

TRIBUNALE DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

OGGETTO:

proc n° 6-2024

████████████████████

contro

████████████████████

GIUDICE:

Dott. Giuseppe Sicilia

TITOLO:

**PERIZIA DI CONSULENZA TECNICA
D'UFFICIO**

Data 08-01-2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

████████████████

Studio Tecnico ██████████ - ██████████ - ██████████ - tel. ██████████ - mobile ██████████

PERIZIA DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO	1
PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA.....	4
1 DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E ORGANIZZAZIONE DELLE	
OPERAZIONI PERITALI	7
2 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	8
2.1 Operazioni Preliminari e sopralluogo.....	8
3. RISPOSTE AI QUESITI	9
3.1 Primo Quesito	9
3.2 Secondo Quesito	10
3.3 Terzo Quesito	11
3.4 Quarto Quesito.....	12
3.6 Sesto Quesito	20
3.7 Settimo Quesito	22
3.8 Ottavo Quesito	24
3.9 Nono Quesito.....	25
3.10 Decimo Quesito	25
3.11 Undicesimo Quesito	26
3.12 Dodicesimo Quesito	26
3.13 Tredicesimo Quesito.....	27
3.13bis Tredicesimo Quesito bis	27
3.14 Quattordicesimo Quesito	27
3.15 Quindicesimo Quesito	34
- <i>ALLEGATO N. 1: <u>Elaborati grafici di inquadramento territoriale:</u> 1A)</i>	
Planimetria catastale, 1B) Aerofotogrammetria, 1C) Stralcio PSC (Zona TU – città consolidata a densità medio-bassa)	42
- <i>ALLEGATO N. 2: <u>Rappresentazione grafica da rilievo architettonico effettuato:</u></i>	
2A)Pianta piano secondo con calcolo superfici interne;	46
- <i>ALLEGATO N. 3: <u>Documentazione Catastale</u> acquisita presso Agenzia del Territorio di Cosenza: 3a) Mappa catastale generale; 3b) Elaborato planimetrico; 3c) Planimetria catastale unità immobiliare piano secondo ; 3d) Elenco immobili; 3e) Visure catastali.</i>	48
- <i>ALLEGATO N. 4: <u>Titolo di Proprietà:</u> 4A) <i>Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito</i> ██████████, <i>Notaio in</i> ██████████, <i>del 28/01/2009 rep.68770/26356, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza il 02/02/2019 al n. 1888</i></i>	59
- <i>ALLEGATO N. 5: <u>Documentazione urbanistica,</u> 5A) Concessione Edilizia n. 103 del 21-05-1977 con allegata Relazione Tecnica, Disegni Architettonici; 5B) Concessione in Sanatoria n. 142 del 16-07-1997; 5C) Denuncia d'inizio Attività n°</i>	

9529 trasmessa in data 13-10-2006; 5D) Denuncia d’inizio Attività n° 8280 trasmessa in data 04-08-2008; 5E) Certificato di Agibilità n. 39 del 28-10-2008; 5E) Attestazione di Destinazione Urbanistica e di vincoli vigenti rilasciata dal comune di Mendicino in data 10-10-2024.....	76
- <i>ALLEGATO N. 6: <u>Documentazione strutturale</u>, 6A) <u>Attestazione Deposito</u> <u>Progetto prot.14082 del 20-05-1977; 6B) Certificato di Idoneità Statica del 23-10-</u> <u>1996.</u></i>	105
- <i>ALLEGATO N. 7: <u>Verbali della visita di sopralluogo del 19-06-2024 con allegato</u> <u>il rilievo metrico.</u></i>	111
- <i>ALLEGATO N.8: <u>Ispezione ipotecaria effettuata presso Agenzia del Territorio</u> <u>Servizio di Pubblicità Immobiliare T 11552 del: 05/01/2025;</u></i>	116
- <i>ALLEGATO N.9: <u>Album fotografico: 1. ORTOFOTOGRAFIA - fabbricato in</u> <u>Mendicino – via Rosario Romeo 23 (ex via Gandhi snc); 2. RILIEVO</u> <u>FOTOGRAFICO - Esterno e interno fabbricato in Mendicino – via Rosario</u> <u>Romeo 23 (ex via Gandhi snc).</u></i>	119

OGGETTO: ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 6/2024

Su istanza di [REDACTED] nei confronti di [REDACTED] (G.E. Dott. Giuseppe Sicilia)

PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA

Il sottoscritto [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.I.E. [REDACTED], C.F. [REDACTED], P. IVA. [REDACTED] iscritto all' [REDACTED] della Provincia di [REDACTED] n. d' ordine [REDACTED], domiciliato in [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED].

AVENDO RICEVUTO

In data 29-04-2024, nomina di esperto estimatore come Consulente Tecnico di Ufficio dal Giudice dell' Esecuzione del Tribunale di Cosenza Dott. Giuseppe Sicilia, relativamente all'istanza di cui all'oggetto, con la precisazione di procedere alla stima degli immobili pignorati

SI ATTENEVA

Scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per la attività di esperto per le stime immobiliari apprestandosi a dare risposta ai quesiti formulati:

Quesito 1) *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.E. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondendo ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;*

Quesito 2) *predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale);*

Quesito 3) *acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta;*

Quesito 4) *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e*

millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi a1 dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

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

Quesito 6) rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale limitandosi a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;

Quesito 7) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Quesito 8) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno del 2001, n° 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di eventuali istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere, in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n° 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno del 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Quesito 9) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in Quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Quesito 10) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario,

alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;

Quesito 11) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene;

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

Quesito 13) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

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

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

Quesito 15) riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita, - la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; - se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base.

Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14).

1 DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Ciò doverosamente premesso l'esperto, successivamente al conferimento dell'incarico

ACQUISIVA

ed analizzava la seguente documentazione riportata nel fascicolo telematico inerente la vertenza in oggetto. Il fascicolo conteneva:

Descrizione	Tipologia
10/01/2024 DEPOSITO A RIGLIO E 10/01/2024 [H]	10/01/2024.pdf
10/01/2024 ASSIGNATO AL GIUDICE SIEGIA GIUSPI DOGABELLE	
10/01/2024 DEPOSITATO TITOLO ESECUTIVO PRESENTATO DA [REDACTED] IN DATA 10/01/2024	
10/01/2024 DEPOSITATA DA [REDACTED] DOCUMENTAZIONE Relazione Fidei JUDATA 10/01/2024	10/01/2024.pdf
10/01/2024 DEPOSITO INQUADRI TRANSCRIZIONE DA ENTE IN [REDACTED] (OGG) 10/01/2024 DEL 10/01/2024 IN DATA 10/01/2024	10/01/2024.pdf
10/01/2024 DEPOSITATA DA [REDACTED] RICAMBI DI VENDITA IN DATA 10/01/2024, CONTRIBUTO ILLUSTRATO [REDACTED]	10/01/2024.pdf
10/04/2024 SENTENZA CINQUE ANNI [REDACTED] IN DATA 10/04/2024	10/04/2024.pdf
10/04/2024 NOMINA CINQUE ANNI [REDACTED] IN DATA 10/04/2024	10/04/2024.pdf
10/04/2024 NOMINATO [REDACTED] ALL' INCARICO DI CUI Pavia Inviolabile, CON QUESTO STRA DEI BENI DOGABELLE PIGNORATI IN DATA 10/04/2024	10/04/2024.pdf
10/04/2024 DEPOSITATO DAL GIUDICE [REDACTED] IL RESCINDO IN DATA 10/04/2024	10/04/2024.pdf
10/04/2024 PRIMA PRIMA UDIENZA DI COMPARSINE PARTI AL 10/04/2024 ALLE ORE 10:00 IN DATA 10/04/2024	10/04/2024.pdf
10/04/2024 CANCELLA AUTORIZZAZIONE ALLA CONSULTAZIONE DEL [REDACTED] PARTE CINQUE ANNI DOGABELLE DAL 10/04/2024 SINO ALLE 14:00 DEL 10/04/2024	10/04/2024.pdf
10/04/2024 EMESSE ATTO DI Accettazione [REDACTED]	10/04/2024.pdf
10/05/2024 GIURAMENTO [REDACTED] PER INCARICO STRA DEI BENI DOGABELLE PIGNORATI IN DATA 10/05/2024	10/05/2024.pdf
10/07/2024 EMESSE ATTO DI depositi archivio completo	10/07/2024.pdf
10/11/2024 EMESSE ATTO DI Presentazione del Conto	10/11/2024.pdf
10/11/2024 CONCESSA AUTORIZZAZIONE ALLA CONSULTAZIONE DEL FASCICOLO A [REDACTED] PARTE CINQUE ANNI DAL 10/11/2024 SINO ALLE 14:00 DEL 10/11/2024	10/11/2024.pdf
10/11/2024 DEPOSITATA INIZIA DI PROROGA DEL TERMINE DI DEPOSITO PERIZIA DAL CTU [REDACTED] IN DATA 10/11/2024 DEI BENI DOGABELLE PIGNORATI	10/11/2024.pdf
10/12/2024 RINVIO LA CIBENZA AL 10/12/2024 ORE 10:00 IN DATA 10/12/2024	10/12/2024.pdf
10/12/2024 CANCELLA PROROGA AL CTU [REDACTED] INCARICO STRA DEI BENI DOGABELLE PIGNORATI AL 10/12/2024 PER IL DEPOSITO DELLA PERIZIA IN DATA 10/12/2024	10/12/2024.pdf
10/12/2024 VERBALE DELL'UDIENZA [REDACTED] DELLA DATA 10/12/2024	10/12/2024.pdf

È tenuto avvertito di colmare sempre e ugualmente la presenza di depositi complementari con ancora prelevati e accolti

2 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

2.1 Operazioni Preliminari e sopralluogo

Le operazioni peritali sono state effettuate, dopo la comunicazione d'avviso, mediante un primo sopralluogo avvenuto in data 12-06-2024 con impossibilità di accedere (per mancata risposta al citofono) e con un secondo sopralluogo avvenuto in data 19/06/2024 alle ore 17:15, presso l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, relativa al fabbricato sito nel comune di Mendicino via Rosario Romeo n° 23 (ex via Gandhi snc) al piano secondo.

Al sopralluogo, (si veda allegato n. 7), erano presenti: il [REDACTED] (esecutato); la sig.ra [REDACTED]; il custode [REDACTED] e il collaboratore [REDACTED]. Le operazioni peritali hanno riguardato l'unità immobiliare situata al piano secondo, del fabbricato sito nel comune di Mendicino via Rosario Romeo n° 23 (ex via Gandhi snc) e durante il sopralluogo, ho preso conoscenza dello stato dei luoghi, ho verificato la consistenza dell'unità immobiliare in oggetto, effettuando le operazioni di misurazione e successivamente il rilievo fotografico.

E' emerso che, allo stato attuale, l'unità immobiliare situata al piano secondo, è occupata dai [REDACTED]. Si evidenziano tracce di umidità nella zona bagno e soggiorno e per l'intero fabbricato sarebbero necessari diversi interventi di manutenzione.

Le operazioni peritali si sono concluse alle ore 18:30 circa dello stesso giorno e i sigg.ri presenti, si sono dichiarati disponibili a fornire eventuali altre informazioni necessarie.

Oltre al sopralluogo sulle unità immobiliari, sono stati eseguiti gli accertamenti e le verifiche necessarie per poter svolgere il mandato, con ricerche effettuate presso i seguenti uffici:

- Agenzia delle Entrate – Ufficio del territorio di Cosenza – Servizi Catastali;
- Agenzia delle Entrate – Ufficio del territorio di Cosenza – Servizio Pubblicità Immobiliare (Ex Conservatoria dei Registri Immobiliari);
- Archivio Notarile Distrettuale di Cosenza;
- Uffici comune di Mendicino.

3. RISPOSTE AI QUESITI

Avendo, quindi, acquisito gli elementi necessari, il sottoscritto CTU si apprestava a dare risposta ai quesiti formulati:

3.1 Primo Quesito

Quesito n°1: verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.E. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondendo ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;

Nel verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. ho esaminato gli atti della procedura e eseguito ogni altra operazione ritenuta necessaria. Nella procedura in corso, il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva, del Notaio [REDACTED] (riportata nel fascicolo inerente la vertenza in oggetto), attestante la situazione catastale attuale con descrizione dei beni pignorati secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali, le formalità e il quadro sinottico nel ventennio alla data di trascrizione del pignoramento.

Espletati gli opportuni accertamenti presso:

- Agenzia delle Entrate – Ufficio del territorio di Cosenza – Servizi Catastali;
- Agenzia delle Entrate – Ufficio del territorio di Cosenza – Servizio Pubblicità Immobiliare (Ex Conservatoria dei Registri Immobiliari);
- Archivio Notarile Distrettuale di Cosenza;
- Uffici comune di Mendicino;

è stato possibile verificare la documentazione catastale, i certificati delle iscrizioni e trascrizioni

relative al bene pignorato (effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento), analizzare la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale del Notaio [REDACTED], verificare le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, controllare la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato.

Dalle risultanze ottenute è emerso che sussistono le condizioni per poter procedere alla redazione della perizia.

3.2 Secondo Quesito

Quesito n° 2: Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale);

Dalle ricerche effettuate presso Agenzia delle Entrate – Ufficio del territorio di Cosenza – Servizio Pubblicità Immobiliare (Ex Conservatoria dei Registri Immobiliari), mediante Ispezione T 11552 del: 05/01/2025, è emerso che l'unità immobiliare situata al piano secondo del fabbricato in Mendicino, via Rosario Romeo n° 23 (ex via Gandhi snc), riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Mendicino, Foglio 6, Particella 337, Subalterno 9 è stata sottoposta alle seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli (allegato n. 8), che si elencano in ordine cronologico:

Servizio di Pubblicità Immobiliare di: COSENZA

Ispezione Numero: T 11552 del: 05/01/2025 Importo addebitato: 6,40 euro

Note individuate: 4

Annotamenti in calce individuati: 0

Comune di: MENDICINO (CS)

Catasto: F Foglio: 6 Particella: 337 Subalterno: 9

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data:

- 1) ANNOTAZIONE del 30/10/2008 - Registro Particolare 4588 Registro Generale 44165
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 66911/25064 del 20/03/2008
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 6083 del 2006
- 2) TRASCRIZIONE del 02/02/2009 - Registro Particolare 1888 Registro Generale 2620
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 68770/26356 del 28/01/2009

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

3) ISCRIZIONE del 02/02/2009 - Registro Particolare 323 Registro Generale 2621

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 68771/26357 del 28/01/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico

4) TRASCRIZIONE del 09/01/2024 - Registro Particolare 743 Registro Generale 802

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 4079 del 16/12/2023

3.3 Terzo Quesito

Quesito n°3: Acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta;

Ricerca presso Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Cosenza – Servizi catastali:

Per la corretta identificazione del bene sono state richieste, presso Agenzia delle Entrate – Ufficio del territorio di Cosenza – Servizi Catastali: le mappe censuarie, le visure catastali, l'elaborato planimetrico, l'elenco immobili e ogni altro documento utile alla sua identificazione (allegato3). Dalle ricerche effettuate, è emerso che il bene oggetto di pignoramento risulta rappresentato dall'unità immobiliare posta al piano secondo del fabbricato situato nel comune di Mendicino, via Rosario Romeo n° 23 (ex via Gandhi snc).

E' stato possibile acquisire la planimetria catastale scala 1:200, l'elaborato planimetrico e le visure catastali da cui risulta che, il bene oggetto di pignoramento, è identificato dal foglio di mappa 6 particella 337 sub 9. Per gli ulteriori parametri catastali si fa riferimento all'allegato 3 e a quanto esplicitato in risposta al quesito 6.

NOTE E CONFRONTO TRA LA DOCUMENTAZIONE PRESENTE NEI VIGENTI REGISTRI CATASTALI E I RILIEVI EFFETTUATI:

Dalla restituzione grafica dei rilievi metrici effettuati nella data del 19/06/2024 (come da allegato 2) e quindi dalla sovrapposizione della pianta stato attuale con la planimetria catastale (allegato 3), è emerso che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, posta al piano secondo, non risulta rappresentata correttamente in Catasto per le seguenti motivazioni:

1. in seguito a VARIAZIONE TOPONOMASTICA come evidenziato da attestazione rilasciata dal comune di Mendicino in data 10-10-2024 (allegato 5), non è stato effettuato aggiornamento della denominazione, relativamente alla documentazione catastale. Pertanto necessita modificare la denominazione dell'indirizzo in: "comune di Mendicino, via Rosario Romeo n° 23".
2. sono stati riscontrati lievi discostamenti rispetto alle misure riportate in catasto.

Per cui necessiterebbe aggiornamento catastale.

Ricerca presso il Settore Urbanistica del Comune di Mendicino:

Attraverso la ricerca effettuata presso ufficio Urbanistica del Comune di Mendicino (CS) e presso Archivio Notarile Distrettuale di Cosenza e in seguito a rilascio dell'Attestazione di Destinazione Urbanistica del 10-10-2024, risulta che il bene pignorato, sito in via Rosario Romeo n° 23 di questo Comune, riportato in Catasto al foglio di mappa n. 6 particella n. 337, ricade, dal punto di vista urbanistico, in base al vigente PSC, in zona TU città consolidata a densità medio-bassa e in piccola parte in E5.

Per i parametri urbanistici e le normative di riferimento si fa riferimento all'allegato 5 e alla risposta al settimo quesito.

3.4 Quarto Quesito

Quesito n°4: descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione

verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

Dalla documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti presso:

- Agenzia delle Entrate – Ufficio del territorio di Cosenza – Servizi Catastali;
- Agenzia delle Entrate – Ufficio del territorio di Cosenza – Servizio Pubblicità Immobiliare (Ex Conservatoria dei Registri Immobiliari);
- Archivio Notarile Distrettuale di Cosenza;
- Uffici comune di Mendicino;

e dal sopralluogo effettuato nel giorno 19/06/2024, con conseguente rilievo architettonico e fotografico realizzato, come da verbali allegati alla presente (allegato 7), ho rilevato che il bene oggetto di pignoramento, è caratterizzato dai seguenti elementi:

a) comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno;

Il bene pignorato, si riferisce al fabbricato (costituito, allo stato attuale, da tre livelli, oltre un piano seminterrato), situato nel comune di Mendicino, in via Rosario Romeo n° 23. E' rappresentato da un'unità immobiliare con destinazione residenziale, posta al piano secondo (occupata [REDACTED]) e l'accesso all' unità immobiliare, è consentito mediante vano scala comune.

L'intero fabbricato è stato costruito a partire dal 1977, in seguito a rilascio di Concessione Edilizia n. 103 del 21-05-1977 e successivi titoli autorizzativi rilasciati, come trattato al punto 8.

b) caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq.;

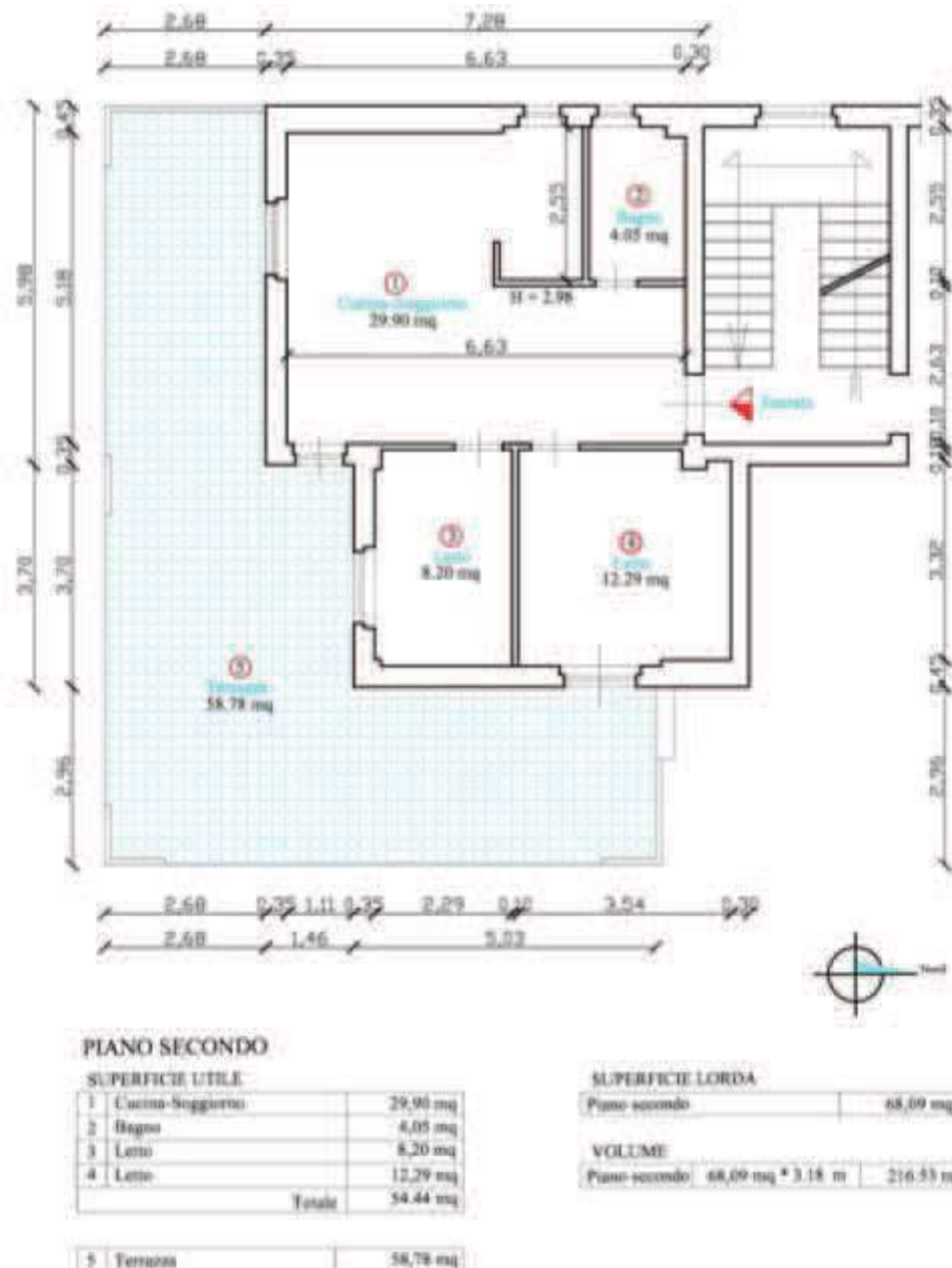
Il fabbricato, esternamente, presenta i caratteri propri dell'edilizia tipo civile: appare caratterizzato da linee architettoniche semplici e i materiali impiegati, le tecniche utilizzate per la sua realizzazione e le rifiniture risultano di media qualità. Nel complesso il fabbricato si presenta in sufficiente stato di conservazione ma, sia all'esterno sia all'interno, necessiterebbe di vari interventi di manutenzione. Internamente, l'unità immobiliare appare caratterizzata dall'impiego di materiali e rifiniture di media qualità. Anche gli impianti all'interno dell' unità immobiliare appaiono in discreto stato di efficienza. Buona, appare, la visibilità e la panoramicità del fabbricato.

Calcolo superfici

Attraverso le operazioni di misurazione eseguite nel corso del sopralluogo effettuato nel giorno 19/06/2024 (allegato 7), è stato possibile redigere i rilevati planimetrici .

Risulta, allo stato attuale, presente un appartamento al piano secondo, composto da soggiorno-cucina, due camere e un bagno.

La rappresentazione grafica completa ed esauriente dell'immobile con in evidenza la superficie utile, la superficie lorda e il volume si può desumere dall'allegato 2:



PIANTA PIANO SECONDO - scala 1:100

Fabbricato in Mendicino - Via Rosario Romeo n° 23 (ex Via Gandhi snc)

c) confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

Dalla documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti, è emerso che il bene oggetto di pignoramento, è identificato dal foglio di mappa 6 particella 337 sub 9 ed è rappresentato dall'unità immobiliare situata al secondo piano. Per gli ulteriori parametri catastali si fa riferimento all'allegato 3 e a quanto esplicitato in risposta al quesito 6.

