

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



GIUDICE DELEGATO dott. Giuseppe SICILIA



PROCEDURA N° 12/2023 R.G.E.I.

Promossa da
GROGU SPV SRL
Contro



Consulenza Tecnica d'Ufficio
RELAZIONE

Udienza di rinvio: 11.12.2023

Il C.T.U.

ing. Stefania MELI



INDICE

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

APPENDICE

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

ALLEGATI

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

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1. PREMESSA

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

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

controllo preliminare:

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

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

oppure:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

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

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

Tale documentazione risulta completa ed idonea.



2. SOPRALLUOGO

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

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

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

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

3. RISPOSTE AI QUESITI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Via delle querce n. 9

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

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

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

b) Caratteristiche interne ed esterne

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

Presenta struttura in cemento armato.

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

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

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

Al momento del sopralluogo si presenta in buone condizioni di manutenzione. Gli impianti idrico ed elettrico di tipo tradizionale sottotraccia in buone condizioni di funzionalità.

L'appartamento è dotato di impianto del gas per l'alimentazione della cucina ed è collegato alla rete fognaria comunale.

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



c) Superfici calpestabili

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

d) Identificativi catastali

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

e) Confini

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

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

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

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

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

I solai sono in latero cemento.

Gli infissi interni sono in legno.

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

I pavimenti sono piastrelle in gress di color chiaro.

Le pareti sono tinteggiate di colori chiari.

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

L'impianto di riscaldamento è assente.



h) caratteristiche della zona

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



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

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

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

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

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

a cui è seguito:

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

E' stato reperito nel fascicolo di progetto del fabbricato:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

Si procederà quindi alla definizione di un singolo lotto.

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

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

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

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

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

CRITERIO DI STIMA

Per la valutazione dell'immobile:

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

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

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

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

VALUTAZIONE IMMOBILE

LOTTO N. 1

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

In cifra tonda:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO N. 1 = € 82.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

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

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

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

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

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

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



4. CONCLUSIONI

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

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

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

Cosenza li 23.10.2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Stefania MELI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



APPENDICE

“A”

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



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

Giudice delegato Dott. Giuseppe Siciliano
Verbale di Sopralluogo

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

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

La sottoscritta inizia il sopralluogo rilevando preliminarmente le caratteristiche architettoniche e di finitura del fabbricato di cui fa parte l'appartamento oggetto di stima nonché lo stato dei luoghi ove l'immobile è ubicato. L'immobile è posto al piano Terra di un fabbricato per civile abitazione. All'interno dell'appartamento la sottoscritta e i V. coadiuvata dall'ing. Sijmanti Virginia Esser ven. provvedendo al rilievo degli stessi come da planimetria riportata su separate foglio. Rileva lo stato di manutenzione dell'appartamento provvedendo altresì ad effettuare adeguata documentazione fotografica, l'appartamento in presenza buone condizioni di manutenzione, gli impianti idrico ed elettrico di tipo

sollecitare l'adempimento di buone
condizioni di funzionalità.
L'appartamento è dotato di
impianto del gas per l'alimentazione
della cucina ed è collegato alle
rete fognarie comunali. Non è
presente l'impianto di riscaldamento
né la predisposizione dell'impianto
come dichiarato dal sig. [REDACTED]. *

Il sig. [REDACTED] dichiara quanto
segue:

Che l'appartamento oggetto di
esecuzione immobiliare è utilizzato
come prima abitazione con
la moglie la sig.ra [REDACTED]
che il contratto è partito da
un canone fisso esteso al sig.
[REDACTED] e che è
in regola con i versamenti delle
quote condominiali.

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

pag. 3/5

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

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





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

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

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

che è necessario tutte le parimentazioni
dell'appartamento per infiltrazioni
d'acqua con il rifacimento di
tutti gli impianti;

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

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

ASTE GIUDIZIARIE.IT
pg. 5/5



APPENDICE

“B”

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





ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



APPENDICE

“B1”

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





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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Foto N.3: Prospetto fabbricato Nord



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

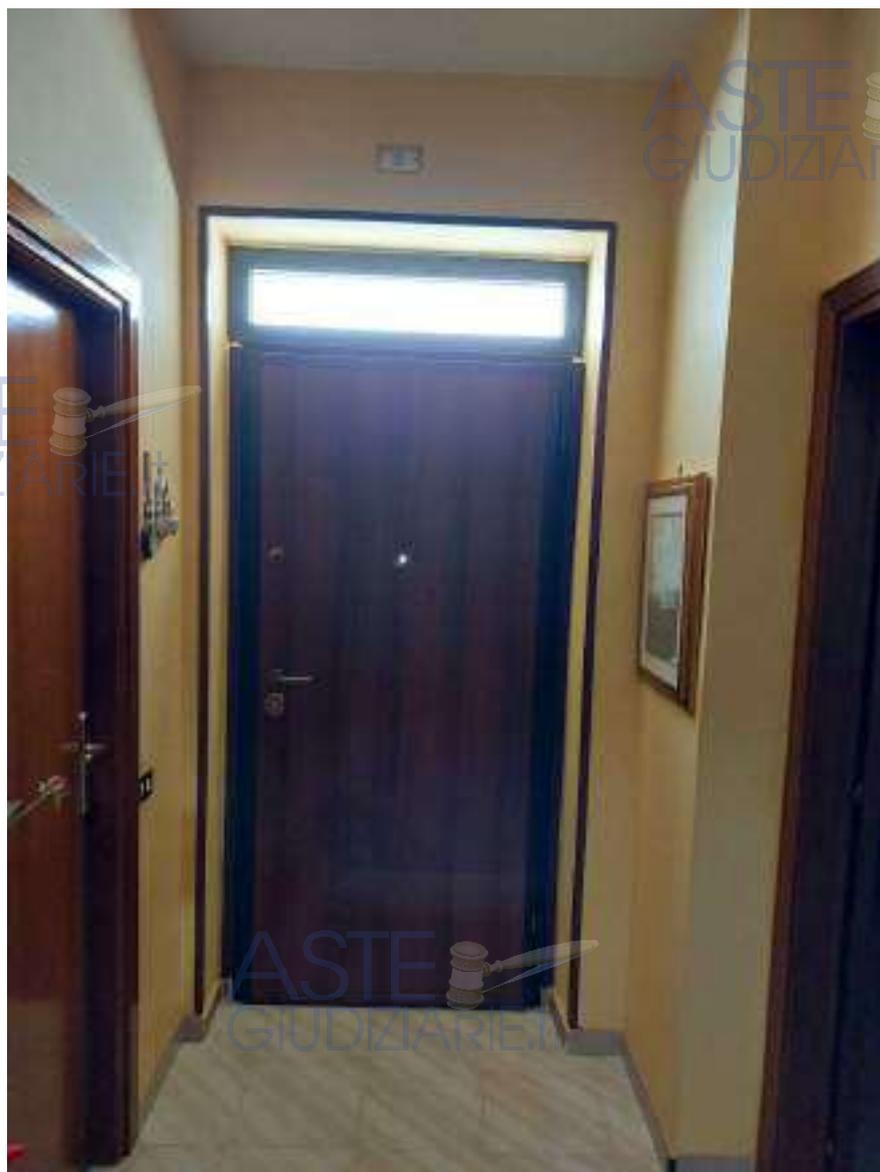


Foto N.5: Ingresso

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Foto N.6: Disimpegno

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Foto N.7: Cucina.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Foto NN.8,9: Pranzo - soggiorno.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

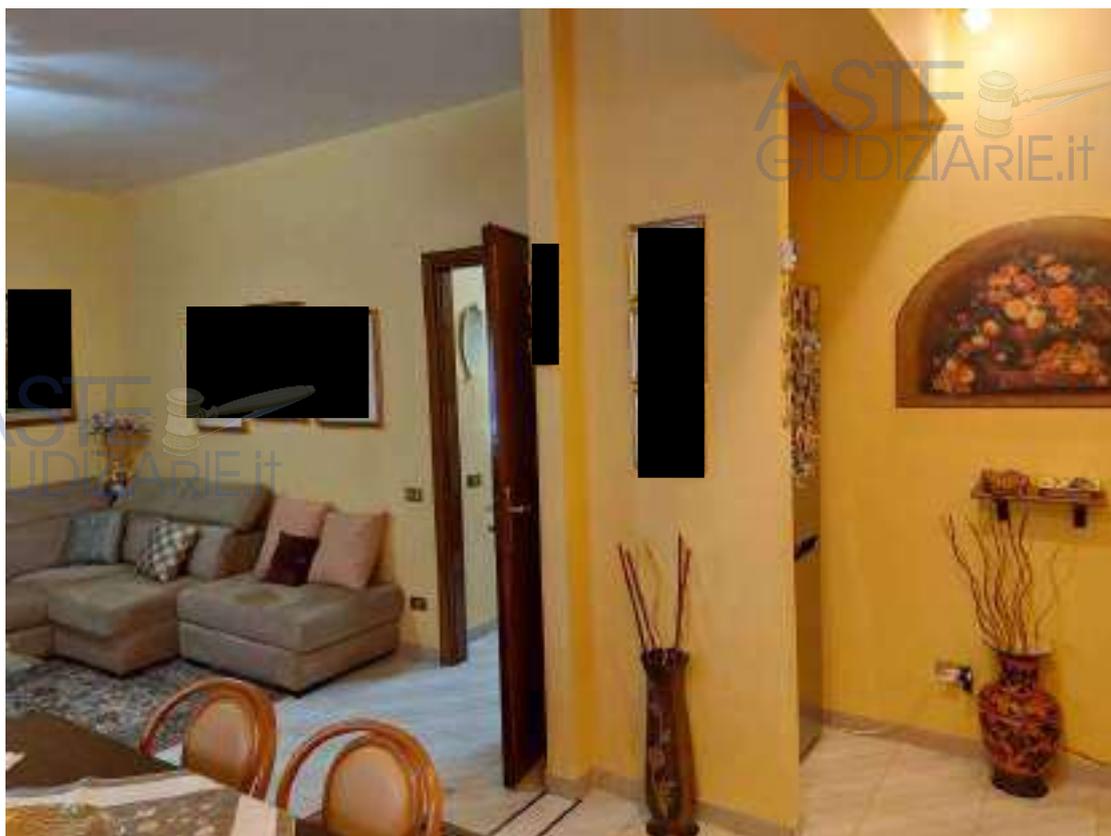


Foto NN.10,11: Pranzo - soggiorno.



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

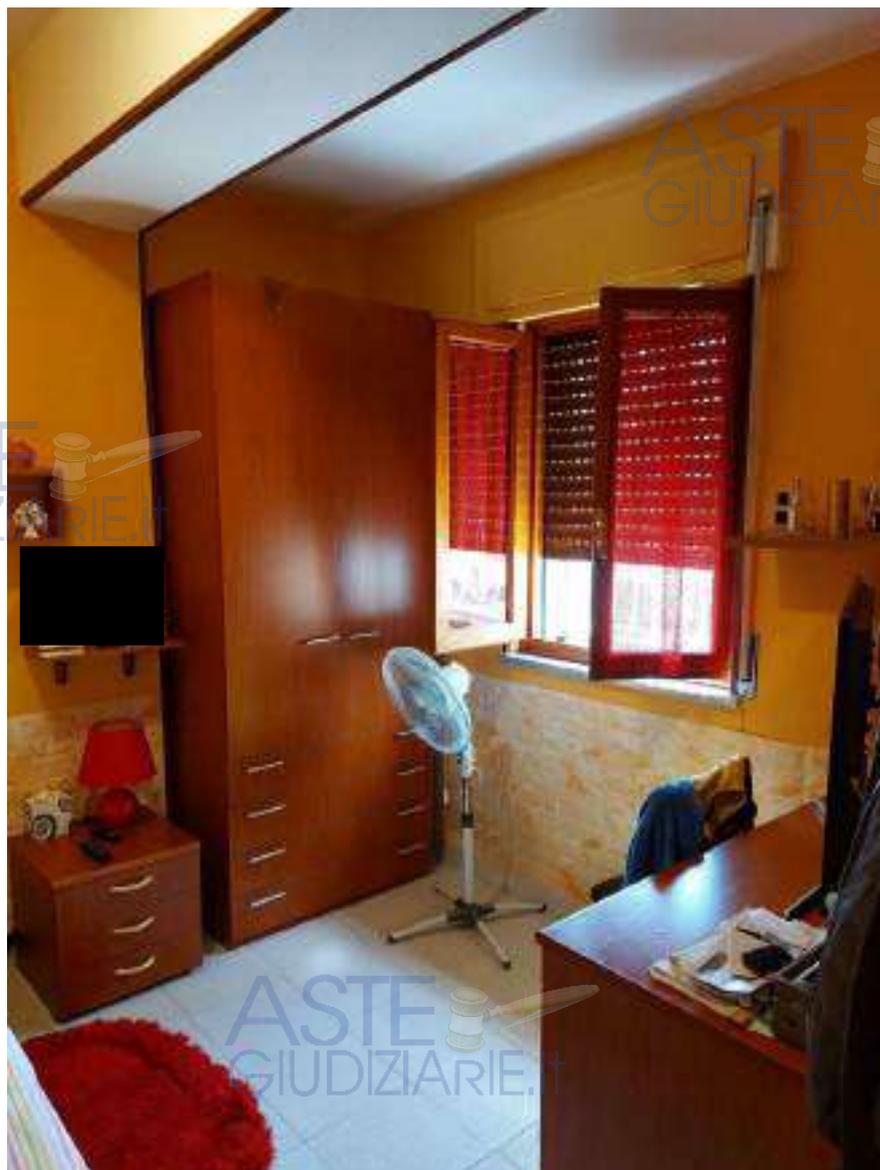


Foto N.12: Camera 1.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

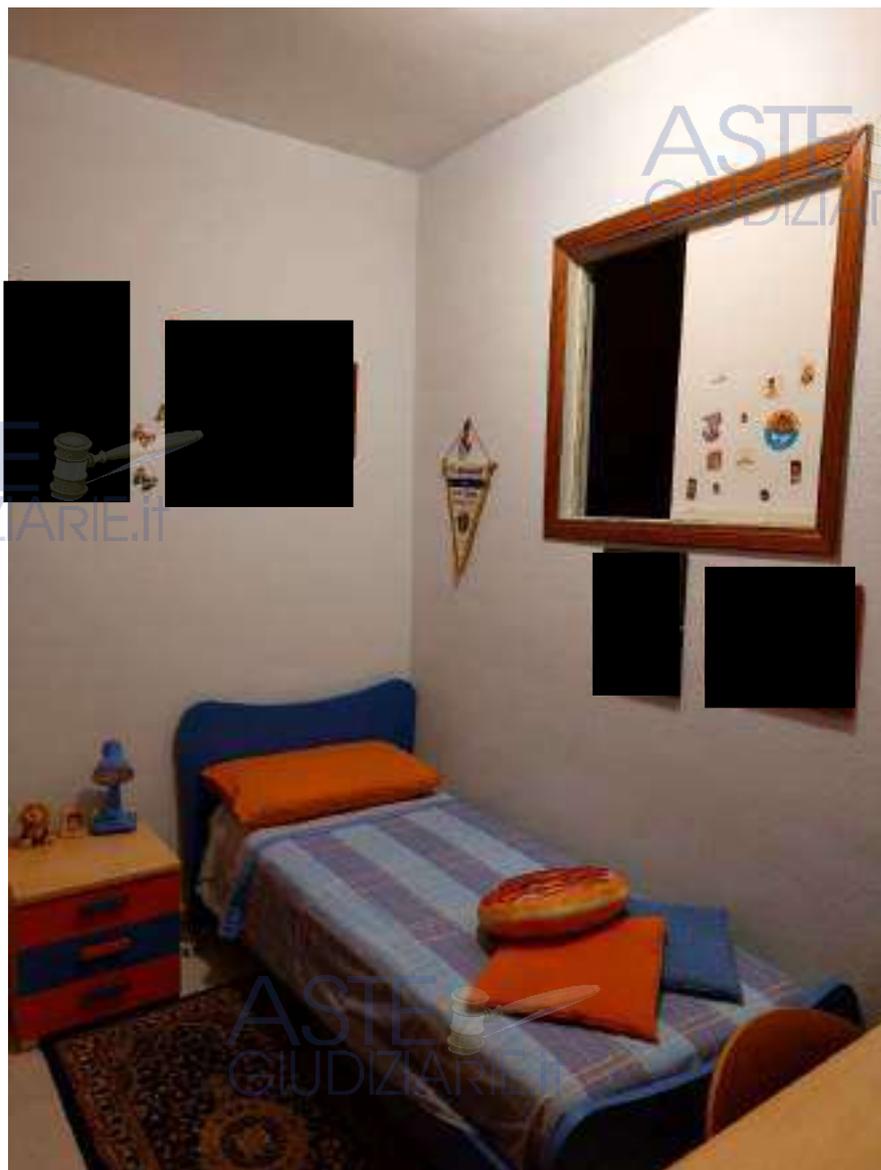


Foto N.13: Camera 2.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Foto N.14: Camera matrimoniale.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Foto N.15: Bagno 1.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Foto N.16: Ripostiglio.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Foto N.17: Bagno 2.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



