

TRIBUNALE ORDINARIO DI
COSENZA
SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA D'UFFICIO

Giudice dell'esecuzione: Giuseppe Sicilia

Procedimento esecutivo immobiliare: N. 184/2018

Promosso da: CheBanca! S.p.A

Contro: Sig.ra

DATA

03.11.2020

IL CTU
Ing. Federica Crocco

Federica Crocco



TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

OGGETTO: Esecuzione Immobiliare n°184/18 R.G.E.

promossa da CheBanca! S.p.A., sede legale in Milano, viale Bodio n.37 – Palazzo n.4, contro

Sig.ra

RELAZIONE TECNICA

Ill.mo Giudice dell'Esecuzione

Dott. Giuseppe Sicilia

I. PREMESSA

In data 10/03/2020 la S.V.I. nominava la sottoscritta, Dott.ssa Ing. Federica Crocco, residente in Rende (CS), alla via F. Cilea n. 19/G ed iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n° 4614, esperto stimatore nell' esecuzione immobiliare indicata in oggetto, disponendo la mia comparizione per la formulazione del quesito ed il giuramento dinanzi al cancelliere. Come riportato nel verbale di accettazione di incarico peritale d'estimo (all. n°1), la sottoscritta ha prestato giuramento di rito assumendo l'incarico di rispondere ai quesiti di seguito riportata redigendo perizia di stima ed effettuando deposito telematico in modalità pct.

“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 precedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;
oppure:
- se il creditore precedente 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 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 dalle certificazioni 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 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 di 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. 663/1972 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 essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino*;
- 3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;
- 4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifici l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifici, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dell'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'articolo 46, comma 5 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 pignoramenti 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 alla trascrizione ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso e 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 nella misura forfettaria del 15%, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, 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; qualora l'immobile sia abusivo e l'abuso non sia sanabile, stabilisca quale prezzo base il suo valore d'uso ovvero utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di abbattimento (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 dpr n. 380/2001);
- 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;
- 11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con 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 allegghi 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 sull'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. Specifichi 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;
- 13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
- 14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.
- 15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita".



La S.V.I. in sede di conferimento di incarico mi autorizzava ad accedere presso i pubblici uffici per prendere visione ed estrarre copia di atti e documenti ivi depositati e necessari all'espletamento della consulenza.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

La sottoscritta, dopo aver prestato giuramento telematico e accettato l'incarico, ha fatto richiesta copia della documentazione presente negli atti di causa, per come autorizzato dal Giudice.

In data 30/07/2020, ha effettuato il primo sopralluogo fissato per le ore 12.30 come preventivamente comunicato alle parti. Raggiunta l'unità immobiliare ubicata presso il Comune di Mendicino in via [REDACTED] per l'orario stabilito, si è effettuato l'accesso all'immobile oggetto di causa in presenza del custode delegato avv. [REDACTED], della sottoscritta CTU ing. Federica Crocco e dell'esecutato Signora [REDACTED].

La sottoscritta CTU ha effettuato il rilievo fotografico dell'immobile, verificandone la conformità catastale sulla base della planimetria catastale reperita presso il Catasto e ha constatato che l'immobile non è parte di un complesso condominiale.

Le operazioni di consulenza sono proseguite con varie visite presso gli uffici pubblici per reperire la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico.

La sottoscritta c.t.u. effettuati i sopralluoghi, assunto tutte le informazioni necessarie presso gli uffici preposti e direttamente dai proprietari dell'immobile, redige la presente perizia, rispondendo ai quesiti posti dal mandato.

3. COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Ai sensi dell'ex art. 567 secondo comma del c.p.c., il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese.

Si precisa che la certificazione notarile riporta le trascrizioni antecedenti il ventennio dalla data del pignoramento (Allegato n.7).

Nella certificazione notarile, sono indicati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.

-Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato poiché il bene è stato ricevuto dalla debitrice [REDACTED] a seguito di atto di donazione del 26.03.2008 registrato a Cosenza in data 11.04.2008 serie ITN5135



[redacted] di racc. a cura del Notaio dott.ssa Maria Gissonna con il quale i genitori [redacted] e [redacted], riservandosi l'usufrutto, donavano alla figlia, in regime di comunione dei beni con il coniuge [redacted], la nuda proprietà per il bene oggetto di procedimento. L'art. 179 lett. b) del codice civile stabilisce che "non costituiscono oggetto della comunione e sono beni personali del coniuge (185, 217) i beni acquisiti successivamente al matrimonio per effetto di donazione o successione". Pertanto, l'immobile ricevuto con donazione diretta è un bene personale e quindi non rientra nella comunione dei beni. La proprietà sarà solo ed esclusivamente del beneficiario.

La nuda proprietà è un caso di proprietà privata alla quale non si accompagna un diritto reale di godimento del bene cui è relativa. Tipicamente si riferisce a un immobile del quale si acquisisce la proprietà, ma non il diritto di usufrutto.

RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Proprietà 1/1 su Abitazione di tipo civile censito in Catasto Fabbricati del Comune di Mendicino foglio 1 p.lla 257 sub.1, natura A/2, vani 7 via [redacted] (ex via [redacted]) e precisamente: appartamento posto al piano terra costituito da ingresso, quattro vani, cucina, bagno, ripostiglio e disimpegno, confinante con un vano scala e corte per gli altri lati.

Ai fini dell'identificazione dell'immobile oggetto di causa, è necessario premettere che lo stato attuale del bene risulta difforme rispetto a quanto riportato catastalmente.

Dal sopralluogo effettuato e dal confronto con la planimetria catastale emerge, infatti, una difformità tra il catastale riportante un'unica unità immobiliare individuata quale p.lla 257 sub. 1 e lo stato di fatto che presenta invece due appartamenti autonomi con ingressi separati e divisioni effettuate, ma certamente non autorizzate. Le due unità risultano attualmente abitate una dalla sig.ra [redacted] - su cui grava il pignoramento - e l'altra dalla madre dell'esecutata, attuale usufruttuaria (Sig. [redacted]).

L'unità abitativa occupata dalla sig.ra [redacted] si compone di un vano adibito ad ingresso, soggiorno-pranzo-cucinino, un bagno e ripostiglio, numero due camere da letto cui si accede tramite disimpegno. Tutti i vani elencati sono oggetto di areazione diretta.

L'unità abitativa occupata dalla sig.ra [redacted], cui si accede tramite vano scala sito alla parte opposta rispetto l'accesso della figlia [redacted], si compone di un disimpegno che permette l'accesso ai vari vani ovvero soggiorno-pranzo-cucinino sul lato sinistro e ripostiglio, bagno e camera da letto sul lato destro.