Confini:

Il bene oggetto di pignoramento, rappresentato dall'unità immobiliare al secondo piano confina:

- A nord con vano scala e con unità immobiliare altra ditta;
- Per i restanti lati con corte altra ditta.

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

Dal punto di vista strutturale, il fabbricato è caratterizzato da tre livelli oltre un piano seminterrato con struttura portante in cemento armato.

Dalle ricerche effettuate e come da documentazione rinvenuta (allegato 5), le strutture del fabbricato risultano così realizzate:

- 1) Fondazioni in cemento armato;
- 2) Strutture in cemento armato per le parti in elevazione;
- 3) Solai a struttura mista di c.a. e laterizi con soletta collaborante;
- 4) Tompagnatura a cassa d'aria con doppio forato
- 5) Tramezzi di mattoni forati e malta cementizia;

Le rifiniture sono di tipo comune, in particolare:

- **PIANO SECONDO (residenza):**
 - 1) Intonaci interni di malta ordinaria ed esterni di malta semidraulica a fratasso fino;
 - 2) Davanzali e soglie di marmo;
 - 3) i pavimenti sono per lo più, in gres-porcellanato;
 - 4) le porte interne sono in legno tamburato;
 - 5) gli infissi (finestre) sono in alluminio e gli scuri esterni in alluminio;
 - 6) il servizio igienico è dotato di ordinarie apparecchiature igienico sanitarie e le pareti sono rivestite con piastrelle semplici;

7) il portone d'ingresso è blindato e non è del tipo cilindro europeo;

L'unità immobiliare è provvista dei seguenti impianti:

1. impianto idrico-sanitario;
2. impianto elettrico sottotraccia;
3. impianto termico con caldaia a gas e termosifoni. Presenza all'esterno di serbatoio GPL;
4. impianto a gas.



Foto esterna 1



Foto esterna 2



Foto esterna 3



Foto esterna 4

e) caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

Il bene oggetto di pignoramento è situato nel comune di Mendicino, in via Rosario Romeo n° 23, nei pressi della zona "C.DA TIVOLILLE, ROSARIO, PASQUALI".

Posta a circa 400 metri di altitudine, alle pendici di monte Cocuzzo, non lontano dal mare e a pochissimi chilometri dal capoluogo. Da Cosenza verso il paese, la recente espansione edilizia si apre in ampi spazi verdi: la strada è fiancheggiata da numerosi ulivi, fichi, querce, vigneti e campi seminati a grano circondati da viottoli erbosi che costeggiano la strada, insieme a rari casolari appoggiati sulle colline. Tutto intorno al centro di Mendicino, diversi risultano i quartieri posti su fiumi e creste di roccia, ad interrompere il paesaggio dominato dalla presenza dei colli e della montagna.

Il territorio cittadino di Mendicino, ha una superficie di 35,68 km² e si dispone su un profilo altimetrico compreso tra quota 250 e quota 1541 (cima di Monte Cocuzzo, che condivide con il comune di Longobardi). Confina a ovest con lo spartiacque del monte Cocuzzo, divisione naturale fra i territori di Fiumefreddo Bruzio, Longobardi e Belmonte Calabro, a sud con il territorio di Lago e Domanico, a est il fiume Caronte lo separa da Carolei, il Busento da Dipignano e il Santomiele da Cosenza, a nord, infine, i torrenti Janno e Campagnano lo dividono, rispettivamente, da Cerisano e da Castrolibero.

Il collegamento viario appare adeguato, essendo vicino alla strada provinciale e non lontano dalla sede autostradale che collega rapidamente ai vicini comuni di Cosenza e Rende, oltre alla sede universitaria. Data la conformazione del terreno, la coltura predominante era ed è la vite, insieme a graminacee, ortaggi e frutti vari. Altra coltura storicamente importante è il castagno. Negli ultimi anni hanno assunto rilevanza la presenza di uliveti e diffuso è l'allevamento di suini e ovini, insieme al pollame.

L'area, per la sua ubicazione, presenta buone condizioni di luminosità e panoramicità, ma i servizi non risultano sufficientemente efficienti. Discrete sono le possibilità di parcheggio e la presenza di spazi a verde. Poche le attività artigianali presenti sul territorio e le aziende industriali di piccole dimensioni, non più fiorenti come nel passato.





3.5 Quinto quesito

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

Descrizione attuale del bene oggetto di pignoramento:

Dalle ricerche effettuate e dalla documentazione acquisita, è emerso che il bene oggetto di pignoramento risulta rappresentato dall' unità immobiliare posta al piano secondo del fabbricato situato nel comune di Mendicino, via Rosario Romeo n° 23. , identificata dal foglio di mappa 6 particella 337 sub 9. Per gli ulteriori parametri catastali, si fa riferimento all'allegato 3 e a quanto esplicitato in risposta al quesito 6.

NOTE E CONFRONTO TRA LA DOCUMENTAZIONE PRESENTE NEI VIGENTI REGISTRI

CATASTALI E I RILIEVI EFFETTUATI:

Dalla restituzione grafica dei rilievi metrici effettuati nella data del 19/06/2024 (come da allegato 2) e quindi dalla sovrapposizione della pianta stato attuale con la planimetria catastale (allegato 3), è emerso che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, posta al piano secondo, non risulta rappresentata correttamente in Catasto per le seguenti motivazioni:

1. in seguito a VARIAZIONE TOPONOMASTICA come evidenziato da attestazione rilasciata dal comune di Mendicino in data 10-10-2024 (allegato 5), non è stato effettuato aggiornamento della denominazione, relativamente alla documentazione catastale. Pertanto necessita modificare la denominazione dell'indirizzo in : "comune di Mendicino, via Rosario Romeo n° 23";
2. sono stati riscontrati lievi discostamenti rispetto alle misure riportate in catasto. Per cui necessiterebbe aggiornamento catastale.

Descrizione del bene contenuta nell'atto di pignoramento:

Nell'atto di pignoramento del 13/12/2023, consegnato in data 29/12/2023 e trascritto a favore di [REDACTED] risulta la seguente descrizione del bene situato nel Comune di Mendicino (CS):

" il creditore intende sottoporre ad espropriazione i beni immobili ipotecati di proprietà dei [REDACTED], pieno proprietario 1/1 in regime di comunione legale, e [REDACTED] [REDACTED], piena proprietaria 1/1 in regime di comunione legale, dei quali fornisce la descrizione:

- unità immobiliare sita in Mendicino alla Via Gandhi snc, identificata nel NCEU al Fg. 6, ptc. 337, sub 9, ctg A2".

NOTE E CONFRONTO TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO:

I dati, quindi, contenuti nell'atto di pignoramento, sono erronei ma consentono l'individuazione del bene. Infatti, in seguito a VARIAZIONE TOPONOMASTICA, come evidenziato da attestazione rilasciata dal comune di Mendicino in data 10-10-2024 (allegato 5), l'attuale indirizzo del bene pignorato risulta: "comune di Mendicino, via Rosario Romeo n° 23" e non "via Gandhi snc". Inoltre, risulta erroneamente pignorata la quota di 1/1 di [REDACTED], sebbene quest'ultimo abbia una quota di ½; ed è stata erroneamente pignorata la quota di 1/1 di [REDACTED], sebbene quest'ultima abbia una quota di ½.

3.6 Sesto Quesito

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

Come precedentemente ribadito, dalle ricerche effettuate, è emerso che il bene oggetto di pignoramento risulta rappresentato dall'unità immobiliare posta al piano secondo del fabbricato situato nel comune di Mendicino, via Rosario Romeo n° 23. E' stato possibile acquisire le planimetrie catastali scala 1:200, le relative visure catastali oltreché l'elaborato planimetrico e l'elenco immobili. E' emerso che il bene oggetto di pignoramento, è identificato dai seguenti parametri catastali (allegato 3):

 Direzione Provinciale di Cosenza Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali	Data: 04/01/2025 Ora: 13:05:07 Numero Pratica: T36337/2025 Pag: 1 - Segue
Catasto fabbricati Visura attuale per immobile Situazione degli atti informatizzati al 04/01/2025	
 Immobile di catasto fabbricati	 Causali di aggiornamento ed annotazioni
Informazioni riportate negli atti del catasto al 04/01/2025 Dati identificativi: Comune di MENDICINO (F125) (CS) Foglio 6 Particella 337 Subalterno 9 Classamento: Rendita: Euro 371,85 Categoria A/2°, Classe 2, Consistenza 4 vani Indirizzo: VIA GANDHI n. SNC Piano 2 Dati di superficie: Totale: 68 m² Totale escluse aree scoperte ^{***} : 63 m² Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/11/2014 Pratica n. CS0242604 in atti dal 08/11/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 83510.1/2014) Annotazioni: Classamento e rendita validi	
> Dati identificativi	
Comune di MENDICINO (F125) (CS) Foglio 6 Particella 337 Subalterno 9	DIVISIONE del 28/01/2008 Pratica n. CS0040294 in atti dal 28/01/2008 DIVISIONE (n. 3161.1/2008)
Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di MENDICINO (F125) (CS) Foglio 6 Particella 337	
> Indirizzo	
VIA GANDHI n. SNC Piano 2	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/11/2014 Pratica n. CS0242604 in atti dal 08/11/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 83510.1/2014)

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 371,85
Categoria A/2ⁿⁱ, Classe 2, Consistenza 4 vani

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/09/2008
Pratica n. CS0387825 in atti dal 16/09/2008
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 45379/1/2008)
Annotazioni: Classamento e rendita validati

> **Dati di superficie**

Totale: 68 m²
Totale escluse aree scoperte ^{ca}: 63 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
28/01/2008, prot. n. CS0040294

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2**

> 1. [redacted]
[redacted]
[redacted]
Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione
dei beni con [redacted] (deriva
dall'atto 1)

1. Atto del 28/01/2008 Pubblico ufficiale [redacted]
[redacted] Sede COSENZA (CS) Repertorio n. 68770-
COMM-PRV-EN/DITA Nota presentata con Modello Unico
n. 1888/1/2008 Reparto FI di COSENZA in atti dal
02/02/2008

> 2. [redacted]
[redacted]
[redacted]
Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione
dei beni con [redacted] (deriva dall'atto 1)

Confini:

Il bene oggetto di pignoramento, rappresentato dall'unità immobiliare al secondo piano confina:

- A nord con vano scala e con unità immobiliare altra ditta;
- Per i restanti lati con corte altra ditta.

**NOTE E CONFRONTO TRA LA DOCUMENTAZIONE PRESENTE NEI VIGENTI REGISTRI
CATASTALI E I RILIEVI EFFETTUATI:**

Dalla restituzione grafica dei rilievi metrici effettuati nella data del 19/06/2024 (come da allegato 2) e quindi dalla sovrapposizione della pianta stato attuale con la planimetria catastale (allegato 3), è emerso che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, posta al piano secondo, non risulta rappresentata correttamente in Catasto per le seguenti motivazioni:

1. in seguito a VARIAZIONE TOPONOMASTICA, come evidenziato da attestazione rilasciata dal comune di Mendicino in data 10-10-2024 (allegato 5), non è stato effettuato aggiornamento della denominazione, relativamente alla documentazione catastale. Pertanto necessita modificare la denominazione dell'indirizzo in : "comune di Mendicino, via Rosario Romeo n° 23".;

2. sono stati riscontrati lievi discostamenti rispetto alle misure riportate in catasto.

Per cui necessiterebbe aggiornamento catastale.

3.7 Settimo Quesito

Quesito n° 7: indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Attraverso la ricerca effettuata presso ufficio Urbanistica del Comune di Mendicino (CS) e presso Archivio Notarile Distrettuale di Cosenza e in seguito a rilascio dell'Attestazione di Destinazione Urbanistica del 10-10-2024, risulta che il bene pignorato, sito in via Rosario Romeo n° 23 di codesto Comune, riportato in Catasto al foglio di mappa n. 6 particella n. 337, ricade, dal punto di vista urbanistico, in base al vigente PSC, in zona TU città consolidata a densità medio-bassa e in piccola parte in E5.

Per i parametri urbanistici e le normative di riferimento, il Documento Definitivo del PSC, in riferimento a quanto prescritto all'art. 20 della LUR 19/2002, classifica il territorio in:

1. urbanizzato (TU);
2. da urbanizzare (TdU);
3. agricolo forestale (TAF);

ed individua le risorse naturali ed antropiche.

Il Regolamento edilizio all'art. 170 definisce gli ambiti ed i sotto ambiti territoriali, articolando il territorio comunale in:

- Territorio Urbanizzato - TU, che comprende le aree edificate che soddisfano i requisiti degli standard, per le quali il PSC stabilisce gli obiettivi e le prestazioni da perseguire attraverso la disciplina e le finalità di questo REU.
- Territorio Urbanizzabile (vedi L.R. 19/02, art. 20, c. 3°) - TdU, che comprende, nel rispetto della strategia regionale tendente alla limitazione il consumo di suolo, quelle aree individuate dal PSC come suscettibili di urbanizzazione e normate dal REU, da attuarsi mediante permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28 bis del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. o mediante piani attuativi unitari ai sensi dell'art. 24 della Legge Regione Calabria 16 aprile 2002, n. 19.

I TU e TdU si articolano nei seguenti sottoambiti, normati dagli articoli del REU compresi tra il 171 e il 180:

- centro e borghi storici: appartengono a tale ambito territoriale i tessuti urbani storici principali. Tali ambiti rivestono valore storico, artistico e documentario e sono individuati

- dalle planimetrie del PSC. In tali ambiti sono consentiti interventi di conservazione, recupero e trasformazione secondo quanto previsto all'art. 171 del REU;
- città consolidata: comprende le espansioni urbane sorte a ridosso o a breve distanza dai centri storici del PSC, con caratteri di compattezza e ormai sature;
 - tessuti di margine: le parti di nuova espansione prevalentemente residenziale (TdU);
 - borghi rurali: le aree edificate recenti e meno recenti a bassa o bassissima densità edilizia, sorte ai margini o a distanza dai centri principali, ancora in fase di completamento, sia per quanto riguarda la qualità dello spazio pubblico di relazione che per il patrimonio edilizio, e caratterizzate per l'assenza di una trama urbana e di complessità funzionale. In tale ambito il PSC si attua mediante PAU (TdU);
 - città pubblica: l'ambito comprende i quartieri di edilizia economica e popolare realizzati dall'IACP, dagli Enti Locali, dalle cooperative di abitazione e dalle imprese; in tali ambiti che si caratterizzano per l'omogeneità morfologico-edilizia e la prevalenza di usi residenziali, sono consentiti solo interventi volti al mantenimento e all'adeguamento tecnologico degli edifici e dei complessi immobiliari;
 - città del sociale: ambiti destinati dal PSC a edilizia prevalentemente residenziale con possibilità di caratteri di Social Housing, da attuarsi mediante PAU, di iniziativa pubblica o privata, nel rispetto dei parametri fissati dal PSC;
 - area integrata (produttivo-commercio-servizi): tale ambito comprende tre aree: due a est della località Pasquali e un'altra in località S. Bartolo;
 - aree per servizi e attrezzature pubbliche di livello locale (DM. 2/04/1968 n° 1444): comprende tutte le aree destinate a servizi e attrezzature pubbliche di livello locale così come definite dal DM. 1444 del 1968 e quantificate dal presente REU. Più esattamente, si tratta di aree di proprietà pubblica o convenzionate con atto d'obbligo o preordinate all'esproprio per essere acquisite alla proprietà pubblica;
 - parco lineare attrezzato: sono le aree destinate a parco lineare attrezzato che attraversano il quartiere San Paolo-Ferrera, individuano il sistema di mobilità lenta, in quanto percorrenze dedicate ad una circolazione non motorizzata (pedoni, ciclisti, escursionisti), preferibilmente integrato da sistema di trasporto pubblico collettivo a basso impatto ambientale, non è consentita l'edificazione se non per la realizzazione di strutture al servizio del parco e per la sua migliore utilizzazione;
 - aree per attrezzature pubbliche o private di uso pubblico: tale ambito comprende tutte le aree attualmente destinate a servizi e attrezzature pubbliche o private di uso pubblico di livello urbano o territoriale, non comprese nell'elenco di cui al DM. 1444/68. Più

esattamente, si tratta di aree di proprietà pubblica o privata aperte al pubblico secondo modalità stabilite da ogni singola istituzione;

- aree di protezione civile;
- aree per la viabilità.

Per ulteriori approfondimenti, si rimanda all'allegato 1 contenente lo stralcio del vigente PSC.

3.8 Ottavo Quesito

Quesito n° 8: indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno del 2001, n° 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di eventuali istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere, in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n° 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno del 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Dalle ricerche effettuate presso ufficio Urbanistica del Comune di Mendicino (CS), presso Archivio Distrettuale di Cosenza, sono emersi una serie di documenti utili a ricostruire l'iter urbanistico - strutturale relativo al bene oggetto di pignoramento.

Tale bene, risulta rappresentato dall'unità immobiliare posta al piano secondo del fabbricato situato nel comune di Mendicino, via Rosario Romeo n° 23.

Appartiene al fabbricato, realizzato in seguito a rilascio di Concessione Edilizia n. 103 del 21-05-1977 (allegato 5) e Attestazione Deposito Progetto prot.14082 del 20-05-1977 presso Genio Civile di Cosenza.

Successivamente, è stata definita la pratica di condono edilizio legge 47/1985 per i lavori eseguiti in difformità alla concessione edilizia sopra citata, con rilascio di concessione edilizia in sanatoria n° 142 del 16/07/1997 e precedente deposito del Certificato di Idoneità Statica in data 23-10-1996 presso Genio Civile di Cosenza.

Poi, sono state trasmesse al protocollo del comune: DIA Prot. n° 9529 del 13-10-2006 e DIA Prot. n° 8280 del 04-08-2008, per completamento e ultimazione dei lavori.

Quindi, è avvenuta la richiesta e il successivo rilascio del certificato di Agibilità n. 39 in data 28-10-2008, con dichiarazione di conformità da parte dell'████████████████████ e del titolare delle unità abitative del 31/07/2008, resa ai sensi dell'art. 25, comma 1 del D.P.R. 06.06.2001, n-380, mediante la quale gli stessi dichiarano che " il fabbricato in oggetto è conforme agli elaborati grafici allegati alle concessioni edilizie sopra dette, che i muri dello stesso sono perfettamente prosciugati, che gli ambienti sono salubri, nonché gli impianti tecnologici (impianto igienico sanitario, impianto elettrico e gas) sono stati realizzati in conformità alla normativa e circolari vigenti in materia".

3.9 Nono Quesito

Quesito n° 9: dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Dalle ricerche effettuate, non risulta possibile eseguire la divisione in più lotti del bene pignorato.

3.10 Decimo Quesito

Quesito n° 10: dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e

dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;

Dai riscontri effettuati non appare il verificarsi di tali condizioni.

3.11 Undicesimo Quesito

Quesito n° 11: accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene;

Dalle ricerche effettuate, è emerso che il bene oggetto di pignoramento, relativo al fabbricato situato in Mendicino, via Rosario Romeo n° 23, risulta occupato [REDACTED], e non risulta in essere alcun contratto di locazione o simili e le unità immobiliari appaiono prive di vincoli locativi.

In merito al titolo legittimante il possesso, il bene oggetto di pignoramento, risulta di proprietà di:

- 1) [REDACTED],
Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED];
- 2) [REDACTED],
Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

in seguito ad atto di Compravendita del 28/01/2009 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede COSENZA (CS) Repertorio n. 68770 — COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n- 1888. 1/2009 Reparto PI di COSENZA in atti dal 02/02/2009 (allegato 4).

3.12 Dodicesimo Quesito

Quesito n° 12: ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, dai riscontri effettuati non appare il verificarsi di tali condizioni.

3.13 Tredicesimo Quesito

Quesito n° 13: indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Attraverso la ricerca effettuata presso ufficio Urbanistica del Comune di Mendicino (CS) e presso Archivio Notarile Distrettuale di Cosenza e in seguito a rilascio dell'Attestazione di Destinazione Urbanistica e sui vincoli vigenti, rilasciata dal comune di Mendicino in data 10-10-2024, risulta che l'unità immobiliare situata in via Rosario Romeo n° 23 di codesto Comune, riportata in Catasto al foglio di mappa n. 6 particella n. 337 sub 9, "non risulta assoggettata a vincoli artistici, storici, alberghieri e di inalienabilità, né a diritti demaniali o usi civici".

3.13bis Tredicesimo Quesito bis

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

Relativamente all'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, ad eventuali spese straordinarie o spese condominiali non pagate, da dichiarazione del sig. [REDACTED]: "non esiste condominio".

3.14 Quattordicesimo Quesito

Quesito n° 14: determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di

trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni.

Nel procedere alla stima dei beni pignorati, non si può non tener conto della reale situazione precedentemente descritta, e ribadire le considerazioni finora effettuate.

Come affermato precedentemente, dalla restituzione grafica dei rilievi metrici effettuati nella data del 19/06/2024 (come da allegato 2) e quindi dalla sovrapposizione della pianta stato attuale con la planimetria catastale (allegato 3), è emerso che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, posta al piano secondo, non risulta rappresentata correttamente in Catasto per le seguenti motivazioni:

1. in seguito a VARIAZIONE TOPONOMASTICA, come evidenziato da attestazione rilasciata dal comune di Mendicino in data 10-10-2024 (allegato 5), non è stato effettuato aggiornamento della denominazione, relativamente alla documentazione catastale. Pertanto necessita modificare la denominazione dell'indirizzo in: "comune di Mendicino, via Rosario Romeo n° 23".
2. sono stati riscontrati lievi discostamenti rispetto alle misure riportate in catasto.

Per cui necessiterebbe aggiornamento catastale.

Pertanto dalla situazione riscontrata si evidenzia che può essere effettuata la stima dell'immobile facendo riferimento alle considerazioni svolte precedentemente.

CRITERIO DI STIMA DELL'UNITA IMMOBILIARE

Il sottoscritto CTU si avvale del criterio di stima sintetica per coefficienti di merito in base al quale il probabile valore di mercato di un fabbricato o di una porzione di esso, si determina attraverso un esame comparato che evidenzia, con l'attribuzione di noti e studiati coefficienti i diversi aspetti di un bene e le specifiche caratteristiche che influenzano il prezzo di mercato di un fabbricato.

La stima per coefficienti di merito si basa, dunque, sulla base dei prezzi correnti nella zona o in zone viciniori per nuove unità immobiliari, congruamente rapportati al tipo di costruzione da valutare mediante coefficienti riduttivi o maggiorativi, che tengano conto della diversa ubicazione e panoramicità del diverso tipo di costruzione, del grado di vetustà, del grado di obsolescenza tecnologica e funzionale del diverso stato di conservazione e manutenzione e delle caratteristiche ambientali estrinseche (salubrità della zona, ceto prevalente, rumorosità e comodità di parcheggio).

Al probabile valore di un edificio o di una parte di esso, si perviene:

- rilevando i prezzi di recente passato verificatisi nello stesso mercato ove ricade il bene da valutare;
- comparando le caratteristiche di merito del bene da valutare con quelle del bene di prezzo noto, rilevando i rispettivi coefficienti che vengono divisi per singola categoria di merito e i risultati moltiplicati fra loro;
- calcolando il probabile valore unitario (che può essere espresso in mq di superficie coperta, vano o metro cubo) moltiplicando il prezzo di mercato noto e recente per il risultato del prodotto dei coefficienti di merito rapportati di cui al punto precedente;
- determinando il probabile valore complessivo del bene da stimare che si ottiene moltiplicando il prezzo unitario, di cui al punto precedente per la consistenza totale del bene stesso.

