

**TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**ILL.MO SIG. GIUDICE RELATORE**  
Dott.ssa FRANCESCA FAMILIARI

**PROCEDIMENTO ISCRITTO al n. 170 / 2022 del REI**  
**BANCA NAZIONALE DEL LAVORO cfr [REDACTED]**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

IL CTU

Ing. Costantino Greco



**Cosenza, 22 Settembre 2023**

## INDICE

1. PREMESSA .....	4
2. VERIFICA COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE .....	8
3. SOPRALLUOGO ED INDAGINI .....	14
4. RISPOSTA AL QUESITO N.1 .....	16
5. RISPOSTA AL QUESITO N.2 .....	26
6. RISPOSTA AL QUESITO N.3 .....	30
7. RISPOSTA AL QUESITO N.4 .....	31
8. RISPOSTA AL QUESITO N. 5 .....	35
9. RISPOSTA AL QUESITO N. 6 .....	36
10. RISPOSTA AL QUESITO N. 7 .....	37
11. RISPOSTA AL QUESITO N. 8 .....	39
12. RISPOSTA AL QUESITO N. 9 .....	40
13. RISPOSTA AL QUESITO N. 10 .....	55
14. RISPOSTA AL QUESITO N. 11 .....	56
15. RISPOSTA AL QUESITO N. 12 .....	58
16. RISPOSTA AL QUESITO N. 13 .....	59
17. RISPOSTA AL QUESITO N. 14 .....	61
18. RISPOSTA AL QUESITO N. 15 .....	63
19. ALLEGATO 1 – Raccomandate A/R e comunicazioni sopralluogo.....	64
20. ALLEGATO 2 – Visure Catastali ed Ipocatastali (trascrizioni e iscrizioni), Planimetrie Catastali e Mappe Catastali .....	71
21. ALLEGATO 3 – Richiesta al comune di competenza, Concessione edilizia, Certificazione Asl, Certificato di abitabilità-agibilità ed Elaborati di progetto.....	81
21.1 CONCESSIONE EDILIZIA N.558/2003 .....	89
21.2 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA.....	92
21.3 ELABORATI DI PROGETTO DEPOSITATI AL COMUNE RELATIVI ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N.558/2003.....	93
21.4 PERMESSO DI COSTRUIRE N. 600 DEL 23.06.2004 – VARIANTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N. 588/2003 .....	111
21.5 ELABORATI DI PROGETTO DEPOSITATI AL COMUNE RELATIVI ALLA VARIANTE – PERMESSO DI COSTRUIRE N. 500 DEL 23.06.2004 - DIFFERENTI RISPETTO QUELLI DELLA CONCESSIONE EDILIZIA N.558/2003.....	115
21.6 CERTIFICATO DI AGIBILITA' PARZIALE RELATIVO AL 'CORPO A' .....	131
21.7 ELABORATI DI PROGETTO DEPOSITATI AL COMUNE RELATIVI AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 753 DEL 11.07.2011 – RECUPERO SOTTOTETTO AI FINI ABITATIVI L.R.N.21/2010.....	133
22. ALLEGATO 4 – Verbale sopralluogo, rilievi fotografici e planimetrici .....	160

22.1	PLANIMETRIA APPARTAMENTO - SCALA 1:100.....	193
23.	ALLEGATO 5 – Contratto di mutuo 03/05/2017 .....	195
24.	ALLEGATO 6 – Istanza di vendita.....	227
25.	ALLEGATO 7 – Pignoramento, Nota di iscrizione al ruolo – Tribunale di Cosenza.....	229
26.	ALLEGATO 8 – Situazione quote condominiali .....	232
27.	ALLEGATO 9 – Atto di pignoramento immobiliare .....	234
28.	ALLEGATO 10 – Certificazione notarile ai sensi dell’art. 567 c.p.c. ....	243
29.	ALLEGATO 11 – Documento di riconoscimento signor [REDACTED] .....	245

## 1. PREMESSA

Il sottoscritto ing. Costantino Greco regolarmente iscritto all'Albo degli ingegneri della provincia di Cosenza al n. 2779, con studio in Montalto Uffugo (CS) Via Mercadante, 8 (ex Via Verdi, 305 bis), veniva nominato C.T.U. nella causa in epigrafe (proc. N. 170/2022 REI – BANCA NAZIONALE DEL LAVORO cfr [REDACTED] con Notifica del Tribunale di Cosenza tramite PEC emessa il 2 Marzo 2023 che fissava il giuramento entro 10 gg dalla notifica, giuramento avvenuto telematicamente con deposito dell'accettazione incarico in data 8 Marzo 2023.

Nel decreto di nomina sopra citato il G.E. pone alcuni quesiti, prima dei quali, il CTU deve, *“esaminati gli atti della procedura, controllare e verificare la completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei”*.

Successivamente il sottoscritto CTU dovrà rispondere ai seguenti quesiti redigendo la perizia secondo lo schema di perizia già in uso presso questo Tribunale:

- 1) **all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;**
- 2) **ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;**
- 3) **ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;**
- 4) **ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il**

soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- 5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
- 6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;
- 7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;
- 8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore

**complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;**

- 10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
- 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;
- 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 o 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.**

## 2. VERIFICA COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE

Per ciò che concerne la verifica della completezza della documentazione, si è provveduto a analizzare i punti presenti a pag. 2 del Decreto di Fissazione di Udienza (2570316s.pdf), secondo l'art. 567 comma 2 del codice di procedura civile *“Il creditore che richiede la vendita deve provvedere a depositare, entro il termine previsto dall'articolo 497, l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari”*.