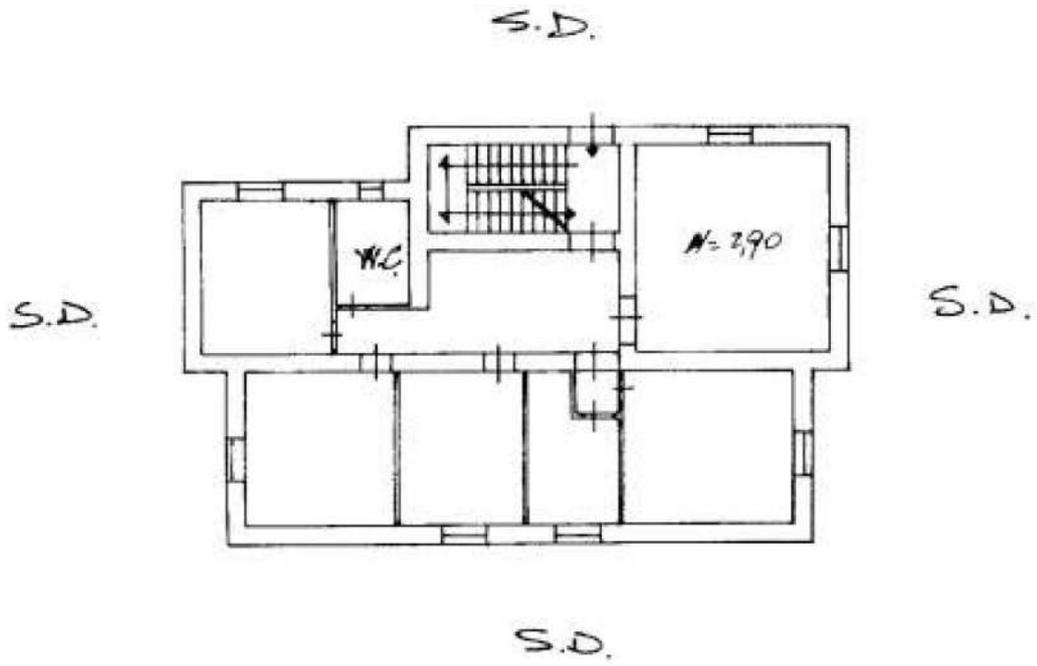


Figura 1- Estratto planimetria catastale

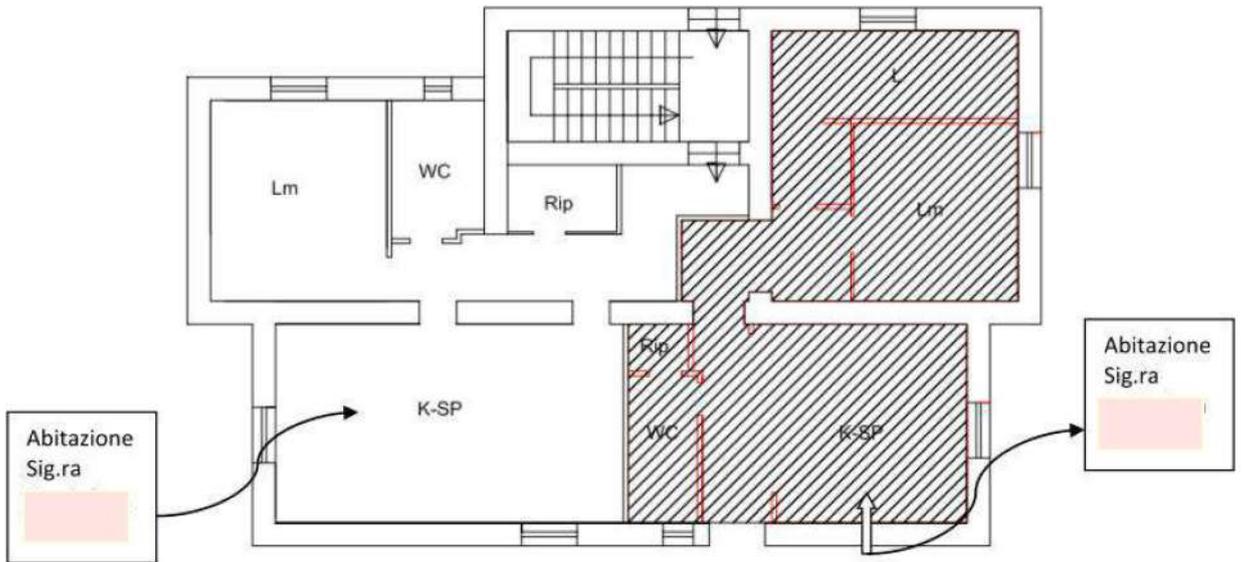


Figura 2 - Planimetria stato attuale rilevata



2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il bene immobile oggetto di stima è situato in Mendicino (CS) in zona periferica, prossima alla viabilità extraurbana.

È direttamente collegata ad un'arteria principale tramite strada comunale. La zona è servita da trasporto pubblico locale su gomma. È fornita di tutti i servizi di urbanizzazione primaria quali reti idriche- fognanti, gas metano, reti pubbliche di fornitura energia elettrica e telefonica.

Si tratta di un appartamento residenziale inserito in un edificio di maggiori dimensioni costituito da due piani fuori terra adibiti a civile abitazione oltre numero due soffitte del tipo praticabile, ma non abitabile.