Coefficienti di merito

Al fine di meglio operare per la determinazione del probabile valore di mercato seguendo la metodologia di stima sintetica per coefficienti di merito, si propongono i noti e studiati coefficienti di merito, attribuibili ad un bene economico, così distinti per caratteristiche proprie e subiettive:

1) Caratteristiche posizionali medie

zona periferica.....	coeff. 1,00
Zona tra periferia e centro.....	" 1,20
zona centrale.....	" 1,40
zona degradata.....	" 0,90

2) Caratteristiche ambientali intrinseche (panoramicità, orientamento, luminosità)

Ottime	" 1,00
Medie	" 0,95
Scadenti	" 0,90

3) Caratteristiche tecniche e funzionali

Ottime	coeff. 1,00
Buone	" 0,90
Mediocri.....	" 0,80
Scadenti	" 0,70

4) Caratteristiche tipologiche

Villa unifamiliare. Fabbricato signorile. Uffici.....	coeff. 2,00
Fabbricato tipo civile.....	" 1,25
Fabbricato tipo economico.....	" 1,05
Fabbricato tipo popolare.....	" 0,80
Fabbricato tipo rurale.....	" 0,70
Villino	" 1,40

5) Stato di conservazione e manutenzione

Normale.....	coeff. 1,00
Mediocre	" 0,80
Scadente	" 0,60

6) Vetustà fisica

Fabbricato < ad anni 6	coeff. 1,00
Fabbricato da 6 a 20 anni	
1% su anni meno 5	coeff.= $\frac{100-(\text{anni}-5)}{100}$
Fabbricato da 21 a 50 anni.....	coeff.= $\frac{100-[15 + (\text{anni}-20) \times 0,50]}{100}$
Fabbricato > ad anni 50.....	coeff. 0,70

7) Caratteristiche ambientali estrinseche (salubrità della zona, ceto prevalente, rumorosità, comodità di parcheggio)

Ottime	coeff. 1,05
Buone	" 1,00
Mediocri.....	" 0,95
Scadenti	" 0,90

VALUTAZIONE UNITA' IMMOBILIARE:

Esaminati tutti i dati acquisiti attraverso misurazioni dirette, e considerato lo stato generale del fabbricato, sulla base delle informazioni assunte, tecnicamente attendibili, ho accertato che il prezzo medio di mercato riferito a mq di superficie commerciabile, praticato per compravendite di appartamenti tipo civile vendibili in Mendicino, via Rosario Romeo n° 23, in posizione residenziale e dalle caratteristiche ambientali intrinseche e estrinseche (panoramicità, orientamento, luminosità, salubrità della zona, rumorosità e comodità di parcheggio) precedentemente descritte, ascende a 1.050,00 euro/mq.

A supporto di questa valutazione possono essere di notevole importanza i valori riportati nell'Osservatorio Immobiliare edito dall'Agenzia del Territorio (Ministero delle Finanze) nel primo semestre del 2024:

3 Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: COSENZA

Comune: MENDICINO

Fascia/zona: Periferica/PERIFERICA - C.DA TIVOLILLE, ROSARIO, PASQUALI

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	740	1100	L	2,7	4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	480	660	L	1,8	2,4	L
Box	NORMALE	380	510	L	1,9	2,5	L
Ville e Villini	NORMALE	800	1200	L	3	4,4	L

Coefficienti di merito:

- 1) Caratteristiche posizionali (C1).....1,20;
- 2) Caratteristiche ambientali intrinseche
(panoramicità, orientamento, luminosità) (C2)1,00;
- 3) Caratteristiche tecniche e funzionali (C3).....0,90;
- 4) Caratteristiche tipologiche (C4).....1,25;
- 5) Stato di conservazione e manutenzione (C5).....0,90;
- 6) Vetustà fisica (C6).....0,79;

7) Caratteristiche ambientali estrinseche (salubrità della zona, ceto prevalente, rumorosità, comodità di parcheggio) (C7)1,00.

Probabile valore di mercato a mq di superficie commerciale:

$$\begin{aligned} & \text{€ } 1.050,00 * C1 * C2 * C3 * C4 * C5 * C6 * C7 = \text{€ } 1.050,00 * 1,20 * 1,00 \\ & * 0,90 * 1,25 * 0,90 * 0,79 * 1,00 = \text{€ } 1.007,84 \end{aligned}$$

$$\text{V.unit} = \text{€ } \underline{1.007,84}$$

Elementi di valutazione:

• **Piano Primo (Appartamento):**

- Sup. commerciale dell'appartamento..... = **68,09 mq;**

- Sup. commerciale della terrazza...(58,78) * 0,35 (Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va

calcolata al 10%) = **8,75 mq + 3,38 mq = 12,13 mq**

Valore unitario per mq di superficie commerciale = **€ 1.007,84**

Totale Sup. = 68,09 mq + 12,13 mq = 80,22 mq

Calcolo del valore secondo la stima sintetica:

$$80,22 \text{ mq} * \text{€ } 1.007,84 = \text{€ } 80.848,92$$

VALORE TOTALE = € 80.848,92

Come evidenziato in risposta ai quesiti 6 e 8, in seguito alla previsione sommaria che è possibile effettuare, i costi dell'aggiornamento catastale sono i seguenti:

1. spese tecniche per aggiornamento degli elaborati catastali, **€ 1.000,00 circa.**

Totale costi aggiornamento catastale: € 1.000,00

per cui si avrà:

$$\begin{aligned} & \text{Prezzo base : € } 80.848,92 - \text{Totale lavori e spese tecniche: € } 1.000,00 = \\ & \text{€ } \underline{79.848,92} \end{aligned}$$

$$= \text{€ } \underline{79.848,92}$$

Procedendo, a questo punto, con:

La sottrazione al valore base stimato del 15%, in ragione della circostanza che nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute e che gli oneri fiscali vengano computati sul prezzo effettivo anziché sui valori catastali, si avrà:

$$\underline{\underline{€ 79.848,92 - 15\% (€ 11.977,34) = € 67.871,58}}$$

Totale valore stimato =

€ 67.871,58

3.15 Quindicesimo Quesito

Quesito n° 15: riporti in apposito foglio “riassuntivo” a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell’ordinanza di vendita,: - la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; - se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base. **Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14).**

PROSPETTO RIASSUNTIVO:

Il bene pignorato, si riferisce al fabbricato (costituito, allo stato attuale, da tre livelli, oltre un piano seminterrato), situato nel comune di Mendicino, in via Rosario Romeo n° 23. E’ rappresentato da un’unità immobiliare con destinazione residenziale, posta al piano secondo ([REDACTED]) e l’accesso all’ unità immobiliare, è consentito mediante vano scala comune.

L’intero fabbricato è stato costruito a partire dal 1977, in seguito a rilascio di Concessione Edilizia n. 103 del 21-05-1977 e successivi titoli autorizzativi rilasciati, come trattato al punto 8.

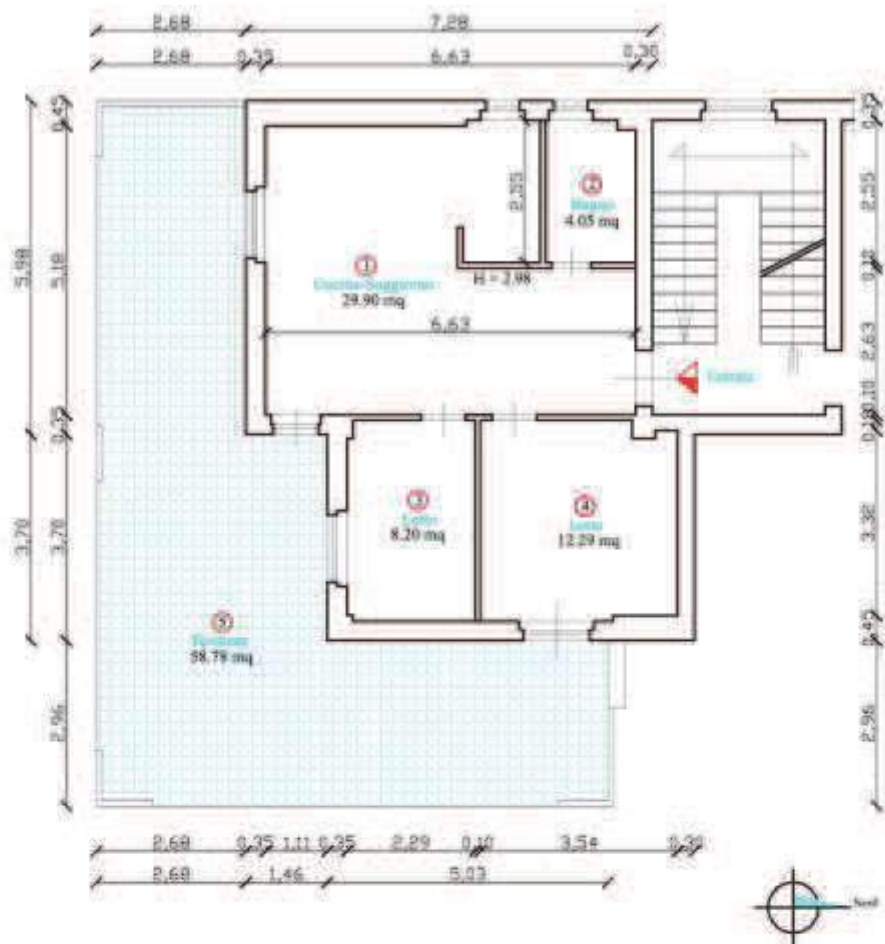
Il fabbricato, esternamente, presenta i caratteri propri dell’edilizia tipo civile: appare caratterizzato da linee architettoniche semplici e i materiali impiegati, le tecniche utilizzate per la sua realizzazione e le rifiniture risultano di media qualità. Nel complesso il fabbricato si presenta in sufficiente stato di conservazione ma, sia all’esterno sia all’interno, necessiterebbe di vari interventi di manutenzione. Internamente, l’unità immobiliare appare caratterizzata dall’ impiego di materiali e rifiniture di media qualità. Anche gli impianti all’interno dell’ unità immobiliare appaiono in discreto stato di efficienza. Buona, appare, la visibilità e la panoramicità del fabbricato.

Calcolo superfici

Attraverso le operazioni di misurazione eseguite nel corso del sopralluogo effettuato nel giorno 19/06/2024 (allegato 7), è stato possibile redigere i rilevati planimetrici .

Risulta, allo stato attuale, presente un appartamento al piano secondo, composto da soggiorno-cucina, due camere e un bagno.

La rappresentazione grafica completa ed esauriente dell’immobile con in evidenza la superficie utile, la superficie lorda e il volume si può desumere dall’allegato 2:



PIANO SECONDO

SUPERFICIE UTILE

1	Cucina-Soggiorno	29,90 mq
2	Bagno	4,05 mq
3	Letto	8,20 mq
4	Letto	12,29 mq
Totale		54,44 mq

5	Terrazza	58,78 mq
---	----------	----------

SUPERFICIE LORDA

Piano secondo:	68,09 mq
----------------	----------

VOLUME

Piano secondo:	68,09 mq * 3,18 m	216,51 mc
----------------	-------------------	-----------

PIANTA PIANO SECONDO - scala 1:100

Fabbricato in Mendicino - Via Rosario Romeo n° 23 (ex Via Gandhi snc)

DATI AMBITO CATASTALE:

Dalle ricerche effettuate, è emerso che il bene oggetto di pignoramento risulta rappresentato dall'unità immobiliare posta al piano secondo del fabbricato situato nel comune di Mendicino, via Rosario Romeo n° 23. E' stato possibile acquisire le planimetrie catastali scala 1:200, le relative visure catastali oltreché l'elaborato planimetrico e l'elenco immobili. E' emerso che il bene oggetto di pignoramento, è identificato dai seguenti parametri catastali (allegato 3):



Direzione Provinciale di Cosenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 04/01/2025
Ora: 13:05:07
Numero Pratica: T36337/2025
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 04/01/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 04/01/2025

Dati identificativi: Comune di MENDICINO (F125) (CS)

Foglio 6 Particella 337 Subalterno 9

Classamento:

Rendita: Euro 371,85

Categoria A/2°, Classe 2, Consistenza 4 vani

Indirizzo: VIA GANDHI n. SNC Piano 2

Dati di superficie: Totale: 68 m² Totale escluse aree scopertesm: 63 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/11/2014 Pratica n. CS0242604 in atti dal 08/11/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 83510.1/2014)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

> Dati identificativi

Comune di MENDICINO (F125) (CS)

Foglio 6 Particella 337 Subalterno 9

DIVISIONE del 28/01/2008 Pratica n. CS0040294 in atti dal 28/01/2008 DIVISIONE (n. 3161.1/2008)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di MENDICINO (F125) (CS)

Foglio 6 Particella 337

> Indirizzo

VIA GANDHI n. SNC Piano 2

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/11/2014 Pratica n. CS0242604 in atti dal 08/11/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 83510.1/2014)

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 371,85
Categoria A/2^m, Classe 2, Consistenza 4 vani

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/09/2008
Pratica n. CS0387825 in atti dal 16/09/2008
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 45379 1/2008)
Annotazioni: Classamento e rendita validati

> **Dati di superficie**

Totale: 68 m²
Totale escluse aree scoperte ^{cm}: 63 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
28/01/2008, prot. n. CS0040294.

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2**

> 1. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione
dei beni con [REDACTED] (deriva
dall'atto 1)

1. Atto del 28/01/2009 Pubblico ufficiale [REDACTED]
[REDACTED] Sede COSENZA (CS) Repertorio n. 68770 -
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico
n. 1888 1/2009 Reparto FI di COSENZA in atti dal
02/02/2009

> 2. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione
dei beni con [REDACTED] (deriva dall'atto 1)

Confini:

Il bene oggetto di pignoramento, rappresentato dall'unità immobiliare al secondo piano confina:

- A nord con vano scala e con unità immobiliare altra ditta;
- Per i restanti lati con corte altra ditta.

**NOTE E CONFRONTO TRA LA DOCUMENTAZIONE PRESENTE NEI VIGENTI REGISTRI
CATASTALI E I RILIEVI EFFETTUATI:**

Dalla restituzione grafica dei rilievi metrici effettuati nella data del 19/06/2024 (come da allegato 2) e quindi dalla sovrapposizione della pianta stato attuale con la planimetria catastale (allegato 3), è emerso che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, posta al piano secondo, non risulta rappresentata correttamente in Catasto per le seguenti motivazioni:

1. in seguito a VARIAZIONE TOPONOMASTICA, come evidenziato da attestazione rilasciata

dal comune di Mendicino in data 10-10-2024 (allegato 5), non è stato effettuato aggiornamento della denominazione, relativamente alla documentazione catastale. Pertanto necessita modificare la denominazione dell'indirizzo in : "comune di Mendicino, via Rosario Romeo n° 23".;

2. sono stati riscontrati lievi discostamenti rispetto alle misure riportate in catasto.

Per cui necessiterebbe aggiornamento catastale.

TITOLO DI POSSESSO:

In merito al titolo legittimante il possesso , il bene oggetto di pignoramento, risulta di proprietà di :

- 1) di [REDACTED],
Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
[REDACTED]
- 2) [REDACTED],
Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

in seguito ad atto di Compravendita del 28/01/2009 - Pubblico ufficiale [REDACTED]
Sede COSENZA (CS) Repertorio n. 68770 — COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n- 1888. 1/2009 Reparto PI di COSENZA in atti dal 02/02/2009 (allegato 4).

DATI AMBITO URBANISTICO:

Dalle ricerche effettuate presso ufficio Urbanistica del Comune di Mendicino (CS), presso Archivio Distrettuale di Cosenza, sono emersi una serie di documenti utili a ricostruire l'iter urbanistico - strutturale relativo al bene oggetto di pignoramento.

Tale bene, risulta rappresentato dall'unità immobiliare posta al piano secondo del fabbricato situato nel comune di Mendicino, via Rosario Romeo n° 23.

Appartiene al fabbricato, realizzato in seguito a rilascio di Concessione Edilizia n. 103 del 21-05-1977 (allegato 5) e Attestazione Deposito Progetto prot.14082 del 20-05-1977 presso Genio Civile di Cosenza.

Successivamente, è stata definita la pratica di condono edilizio legge 47/1985 per i lavori eseguiti in difformità alla concessione edilizia sopra citata, con rilascio di concessione edilizia in sanatoria n° 142 del 16/07/1997 e precedente deposito del Certificato di Idoneità Statica in data 23-10-1996 presso Genio Civile di Cosenza.

Poi, sono state trasmesse al protocollo del comune: DIA Prot. n° 9529 del 13-10-2006 e DIA Prot. n° 8280 del 04-08-2008, per completamento e ultimazione dei lavori.

Quindi, è avvenuta la richiesta e il successivo rilascio del certificato di Agibilità n. 39 in data 28-10-2008, con dichiarazione di conformità da parte [redacted] e del titolare delle unità abitative del 31/07/2008, resa ai sensi dell'art. 25, comma 1 del D.P.R. 06.06.2001, n-380, mediante la quale gli stessi dichiarano che " il fabbricato in oggetto è conforme agli elaborati grafici allegati alle concessioni edilizie sopra dette, che i muri dello stesso sono perfettamente prosciugati, che gli ambienti sono salubri, nonché gli impianti tecnologici (impianto igienico sanitario, impianto elettrico e gas) sono stati realizzati in conformità alla normativa e circolari vigenti in materia".

VALUTAZIONE IMMOBILE

La stima dell'immobile può essere effettuata facendo riferimento alle considerazioni svolte precedentemente e procedere come evidenziato in risposta ai quesiti 6 e 8.

Partendo dal:

Probabile valore di mercato a mq di superficie commerciale:

$$\begin{aligned} & \text{€ } 1.050,00 * C1 * C2 * C3 * C4 * C5 * C6 * C7 = \text{€ } 1.050,00 * 1,20 * 1,00 \\ & * 0,90 * 1,25 * 0,90 * 0,79 * 1,00 = \text{€ } 1.007,84 \end{aligned}$$

$$\text{V.unit} = \text{€ } \underline{1.007,84}$$

Elementi di valutazione:

- **Piano Primo (Appartamento):**

- Sup. commerciale dell'appartamento..... = **68,09 mq**;

- Sup. commerciale della terrazza...(58,78) * 0,35 (Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va

calcolata al 10%) = **8,75 mq + 3,38 mq = 12,13 mq**

Valore unitario per mq di superficie commerciale = **€ 1.007,84**

Totale Sup. = 68,09 mq + 12,13 mq = 80,22 mq

Calcolo del valore secondo la stima sintetica:

$$80,22 \text{ mq} * \text{€ } 1.007,84 = \text{€ } 80.848,92$$

VALORE TOTALE = € 80.848,92

Come evidenziato in risposta ai quesiti 6 e 8, in seguito alla previsione sommaria che è possibile effettuare, i costi dell'aggiornamento catastale sono i seguenti:

2. spese tecniche per aggiornamento degli elaborati catastali, € 1.000,00 circa.

Totale costi aggiornamento catastale: € 1.000,00

per cui si avrà:

Prezzo base : € 80.848,92 – Totale lavori e spese tecniche: € 1.000,00 =
€ 79.848,92

= € 79.848,92

Procedendo, a questo punto, con:

La sottrazione al valore base stimato del 15%, in ragione della circostanza che nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute e che gli oneri fiscali vengano computati sul prezzo effettivo anziché sui valori catastali, si avrà:

€ 79.848,92 – 15% (€ 11.977,34) = € 67.871,58

Totale valore stimato =

€ 67.871,58

CONGEDO ESPERTO

Assolto il compito affidatogli, il sottoscritto rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell'Esecuzione e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni.

Tanto si rimette in ottemperanza all'incarico ricevuto.

Data 08-01-2025

Il CTU

████████████████████

ELENCO ALLEGATI:

- *ALLEGATO N. 1: Elaborati grafici di inquadramento territoriale: 1A) Planimetria catastale, 1B) Aerofotogrammetria, 1C) Stralcio PSC (Zona TU – città consolidata a densità medio-bassa);*
- *ALLEGATO N. 2: Rappresentazione grafica da rilievo architettonico effettuato: 2A)Pianta piano secondo con calcolo superfici interne;*
- *ALLEGATO N. 3: Documentazione Catastale acquisita presso Agenzia del Territorio di Cosenza: 3a) Mappa catastale generale; 3b) Elaborato planimetrico; 3c) Planimetria catastale unità immobiliare piano secondo ; 3d) Elenco immobili; 3e) Visure catastali;*
- *ALLEGATO N. 4: Titolo di Proprietà: 4A) Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], Notaio in Cosenza, del 28/01/2009 rep.68770/26356, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza il 02/02/2019 al n. 1888;*
-
- *ALLEGATO N. 5: Documentazione urbanistica, 5A) Concessione Edilizia n. 103 del 21-05-1977 con allegata Relazione Tecnica, Disegni Architettonici; 5B) Concessione in Sanatoria n. 142 del 16-07-1997; 5C) Denuncia d'inizio Attività n° 9529 trasmessa in data 13-10-2006; 5D) Denuncia d'inizio Attività n° 8280 trasmessa in data 04-08-2008; 5E) Certificato di Agibilità n. 39 del 28-10-2008; 5E) Attestazione di Destinazione Urbanistica e di vincoli vigenti rilasciata dal comune di Mendicino in data 10-10-2024;*
- *ALLEGATO N. 6: Documentazione strutturale, 6A) Attestazione Deposito Progetto prot.14082 del 20-05-1977; 6B) Certificato di Idoneità Statica del 23-10-1996;*
- *ALLEGATO N. 7: Verbale della visita di sopralluogo del 19-06-2024 con allegato il rilievo metrico;*
- *ALLEGATO N.8: Ispezione ipotecaria effettuata presso Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare T 11552 del: 05/01/2025;*
- *ALLEGATO N.9: Album fotografico: 1. ORTOFOTOGRAFIA - fabbricato in Mendicino – via Rosario Romeo 23 (ex via Gandhi snc); 2. RILIEVO FOTOGRAFICO - Esterno e interno fabbricato in Mendicino – via Rosario Romeo 23 (ex via Gandhi snc).*

- **ALLEGATO N. 1:** **Elaborati grafici di inquadramento territoriale:** 1A) Planimetria catastale, 1B) Aerofotogrammetria, 1C) Stralcio PSC (Zona TU – città consolidata a densità medio-bassa)