Di seguito si allega l'ispezione ipotecaria e la certificazione notarile, con relativa dichiarazione notarile da parte della d.ssa Maria Landolfo, la quale asserisce che: ***“consultati i registri dell'Agenzia del territorio competente relativamente a tutti i soggetti coinvolti nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, il suddetto immobile risulta di proprietà dei coniugi***

***[redacted] e  
[redacted]  
[redacted] nato a [redacted]***

***[redacted] per la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno in regime di separazione dei beni”***.

### Ispezione telematica

n. T1 300524 del 21/12/2022  
Inizio ispezione 21/12/2022 16:21:45  
Richiedente TDSNDR  
Tassa versata € 3,60

### Nota di trascrizione

Registro generale n. 37918  
Registro particolare n. 31270  
Presentazione n. 13 del 21/12/2022

## Sezione A - Generalità

### Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO  
Data 21/11/2022  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA - UNEP  
Sede COSENZA (CS)  
Numero di repertorio 3418  
Codice fiscale 800 043 70781

### Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE  
Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Voltura catastale automatica NO

### Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

Richiedente SEBI SRL PER CONTO CRIF  
Codice fiscale 107 208 31006  
Indirizzo VIA ACCADEMIA DEI VIRTUOSI N.39 - ROMA

### Dati riepilogativi

Unità negoziali 1      Soggetti a favore 1      Soggetti contro 2

## Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

### Immobile n. 1

Comune E915 - MARANO PRINCIPATO (CS)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 7      Particella 952      Subalterno 19  
Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE      Consistenza 3 vani  
Indirizzo VIA ANNUNZIATA N. SNC      N. civico SNC  
Piano 2

### Ispezione telematica

n. T1 300524 del 21/12/2022

Inizio ispezione 21/12/2022 16:21:45

Richiedente TDSNDR

Tassa versata € 3,60

### Nota di trascrizione

Registro generale n. 37918

Registro particolare n. 31270

Presentazione n. 13 del 21/12/2022

## Sezione C - Soggetti

### A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale VELA OBG SRL

Sede CONEGLIANO (TV)

Codice fiscale 04514090267

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

### Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

Nata il [REDACTED]

Sesso F

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

Soggetto n. 2 In qualità di CONTRO

Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

Nato il [REDACTED]

Sesso [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

## Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

LA BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA NON IN PROPRIO MA IN NOME E PER CONTO DELLA VELA OBG SRL, HA NOTIFICATO IN DATA 10.10.2022 ATTO DI PRECETTO, CON L'INTIMAZIONE DI PAGAMENTO DELLA SOMMA DI EURO 42.513,79 OLTRE SPESE LEGALI ED OCCORRENDE TUTTE, ED ULTERIORI INTERESSI DI MORA COME DOVUTI, ED HA PREANNUNCIATO L'ESECUZIONE FORZATA PER ESPROPRIAZIONE IN CASO DI MANCATO PAGAMENTO [REDACTED]



Maria Landolfo  
NOTAIO

**CERTIFICAZIONE NOTARILE AI SENSI DELL'ART. 567 C.P.C.**

**UBICAZIONE, DESCRIZIONE E DATI CATASTALI  
DELL'IMMOBILE**

Comune di MARANO PRINCIPATO (CS):

1) Appartamento in VIA ANNUNZIATA SNC riportato nel C.F. di MARANO PRINCIPATO al Fl.7 p.lla 952 sub. 19, ctg. A/2, classe U, piano 2°, metri quadri 57, vani 3, r.c. Euro 224,66, derivante con variazione della destinazione e diversa distribuzione degli spazi interni del 18/10/2011 Pratica n.CS0369143 (n.112449.1/2011) dall'immobile al Fl.7 p.lla 952 sub.12, a sua volta costituito il 08/07/2004 Pratica n.CS0192518; il fabbricato di cui costituisce porzione, insiste su area riportata al catasto terreni al Fl.7 p.lla 952 derivante con giusto tipo mappale del 19/03/2004 Pratica n.CS0072035 dalla p.lla 64;

**DICHIARAZIONE NOTARILE**

La sottoscritta dott.ssa MARIA LANDOLFO, Notaio in Napoli, consultati i registri del Catasto competente, consultati i registri dell'Agenzia del Territorio competente relativamente a tutti i soggetti coinvolti nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento,

**D I C H I A R A**

Assumendone personale responsabilità

= che il suddetto immobile risulta di proprietà dei coniugi [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno in regime di separazione dei beni a loro pervenuto per acquisto da [REDACTED]

[REDACTED] in virtù di atto di compravendita per notar LANZILLOTTI STEFANIA del 03/05/2017, rep. 85431/37649, trascritto presso la Conservatoria di Cosenza addì 05/05/2017 ai nn.13808/11526;

- ai suindicati [REDACTED] l'immobile riportato al catasto Fabbricati Fl.7 p.lla 952 sub. 12 è pervenuto per acquisto dalla [REDACTED]

[REDACTED] in virtù di atto di compravendita per notar TROTTA ITALO del 29/03/2008, rep. 14322/3632, trascritto presso la Conservatoria di Cosenza addì 11/04/2008 ai nn.11190/7450;

- alla suindicata [REDACTED] tanto sopra è pervenuto per acquisto da [REDACTED] e da [REDACTED]

[REDACTED] in virtù di atto di compravendita per notar TROTTA ITALO del 08/02/2008, rep. 14189/3554, trascritto presso la Conservatoria di Cosenza addì 28/02/2008 ai nn.6673/4555;