APPENDICE

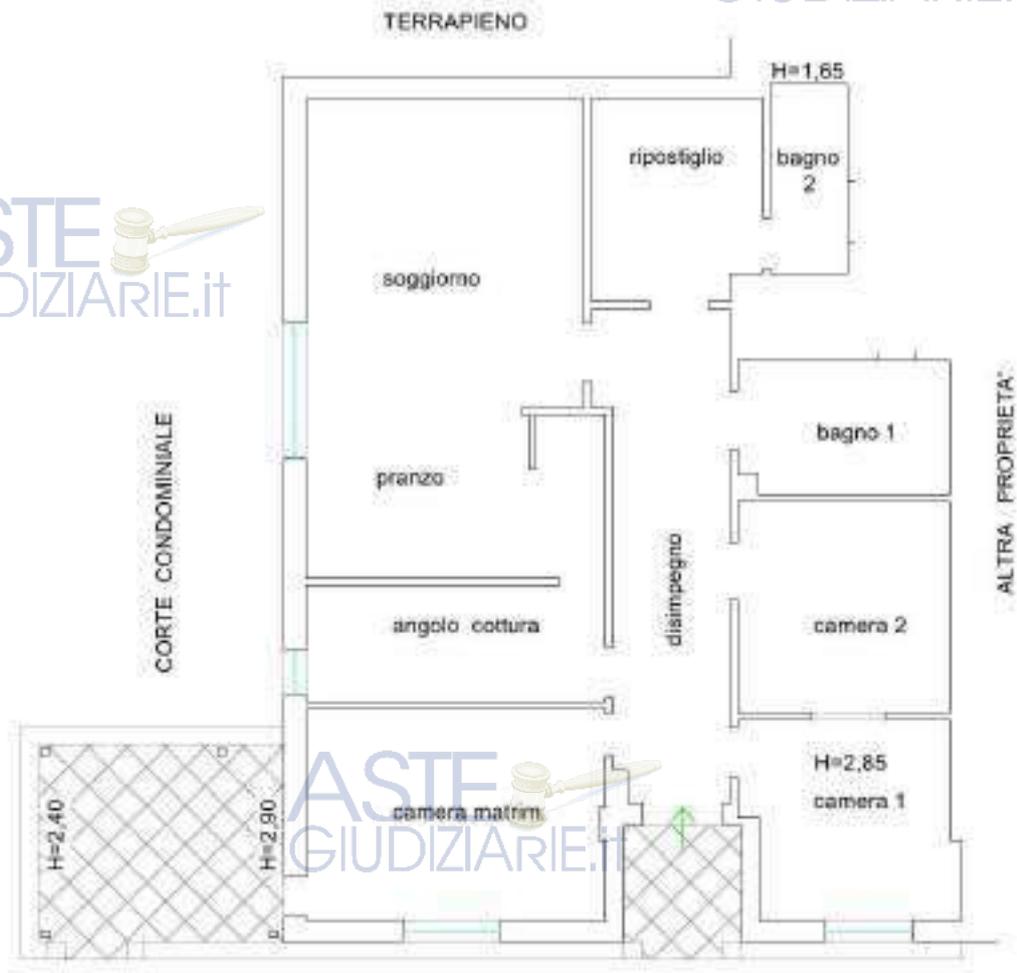
“C”

Rilievo del bene oggetto di stima

in scala 1:100;

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





✓CORTE CONDOMINIALE

PIANTA PIANO TERRA

Foglio 9 P.IIa-297-Sub-1

Comune di Castrolibero (CS)





APPENDICE

“C1”

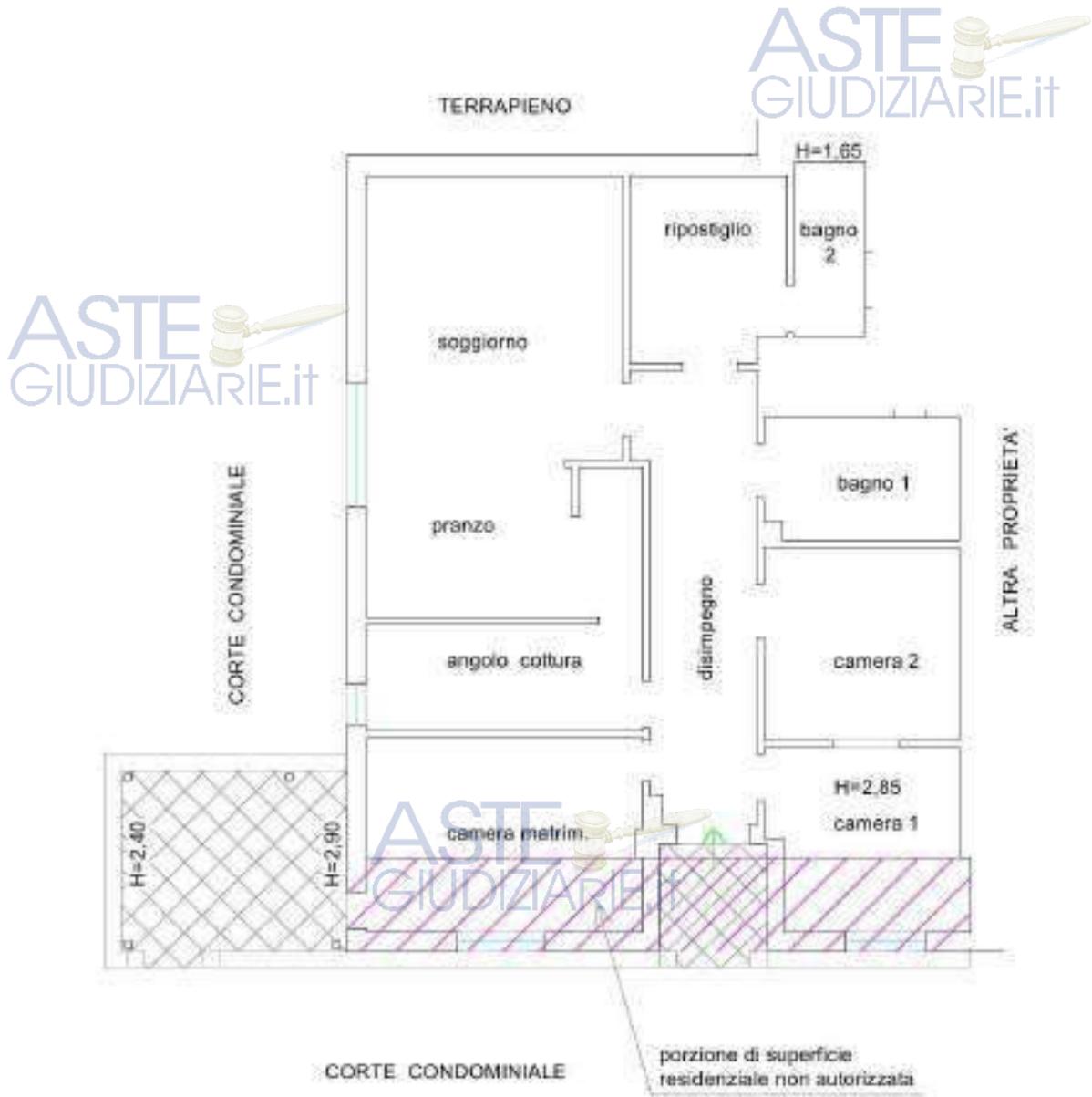
**Rilievo del bene oggetto di stima con in evidenza
la porzione di superficie residenziale non
autorizzata**



in scala 1:100;

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







ALLEGATO



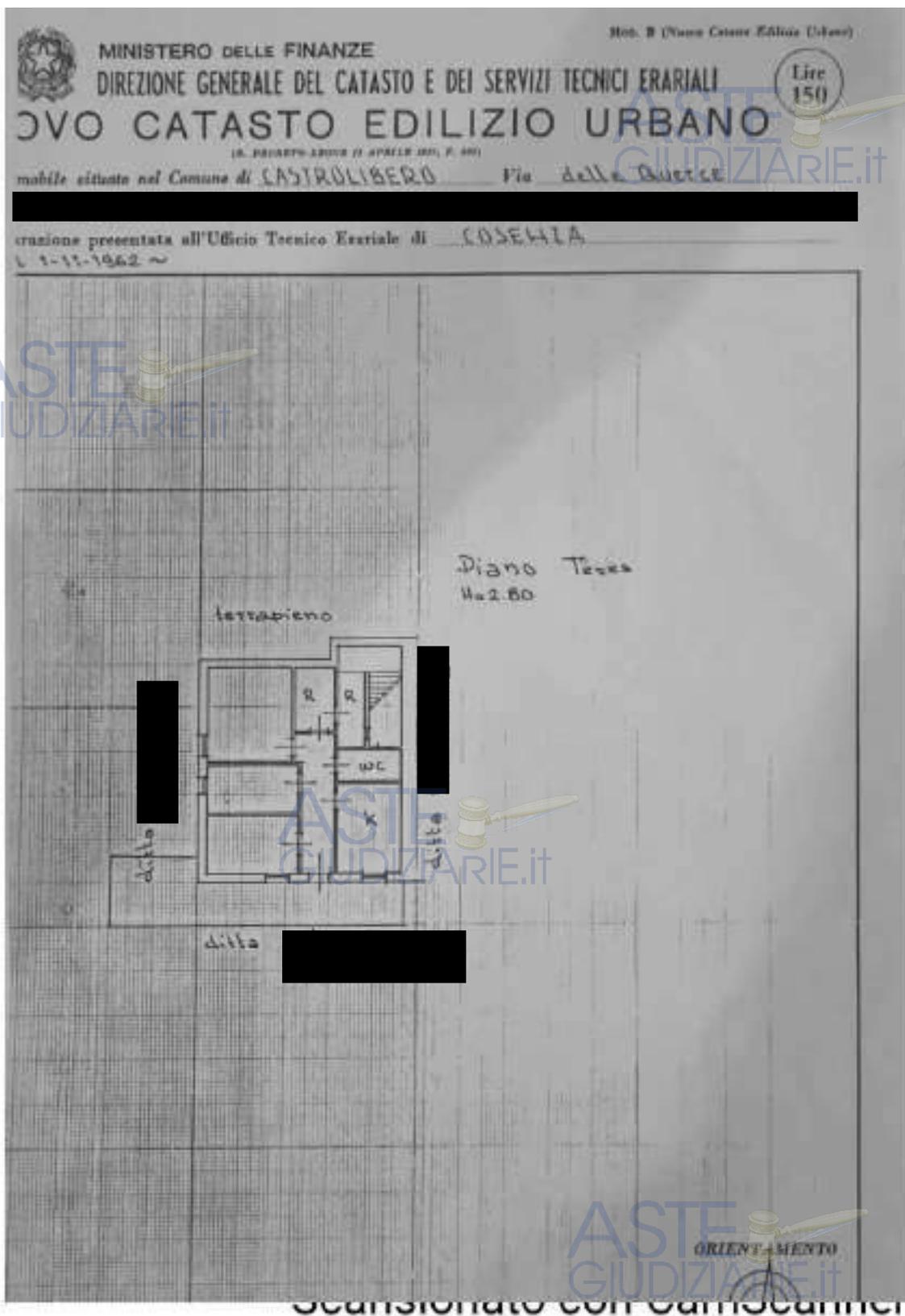
“1”

Planimetria catastale appartamento oggetto di esecuzione immobiliare fornita dal debitore esecutato



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







ALLEGATO



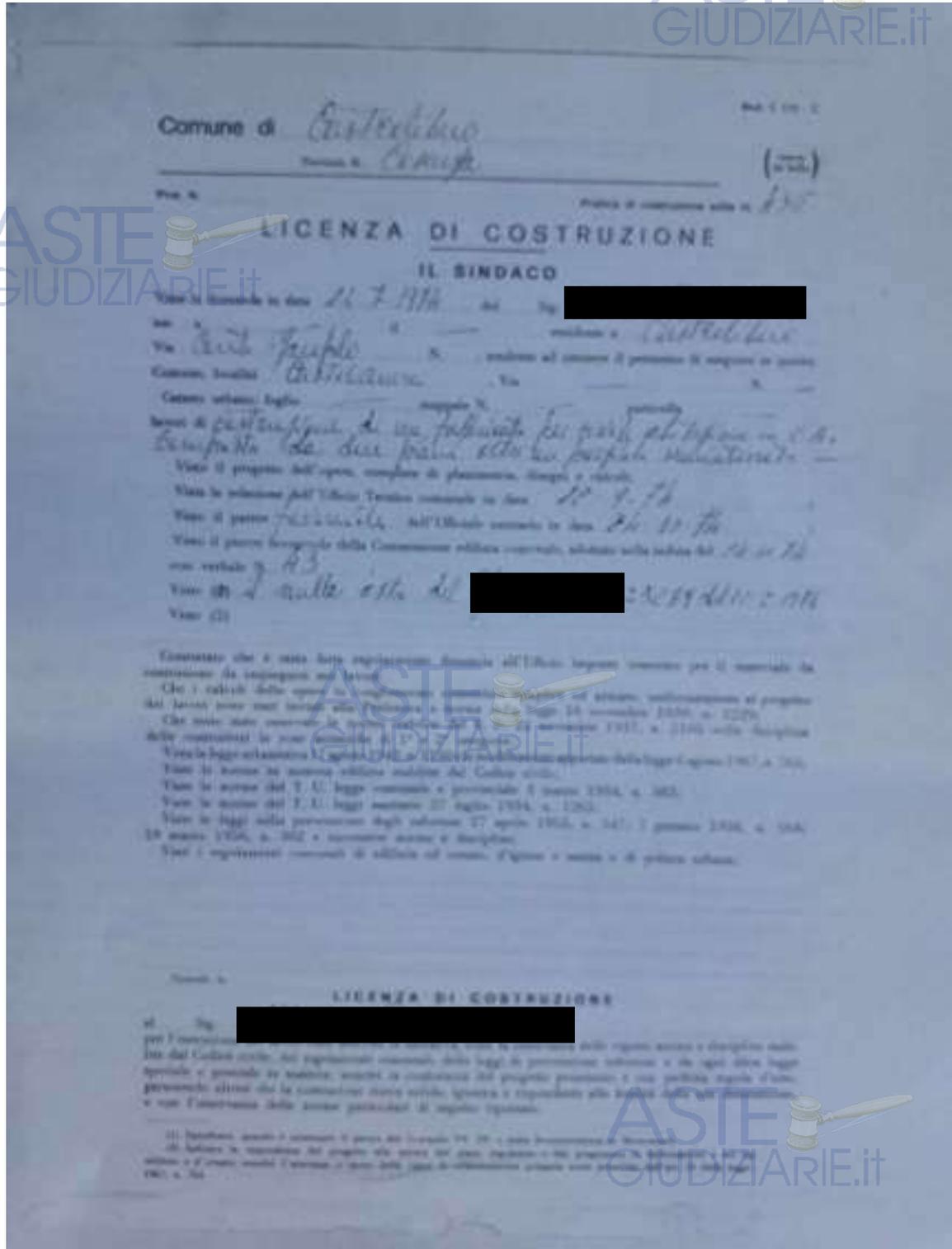
“2”

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

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



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



MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI
UFFICIO DEL GENIO CIVILE DI COSENZA

12 FEB. 1975

AL MARCHIO DEL COMUNE DI Castrolibero

ALLA PREFETTURA DI COSENZA

ALLA SOTTINTENDENZA AI MOMENTI
E CALIERI PER LA CALABRIA COSENZA

ALL'ASSEMBRATO ALL'URBANISTICA
REGIONE CALABRIA COSENZA

ALLA DITTA [REDACTED]

Personaggi: Muzio Brando
Pezza D'Antonio G. Lodovico

3340 Su. 1/10

proveniente dal foglio n. _____ del _____

Allegato, come progetto

Comune di Castrolibero
(Provincia di Cosenza)

Arretrata - Tabella n. 13/3/1974
RACCOMANDATA

di 1/3 Fogli.

Categ. X Ven. _____

Espresso - Tabella n. _____

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

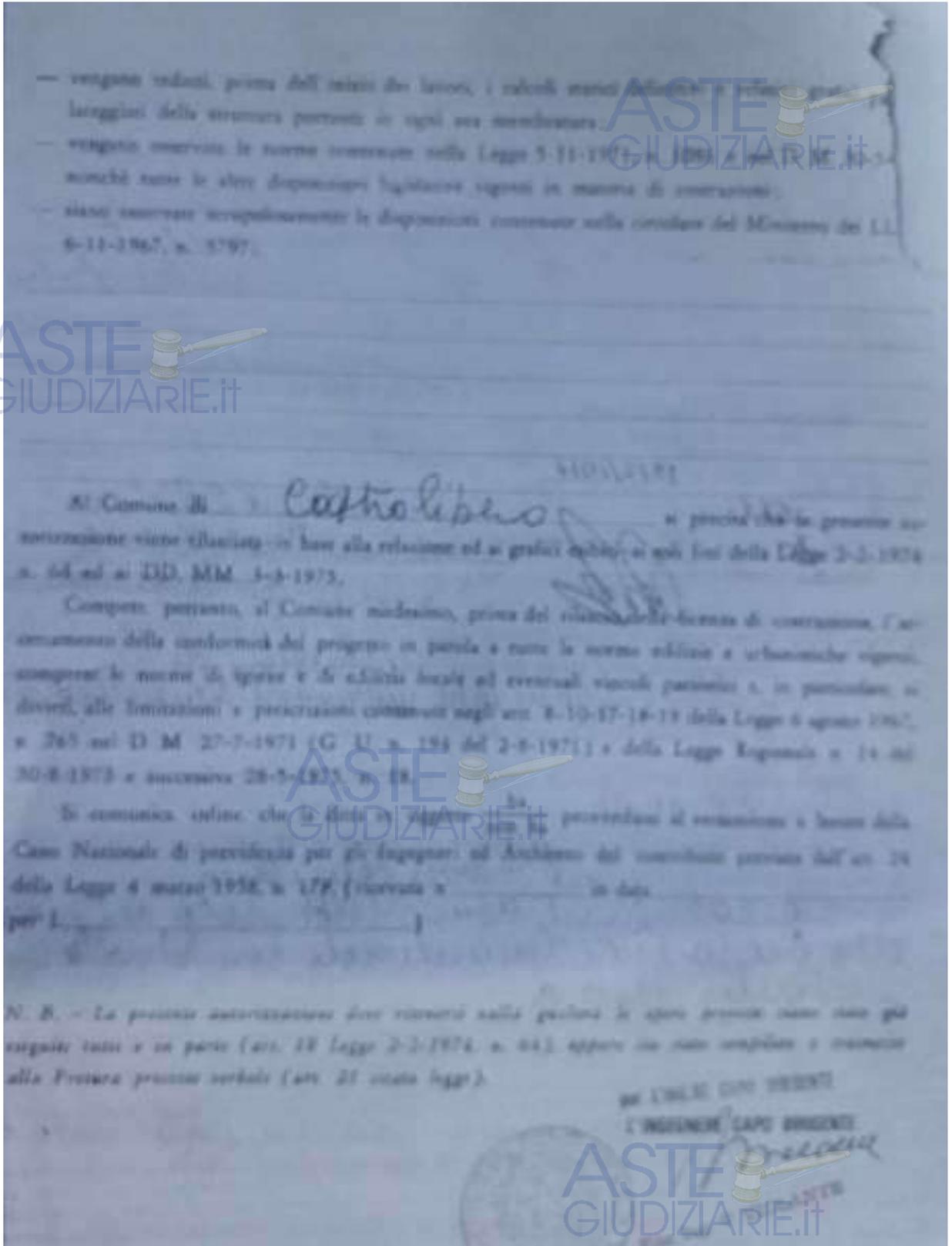
Visto il preliminare assenso circa la imminente di contratti in materia urbanistica rilasciato dal Sindaco in data 28-10-74