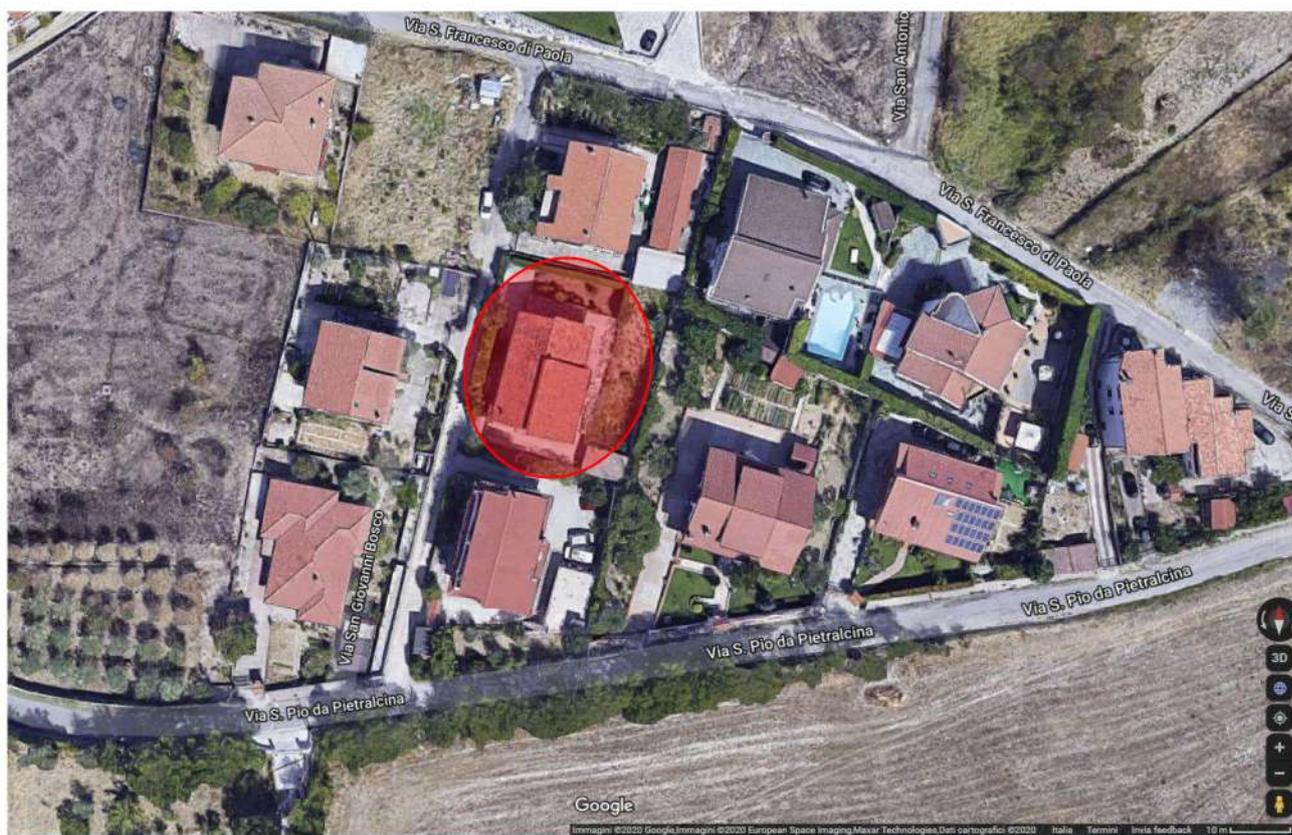


Figura 3 – Ortofoto area oggetto di interesse (Fonte Google Maps 2020)





Figura 4 - Sovrapposizione ortofoto-catastale (Fonte Geoportale Regione Calabria)

Il corpo di fabbrica si presenta in discreto stato di manutenzione. La struttura portante dell'immobile è in muratura.

Gli infissi esterni sono realizzati in alluminio con vetrocamera e sono completi di tapparelle in plastica.

Le porte interne sono in legno tamburato.

Le pareti interne sono pitturate con colori moderni nell'abitazione della sig.ra [redacted] e con colori e fantasie classiche nell'abitazione della sig.ra [redacted].

L'impianto elettrico, rispettando la normativa vigente, risulta essere sottotraccia e fornisce elettricità a tutti gli ambienti, mentre l'impianto di riscaldamento risulta essere a gas di tipo autonomo. Tutti gli ambienti presentano elementi radianti per la diffusione del calore.

L'altezza interna è di circa 2,90 mt.

I pavimenti sono in cotto ceramicato per l'unità abitata dalla sig.ra [redacted] e in granigliato di marmo per l'unità abitata dalla sig.ra [redacted].

Le abitazioni risultano regolarmente allacciate alle reti idrica e fognante comunale.

Per l'appartamento sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA, essendo già trascorsi cinque anni dall'ultimazione della costruzione.

3.4.5. ACCERTAMENTO URBANISTICO (Allegato n. 6 – Documenti Ufficio Urbanistico)

Dagli accertamenti condotti dal C.T.U. presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Mendicino (CS) risultano rilasciate:

- Concessione edilizia n.33/77 rilasciata al Sig. [redacted] dal sindaco del Comune di Mendicino in data 18.05.1977 (Allegato n. 5);
- Autorizzazione di abitabilità rilasciata al Sig. [redacted] dal sindaco del Comune di Mendicino in data 29.04.1988 (Allegato n. 6).

Come già specificato in risposta al quesito 1, lo stato attuale del bene risulta difforme rispetto a quanto riportato in progetto e catastalmente.

Al fine di regolarizzare tale stato di fatto è possibile optare per due alternative:

1. ripristinare lo stato di diritto previa rimozione delle divisioni realizzate abusivamente;
2. accettare lo stato di fatto e regolarizzare il tutto predisponendo una Scia a sanatoria con successiva variazione catastale e adempimenti necessari al conseguimento del nuovo certificato di agibilità.

Qualora si opti per la seconda alternativa, occorre considerare l'onorario professionale del tecnico incaricato di redigere la Scia a sanatoria per l'abuso edilizio, l'onorario per le operazioni di variazione catastale oltre eventuali spese aggiuntive per il rilascio del nuovo certificato di agibilità. È possibile stimare l'intervento in circa 2500 euro.

6. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili, oggetto del pignoramento, sono individuati nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano come segue:

- Proprietà 1/1 su Abitazione di tipo civile censito in Catasto Fabbricati del Comune di Mendicino foglio 1 p.lla 257 sub.1, natura A/2, vani 7 via : [redacted] (ex [redacted]).

4. Unità Immobiliari site nel Comune di MENDICINO(Codice F125) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		1	257	1			A/2	2	7 vani	Totale: 169 m ² Totale escluse aree scoperte**: 169 m ²	Euro 650,74	Dati derivanti da 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotatione

Si ribadisce che all'esecutata [redacted] l'immobile è pervenuto, in nuda proprietà, per donazione con atto del 26.03.2008 (Allegato n. 4), registrato a Cosenza in data 11.04.2008 serie ITN5135 N.2276 di rep. e N. 1579 di racc. a cura del Notaio dott.ssa Maria Gisonna con il quale i genitori [redacted] e [redacted], riservandosi l'usufrutto, donavano alla figlia, la nuda proprietà per il bene oggetto di procedimento.

Pertanto, vi è rispondenza tra i dati catastali accertati e l'atto di pignoramento effettuato da

Chebanca! s.p.a. notificato dal Tribunale di Cosenza in data 17.08.2018.

7. TITOLARITÀ

Sulla scorta della visura effettuata presso l'Agenzia del Territorio della Direzione Provinciale di Cosenza, si attesta che alla data della notifica del pignoramento del 17.07.2018, risultava la seguente situazione:

a [redacted] l'immobile è pervenuto, in nuda proprietà, per donazione con atto del 26.03.2008, notaio Maria Gissonna, rep. 2276, trascritto il 15.04.2008 ai nn.11540/7697 da potere dei coniugi [redacted] nato a [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted] e [redacted], nata a [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted] i quali si riservavano l'usufrutto con reciproco diritto di accrescimento. L'usufruttuario [redacted], coniuge di [redacted], è deceduto il [redacted]. A [redacted] l'originario immobile (*terreno sul quale è stato poi edificato il fabbricato a seguito di Concessione edilizia n.33/77 rilasciata al Sig. [redacted] dal sindaco del Comune di Mendicino in data 18.05.1977*) ex p.lla 58 era pervenuto per acquisto fattone, in regime di comunione legale con la moglie [redacted], entrambi sopra generalizzati, con atto del 24.10.1975, notaio Raffaele Ripoli di Cosenza, trascritto nel 1975 ai nn. 17444/101690, da potere di [redacted] nata a [redacted].