ALLEGATO N° 1

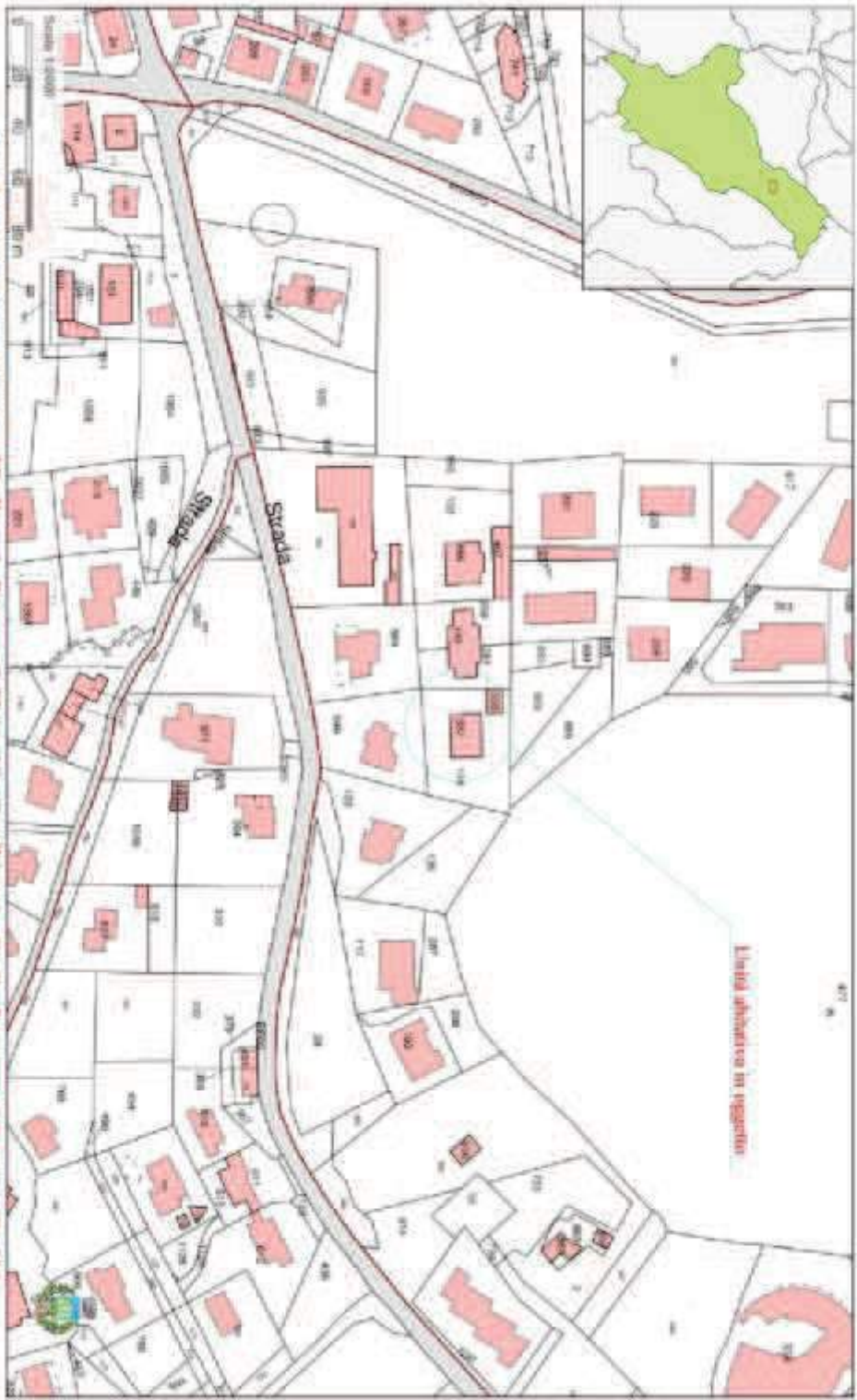
ELABORATI GRAFICI DI INQUADRAMENTO TERRITORIALE

1A) PLANIMETRIA CATASTALE

Foglio di mappa n° 6 Plla 337 sub 9

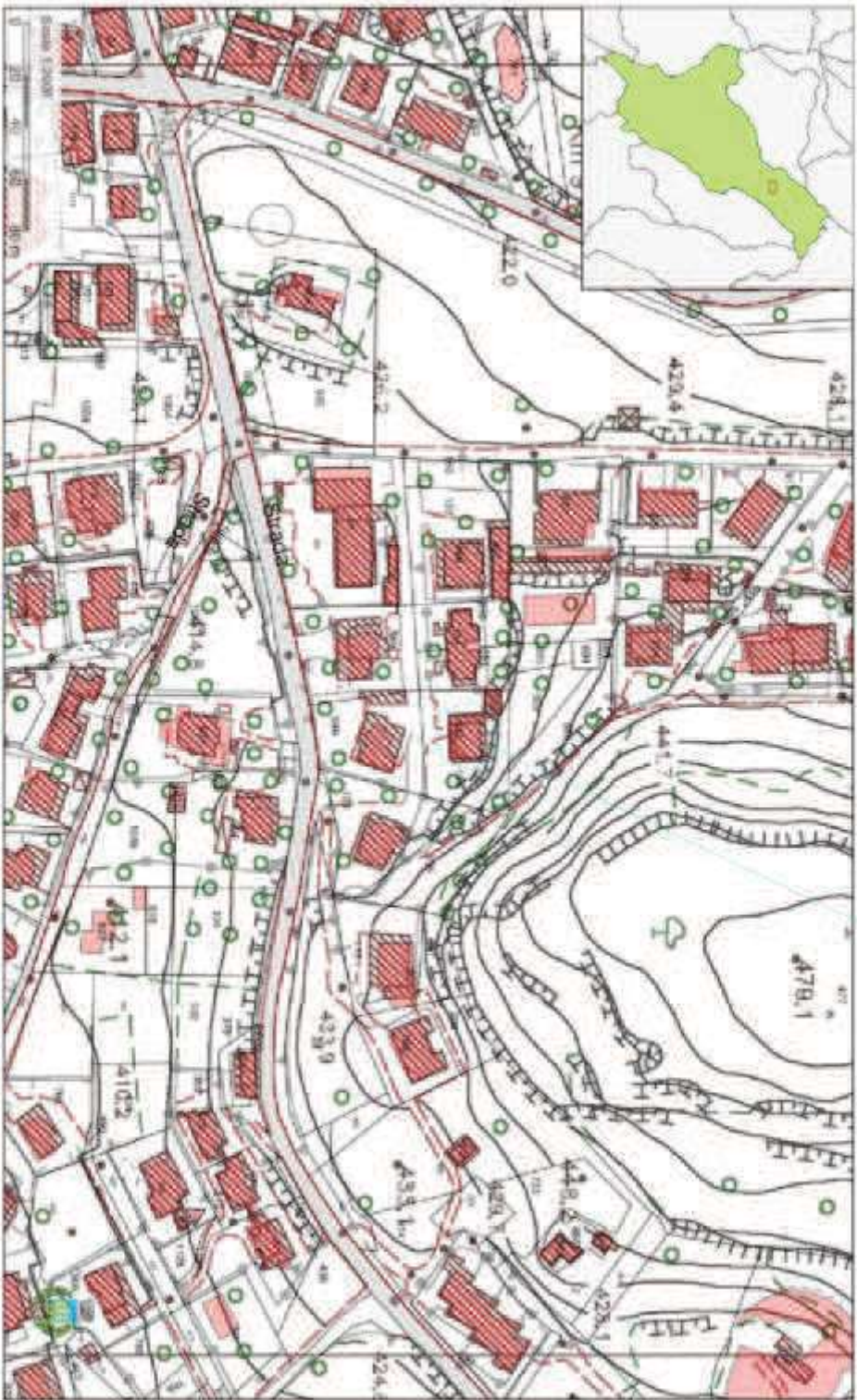
1B) AEROFOTOGRAMMETRIA

1C) PSC (Zona TU – città consolidata a densità medio-bassa) relativa al fabbricato in Mendicino – via Rosario Romeo 23 (ex via Gandhi snc)



Comune di Mendicino / geometrie Comunali

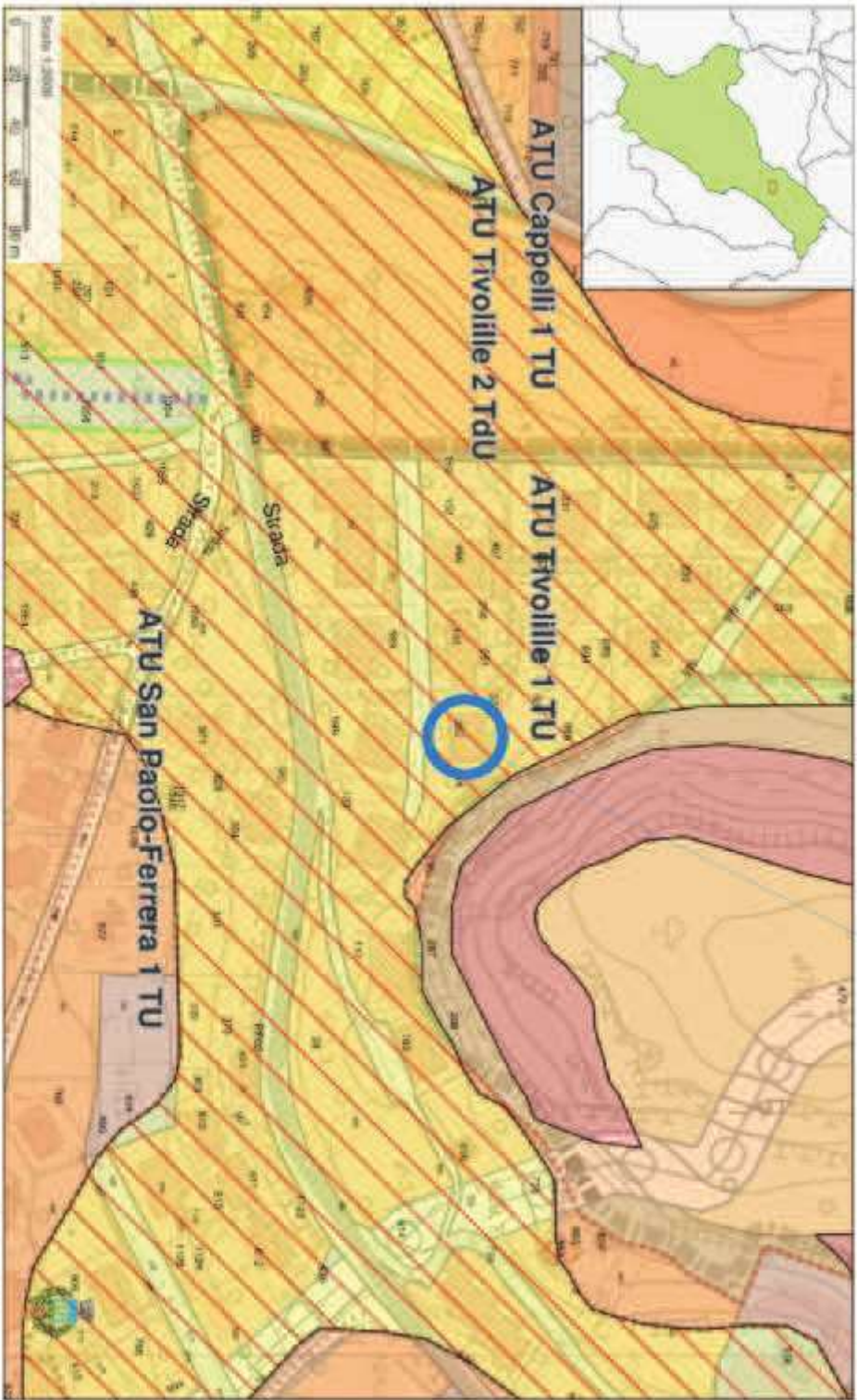
Foglio 1 di 2



AEROFOTOGRAMMETRIA - Via Rosario Romeo n° 23 (ex Via Garibaldi sine)

Comune di Mendicino - Geometria Comunale

Foglio 1 di 2



STRALCIO PSC - Zona TU Città consolidata a densità medio-basso - Via Rosario Romano n° 23 (ex Via Ganelli snc)

Confine di Mendicino / demarcazione Comunale

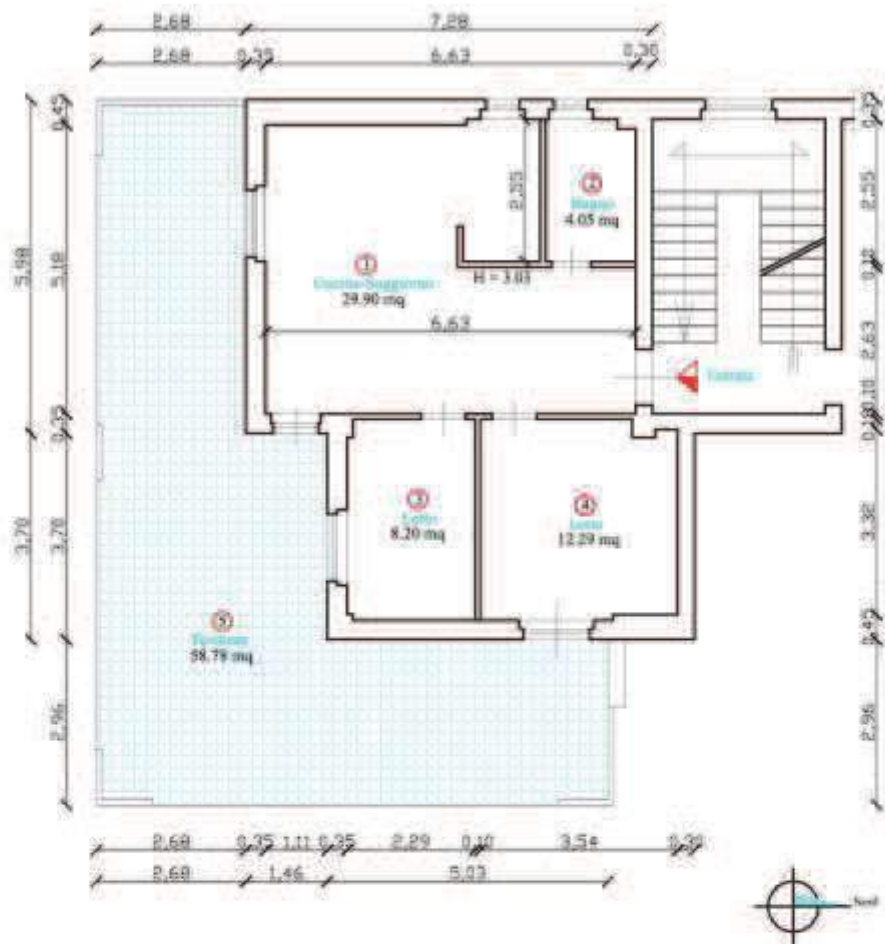
Foglio 1 di 2

- **ALLEGATO N. 2: Rappresentazione grafica da rilievo architettonico effettuato:** 2A) Pianta piano secondo con calcolo superfici interne;

ALLEGATO N° 2

RAPPRESENTAZIONE RILIEVO ARCHITETTONICO

2A) Pianta piano secondo con calcolo superfici interne



PIANO SECONDO

SUPERFICIE UTILE

1	Cucina-Soggiorno	29,90 mq
2	Bagno	4,05 mq
3	Letto	8,20 mq
4	Letto	12,29 mq
Totale		54,44 mq

5	Terrazza	58,78 mq
---	----------	----------

SUPERFICIE LORDA

Piano secondo:	68,09 mq
----------------	----------

VOLUME

Piano secondo:	68,09 mq * 3,23 m	219,93 mc
----------------	-------------------	-----------

PIANTA PIANO SECONDO - scala 1:100

Fabbricato in Mendicino - Via Rosario Romeo n° 23 (ex Via Gandhi snc)

- **ALLEGATO N. 3: Documentazione Catastale acquisita presso Agenzia del Territorio di Cosenza:**
3a) Mappa catastale generale; 3b) Elaborato planimetrico; 3c) Planimetria catastale unità immobiliare piano secondo ; 3d) Elenco immobili; 3e) Visure catastali.

ALLEGATO N° 3

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

3A) MAPPA CATASTALE GENERALE scala 1:2000;

3B) ELABORATO PLANIMETRICO;

3C) PLANIMETRIA CATASTALE Unità Immobiliare piano secondo scala 1:200 ;

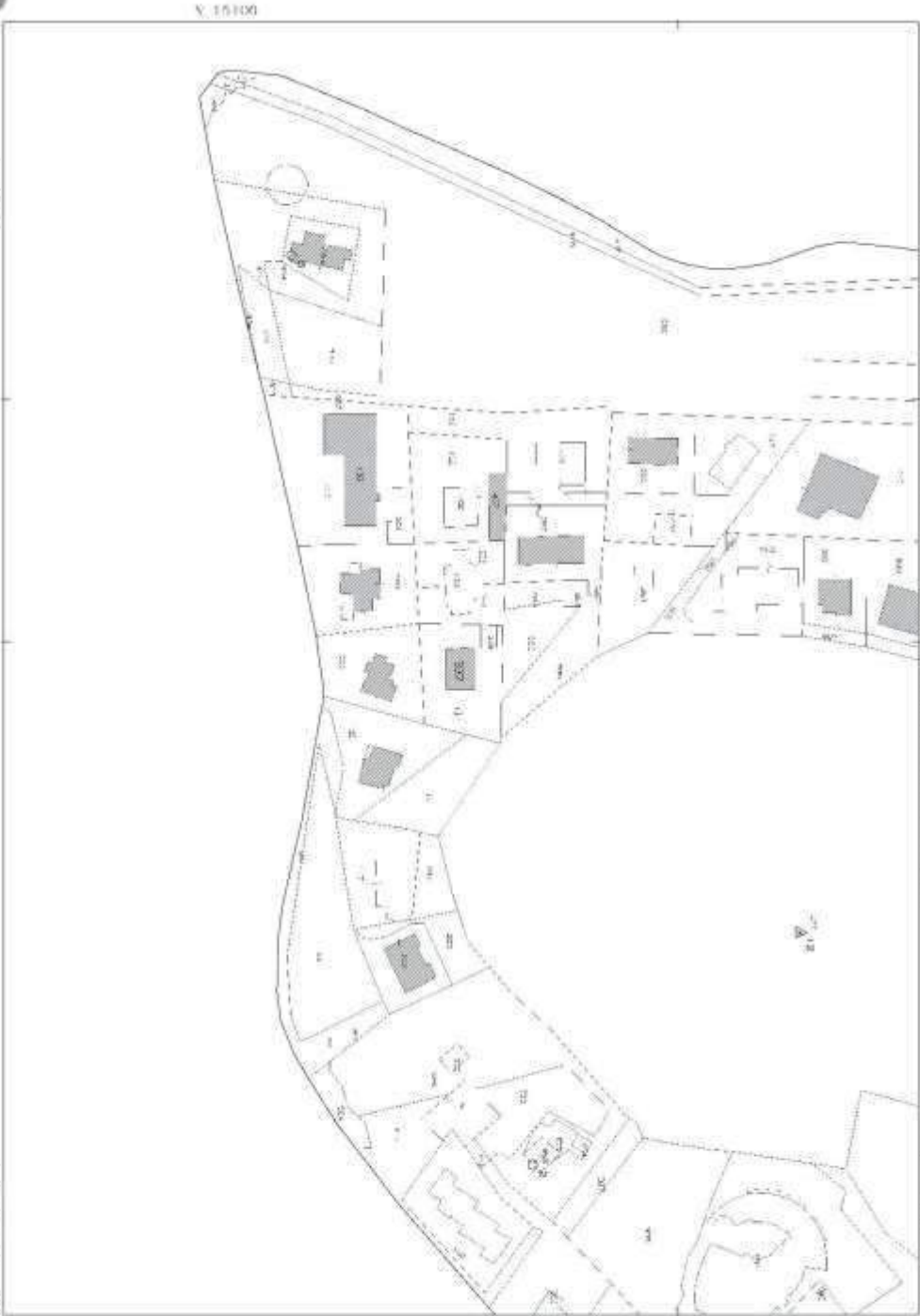
3D) ELENCO IMMOBILI;

3E) VISURE CATASTALI.



Firma del Membro del Consiglio Nazionale del Notariato Qualified Certification Authority 2019 Serial 5786

Zona: 01101001 F. Particelle: 217



Comune: (PS) VIGONCINO
Foglio: 6

Scala grafica: 1:2000
Dimensione cartea: 534,000 x 378,000 metri
Braccio pratica: 2214998/2024

DIREZIONE PROVINCIALE DI Cosenza - UFFICIO PROVINCIALE TERRITORIALE - DIRETTORE GIUSEPPE S. FORTINI
VIA: 151.00.0000

Data: 06/01/2025 - n. T39893 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	[REDACTED]
Iscritto all'albo:	Geometri
Prov. Cosenza	N. 2020

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Cosenza

Comune di Mendicino	Protocollo n. CS0040294 del 28/01/2008
Sezione: Foglio: 6 Particella: 337	Tipo Mappale n. dal
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500



Ultima planimetria in atti

Data: 06/01/2025 - n. T39893 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile:

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/01/2025 - Comune di MENDICINO(FI25) - < Foglio 6 Particella 337 >

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Cosenza	Dichiarazione protocollo n. CS0040294 del 28/01/2008	
	Planimetria di u.i.g. in Comune di Mendicino	
	Contrada Tivolille	cat. SBC
Identificativi Catastali:	Completata da: [REDACTED]	
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri	
Foglio: 6	Prov. Cosenza	
Particella: 137	N. 2020	
Subalterno: 9		

Scheda n. 1. Scala 1:200

PIANO SECONDO

M. 200



Bona planimetria in atti

Data: 12/06/2024 - n. 187515 - Richiedente: [REDACTED]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4 (110x297) - Formato stampa richiesta: A4 (210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/06/2024 - Comune di MENDICINO (CS) - c. Foglio 6 - Particella 137 - Subalterno 9 - VIAGGIANDI n. SINC PIANO 2.

Elenco immobili fabbricati

Situazione degli atti informatizzati al 04/01/2025

Dati della richiesta: siti nel comune di MENDICINO (F125) (CS) Foglio 6 Particella 337

Immobili 12.