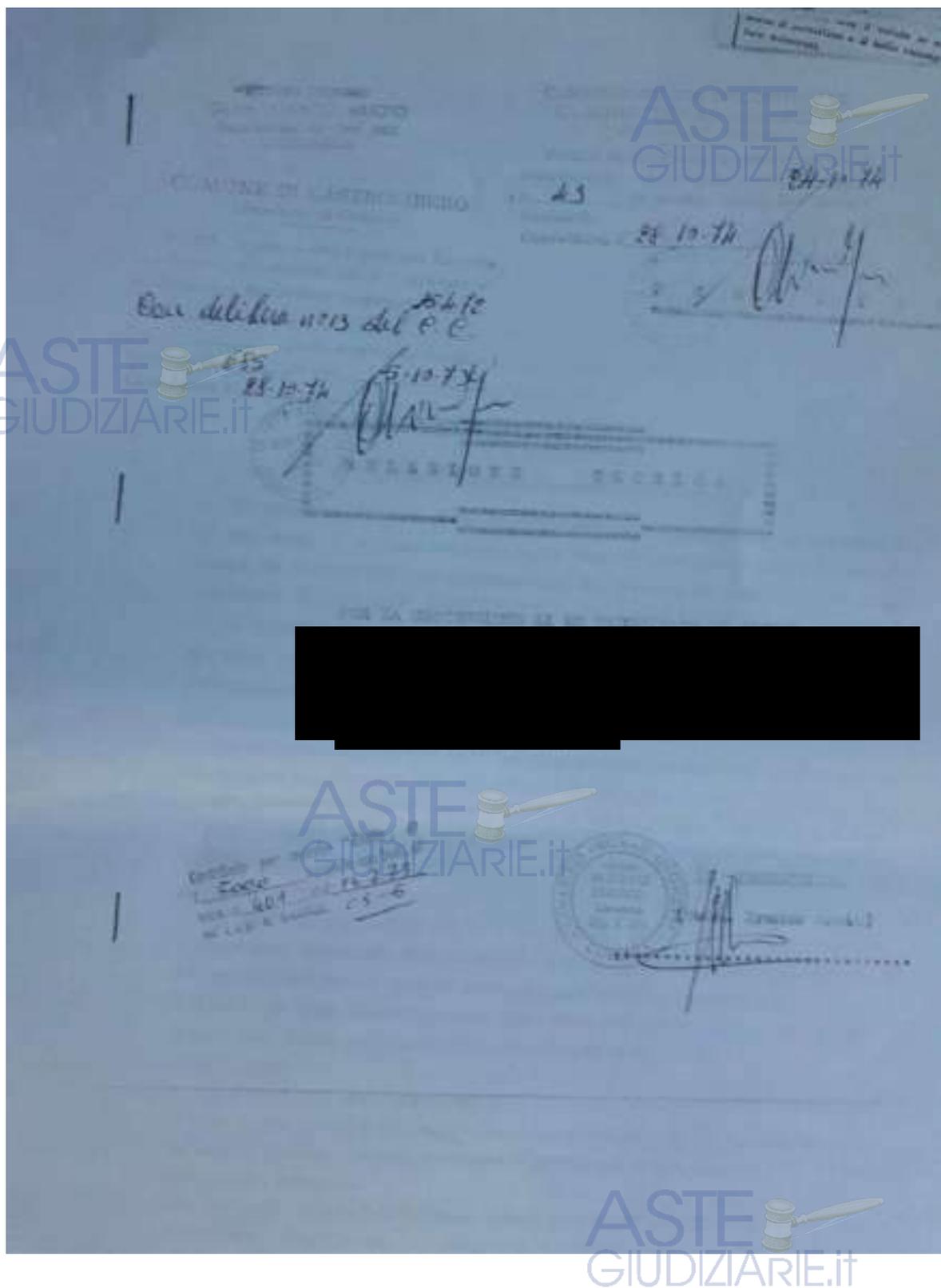
Si trasmette, munito del visto di questo Ufficio ai sensi dell'art. 18 della Legge 2 febbraio 1974, n. 64 l'unito progetto a firma Ing. Severo Brando relativo alle costruzioni di un fabbricato a piani oltre un piano seminterrato, con struttura portante in c.a.

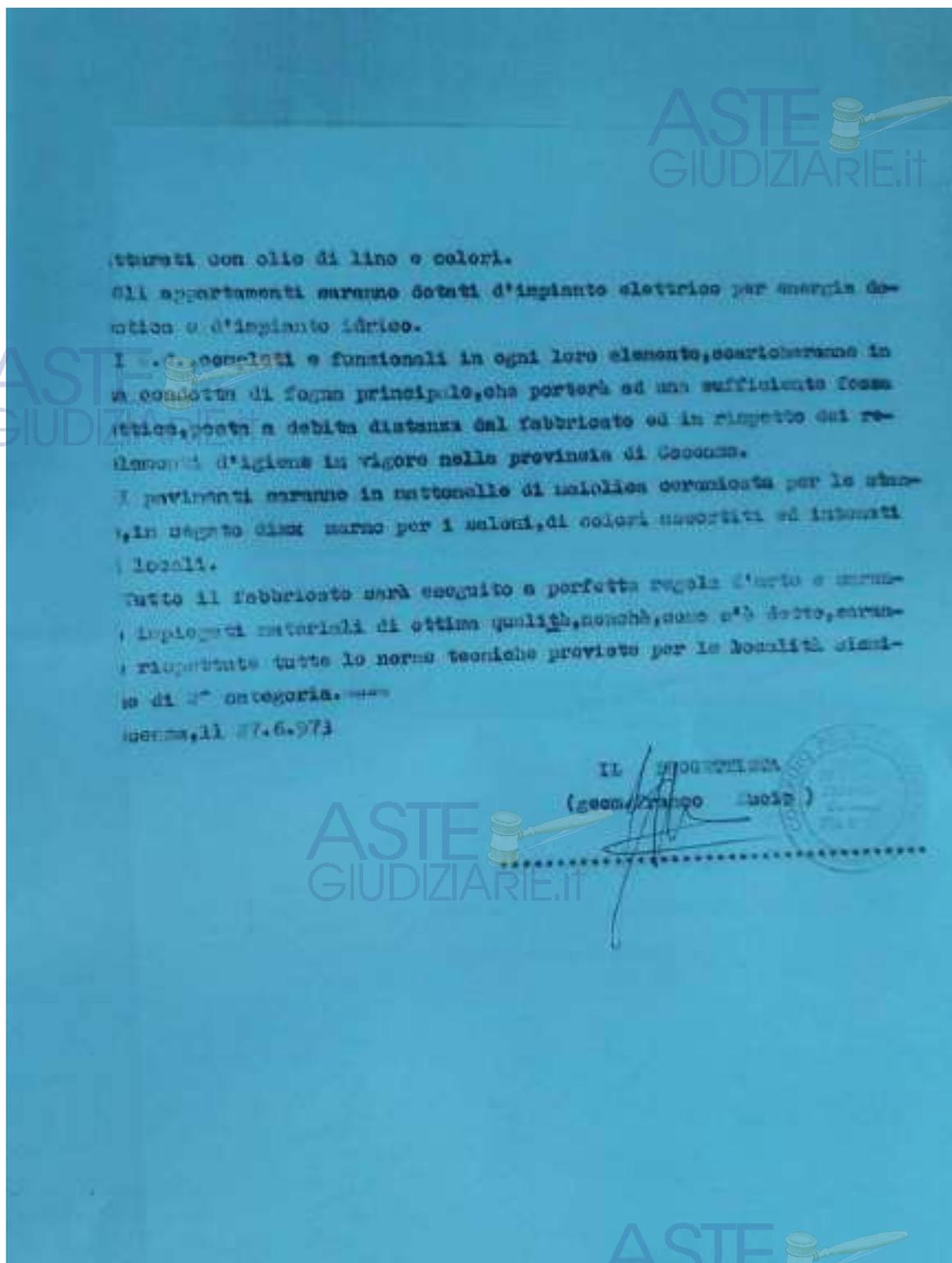
da realizzare nel territorio di codesto Comune in via S. Paolo, Castrolibero con preghiera di prendere nota ai sensi dell'art. 19 della stessa Legge 2-2-1974 n. 64 e di consegnarli alla ditta interessata.

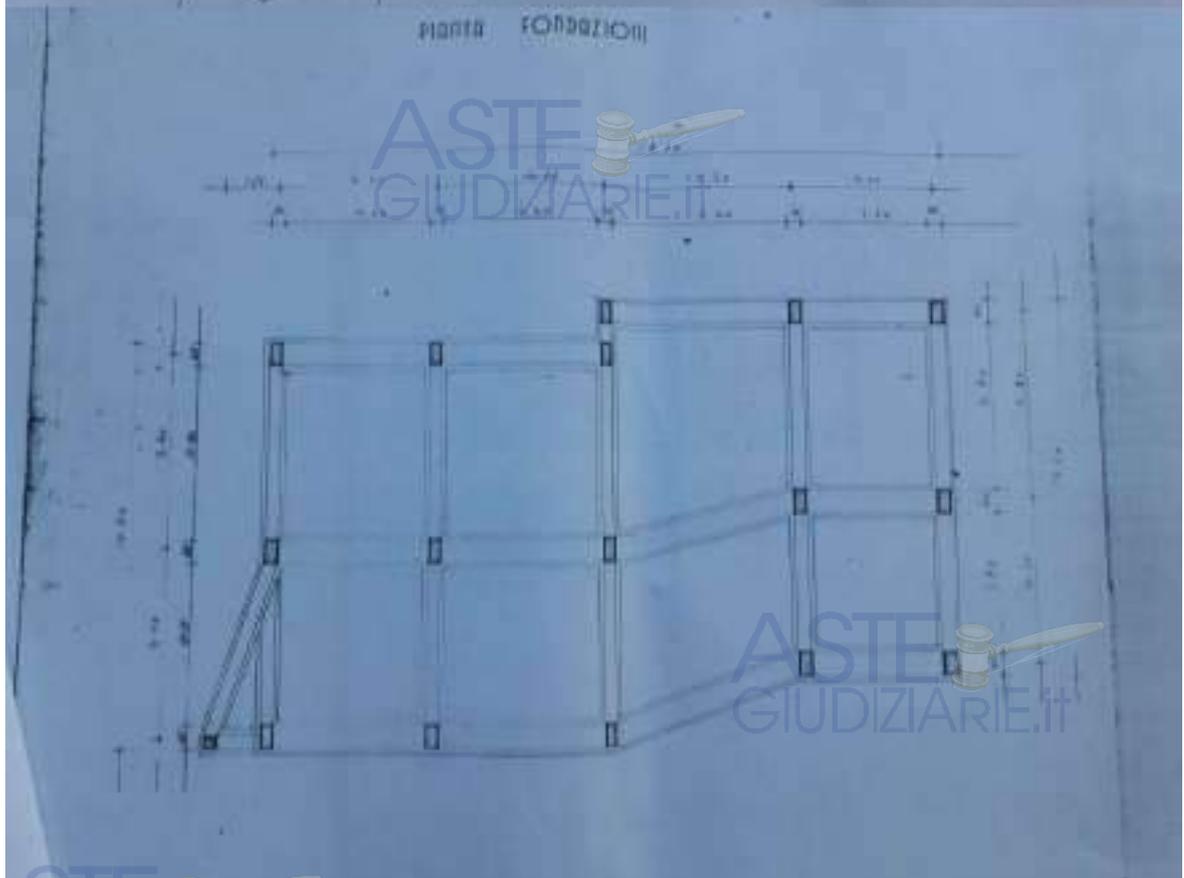
Alla ditta interessata, cui la presente è diretta per conoscenza, si precisa che l'aperta dei lavori resta subordinata al rilascio della licenza comunale di costruzione, ai sensi della Legge 17-9-1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni nonché della Legge Regionale n. 18 del 28-5-1973,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

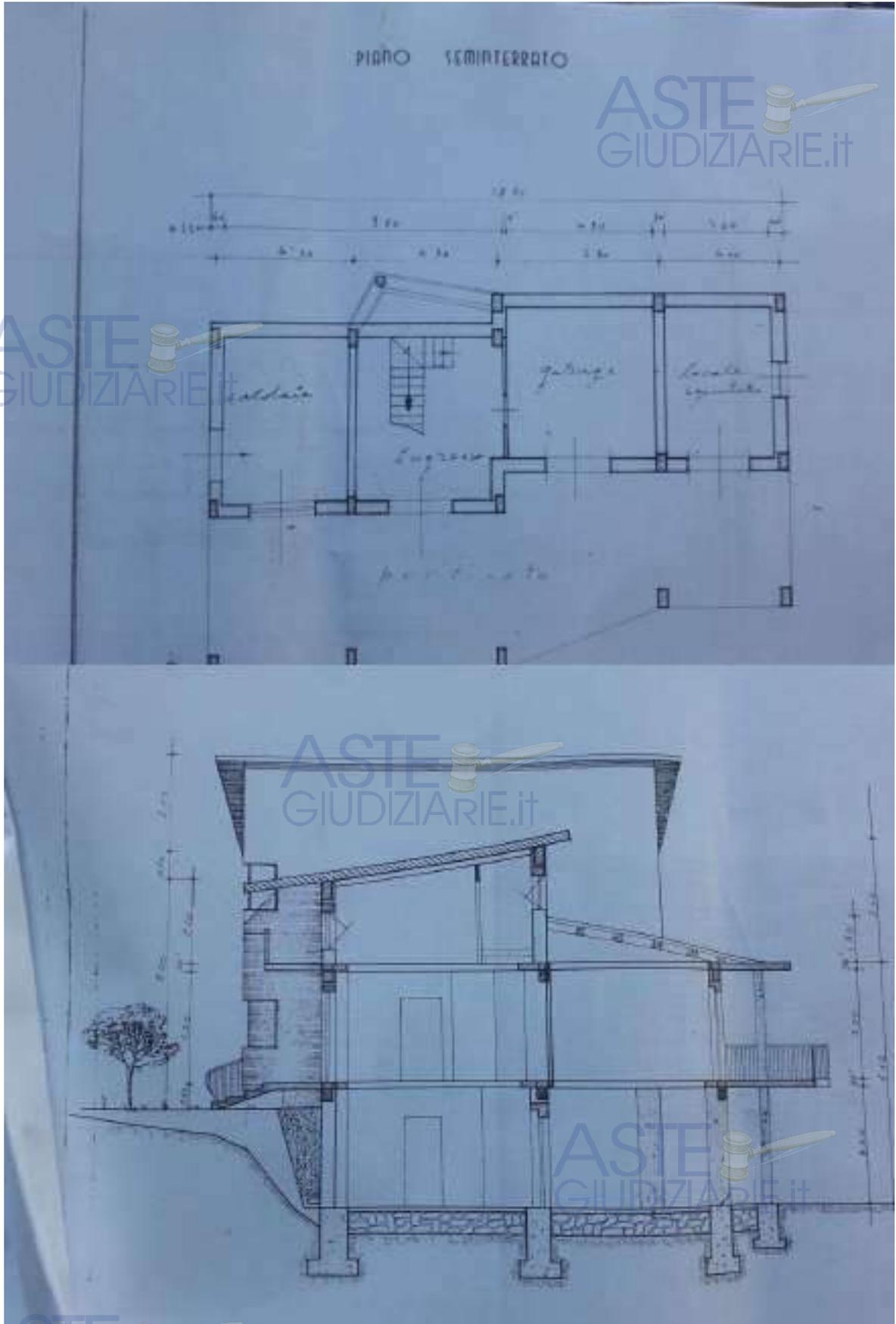
- vengano fatti salvi i diritti dei terzi;
- vengano osservate le norme di edilizia di cui alla Legge 2-2-1974 n. 64 art. 2 DD. MM. 3-3-1975.







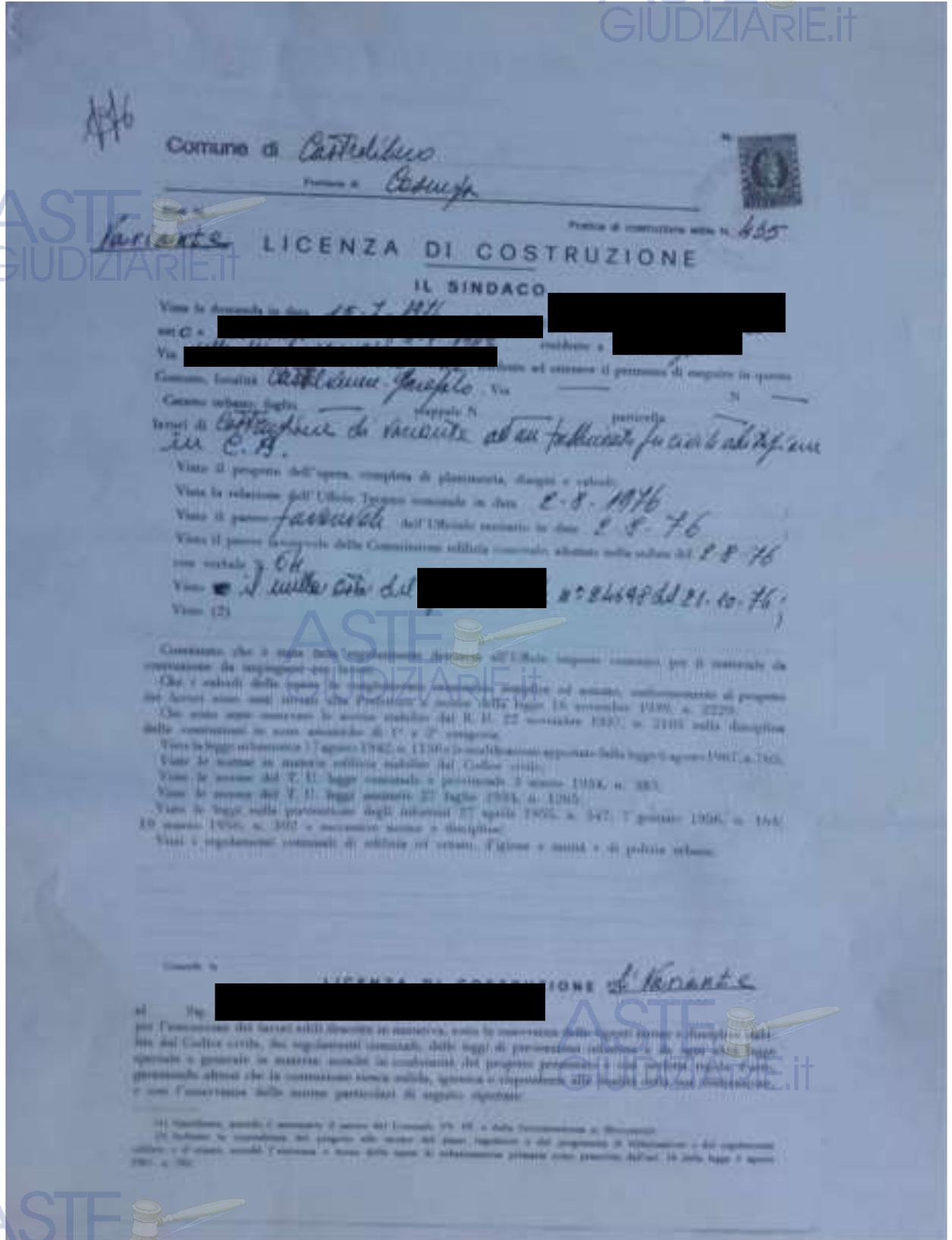








Variante alla licenza di costruzione n. 435 del 02.08.1976 per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione ed elaborati progettuali;



1) Che il cantiere di costruzione sia chiuso, sia dai proprietari sia dai terzi e spazi pubblici, con recinzione o con altro solido sistema.

