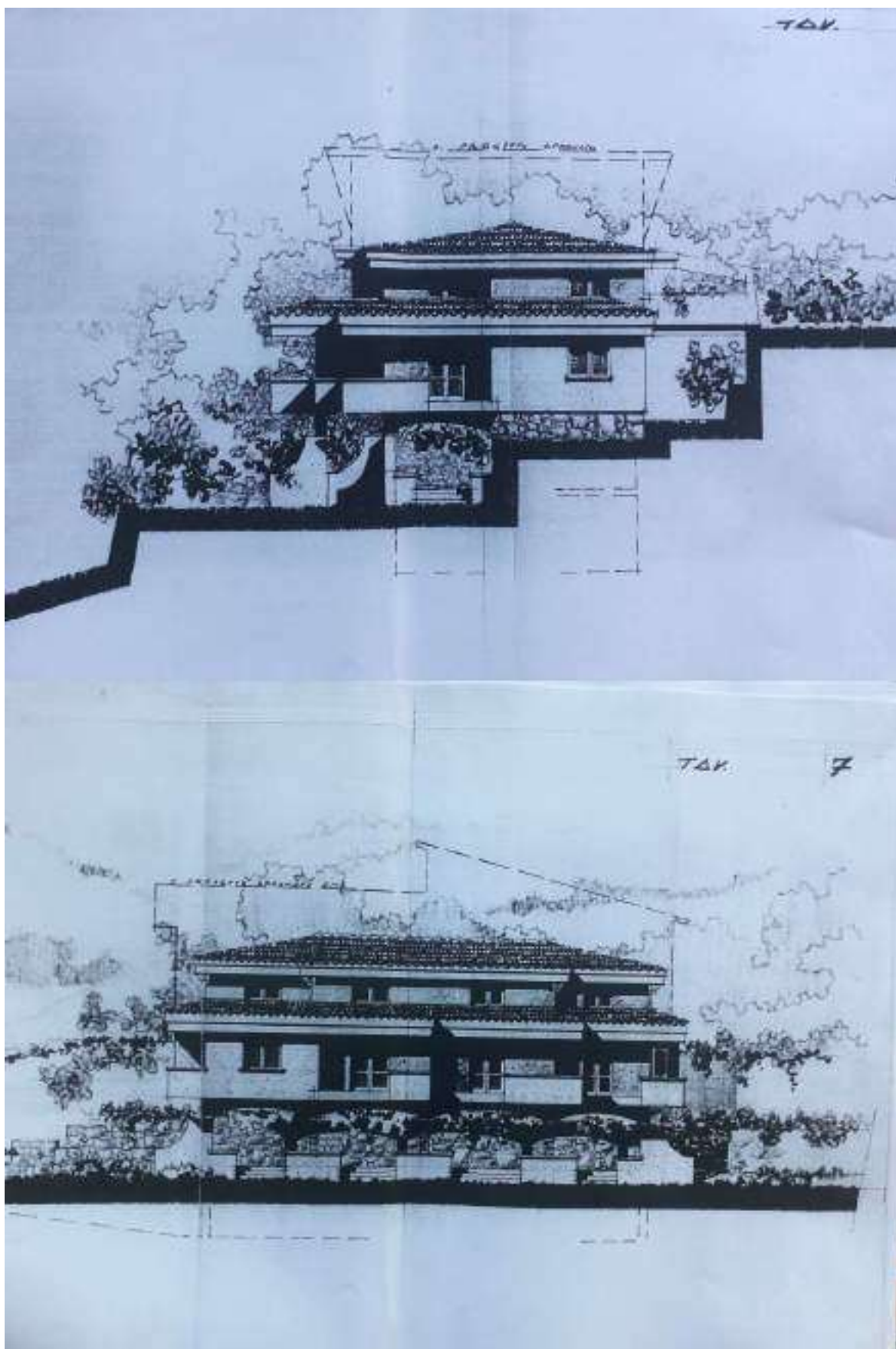


Il REDACTED CAPO UFFICIO  
INGEGNERE REDACTED DIRIGENTE

7.50 1/10 - Doglie







VIALE DI ARBOLIO, 14  
41013 CASTELBOCCACCIO

servizi progettuali, programmazione e calcoli  
Architettura generale, Ing.

OGGETTO:

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

COMUNE DI CASTROLIBERO  
(Provincia di Cosenza)

PER CONTO:

SIG. [REDACTED]

COMUNE:

CASTROLIBERO (COSENZA)

PRECEDENTE LICENZA:

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

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

IL PRESIDENTE

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

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

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

IL TECNICO

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

*mgf Perri*

PROVA DI...  
...  
...

...  
...  
...

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

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

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

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



10019/11/001/01  
10019/11/001/01

10019/11/001/01  
10019/11/001/01

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

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

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

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

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

19/04/2023  
19/04/2023

analisi statico-strutturale, programmazione e calcoli  
Struttura (piani, fogli)

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

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

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

11/11/2023, 10:10  
23/11/2023, 10:10

11/11/2023, 10:10  
23/11/2023, 10:10

11/11/2023, 10:10

## 2°) - VARIANTE al 1° SOLAIO

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

Ma vi è di più.

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

Ufficio di Perizia, n. 11  
S. S. 10000000000

Ufficio di Perizia, n. 11, Programmazione n. 11/11/11

Perizia n. 11/11/11, 11/11/11.

3.1 - VARIANTI AL 11° SOLAIO.

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

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

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

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

10/11/2023, 10:10:10

Analisi economica, patrimoniale e fiscale  
della società, ing.

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

Sono queste le varianti più sensibili.

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

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

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

Diretto da: [illegibile]  
[illegibile]

[illegibile]  
[illegibile]

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

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

Tutti gli altri dati più specifici risultano dalla scheda urbanistica che si allega.

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

- CARATTERISTICHE TECNICHE -

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

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

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

Gli Interni interni di divisione fra i vari ambienti sono costituiti da spaccati in mattoni forati 2 x 13 x 26 approssivo di questo, (ca. 8 l) confezionati con malta cementizia a dosaggio regolamentare, e ben collegati alle murature esterne e fra di loro.

Gli Interni saranno del tipo a civile liscio, a doppio strato, costituiti da prima intonacatura in malta di assoluta cemente e sabbia in sirtocciata, rinforzo, abbozzo, ed ultimo strato in malta fine bastarda.

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

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

Interni per porte di comunicazione fra i vari locali, in legno con scalfatura circolare in abete, rivestiti su ambo le facce in compensato di noce ad effetto intagliato, finizioni e finiti al pubblico uso e a compendi di noce, laccatura, conchietto ed ogni accessorio metallico per l'apertura e la chiusura.



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

«ESPRESSIONI ARCHITETTONICHE»

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

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

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

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

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

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

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

L'approfondimento della scala del prospetto, dei suoi  
elementi, e delle diversificazioni operate sugli elementi

Il sottoscritto perito, in esecuzione del mandato di stima, ha provveduto ad una ricognizione visiva della migliore tecnica costruttiva, ed alla verifica delle ipotesi di valore, sulla base dei dati e delle informazioni fornite dal debitore, e ha constatato che le stesse sono inidonee a consentire l'adempimento delle obbligazioni previste per l'accredito di questa somma.