Dati identificativi

Dati di classamento

Indirizzo

	Dati identificativi	Dati di classamento	Indirizzo
1	Foglio 6 Part. 337 Sub. 1 Partita Unita' immobiliare soppressa		
2	Foglio 6 Part. 337 Sub. 2 Partita Unita' immobiliare soppressa		
3	Foglio 6 Part. 337 Sub. 3 Partita Unita' immobiliare soppressa		
4	Foglio 6 Part. 337 Sub. 4 Partita Unita' immobiliare soppressa		
5	Foglio 6 Part. 337 Sub. 5	Categoria A/2 ^o Classe 2: Consistenza 5 vani Rendita Euro 464,81	VIA GANDHI Piano 3
6	Foglio 6 Part. 337 Sub. 6 Partita Unita' immobiliare soppressa		
7	Foglio 6 Part. 337 Sub. 7	Categoria A/2 ^o Classe 2: Consistenza 4,5 vani Rendita Euro 418,33	VIA GANDHI Piano 1
8	Foglio 6 Part. 337 Sub. 8	Categoria A/2 ^o Classe 2: Consistenza 6,5 vani Rendita Euro 604,25	VIA GANDHI Piano 1
9	Foglio 6 Part. 337 Sub. 9	Categoria A/2 ^o Classe 2: Consistenza 4 vani Rendita Euro: 371,85	VIA GANDHI n. SNC Piano 2
10	Foglio 6 Part. 337 Sub. 10	Categoria A/2 ^o Classe 2: Consistenza 4 vani Rendita Euro: 371,85	VIA GANDHI n. SNC Piano 2
11	Foglio 6 Part. 337 Sub. 11 Partita Bene comune non censibile		VIA GANDHI Piano T
12	Foglio 6 Part. 337 Sub. 12	Categoria C/1 ^o Classe 2: Consistenza 144 m ² Rendita Euro 1792,31	VIA GANDHI Piano T

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 04/01/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 04/01/2025

Dati identificativi: Comune di MENDICINO (F125) (CS)

Foglio 6 Particella 337 Subalterno 9

Classamento:

Rendita: Euro 371,85

Categoria A/2^o, Classe 2, Consistenza 4 vani

Indirizzo: VIA GANDHI n. SNC Piano 2

Dati di superficie: Totale: 68 m² Totale escluse aree scoperte ^o: 63 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/11/2014 Pratica n. CS0242604 in atti dal 08/11/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 83510.1/2014)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

> **Dati identificativi**

Comune di MENDICINO (F125) (CS)

Foglio 6 Particella 337 Subalterno 9

DIVISIONE del 28/01/2008 Pratica n. GS0040294 in
atti dal 28/01/2008 DIVISIONE (n. 3161.1/2008)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di MENDICINO (F125) (CS)

Foglio 6 Particella 337

> **Indirizzo:**

[REDACTED]

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/11/2014
Pratica n. CS0242604 in atti dal 08/11/2014
VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA
AGGIORNAMENTO ANSC (n. 83510.1/2014)

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 371,85
Categoria A/2^a, Classe 2, Consistenza 4 vani

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/09/2008
Pratica n. CS0387825 in atti dal 16/09/2008
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 45379.1/2008)
Annotazioni: Classamento e rendita validati

> **Dati di superficie**

Totale: 68 m²
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 63 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
26/01/2008, prot. n. CS0040294

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2**

> [REDACTED]
Dritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione
dei beni con [REDACTED] (deriva
dall'atto 1)

1. Atto del 26/01/2009 Pubblico ufficiale [REDACTED]
[REDACTED] sede COSENZA (CS) Repertorio n. 68770 -
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico
n. 1888.1/2009 Reparto PI di COSENZA in atti dal
02/02/2009

> [REDACTED]
Dritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione
dei beni con [REDACTED] (deriva dall'atto 1)

Visura telematica

Legenda

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

Catasto fabbricati
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/01/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 04/01/2025

Dati identificativi: Comune di MENDICINO (F125) (CS)

Foglio 6 Particella 337 Subalterno 9

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di MENDICINO (F125) (CS)

Foglio 6 Particella 337

Classamento:

Rendita: Euro 371,85

Categoria A/2ⁿⁱ, Classe 2, Consistenza 4 vani

Foglio 6 Particella 337 Subalterno 9

Indirizzo: VIA GANDHI n. SNC Piano 2

Dati di superficie: Totale: 68 m² Totale escluse aree scoperte ¹: 63 m²

> **Intestati catastali**

[REDACTED]

[REDACTED]

Dritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

> [REDACTED]

[REDACTED]

Dritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

> **Dati identificativi**

dall'impianto al 26/01/2008

Immobile predecessore

Comune di MENDICINO (F125) (CS)

Foglio 6 Particella 337 Subalterno 4

Impianto meccanografico del 01/01/1989

☐ dal 28/01/2008
Immobile attuale
Comune di MENDICINO (F125) (CS)
Foglio 6 Particella 337 Subalterno 9
DIVISIONE del 28/01/2008 Pratica n. CS0040294 in atti dal 28/01/2008 DIVISIONE (n. 3161.1/2008)

> **Indirizzo**

☐ dall'impianto al 26/01/2008
Immobile predecessore
Comune di MENDICINO (F125) (CS)
Foglio 6 Particella 337 Subalterno 4
CONTRADA TIVOLLILE Piano 2
Partita: 1079
Impianto meccanografico del 01/01/1989

☐ dal 28/01/2008 al 09/08/2011
Immobile attuale
Comune di MENDICINO (F125) (CS)
Foglio 6 Particella 337 Subalterno 9
CONTRADA TIVOLLILE n. SNC Piano 2
DIVISIONE del 28/01/2008 Pratica n. CS0040294 in atti dal 28/01/2008 DIVISIONE (n. 3161.1/2008)

☐ dal 09/08/2011 al 08/11/2014
Immobile attuale
Comune di MENDICINO (F125) (CS)
Foglio 6 Particella 337 Subalterno 9
VIA TIVOLLILE n. SNC Piano 2
VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/08/2011 Pratica n. CS0244355 in atti dal 09/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 42744.1/2011)

☐ dal 08/11/2014
Immobile attuale
Comune di MENDICINO (F125) (CS)
Foglio 6 Particella 337 Subalterno 9
VIA GANDHI n. SNC Piano 2
VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/11/2014 Pratica n. CS0242604 in atti dal 08/11/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 83510.1/2014)

> **Dati di classamento**

☐ dall'impianto al 07/04/1988 antecedente l'impianto meccanografico.
Immobile predecessore
Comune di MENDICINO (F125) (CS)
Foglio 6 Particella 337 Subalterno 4
Partita: 1079
Impianto meccanografico del 01/01/1989

☐ dal 07/04/1988 al 01/01/1992
Immobile predecessore
Comune di MENDICINO (F125) (CS)
CLASSAMENTO AUTOMATICO del 07/04/1988 in atti dal 19/11/1992 (n. 1162/1988)

<p>Foglio 6 Particella 337 Subalterno 4 Rendita: Lire 952 Categoria A/2^m, Classe 2, Consistenza 7,5 vani Partita: 1079 Busta mod.58: 1070</p>	
<p>☐ dal 01/01/1992 al 28/01/2008 Immobile predecessore Comune di MENDICINO (F125) (CS) Foglio 6 Particella 337 Subalterno 4 Rendita: Euro 697,22 Rendita: Lire 1.350.000 Categoria A/2^m, Classe 2, Consistenza 7,5 vani Partita: 1079 Busta mod.58: 1070</p>	<p>Variatione del quadro tariffario del 01/01/1992</p>
<p>☐ dal 28/01/2008 al 16/09/2008 Immobile attuale Comune di MENDICINO (F125) (CS) Foglio 6 Particella 337 Subalterno 9 Rendita: Euro 371,85 Categoria A/2^m, Classe 2, Consistenza 4,0 vani</p>	<p>DIVISIONE del 28/01/2008 Pratica n. CS0040294 in atti dal 28/01/2008 DIVISIONE (n. 3161.1/2008) Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)</p>
<p>☐ dal 16/09/2008 Immobile attuale Comune di MENDICINO (F125) (CS) Foglio 6 Particella 337 Subalterno 9 Rendita: Euro 371,85 Categoria A/2^m, Classe 2, Consistenza 4,0 vani</p>	<p>VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/09/2008 Pratica n. CS0367625 in atti dal 16/09/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 45375.1/2008) Annotazioni: classamento e rendita validati</p>
<hr/>	
<p>> Dati di superficie</p>	
<p>☐ dal 09/11/2015 Immobile attuale Comune di MENDICINO (F125) (CS) Foglio 6 Particella 337 Subalterno 9 Totale: 68 m² Totale escluse aree scoperte : 63 m²</p>	<p>Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015. Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 28/01/2008, prot. n. CS0040294</p>
<hr/>	

> **Storia degli intestati dell'immobile**

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di MENDICINO (F125)(CS) Foglio 6 Particella 337 Sub. 4

- > [REDACTED] 1. Impianto meccanografico del 01/01/1989
- ☐ dal 01/01/1989 al 07/09/2006
Dritto di Proprietà per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)
- > [REDACTED] 2. Atto del 07/09/2006 Pubblico ufficiale [REDACTED]
[REDACTED] Sede COSENZA (CS) Repertorio n. 63742 -
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico
n. 20706.1/2006 Reparto PI di COSENZA in atti dal
13/09/2006
- ☐ dal 07/09/2006 al 28/01/2008
Dritto di Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 2)

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di MENDICINO (F125)(CS) Foglio 6 Particella 337 Sub. 9

- > [REDACTED] 3. DIVISIONE del 28/01/2008 Pratica n. CS0040294 in
atti dal 28/01/2008 DIVISIONE (n. 3161.1/2008)
- ☐ dal 28/01/2008 al 28/01/2009
Dritto di Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 3)
- > [REDACTED] 4. Atto del 28/01/2009 Pubblico ufficiale [REDACTED]
[REDACTED] Sede COSENZA (CS) Repertorio n. 68770 -
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico
n. 1888.1/2009 Reparto PI di COSENZA in atti dal
02/02/2009
- ☐ dal 28/01/2009
Dritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione
dei beni con [REDACTED] (deriva
dall'atto 4)
- > [REDACTED]
- ☐ dal 28/01/2009
Dritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione
dei beni con [REDACTED] (deriva dall'atto 4)

Visura telematica

Legenda

- a) A.2: Abitazioni di tipo civile
- b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cf: Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

- ALLEGATO N. 4: Titolo di Proprietà: 4A) Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito [REDACTED]
[REDACTED] Notaio in Cosenza, del 28/01/2009 rep.68770/26356, trascritto presso
l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza il 02/02/2019 al n. 1888

ALLEGATO N° 4

ATTO DI PROPRIETÀ'

4A) Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], del 28/01/2009
rep.68770/26356, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-
Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza il 02/02/2019 al n.
1888

-COMPRAVENDITA SOGGETTA AD IVA-

T R A

(Quale parte venditrice):

impreditore,

il quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità di unico socio accomandatario e come tale legale rappresentante della società

con sede legale in Mendicino alla Via Mattia Preti nr.28, ove per effetto della carica domicilia, codice fiscale e numero d'iscrizione al Registro delle Imprese di Cosenza 01607940788 e nel R.E.A. di Cosenza al nr.107483 - Partita I.V.A. nr.01607940788, a quest'atto autorizzato in forza dei poteri derivanti dai vigenti patti sociali;

E

(Quale parte acquirente):

-i coniugi in regime di comunione legale dei beni

entrambi residenti nel Comune di alla Via della Fratellanza nr.6.

Rep. n. 68770
Proc. n. 26356

Bell 2786

ANNOTAZIONE
(Ai sensi dell'art. 36, comma 2, della Legge 24/11/2000 n. 340)
Registrato a Cosenza in data 30/01/2009
al n. 1329
Sogge all'imposta e bolli liquidati per € 54,00

00039



1
Pag. n. richiesta n. 286
IL CAPO DEL

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

premessi che

di

[redacted] è proprietaria di un fabbricato per civili abitazioni ubicato nel Comune di Mendicino alla Contrada Tivolille, Via Coriolano Martirano per averlo acquistato con atto per Notaio [redacted] del 7 settembre 2006, repertorio nr.63742, registrato a Cosenza il giorno 11 settembre 2006 al nr.6387, serie 1T, trascritto a Cosenza il 12 settembre 2006 ai nn. 30892 R.G. e 20706 R.P.;

-il fabbricato è stato realizzato in forza della concessione edilizia in sanatoria nr. 142 rilasciata dal Comune di Mendicino in data 16 luglio 1997, pratica edilizia nr. 208 cui ha fatto seguito D.I.A. per la realizzazione di lavori di ristrutturazione, completamento e rifiniture interne presentata al competente Ufficio presso il Comune di Mendicino in data 3 ottobre 2006, prot. nr. 9529;

-per il fabbricato in oggetto è stato rilasciato dal Comune di Mendicino certificato di agibilità in data 3 luglio 2008, prot. nr. 29/2008.

Tutto ciò premesso da formare parte integrante e sostanziale del presente atto, le parti convengono quanto segue:



000307

Eseguita formalità presso
Conservatoria: reg. Immo.
di COSENZA il 02/02/08
al nr. 3680 P.C.
e 1888 R.P.

Articolo 1

La Società [REDACTED]

[REDACTED] come sopra rappresentata, con le più
amplie garanzie di legge, vende e trasferisce in favore
dei coniugi [REDACTED] i quali,
in regime di comunione legale dei beni, accettano ed
acquistano, la piena proprietà del seguente bene
immobile facente parte del fabbricato di cui in
premessa sito nel nel Comune di Mendicino alla
Contrada Tivolille, Via Coriolano Martirano snc e
precisamente:

-appartamento per civile abitazione ubicato al piano
secondo della consistenza catastale di vani quattro,
confinante con vano scala e restante proprietà della
società venditrice per i restanti lati.

E' riportato nel Catasto Fabbricati di detto Comune,
in ditta alla società venditrice, al foglio 6
particella 337 subalterno 9, Contrada Tivolille snc,
p.2, cat. A/2, cl. 2, vani 4, superficie catastale
mq. 68, R.C. euro 371,85.

Articolo 2

Le parti dichiarano:

a) che il prezzo della presente compravendita è stato
di comune accordo convenuto in euro 85.000,00
(ottantacinquemila e no cent) oltre I.V.A. nella

000308

h
21/11/06
[Signature]

misura di legge pari ad euro 3.400,00

(tremilaquattrocento e no cent) e così per euro

88.400,00 (ottantottomilaquattrocento e no cent).

b) consapevoli delle sanzioni previste dal D.P.R.

28/12/2000 n.445, per le ipotesi di falsità in atti e

dichiarazioni mendaci, in sostituzione dell'atto di

notorietà - dichiarano ancora sotto la propria

responsabilità - in relazione a quanto stabilito dal

Decreto Legge del 4 Luglio 2006 n.223 - che tale

importo complessivo si è regolato come segue:

-euro 2.000,00 (duemila e no cent) sono stati pagati

dalla parte acquirente alla parte venditrice a mezzo

[Redacted] 11

tratto sul conto corrente intestato al [Redacted]

[Redacted] filiale di

Cosenza, Corso Mazzini 127, emesso in data 26 gennaio

2009 all'ordine della società venditrice.

Per il detto importo la parte venditrice rilascia alla

parte acquirente la corrispondente quietanza.

-euro 86.400,00 (ottantaseimilaquattrocento/00)

saranno corrisposti dalla parte acquirente alla parte

venditrice con parte del ricavato di un mutuo che oggi

stesso verrà concesso alla medesima parte acquirente

dalla UBI, Banca carime S.p.A., filiale di Cosenza,

con bonifico bancario sul c.c. intestato alla società



[Signature]

000309

venditrice presso Banco di Napoli S.p.A., filiale di
Cosenza, Corso Mazzini, [REDACTED]
[REDACTED] a cura e spese della parte acquirente, con
rinuncia della parte venditrice all'ipoteca legale e
con esonero per il competente Conservatore da ogni e
qualsiasi responsabilità al riguardo.

Solo la concessione del mutuo di cui sopra ed i
relativi titoli di credito e documenti contabili
bancari concernenti il versamento e il conseguente
incasso della somma di cui sopra dovuta dalla parte
acquirente in favore della parte venditrice,
costituiranno _____ prova _____ dell'avvenuto _____ pagamento
dell'intero prezzo, senza necessità di alcun atto di
quietanza.

d) con riferimento all'articolo 35, comma 22, del D.L.
4 luglio 2006, n. 223 la presente compravendita è
stata conclusa senza l'ausilio di intermediari
immobiliari.

Articolo 3

L'immobile oggetto della presente vendita viene
trasferito, a corpo, nello stato di fatto e di diritto
in cui attualmente si trova con ogni accessorio,
accessione, pertinenza e servitù, ivi comprese le
corrispondenti quote di comproprietà di beni e servizi
sulle parti comuni dell'intero fabbricato di cui è



6
2786
[Handwritten signature]

parte, che sono tali per legge e che ne costituiscono il condominio.

Articolo 4

La parte acquirente dichiara di aver ben osservato mediante accurata ispezione la porzione immobiliare oggetto del presente atto e le parti comuni e di avere trovato il tutto di suo pieno gradimento e rinuncia ad ogni eccezione al riguardo, con precisazione che la società venditrice resta obbligata ad effettuare i seguenti lavori:

- registrazione degli infissi;
- installazione caldaia;
- sostituzione anta infisso nella seconda camera da letto;
- completamento di parte della pitturazione esterna.

Articolo 5

E' fatto divieto alla parte acquirente di eseguire lavori che alterino l'estetica e la volumetria della porzione immobiliare oggetto della presente vendita.

La società venditrice, in persona come sopra, dichiara e la parte acquirente ne prende atto a tutti gli effetti di legge, che gli impianti speciali di impermeabilizzazione, idrico, elettrico, termico, sono coperti dalle sole garanzie delle ditte costruttrici di tali impianti e che essi sono conformi alle

000311

normative vigenti in materia di sicurezza, così come risulta dai certificati rilasciati dalle imprese esecutrici delle opere depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mendicino.

La parte acquirente conferisce alla società venditrice mandato irrevocabile anche nell'interesse stesso della società mandataria per la formazione del regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali approvando sin da ora l'operato della detta società.

Sino alla regolare costituzione dell'assemblea condominiale l'amministrazione del condominio rimane affidata alla società venditrice con facoltà di rinunciarvi e nominare l'amministratore.

Articolo 6

La parte alienante garantisce la piena proprietà e la libera disponibilità di quanto trasferito, e a mezzo del costituito rappresentante dichiara che:

-l' immobile in oggetto fa parte del fabbricato pervenuto in virtù dei titoli in premessa indicati; -i titoli di provenienza sono legittimi in senso formale e sostanziale, e che sull' immobile stesso non gravano garanzie reali, né oneri o vincoli pregiudizievoli, ad eccezione della seguente iscrizione, e precisamente:

- ipoteca volontaria iscritta in data 12 settembre

000219

8
2786
[Signature]

2006 ai nn.30894 R.G. e 6083 R.P. in favore della
Banca Intesa Spa per la complessiva somma di euro
450.000,00 (capitale di euro 300.000,00), cui ha fatto
seguito atto di quietanza con determinazione
dell'inizio dell'ammortamento, svincolo di beni e
frazionamento ipotecario in data 20 marzo 2008 a
rogito del [REDACTED] rep. nr.
66911, registrato a Cosenza il giorno 8 aprile 2008 al
nr.4971 serie 1T, annotato il 30 ottobre 2008 al nmr.
44166 R.G. e 4588 R.P. dove al cespite di nostro
interesse è stata attribuita una quota capitale di
euro 50.000,00 ed una quota ipoteca di euro 75.000,00.
In merito alla detta ipoteca le parti precisano che la
predetta diverrà inefficace allorquando, con parte dei
proventi del mutuo di cui sopra, sarà estinto il
debito che la stessa garantisce e sarà cancellata ai
sensi della normativa vigente che regola la materia
(c.d. Decreto Bersani-bis d.l.40/2007).

Articolo 7

La proprietà, il possesso e la materiale detenzione
del bene venduto si trasferiscono nella parte
acquirente, per tutti gli effetti utili ed onerosi, a
partire da oggi.

Articolo 8

[REDACTED] nella spiegata qualità,

000313

consapevole delle responsabilità penali previste dall'articolo 76 del Testo Unico 28 dicembre 2000 nr. 445, cui potrebbe incorrere in caso di dichiarazioni mendaci, sotto la sua personale responsabilità, in relazione al bene immobile con il presente atto compravenduto, _____

_____ dichiara _____

-che l'immobile oggetto del presente atto è stato edificato in forza dei titoli abilitativi in premessa indicati; _____

-che successivamente non ha subito interventi che avrebbero richiesto il rilascio di ulteriore licenza o concessione e che relativamente alla stessa non sono stati emessi provvedimenti sanzionatori; _____

-in merito alla predetta D.I.A. non è stato notificato l'ordine di cui al comma 6° dell'art. 23 T.U. vigente in materia edilizia; il bene immobile oggetto di D.I.A. non è soggetto a vincoli; le opere eseguite sono conformi al progetto presentato con la D.I.A. stessa. _____

Articolo 9 _____

Ai fini fiscali l'acquirente, chiede l'applicazione delle agevolazioni fiscali previste dalla Legge nr. 75 del 24 marzo 1993 e successive integrazioni (acquisto prima abitazione e accessorio della prima abitazione), _____

00031



Atto 2786
[Signature]

ed a tal riguardo ai fini dell'articolo 1, nota II-bis

Tar. p.l. allegata al Dpr 26 aprile 1986 n. 131,

dichiara sotto pena di decadenza quanto segue:

-di non essere titolare esclusivo dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è ubicato l'immobile acquistato con in presente atto;

-di non essere titolare neppure pro quote, su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dalla stessa parte acquirente, anche in regime di comunione legale dei beni, con le agevolazioni disposte dalle norme richiamate nel comma 1, lettera c, della predetta nota

II bis;

-che l'immobile acquistato con il presente atto non presenta caratteristiche di lusso secondo i criteri indicati nel D.M. 2 agosto 1969;

-di impegnarsi a trasferire la propria residenza nel Comune di Mendicino entro 18 (diciotto) mesi da oggi.

L'acquirente dichiara inoltre, in merito alle agevolazioni fiscali di cui sopra, di essere stata edotta su quanto segue:

=nel caso di trasferimento a titolo oneroso o gratuito dell'immobile acquistato con il presente atto, prima



[Signature]
Utile di abitazione

[Signature]
L'acquirente

000315

del decorso del termine di cinque anni dalla data odierna, sono dovute le imposte di registro-ipotecaria e catastale nella misura ordinaria, nonché una soprattassa pari al 30% delle stesse imposte; le predette disposizioni non si applicano nel caso in cui il contribuente, entro un anno dall'alienazione dell'immobile medesimo, procede all'acquisto di altro bene immobile da adibire a propria abitazione principale.

Articolo 10

La società venditrice a mezzo del costituito rappresentante dichiara, che il presente atto è soggetto ad Imposta sul Valore Aggiunto, ricorrendo le condizioni soggettive ed oggettive di cui all'articolo 10 numero 8 bis del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972 n. 633; in particolare attesta che la ultimazione dei lavori di costruzione del fabbricato e dell'immobile in oggetto, che non riveste la qualifica di strumentale per natura è avvenuta nell'anno 2008.

Articolo 11

Imposte e spese del presente atto sono a carico della parte acquirente.

000218

12

2186
[Handwritten signature]



Repertorio numero 681901

Raccolta numero 36356-

-AUTENTICA DI FIRME-

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilanove, il giorno ventotto del mese di gennaio.

28/01/2009

In Cosenza nel mio studio sito alla Via Mario Mari nr.29.

Certifico io Notaio in Cosenza, iscritta presso il Collegio Notarile dei Distretti riuniti di Cosenza, Rossano, Castrovillari e Paola, che i costituiti, come in appresso generalizzati e rappresentati, delle cui identità personali io Notaio sono certo, previa lettura da me notaio fatta ai medesimi della scrittura che precede, hanno qui sopra apposto, nonchè a margine dei fogli intermedi, le loro firme alla mia presenza alle ore 17.30 (diciassette e trenta)



SECRET

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

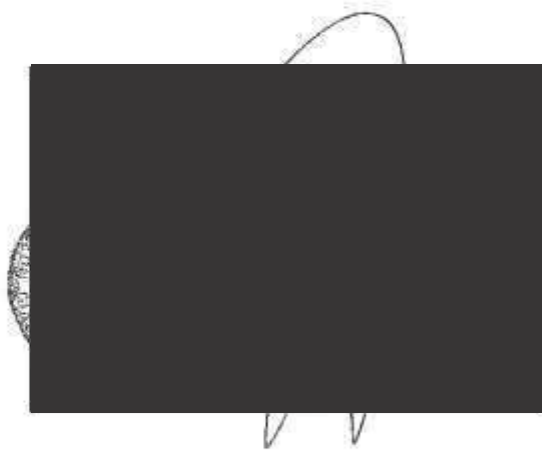
11

12

13

14

15

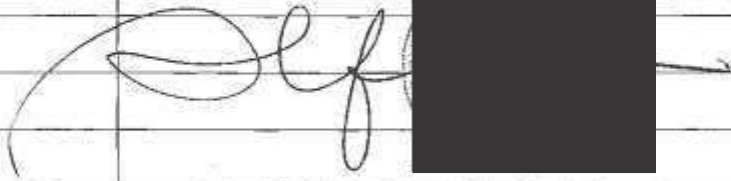


000318

Tutti i sopra costituiti comparenti, preso atto dell'informativa che io Notaio ho dato loro, ai sensi dei decreti legislativi n.196 del 30 giugno 2003 e n.231 del 21 novembre 2007:

-prestano il proprio consenso al trattamento ed alla conservazione dei dati sensibili e dinamici, con mezzi anche non informatici, presso lo studio o strutture delegate ed alla loro comunicazione, per gli adempimenti di legge e per la normativa antiriciclaggio;

-autorizzano me notaio a rilasciarne copia a richiesta di chiunque





MINISTERO DELLA GIUSTIZIA
 ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE DI COSENZA

La presente fotocopia composta da n. 14 fasciate è conforme all'originale. Si rilascia
 in carta Scalpicci per uso POLIZIA CIVILE/2024 a richiesta del sig.
 [redacted] residente in COSENZA
 Cosenza, li 30-12-2024

Il Capo dell'Archivio



SPECIFICA:

Richiesta € 1,00
 Ricerca € 1,00
 Scritturazione € 21,00
 Urgenza € -
 Onorario di copia € 15,00
 Marche da bollo € -

TOTALE € 47,00
 Diconsi euro QUARANTASEVENSOTTO
 Bolletta n. 2786
 Del 23-12-2024

Il Capo dell'Archivio


- **ALLEGATO N. 5: Documentazione urbanistica**, 5A) Concessione Edilizia n. 103 del 21-05-1977 con allegata Relazione Tecnica, Disegni Architettonici; 5B) Concessione in Sanatoria n. 142 del 16-07-1997; 5C) Denuncia d'inizio Attività n° 9529 trasmessa in data 13-10-2006; 5D) Denuncia d'inizio Attività n° 8280 trasmessa in data 04-08-2008; 5E) Certificato di Agibilità n. 39 del 28-10-2008; 5E) Attestazione di Destinazione Urbanistica e di vincoli vigenti rilasciata dal comune di Mendicino in data 10-10-2024.