2) Che non siano mai seguiti, da qualsiasi genere di materiale, le vie, aree e spazi pubblici adiacenti al cantiere.

3) Che siano adottati tutti le misure atte a garantire l'incolumità e la libera circolazione, nonché ogni pericolo di danno a persone o a cose ed assicurarsi, nella migliore maniera possibile, l'osservanza di qualsiasi regolamento che potesse ricavarne con l'esecuzione dei lavori.

4) Ogni eventuale sospensione di via, aree e spazi pubblici, dovrà essere preventivamente autorizzata dall'Ufficio comunale con l'obbligo specifico che le aree non occupate siano restituite a lavoro ultimato, ed in qualsiasi altro momento in richiesta dell'Autorità comunale, nelle stesse condizioni in cui erano originarie.

5) Che siano adottati, rispettati e osservati tutti i divieti di accesso in ogni fase dell'esecuzione dei lavori.

6) Se nel caso dei lavori, il costruttore incarica opere o mansioni nel cantiere, è obbligato di darne immediata notizia all'Ufficio comunale ed all'eventuale proprietario, senza manutenzione né disassoglierlo.

7) Le autorizzazioni del cantiere di cui al capo 1) dovranno essere comunicate a titolo per la loro nota direzione ed ultimazione, quando l'opera stessa sia in tutto o in parte pubblicamente fruibile, con l'osservanza delle regole dei cantieri.

8) A cura del costruttore deve essere richiesta tempestivamente la nota del cantiere.

9) L'Ufficio comunale si riserva la facoltà delle tasse speciali e degli eventuali oneri, precari, ecc. che risultano applicabili ad opere similari a quelle dei relativi regolamenti.

10) L'adempimento ordinale e gli altri eventuali ruoli riguardanti il lavoro fabbricato, vengono dati da un funzionario dell'Ufficio Terzo presso l'orologio da riferirsi con la presenza del Direttore dei lavori.

11) E' adempimento ordinale apporre mediante di qualsiasi genere al progetto approvato, pena i penalizzanti sanzioni del regolamento in vigore e l'applicazione delle più gravi sanzioni comminate dalla legge urbanistica.

12) Che siano osservate le norme e disposizioni di cui al R. D. 16 novembre 1927, n. 2229 nelle opere in costruzione costruite semplici ed ordinarie.

13) Che siano osservate le prescrizioni contenute in cui al R. D. 22 novembre 1927, n. 2169 per le zone a norme di 1° e 2° categoria.

14) Che siano osservate tutte le norme per la protezione degli abitanti.

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

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

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

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

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

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

Dalla residenza municipale, li 23.10.1976

Il SINDACO

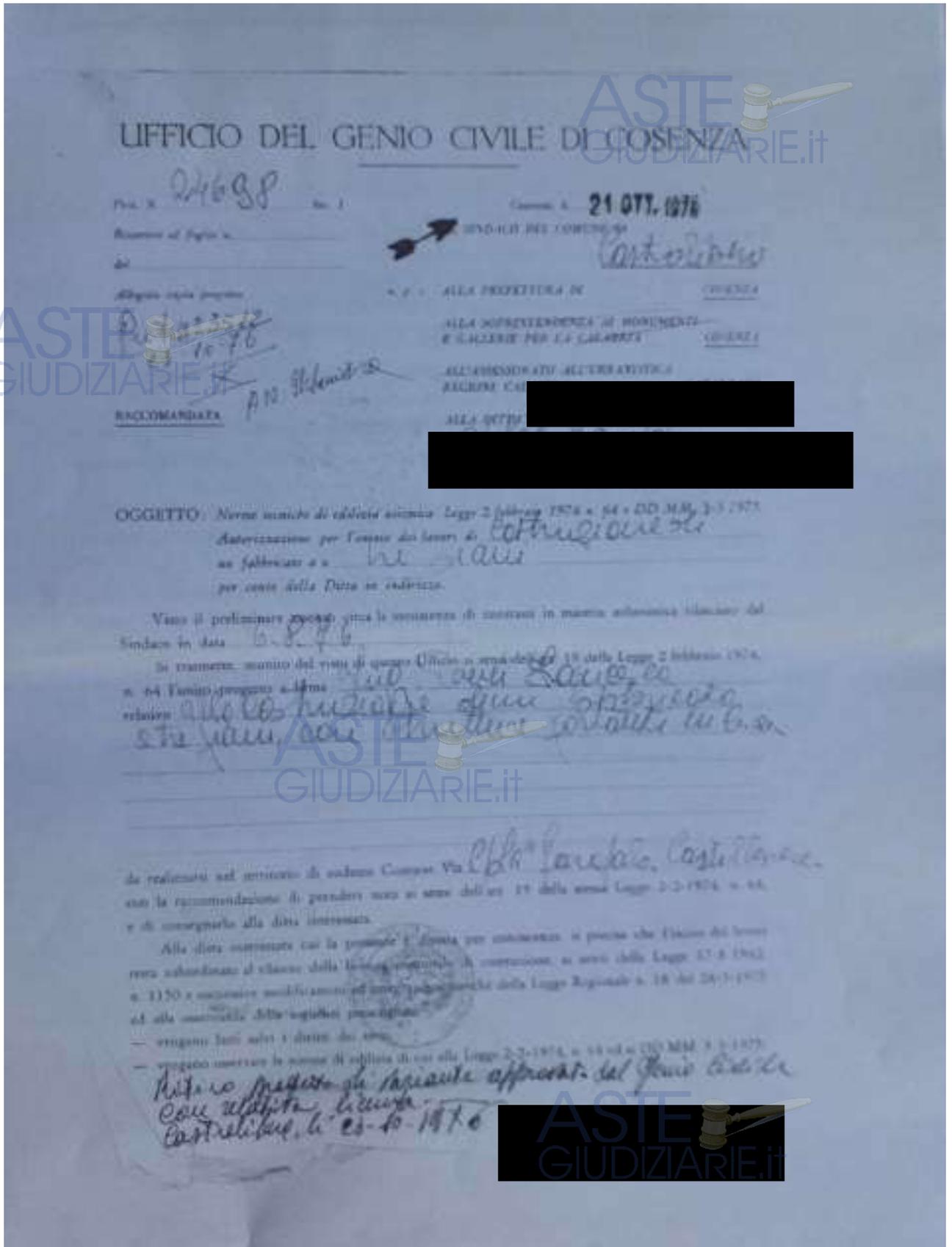
(BOLLO)

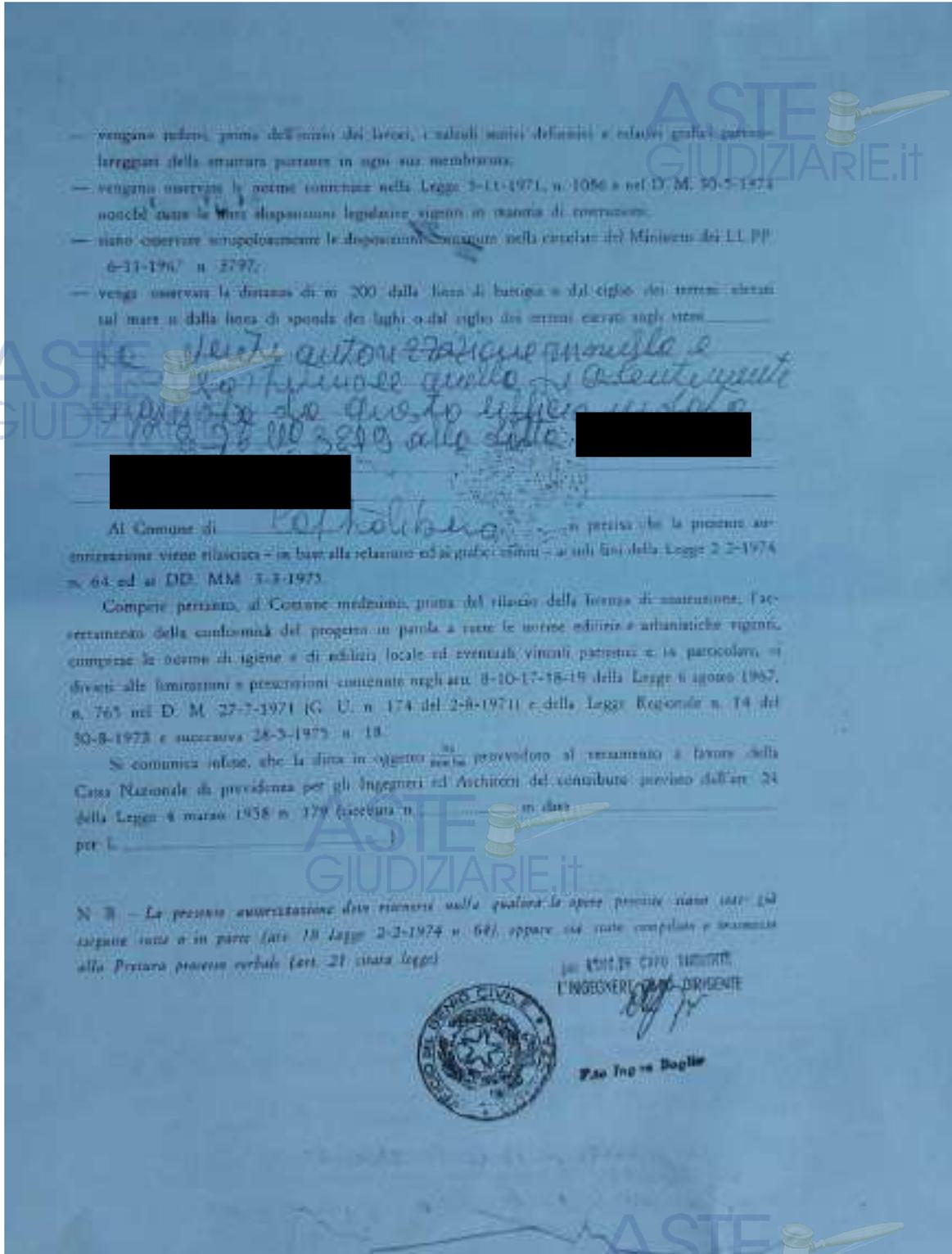
CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

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

Visto, Il SINDACO

Il Segretario Comunale





ASTE GIUDIZIARIE.it

COMUNE DI CASTROLIBERO (Cosenza)
VIALE DI ARUBIO 28 - 87013 CASTROLIBERO (CS)
Tel. 0987/234992

Il sottoscritto
Roberto

Il sottoscritto
Roberto

centro progettazione, programmazione e calcoli
francesco perri, ing.
viale A. Arubio, 28
tel. 234992 Cosenza

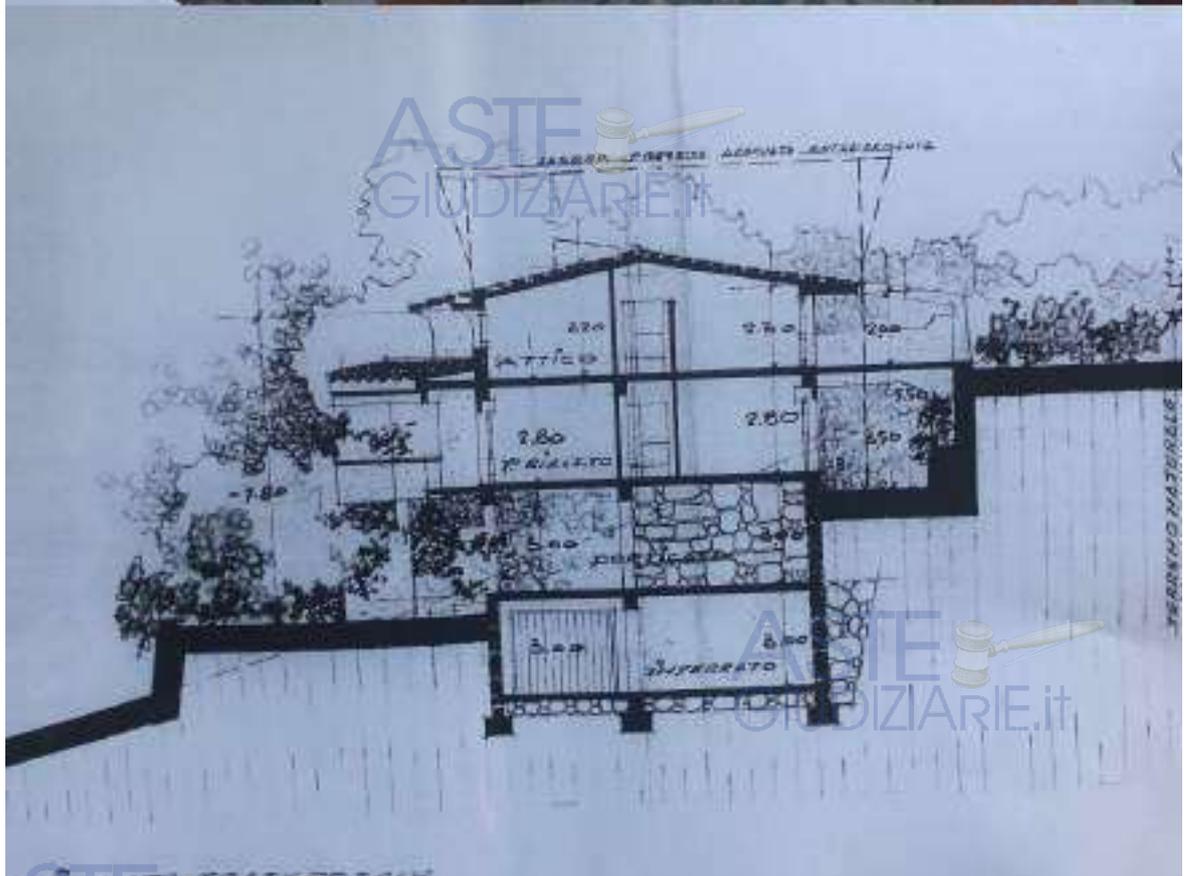
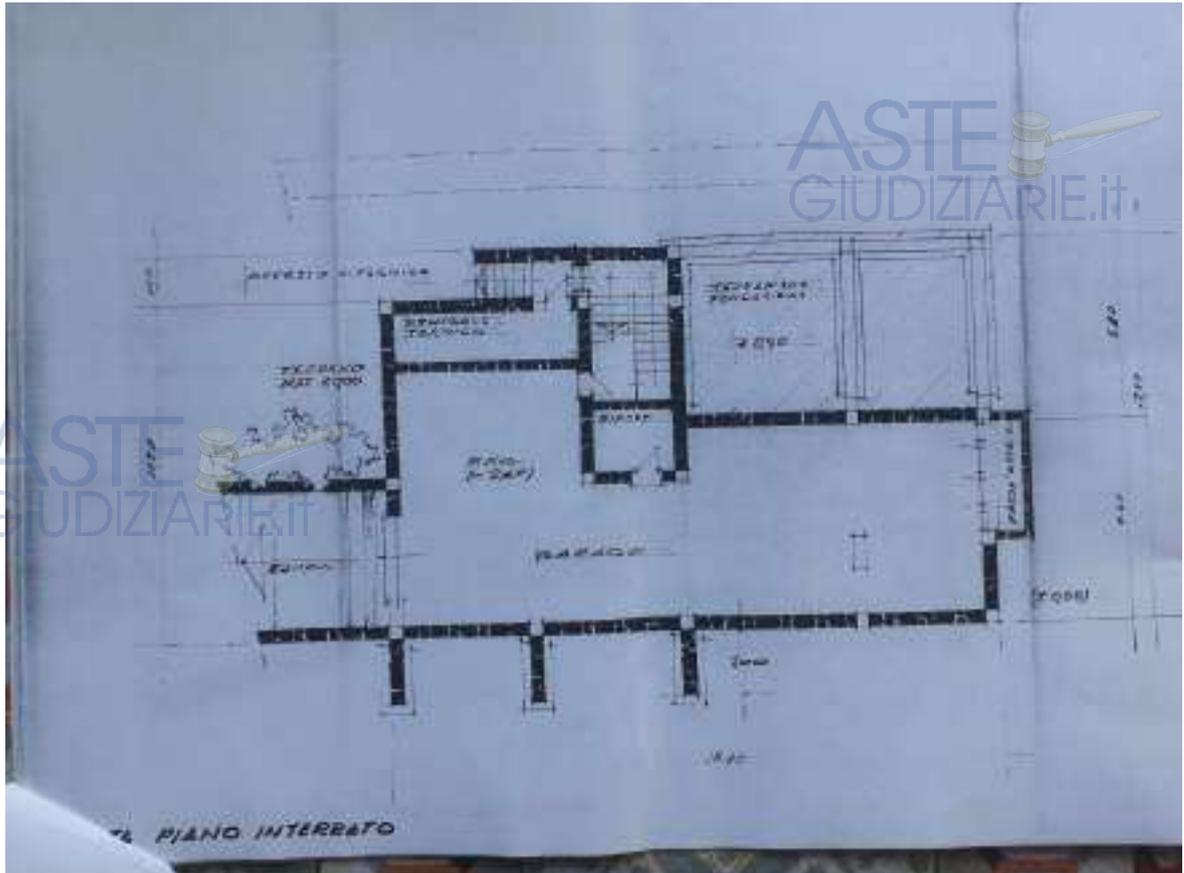
OGGETTO AL PROGETTO CASA DI CANTIERE ABITAZIONE IN EDIFICIO SITUATA NELLA ZONA "GASPARO CASTELVERDE" COMUNE DI CASTROLIBERO (Cosenza)	PROGETTO N. 104 DATA 12.7.2013 SCALA 1:100 FIRMA Ing. FRANCESCO PERRI P.E.C. 0987/234992
---	--

COMUNE DI CASTROLIBERO
(Cosenza) 87013

VIALE DI ARUBIO 28 - 87013 CASTROLIBERO (CS)
Tel. 0987/234992

<input checked="" type="checkbox"/> strutture in c. a.	18412
<input type="checkbox"/> strutture in ferro	del 6/5
<input type="checkbox"/> strutture in c. a. p.	del 5/12/13
<input checked="" type="checkbox"/> progetto architettonico	Completato il 6/5/2016
<input type="checkbox"/> relazione	
<input type="checkbox"/> tracciamento	
<input type="checkbox"/> pianta	
<input type="checkbox"/> carpenteria	
<input type="checkbox"/> armatura	
<input type="checkbox"/> scale	
<input type="checkbox"/> particolare	

ASTE GIUDIZIARIE.it





VIALE DI AMBROGIO, 14
Tel. 0950212000

studio progettistico, programmazione e calcolo
Architettura generale, Ing.