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

**COMUNE DI CASTROLIBERO**  
(Prov. di Cosenza)



**SANATORIA DI OPERE EDILIZIE ABUSIVE**

PROT. N. 1733

N. 77 del Registro pubbl.

Pratica Edile n° 435

**IL RESPONSABILE SERV. URBANISTICO**

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

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

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

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

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

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

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

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

Visti gli strumenti urbanistici vigenti in questo Comune;

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

**ACCORDA**

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

**LA CONCESSIONE IN SANATORIA**

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

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

Dalla Residenza Municipale, li

**IL RESPONSABILE SERV. URBANISTICO**  
(Geom. Salvatore MANNARINO)



**ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE**

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

IL MESSO COMUNALE

IL SEGRETARIO GENERALE



DESCRIZIONE DELLE OPERE ABUSIVE

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

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

 attuale proprie-  
tario di tale immobile.

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

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

Castrolibero li

Il dichiarante



COMUNE DI BOLOGNA

registro 457

PROVINCIA DI BOLOGNA

100. 1. 1. 1.

100. 1. 1. 1.

UFFICIO TECNICO — EDILIZIA PRIVATA

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

IL SINDACO

Vista la domanda prodotta in data 25/5/85



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

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

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

Accertata la regolarità della documentazione prodotta;

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

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

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

**DETERMINA**

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

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

Pari alla somma determinata dal richiedente in sanatoria.

Risultante dalla rettifica degli elementi dichiarati, come risulta dal seguente prospetto:

N. dati	Elementi rispetto ai domanda Motivi delle rettifiche	RISULTANZE	
		Entità in domanda	Rettificate
1	Importo pagamento interessi per mutuo azioni+		32084

2) Le somme che l'interessato dovrà versare a congruo come segue:

— Importo definitivo dell'oblazione come determinato al precedente n. 1 L. ....

Detrazioni:

— Somme versate in applicazione di DD.LL. non  
convertiti (Art. 31, 4° comma) L. ....

— Somma versata a titolo di acconto come dalla  
ricevuta allegata alla domanda L. ....

— L. ....

Totale detrazioni L. ....

Differenza = Ammontare dell'oblazione da versare a saldo

L. 43.471

L.   

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

a) Commisurato alle opere di urbanizzazione (Art. 5):

Primaria L. ....

Secondaria L. 31.371

b) Commisurato al costo di costruzione (Art. 8) L. 25.000

c) Commisurato al costo di costruzione (Art. 8) L. ....

47) come segue QUANTO DOVRA ESSERE presentato per il rilascio, in sanatoria: ~~20220115~~ ~~000001~~  
salvo ~~ritenzioni~~ ~~in~~ ~~importo~~ ~~di~~ ~~1~~ ~~15~~ ~~---~~  
 della concessione       dell'autorizzazione

**A) Attestazione dell'eseguito versamento:**

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

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

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

~~---~~  
~~---~~

~~---~~  
C) Ripula con il Comune;

~~---~~  
~~---~~

Dalla Residenza municipale, il



RELATA DI NOTIFICA

Il sottoscritto Messo comunale

CERTIFICA

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

mediante consegna a mani di ella Mezzu  
nella sua qualita di

Data 22/2/21

IL RICEVENTE

[REDACTED]



IL MESSO NOTIFICATORE

Mezzu

COPIA PER IL MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI



Al Signor Sindaco del Comune di

CASTROLIBERO

**A**

RISERVATO AL COMUNE	
Denominazione e N. Decreti in seconda la classificazione (STAT)	
COMUNE	
PROVINCIA	
N. PROTOCOLLO	551/1000

**B** N. PROGRESSIVO [REDACTED]

MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI



**RICHIEDENTE**

COGNOME O DENOMINAZIONE [REDACTED]

NUMERO CODICE FISCALE [REDACTED]

RESIDENZA ANAGRAFICA [REDACTED]

NATURA GIURIDICA [4]

Se il richiedente è persona fisica indicare:

[REDACTED]

PROFESSIONE PROFESSIONALE [ ] QUALIFICA [ ] ATTIVITÀ ECONOMICA [ ]

Se il richiedente è diverso da persona fisica indicare:

ATTIVITÀ ECONOMICA ESERCITATA [ ]

NOTIZIE INFORMATIVE

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

Il richiedente ha presentato altre domande di sanatoria.

Nello stesso comune 1  2

In altro comune 3  4

Data 29-9-1986

Firma del richiedente [REDACTED]



MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI

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

Domanda di concessione o autorizzazione edilizia in sanatoria

(Legge 20 febbraio 1985, n. 47)

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

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

ORIGINALE PER IL COMUNE



Al Signor Sindaco del Comune di

CASTROLIBERO

**A**

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

**B**

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

MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI



**MOD. 47/85-R**  
 Domanda di sanatoria per gli  
 abusivi edilizi di cui alla legge  
 28 febbraio 1985, n. 47

Il modello va compilato a macchina o in stampatello  
 consultando le istruzioni allegate

**REQUISITI**

MATURA GIURIDICA  **1**

Se il richiedente è diverso da persona fisica indicare:

ATTIVITÀ ECONOMICA ESERCITATA

**MODULO PROLOGARIO**

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

Il richiedente ha presentato altre domande di sanatoria

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

Data: 29-9-1986 Firma del richiedente: \_\_\_\_\_



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

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

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

[redacted]

premessi

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

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

perita n. 11/22/1998  
n. 156 fog. Par. Cat.  
n. 2/1/10 fog. Sp. Cat.  
Esatto L.

CID' HRESSO

col presente atto si obbligano:

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

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

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

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

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

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

Il presente atto resterà depositato negli atti del Notaio

Nicola Miczistiti che autograferà le firme delle parti.



N. 80692 del Repertorio N. 19636 della raccolta

REPUBBLICA DI SIRSA

REPUBBLICA ITALIANA

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



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

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

Cosenza, ventuno gennaio millenovecentonovevotto.

*Notaio*



Copia conforme all'originale nei miei rogiti.

Cosenza ventuno gennaio millenovecentonovantotto.

*[Handwritten signature]*



MOD. 44/N  
A - Det. 57 - B)



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

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

### NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

DENUNCIA DI VARIAZIONE

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

Comune di CASTROLIBERO Provincia di Cosenza

Il sottoscritto [REDACTED]

nella qualità di Proprietario

reside [REDACTED]

via [REDACTED]

piazza [REDACTED]

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

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

Documenti allegati:

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

B) altri documenti: Atto Notaio Gisonna del 9.11.1982

Mod. 1 p. II

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

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

Data 30 NOV. 1988

LA PRESENTE RICHIESTA È PRESENTATA DA

[REDACTED]

IN QUALITÀ DI

Proprietario

[REDACTED]

RISERVATO ALL'UFFICIO TECNICO ERARIALE

La presente denuncia è stata

presentata il 1-8 DIC. 1988

Numero di protocollo (Mod. 97)

4216



FUNZIONARIO RICEVONE

**A**

**DATI CATASTALI DELLE UNITA' COSISTENTE DELLA VARIANTE**

Foglio	MAPP. 1		SECCAZIONE				CLASSAMENTO		Censite	P. 1/100							
	Sec. Foglio	Numero	Sec.	Via	Quadr. ecc.	Ch.	Linee	Art.			So.	Plano	IM	Adressat	Z.C.	Cal.	Cl.
589	9	297	1	Via delle querce		10					T		V	A/1	1	4+5	360

**B**

**UNITA' DERIVATE**

Foglio	MAPP. 1		SECCAZIONE				CLASSAMENTO		Censite	P. 1/100							
	Sec. Foglio	Numero	Sec.	Via	Quadr. ecc.	Ch.	Linee	Art.			So.	Plano	IM	Adressat	Z.C.	Cal.	Cl.
A	9	297	1	Via delle querce		10					T		V	A/1	1	4+5	360

