

RELAZIONE TECNICA ESPLICATIVA

PRIME RISULTANZE SULLE INDAGINI PRELIMINARI CONDOTTE SUL FABBRICATO IN VIA ARCHI NEL COMUNE DI SAN GIOVANNI IN FIORE (CS)

1. PREMESSA

Il sottoscritto, **Antonio Ciacco**, architetto, con studio in Cosenza, via F. Valentini n. 6, C.F. CCCNTN66M30A842T, iscritto negli elenchi di CTU presso il Tribunale Civile di Cosenza, su incarico dell'Avvocato Elisabetta Cirillo, redige la presente relazione tecnica relativa a un fabbricato sito in **San Giovanni in Fiore (CS), via Archi**, identificato in catasto al **foglio 93, particella 1156 intestato al Sig. DONATO Giovan Battista** nato a Caraffa di Catanzaro (CZ) il 17/01/1959 (CF: DNTGNB59A17B717I).

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

- **Tipologia:** Fabbricato residenziale.
- **Ubicazione:** Via Archi, San Giovanni in Fiore (CS).
- **Identificazione catastale:** Foglio 93, particella 1156 Sub. 4-7-8-11-12.
- **Stato attuale:** L'immobile, da quanto è stato possibile accertare, è stato oggetto di recenti lavori di ristrutturazione. Da indagini esperite presso gli uffici comunali ed il catasto, risulterebbe che tali lavori di ristrutturazione siano stati eseguiti senza titolo edilizio e il successivo e necessario senza aggiornamento catastale.

3. STATO URBANISTICO E CATASTALE

- **Titolo edilizio:** Fabbricato di vecchia costruzione (presumibilmente ante 1967). A seguito degli interventi recenti di ristrutturazione, non sono stati reperiti i prescritti titoli edilizi presso gli uffici comunali e le indagini catastali riportano una situazione dell'immobile originaria e non aggiornata con l'attuale distribuzione interna subita a seguito dei recenti lavori di ristrutturazione eseguiti.
- **Catasto:** L'immobile risulta ancora censito come fabbricato originario, senza aggiornamenti successivi agli interventi edilizi di ristrutturazione subiti.
- **Agibilità:** Non risulta rilasciata agibilità per l'immobile.

4. INTERVENTI NECESSARI ALLA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE PER COMMERCIALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE

Per la regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile, propedeutica alla sua stima per poterlo rendere commerciabile e poter stipulare relativo Atto, si rendono necessari i seguenti adempimenti:

- **Richiesta di permesso edilizio in sanatoria** per i lavori eseguiti senza titolo al Comune di San Giovanni in Fiore e pagamento della relativa sanzione (SPESA PRESUNTA € 516,00 + € 16,00 per bolli).
- **Aggiornamento catastale** mediante presentazione delle nuove planimetria e variazione catastali intervenute presso l'Agenzia del Territorio competente (SPESA PRESUNTA € 250,00 per tribuiti e tasse catastali. Ovvero € 50,00 per ogni nuova planimetria e per n. 5 subalterni).
- **Richiesta di agibilità edilizia previa redazione di dichiarazione asseverata di agibilità** presso il Comune di San Giovanni in Fiore, previa regolarizzazione urbanistica e catastale (SPESA PRESUNTA di € 16,00 + €16,00 per bolli).

5. STIMA DEI COSTI FISSI PER SANZIONE, TRIBUTI CATASTALI, BOLLI E ONORARIO CTU PER REDAZIONE STIMA E DOCUMENTAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

Voce di spesa	Importo (€)
Onorario tecnico (stima, pratiche urbanistiche e catastali)	2.800,00
Imposte e tributi catastali, bolli, sanzione sanatoria	814,00
Totale complessivo per CTU	3.614,00

6. FINALITA' DELLA RELAZIONE

La presente relazione è redatta per descrivere la procedura tecnica amministrativa relativa alla produzione della documentazione necessaria alla stipula di un futuro atto previa perizia di stima dell'immobile.

Si ridefiniscono le attività da espletare e comprendenti:

- **Regolarizzazione urbanistica (sanatoria)**
- **Aggiornamento catastale**
- **Ottenimento dell'agibilità edilizia**
- **Stima immobile.**

7. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Si evidenzia che la regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile è condizione essenziale per la commerciabilità dell'immobile per come richiesto ai sensi della normativa vigente.