ALLEGATO N° 5

DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

5A) Concessione Edilizia n. 103 del 21-05-1977 con allegata Relazione Tecnica, Disegni Architettonici;

5B) Concessione in Sanatoria n. 142 del 16-07-1997;

5C) Denuncia d'inizio Attività n° 9529 trasmessa in data 13-10-2006;

5D) Denuncia d'inizio Attività n° 8280 trasmessa in data 04-08-2008;

5E) Certificato di Agibilità n. 39 del 28-10-2008;

5F) Attestazione di Destinazione Urbanistica e di vincoli vigenti rilasciata dal comune di Mendicino in data 10-10-2024.

Prot. N.

Pratica N. 103/77

Comune di MENDICINO

**CONCESSIONE DI ESEGUIRE ATTIVITA' EDILIZIA
O DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA**

(Legge 28 gennaio 1977, n. 10)

IL SINDACO

Vista la domanda del Sig. [REDACTED]
nato a [REDACTED] il [REDACTED] residente in [REDACTED]
Via Tivolille N. [REDACTED]; tendente ad ottenere la con-
cessione di eseguire in questo Comune (catasto foglio [REDACTED] mappali N. [REDACTED])
Via Tivolille N. [REDACTED] i lavori di:

Costruzione di un fabbricato per civile abitazione.

Visti gli atti tecnici e amministrativi;

Visto il parere della Commissione Edilizia di cui al verbale N. 5/77 in data 16.5.1977 ;

Visti i regolamenti di edilizia, d'igiene e di polizia urbana;

Viste le leggi 17 agosto 1842, n. 1150, 6 agosto 1967, n. 765 e 28 gennaio 1977, n. 10;

Vista la legge comunale e provinciale, T. U. 3 marzo 1934, n. 383;

Visti gli strumenti urbanistici vigenti;

~~Dato atto che, al fine del rilascio della presente concessione, la ditta interessata ha asseso, oltre
al pagamento dell'art. 2 della legge 28 gennaio 1977, n. 10:~~

a) per quanto riguarda la corresponsione del contributo commisurato all'incidenza delle spese di
urbanizzazione (art. 6) mediante il Concessionario s'impogna formalmente a sotto-
mettersi a tutte le norme emanate o che saranno emanate da qualunque
organo in dipendenza della legge 28.1.1977 n.10.

~~Il presente riguarda la corresponsione del contributo commisurato al costo della costruzione
(art. 6) mediante:~~

CONCEDE

al Signor [REDACTED]
di eseguire i lavori di cui trattasi, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia edilizia, di igie-
no e di polizia locale in conformità al progetto presentato e secondo la perfetta regola d'arte perchè rie-
sca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati quanto per il si-
stema costruttivo adottato, nonchè sotto l'osservanza delle prescrizioni retro riportate.

I lavori dovranno essere iniziati entro **11 20.5.1978**
pena la decadenza e ultimati entro **11 20.5.1980** ;
se non ultimati nel termine stabilito, ai sensi dell'art. 4, 5° comma, della legge 28 gennaio 1977, n. 10,

LA PRESENTE VIENE PUBBLICATA IN RELAZIONE AL DISPOSTO DELL'ART. 10, OTTAVO COMMA, DELLA LEGGE 28 GENNAIO 1977, N. 10. CHIUNQUE POSSA PRENDERE VISIONE
DEGLI ATTI DI PROGETTO, IN DEPOSITO NEGLI UFFICI COMUNALI DURANTE IL PERIODO DI PUBBLICAZIONE.

PRESCRIZIONI GENERALI

- 1) - Dovranno trovare applicazione tutte le norme sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro;
- 2) - I diritti dei terzi debbono essere salvati, riservati e rispettati in ogni fase dell'esecuzione dei lavori;
- 3) - Dovrà evitarsi in ogni caso di ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti e debbono essere adottate tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose;
- 4) - Il luogo destinato alla costruzione di cui trattasi deve essere chiuso con ostacolo lungo i lati prospicienti le vie, le aree o spazi pubblici;
- 5) - Per eventuali occupazioni di aree e spazi pubblici si deve ottenere apposita autorizzazione dell'Ufficio comunale. Le aree e spazi così occupati debbono essere restituiti nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima su richiesta dell'Ufficio comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o cessata prima del termine;
- 6) - Per assicurazione il suolo pubblico il costruttore dovrà munirsi di apposita autorizzazione dell'Ente competente;
- 7) - Gli edifici di cui al paragrafo 5 ed altri ripari debbono essere imbiancati agli angoli salienti e tutta l'attesa a murata di lavoro a luce rossa in maniera tale da frenare al limite del caso, secondo l'intero corso della pubblica illuminazione stradale;
- 8) - L'Ufficio comunale si riserva la riscossione delle tasse speciali e degli eventuali oneri, proventi ecc. che risultassero applicabili ad opere ultimate a tenore dei relativi regolamenti;
- 9) - L'allineamento stradale e gli altri eventuali rilievi riguardanti il nuovo fabbricato, verranno dati da un funzionario dell'Ufficio Tecnico previa segnalazione da effettuarsi a richiesta e in possesso del Direttore dei Lavori;
- 10) - E' assolutamente vietato apportare modifiche di qualsiasi genere al progetto approvato, pena i provvedimenti sanciti dai regolamenti in vigore e l'applicazione delle sanzioni emanate dalla legge;
- 11) - Dovranno, infine, essere osservate le norme e disposizioni di cui alla legge 4 novembre 1971, n. 1386, sulla opere in esecuzione censurate nonché le prescrizioni relative ai a strutture metalliche, nonché le prescrizioni costruttive di cui alla legge 25 novembre 1952, n. 1654, avente per oggetto "Provvedimenti per l'edilizia, con particolari prescrizioni per la zona sismica";
- 12) - Il titolare della concessione, il direttore dei lavori o l'assessore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento, come della mobilità esecutive fissate nella presente concessione;
- 13) - Per le costruzioni eseguite in esecuzione della concessione si applicano le sanzioni amministrative di cui all'art. 10 della legge 30 gennaio 1971, n. 10, nonché quelle penali di cui al successivo art. 17.

Il rilascio della concessione non vincola il Comune in ordine a lavori che il Comune stesso intendesse eseguire per migliorare i propri servizi (visibilità, illuminazione, fognature, impianto idrico, ecc) in conseguenza dei quali non potranno essere pretesi compensi o indennità salvo quanto previsto da leggi e regolamenti.

IL DIRETTORE DEI LAVORI è tenuto a comunicare, per iscritto, entro 5 giorni, l'avvenuto inizio dei lavori.

Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere collocata, all'esterno del cantiere, ben visibile al pubblico, una tabella con le seguenti indicazioni: Ditta proprietaria - Impresa - Progettista - Direttore dei lavori - Estremi della presente concessione.

Si allega un esemplare dei disegni presentati, munito di regolare visto.

Dalla Residenza municipale, il 24. 5. 1987





IL SINDACO

N. del registro delle pubblicazioni

II

Il sottoscritto Segretario Comunale attesta che la presente è stata pubblicata all'albo pretorio dal al e che nessun reclamo è stato presentato.

Il Segretario Comunale

 	
COMUNE DI MENDICINO PROVINCIA DI COSENZA	
PROGETTO	Per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione località Tivolillo.
PROPRIETA'	
ALLEGATO	Relazioni
IL PROGETTISTA & P. D. L.	

GENERALITA'

La presente relazione tecnica si riferisce alla costruzione di un fabbricato in Mendicino (Cosenza) in località Tivolille per la committenza del Signor. VESCO Giuseppe.....

DATI URBANISTICI

Il comune di Mendicino è sprovvisto di piano regolatore e di regolamento edilizio per cui la edificazione sul territorio è regolata dall'articolo 41 quinquies della legge urbanistica n.765 del 1967.-

Il lotto interessato è definito alla particella n. .. del foglio di mappa N.....misura una superficie di mq.1.200.e risulta interna al centro abitato di Tivolille.....

Il fabbricato presenta i seguenti dati edificatori:

- numero dei piani fuori terra n.2.....
- superficie coperta mq...206.
- altezza del fabbricato della parte fuori terra m. 6,30....
- Volume vuoto per pieno dei piani fuori terra mq.3.200...

per cui realizza i seguenti indici urbanistici:

- indice di copertura $\frac{Sc}{St} = 10,29..$ Minore di 0,33
- indice volumetrico $\frac{V}{St} = 1,00$ minore di 1,5
- superficie destinata a parcheggio mq.2.70...maggiore di 1/20 di V.

L'area è servita dalle infrastrutture primarie quali strade,acquedotto rete " elettrica ecc.

La costruzione risulta, pertanto, conforme alla normativa vigente in materia.-

Dati Tecnici

Il fabbricato consiste in n.2.....piani fuori terra.-

Realizza n.1... appartamenti di civile abitazione composta di n.2.... vani oltre gli accessori.-

E' in cemento armato.....con copertura di tegole su solaio in c.a. alle murature esterne sarà costruita una parete di mattoni forati formante camera d'aria;le tramezzature saranno in mattoni forati messi a coltello dello spessore di cm.10 complessivi;gli intonaci interni rasati a gesso;rivestimenti di bagni e cucine in piastrelle maiolicate;pavimenti interni in ceramiche o marmi nazionali;infissi interni in legname mogano o noce,esterni in douglas oppure in metallo;rivestimenti esterni parzialmente ceramici e parzialmente a base di resine idrorepellenti.-

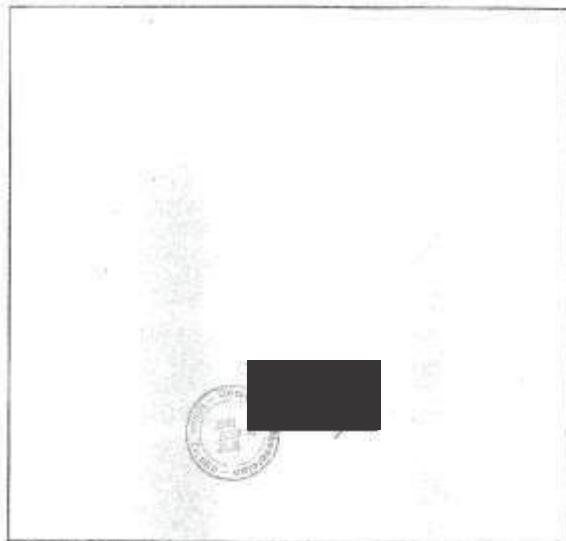
Il fabbricato sarà provvisto di impianto Idrico-Sanitario e impianto elettrico sotto traccia,impianto fognario conforme alle disposizioni

di cui al T.V. delle leggi sanitarie.

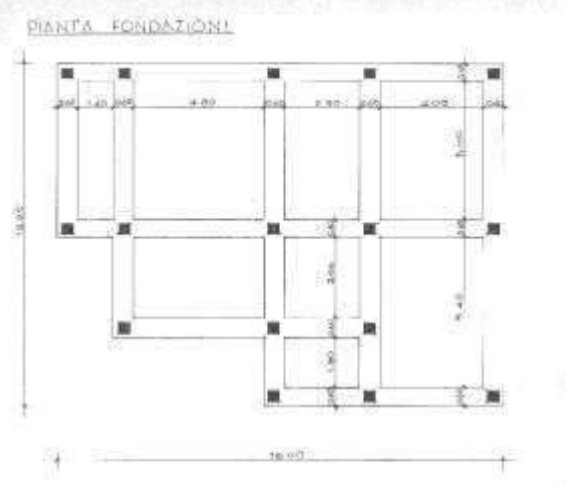
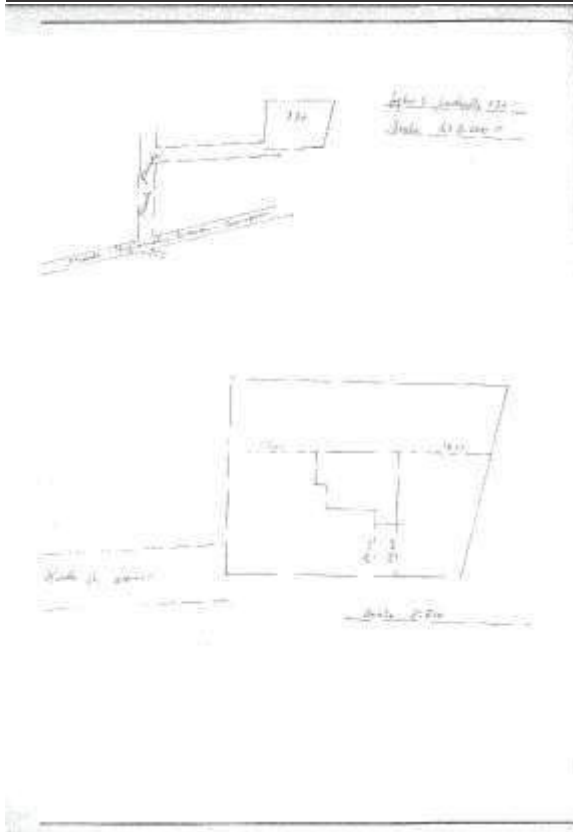
Gli apparecchi sanitari saranno in Vetro-China di prima scelta e di buona
marca; le rubinetterie di ottone pesante di prima scelta.*

L'area esterna sarà sistemata e recintata opportunamente in modo da
conferire allo stabile il miglior confort e senso estetico compiuto.

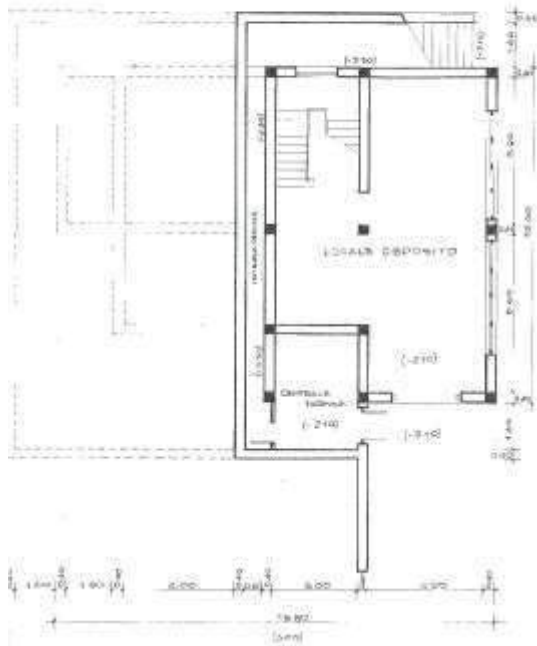
IL TECNICO



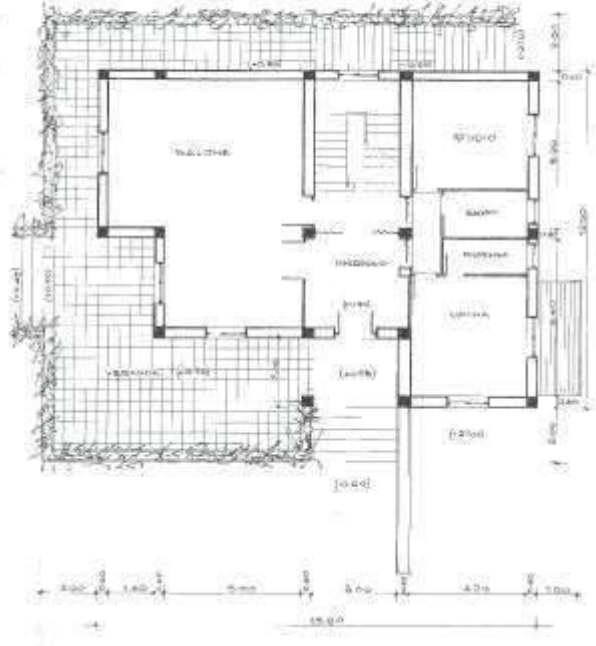
COMUNE DI BENEDETO	PROVINCIA DI COSENZA
PROGETTO	VIA LA CONQUISTA DI SAN GIUSTO IV CANTARA
PROPRIETA'	ING. BRUNO GIUSEPPE
ALLEGATO	
I PROGETTO A D.D.L.	[REDACTED]
0	[REDACTED]



PIANTA PIANO SEMINTERRATO



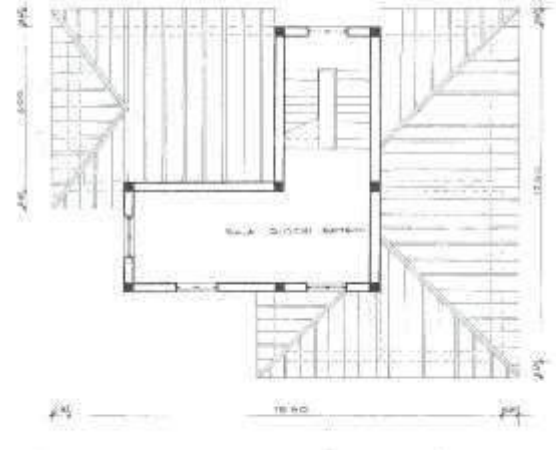
PIANTA PIANO RIALZATO



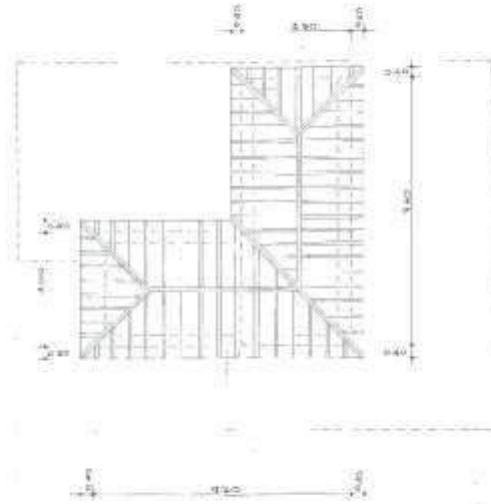
PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA COPERTURA



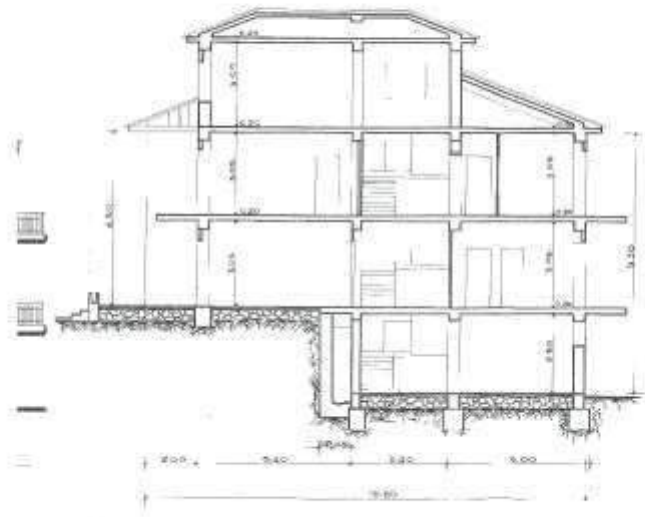
PIANTA COPERTURA TORRINO SCALA



PROSPETTO PRINCIPALE



SEZIONE A-B



COMUNE DI MENDICINO

(Provincia di Cosenza)

3692/Regione
Circ. 100000
Circ. 100000
Totale 100000

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA

(Legge 28 Febbraio 1985 N°47)

CONCESSIONE N° 142 del 16/07/1997 Pratica N° 208



IL SINDACO

-VISTA:

l'istanza in data 30/08/1986 Prot. N° 5439 presentata dal [redacted] in qualità di proprietario, nato [redacted] ed ivi residente C/da Tivolille, diretta ad ottenere, ai sensi della Legge n. 47/85, la concessione edilizia in sanatoria per l'esecuzione dei lavori di: Realizzazione di N° 3 box auto per complessivi mq 48,00 netti; realizzazione di magazzini deposito per mq 96,32 netti al piano terra; ampliamento per mq 40,80 netti di superficie utile al primo piano; realizzazione di terrazzo per mq 22,06 netti e di mq 2,97 netti di superficie utile al secondo piano; ampliamento per mq 58,50 netti di superficie utile e mq 21,94 netti di superficie non residenziale (balconi) al piano sottotetto di un fabbricato per civile abitazione sito alla C/da Tivolille. Le opere risultano denunciate al N.C.E.U. al Foglio N° 6, Mapp. N° 358 e N° 337 sub 1,2,3,4 e 5 del Comune di Mendicino. =

-VISTA:

la documentazione a corredo della domanda stessa e quella prodotta con successive integrazioni del 16/04/1996 Prot. N° 3883 e del 10/07/1997 Prot. N. 5882; =

-VISTA:

la documentazione comprovante l'avvenuta presentazione all'U.T.E. della denuncia Prot. N° 1162/88 del 07/04/1988; =

-VISTO:

il parere favorevole della Commissione appositamente costituita espresso con verbale N° 5 del 16/07/1997; =

-VISTA:

la favorevole istruttoria, dalla quale risulta, la inesistenza di vincoli o limiti che impediscono la sanabilità delle opere;

-ACCERTATO:

che è stato corrisposto l'importo dell'oblazione come risulta dagli attestati di versamento effettuati su ccp N° 255000 intestato a Amministrazione P.T. Oblazione Abusivismo Edilizio:

N°	Data	Ufficio Postale	Importo
689	30/08/1986	Cosenza VR	Lit. 820.000
184	31/12/1986	Cosenza VR 21	Lit. 847.000
108	31/12/1987	Cosenza VR 21	Lit. 984.000

per l'importo complessivo di Lit. 2.651.000; =

-ACCERTATO:

inoltre, che è stato soddisfatto l'obbligo previsto dagli artt. 3 ed 11 della Legge N° 10/77, così come stabilito dalla Legge Regionale N° 25/85 con versamenti eseguiti sul ccp N° 12382875 intestato al Comune di Mendicino:

Oneri Concessori:

N°	Data	Ufficio Postale	Importo
28	28/02/1995	Cosenza VR 21	Lit. 1.539.000
29	28/02/1995	Cosenza VR 21	Lit. 568.000
146	06/02/1997	Cosenza Succ. N° 4	Lit. 572.200

per un importo complessivo di Lit. 2.679.200; =

-VISTA:

la Legge 17 Agosto 1942 N° 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;

-VISTA:

la Legge 28 Gennaio 1977 N° 10 ed ogni altra disposizione Nazionale e Regionale vigente in materia edilizia ed urbanistica;

-VISTA:

la legge 28 Febbraio 1985 N° 47;

-PRESO ATTO:

che il richiedente ha dimostrato di essere proprietario dell'area e di avere titolo alla concessione;

RILASCIA

[REDACTED] in qualità di proprietario, nato a Mendicino il 20/01/1941 ed ivi residente C.da Tivolite, =

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA

per l'esecuzione dei lavori descritti in narrativa del fabbricato in premessa indicato. =

La presente concessione viene rilasciata alle seguenti condizioni generali e speciali:

CONDIZIONI GENERALI

- 1) Il rilascio della concessione non vincola il Comune nei confronti del richiedente in ordine a quei lavori che il Comune stesso intendesse eseguire per migliorare le condizioni igieniche, di viabilità e dei servizi ecc. delle strade e piazze del territorio comunale ed in conseguenza dei quali il concessionario non potrà pretendere alcun compenso o indennità salvo quanto possa essere disposto da leggi e regolamenti.
- 2) È fatto obbligo di chiedere per iscritto il rilascio del certificato di abitabilità o agibilità non appena la costruzione sarà ultimata in ogni sua parte, comprese le finiture esterne.
- 3) La concessione si intende rilasciata senza pregiudizio degli eventuali diritti di terzi.

-Mendicino, li



IL SINDACO

[REDACTED]
[Handwritten signature]

Il sottoscritto dichiara di accettare la presente concessione e di obbligarsi alla osservanza di tutte le condizioni e prescrizioni cui è subordinata.