**Riservato all'Ufficio**

Unità derivate		MAPP. 1		SECCAZIONE				CLASSAMENTO		Censite		P. 1/100				
Sec. Foglio	Numero	Sec.	Via	Quadr. ecc.	Ch.	Linee	Art.	So.	Plano	IM	Adressat	Z.C.	Cal.	Cl.	Censite	P. 1/100
CONGIUNTA																
Accessori Diritti																
Accessori Coniugali																
Esclusioni																
Totale																
Dipendenze																
TOTALE Consistenza																

pag. 3

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

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

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

da \_\_\_\_\_

a \_\_\_\_\_

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

da \_\_\_\_\_

a \_\_\_\_\_

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

da \_\_\_\_\_

a \_\_\_\_\_

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

da \_\_\_\_\_

a \_\_\_\_\_

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

da \_\_\_\_\_

a \_\_\_\_\_

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

SERVIZI IGIENICI

da n. \_\_\_\_\_ a n. \_\_\_\_\_

Caratteristiche delle dotazioni: \_\_\_\_\_

pag. 4

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

da \_\_\_\_\_

a \_\_\_\_\_

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

da \_\_\_\_\_

a \_\_\_\_\_

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

da \_\_\_\_\_

a \_\_\_\_\_

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

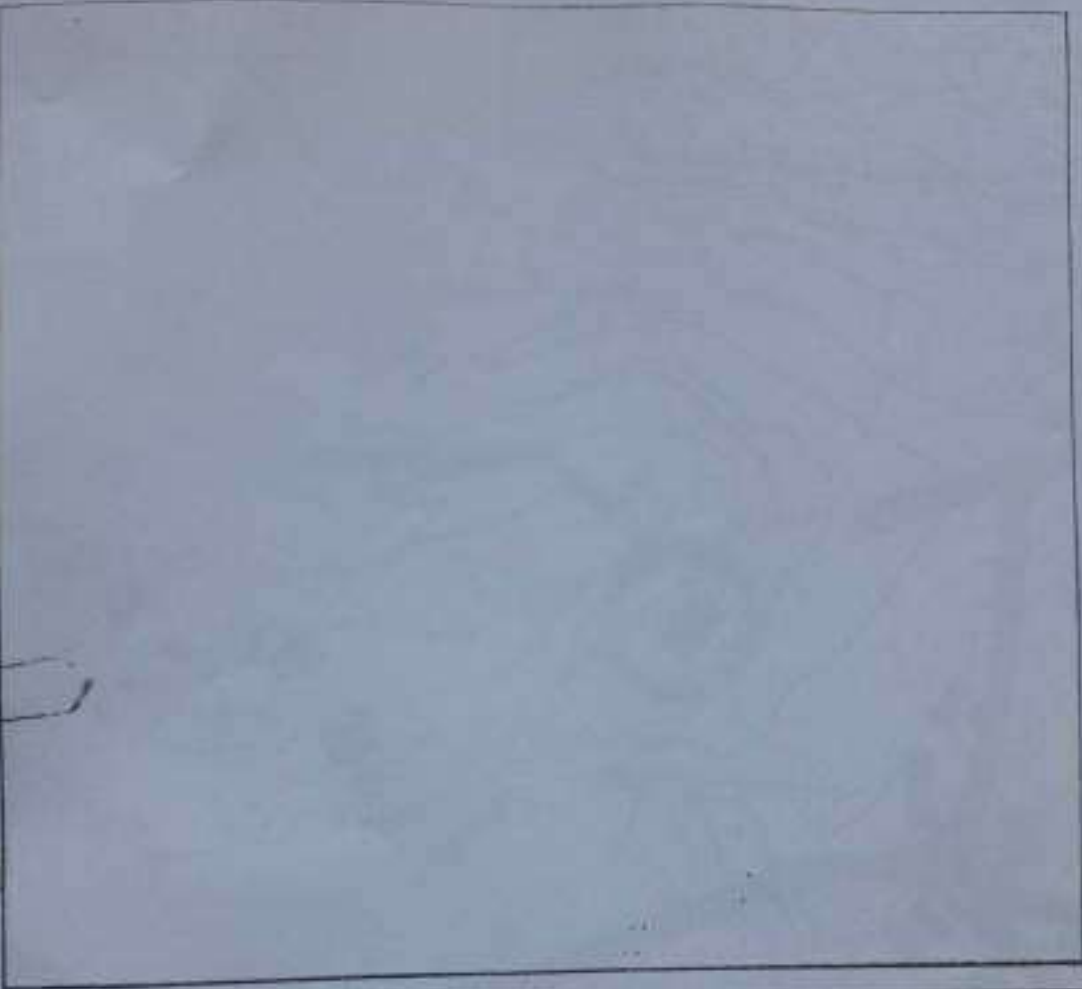

da \_\_\_\_\_

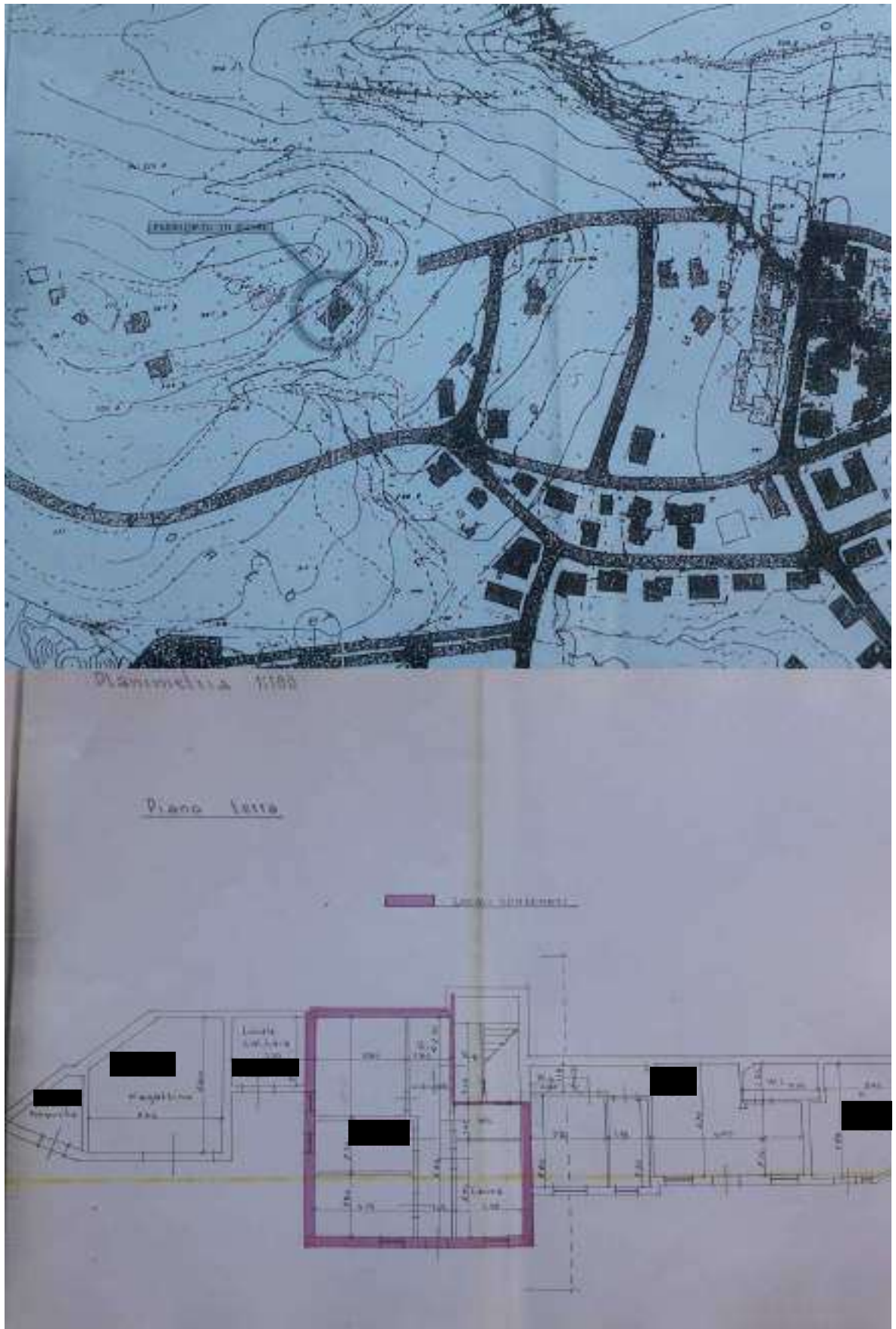
a \_\_\_\_\_

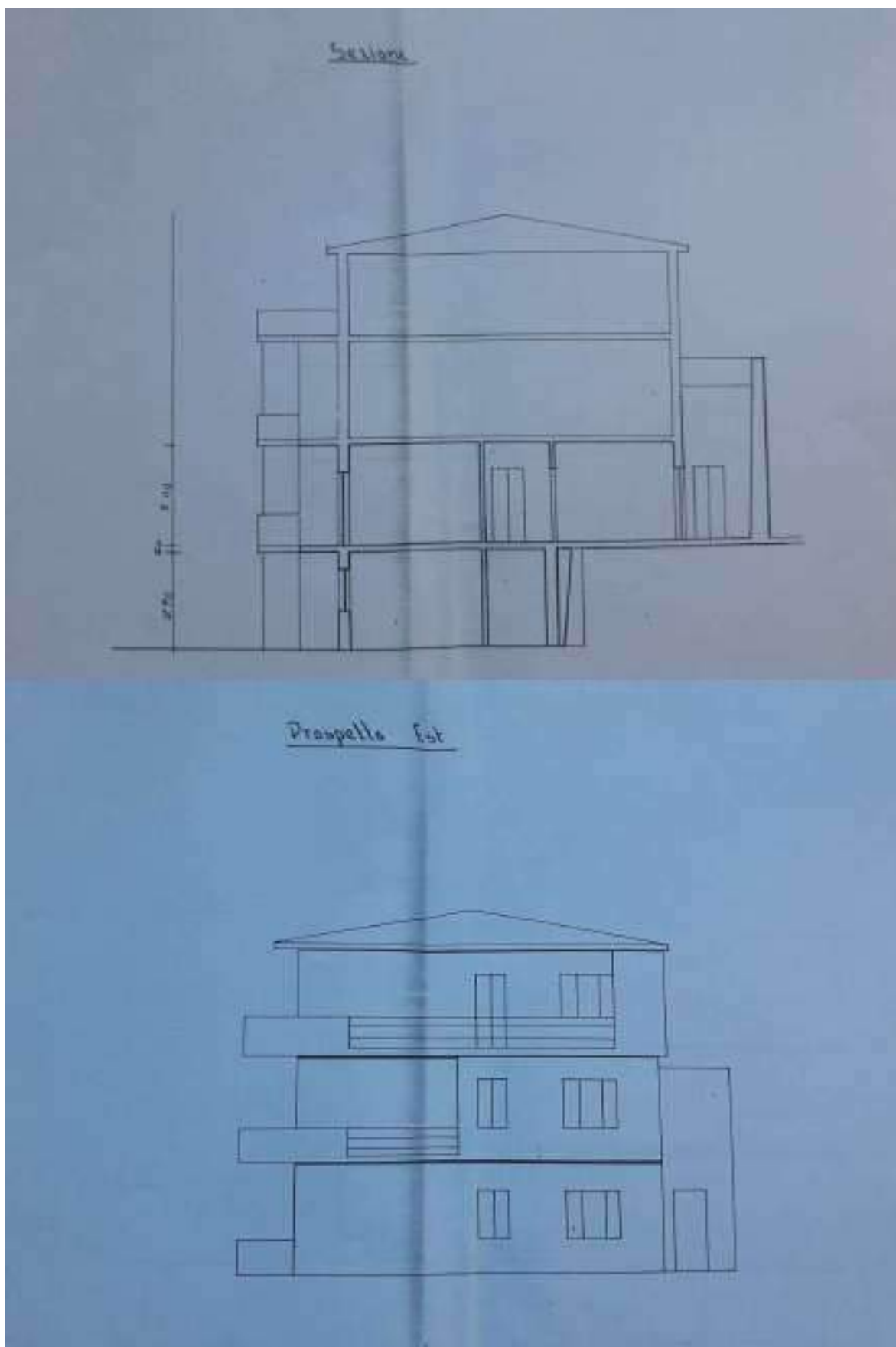
**Riservato all'Ufficio**

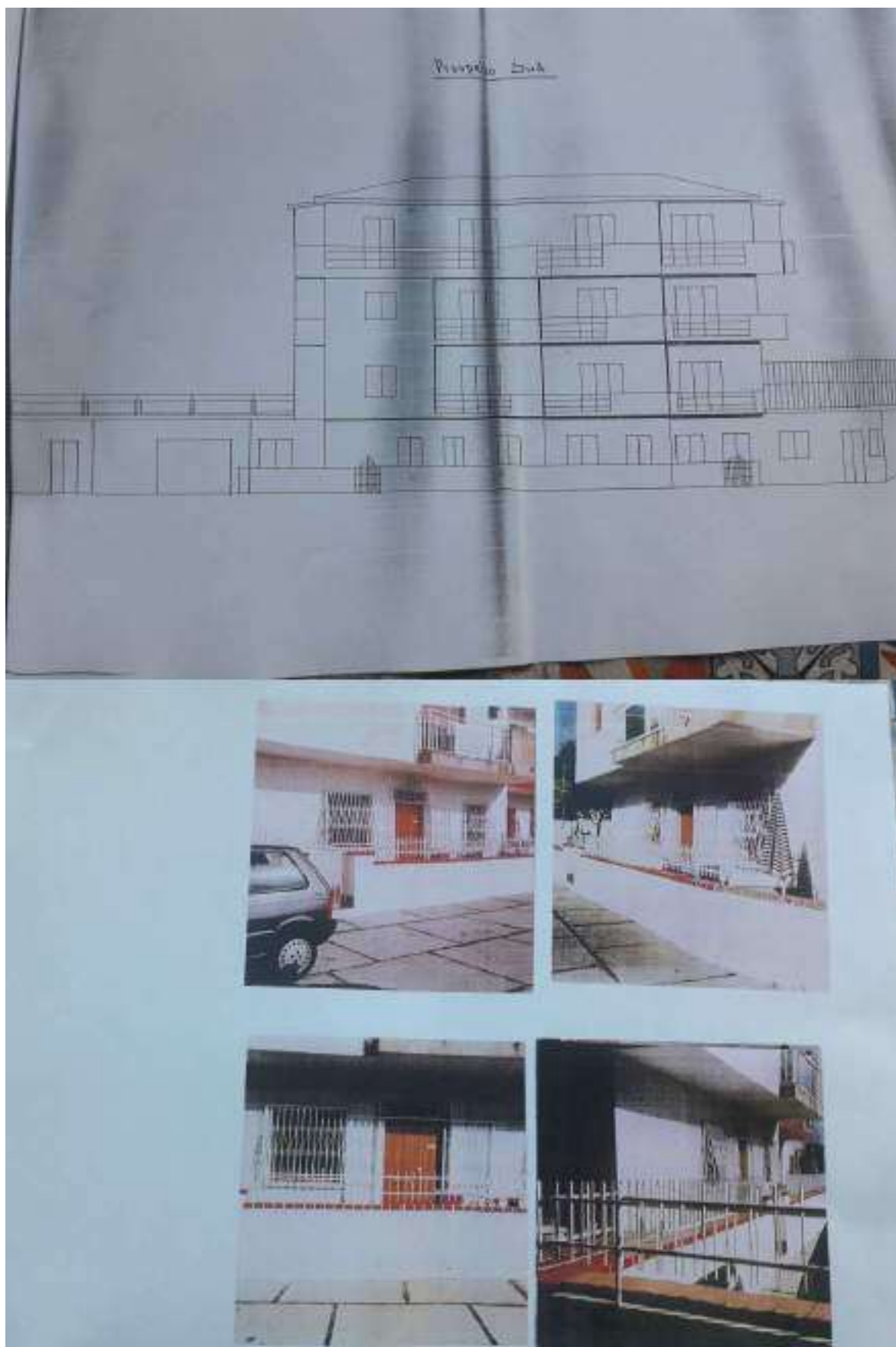
il _____ IL TECNICO _____	Si esegue la registrazione negli atti (per il contestorio vedere il mod. 8) il _____ IL CAPO SEZIONE _____
Eseguita la registrazione negli atti il _____ L'INCARICATO _____	Scaricato del Mod. 97 il _____ L'INCARICATO _____
Eseguite le registrazioni statali il _____ L'INCARICATO _____	Passi all'Archivio il _____ IL CAPO SEZIONE _____