- al suindicato [REDACTED] in regime di comunione legale, quanto sopra, è pervenuto dalla [REDACTED]

in virtu' di atto di VERBALE DI CONSEGNA E DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE per notar TROTTA ITALO del 23/12/2004, rep. 8653, trascritto presso la Conservatoria di Cosenza addi 18/01/2005 ai nn.2669/1440;

- alla suindicata

l'immobile riportato al catasto Terreni Fl.7 p.lla 64 è pervenuto per permuta da

in virtu' di atto di permuta per notar TROTTA ITALO del 18/10/2002, rep. 3474, trascritto presso la Conservatoria di Cosenza addi 24/10/2002 ai nn.24164/18917; e che a tutto il 21/12/2022 risulta libero da formalità pregiudizievoli ad eccezione di quanto sotto indicato:

- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Cosenza il 21/12/2022 ai nn.37918/31270 emesso dal Tribunale di COSENZA e notificato il 21/11/2022 contro

favore VELA OBG SRL con sede in CONEGLIANO gravante sull'immobile in oggetto.

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Cosenza il 06/05/2017 ai nn.13810/1296 atto notarile pubblico per notar LANZILLOTTI STEFANIA (COSENZA) del 03/05/2017, rep.85432/37650, per EURO 96.000,00 a garanzia di un mutuo di EURO 48.000,00 contro

a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA gravante sull'immobile in oggetto.

Il sottoscritto Notaio dichiara di assumere, come con la presente assume, piena responsabilità personale e professionale di quanto innanzi affermato.

Napoli, diciassette gennaio duemilaventittré

Notaio Maria Landolfo

Documento informatico firmato digitalmente dal Notaio Maria Landolfo ai sensi del D. Lgs. 82/2005 e s.m.i. e norme collegate.

n.CS0072035 dalla p.lla 64;

**DICHIARAZIONE NOTARILE**

La sottoscritta dott.ssa MARIA LANDOLFO, Notaio in Napoli, consultati i registri del Catasto competente, consultati i registri dell'Agenzia del Territorio competente relativamente a tutti i soggetti coinvolti nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento,

**D I C H I A R A**

Assumendone personale responsabilità

= che il suddetto immobile risulta di proprietà dei coniugi [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno in regime di separazione dei beni a loro pervenuto per acquisto da [REDACTED]

[REDACTED] in virtu' di atto di compravendita per notar LANZILLOTTI STEFANIA del 03/05/2017, rep. 85431/37649, trascritto presso la Conservatoria di Cosenza addi 05/05/2017 ai nn.13808/11526;

### 3. SOPRALLUOGO ED INDAGINI

Io sottoscritto CTU, come stabilito nel decreto di fissazione udienza del 2 Marzo 2023, al fine di espletare l'incarico ricevuto, dopo aver recuperato il materiale necessario alla redazione della perizia presso vari enti pubblici e privati, ho effettuato in data 22 Aprile 2023 alle ore 10.00 in Marano Principato – Via San Francesco di Paola, 56, il secondo sopralluogo, visto che al primo non ho riscontrato la presenza del signor [REDACTED] della signora [REDACTED] caso di necessità il CTU si riserva di effettuare ulteriori visite, così come sottoscritto nel verbale di sopralluogo (ALLEGATO 4).

Il sottoscritto ha avvisato le parti interessate mediante notifica tramite messo comunale datata 12 Aprile 2023 (ALEGATO 1).

All'ora fissata, sui luoghi di causa, ho rilevato la presenza del signor [REDACTED] [REDACTED] lasciata dal comune di Marano Principato in data 31.05.2021 – ALLEGATO 11) e del custode dr. Sergio Maria Sorace.

Con la scorta degli atti in mio possesso ho dato lettura dei quesiti posti dal G.E. e con l'ausilio del signor [REDACTED] ho proceduto alla ricognizione dei luoghi ed ai rilievi fotografici e metrici dell'immobile in questione che riporto negli allegati.

Le operazioni peritali si sono concluse il giorno 22 Aprile 2023 alle ore 11.20.

Successivamente ho esperito, autonomamente, riscontri diretti tendenti ad acquisire tutti gli elementi conoscitivi, esplicitamente utili, per verificare l'ubicazione dell'immobile in esame e tutte le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche da porre a confronto con quelle di analoghi beni ubicati nella stessa zona.

Ho svolto inoltre le opportune indagini di natura tecnica ed economica, anche presso operatori ed agenzie specializzate del settore immobiliare, allo scopo di raccogliere gli elementi necessari alla determinazione del più probabile valore economico di mercato da attribuire al bene in questione.

In base agli elementi raccolti ho redatto la seguente relazione tecnico-economica, concernente nel recupero delle caratteristiche generali, degli identificativi catastali, delle notizie sulla proprietà nonché dei dati metrici di consistenza dell'immobile, in indagini e ricerche di mercato effettuate, per pervenire alla valutazione economica del bene, così come richiesto dal G.E., rispondendo ai quesiti enunciati nella premessa.

Nella tabella seguente vengono sommariamente descritti i riscontri delle attività svolte dal CTU.

Lotto	Tipologia (APPARTAMENTO)	Comune	Foglio	Particella / Subalterno	Documentazione – Catastale (visura)	Documentazione – Catastale (planimetria)	Documentazione - Comunale	Sopralluogo	Valore stimato Totale (€)
1	Appartamento (Mansarda) Piano Secondo	Marano Principato (CS)	7	952/19	Si	Si	Si	Si	€ 34.983,77
<b>TOTALE</b>									<b>34.983,77</b>

#### 4. RISPOSTA AL QUESITO N.1

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.