4. Unità Immobiliari site nel Comune di MENDICINO(Codice F125) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		1	257	1			A/2	2	7 vani	Totale: 169 m ² Totale escluse aree scoperte*: 169 m ²	Euro 650,74	09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. piano: T; Variazione del	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: rettif.p.lla per colleg.mapa tra n.c.t. e n.c.e.u. progetto a.i.2006 recupero t.m.

Intestazione degli immobili indicati al n. 4

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(8) Usufrutto per 1/1
2	[redacted]	[redacted]	(2) Nuda proprietà per 1/1 bene personale
DATI DERIVANTI DA		RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 26/03/2008 protocollo n. CS0117316 Voltura in atti dal 10/05/2012 Repertorio n.: 2276 Rogante: GISSONNA Sede: COSENZA Registrazione: Sede: IST 116775 (n. 8862.1/2012)	

8. ISCRIZIONE LE TRASCRIZIONI

Dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della Legge n.302/1998 a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, aggiornata al 01/09/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli. che saranno cancellate o regolarizzate dalla procedura:

- ISCRIZIONE nn. 13928/1138 del 30/05/2012 ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario con atto del 29.05.2012, notaio Italo Trotta di Montalto Uffugo, rep.16981, a

favore di Chebanca! s.p.a. con sede in Milano, codice fiscale 10359360152 (domicilio ipotecario eletto in Milano – via Aldo Manuzio n.7, contro [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], debitore ipotecario per la nuda proprietà; [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] terzo datore di ipoteca per l'usufrutto; [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], quale debitore non datore di ipoteca; Capitale €104.000,00 – Ipoteca € 156.000,00, durata anni 30.

b) TRASCRIZIONE nn. 20914/16166 del 08.08.2018 nascente da pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Cosenza in data 17.07.2018, rep. 1659 a favore di Chebanca! s.p.a. con sede in Milano, codice fiscale 10359360152, contro [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], sulla nuda proprietà; [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] sull'usufrutto.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Le caratteristiche particolari e generali illustrate nei paragrafi precedenti motivano un giudizio sufficientemente positivo sull'appetibilità dell'immobile in esame.

Il bene oggetto di pignoramento e per il quale si vuole determinare il valore di mercato è un appartamento destinato a civile abitazione, sito nel Comune di Mendicino (CS) alla via San [redacted] con una superficie lorda di circa 185 mq. L'immobile è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Mendicino al foglio n. 1 particella n.257 sub. 1, natura A/2, vani 7 e precisamente: appartamento posto al piano terra costituito da ingresso, quattro vani, cucina, bagno, ripostiglio e disimpegno, confinante con un vano scala e corte per gli altri lati.

In base ai fattori sopra descritti si procede alla determinazione del *Valore Venale In Comune Commercio* (termine giuridico equivalente al "più probabile valore di mercato") dell'unità immobiliare oggetto di stima, cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato.

Come la dottrina estimale insegna, un bene può essere valutato con riferimento a diversi aspetti economici, la cui scelta è strettamente connessa allo scopo o ragione pratica della stima. Per la tipologia di immobile in esame uno dei criteri di stima che più si adatta per la determinazione del valore commerciale dell'immobile è LA STIMA SINTETICO-COMPARATIVA, che si basa su una considerazione semplicissima: se sul mercato un certo bene avente caratteristiche paragonabili a quello in esame, viene contrattato a determinati prezzi, è sostenibile che anche il bene in considerazione, una volta immesso sul mercato, possa essere alienato allo stesso prezzo.

In pratica viene fatta una comparazione tra il bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona e analoghe caratteristiche tecniche, di cui si conosce il prezzo. Poiché nell'area in oggetto e zone limitrofe non sono rintracciabili atti di compravendita recenti, di beni simili, il metodo adottato è il cosiddetto procedimento sintetico in base ai parametri tecnici, cioè il metro quadrato di superficie commerciale utile, assumendo il corrispondente prezzo unitario medio di mercato nella zona dell'immobile da stimare.

Da indagini di mercato presso operatori immobiliari, unitamente ai dati riportati dall'osservatorio del Mercato Immobiliare della ex Agenzia del Territorio, in base alle compravendite immobiliari di beni paragonabili a quello oggetto della presenta valutazione di stima, si procede con la determinazione del prezzo di mercato, riferito all'unità di superficie, quindi al mq di superficie commerciale, da cui ottenere il valore di stima dell'immobile.

Per quanto riguarda il mercato immobiliare occorre considerare che ogni bene gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere, nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche, finiture, impianti, ecc. Si procederà perciò ad una successiva correzione del prezzo di mercato al metro quadrato con dei coefficienti di merito, desunti dalle informazioni statistiche reperite, che terranno conto delle caratteristiche peculiari dell'unità oggetto di valutazione.

Determinazione della superficie commerciale

La **superficie commerciale** rappresenta la grandezza in mq, riassuntiva della consistenza dell'immobile, che moltiplicata per il prezzo unitario, permette di ottenere il valore dell'immobile; la sua determinazione avviene misurando la superficie in pianta dell'immobile, al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali. I muri interni e quelli perimetrali esterni, che vengono computati per intero, sono da considerarsi fino ad uno spessore massimo di cm. 50. I muri di divisione con altre unità vengono computati per metà spessore. La superficie viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso.

Alla superficie, così determinata, vanno aggiunte le superfici delle pertinenze esclusive, se presenti, opportunamente omogeneizzate, ottenendo così la superficie commerciale virtuale complessiva. Nel nostro caso, l'appartamento ha due balconi e/o terrazze per cui la superficie commerciale sarà determinata come la somma delle seguenti superfici:

-100% superficie calpestabile:

-100% delle superfici dei divisori interni (non portanti) e delle pareti perimetrali esterne; -

50% delle superfici dei divisori con le unità confinanti - 50% delle superfici dei balconi

Tenuto conto di questi criteri la superficie commerciale dell'unità oggetto di stima risulta

$$S_{\text{commerciale}} = 185 \text{ mq}$$

Stima del Valore dell'Immobile

Il prezzo unitario medio di mercato per fabbricati di caratteristiche assimilabili a quelle del bene oggetto di stima viene desunto, da un'analisi del mercato immobiliare partendo da fonti ufficiali come l'Osservatorio del Mercato Immobiliare presente presso l'Agenzia delle Entrate, e da fonti indirette come le quotazioni espresse dalle agenzie immobiliari che propongono la vendita di beni assimilabili a quello da stimare.