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







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

*[Handwritten signature]*  
Il sottoscritto

AL SIGNOR SINDACO  
CASSINO

[Redacted]

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

Intervento di: 25-6-90

[Redacted]

5/104/90  
25-6-1990

[Redacted]

PREVENTIVO

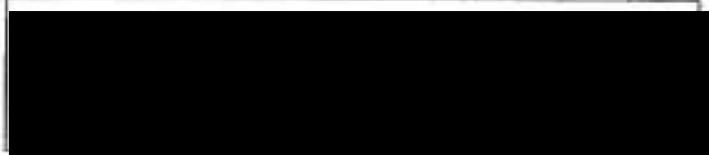
1) Rimozione di apparecchi igienico-sanitari e relativo trasporto a rifiuto del materiale.	L. 200.000
2) Disfacimento di pavimento piastrelle di ceramica poggiate su sabbia e malta e accatastamento del materiale, carico e trasporto a rifiuto mq. 4,00X1,23,000=	L. 150.000
3) Ricerca e sostituzione di condotta idrica e fognaria comprese l'assistenza muraria, la prova l'allontanamen - to dai materiali di risulta.	L. 1.200.000
4) Disfacimento di rivestimento di piastrelle smaltate accatastamento e sgombero dei detriti compreso carri - ca e trasporto a rifiuto mq. 30,00X1,23,000	= L. 690.000
5) Intonaco rustico su pareti, soffitti e volte, costi - tuito da un primo strato di rinzaffo e da un secondo strato intonaco rustico, applicato con predisposte guide, compreso impalcatura, con malta da stenda a q.li 1,5 di cemento 30,00 mq. 30,000	= L. 500.000
6) Fornitura e posa in opera pavimento di marmocchi sagliati di cemento e scaglie di marmo aventi lato di cm. 40,00 posto in opera su letto di malta compressa la levigatura e la lucidatura a piombo 4,00mq. 7,45,000=	L. 300.000
7) Rivestimento intero con piastrelle smaltate lisce di prima scelta di colore bianco in opera compreso pezzi speciali con malta cementizia, stuccatura con cemento bianco ed ogni altro opera a migliaia mq. 30,00 L. 500.000	= L. 1.500.000
8) Fornitura e posa in opera pezzi igienico-sanitari vasca, gabinetto, cassetta, svediate, operchio, bidet, lavabo, vasca da bagno, scaldabagno	= L. 2.200.000
9) Fornitura e posa in opera di apparecchiature per lavabo e vasca completa di gruppo pesante con due rubinetti da 1/2 con bocca centrale di erogazione e doccia a telefono con gronda a parete reggidoceia colonna di scarico e troppo pieno ad incasso.	= L. 500.000
TOTALE PREVENTIVO	L. 8.030.000



STUDIO TECNICO

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

DITTA:



FABBRICATO:

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

DESCRIZIONE DELLE OPERE EDILIZIE INTERNE:

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



COMUNE DI MASSELIERO  
PROVINCIA DI COSENZA

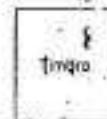
M. \_\_\_\_\_ del Registro

Data \_\_\_\_\_

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

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

Il Funzionario incaricato



IL SEGRETARIO GENERALE



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

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



Scala 1/

Il TECNICO INCARICATO  
*[Handwritten Signature]*

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

Prot. 5464/90

COCINE DI CASTROLIBERO - CS-

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

Castrolibero, li 23/6/1990

Il Sindaco

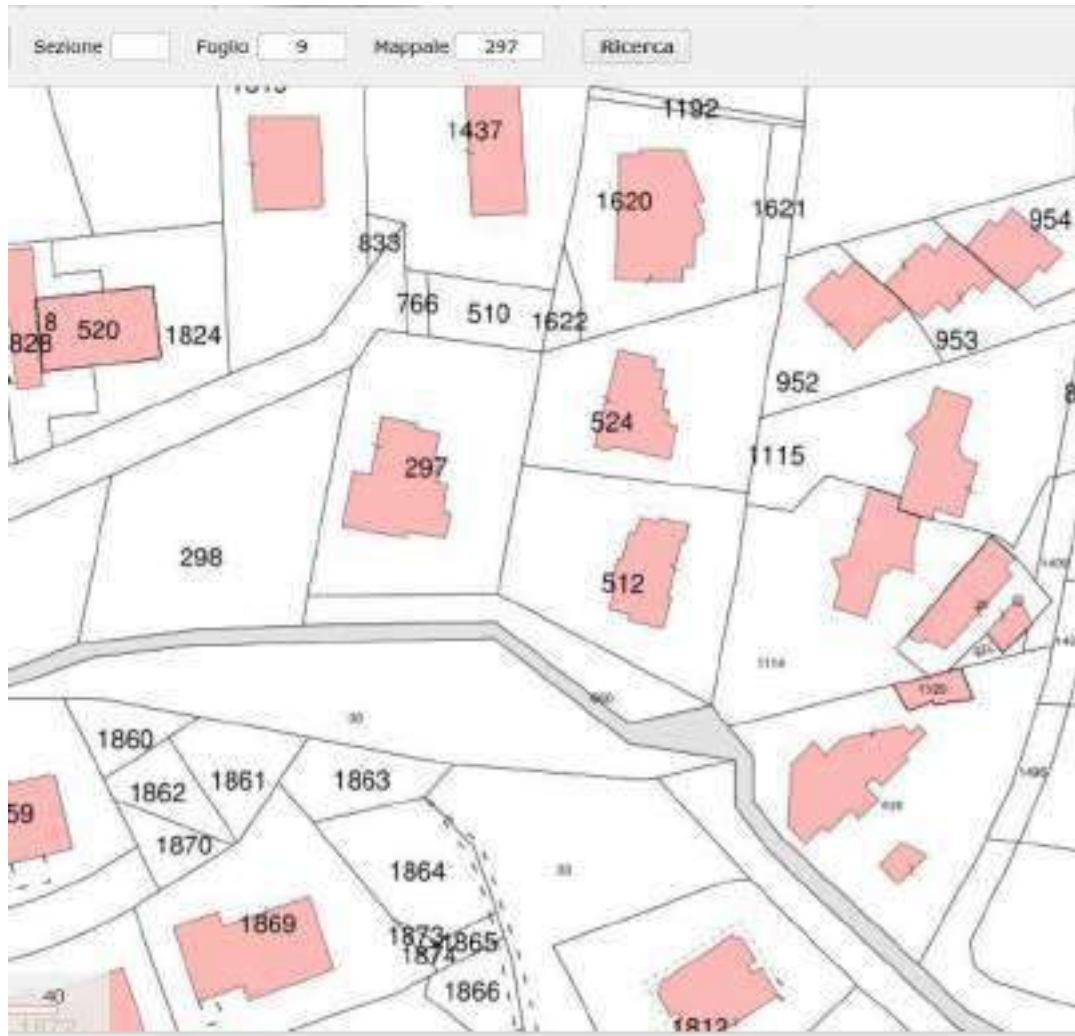


# **ALLEGATO**

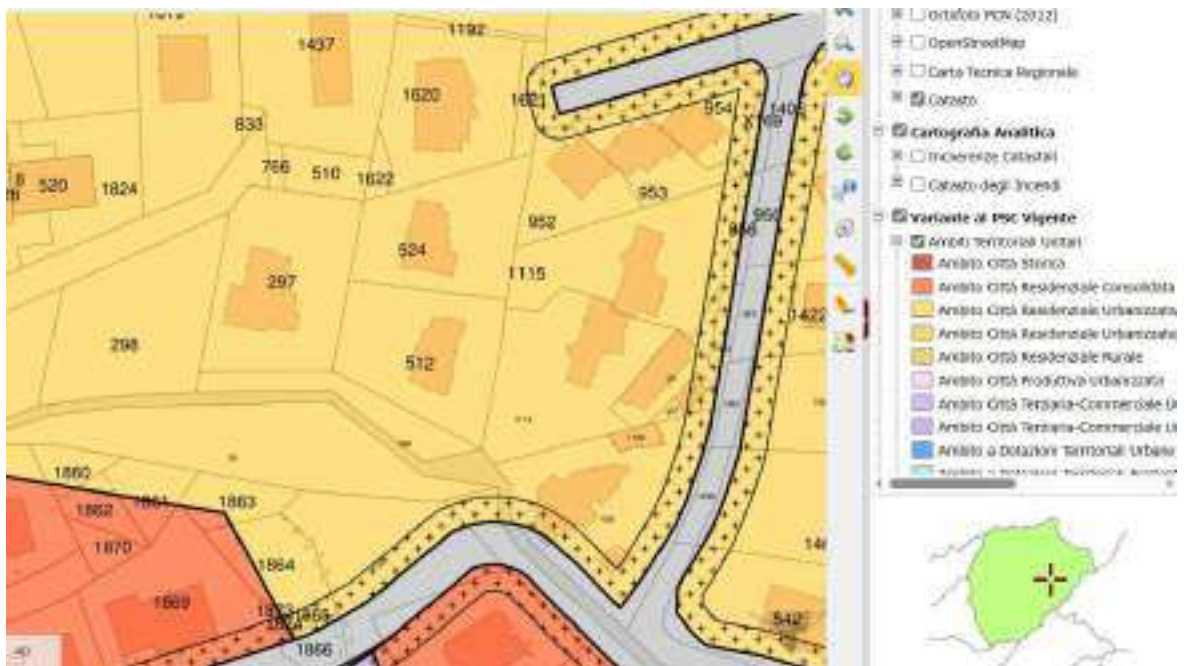
**“3”**

## **Documentazione catastale Comune di Castrolibero (CS)**

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



STRALCIO CATASTALE ( Foglio 9 p.la 297)



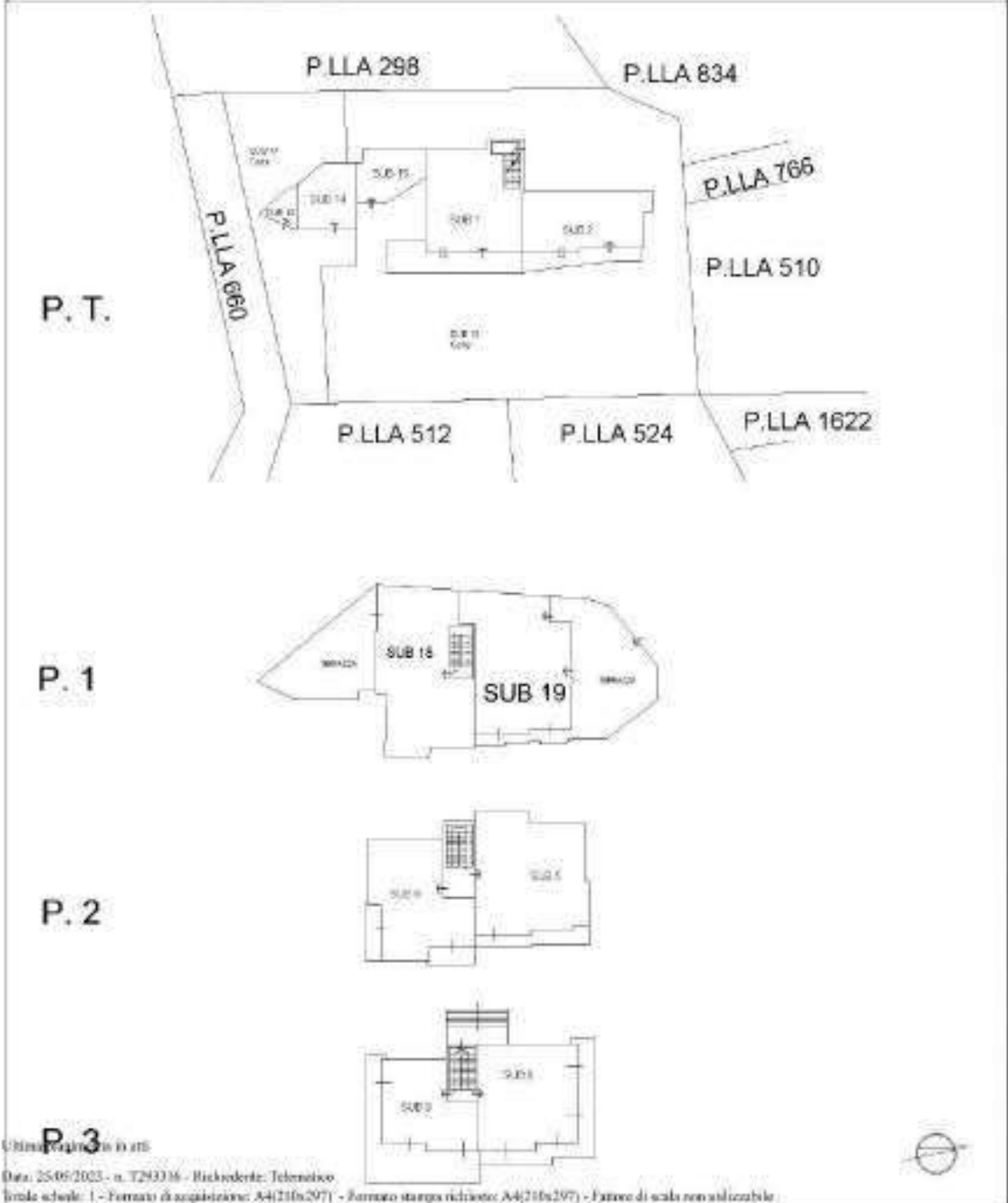
STRALCIO PRG (Ambito città residenziale consolidata)