Per quanto sopra per poter procedere con la prestazione di che trattasi, si resta in attesa di ricevere incarico formale da parte del Giudice e anticipo delle spese necessarie al, pagamento delle imposte, tributi, bolli e sanzioni stimate in € 814,00 e quindi procedere con le successive

fasi e a completamento e consegna di tutta la documentazione e perizia di stima il pagamento dell'onorario di € 2.800,00.

Si allega alla presente la documentazione oggi reperita presso il Catasto.

(Visura storica immobile e planimetrie catastali originarie).

Cosenza, 09 luglio 2025

Antonio Ciacco

Antonio
Ciacco
09.07.2025
18:04:38
GMT+02:00



Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 07/05/2025

Dati della richiesta

Terreni e Fabbricati siti nel comune di SAN GIOVANNI IN FIORE (H919) provincia COSENZA



Soggetto richiesto:

DONATO Giovan Battista nato a CARAFFA DI CATANZARO (CZ) il 17/01/1959 (CF: DNTGNB59A17B717I)

Totali immobili: di catasto fabbricati 5



Immobile di catasto fabbricati -
n.1



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di SAN GIOVANNI IN FIORE (H919) (CS)

Foglio 93 Particella 1156 Subalterno 7

Partita: 1006900

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di SAN GIOVANNI IN FIORE (H919) (CS)

Foglio 85 Particella 1156

> Indirizzo

VIA MONASTERO n. 14 Piano T

Impianto meccanografico del 30/06/1987

> Dati di classamento

Rendita: Euro 20,81

Rendita: Lire 40.300

Zona censuaria 1,

Categoria C/6^a, Classe 1, Consistenza 31 m²

VARIAZIONE D'UFFICIO del 01/01/1994 in atti dal
23/03/1994 RETTIFICA ZONA CENSUARIA - ART.2
LEGGE DEL 24/3/93 N. 75 (n. 100000.1/1994)

> **Altre variazioni**

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/08/1998 in atti dal 23/10/1999 DONAZIONE ACCETTATA (n. 14376.3/1998)

Annotazioni: PASSAGGI INTERMEDI DA ESAMINARE

> **Intestazione attuale dell'immobile n. 1 - totale righe intestati: 1**

> **1. DONATO Giovan Battista**
(CF DNTGNB59A17B717I)
nato a CARAFFA DI CATANZARO (CZ) il 17/01/1959
Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 12/08/2006 Pubblico ufficiale SCORNAJENGHI RICCARDO Sede RENDE (CS) Repertorio n. 84444 - COMPRAVENDITA Rettifica la trasc. n.18924/2006 Nota presentata con Modello Unico n. 20336.1/2006 Reparto PI di COSENZA in atti dal 11/09/2006

> **Totale Parziale**

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di SAN GIOVANNI IN FIORE (H919)
Numero immobili: **1** Rendita: **euro 20,81** Superficie: **31 m²**



Immobile di catasto fabbricati - n.2



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di **SAN GIOVANNI IN FIORE (H919) (CS)**
Foglio **93** Particella **1156** Subalterno **4**
Partita: **2615**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **SAN GIOVANNI IN FIORE (H919) (CS)**
Foglio **85** Particella **1156**

> **Indirizzo**

VIA ARCHI n. 15 Piano 2

Impianto meccanografico del 30/06/1987

> Dati di classamento

Rendita: **Euro 13,01**
Rendita: **Lire 25.200**
Zona censuaria 1,
Categoria **A/5^{b)}**, Classe 1, Consistenza **1,0 vani**

VARIAZIONE D'UFFICIO del 01/01/1994 in atti dal
23/03/1994 RETTIFICA ZONA CENSUARIA - ART.2
LEGGE DEL 24/3/93 N. 75 (n. 100000.1/1994)



**Immobile di catasto fabbricati -
n.3**



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **SAN GIOVANNI IN FIORE (H919) (CS)**
Foglio **93** Particella **1156** Subalterno 8
Partita: **2026**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **SAN GIOVANNI IN FIORE (H919) (CS)**
Foglio **85** Particella **1156**

> Indirizzo

VIA MONASTERO n. 12 Piano 1

Impianto meccanografico del 30/06/1987

> Dati di classamento

Rendita: **Euro 17,97**
Rendita: **Lire 34.800**
Zona censuaria 1,
Categoria **A/5^{b)}**, Classe 3, Consistenza **1,0 vani**

VARIAZIONE D'UFFICIO del 01/01/1994 in atti dal
23/03/1994 RETTIFICA ZONA CENSUARIA - ART.2
LEGGE DEL 24/3/93 N. 75 (n. 100000.1/1994)