Di seguito si riportano le informazioni utilizzate per la determinazione del prezzo unitario di stima.

INTERROGAZIONE DELLA BANCA DATI DELL'OSSEVATORIO IMMOBILIARE:

Anno 2020 - Semestre 1

Provincia: COSENZA; **Comune:** MENDICINO

Fascia/zona: PERIFERICA

Codice di zona: D1; **Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO DESTINAZIONE RESIDENZIALE		Superficie (L/N)
		€/MQ		
ABITAZIONI CIVILI	Normale	770	1100	L

Lo stato conservativo indicato si riferisce a quello più frequente di zona.

Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla Superficie Lorda.

OFFERTE DI VENDITA PRESSO AGENZIE IMMOBILIARI

Le indagini presso agenzie immobiliari che hanno offerte in vendita di beni simili (Gabetti, Tecnocasa, Gallo Casa, Toscano), hanno condotto ad una quotazione media, relativa al primo semestre dell'anno 2020, pari a €/mq 900,00 per abitazioni nuove od integralmente ristrutturate nella zona di che trattasi.

Considerata la fase stagnante del mercato immobiliare a Cosenza e nel suo hinterland e considerando i valori ottenuti dalla ricerca e analisi del mercato immobiliare della zona, facendo la media dei valori relativi a casi che maggiormente risultano aderenti a quello in esame si ricava: **Prezzo unitario medio di mercato di 820 euro/mq.**

Il prezzo unitario deriva da una media zonale dei prezzi di massima frequenza, per cui per tenere conto delle caratteristiche intrinseche, relative alla tipologia, alla struttura, alla destinazione, ed alle caratteristiche estrinseche, relative alla collocazione dell'immobile in un definito contesto urbano, industriale, agricolo e paesistico, si adottano dei coefficienti di merito per rendere il bene confrontabile con i valori medi.

Nel caso in esame al valore medio vengono applicati i seguenti coefficienti di merito:

Esposizione: 0.98

Accessibilità: 0.97

Obsolescenza di finiture: 0.90



Il valore unitario di mercato diventa:

$$\underline{820,00 \text{ € /mq} * 0,98 * 0,97 * 0,90 = 701,54 \text{ € /MQ}}$$

che moltiplicato per la superficie commerciale determinata al precedente punto permette di ottenere il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente valutazione.

SUPERFICIE COMMERCIALE (SC)	VALORE UNITARIO DI MERCATO	STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE
185 mq	701,54 €/mq	129.785,42 €

Procedendo ad applicare una riduzione forfettaria del 15% del valore, per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti, come richiesto dal quesito n°9, otteniamo il VALORE VENALE FINALE DEL BENE che si riporta nella seguente tabella.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE	129.785,42 €
Riduzione forfettaria del 15% ai sensi del quesito n°9	- 19.467,82 €
VALORE VENALE FINALE DEL BENE	110.317,60 €

Non vi sono ulteriori oneri per la regolarizzazione urbanistica e catastale.

Si precisa che lo stato d'uso e manutenzione dell'appartamento è buono ed è in uso agli esecutati.



10. FORMAZIONE LOTTI

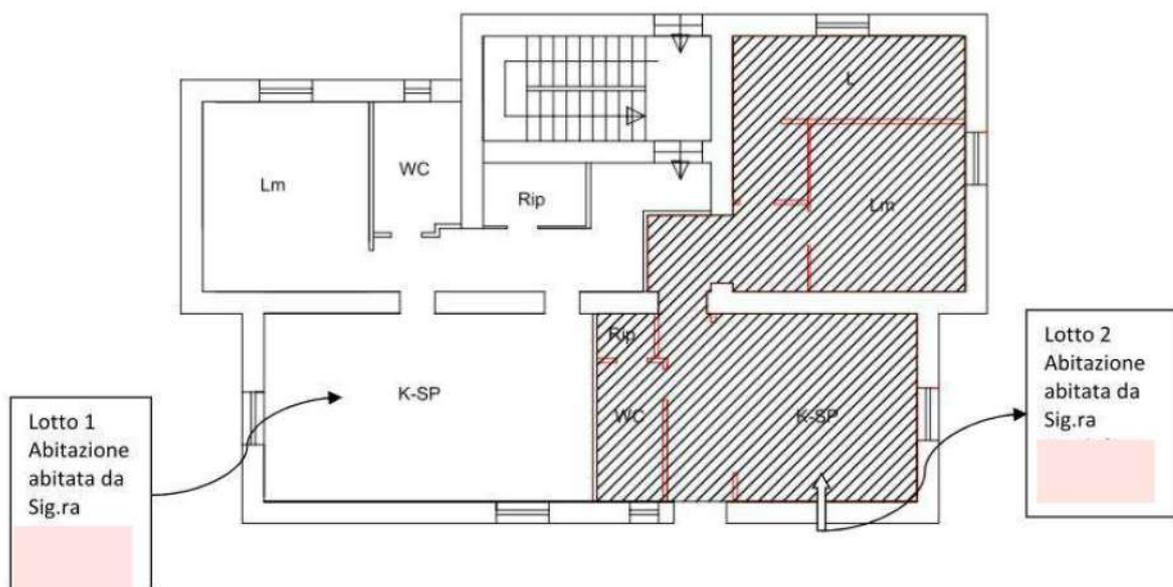
Come già definito in risposta al quesito 1, dal sopralluogo effettuato e dal confronto con la planimetria catastale emerge una difformità tra il catastale riportante un'unica unità immobiliare individuata quale p.lla 257 sub. 1 e lo stato di fatto che presenta invece due appartamenti autonomi con ingressi separati e divisioni effettuate, ma certamente non autorizzate. Le due unità risultano attualmente abitate una dalla sig.ra [redacted] - su cui grava il pignoramento - e l'altra dalla madre dell'esecutata, attuale usufruttuaria (Sig.ra [redacted]).

Come specificato in risposta ai quesiti 3,4,5 al fine di regolarizzare tale stato di fatto è possibile optare per due alternative:

1. ripristinare lo stato di diritto previa rimozione delle divisioni realizzate abusivamente;
2. accettare lo stato di fatto e regolarizzare il tutto predisponendo una Scia a sanatoria con successiva variazione catastale e adempimenti necessari al conseguimento del nuovo certificato di agibilità.

Qualora si opti per la seconda alternativa, occorre considerare l'onorario professionale del tecnico incaricato di redigere la Scia a sanatoria per l'abuso edilizio, l'onorario per le operazioni di variazione catastale oltre eventuali spese aggiuntive per il rilascio del nuovo certificato di agibilità. È possibile stimare l'intervento in circa 2500 euro.