Dal Geo-Portale del comune di Marano Principato, è possibile individuare il lotto e per l'esattezza il 'fabbricato A' dove è ubicata la mansarda oggetto di perizia.

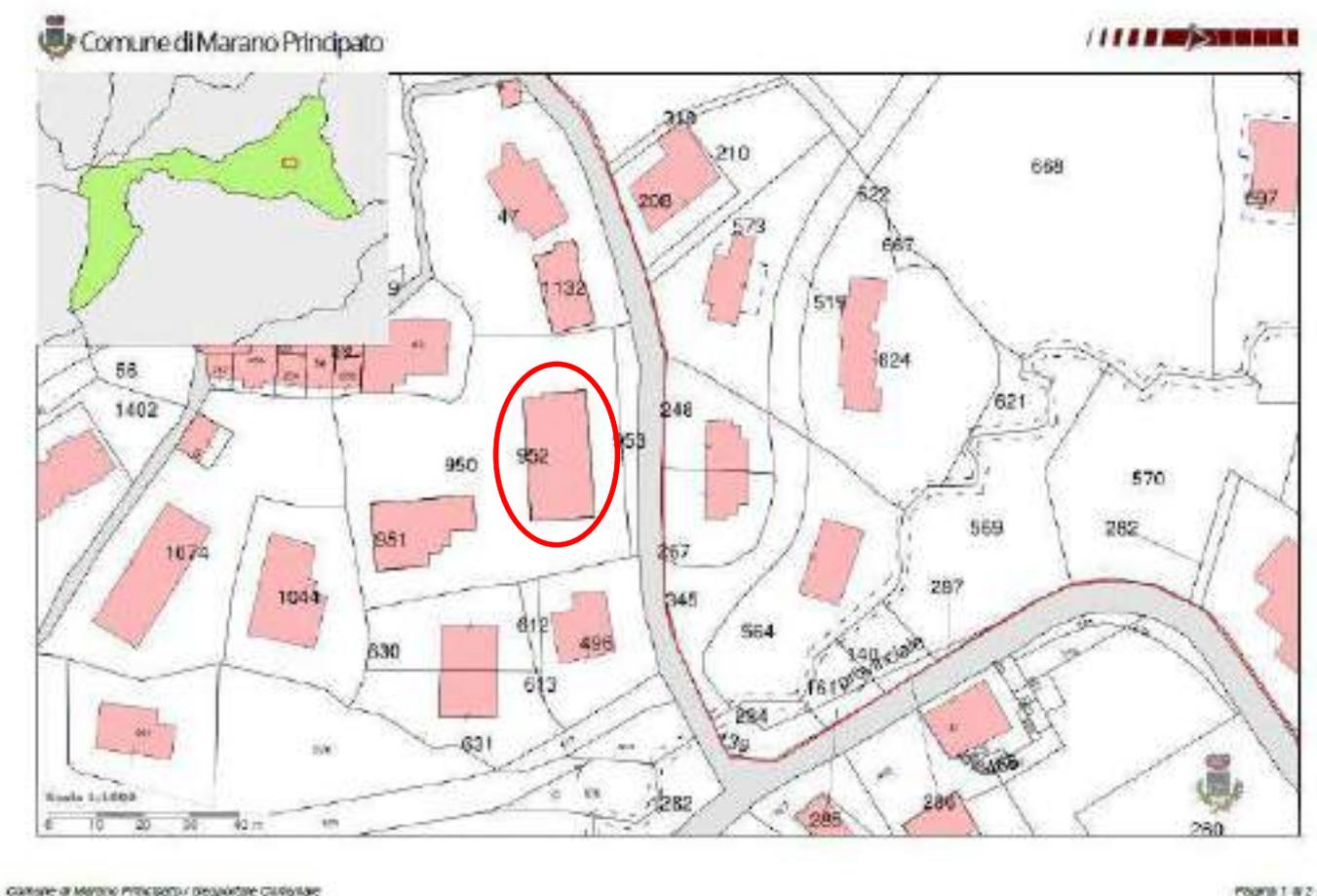


Figura 1: mappa catastale



Figura 2: ortofoto con mappa catastale

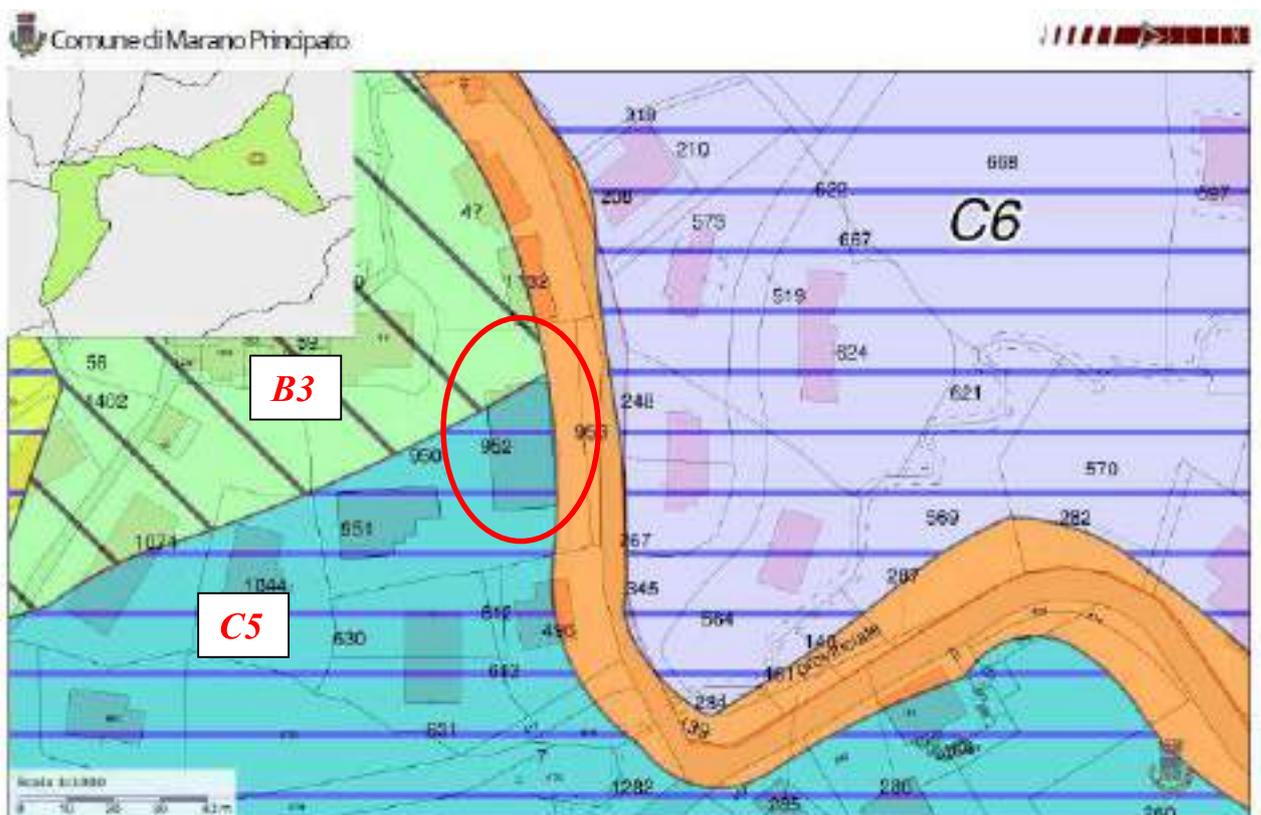
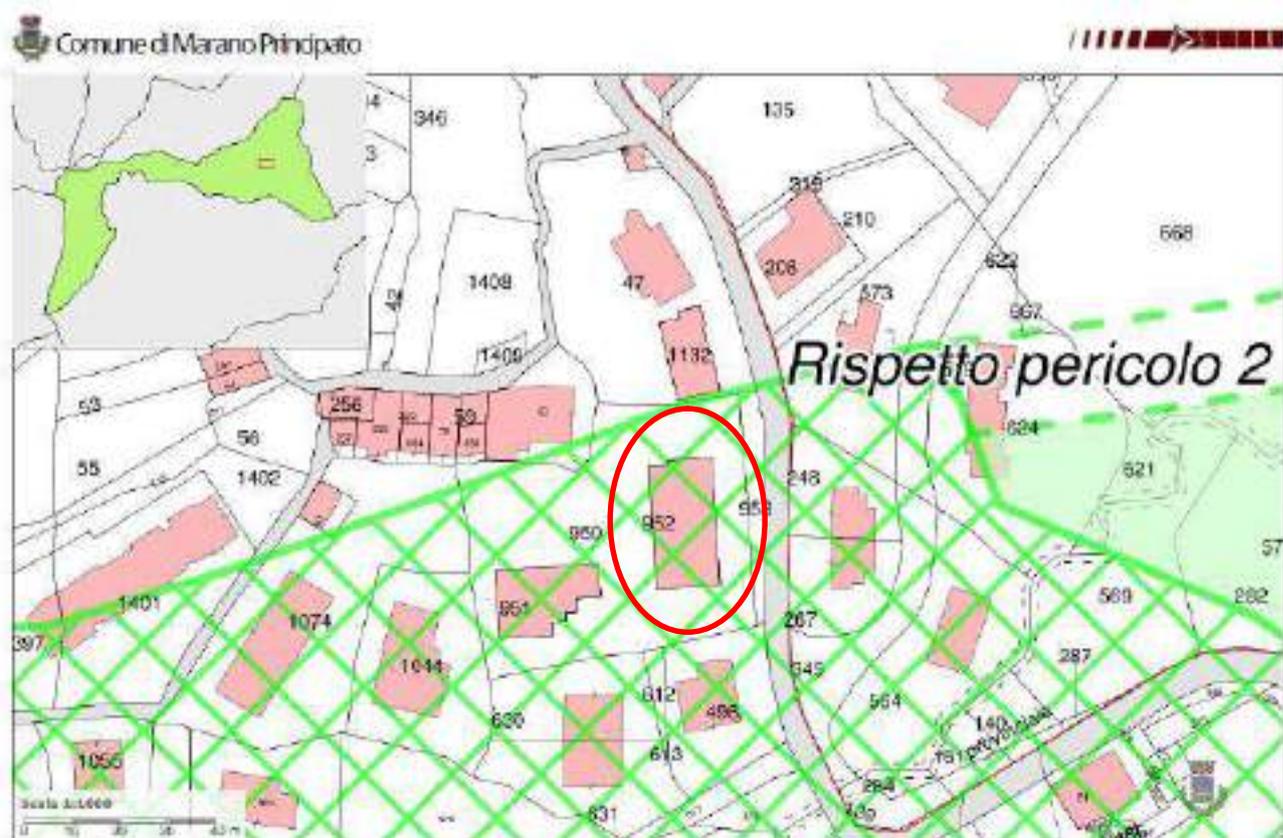