Mendicino, li

25/09/97

[REDACTED]

X RIC

[REDACTED]

25/09/97

[Handwritten initials]

€ n/c/cn 12382875

di Euro 51,65

INFORMAZIONI IN LETTERE: Rinquadratura Euro 165
INVIATO A: Comune di Mendicino, serv. Tecnico
CAUSALE: D.I.A.



UFFICIO DELL'AREA TECNICA

COMUNO DI COSENZA

7/1/001 AN. IN. (P. 20) 411
COSTO 2951,2541
IPV. 6044 51,65
C/O 12382875

ESEGUITO DA: [redacted]
COMITATO: H. P. C. n. 28
CIV. S. P. C. LOCALITA Mendicino

art. 22 e 23 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 301

SCIOSCIUTO: [redacted]
deste in: Mendicino, via H. P. C. n. 28
fiscale o part. IVA n. [redacted] in qualità di (1) proprietario
sciosciuto: [redacted]
foglio in: [redacted] in qualità di (1) [redacted]
catastrale ubicato in: Mendicino, via Laviniano Martirano
di cui a: [redacted] mappa: [redacted] n. 357 sub. 2-3-4-5
del Foglio n. 6 NCEUNCT del Comune di Mendicino
adito ad uso: abitazione

82

COMUNICA

ai sensi e per gli effetti dell'art. 23, comma 1 del D.P.R. 330/2001, come modificato dal D.Lgs. n. 301/2002, corsi 30 giorni dalla data di assunzione della presente denuncia al protocollo comunale, dar inizio, immobile sopra citato, all'esecuzione dei seguenti lavori (2):

Revisione del tetto, Impianto di riscaldamento, Pav. e tiled. bagno e cucina, pavimenti, disinquinamento e tinture, impianto di riscaldamento a gas, Ripristino inquadro esterno e pittura facciata

Li fini delle rispettive responsabilità dichiara:
1) il progettista dell'intervento è [redacted] con studio in Mendicino
H. P. C. n. 28, codice fiscale o partita IVA [redacted]
16, iscritto all'Albo/Ordine Architetti della Provincia di Cosenza
2) il Direttore dei lavori è [redacted] con studio in Mendicino
H. P. C. n. 28, codice fiscale o partita IVA [redacted]
16, iscritto all'Albo/Ordine Architetti della Provincia di Cosenza

Il sottoscritto è avente titolo giuridico. Allegho delega della proprietà in caso di cui il dichiarante non si filiafilchi nel proprietario (in caso di Società alle Rappresentanze) e l'iscrizione dettagliata delle opere da eseguire.

UFFICIO DELL'AREA TECNICA
N. 1551 del 2/10/06
15/10/06

[Handwritten signature]

Res. Arg. V
Tecnica



PROTOCOLLO COMUNALE

AL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA
DEL COMUNE DI
MENDELICINO
PROVINCIA DI **COSENZA**

CA. N. (riservato all'Ufficio Tecnico)

OGGETTO: Denuncia Inizio Attività edilizia ai sensi degli artt. 22 e 23 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, come modificato dal D.Lgs. 27 dicembre 2002 n. 301.

sottoscrittà [redacted]

costo in **Mendicino** via **M. S. Maria** n. **28**
fiscale o part. IVA n. [redacted] in qualità di (1) **proprietario**

82

sottoscrittà [redacted]
costo in [redacted] via [redacted] n. [redacted]
fiscale o part. IVA n. [redacted] in qualità di (1) [redacted]
tramonde ubicato in **Mendicino** via **Lanolina Marone**
di cui a. **L. mappale** n. **337 sub. 2-3-4-5** del Foglio n. **6** NCEUNCT del Comune di **Mendicino** adibito ad uso **abitazione**

COMUNICA

ai sensi e per gli effetti dell'art. 23, comma 1 del D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.Lgs. n. 301/2002, orsi 30 giorni dalla data di assunzione della presente denuncia al protocollo comunale, dar..... inizio, immobile sopra citato, all'esecuzione dei seguenti lavori (2)

Revisione del rete, impianto elettrico, ped. e anal. bagno e cucina, pavimento, impianto elettrico, impianto di riscaldamento a gas, riprese interne ed esterne e pittura

il titolare delle rispettive responsabilità dichiara
il progettista dell'intervento è [redacted] con studio in **Mendicino**
M. P. S. n. [redacted] codice fiscale o partita IVA [redacted]
iscritto all'Albo/Ordine **Architetti** della Provincia di **Cosenza**

il Direttore dei lavori è [redacted] con studio in **Mendicino**
M. P. S. n. [redacted] codice fiscale o partita IVA [redacted]
iscritto all'Albo/Ordine **Architetti** della Provincia di **Cosenza**

visitato o avere titolo giuridico. Allegare delega della proprietà in caso in cui il dichiarante non si identifichi nel proprietario (in caso di Società e Rappresentante);
cauzione dell'attività delle opere da eseguire.

AREA TECNICA
N° 1651 DEL 24/10/06
[Signature]

[Signature]

L'esecutore dei lavori è [redacted] via R. [redacted]

con sede in [redacted]

n. 28, codice fiscale o partita IVA [redacted]

e le opere sopra citate NON riguardano immobile interessato da domanda di condono edilizio ai sensi della legge 47/1985 e della ex legge 724/1994;

avere inoltrato domanda di condono edilizio e di assumere per sé ed i suoi eventuali aventi causa a qualsiasi titolo ogni responsabilità, a tutti gli effetti di legge, in ordine alla realizzazione delle opere edilizie sopra citate e in tutte le ipotesi in cui l'Amministrazione dovesse respingere detta domanda di condono presentata in data [redacted] prot. n. [redacted] riguardante immobile e pertanto si rendessero applicabili le sanzioni amministrative previste; se l'immobile risulta / non risulta assoggettato ai vincoli di cui al D.Lgs. 29 ottobre 1999 n. 490 "Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, a norma dell'art. 1 della Legge 8 ottobre 1997 n. 352".

comunicare, allo Sportello Unico per l'Edilizia, l'ultimazione dei lavori ai sensi dell'art. 23, comma 2 del R. 380/2001 come modificato dal D.Lgs. n. 301/2002.

Si allega alla presente la seguente documentazione (3):

- tre copie relazione tecnico-illustrativa del progettista di asseverazione dell'intervento;
- copie titolo di proprietà o dichiarazione dell'avente titolo giuridico;
- plano dell'immobile oggetto dell'intervento;
- strada di mappa e/o di PRG con l'individuazione dell'immobile oggetto dell'intervento;
- laborati grafici, piante-prospetti-sezioni, relativi allo stato attuale, comparazione e di progetto dell'intervento;
- schema dell'impianto di fognatura con relativa richiesta di autorizzazione allo scarico delle acque reflue;
- progetto impianti tecnologici ai sensi degli artt. 107 e 110 del D.P.R. 380/2001 come modificato dal D.Lgs. n. 301/2002 e del D.P.R. 447/1991 di cui all'art. 119 del D.P.R. 380/2001 come modificato dal D.Lgs. n. 301/2002, dichiarazione sostitutiva;

documentazione relativa al consumo energetico di cui agli artt. 122-123-125 del D.P.R. 380/2001 come modificato dal D.Lgs. n. 301/02, e del D.P.R. 412/1993;

dichiarazione di cui all'art. 5, punto 10, allegato 3 del D.P.R. 412/1993 sul tipo di generatore di calore utilizzato;

copie del progetto presentato al Comando Provinciale VV.FF. ai fini del rilascio del certificato di prevenzione incendi per le attività elencate nel D.M. 16 febbraio 1982;

atto di vincolo pertinenziale per i parcheggi pertinenziali realizzati ai sensi dell'art. 9 della Legge 122/1989 e s.m.i.;

Conteggio contributo di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 come modificato dal D.Lgs. n. 301/2002;

autorizzazione dell'Ente preposto alla tutela del vincolo;

modello ISTAT debitamente compilato e firmato;

richiesta di deroga al Regolamento Locale d'Igiene Tipo;

progetto di adattabilità ai fini del superamento delle barriere architettoniche, ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 come modificato dal D.Lgs. n. 301/2002 e D.M. 236/1989, e/o dichiarazione e relazione asseverata da tecnico libero professionista abilitato;

Dichiarazione (Ordinanza C.G. emergenza ambientale 3 luglio 2001 n° 1495-Smaltimento inerti).

Versamento della somma di € 51,65 per diritti di segreteria sul C/C Postale n° 12382875 intestato a "Comune Medicina - Servizio di Tesoreria".

data 8-10-2006

per accettazione: DIRETTORE DEI LAVORI

(firma) ESECUTORE DEI LAVORI

(firma)

(Amministratore)

Per tutte le uscite corrispondenti ai documenti allegati, che devono sottoporre alle prescrizioni del regolamento edilizio vigente.

Interventi subordinati alla Denuncia Inizio Attività edilizia

ai sensi degli artt. 22 e 23 del D.P.R. 380/2001

come modificato dal D.Lgs. n. 301/2002

- opere di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3, comma 1, lett. b) del D.P.R. 380/2001;
- opere di restauro e risanamento conservativo, di cui all'art. 3, comma 1, lett. c) del D.P.R. 380/2001;
- opere di ristrutturazione edilizia, di cui all'art. 10, comma 1, lett. c) del D.P.R. 380/2001 come modificato dal D.Lgs. n. 301/02;
- varianti a permessi di costruire che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma e non violino le prescrizioni contenute nel permesso di costruire;
- interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani di attuazione o di riconoscimento di quelli vigenti; qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della legge 21.12.2001 n. 443, il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati, in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione purché il progetto di ricostruzione sia accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;
- interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali contenenti precise disposizioni plano-volumetriche;
- opere pertinenziali che le norme tecniche del P.R.G. non considerano come nuova costruzione, ovvero comportino la realizzazione di un volume inferiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- opere per la realizzazione di parcheggi pertinenziali a singole unità immobiliari di cui all'art. 9 della Legge 24 marzo 1989 n. 122 e s.m.i. ai sensi dell'art. 137, comma 3 del D.P.R. 380/2001;
- opere per la realizzazione di recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti, ovvero la realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;

Elenco degli impianti di recupero e trattamento inerti trasmesso dal Commissario di Governo Delegato per l'Emergenza Ambientale nel Territorio della Regione Calabria

1) Amm.ne Com.le di Rossano (discarica)	loc. Traforo	Rossano (CS)
2) Piano Lago Calcestruzzi srl	loc. Felicetti	Figline Vegliaturo (CS)
3) Calabria Maceri e Servizi s.p.a.	C.da Cutura	Rende (CS)
4) Bieco s.r.l. (discarica) C.da S. Irene		Rossano Scalo (CS)
5) Eco Edil Viale G. Puccini, 44		Scandale (KR)
6) Salvaguardia Ambientale s.p.a. S.S. 106	località Passovecchio	Crotone
7) Mosmode S.a.s. di Giuseppe Cannavale & C.	località Papanicario	Crotone
8) Mida S.R.L. S.S. 106	località Passovecchio	Crotone
9) Amministrazione Comunale di Cirò		Cirò (KR)
10) Imp. Arcuri Francesco Via del Gesù n° 15		Crotone
11) Coop. Costruzioni Calabrese s.c.a.r.l. Loc. Cervo		S. Gregorio d'Ippona (CS)
12) Ecologia Oggi S.r.l.	località Mastrobruno	Lamezia Terme (CZ)
13) Ecosystem	località Lenza	Lamezia Terme (CZ)
14) Rossato Sud	località La Zingara	Melicuccà (RC)
15) Costruzioni Idrauliche s.r.l. C.da Macchia della tavola		Bisignano (CS)
16) Imp. LL.PP. Straface S.r.l. C.da Citrea		Cantinella di Corigliano (CS)

stato all'Ufficio

diffida ad eseguire i lavori
(se con parere della Intendenza)

richiesta integrazioni

inizio lavori
(data presentazione della Domanda o del ricevimento delle
integrazioni richieste)

ricevimento integrazioni

comunicazione ultimazione lavori

trasmissione certificato di collaudo

illego in data

il luogo in data

azioni dell'Ufficio

pratica in data Il responsabile del procedimento

COMUNE DI MENDICINO
PROVINCIA DI COSENZA

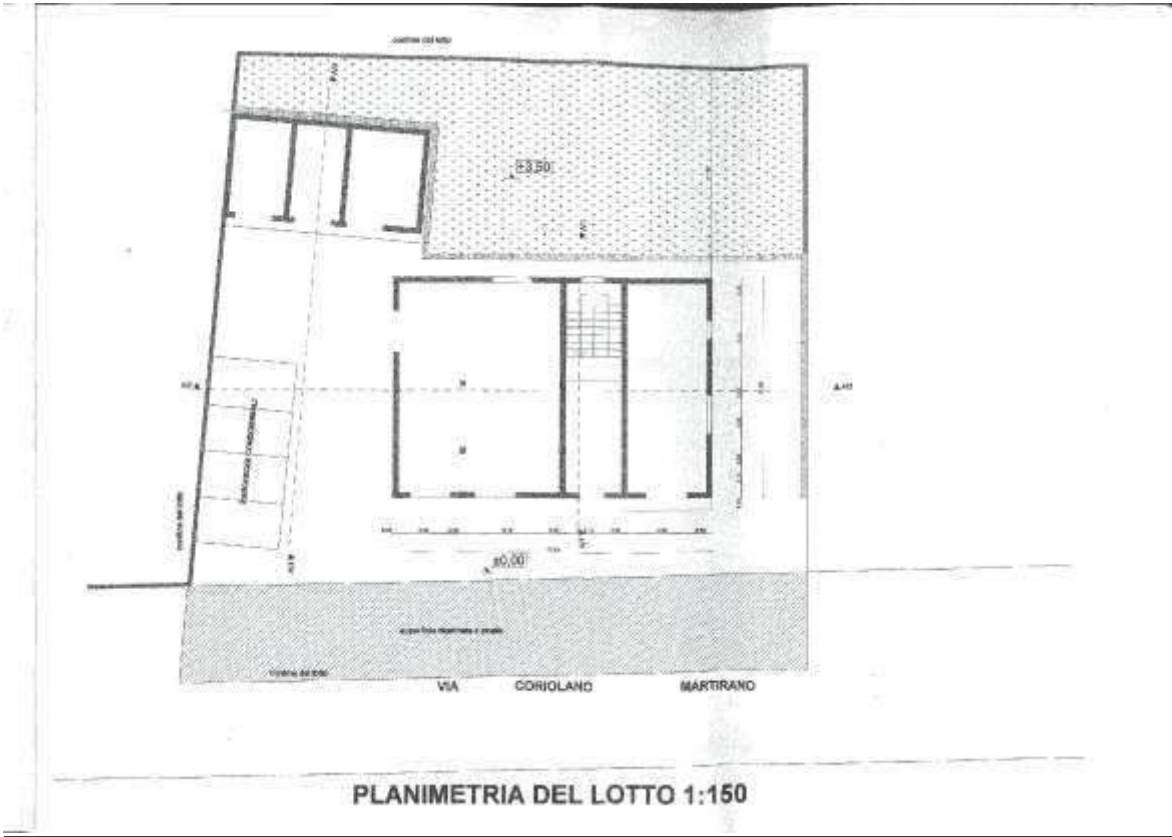
D.I.A. (art. 2, comma 60, legge 23/12/1996 e succ. mod.)

Proprietà [REDACTED]

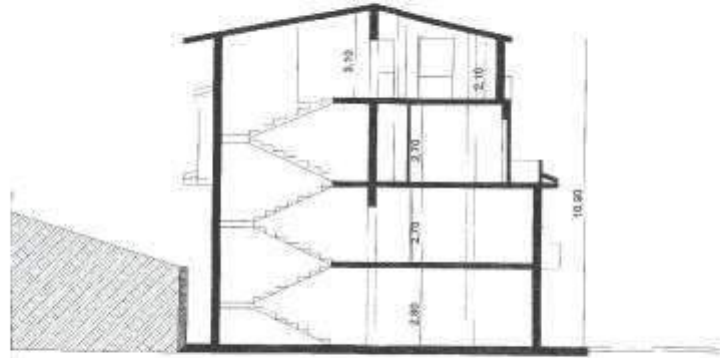
DISEGNI (Stato attuale e futuro)

[REDACTED]

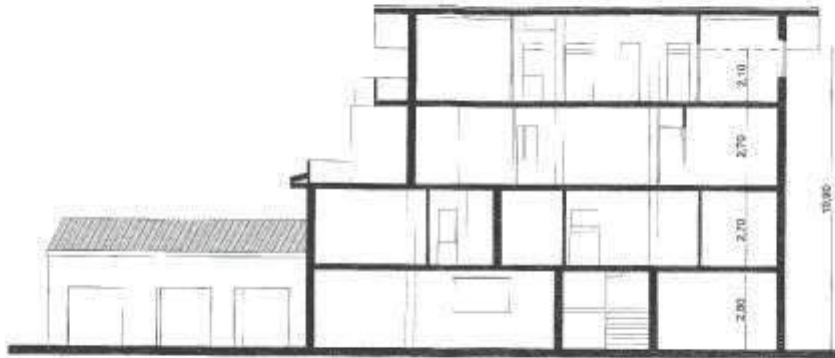
Ad. [REDACTED]







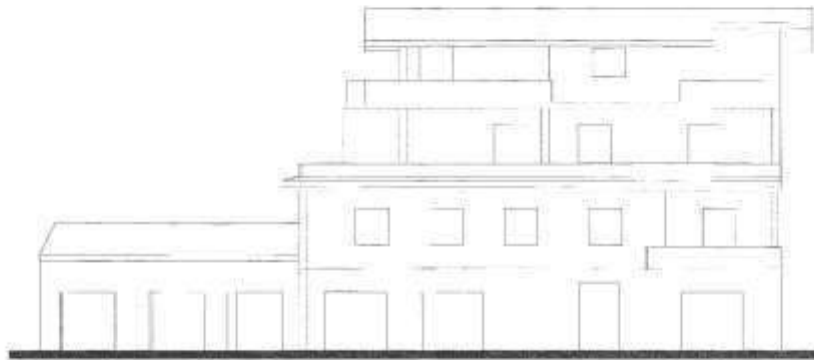
SEZIONE A/1



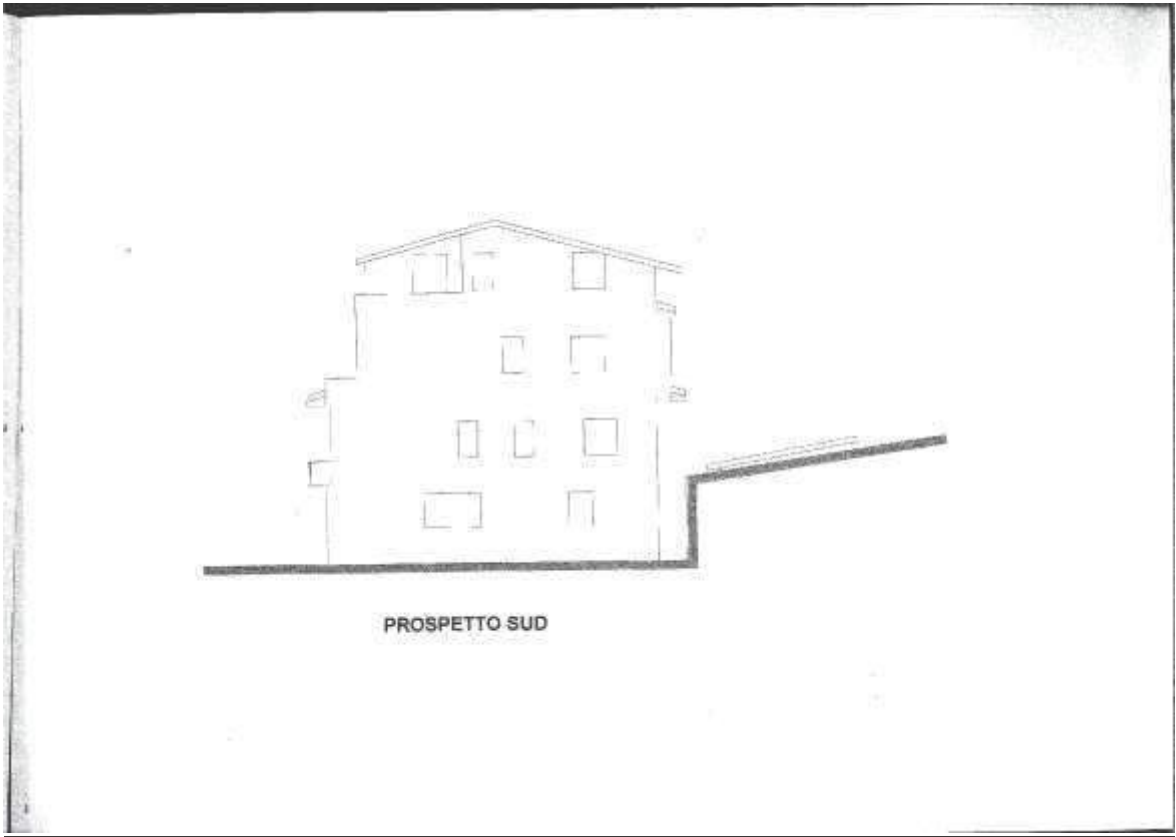
SEZIONE A/2



SEZIONE A/A3



PROSPETTO OVEST



COMUNE DI MENDICINO
Attivo 160 2008
Numero 8280

Sett. ~~02/000~~
TECNICO
[Signature]

COLLEZIONE DI MENDICINO
1233 *05/08/08*
T. [Signature]

AL RESPONSABILE DELL' AREA TECNICA
DEL COMUNE DI MENDICINO

OGGETTO: Dichiarazione resa ai sensi dell'art. 25, comma 1 - lettera b, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, come modificato dal D.Lgs. 27 dicembre 2002, n. 301, ai fini dell'ottenimento del certificato d'agibilità.

Registrali e [Redacted] [Redacted]
nato a Reppanclunna il 25-10-1943, residente in Mendicino via [Redacted]
M. Pirelli n. 28, cod. fiscale o part. IVA n. [Redacted], in
qualità di richiedente il certificato di agibilità nonché titolare del (1) DIA
nato a _____ il _____ con studio
tecnico in _____ via _____ iscritto all'albo professionale
di _____ al n. _____ in qualità di Direttore dei Lavori

DATO ATTO

che i lavori oggetto della menzionata (1) DIA sono stati ultimati in data 26-7-2008
che è stato rilasciato il certificato di regolare esecuzione in data 26-7-2008
che sono state acquisite tutte le attestazioni, dichiarazioni e certificazioni inerenti la regolare esecuzione dei lavori ed il rispetto della vigente normativa in materia.

VISTO il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

DICHIARANO E CERTIFICANO

sotto la propria personale responsabilità ai sensi dell'art. 25, comma 1, lettera b) del D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.Lgs. 30/02/02, che l'immobile (2) _____ sito alla Via Carluccio Mendicino, censito in catasto al foglio di mappa n. 337-6 particelle n. 337 sub 4-10

1)- è conforme al progetto approvato ed autorizzato con:
Permesso a Costruire N. _____ del _____
Concessione edilizia N. _____ del _____
Concessione edilizia in variante N. _____ del _____
Concessione in sanatoria (rilasciata ai sensi della legge n. 47 del 28.2.1985 e dell' art. 39 della legge
724/94, N. _____ del _____
Denuncia di inizio attività presentata ai sensi della legge DPR 380/2001 ed assunta al protocollo dal
comune in data 16.6.2008 N. 6338.

- 2)- che le murature interne ed esterne, nonché tutte le strutture e le finiture che saranno a contatto con le persone che utilizzano i locali in parola, risultano protette dall'umidità;
- 3)- che gli ambienti realizzati risultano del tutto salubri per la salute umana e conforme alle normative vigenti in materia;
- 4)- che la sistemazione esterna è stata eseguita nel rispetto del progetto approvato e delle prescrizioni riportate negli atti autorizzativi;
- 5)- Che è stato adempiuto a quanto prescritto in materia di parcheggio ai sensi della legge 122/89;
- 6)- che i lavori in materia di acque reflue, sono stati eseguiti in conformità a quanto previsto dalla legge 319/76 e successive modifiche ed integrazioni;
- 7)- che l'allacciamento alla rete idrica comunale, è stato eseguito in conformità alle legge vigenti in materia.