ASTE GIUDIZIARIE.it

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

COMUNE DI CASTROLIBERO
(Provincia di Cosenza)

PER CONTO:
SIG. [REDACTED]

COMUNE:
CASTROLIBERO (COSENZA)

PRECEDENTE LICENZA:
RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

VISTO: Si attesta che il presente Progetto non risulta in contrasto con il Programma di Fabbricazione, Programma approvato 15-4-72 con delibera n. 13 del C. C. e con il decreto del Consiglio Regionale N. 685 in data 5-10-73 Castrolibero, il 6-8-1976

IL PRESIDENTE
[Signature]

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

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

IL TECNICO
Ing. FRANCESCO PERRI
Via Actis, 14 - Tel. 23490-23650
COSENZA
[Signature]

ASTE GIUDIZIARIE.it

Tratto n. 10/2023, 20
2023/2023/2023/2023
casella giudiziaria, programmazione a colori
Restonco parvi, sig.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

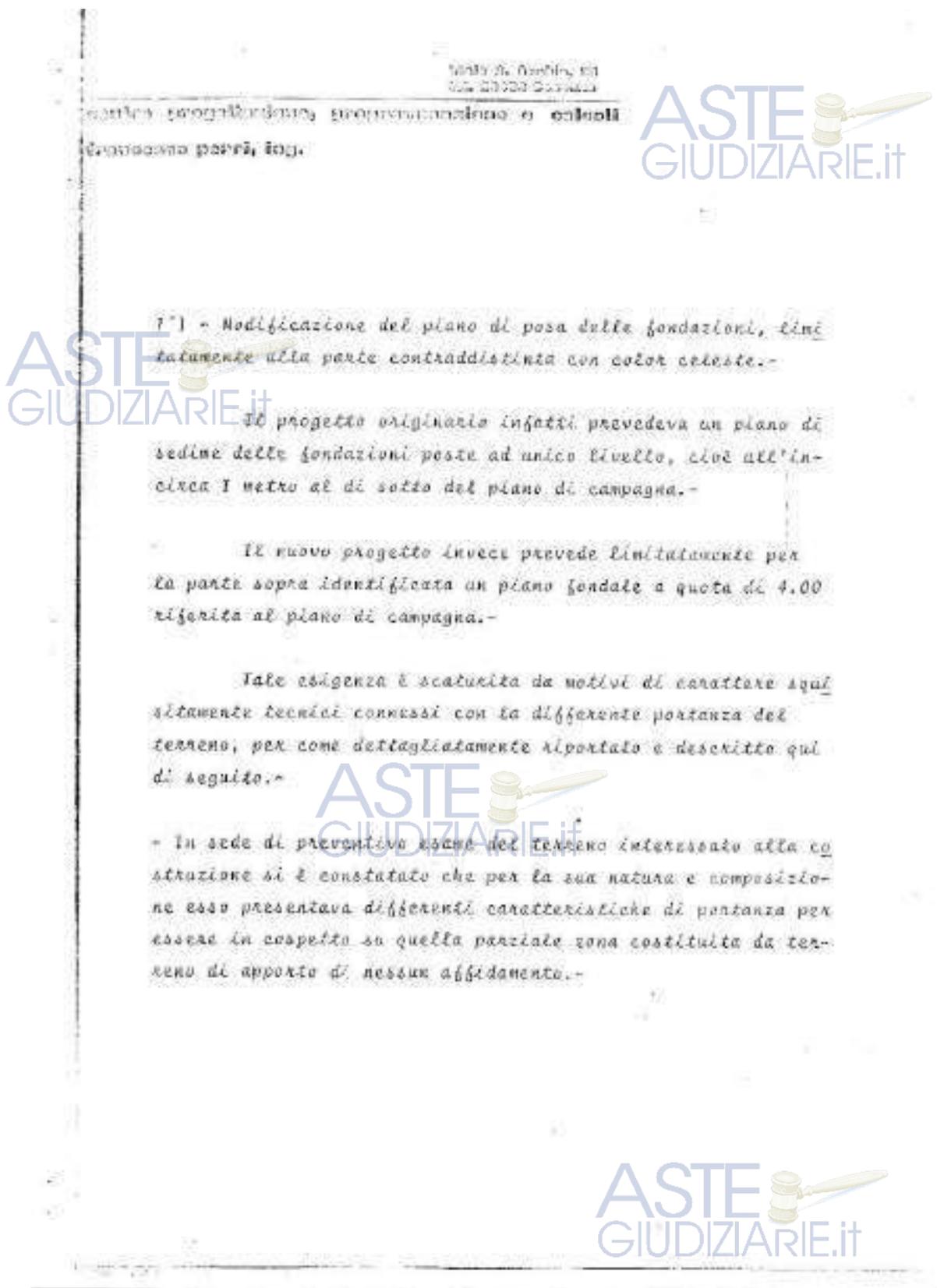
Detto suolo si insedia su un'area di mq. 1200 e ricade nel
programma di fabbricazione vigente nel Comune di Castrolibero nella
zona

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

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

2°) - VARIANTE al 1° SOLAIO

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

Ma vi è di più.

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



2° I - VARIANTI AL 1° SOLAIO.

Si parla delle più varianti che investono l'assetto distributivo interno. Si parlerà in seguito del nuovo più eventuale disegno d'insieme del fabbricato.

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

Le misure di superficie e di volume relative al 2° So-
lajo risultano dal seguente prospetto:

	progetto originario	progetto attuale
- SUPERFICIE	101,59 Mc.	795,23 Mc.
- VOLUME	604,77 Mc.	546,64 Mc.





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

Sono queste le varianti più sensibili.

Anzitutto diciamo che mentre l'altezza misurata dal III° solaio alla linea di gronda nel progetto originario era di mt. 5.00 nel progetto attuale è di mt. 2.30.
Ma l'altezza di colmo che prima raggiungeva la quota di mt. 5.20 ora è portata a mt. 3.10.
Di contro la superficie utile che prima era di mt. 170,25 ora è di mt. 181,00.

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

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



ASTE
GIUDIZIARIE.it

- CARATTERISTICHE TECNICHE -

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

In particolare i solai saranno del tipo traliccio-cementizio, realizzati con travetti confezionati fuori opera e posti intervallati con interposizione di elementi comuni (pignolle) con soletta superiore collaborante in rafforzamento della spessore minimo di cm. 4.

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Gli Interni : interni saranno del tipo a civile liscio, a doppio strato, costituiti da prima intonacatura in malta di assoluta cemento e sabbia in sinterizzata, stucco, abbozzo, ed ultimo strato in malta fine bastarda.

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

Interni per porte di comunicazione fra i vari locali, in legno con scalfatura calcinata in abete, rivestiti su ambo le facce in compensato di noce ad effetto intagliato, finizioni e finiti al pubblico uso e i compensi di noce, castoreo, condizionale ad ogni intervento metallico per l'apertura e la chiusura.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Placche saranno colorate e saranno del tipo
che sono destinate da piastrelle di gres ceramico,
glacé, a superficie liscia, rugosa o a rilievo, o le
cui parti sono colorate o bianche, posati su letto di
cemento e con idonea sigillatura del giunto.

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

Rivestimenti dei locali igienici, delle cucine
e ovunque del ripostigli saranno eseguiti in piastrelle
di ceramica smaltata, polichrome a superficie liscia,
dimensioni correnti, sino ad una altezza di mt. 1.80
e tutta altezza di locale ove richiesto.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

... con doppio strato, con canalizzazione di ele-
tricità alla misura e agli agenti atmosferici.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Le opere di finitura esterne che comprendono i
... della finestra e del balcone (spalle e cappelli)
... delle pareti, i parapetti sono previste
... chiavi, così come i davanzali e il rivestimen-
to del basamento sino alla altezza di circa m. 1,80.

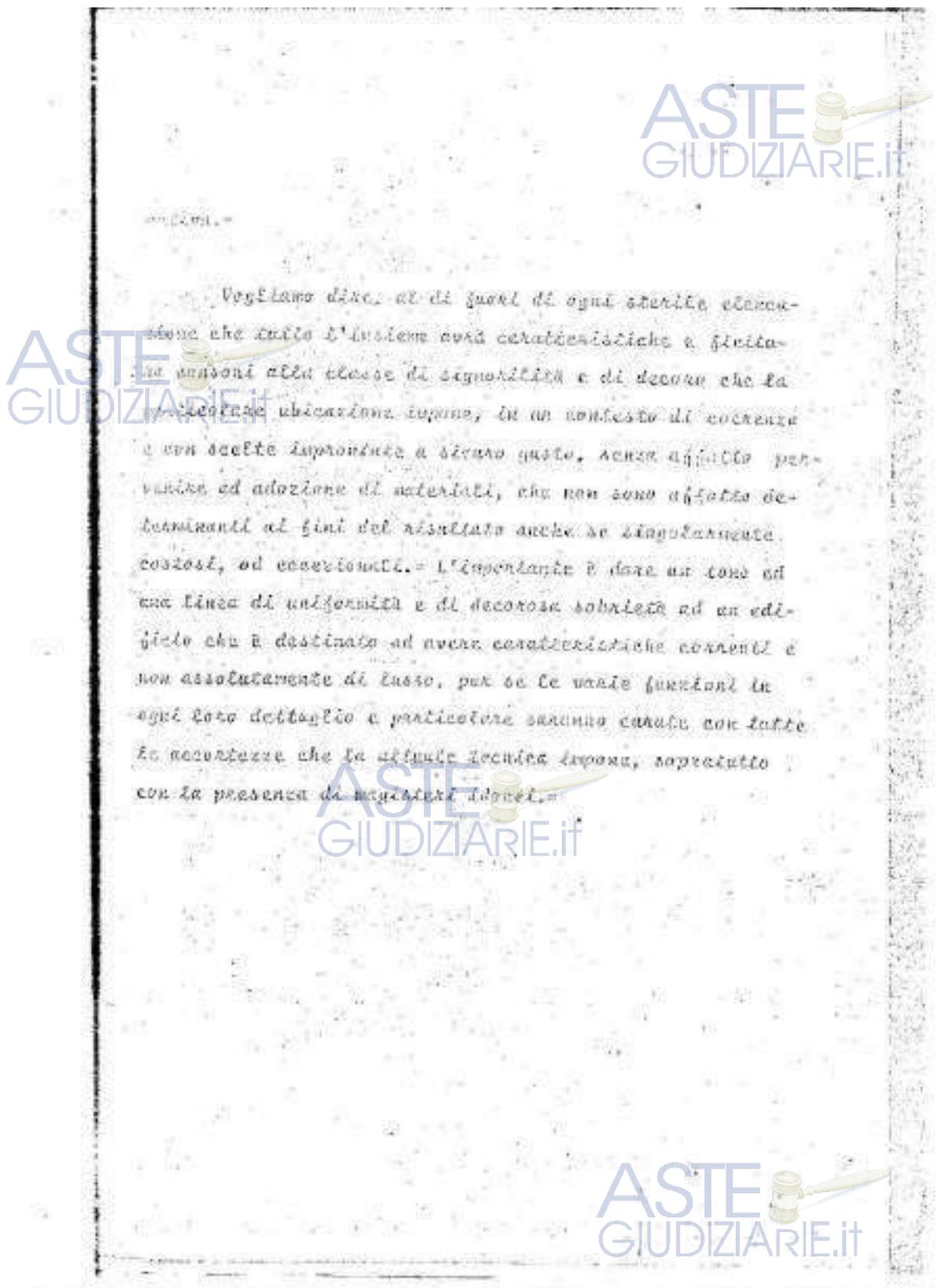
Le scale (pedate ed uscite , battiscopa laterale
... scalettato o rampante) sono previste in mano
... scelta comune, così come la pavimenta-
zione delle aree interne comuni (ingresso, ripiani, pia-
...) così mentre per quanto si attiene alle pareti
... comuni interne è prevista la applica-
zione di speciali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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Per tutto quanto altra specificatamente qui non
... riferimento al Capitolato d'opo che
... di esecuzione dei lavori, ove ogni
... della scelta del mate-
riale in considerazione, di cui con ogni modalità con-

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

« CARATTERIZZAZIONE ARCHITETTONICA »

L'edificio è ispirato alla massima linearità e chiarezza architettonica, che si affida alla evidenza dei volumi senza introdurre artificiose forzature, che risolvendosi in essenziali spediti, nulla appaiono di esecuzionalmente valido.

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

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

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

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

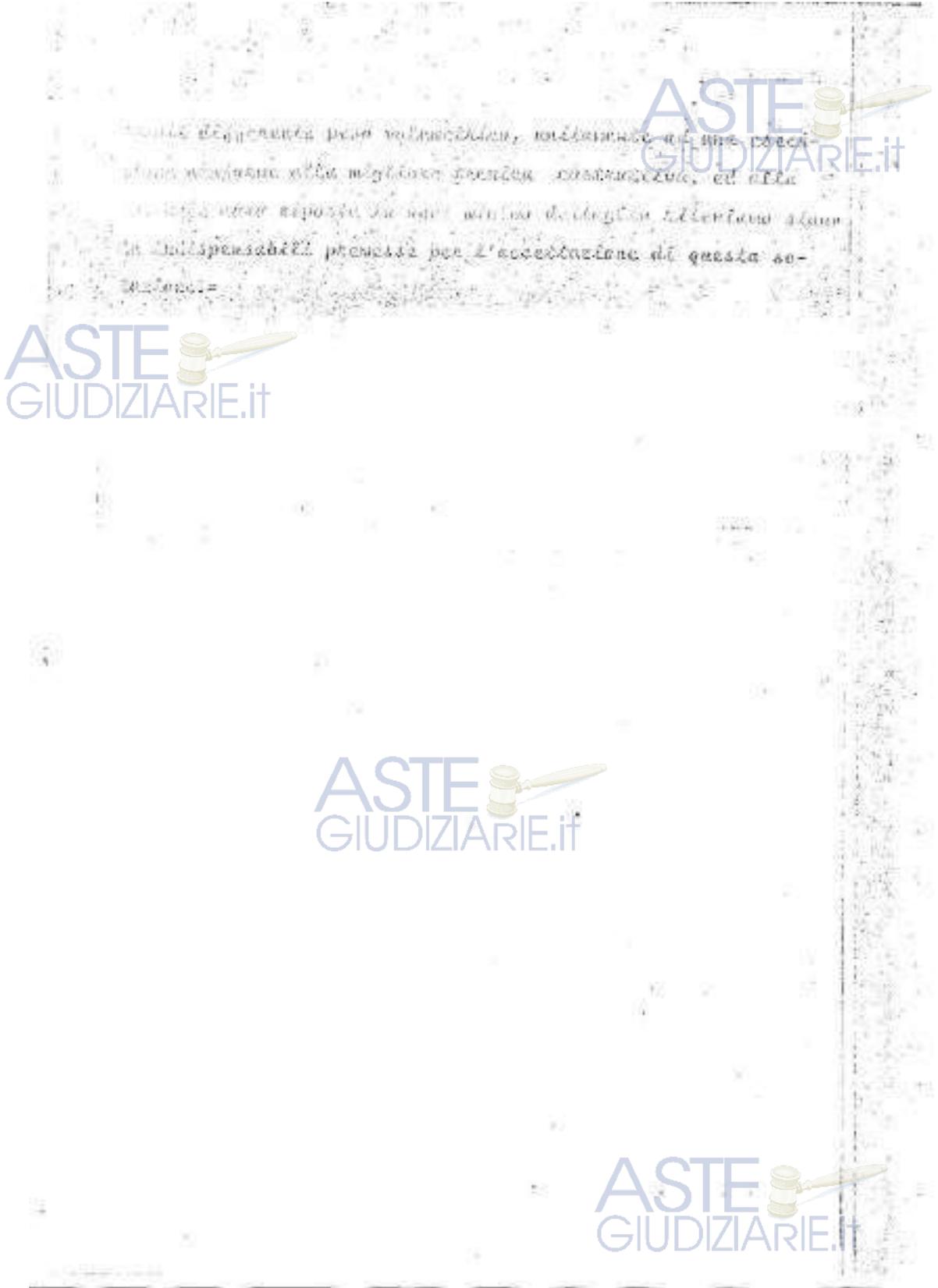
ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ma evidente nel disegno quale esso appare attraverso la de-
terminazione delle sue caratteristiche e delle sue parti.
L'aspetto architettonico.

Ma con ciò non deve assolutamente credere di essere
presente di un edificio anonimo e senza una personalità
e di un edificio in ufficio. La ricchezza volumetrica e
dei vari corpi in oggetto sulle diverse facciate, nelle loro
dimensioni e rapporti,

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

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



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



COMUNE DI CASTROLIBERO
(Prov. di Cosenza)



SANATORIA DI OPERE EDILIZIE ABUSIVE

PROT. N. 1733

N. 11 del Registro pubbl.

Pratica Edile n° 435

IL RESPONSABILE SERV. URBANISTICO

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

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

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

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

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

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

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

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

Visti gli strumenti urbanistici vigenti in questo Comune;

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

ACCORDA

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



LA CONCESSIONE IN SANATORIA

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

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

Dalla Residenza Municipale, li

IL RESPONSABILE SERV. URBANISTICO
(Geom. Salvatore MANNARINO)

Timbro

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

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

IL MESSO COMUNALE

IL SEGRETARIO GENERALE

DESCRIZIONE DELLE OPERE ABUSIVE

In relazione alla richiesta di condono edilizio presentata al
codesto comune con numero progressivo 05491763XM si fornisco-
no i seguenti dati e gli elementi di seguito elencati.