Optando per la divisione in due lotti si determinerebbe la seguente situazione:



SUPERFICIE COMMERCIALE (SC) LOTTO 1	VALORE UNITARIO DI MERCATO	STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE	Riduzione forfetaria del 15%	VALORE VENALE FINALE DEL BENE
100 mq	701,54 €/mq	70.154,00€	10.523,00€	59631,00€

SUPERFICIE COMMERCIALE (SC) LOTTO 2	VALORE UNITARIO DI MERCATO	STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE	Riduzione forfetaria del 15%	VALORE VENALE FINALE DEL BENE
85 mq	701,54 €/mq	59.630,00€	8.945,00€	50686,00€

Lotto 1: appartamento posto al piano terra costituito da ingresso, cucina, bagno, ripostiglio e disimpegno, camera da letto confinante con un vano scala, lotto 2 e corte comune per gli altri lati.

Lotto 2: appartamento posto al piano terra costituito da ingresso, cucina soggiorno, bagno, ripostiglio e disimpegno, due camere da letto confinante con lotto 1 e corte comune per gli altri lati.

11.12. STATO DI POSSESSO

I beni oggetto della stima sono in possesso della Signora [REDACTED] per la nuda proprietà e della Signora [REDACTED] quale usufruttuaria. I beni sono attualmente occupati dai proprietari.

Non risultano sia nelle trascrizioni che dalle risultanze urbanistiche che i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



13. ALLEGATI

1. Planimetria catastale dell'appartamento fornita da Catasto Edilizio Urbano di Cosenza (Allegato n. 1);
2. Verbale di sopralluogo (Allegato n°2);
3. Documentazione fotografica (Allegato n°3);
4. Atto di donazione del 26.03.2008 registrato a Cosenza in data 11.04.2008 serie ITN5135 N.2276 di rep. e N. 1579 di racc. a cura del Notaio dott.ssa Maria Gisonna. (Allegato n°4);
5. Concessione edilizia n.33/77 rilasciata in data 18.05.1977 (Allegato n°5);
6. Autorizzazione di abitabilità rilasciata in data 29.04.1988 (Allegato n°6);
7. Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della Legge n.302/1998 a firma del Notaio Giulia Messina aggiornata al 01/09/2018 (Allegato n°7).



14. PROSPETTO RIASSUNTIVO

DESCRIZIONE BENE OGGETTO DI STIMA		Appartamento uso residenziale, posto al piano terra di un fabbricato a due livelli oltre soffitta del tipo praticabile, ma non abitabile. L'appartamento al piano terra oggetto di stima è composto da sette vani confinante con un vano scala e corte per gli altri lati. L'immobile è riportato al N.C.E.U. del Comune di Mendicino al foglio n. 1 particella 257 sub. 1.						
UBICAZIONE		via [REDACTED], Comune di Mendicino (CS)						
SUPERFICIE COMMERCIALE		185,00mq						
IDENTIFICAZIONE CATASTALE								
Foglio	Part.	SubZona	Categ.	Classe	Consist.	Sup. Catastale	Rendita	
		Cens.				(Mq)	(Euro)	
1	257	1	A/2	2	7 vani	169	650,74	
NATURA DELLA PROPRIETÀ								
N.		DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1		[REDACTED]			[REDACTED]		(8) Usufrutto per 1/1	
2		[REDACTED]			[REDACTED]		(2) Nuda proprietà per 1/1 bene personale	
Titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Mendicino		Concessione Edilizia n. 33/77 rilasciata al Sig. [REDACTED] dal sindaco del Comune di Mendicino in data 18.05.1977n. 7/1995 e Autorizzazione di abitabilità rilasciata al Sig. [REDACTED] dal sindaco del Comune di Mendicino in data 29.04.1988						
CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE								
Anno di Costruzione		1978/1980						
Stato di manutenzione		Buono						
Qualità delle finiture		Sufficiente						
Impianti tecnologici		Impianto elettrico, Impianto idrico, Impianto di riscaldamento centralizzato						
Stato dell'Immobile		Occupato						
VALORE DI VENDITA DEL BENE								
STIMA VALORE DI MERCATO							129.785,42	
ABBATTIMENTO FORFETTARIO DEL 15%							- 19.467,82 €	
VALORE VENALE FINALE DEL BENE							110.317,60 €	

15.CONCLUSIONI

Dopo tutte le ricerche poste in atto per integrare la documentazione reperibile nella cartella telematica, la documentazione è risultata in buona misura completa e idonea per lo svolgimento dell'incarico.

La sottoscritta, Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione di aver assolto all'incarico ricevuto in piena libertà, libera da qualsiasi vincolo. Ringrazia la S.V. per la fiducia accordata, rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti.



Direzione Provinciale di Cosenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali
Comune di: MENDICINO
Elenco SubalterniACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
MENDICINO			1	257		66539	
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1	via mortito		T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
2	via mortito		1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
3	via mortito		1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
4	via mortito		2			LOCALE DI DEPOSITO	
5	via mortito		2			LOCALE DI DEPOSITO	
6	via mortito		T			BENE COMUNE NON CENSIBILE VANO SCALA	

Unità immobiliari n. 6

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica



OGGETTO: PROCEDIMENTO R.G. n. 184/18 EXEC. IMM.

IL GIORNO 30.07.2020 LA SOTTOSCRITTA CROCCO FEDERICA NOMINATA CTU IN RELAZIONE ALLA CAUSA IN OGGETTO, SI È RECAPATA SUI LUOGHI PER CUI È CAUSA SITI IN RENDICINO (CS) EX VIA RORTTO OMA VIA [REDACTED]

ALLE ORE 12.30 SONO PRESENTI OLTRE AL CTU:

IL CUSTODE NOMINATO AVV. [REDACTED]

IL DEBITORE ESECUTATO SIG.RA [REDACTED]

SI PROCEDE AL RILIEVO FOTOGRAFICO DELL'IMMOBILE OGGETTO DI AGNORAMENTO E AL RILIEVO PLANIMETRICO AVENDO COME RIFERIMENTO LA PLANIMETRIA CATASTALE.

ALLE ORE 13.35 SI CHIUDE IL VERBALE DOPO AVERNE DATA LETTURA ALLE PARTI.

IL CTU
Federa Crocco



Prot. N.

Pratica N. 33/77

Comune di M E N D I C I N O

CONCESSIONE DI ESEGUIRE ATTIVITA' EDILIZIA O DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA

(Legge 28 gennaio 1977, n. 10)

IL SINDACO

Vista la domanda del Sig. [redacted]
nato a [redacted] il [redacted] residente in [redacted]
Via [redacted] N. [redacted]; tendente ad ottenere la con-
cessione di eseguire in questo Comune (catasto foglio [redacted] mappali N. [redacted])
Via Santa Croce N. [redacted] i lavori di:
Costruzione di un fabbricato per civile abitazione.