Figura 3: Mappa PRG – C5 zona residenziale di espansione e B3 zona residenziale di rinnovamento e di completamento



Comune di Marano Principato / Ufficio Tecnico Comunale

Pagina 1 di 2

**Figura 4: Mappa rischio idrogeologica R2 (rischio medio)**

Dopo richiesta di accesso agli atti effettuata presso la casa comunale di Marano Principato (CS) abbiamo ottenuto una copia del progetto relativo all'immobile oggetto di perizia. Tale progetto afferisce al permesso di costruire n. 558/2003 e successiva variante n. 600 del 23.06.2004 vedi ALLEGATO 3, dalla quale si evincono i confini del fabbricato A (dove è ubicato il nostro immobile), vedi figura seguente. Inoltre, per l'immobile oggetto di perizia, è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 753 dell'11.07.2011 relativo al 'Recupero sottotetto ai fini abitativi L. R. N. 21/2010'.

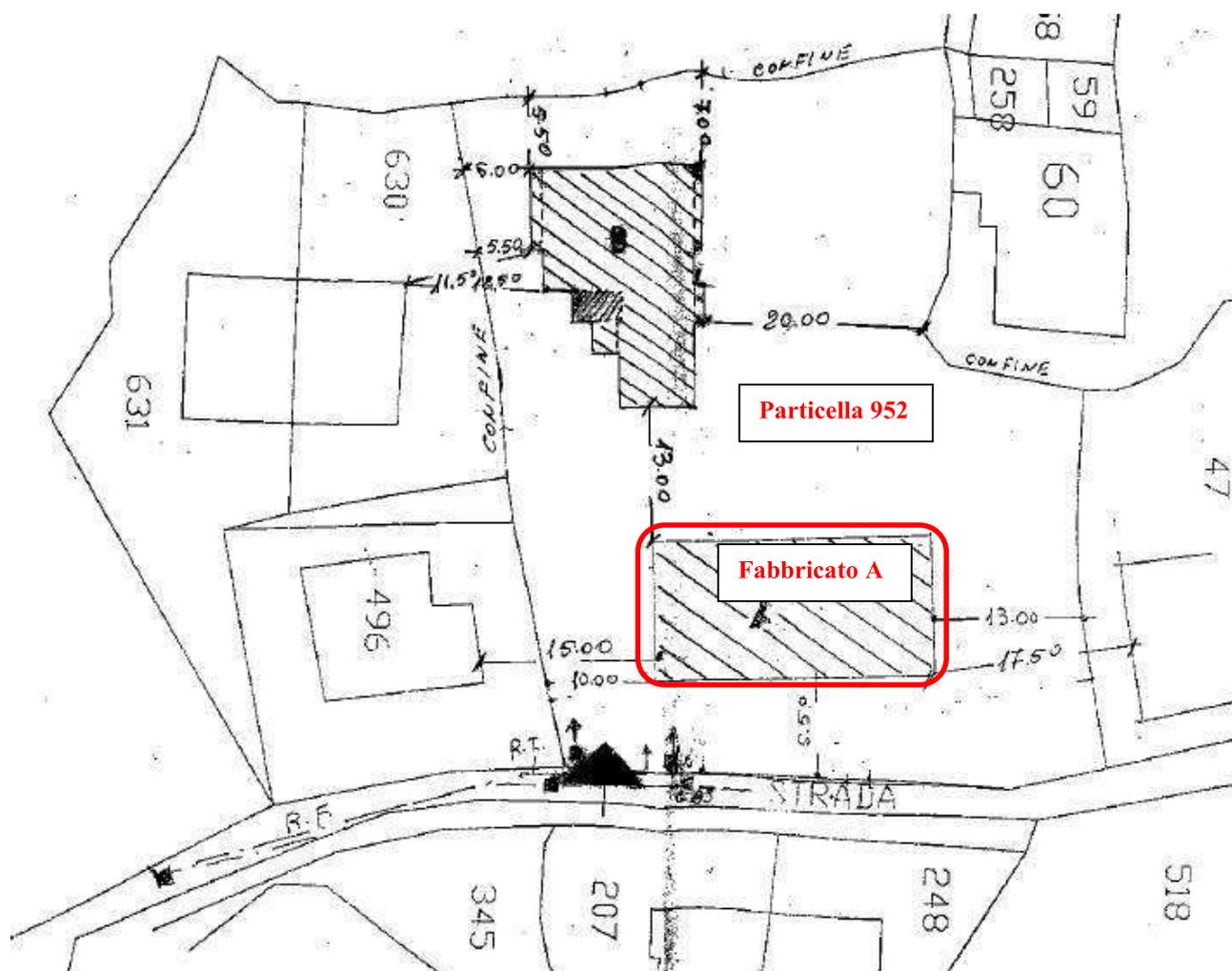


Figura 5: stralcio planimetrico

L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato in Marano Principato (CS) alla Via San Francesco di Paola, 56, al secondo piano del 'fabbricato A' avente i seguenti dati catastali: Foglio 7, Particella 952, sub. 19, cat. A/2, classe U, vani 3, rendita catastale 224,66 € vedi ALLEGATO 2.