> Dati di superficie

Totale: **83 m²**
Totale escluse aree scoperte ^{o)}: **83 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
01/01/0001, prot. n. 20788508



Immobile di catasto fabbricati -
n.4



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **SAN GIOVANNI IN FIORE (H919) (CS)**
Foglio **93** Particella **1156** Subalterno **11**

VARIAZIONE del 20/08/1977 in atti dal 21/05/1999
FRAZIONAMENTO ALLEGATO ALLA DOMANDA DI
VOLTURA N.4346/79 - CLASSAMENTO P.F. (n.
4346/1979)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **SAN GIOVANNI IN FIORE (H919) (CS)**
Foglio **85** Particella **1156**

> Indirizzo

VIA FRATE GIULIANO DI SAN GIOVANNI IN
FIORE n. SNC Piano 2

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/10/2024
Pratica n. CS0212563 in atti dal 16/10/2024
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 212563.1/2024)

> Dati di classamento

Rendita: **Euro 17,97**
Zona censuaria **1**,
Categoria **A/5^b**, Classe **3**, Consistenza **1,0 vani**

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/08/1979 in
atti dal 24/05/1999 COMPRAVENDITA (n. 4346/1979)
Notifica in corso con protocollo n. 5763 del 24/05/1999

> Dati di superficie

Totale: **55 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
04/10/1979, prot. n. 4346



Immobile di catasto fabbricati -
n.5



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **SAN GIOVANNI IN FIORE (H919) (CS)**
Foglio **93** Particella **1156** Subalterno **12**

VARIAZIONE del 20/08/1977 in atti dal 21/05/1999
FRAZIONAMENTO ALLEGATO ALLA DOMANDA DI
VOLTURA N.4346/79 - CLASSAMENTO P.F. (n.
4346/1979)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **SAN GIOVANNI IN FIORE (H919) (CS)**
Foglio **85** Particella **1156**

> Indirizzo

VIA FRATE GIULIANO DI SAN GIOVANNI IN
FIORE n. SNC Piano 3

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/10/2024
Pratica n. CS0212565 in atti dal 16/10/2024
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 212565.1/2024)

› **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 7,75**
Zona censuaria **1**,
Categoria **C/2^d**, Classe **1**, Consistenza **10 m²**

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/08/1979 in
atti dal 24/05/1999 COMPRAVENDITA (n. 4346/1979)
Notifica in corso con protocollo n. 5763 del 24/05/1999

› **Dati di superficie**

Totale: **16 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
04/10/1979, prot. n. 4346

› **Intestazione attuale degli immobili dal n. 2 al n. 5 - totale righe intestati: 1**

› **1. DONATO Giovan Battista**
(CF DNTGNB59A17B717I)
nato a CARAFFA DI CATANZARO (CZ) il
17/01/1959
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 22/03/2000 Pubblico ufficiale
SCORNAJENGHI Sede RENDE (CS) Repertorio n.
15851 - UR Sede COSENZA (CS) Registrazione n.
1526 registrato in data 03/04/2000 - COMPRAVENDITA
Voltura n. 31351.1/2000 - Pratica n. 223921 in atti dal
18/07/2001

› **Totale Parziale**

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di SAN GIOVANNI IN FIORE (H919)
Numero immobili: **4** Rendita: **euro 56,70** Vani: **3,0** Superficie: **10 m²**

› **Totale generale**

Catasto Fabbricati

Totale immobili: **5** Rendita: **euro 77,51** Vani: **3,0** Superficie: **41 m²**

Catasto Terreni

Totale immobili: **0**

Direzione Provinciale di Cosenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **07/05/2025**
Ora: **15:10:19**
Numero Pratica: **T1305635/2025**
Pag: **6 - Fine**

Legenda

- a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse*
- b) A/5: Abitazioni di tipo ultrapopolare*
- c) 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
- d) C/2: Magazzini e locali di deposito*



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA

(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939 XVII N° 652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 20788508

Comune

Ditta "Minardi Vittoria fu Vincenzo"

Via Monastero

"Segnare cognome, nome, paternità del solo primo intestatario"

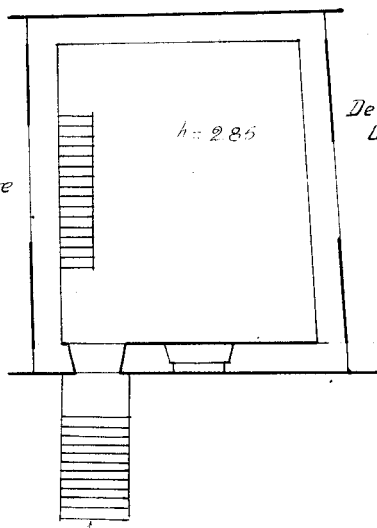
Secreti Francesco

1.p.