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

[REDACTED] attuale proprie-
tario di tale immobile.

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

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

Castrolibero li

Il dichiarante

[REDACTED]

COMUNE DI
PROVINCIA DI
UFFICIO TECNICO — EDILIZIA PRIVATA



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

IL SINDACO

Vista la domanda prodotta in data 25/5/85



nella sua qualità di PROPRIETARIO del fabbricato sito su terreno distinto a catasto al foglio n. mappali n. via Delle Querce n. 10 di questo Comune, adibito a civile abitazione, tendente ad ottenere, in relazione alle norme del Titolo IV¹⁾ della legge 28 febbraio 1985, n. 47, come modificata dal D.L. 23 aprile 1985, n. 146, convertito, con modificazioni, nella legge 21 giugno 1985, n. 298 la sanatoria delle seguenti opere edilizie abusive:

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



ultimate, come previsto dal 2° comma dell'art. 31, entro il 1° ottobre 1983;
Accertata la regolarità della documentazione prodotta;
Visto che, il richiedente, con la stessa domanda, ha determinato, in via provvisoria, l'ammontare dell'oblazione in complessive L. 991.000;
Visti i riferimenti degli uffici dai quali non sono emersi elementi ostativi alla concessione della richiesta sanatoria;
Vista la legge 28 febbraio 1985, n. 47, come modificata con D.L. 23 aprile 1985, n. 146, convertito, con modificazioni, nella legge 21 giugno 1985, n. 298;

DETERMINA

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



RELATA DI NOTIFICA

Il sottoscritto Messo comunale

CERTIFICA

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

mediante consegna a mani di *ella Mezzu*
nella sua qualità di

Data *22/2/21*

IL RICEVENTE

[REDACTED]
ASTE GIUDIZIARIE.IT



IL MESSO NOTIFICATORE

[Handwritten signature]

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

Cod. 30232A995
Ufficio Stampa - Tribunale - RT - IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

COPIA PER IL MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI

A

RISERVATO AL COMUNE	
Denominazione e N. Decreti in seconda la classificazione (STAT)	
COMUNE	
PROVINCIA	
N. PROTOCOLLO	051 1005



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Al Signor Sindaco del Comune di
CASTROLIBERO

B

N. PROGRESSIVO [REDACTED]

MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI



MOD. 47/85-R

Domanda di sanatoria per gli
abusivi edifici di cui alla legge
28 febbraio 1985, n. 47

Il richiedente è tenuto a pagare in anticipo
conforme le istruzioni allegate

RICHIEDENTE

COGNOME O DENOMINAZIONE	[REDACTED]	
NUMERO CODICE FISCALE	[REDACTED]	
RESIDENZA ANAGRAFICA	[REDACTED]	
NATURA GIURIDICA [4]		
Se il richiedente è persona fisica indicare:		
PROFESSIONE PROFESSIONALE	QUALIFICA	ATTIVITÀ ECONOMICA
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Se il richiedente è attività di persona fisica indicare:		
ATTIVITÀ ECONOMICA ESERCITATA <input type="checkbox"/>		

NOTIZIE SULL'IMMOBILE

MODELLI ALLEGATI E AMMONTARE DELLE OBLAZIONI *				DIMENSIONI		
Modelli allegati	Numero	Dovute in complesso	Già versate		Superficie complessiva per la quale è stata richiesta la sanatoria mq	N. abitazioni per le quali è stata richiesta la sanatoria
			In unica soluzione	1 ^a Rate		
47/85-A	1	991.000		330.000	73,73	1
47/85-B		-				
47/85-C		-				
47/85-D		-				
TOTALE		991.000		330.000	73,73	1

Il richiedente ha presentato altre domande di sanatoria.

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

Date: 29-3-1986 Firma del richiedente: [REDACTED]



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

Domanda di concessione o autorizzazione edilizia in sanatoria
(Legge 20 febbraio 1985, n. 47)



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

MODELLO 47/85	SEZIONE	NON CORRETTO	CORRETTO
A, B, C, D	TERZA (calcolo dell'obbligazione)	Gli zeri prestampati	Eliminare gli zeri prestampati
B	SECONDA (quadro A, primo rigo)	«Abitazione/i non utilizzate»	«Abitazione/i utilizzate» (è stato soppresso «non»)
	TERZA (quadro B, ultimo rigo)	L'ultimo rigo in corsivo: «Nel caso di opera destinata.....»	Sopprimere l'intero rigo in corsivo
	TERZA (quadro D)	Intero quadro D	Sopprimere l'intero quadro D
	TERZA (quadro E, rigo 13)	«... rigo 6, o 13, o 14»	«... rigo 6, o 14» (è stato soppresso «o 13»)
D	PRIMA (quadro E, punto 7, ultimo rigo)	«articolo 13»	«articolo 15» (è stato sostituito «13» con «15»)
	TERZA (quadro C, dal rigo 13 al rigo 16 compresi)	«Lire/mq»	«Lire» (è stato soppresso «mq»)
	TERZA (quadro C, rigo 30)	«Altre attività (moltiplicare rigo 7 per rigo 1)»	«Altre attività (moltiplicare rigo 7 per rigo 1 con le modalità riportate nelle istruzioni)»
R	ISTRUZIONI PER LA COMPILAZIONE MODELLO 47/85-D (SEZIONE TERZA, CALCOLO DELL'OBBLIGAZIONE)	«Altre attività» Si intendono tutte le attività non comprese nelle precedenti categorie, e per queste non si applica alcun coefficiente correttivo. Per il calcolo dell'obbligazione compilare il rigo 18 riportando al rigo 1 la misura dell'obbligazione senza la riduzione di cui all'art. 34, comma 4»	«Altre attività» Si intendono tutte le attività non comprese nelle precedenti categorie. Per il calcolo dell'obbligazione compilare il rigo 18 riportando al rigo 1 la misura dell'obbligazione senza la riduzione di cui all'articolo 34, comma 5 e con le eventuali maggiorazioni previste dal comma 2 dello stesso articolo» (è stato sostituito l'intero paragrafo)



ORIGINALE PER IL COMUNE

ASTE GIUDIZIARIE.it
 Al Signor Sindaco del Comune di
CASTROLIBERO

A

RESERVATO AL COMUNE

Denominazione e N. Catastro (secondo la classificazione ISTAT)

COMUNE

PROVINCIA

N. PROTOCOLLO

B

N. PROGRESSIVO

MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI

MOD. 47/85-R

**Domanda di sanatoria per gli
 abusi edilizi di cui alla legge
 28 febbraio 1985, n. 47**

REPUBBLICA ITALIANA

Il modulo va compilato a macchina o con stampatello consultando le istruzioni allegate

MATURA GIURIDICA

Se il richiedente è diverso da persona fisica indicare:

ATTIVITÀ ECONOMICA ESERCITATA

MODELLI ALLEGATI E AMMONTARE DELLE OBLAZIONI				DIMENSIONI		
Tipo	Numero	Debiti in complesso	Ora versate		Superficie complessiva per la quale è stata richiesta la sanatoria mq	N. abitazioni per le quali è stata richiesta la sanatoria
			in unica soluzione	1° Rata		
47/85-A	1				73,73	1
47/85-B						
47/85-C						
47/85-O						
TOTALE					73,73	1

Il richiedente ha presentato altre domande di sanatoria

Nello stesso comune: 1 2

in altro comune: 3 4

Data: 29-9-1986 Firma del richiedente: _____

Suppl. Tribunale di COSENZA
D. N. 05 FEB 1998
N. 014
Esatto L. _____

Genio P. _____

ASTE GIUDIZIARIE.it

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

I sottoscritti: _____

_____ (ambidue residenti) a _____

ASTE GIUDIZIARIE.it

premessi

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

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

ASTE GIUDIZIARIE.it

CID' HRESSO

col presente atto si obbligano:

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

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

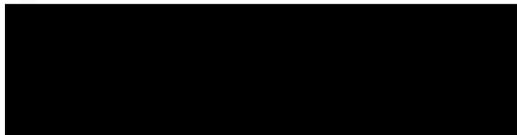
3) per vendita o locazione di parte del fabbricato i prezzi massimi saranno proporzionali all'intero;

4) il presente atto stipulato ai sensi degli articoli 7 e 8 della Legge 28 gennaio 1977 n.10, con i contenuti sopra espressi ha una validità di anni venti con decorrenza dalla data di presentazione della citata domanda di condono edilizio (29.05.1986), depositata l'alloggio sarà interamente disponibile per il concessionario o per gli aventi titolo.

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

Il presente atto resterà depositato negli atti del Notaio Nicola Miccisi il che autenticherà le firme delle parti.

2



N. 80692 del Repertorio N. 19636 della raccolta

REPUBBLICA DI SIRIA

REPUBBLICA ITALIANA



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



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

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

Coenza, ventuno gennaio millenovecentonove.

Nicola Ricciulli



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

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

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

DENUNCIA DI VARIAZIONE

presentata a norma di legge 11 agosto 1939, n. 1249 modificata con D.L. 8 aprile 1948, n. 314

Comune di CASTROLIBERO Provincia di Cosenza

Il sottoscritto [REDACTED]
nella qualità di Proprietario
resid. [REDACTED]
via [REDACTED]
piazza [REDACTED]

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

1. variazione planimetrica per:
a) frazionamento - b) fusione - c) ampliamento - d) sopraelevazione - e) demolizione totale, parziale - f) diversa distribuzione degli spazi interni.

2. variazione nella qualità (v. pag. 3 e/o 4).

3. variazione della destinazione (da _____ a _____)

4. variazione nel reddito (rit. art. 35 D.P.R. 597/73)

5. altre variazioni (toponomastica, ecc.) _____

Documenti allegati:
A) n. 1 planimetrie relative alle unità immobiliari urbane derivate dalle variazioni planimetriche.
B) altri documenti: Atto Notaio Gisonna del 9.11.1982
Mod. 1 p. II

DITTA CATASTALE (come risulta dal Mod. 53 o - se non in atti - dalla dich. Mod. 1 o 2)
[REDACTED]

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

Data 30 NOV. 1988

RISERVATO ALL'UFFICIO TECNICO ERARIALE

LA PRESENTE RICHIESTA È PRESENTATA DA [REDACTED] la presente denuncia è stata presentata il 1-8 DIC. 1988
Numero di protocollo (Mod. 97) 4216

IN QUALITÀ DI Proprietario
[REDACTED]

FUNZIONARIO RICEVENTE

ASTE GIUDIZIARIE.it

pag. 3

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

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

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

da

a

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

da

a

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

da

a

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

da

a

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

da

a

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

SERVIZI IGIENICI

da n. _____ a n. _____

Caratteristiche delle dotazioni:

pag. 4

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

da _____

a _____

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

da _____

a _____

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

da _____

a _____

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

da _____

a _____

Riservato all'Ufficio

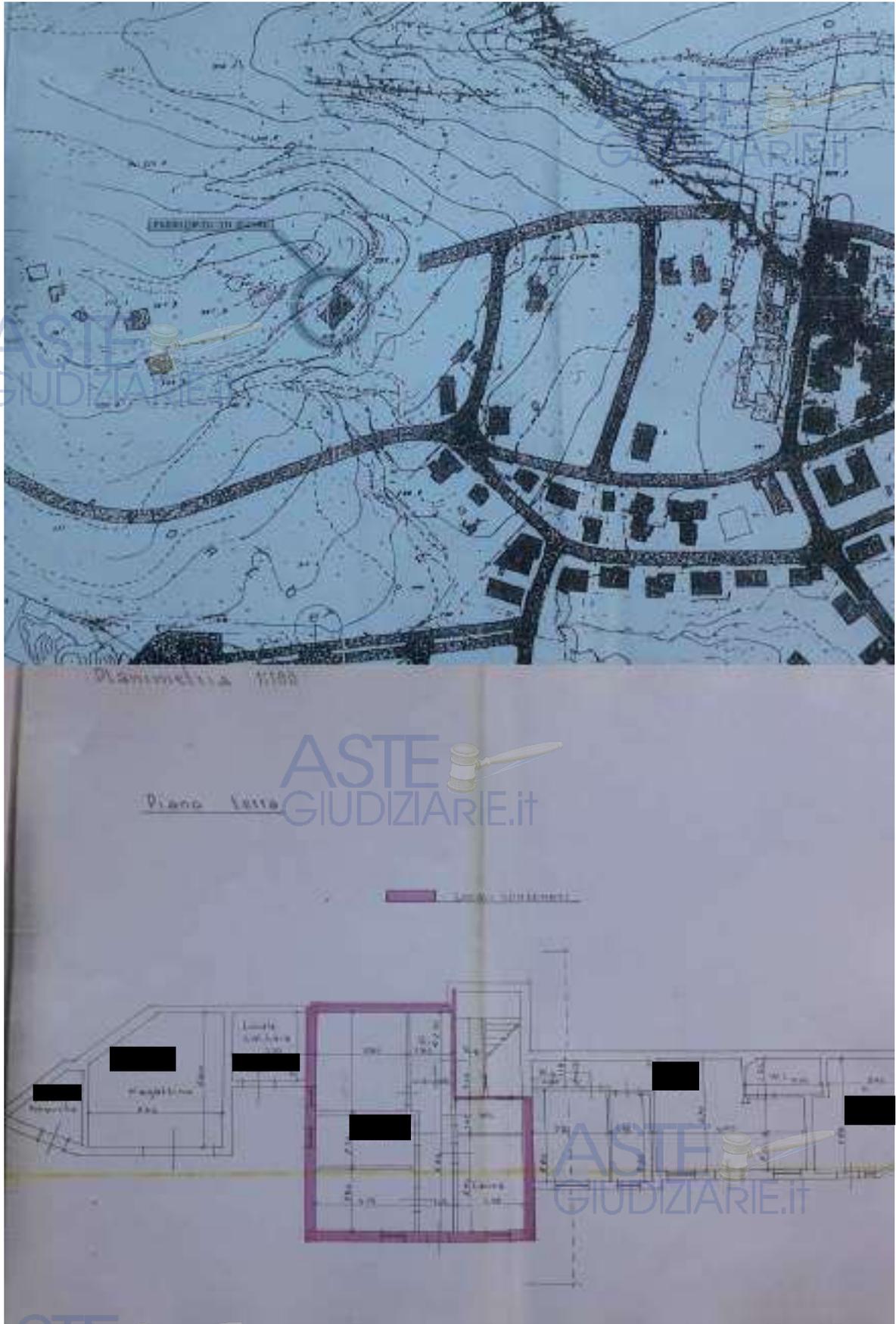
Il _____ IL TECNICO _____	Si esegue la registrazione negli atti (per il contestato vedi il mod. 8)
Eseguita la registrazione negli atti	Il _____ IL CAPO SEZIONE _____
Il _____ L'INCARICATO _____	Scalfato del Mod. 97
Eseguita la registrazione stazione	Il _____ L'INCARICATO _____
Il _____ L'INCARICATO _____	Passi all'Archivio
	Il _____ IL CAPO SEZIONE _____

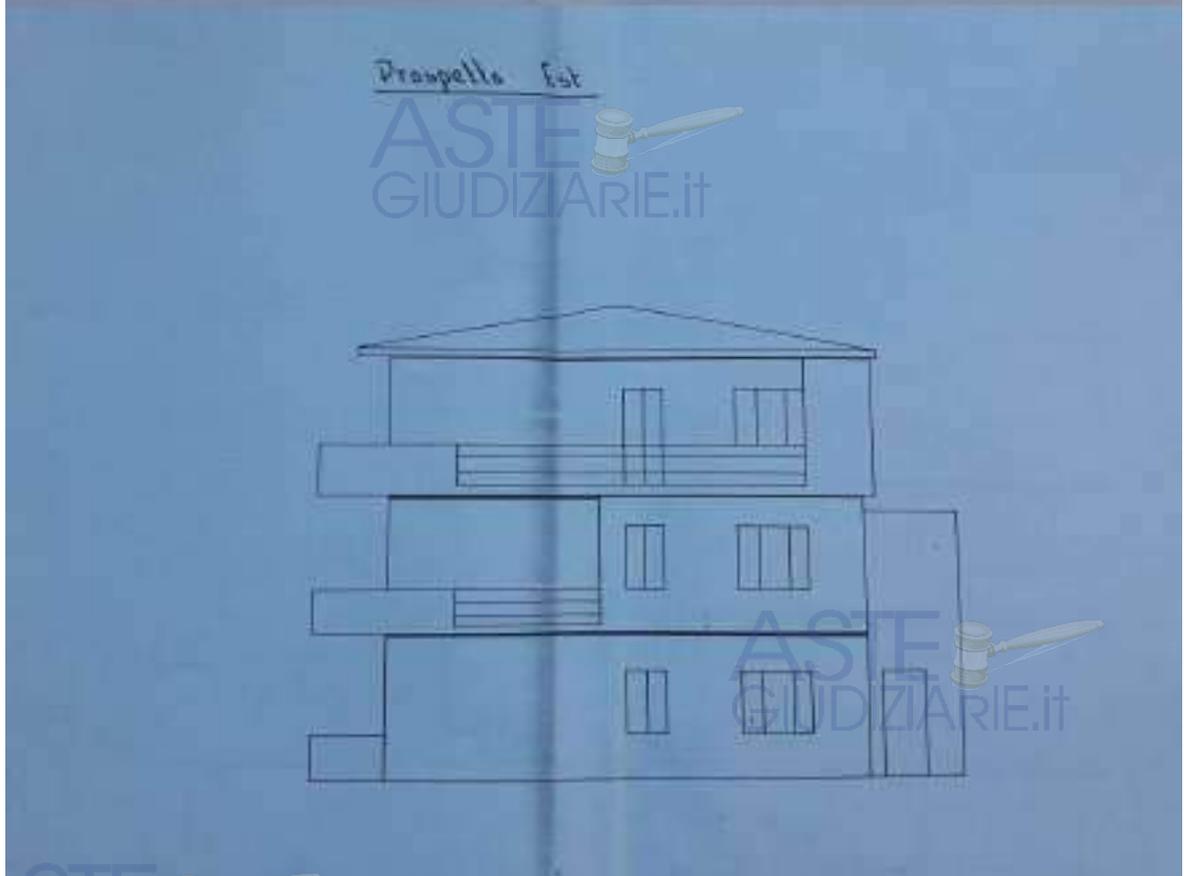
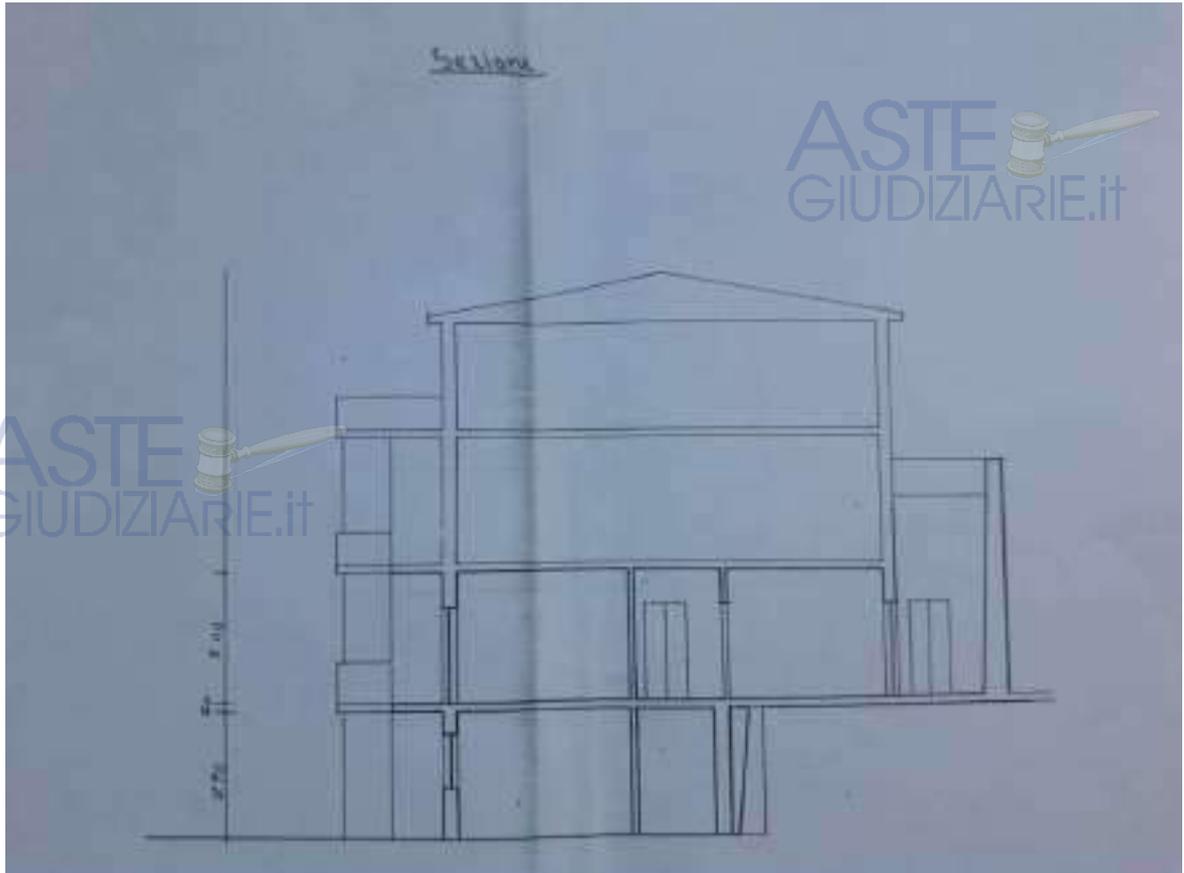
Ministero Pubblica Istruzione - Roma