Data 31-7-2008

IL DIRETTORE DEI LAVORI
[Redacted Signature]

IL RICHIEDENTE
[Redacted Signature]

(*) Spese da addebiitare in concessione, autorizzazioni e licenze, decise ai sensi dell' art. 261, legge n. 47 del 28.2.1985 o, per legge di bilancio.
(**) Spese di natura di investimento.

ALLEGATO ALLA DOMANDA DEL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

PROSPETTO RIASSUNTIVO DEI LAVORI ESEGUITI

Concessionario _____

Permesso a costruire N. _____ del _____
 Concessione edilizia N. _____ del _____
 Concessione edilizia in variante N. _____ del _____
 Autorizzazione N. _____ del _____
 Denuncia Inizio Attività del _____ prof. n. _____

Ubicazione _____

NOTIZIE RELATIVE AI SOLI FABBRICATI RESIDENZIALI

DIMENSIONI E CONSISTENZE

Piani fuori terra, compreso il seminterrato N. _____ Superficie al servizio dell'abitazione:
 a) utile abitabile (S_u) m² _____
 b) per servizi ed accessori (S_{sa}) m² _____
 Superficie per attività turistiche, commerciali e artigianali (S_t = S_u + S_{sa}) m² _____

Volume totale V/P, compreso l'interrato m³ _____

Abitazioni				Ripartizione delle abitazioni (totale della col. 1)										
Numero	Vani di abitazione			A - Secondo il numero delle stanze per abitazione					B - Secondo classi di superficie utile abitabile in m ²					
	Stanze	Arretrati	di 1 stanza	2	3	4	5	da 20 a oltre 20 m ²	da 26 a 112 m ²	da 113 a 150 m ²	da 151 a 160 m ²	oltre 160 m ²		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
2	3	4			2				2					

NOTIZIE RELATIVE AI SOLI FABBRICATI NON RESIDENZIALI

DESTINAZIONE DEL FABBRICATO

<input type="checkbox"/> Agricoltura	<input type="checkbox"/> Trasporti e comunicazioni	<input type="checkbox"/> Ospedale o altro servizio sanitario
<input type="checkbox"/> Industria e artigianato	<input type="checkbox"/> Credito e assicurazioni	<input type="checkbox"/> Scuole o istituti d'istruzione
<input type="checkbox"/> Commercio	<input type="checkbox"/> Spettacolo e sport	<input type="checkbox"/> Edificio pubblico
<input type="checkbox"/> Esercizio alberghiero	<input type="checkbox"/> Culto	<input type="checkbox"/> Altra attività _____

(da spuntare)

DIMENSIONI E CONSISTENZE

Superficie coperta m² _____ Piani, compreso gli interrati N. _____
 Volume totale V/P, compreso l'interrato m³ _____

Superficie utile, secondo l'utilizzazione:
 Per l'esercizio dell'attività m² _____ Se nell'edificio sono incorporate abitazioni, specificare:
 Per servizi amministrativi m² _____ Numero delle abitazioni _____
 Per altri usi m² _____ Numero delle stanze _____
 Numero dei vani accessori _____
TOTALE m² _____ Superficie utile abitabile m² _____

Data fine lavori _____ (giorno, mese, anno)
 Certificato di agibilità richiesto in data _____

N. B. - Il richiedente è tenuto a riportare presente prospetto in modo leggibile e possibilmente a macchina.

MINUTA

COMUNE MENDICINO
AREA TECNICA
n° 343
DIRITTO SOSPETTIVA
€ 10,33
L. 28/10/2008

COMUNE DI MENDICINO

-PROVINCIA DI COSENZA-
-AREA TECNICA-



Stampa con dati amministrativi e data 28/10/2008.

SERVIZIO URBANISTICO
N°39/2008

CERTIFICATO DI AGIBILITA'

(art. 24, comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, come modificato dal D.Lgs. 27 dicembre 2002, n. 301)

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

Vista l'istanza avanzata dal [redacted] in qualità di amministratore unico e legale rappresentante della società [redacted] con sede legale in Mendicino alla via Mattia Preti n.28, tendente ad ottenere l'autorizzazione di agibilità delle unità immobiliari distinte in catasto urbano al foglio n.6 particelle n. 337 sub. 9-10, inserite in un fabbricato sito alla località Tivolille ed autorizzato con Concessione Edilizia n. 103/77 del 21.05.1977;

Visto che per i lavori eseguiti in difformità della concessione edilizia sopra citata è stata presentata domanda di condono edilizio ai sensi della legge n.47/85 e successive modifiche ed integrazioni e che in data 16.07.1997 è stata rilasciata Concessione in sanatoria N. 142;

Vista la Denuncia di Inizio Attività, accelerata al protocollo generale di questo Comune in data 13.10.2006, numero 9529 e di quella assunta al protocollo in data 04.08.2008 numero 8280;

Visto il Certificato di Idoneità Statica ai sensi della legge n.47/85e del D.M. 20.09.1985, eseguito dall' [redacted] iscritto all'ordine provinciale degli architetti della provincia di Cosenza al n° 171, in data 23.10.1996, il tutto con il visto di avvenuto deposito dell'Ufficio del Genio Civile di Cosenza;

Vista la dichiarazione del direttore dei lavori [redacted] e del titolare delle unità abitative del 31.07.2008, resa ai sensi dell'art.25, comma 1 - lettera b, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, come modificato dal D.Lgs. 27 dicembre 2002, n.301, sulla conformità delle unità immobiliari rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti;

Visto che dalla documentazione prodotta, le unità immobiliari, risultano inseriti nel catasto urbano di questo Comune al foglio n° 6 particella n° 337 sub 9-10;

Viste le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico alla regola d'arte, rese ai sensi della legge n.46 del 5 marzo 1990 e successive, [redacted] titolare dell'impresa [redacted] con sede in Carolei alla Via Pascoli N.3, datata 23.06.2008;

Visti gli atti d'ufficio;

Visto il D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380, come modificato dal D.Lgs 27 dicembre 2002, n.301;

Visto che dalla documentazione prodotta, non si ritiene opportuno fare eseguire sopralluogo da parte degli uffici Comunali;

A U T O R I Z Z A

Ad ogni effetto di legge, con decorrenza dalla data odierna, l'AGIBILITA' delle unità immobiliari site nel fabbricato sopra descritto e distinte in catasto urbano al foglio n.6 particelle n. 337 sub 9-10, dalla consistenza catastale di n. 4 vani ciascuna.

Dalla Residenza Municipale, li 28.10.2008

[Handwritten signature]



IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

[Handwritten signature]



CITTA' DI MENDICINO

(Provincia di Cosenza)
SETTORE URBANISTICA

Vista la richiesta [redacted] del 07/10/2024 di prot.8699, in qualità di C.T.U. nominato dal Tribunale di Cosenza relativa alla Causa Civile n° 85/2024;

Visti gli atti di Ufficio;

Visto il Piano Strutturale Comunale approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n13 del 15.06.2023;

ATTESTA

Che la particella in catasto alla particella 337 sub. 9 del foglio 6, non risultano sottoposte a vincoli storici, artistici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, né diritti demaniali o usi civici, dal piano strutturale comunale l'immobile ricade in una TU Città consolidata a densità medio-bassa e piccola parte in ES, dalla attuale toponomastica l'immobile risulta ubicato in via Rosario Romeo n° 23.

Il presente attestato si rilascia in carta semplice per usi consentiti dalla legge

Mendicino 10.10.2024

Il Responsabile del Settore Urbanistica



Scansionato con CamScanner

- **ALLEGATO N. 6: Documentazione strutturale**, 6A) Attestazione Deposito Progetto prot.14082 del 20-05-1977
6B) Certificato di Idoneità Statica del 23-10-1996,

ALLEGATO N° 6

DOCUMENTAZIONE STRUTTURALE

6A) Attestazione Deposito Progetto prot.14082 del 20-05-1977;

6B) Certificato di Idoneità Statica del 23-10-1996.

UFFICIO DEL GENIO CIVILE DI COSENZA

Prot. N. 11008 Ser. 1

Riscontro al foglio n. 1940/20
del 2-5-77

Allegata copia progetto

Cosenza, li 5-11-1977

AL SINDACO DEL COMUNE DI

Messa Siciliano

ALLA PREFETTURA DI

COSENZA

ALLA SOVRINTENDENZA AI MONUMENTI
E GALLERIE PER LA CALABRIA

COSENZA

ALL'ASSESSORATO ALL'URBANISTICA
REGIONE CALABRIA

ALLA DITTA

Ed. S. S. S. S. S.

Messa Siciliano

RACCOMANDATA
SERVIZIO DI REGISTRAZIONE
15 GEN 1977
PROG. N. 1113
7/10

OGGETTO: Norme tecniche di edilizia antisismica Legge 2 febbraio 1974 n. 64 e DD.MM. 3-3-1975

Autorizzazione per l'inizio dei lavori di costruzione di
una fabbrica a n. 2 Gianci, che è già in parte seminterrotto
per conto della Ditta in indirizzo;

Visto il preliminare assenso circa la inesistenza di contrasti in materia urbanistica rilasciato dal Sindaco in data.....

Si trasmette, in copia del foglio n. 1940/20 del progetto n. 1113 del 2-5-77 approvato con la Legge 2 febbraio 1974, n. 64 l'unito progetto a firma.....

relativo alla costruzione di una fabbrica
di cui all'oggetto del presente provvedimento
Struttura in c.a.

da realizzarsi nel territorio di codesto Comune Ed. S. S. S. S. S.
con la raccomandazione di prendere nota ai sensi dell'art. 19 della stessa Legge 2-2-1974, n. 64, e di consegnarlo alla ditta interessata.

Alla ditta interessata, con la presente è diretta per conoscenza, si precisa che l'inizio dei lavori potrà avvenire solo dopo il rilascio della concessione comunale di costruzione, ai sensi della Legge 17-8-1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni (Legge 28-1-1977 n. 10) nonché della Legge Regionale n. 18 del 28-5-1975 ed alla osservanza delle seguenti prescrizioni:

- vengono fatti salvi i diritti dei terzi;
- vengono osservati i provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche contenute nella Legge 2-2-1974 n. 64 e nei DD. MM. 3-3-1975;

- vengano redatti, prima dell'inizio dei lavori, i calcoli statici definitivi e relativi grafici particolarizzati della struttura portante in ogni sua membratura;
- vengano osservate le norme contenute nella Legge 5-11-1971, n. 1086 e nel D. M. 16-5-1975 nonché tutte le altre disposizioni legislative vigenti in materia di costruzioni;
- siano osservate scrupolosamente le disposizioni contenute nella circolare del Ministero dei LL.PP. 6-11-1967 n. 3797;
- venga osservata la distanza di m. 200 dalla linea di battigia o dal ciglio dei terreni elevati sul mare o dalla linea di sponda dei laghi o dal ciglio dei terreni elevati sugli stagni

Al Comune di Messineo si precisa che il rilascio della concessione comunale a costruire ai sensi della Legge 28-1-1977, n. 10 è indipendente dalla presente autorizzazione che viene rilasciata in base alla relazione ed ai grafici esibiti - ai soli fini della Legge 2-2-1974 n. 64 ed ai DD.MM. 3-3-1975.

Compete pertanto, al Comune medesimo, prima del rilascio della concessione a costruire 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, ai divieti, alle limitazioni e prescrizioni contenute negli artt. B-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) della Legge 28-1-1977 n. 10 e della Legge Regionale n. 14 del 30-8-1973 e successiva 28-5-1975 n. 18.

Si comunica infine, che la ditta in oggetto ^{ha}/_{non ha} provveduto al versamento del contributo a favore della Cassa Nazionale di previdenza per gli Ingegneri ed Architetti o per i Geometri (ricevuta n. in data per L.)

N. B. - La presente autorizzazione deve ritenersi nulla qualora in opere pretese siano state già eseguite tutte o in parte (art. 18 Legge 2-2-1974 n. 64) oppure sia stato compilato e trasmesso alla Pretura processo verbale (art. 21 citata Legge)

L'INGEGNERE CAPO RIFERENTE



[Handwritten signature]

STUDIO TECNICO ARCH. BENITO GRECO
MENDICINO (CS)

- Casa per civile abitazione in C. da Tivolille.
- Ditta [redacted] c
residente in Mendicino alla C. da Tivolille.
- Concessione Edilizia n° 102/77 del 21/05/1977, N. O. Genio Civile n°
..... del

CERTIFICATO DI IDONEITA' STATICA
(legge n° 47/85 D.M. 20/09/1985)

L'anno millenovecentonovantasei, il giorno ventitre del mese di
Ottobre, il sottoscritto [redacted]
B, iscritto all'albo professionale degli architetti della provincia di Cosenza
al n° 171, con studio professionale in Mendicino al C.so Umberto I, a
seguito di incarico conferitomi dal [redacted]

Ha proceduto all'accertamento di idoneità statica della
struttura in cemento armato, realizzato in Mendicino alla C. da Tivolille.

Verificato e rilevato che il manufatto di cui all'oggetto non presenta
segni di dissesto, che le opere realizzate si presentano nell'insieme
buone condizioni statiche e le strutture sono compatibili con la
consistenza dell'opera, acquisiti gli elementi necessari che l'opera
possiede i requisiti strutturali di massima per resistere alle azioni
sismiche in riferimento ai criteri generali desumibili dalla normativa
vigente per costruzioni in zone sismiche,

UFFICIO
Cosenza
25542
PROV. DI COSENZA
N. 34

DICHIARA

che le strutture portanti del fabbricato in oggetto, in cemento armato, realizzato in Mendicino e di proprietà sono in buone condizioni di stabilità e di conservazione e perciò

ATTESTA

l'idoneità statica dell'opera ai fini e ai sensi della legge n° 47/85 e del D.M. 20/09/1985

Mendicino li 23-10-1986



Copia conforme all'originale del
documento esibito dal sottoscritto
ed alla stessa rogatoria
Caserta, il 07 LUG 1997



- **ALLEGATO N. 7:** Verbali della visita di sopralluogo del 19-06-2024 con allegato il rilievo metrico.

ALLEGATO N° 7

VERBALI DI SOPRALLUOGO

1. Verbale di sopralluogo del 19-06-2024 con rilievo metrico
allegato

VERBALE OPERAZIONI PERITALI

L'anno 2024 il giorno 19 del mese di giugno alle ore 17:15 io sottoscritto [REDACTED], nominato CTU nel procedimento in oggetto, sono intervenuto sui luoghi di causa in Mendicino alla via Gandhi snc, presso l'appartamento di proprietà del sig. [REDACTED]

Figurano presenti:

[REDACTED] IL SOTTOSCRITTO CTU; IL GIUSTIZIARE [REDACTED] E IL [REDACTED]

Preventivamente, ho chiesto alle parti se sono in corso eventuali tentativi di bonario componimento della controversia: [REDACTED] riferisce che "allo stato attuale, i tentativi esperiti non sono andati a buon fine a causa di

[REDACTED]"

Dopo aver dato lettura dei quesiti posti, di cui al ORDINANZA Verbale d'Udienza del 29/4/2024, ho dato corso alle operazioni peritali.

Alla presenza continua degli intervenuti, ho effettuato ricognizione dei luoghi, operando rilievi metrici e fotografici relativamente all'unità immobiliare situata al n° 95 VIA ROSARIO ROMEO del fabbricato realizzato nel comune di Mendicino (CS) - alla via Gandhi snc e identificato catastalmente dal foglio 6 - plla 337 - sub 9.

Il sig. [REDACTED] dichiara:

- Che l'unità immobiliare è di proprietà DEI [REDACTED] che risultano in regime di comunione/~~separazione~~ legale dei beni
- che l'unità immobiliare è pervenuta al sottoscritto mediante CONTRATTO DI COMPERCUSSIONE

• che l'intero fabbricato, costruito in data ANNO 2008, è stato
realizzato mediante struttura portante in
CEMENTO ARMATO

• che i tramezzi GAS BETON

• che le rifiniture _____ e
sono rappresentate da:

- a. pavimenti in GRES
- b. infissi esterni in ALLUMINIO
- c. porte in TAMBURATO
- d. portone esterno in BLINDATO NON CILINDRO EUROPEO
- e. controsoffittature

• che gli impianti presenti all'interno dell'unità immobiliare sono i seguenti:

- a. impianto elettrico ESEGUITO 2008
- b. impianto idrico-sanitario PRESENTE PER
IL BAGNO
- c. impianto termico CALDAIA GPL + TERMO-
SIFONI IN ALLUMINIO CON
- d. impianto a gas BOMBA CONE EST. CONDOTTI-
NIALE SI
- e. impianto citofonico SI
- f. impianto d'allarme NO
- g. impianto di climatizzazione NO
- h. impianto di climatizzazione _____

i. caminetto NO

Dichiara, inoltre:

- che l'unità immobiliare allo stato attuale risulta OCUPATO [REDACTED]
- che l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione del condominio ammontano a NON CI SONO SPESE CONDOMINIALI pagate al momento da NON ESISTE CONDOMINIO
- che sull'immobile gravano le seguenti spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia scaduto NIENTE;
- eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia NIENTE;
- che sono in corso i seguenti procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato NESSUNO

Ha ricordato agli intervenuti che, ai sensi dell'art. 194 c.p.c., possono presentarmi, per iscritto o a voce, osservazioni ed istanze:

ESISTONO NELLA ZONA SONO
FENOMENI DI CONDENSA,
E' PRESENTE INFILTRAZIONE
ZONA SOGGIORNO

Le operazioni peritali si chiudono alle ore _____ e il sig. [REDACTED] si dichiara disponibile a consentire eventuali sopralluoghi e a fornire eventuali altre informazioni che si dovessero rendere necessarie allo svolgimento della Perizia.

Mendicino li 19/06/2024

[REDACTED]

- ALLEGATO N.8: Ispezione ipotecaria effettuata presso Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare T 11552 del: 05/01/2025;

ALLEGATO N° 8

ISPEZIONE IPOTECARIA

1. Ispezione Ipotecaria T 11552 del: 05/01/2025

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

Data 05/01/2025 Ora 11:34:55
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica
per immobile
Richiedente [REDACTED]

Ispezione n. T11552 del 05/01/2025

Dati della richiesta

Immobile : Comune di MENDICINO (CS)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 6 - Particella 332 - Subalterno 9

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 18/12/1990 al 05/01/2025

Immobili individuati

Comune di MENDICINO (CS) Catasto Fabbricati
I. Sezione urbana - Foglio 0006 Particella 00337 Subalterno 0009

Servizio di Pubblicità Immobiliare di: COSENZA

Dati della ricerca

Ispettorato Numero: T 11552 del 05/01/2025 Importo addebitato: 6,40 euro
 Note individuali: 4
 Anzidamenti in carte individuali: 0
 Comune di MENDICINO(CS)
 Catasto F Foglio 6 Particella 337 Subalterno 9

Elenco sintetico delle formalità ordinate per data

- [Ordina per tipo nota](#) | [Ordina per data](#)
- 1 ANNOTAZIONE del 05/01/2025 - Registro Particolare 4528 Registro Generale 44165
 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 6901/25054 del 20/03/2008
 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
 Nota disponibile in formato elettronico
 Formato di riferimento: Iscrizione o 5003 del 2008
 - 2 TRASCRIZIONE del 05/01/2025 - Registro Particolare 1886 Registro Generale 2620
 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 68770/26358 del 25/01/2009
 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
 Nota disponibile in formato elettronico
 - 3 ISCRIZIONE del 05/01/2025 - Registro Particolare 323 Registro Generale 2621
 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 68771/26357 del 26/01/2009
 IPOTECA VOLONTARIA servente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
 Nota disponibile in formato elettronico
 - 4 TRASCRIZIONE del 05/01/2024 - Registro Particolare 743 Registro Generale 802
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 4079 del 16/10/2023
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI FIDUCIARIMENTO IMMOBILI
 Nota disponibile in formato elettronico

- **ALLEGATO N.9: Album fotografico:** 1. ORTOFOTOGRAFIA - fabbricato in Mendicino – via Rosario Romeo 23 (ex via Gandhi snc);
2. RILIEVO FOTOGRAFICO - Esterno e interno fabbricato in Mendicino – via Rosario Romeo 23 (ex via Gandhi snc).

ALLEGATO N° 9

ALBUM FOTOGRAFICO

1. ORTOFOTOGRAFIA - fabbricato in Mendicino – via Rosario Romeo 23 (ex via Gandhi snc)
2. RILIEVO FOTOGRAFICO - Esterno e interno fabbricato in Mendicino – via Rosario Romeo 23 (ex via Gandhi snc)

ORTOFOTOGRAFIA - Fabbrica in Manciferno - Via Rosario Romano n° 23 (ex Via Garibaldi snc)

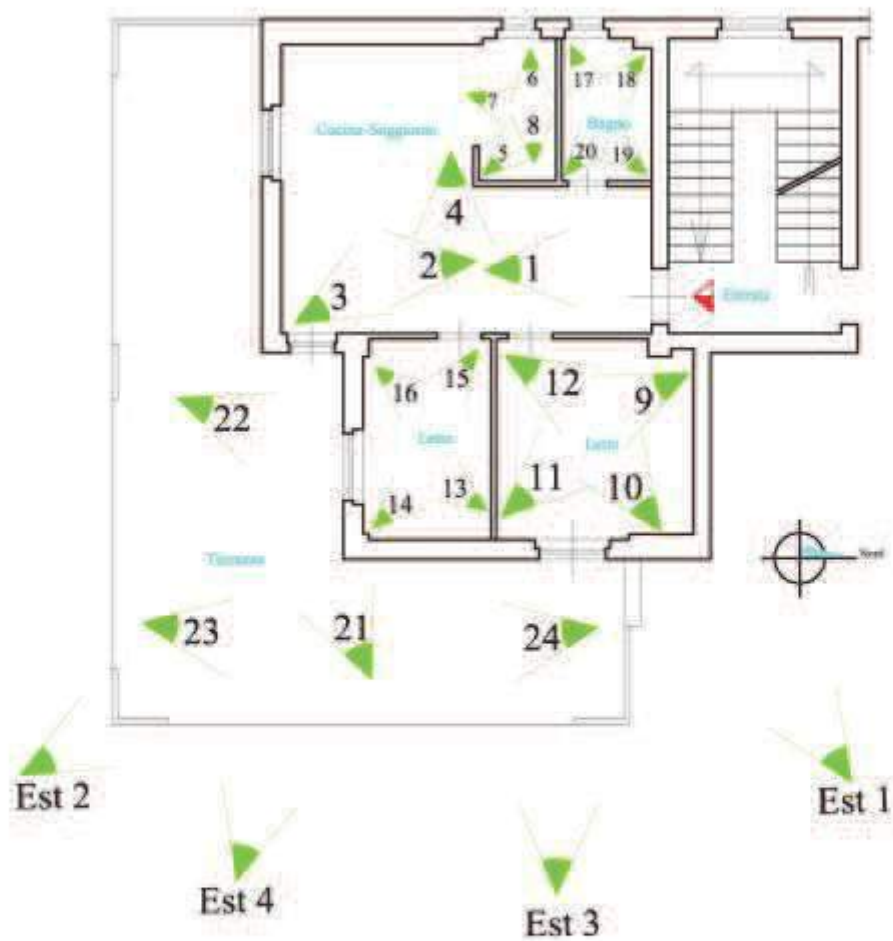


FABBRICATO IN OGGETTO



ORTOFOTOGRAFIA - Fabbricato in Mendicino - Via Rosario Romano n° 23 (ex Via Gandhi sine)

FABBRICATO IN OGGETTO



PIANTA PIANO SECONDO - ANGOLAZIONI FOTO
 Fabbricato in Mendicino - Via Rosario Romeo n° 23 (ex Via Gandhi snc) - scala 1:100