Visti gli atti tecnici e amministrativi;

Visto il parere della Commissione Edilizia di cui al verbale N. 2/77 in data 18.2.1977;

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

Viste le leggi 17 agosto 1942, n. 1150, 6 agosto 1967, n. 765 e 28 gennaio 1977, n. 10;

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

Visti gli strumenti urbanistici vigenti;

Dato atto che, ai fini del rilascio della presente concessione, la ditta interessata ha assolto gli ob-
blighi di cui all'art. 3 della legge 28 gennaio 1977, n. 10:

a) per quanto riguarda la corresponsione del contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione (art. 5) mediante: l'interessato s'impegna formalmente a sottometter-
si a tutte le norme emanate o che saranno emanate da qualunque organo in
dipendenza della legge 28.1.1977x N.10.

b) per quanto riguarda la corresponsione del contributo commisurato al costo della costruzione
(art. 6) mediante:

CONCEDE

al Signor [redacted]
di eseguire i lavori di cui trattasi, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia edilizia, di igie-
ne e di polizia locale in conformità al progetto presentato e secondo la perfetta regola d'arte perchè rie-
sca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati quanto per il si-
stema costruttivo adottato, nonchè sotto l'osservanza delle prescrizioni retro riportate.

I lavori dovranno essere iniziati entro il 17.5.1978
pena la decadenza e ultimati entro il 17.5.1980
se non ultimati nel termine stabilito, ai sensi dell'art. 4, 5° comma, della legge 28 gennaio 1977, n. 10,

LA PRESENTE VIENE PUBBLICATA IN RELAZIONE AL DISPOSTO dell'art. 10, ottavo comma, della legge 6 agosto 1967, n. 765. Chiunque può prendere visione

degli atti di progetto, in deposito negli Uffici Comunali durante il periodo di pubblicazione.

PRESCRIZIONI GENERALI

- 1) - Dovranno trovare applicazione tutte le norme sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro;
- 2) - I diritti dei terzi debbono essere salvati, riservati e rispettati in ogni fase dell'esecuzione dei lavori;
- 3) - Deve evitarsi in ogni caso di ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti e debbono essere adottate tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose;
- 4) - Il luogo destinato alla costruzione di cui trattasi deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie, le aree o spazi pubblici
- 5) - Per eventuali occupazioni di aree e spazi pubblici si deve ottenere apposita autorizzazione dell'ufficio comunale.
Le aree e spazi così occupati debbono essere restituiti nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima su richiesta dell'ufficio comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo;
- 6) - Per manomettere il suolo pubblico il costruttore dovrà munirsi di speciale autorizzazione dell'Ente competente;
- 7) - Gli assiti di cui al paragrafo 3 od altri ripari debbono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti di lanterne a luce rossa da mantenersi accese dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale;
- 8) - L'ufficio comunale si riserva la riscossione delle tasse speciali e degli eventuali canoni, precari ecc. che risultassero applicabili ad opere ultimate a tenore dei relativi regolamenti.
- 9) - L'allineamento stradale e gli altri eventuali rilievi riguardanti il nuovo fabbricato, verranno dati da un funzionario dell'Ufficio Tecnico previo sopralluogo da effettuarsi a richiesta e in presenza del Direttore dei Lavori;
- 10) - E' assolutamente vietato apportare modifiche di qualsiasi genere al progetto approvato, pena i provvedimenti sanciti dai regolamenti in vigore e l'applicazione delle sanzioni comminate dalla legge;
- 11) - Dovranno, infine, essere osservate le norme e disposizioni di cui alla legge 5 novembre 1971, n. 1086, sulle opere in conglomerato cementizio normale e precompresso ed a strutture metalliche, nonché le prescrizioni costruttive di cui alla legge 25 novembre 1962, n. 1684, avente per oggetto «Provvedimenti per l'edilizia, con particolari prescrizioni per le zone sismiche»;
- 12) - Il titolare della concessione, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive fissate nella presente concessione;
- 13) - Per le costruzioni eseguite in difformità della concessione si applicano le sanzioni amministrative di cui all'art. 15 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, nonché quelle penali di cui al successivo art. 17.

14-La volumetria delle parti dell'edificio fuori terra dovrà essere contenuta in mc. 570.

15-L'ubicazione del fabbricato, le distanze dai confini e le altezze dovranno essere quelle di progetto.

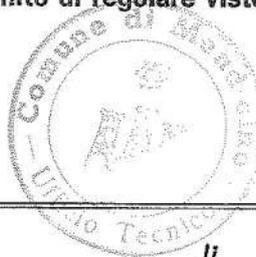
Il rilascio della concessione non vincola il Comune in ordine a lavori che il Comune stesso intendesse eseguire per migliorare i propri servizi (viabilità, illuminazione, fognature, impianto idrico, ecc) in conseguenza dei quali non potranno essere pretesi compensi o indennità salvo quanto previsto da leggi e regolamenti. *I lavori dovranno avere inizio dopo il rilascio del Nulla Osta da parte del Genio Civile di Cosenza ed il rilascio del parere scritto da parte dell'Ufficiale Sanitario.

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

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

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

Dalla Residenza municipale, li 18.5.1977



IL SINDACO

N. del registro delle pubblicazioni

II

Il sottoscritto Segretario Comunale attesta che la presente è stata pubblicata all'albo pretorio dal 18-5-1977 al 6-6-1977 e che nessun reclamo è stato presentato.



Il Segretario Comunale

Prot. N.

Pratica N. 33/77

Comune di M E N D I C I N O

CONCESSIONE DI ESEGUIRE ATTIVITA' EDILIZIA O DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA

(Legge 28 gennaio 1977, n. 10)

IL SINDACO

Vista la domanda del Sig. [redacted]
nato a [redacted] il [redacted] residente in [redacted]
Via [redacted] N. [redacted]; tendente ad ottenere la con-
cessione di eseguire in questo Comune (catasto foglio [redacted] mappali N. [redacted])
Via Santa Croce N. [redacted] i lavori di:
Costruzione di un fabbricato per civile abitazione.