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

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

Agenzia delle Entrate  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio Provinciale di  
**Cosenza**

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



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



Direzione Provinciale di Cosenza  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

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

Catasto fabbricati  
**Visura storica per immobile**

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



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

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

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

Foglio 9 Particella 297 Subalterno 1

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di CASTROLIBERO (C108) (CS)

Foglio 9 Particella 297

**Classamento:**

Rendita: Euro 340,86

Rendita: Lire 660.000

Zona censuaria 2

Categoria A/3<sup>h</sup>, Classe 1, Consistenza 5,5 vani

Foglio 9 Particella 297 Subalterno 1

**Indirizzo:** VIA DELLE QUERCE n. 10 Piano T

**Dati di superficie:** Totale: 105 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 97 m<sup>2</sup>

> Intestati catastali

> 1.

na

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

> 2.

na

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

> Dati identificativi

dall'impianto

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di CASTROLIBERO (C108) (CS)

Foglio 9 Particella 297 Subalterno 1



Direzione Provinciale di Coenza  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

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

> Indirizzo

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

> Dati di classamento

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



Direzione Provinciale di Cosenza  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

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

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

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

#### > Dati di superficie

dal 09/11/2015  
Immobile attuale  
Comune di CASTROLIBERO (C108) (CS)  
Foglio 9 Particella 297 Subalterno 1  
Totale: 105 m<sup>2</sup>  
Totale escluse area scoperte: 97 m<sup>2</sup>

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

#### > Storia degli intestati dell'immobile

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

> 1. [redacted]  
(C  
na

1. Impianto meccanografico del 30/08/1987

dal 09/11/1982 antecedente  
l'impianto meccanografico  
(deriva dal fatto 1)

> 1. [redacted]  
(C  
na

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

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

> 2. [redacted]  
(C  
na

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

Visure telematiche





Direzione Provinciale di Cosenza  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

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

Tributi speciali: Euro 0,90

---

**Legende**

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

# **ALLEGATO**

**“4”**

**Copia certificazione notarile**

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

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



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

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

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

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

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



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

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

Perugia, 13 febbraio 2023.

(Dott. Niccolò Finco, Notaio)

QUADRO SINTETICO DELLA PROVENIENZA DEL VENTENNIO

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

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

Perugia, 13 febbraio 2023

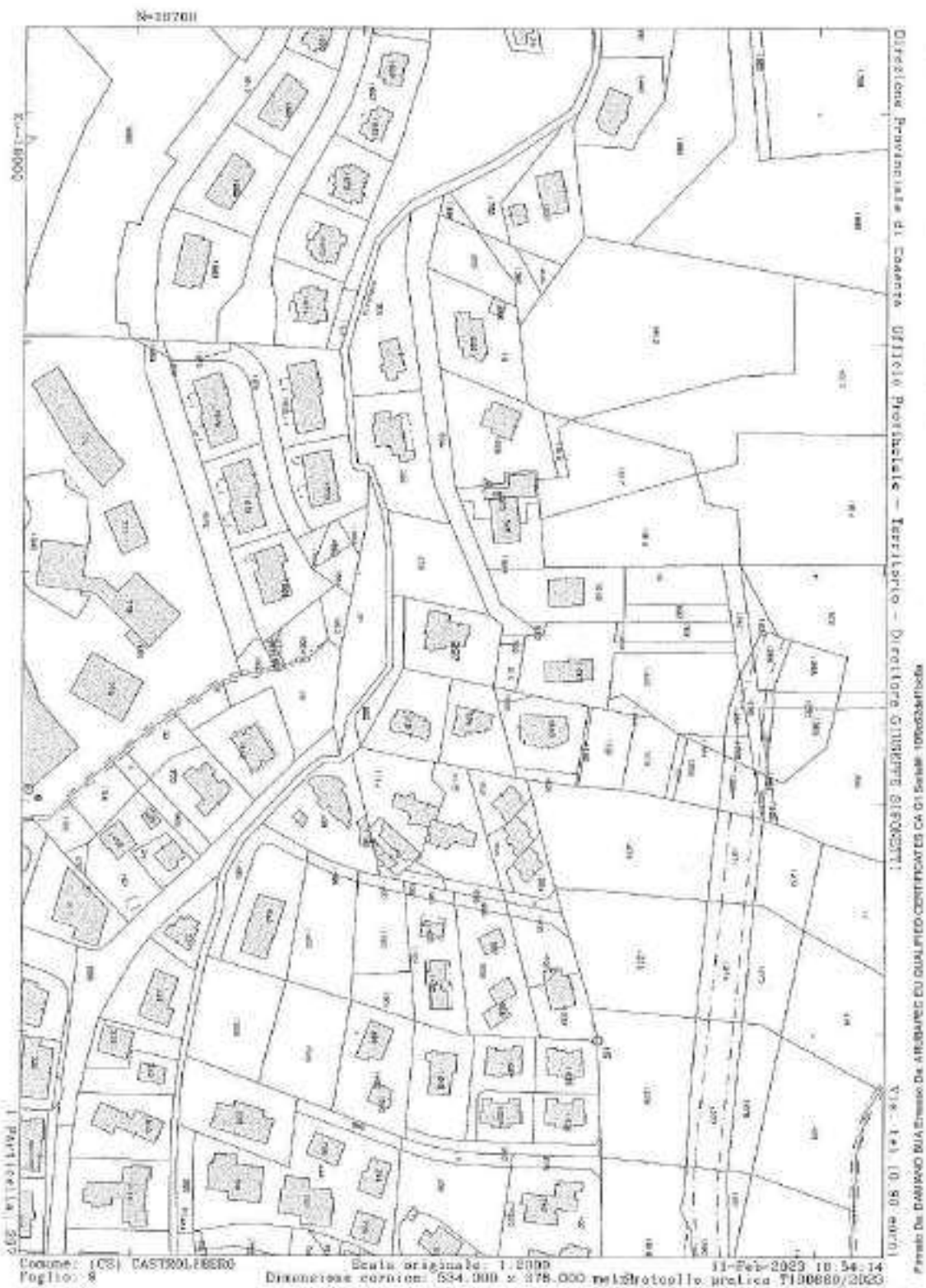
(Dott. Niccolò Finco, Notaio)

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



in merito a problematiche tecniche riguardanti le varie modificazioni dei suoli e dei fabbricati, delle consistenze immobiliari, essendo materia di esclusiva competenza di tecnico abilitato.