Dagli elaborati di progetto depositati al comune, l'immobile oggetto di perizia risulta un locale sottotetto recuperato in parte ai fini abitativi (Permesso di Costruire n.753/11.07.2011) secondo l'art. 49 della LEGGE REGIONALE 16 aprile 2002, n. 19 - Norme per la tutela, governo ed uso del territorio - Legge Urbanistica della Calabria, comma 2.a (Con l'obiettivo di contenere il consumo di nuovo territorio è consentito nei centri storici e nelle zone totalmente costruite dei centri abitati, il recupero ai fini abitativi dei sottotetti e l'utilizzo a fini commerciali dei piani seminterrati ed interrati così definiti:

a) sottotetti, i locali sovrastanti l'ultimo piano dell'edificio con copertura a tetto, altezza media ponderale di almeno metri 2,20, ridotta a metri 2,00 per i comuni posti a quota superiore a metri 800 slm, calcolata dividendo il volume della porzione di sottotetto di altezza maggiore a metri 1,50

per la superficie relativa), e confina a Sud/Est con la mansarda abitabile (proprietà Duske) e a Nord con un magazzino e pianerottolo, vedi figura 6a, 6b e 6c.

Successivamente il locale agibile, e abitabile per gran parte fino a un'altezza media ponderale di 2,20 m, è stato oggetto di divisione interna con conseguente comunicazione all'agenzia del territorio, vedi figura 7.

Un locale per essere considerato **abitabile** deve soddisfare i seguenti requisiti:

1. ALTEZZA MEDIA PONDERALE  $\geq 2,20$  m (art. 49 comma 2.a L.R. 16 Aprile 2002, n.19): nel nostro caso essendoci solo due altezze, la max = 2,80 m e la min = 1,20 m, per arrivare a un'altezza media ponderale di 2,20 m dobbiamo utilizzare la porzione di immobile avente altezza minima  $h = 1,60$  m in modo da ottenere una  $h$  media di 2,20 m. (vedi figura 6b, planimetria aggiornata col Permesso di Costruire n.753/11.07.2011).

2. RAPPORTO AERO ILLUMINANTE: superficie finestre / superficie calpestabile  $> 1/15$ . La normativa nazionale, Decreto Ministeriale 5 luglio 1975 art.5, stabilisce che *'tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani-scala e ripostigli debbono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso. un Fattore Medio di Luce Diurna non inferiore al 2% e una superficie finestrata apribile non inferiore a 1/8 (0,125) della superficie calpestabile'*. Tale normativa è stata sostituita dall' art. 49 comma 2.a L.R. 16 Aprile 2002, n.19 **"Norme per la tutela, governo ed uso del territorio - Legge Urbanistica della Calabria"**, che recita: *'rapporti pari a 1/15 tra la superficie delle aperture esterne e superficie degli ambienti di abitazione, calcolata relativamente alla porzione di sottotetto di altezza maggiore a metri 1,50'*;

Prendendo in considerazione solo gli ambienti previsti dal citato art.5 del DM 5 Luglio 1975 e tenendo conto delle modifiche regionali previste dall'art.49 comma 2 LR 16 Aprile 2002, e di tali ambienti solo la superficie abitabile, nel complesso il rapporto aero-illuminante è soddisfatto.

*Rapporto aero illuminante = 0,07 e 0,19  $>$  0,067 (1/15) requisito soddisfatto*

Superficie ambiente =  
Superficie con  $h > 1,50$  m

Rapporto Aero-Illuminante $> 1/15 = 0,067$				
Ambiente	Superficie Finestrata mq	Superficie Ambiente COMMERCIALE ( $h > 1,50$ m) mq	R	VERIFICA
Stanza da letto	0,92	14,05	0,07	SI
Soggiorno-cucina-pranzo	4,21	21,66	0,19	SI

Siamo in presenza di un immobile AGIBILE e ABITABILE in parte, e, viste le dimensioni minime relative alla superficie abitabile, **non è possibile ipotizzare una suddivisione in due o più lotti.**