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

		ASTE GIUDIZIARIE.it			
		ASTE GIUDIZIARIE.it			
		ASTE GIUDIZIARIE.it			
		ASTE GIUDIZIARIE.it			
STUDIO TECNICO Ing Giovanni B. MALOMO Via S. Cosma, 6 Cosenza Tel 0984 - 396111		COMUNE di CASTROLIBONO - Cosenza		ALLEGATO	
Protocollo		PROGETTO : DELLE OPERE ABBANDONATE RELATIVE AL FABBRICATO SITI IN CASTROLIBONO - VIA DELLE QUERCE N° 10 - (L. 279/28.7.1985 n°47)			
Scala 1:1		DITTA [REDACTED]			
Cosenza LI		TITOLO CINOGRAFIA - PIANI - SEZIONI - PROGETTI -			
		[REDACTED]		ASTE GIUDIZIARIE.it	







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

Il sottoscritto
ASTE GIUDIZIARIE.it
ASTE GIUDIZIARIE.it
ASTE GIUDIZIARIE.it

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

Intervento di: 25-6-90

5/104/90
25-6-1990

PREVENTIVO

1) Rimozione di apparecchi igienico-sanitari e relativo trasporto e rifiuto del materiale.	L. 200.000
2) Disfacimento di pavimento piastrelle di ceramica poggiate su sabbia e malta e accatastamento del materiale, carico e trasporto a rifiuto mq. 4,00X1,25,000 =	L. 150.000
3) Ricerca e sostituzione di condotta idrica e fognaria comprese l'assistenza muraria, la prova l'allontanamen - to dei materiali di risulta.	L. 1.200.000
4) Disfacimento di rivestimento di piastrelle smaltate accatastamento e sgombero dei detriti compreso carri - co e trasporto a rifiuto mq. 30,00X1,25,000 =	L. 690.000
5) Intonaco rustico su pareti, soffitti e volte, costi - tuito da un primo strato di rinzaffo e da un secondo strato intonaco rustico, applicato con predisposte guide, compreso impalcatura, con malta da stenda a q.li 1,5 di cemento 30,00 mq. 15,30.000 =	L. 500.000
6) Fornitura e posa in opera pavimento di cerchioni sagliati di cemento e scaglie di marso aventi lato di cm. 40,00 posto in opera su letto di malta compresa la levigatura e la lucidatura a piombo 4,00mq. 7,45.000 =	L. 300.000
7) Rivestimento intero con piastrelle smaltate lisce di prima scelta di colore bianco in opera compreso pezzi speciali con malta cementizia, stuccatura con cemento bianco ed ogni altro opera a migliaia mq. 30,00 L. 500.000 =	L. 1.300.000
8) Fornitura e posa in opera pezzi igienico-sanitari vasca, gabinetto, cassetta, svedese, operchio, bidet, lavabo, vasca da bagno, scaldabagno	L. 2.200.000
9) Fornitura e posa in opera di apparecchiatura per lavabo e vasca completa di gruppo pesante con due rubinetti da 1/2 con pompa centrale di propulsione e sonda a telefono con griglia a parete regolabile colonna di scarico e troppo pieno ad incasso.	L. 500.000
TOTALE PREVENTIVO	L. 6.030.000



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STUDIO TECNICO

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

DITTA:
[REDACTED]

FABBRICATO:

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

DESCRIZIONE DELLE OPERE EDILIZIE INTERNE:

RIPOSIZIONE PARCHI APPARECCHI SANITARI - SCELTA
E LIGIONE PAVIMENTI BASSI - RICERCA E SOSTITUZIONE
RISERVOIRI PERICOLOSI - RISTRUTTURAZIONE AGRICOLA
PREDICA - PAVIMENTAZIONE E RINNOVAMENTO PAVI
PUBBLICITÀ E MISURE IN OPERA APPARECCHI SANITARI


COMUNE DI MASSELIERO
PROVINCIA DI COSENZA

M. _____ del Registro
Data _____

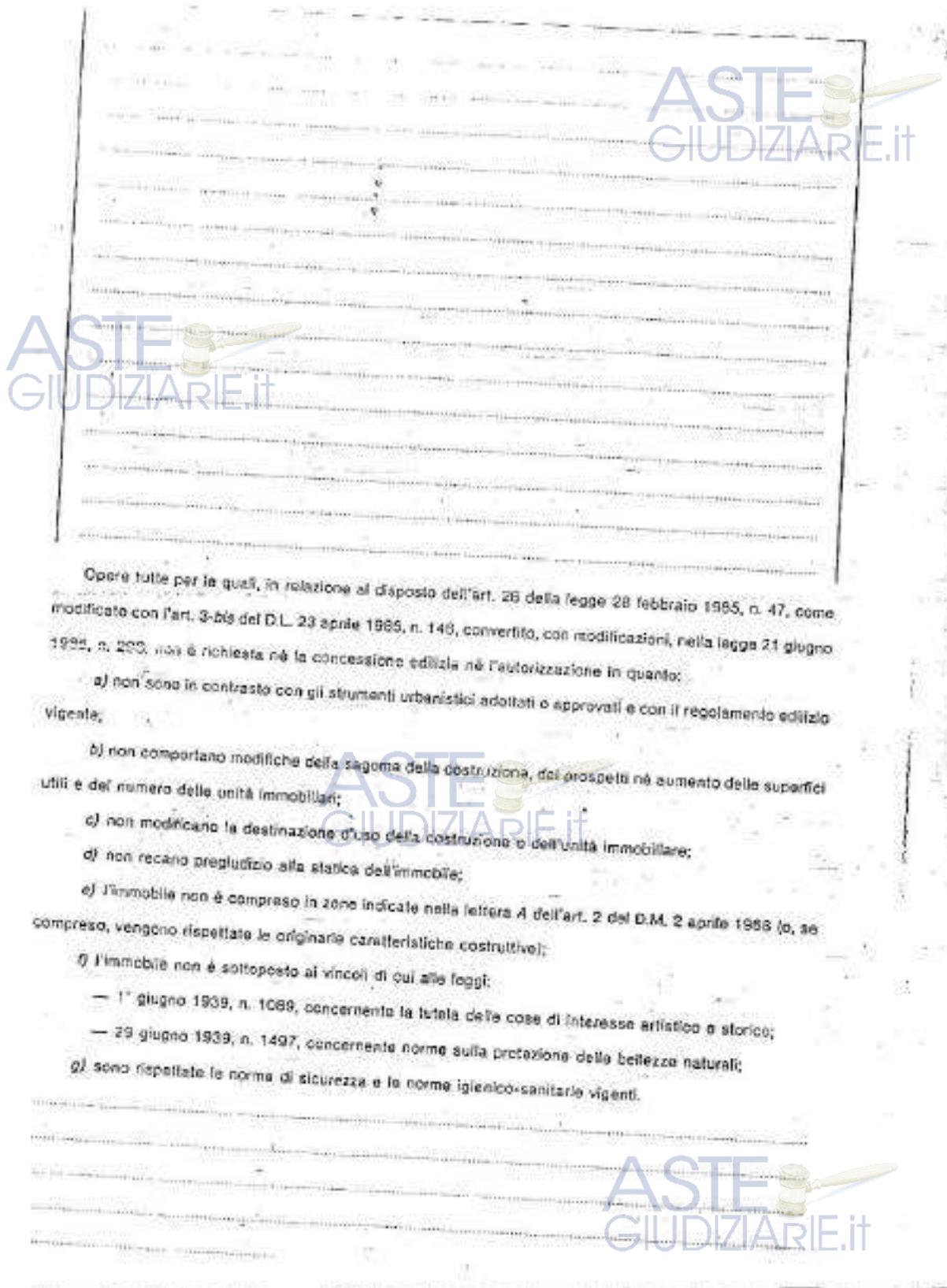
La presente relazione è stata presentata in data odierna in duplice esemplare ed è conforme a quello trattenuto da questo Ufficio.

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

Il Funzionario incaricato

[Stampa]

IL SEGRETARIO GENERALE



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

- a) non sono in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con il regolamento edilizio vigente;
- b) non comportano modifiche della sagoma della costruzione, dei prospetti né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari;
- c) non modificano la destinazione d'uso della costruzione o dell'unità immobiliare;
- d) non recano pregiudizio alla statica dell'immobile;
- e) l'immobile non è compreso in zone indicate nella lettera A dell'art. 2 del D.M. 2 aprile 1988 (o, se compreso, vengono rispettate le originarie caratteristiche costruttive);
- f) l'immobile non è sottoposto ai vincoli di cui alle leggi:
 - 1° giugno 1939, n. 1089, concernente la tutela delle cose di interesse artistico o storico;
 - 29 giugno 1939, n. 1497, concernente norme sulla protezione delle bellezze naturali;
- g) sono rispettate le norme di sicurezza e le norme igienico-sanitarie vigenti.

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

Scata 1/

ASTE GIUDIZIARIE.it

IL TECNICO INCARICATO

Prot. 5461/90

CORTESE DI CASTROLIBERO MGR

La presente relazione è stata depositata a questo Giudice,
ai sensi dell'Art. 26 della Legge n°47 del 28/2/1985.-
Castrolibero, li 23/6/1990

Il SINDACO





ALLEGATO

“3”

Documentazione catastale Comune di Castrolibero (CS)

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





STRALCIO CATASTALE (Foglio 9 p.la 297)



STRALCIO PRG (Ambito città residenziale consolidata)

Data: 25/05/2023 - n. T293338 - Richiedente: Telematica

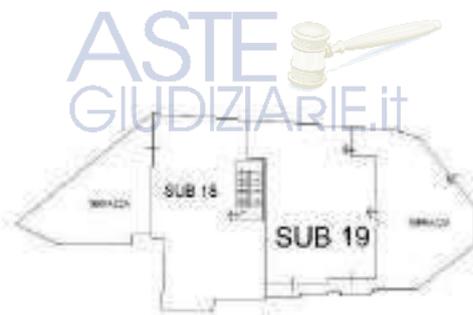
ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Giraldi Stefano
Inscritto all'albo:	Geometri
Prov. Codensa:	N. 02634

ASTE GIUDIZIARIE.it
 Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Cosenza

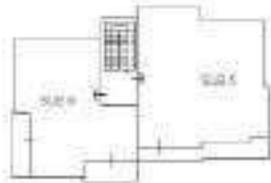
Comune di Castrolibero	Protocollo n. CS0141468 del 06/10/2016
Sezione: Foglio: 9 Particella: 297	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	
Scala 1 : 500	



P. 1



P. 2



P. 3



Ultima modifica: 05/05/2023

Data: 25/05/2023 - n. T293338 - Richiedente: Telematica

Modello scheda L - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesta: A4(210x297) - Formato di scala non utilizzabile

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

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



Direzione Provinciale di Cosenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

ASTE GIUDIZIARIE.it
Data: 25/05/2023
Ora: 15:32:54
Numero Pratica: T298183/2023
Pag. 1 - Segue

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

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

 Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

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

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

Foglio 9 Particella 297 Subalterno 1

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di CASTROLIBERO (C108) (CS)

Foglio 9 Particella 297

Classamento:

Rendita: Euro 340,86

Rendita: Lire 660.000

Zona censuaria 2

Categoria A/3^h, Classe 1, Consistenza 5,5 vani

Foglio 9 Particella 297 Subalterno 1

Indirizzo: VIA DELLE QUERCE n. 10 Piano T

Dati di superficie: Totale: 105 m² Totale escluse aree scoperte: 97 m²

> Intestati catastali

> 1.

na

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

> 2.

na

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

> Dati identificativi

dall'impianto

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di CASTROLIBERO (C108) (CS)

Foglio 9 Particella 297 Subalterno 1





Direzione Provinciale di Cremona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali



Data: 25/05/2023
Ora: 15:32:54
Numero Pratica: T298183/2023
Pag. 2 - Segue

> Indirizzo

dall'impianto al 01/12/1988

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di CASTROLIBERO (C108) (CS)

Foglio 9 Particella 297 Subalterno 1

VIA DELLE QUERCE Piano T

Partita: 689

dal 01/12/1988

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del
01/12/1988 in atti del 03/01/1990 (n. 4216/1988)

Immobile attuale

Comune di CASTROLIBERO (C108) (CS)

Foglio 9 Particella 297 Subalterno 1

VIA DELLE QUERCE n. 10 Piano T

Partita: 689

Annotazioni: da verificare

> Dati di classamento

dall'impianto al 01/01/1992

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di CASTROLIBERO (C108) (CS)

Foglio 9 Particella 297 Subalterno 1

Rendita: Lire 360

Categoria A/3^o, Classe 1, Consistenza 4,5 vani

Partita: 689

dal 01/01/1992 al 01/01/1994

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Immobile attuale

Comune di CASTROLIBERO (C108) (CS)

Foglio 9 Particella 297 Subalterno 1

Rendita: Lire 594.000

Categoria A/3^o, Classe 1, Consistenza 4,5 vani

Partita: 689

dal 01/01/1994 al 25/08/2000

VARIAZIONE D'UFFICIO del 01/01/1994 in atti del
25/02/1994 RETTIFICA ZONA CENSUARIA - ART.2
LEGGE DEL 24/3/93 N. 75 (n. 10000/1/1994)

Immobile attuale

Comune di CASTROLIBERO (C108) (CS)

Foglio 9 Particella 297 Subalterno 1

Rendita: Lire 540.000

Zona censuaria: 2

Categoria A/3^o, Classe 1, Consistenza 4,5 vani

Partita: 689





Direzione Provinciale di Cosenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali



Data: 25/05/2023
Ora: 15:32:54
Numero Pratica: T298183/2023
Pag. 3 - Segue

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

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

> Dati di superficie

dal 09/11/2015
Immobile attuale
Comune di CASTROLIBERO (C108) (CS)
Foglio 9 Particella 297 Subalerno 1
Totale: 105 m²
Totale escluse area scoperte: 97 m²

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

> Storia degli intestati dell'immobile

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

1
> 1. [redacted] 1. Impianto meccanografico del 30/08/1987

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

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

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

> 2. [redacted]

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

Visure telematiche





Direzione Provinciale di Cosenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali



Tributi speciali: Euro 0,90



Legende

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





ALLEGATO

“4”

Copia certificazione notarile



	che il bene sopra indicato è di esclusiva, piena ed assoluta
	proprietà dei signori [REDACTED]
	[REDACTED]
	[REDACTED] per i diritti pari ad 1/2 di pro-
	rietà ciascuno in regime di comunione dei beni, e che è li-
	bero da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ed ecce-
	sione di:
	= Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di
	mutuo fondiaria, rogata dal Notaio Falsetti Francesco il 25
	ottobre 2007, Repertorio 24552/9070, iscritta presso l'Agen-
	zia delle Entrate di COSENZA Servizio di Pubblicità Immobili-
	liare il 27 ottobre 2007 al NN.38091/9238 di formalità in fa-
	vore di BANCA 24-7 S.P.A. con sede in Bergamo (BG) -
	C.F.02805440162 (domicilio ipotecario eletto BERGAMO - PIAZZA
	VIKTORIO VENETO N.8) e contro i signori [REDACTED]
	[REDACTED]
	[REDACTED] per i diritti pa-
	ri ad 1/2 di proprietà ciascuno in regime di comunione dei
	beni), per la complessiva somma di Euro 165.000,00 (capitale
	di Euro 110.000,00);
	= Pignoramento immobiliare notificato dall'UNEP Tribunale di
	Cosenza il 20 gennaio 2023, Repertorio 176, trascritto presso
	l'Agenzia delle Entrate di COSENZA Servizio di Pubblicità
	Immobiliare il 09 febbraio 2023 al NN.4250/3359 di formalità
	in favore di GREGU SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV) -