# **ALLEGATO**

**“5”**

**Copie Ispezioni Ipotecarie (CS)**



#### Dati della ricerca

Ispedizione Numero: T 380012 del: 27/09/2023 Importo addebitato: 6,30 euro  
Note Individuali: 5  
Annotamenti in calce individuali: 0  
Comune di: CASTROLIBERO(CS)  
Catasto:F Foglio: 9 Particella: 297 Subalterno: 1  
Motivazione: ctu\_proc\_12\_2023\_rgei

#### Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

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

#### Documenti in formato elaborabile

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

Formato documento:  PDF  XML

# **ALLEGATO**

**“6”**

**Copia titolo di proprietà immobile**

391

N. 32767 di Dep. COOPERAZIONE N. 10868 del 1982

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno millesimoottantadue il 19 11 1982  
 io Notaio, nel mio studio alla via Querce n. 10,  
 ho visto e ho visto LEONIO CIMONA, notaio in Naudo, iscritto  
 presso il Collegio Notabile dei Distretti Reali di Cosenza,  
Naudo, Paola e Castrolibero, presenti la testi, note ed  
 alcune sigillate: \_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_  
Carofalo Maria Teresa, impiegata nata a Donnici di Cosenza il 19-11-82  
 3 giugno 1951 e residente ivi alla via Mulino e Servizio Maria  
Antonietta, impiegata, nata a Ruggiano Cravino il 31 agosto  
 1935 e residente in Castellano, alla via Croce,  
 Sono personalmente comparso il signor \_\_\_\_\_  
SANTORINO CARLO, nato a Cosenza il 2 settembre 1949  
 dimorante in Castrolibero, via delle Querce n. 10,  
 c.f.n. SCN CRG 43702 DOVE impiegato; \_\_\_\_\_  
FILIPPINI ANARO, rupestro, nato a Parenti il primo febbraio  
 1944 con c.f.n. FLG MR 43801 G331E,  
 residente in Castrolibero,  
 alla via delle Querce, 10,  
 il quale dichiara di essere in comunione di beni con  
SANTORINO ANTONELLA, nata a Cosenza il primo novembre  
 1951 con lui \_\_\_\_\_  
 residente, \_\_\_\_\_  
 con c.f.n. SNB MR 43841 DOVE.

Trascelto alla Conservazione  
 via del registro immobiliare  
 N. 5553 Serie 9  
 Registrato a Cosenza il 17-11-1982  
 Esatto in Carlo Santorino (S. 1000)  
 di cui L. 255 182  
 N. 5553 Serie 9  
 N. 5553 Serie 9

Stampa circolare: N. 5553 Serie 9

Scansionato con CamScanner

392

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

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

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

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

Scansionato con CamScanner

393

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

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

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

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

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

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

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

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



Scansionato con CamScanner

394

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

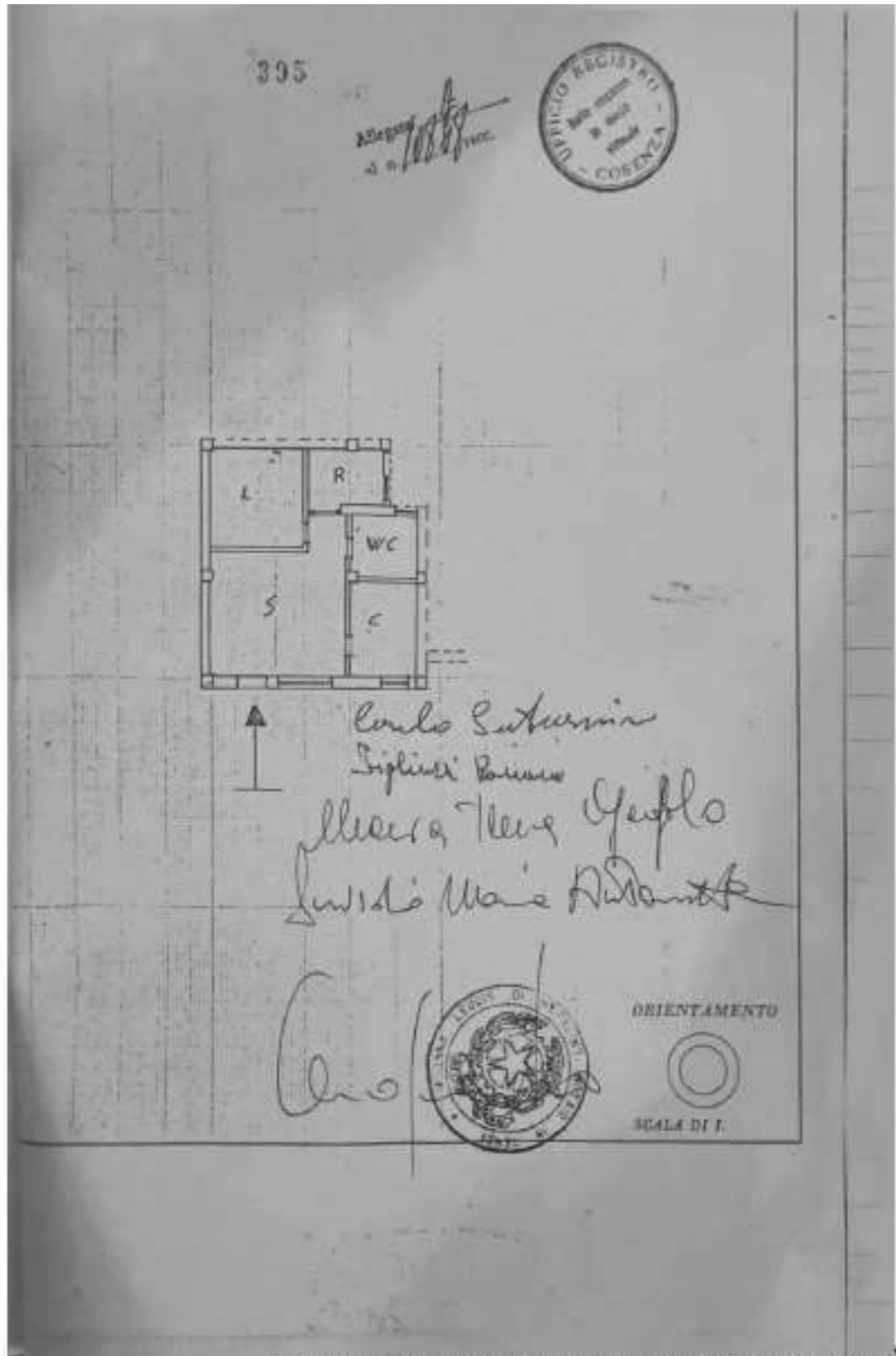
Le parti precisano che l'appartamento in oggetto è stato trascritto dalla maggiore consistenza di quanto è stato denunciato all'UFFICIO al n. 6387/78 di protocollo ed è descritto nella planimetria che si allega all'atto di solennità conseguente al presente atto e che in copia si allega al presente atto sotto la lettera A).  
 I beni in oggetto sono pervenuti insieme con maggiore consistenza con atto per nota n. 746 del 3/3/1979 espletato a Cosenza il 15 marzo 1979 al n. 2387 mod. I del 30/1/1979.

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

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



SPECIFICA	
...	1000
...	1000
...	7000
...	25000
...	76000
...	7000
...	1800
...	1700
Totale	102.500
IL NOTAIO	



# **ALLEGATO**

**“7”**

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



**Riepilogo situazione contabile Signori Figliuzzi / Sorrentino del Condominio Palazzo Venere Castrolibero (CS) da Sua richiesta dati ctu\_proc\_12\_2023\_rgei**

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

COSENZA il 19-07-2022

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

**STUDIO DI INGEGNERIA**  
**alla Cortese Attenzione**  
**Ingegnere Stefania Meli**

**INOLTRO A MEZZO PEC DEL 19 LUGLIO 2023**

**OGGETTO:** Riepilogo situazione contabile Signori Figliuzzi / Sorrentino del Condominio Palazzo Venere Castrolibero (CS) da Sua richiesta dati ctu\_proc\_12\_2023\_rgei

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

- FIGLIUZZI ROMANO con C.F.: FGLRMN58B01G331E;

- SORRENTINO ANTONELLA con C.F.: SRRNNL62S41D086L;

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

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

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

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

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

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

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

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

L'AMMINISTRATORE

Geom. Antonio Scagliola

Cosenza, 19 luglio 2023