Bitonti
Salvatore

h = 2.85

Devuono
Giuseppe



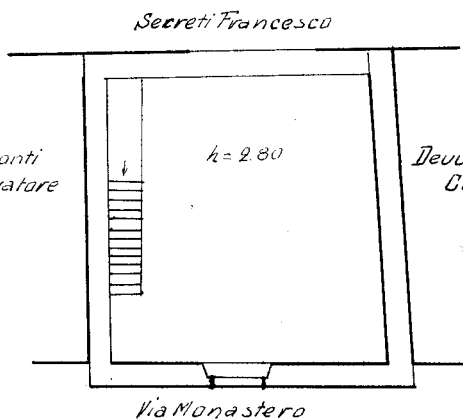
FP 93
PIA 1156
sub 8

2.p.

Bitonti
Salvatore

h = 2.80

Devuono
Giuseppe



FP 93
PIA 1156
sub 9

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA
PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA

(R.D.L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652)

COMUNE

di

Talloncino di riscontro

DELLA

SCHEDA NUMERO

20788508

AVVERTENZA: Il presente
talloncino deve essere incollato a
cura del dichiarante sulla plani-
metria (riproducendo la unità im-
mobiliare denunciata con la pre-
sente scheda) da presentare ai
sensi dell'articolo 7 del R.D.L.
13 aprile 1939-XVII, n. 652.

ORIENTAMENTO



SCALA di 1:100

Compilata da:

geom. Marzio Emilio

(titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de geometri

della Provincia di Lecce

Data 4 aprile 2025

Firma Euilisthano

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 01/01/0001 - Data: 07/05/2025 - n. T1273634

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 366



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

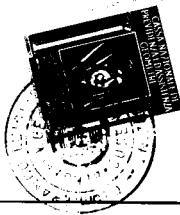
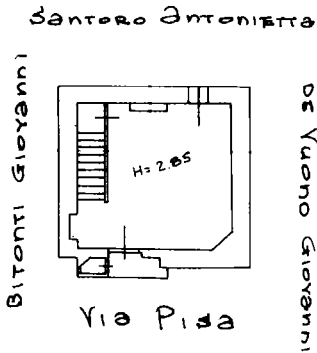
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

MOD. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
100

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di S. GIOV. IN FIORE Via Pisa 12
Ditta SANTORO ANTONIETTA E FIDELVENDOLA GINA con RISPETTAMENTO A S. GIOV. IN FIORE IL 2-12-1942 E A
CATANARO (PESCELO) IL 26-12-1941
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di COSENZA

cat. urbano
fig. 93 partita 2026 part. 1156/9
- PIANTA PIANO SECONDO -



ORIENTAMENTO

SCALA DI 1: 2 00

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

Fg 93/1156/19

Compilata dal GEOMETRA
FRANCO LUIGI OLIVIERO
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di COSENZA
DATA 20.8.1979
Firma: *com. Franco Luigi Oliverio*

L. 15.11.1979 - UFFICINA C.V. - ROMA

Ultima planimetria in atti

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 206



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

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire
100

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 632)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di S. GIOVANNI IN FIORE Via Pisa 12

Ditta SANTORO ALFONSO E ERIVENDOLO GINE nati rispettivamente a S. GIOV. IN FIORE il 2-2-1942
e a CATIGNANO (PESCARA) il 28-12-1941

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di COSENZA

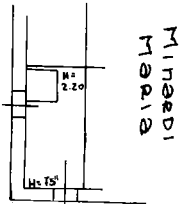
rif. cat. urbano

fg. 93, partic. 1156 sub. 9

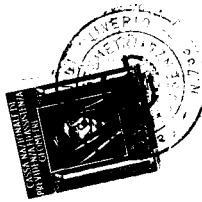
partita 2026

PIANO SOFFITTA

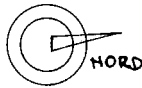
MINARDI MARIA



Via Pisa



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

7 93/1156/12

Compilata dal GEOMETRA

(Titolo, nome e cognome del tecnico)
FRANCO LUIGI OLIVERIO

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI

della Provincia di COSENZA

DATA

20. 8. 1979

Firma:

franco luigi Oliverio

L.P.S. UFFICINA C.V. ROMA

Ultima planimetria in atti