Visti gli atti tecnici e amministrativi;

Visto il parere della Commissione Edilizia di cui al verbale N. 2/77 in data 18.2.1977;

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

Viste le leggi 17 agosto 1942, n. 1150, 6 agosto 1967, n. 765 e 28 gennaio 1977, n. 10;

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

Visti gli strumenti urbanistici vigenti;

Dato atto che, ai fini del rilascio della presente concessione, la ditta interessata ha assolto gli ob-
blighi di cui all'art. 3 della legge 28 gennaio 1977, n. 10:

a) per quanto riguarda la corresponsione del contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione (art. 5) mediante: l'interessato s'impegna formalmente a sottometter-
si a tutte le norme emanate o che saranno emanate da qualunque organo in
dipendenza della legge 28.1.1977x N.10.

b) per quanto riguarda la corresponsione del contributo commisurato al costo della costruzione
(art. 6) mediante:

CONCEDE

al Signor [redacted]
di eseguire i lavori di cui trattasi, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia edilizia, di igie-
ne e di polizia locale in conformità al progetto presentato e secondo la perfetta regola d'arte perchè rie-
sca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati quanto per il si-
stema costruttivo adottato, nonchè sotto l'osservanza delle prescrizioni retro riportate.

I lavori dovranno essere iniziati entro il 17.5.1978
pena la decadenza e ultimati entro il 17.5.1980
se non ultimati nel termine stabilito, ai sensi dell'art. 4, 5° comma, della legge 28 gennaio 1977, n. 10,

LA PRESENTE VIENE PUBBLICATA IN RELAZIONE AL DISPOSTO dell'art. 10, ottavo comma, della legge 6 agosto 1967, n. 765. Chiunque può prendere visione

degli atti di progetto, in deposito negli Uffici Comunali durante il periodo di pubblicazione.

PRESCRIZIONI GENERALI

- 1) - Dovranno trovare applicazione tutte le norme sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro;
- 2) - I diritti dei terzi debbono essere salvati, riservati e rispettati in ogni fase dell'esecuzione dei lavori;
- 3) - Deve evitarsi in ogni caso di ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti e debbono essere adottate tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose;
- 4) - Il luogo destinato alla costruzione di cui trattasi deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie, le aree o spazi pubblici
- 5) - Per eventuali occupazioni di aree e spazi pubblici si deve ottenere apposita autorizzazione dell'ufficio comunale.
Le aree e spazi così occupati debbono essere restituiti nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima su richiesta dell'ufficio comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo;
- 6) - Per manomettere il suolo pubblico il costruttore dovrà munirsi di speciale autorizzazione dell'Ente competente;
- 7) - Gli assiti di cui al paragrafo 3 od altri ripari debbono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti di lanterne a luce rossa da mantenersi accese dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale;
- 8) - L'ufficio comunale si riserva la riscossione delle tasse speciali e degli eventuali canoni, precari ecc. che risultassero applicabili ad opere ultimate a tenore dei relativi regolamenti.
- 9) - L'allineamento stradale e gli altri eventuali rilievi riguardanti il nuovo fabbricato, verranno dati da un funzionario dell'Ufficio Tecnico previo sopralluogo da effettuarsi a richiesta e in presenza del Direttore dei Lavori;
- 10) - E' assolutamente vietato apportare modifiche di qualsiasi genere al progetto approvato, pena i provvedimenti sanciti dai regolamenti in vigore e l'applicazione delle sanzioni comminate dalla legge;
- 11) - Dovranno, infine, essere osservate le norme e disposizioni di cui alla legge 5 novembre 1971, n. 1086, sulle opere in conglomerato cementizio normale e precompresso ed a strutture metalliche, nonché le prescrizioni costruttive di cui alla legge 25 novembre 1962, n. 1684, avente per oggetto «Provvedimenti per l'edilizia, con particolari prescrizioni per le zone sismiche»;
- 12) - Il titolare della concessione, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive fissate nella presente concessione;
- 13) - Per le costruzioni eseguite in difformità della concessione si applicano le sanzioni amministrative di cui all'art. 15 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, nonché quelle penali di cui al successivo art. 17.

14-La volumetria delle parti dell'edificio fuori terra dovrà essere contenuta in mc. 570.

15-L'ubicazione del fabbricato, le distanze dai confini e le altezze dovranno essere quelle di progetto.

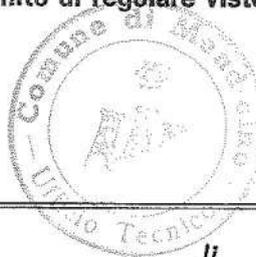
Il rilascio della concessione non vincola il Comune in ordine a lavori che il Comune stesso intendesse eseguire per migliorare i propri servizi (viabilità, illuminazione, fognature, impianto idrico, ecc) in conseguenza dei quali non potranno essere pretesi compensi o indennità salvo quanto previsto da leggi e regolamenti. *I lavori dovranno avere inizio dopo il rilascio del Nulla Osta da parte del Genio Civile di Cosenza ed il rilascio del parere scritto da parte dell'Ufficiale Sanitario.

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

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

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

Dalla Residenza municipale, li 18.5.1977



IL SINDACO

N. del registro delle pubblicazioni

II

Il sottoscritto Segretario Comunale attesta che la presente è stata pubblicata all'albo pretorio dal 18-5-1977 al 6-6-1977 e che nessun reclamo è stato presentato.



Il Segretario Comunale

CERTIFICA

altresi che, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, alla data del 08/08/2018 risulta essere censito:

* Catasto Fabbricati del Comune di Mendicino, foglio 1, p.lla 257, sub 1, cat. A/2, cl. 2, vani 7, sup. cat. tot. mq 169, di cui escluse aree scoperte mq 169, rendita € 650,74, [redacted], piano T;

In ditta a [redacted] nata a [redacted] Codice fiscale [redacted], usufrutto per 1/1, [redacted], nata a [redacted] il [redacted] [redacted], nuda proprietà per 1/1 bene personale.

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; la p.lla deriva dalle p.lle 341/1-2-3 e 342/1 per VARIAZIONE del 27/10/2006 protocollo n. CS0215050 in atti dal 27/10/2006 RET. P. LIA COLLEG. MAPPA (n. 21158.1/2006), con la quale sono originate anche le p.lle 257/1-2-3 e 258/1.

La p.lla 341/1 deriva da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 09/04/2005 protocollo n. CS0103177 in atti dal 09/04/2005 (n. 27211.1/2005); CLASSAMENTO AUTOMATICO in atti dal 19/11/1992 (n. 1794; Impianto meccanografico del 01/01/1989. Le p.lle 257 insistono su terreno p.lla 257 ente urbano derivante dalla p.lla 101 seminativo per TIPO MAPPALE del 01/04/1988 protocollo n.

CS0208879 in atti dal 23/10/2006 MOD. 8 N. 105555 DEL

28/10/1987 (n. 1233.1/1988), derivante a sua volta dalle

p.lla 58 e 59 per FRAZIONAMENTO del 17/07/1975 in atti dal

28/04/1993 (n. 20.1/1975).

PALERMO, 1 Settembre 2018

Giulio Francesco Utrera