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

Provato Da DALL'AVVOCATO BUIA Emissione Da: 418-BAU/AVC EU QUALIFIED CERTIFICATE CA 01 Serial: 1080234711024

ASTE
GIUDIZIARIE.it

C.P.05197150260 e contro i signori [redacted] ta
[redacted] (per i diritti pari ad
1/2 di proprietà ciascuno in regime di comunione legale.
Parugia, 13 febbraio 2023.
[redacted] (Dott. Niccolò Finaco, Notaio)

QUADRO SINTETICO DELLA PROVENIENZA DEL VENTENNIO

L'immobile oggetto del pignoramento è di titolarità dei signori [redacted]
[redacted]
[redacted] per i diritti pari ad 1/2 di proprietà ciascuno in regime di comunione dei beni, così è pervenuto con atto di compravendita rogato dal Notaio Gismondo Leucio il 09 novembre 1982, Repertorio 32767/10868, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di COSENZA Servizio di Pubblicità Immobiliare il 18 novembre 1982 al NN.7522768/44 di formalità del signor [redacted]
[redacted]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

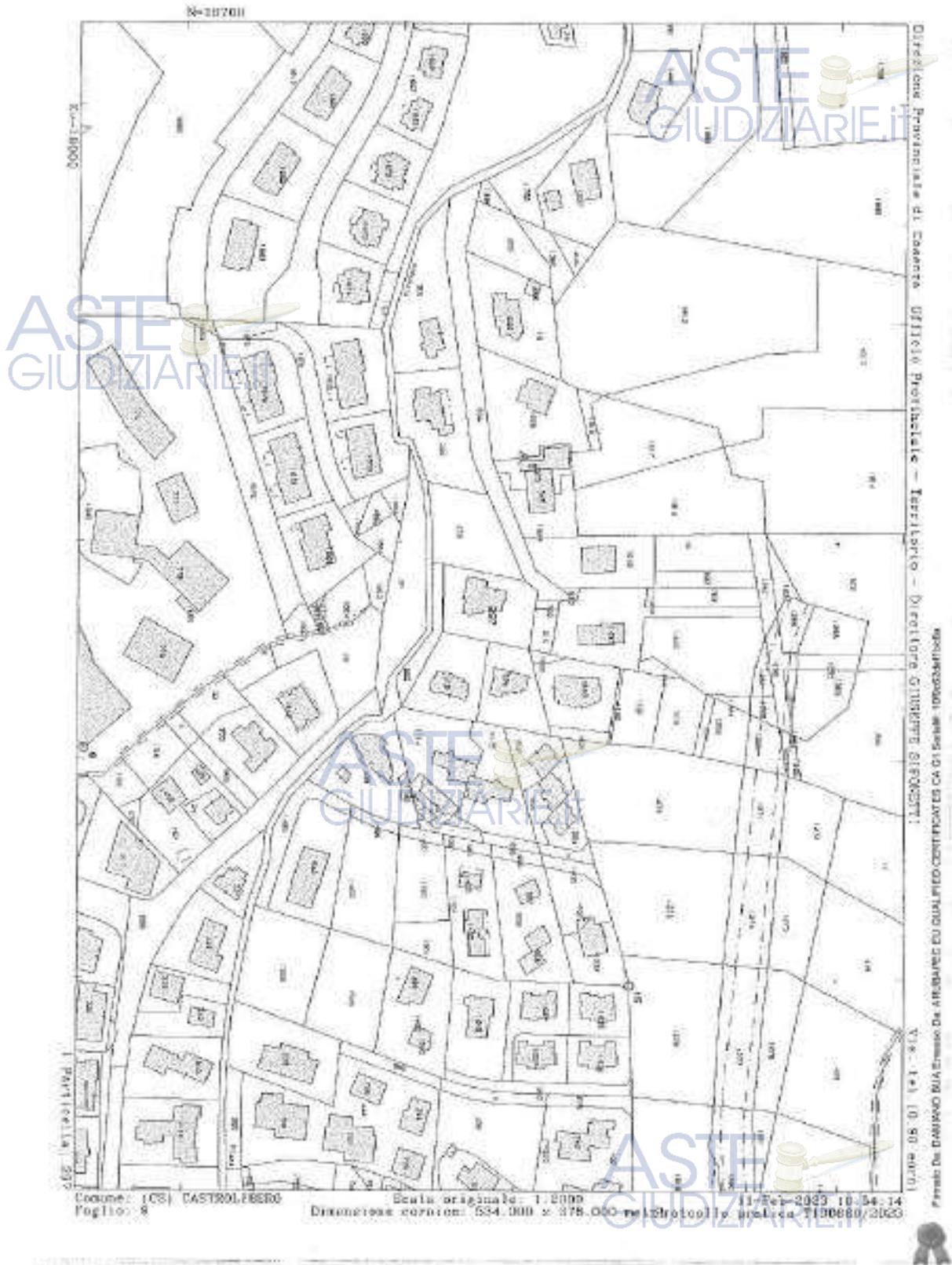
Parugia, 13 febbraio 2023
[redacted] (Dott. Niccolò Finaco, Notaio)

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

3

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Fornito Da: DALL'AVV. BUIA ERMESIO DA: ARES BUIA ERMESIO DA: ARES BUIA ERMESIO CA: 01 SERIAL: 108023411004





ALLEGATO

“5”

Copie Ispezioni Ipotecarie (CS)



Dati della ricerca

Ispedizione Numero: T 380012 del: 27/09/2023 Importo addebitato: 6,30 euro
Note Individuali: 5
Annotamenti in calce individuati: 0
Comune di: CASTROLIBERO(CS)
Catasto:F Foglio: 9 Particella: 297 Subalterno: 1
Motivazione: ctu_proc_12_2023_rgei



Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

[Ordina per tipo nota](#) | [Ordina per data](#)

- 1 ISCRIZIONE del 25/07/1995 - Registro Particolare 1805 Registro Generale 17856
Pubblico ufficiale MICCIULLI NICOLA Repertorio 74535 del 24/07/1995
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato immagine
- 2 TRASCRIZIONE del 06/02/1998 - Registro Particolare 2332 Registro Generale 2686
Pubblico ufficiale MICCIULLI NICOLA Repertorio 80852 del 21/01/1998
ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO
Nota disponibile in formato elettronico
- 3 ISCRIZIONE del 19/12/2003 - Registro Particolare 4842 Registro Generale 31506
Pubblico ufficiale DE SANTIS LUIGI Repertorio 16530 del 17/12/2003
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1 - Comunicazione n. 1238 del 04/12/2007 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 30/10/2007.
Cancellazione totale eseguita in data 04/12/2007 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

- 3 ISCRIZIONE del 19/12/2003 - Registro Particolare 4842 Registro Generale 31506
Pubblico ufficiale DE SANTIS LUIGI Repertorio 16530 del 17/12/2003
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1 - Comunicazione n. 1238 del 04/12/2007 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 30/10/2007.
Cancellazione totale eseguita in data 04/12/2007 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- 4 ISCRIZIONE del 27/10/2007 - Registro Particolare 9230 Registro Generale 38092
Pubblico ufficiale FALSETTI FRANCESCO Repertorio 24652/9070 del 25/10/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
- 5 TRASCRIZIONE del 09/02/2023 - Registro Particolare 3559 Registro Generale 4250
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 176 del 20/01/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Documenti in formato elaborabile

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



Formato documento: PDF XML





ALLEGATO

“6”

Copia titolo di proprietà immobile



392

ASTE GIUDIZIARIE.it

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

Il signor Saturnino Carlo, vende in favore di Figliuzzi Romo, che accetta ed acquista, il seguente immobile sapente parte del fabbricato in Custyolbero alla via della Quercia n. 10, e precisamente:

l' porzione del piano, sovrinteso, adibito ad appartamento, posto a destra ascendendo dalla scala, costituito da due vani, cucina, bagno, ripostiglio, e terrazzino, adiacente con beni residui del venditore, vano scala, e cortile residuo del venditore, attraverso cui si accede partendo dalla strada comunale. Le parti precisano che in favore del bene in oggetto ed a carico del cortile residuo del venditore, si costituisce diritto di passaggio anche con autorveicoli.

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

Il prezzo è concordemente determinato nella somma di lire

14.000.000

che la parte acquirente ha per intero versato, prima d'ora

ASTE GIUDIZIARIE.it

Scansionato con CamScanner

393

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

La parte alienante garantisce la piena e pacifica proprietà e
disponibilità del venduto, la libertà di esso da pesi,
vincoli, gravami, iscrizioni e trascrizioni in pregiudizio
del possesso, l'utile godimento e tutte le conseguenze utili ed
onerose si trasferiscono alla parte acquirente da oggi.

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

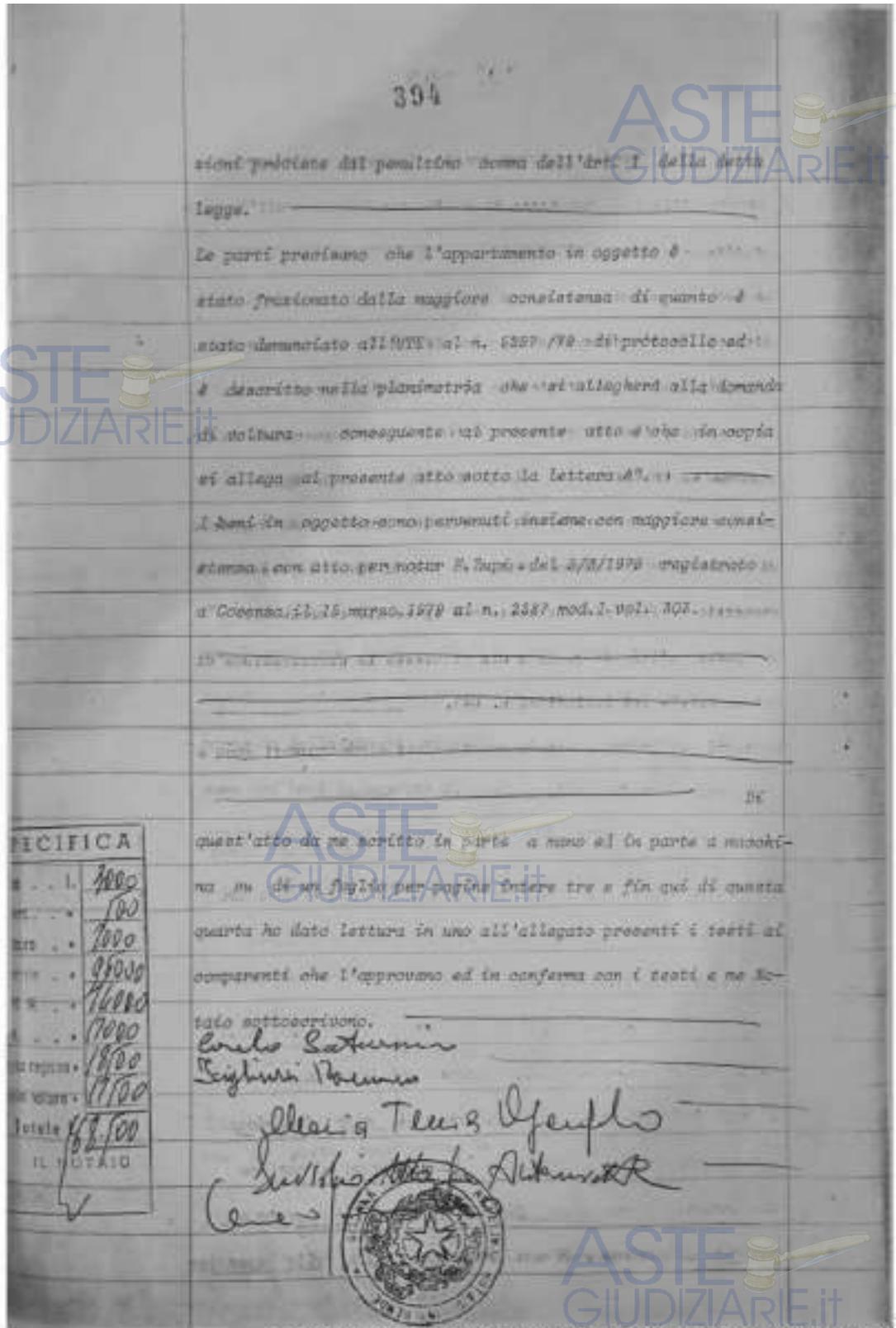
La parte alienante rende a mia richiesta la dichiarazione di
cui al D.P.E. del 26/10/1972 n. 643.

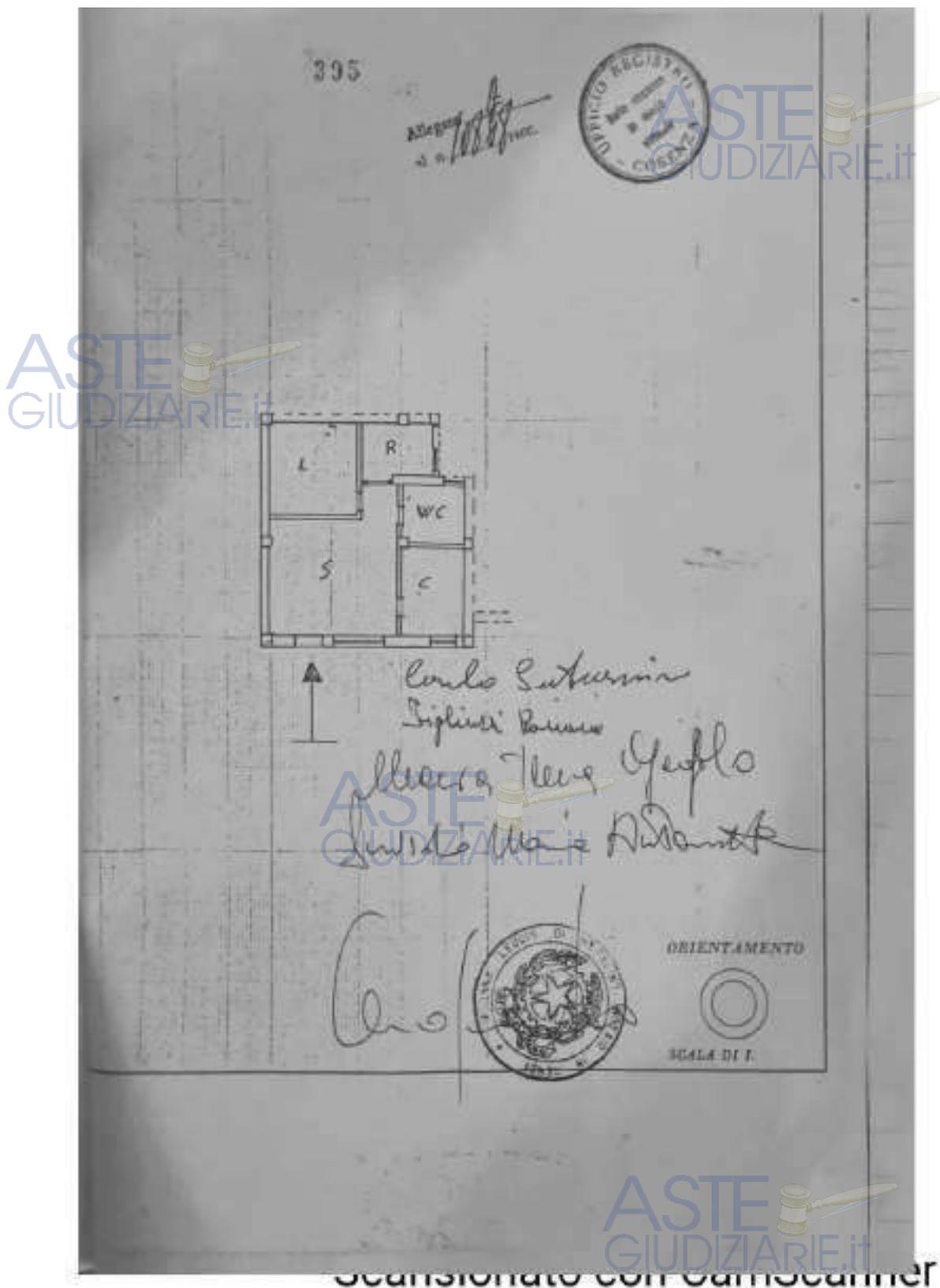
Le spese del presente atto e sue inerenti e conseguenti sono a
totale carico della parte acquirente.

Le parti precisano che a fine ogni caso distatta la parte
di autocredito sul bene venduto del venditore se non
per consentire, per il tempo strettamente necessario,
il carico o lo scarico delle merci.

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

Scansionato con CamScanner







ALLEGATO

“7”

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



Riepilogo situazione contabile Signori Figliuzzi / Sorrentino del Condominio Palazzo Venere Castrolibero (CS) da Sua richiesta dati ctu_proc_12_2023_rgel

Da antonio.scagliola@pcert.postecert.it <antonio.scagliola@pcert.postecert.it>

A stefania.meli.1976@ingpec.eu <stefania.meli.1976@ingpec.eu>

Data mercoledì 19 luglio 2023 - 13:05

COSENZA il 19-07-2022

Condominio Palazzo Venere

Via delle Querce, n. 17

87040 Castrolibero (CS)

Cod. Fisc.: 98046950782

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

STUDIO DI INGEGNERIA

alla Cortese Attenzione

Ingegnere Stefania Meli

INOLTRO A MEZZO PEC DEL 19 LUGLIO 2023

OGGETTO: Riepilogo situazione contabile Signori Figliuzzi / Sorrentino del Condominio Palazzo Venere Castrolibero (CS) da Sua richiesta dati ctu_proc_12_2023_rgel

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

- FIGLIUZZI ROMANO con C.F.: FGLRMN58B01G331E;

- SORRENTINO ANTONELLA con C.F.: SRRNNL62S41D086L;

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

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

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

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

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

- della Gestione Acqua - rata del 2 trimestre 2023 di € 60,00 Fattura emessa il 4/07/2023 dalle Acque Potabili S.I.L. ed in scadenza 24 luglio 2023.

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

Tanto devo per l'incarico ricevuto ed in attesa di un positivo riscontro porgo

cordiali saluti.

L'AMMINISTRATORE

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Geom. Antonio Scaglione

Cosenza, 19 luglio 2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 