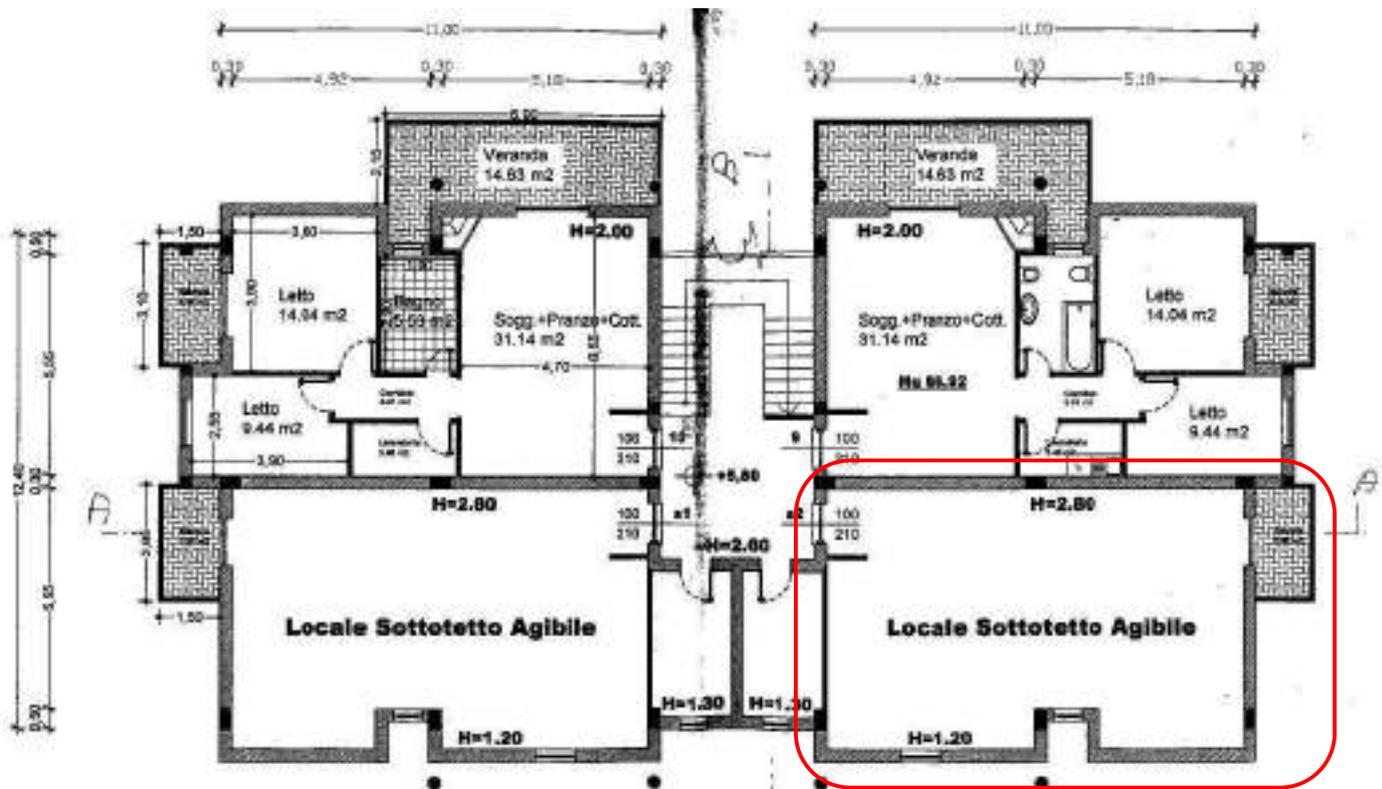


Figura 6a: identificazione immobile, planimetria depositata al comune prima del P.d.c n.753 dell'11.07.2011

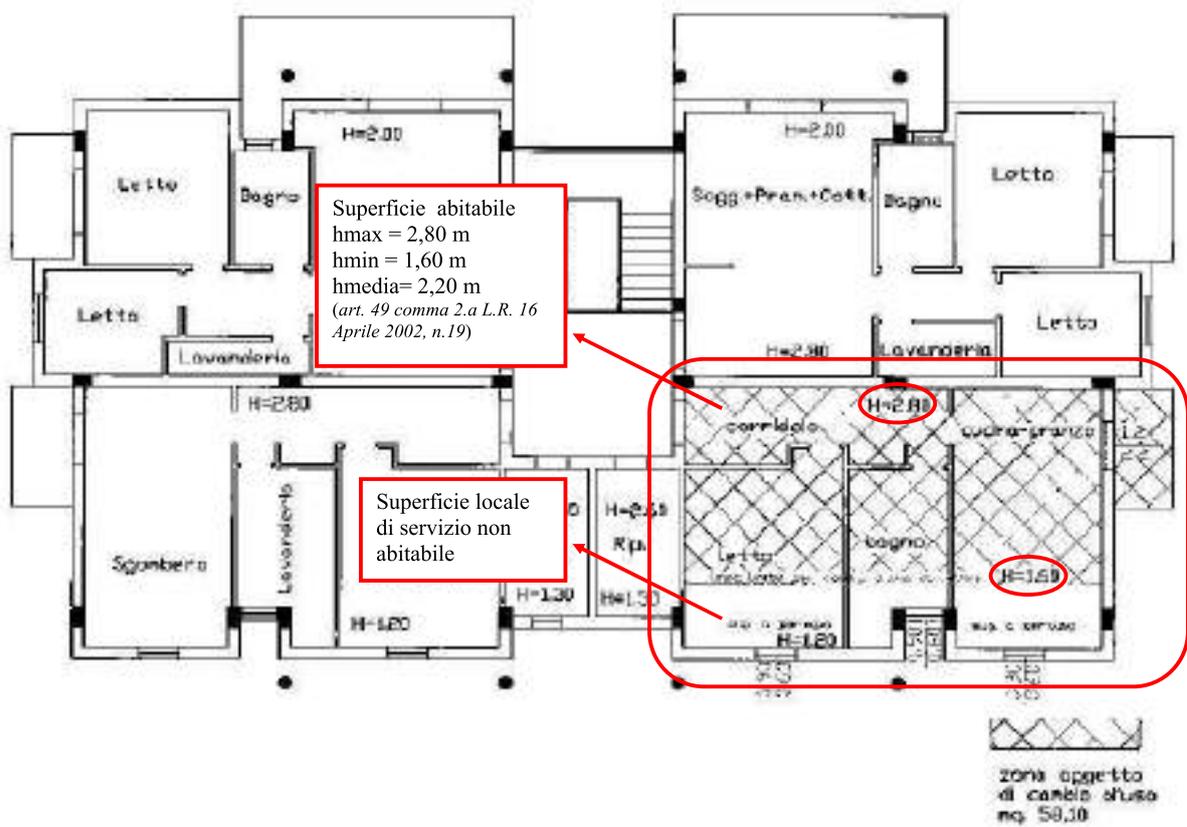


Figura 6b: identificazione immobile, planimetria depositata al comune dopo il P.d.c n.753 dell'11.07.2011 con individuazione dell'area abitabile

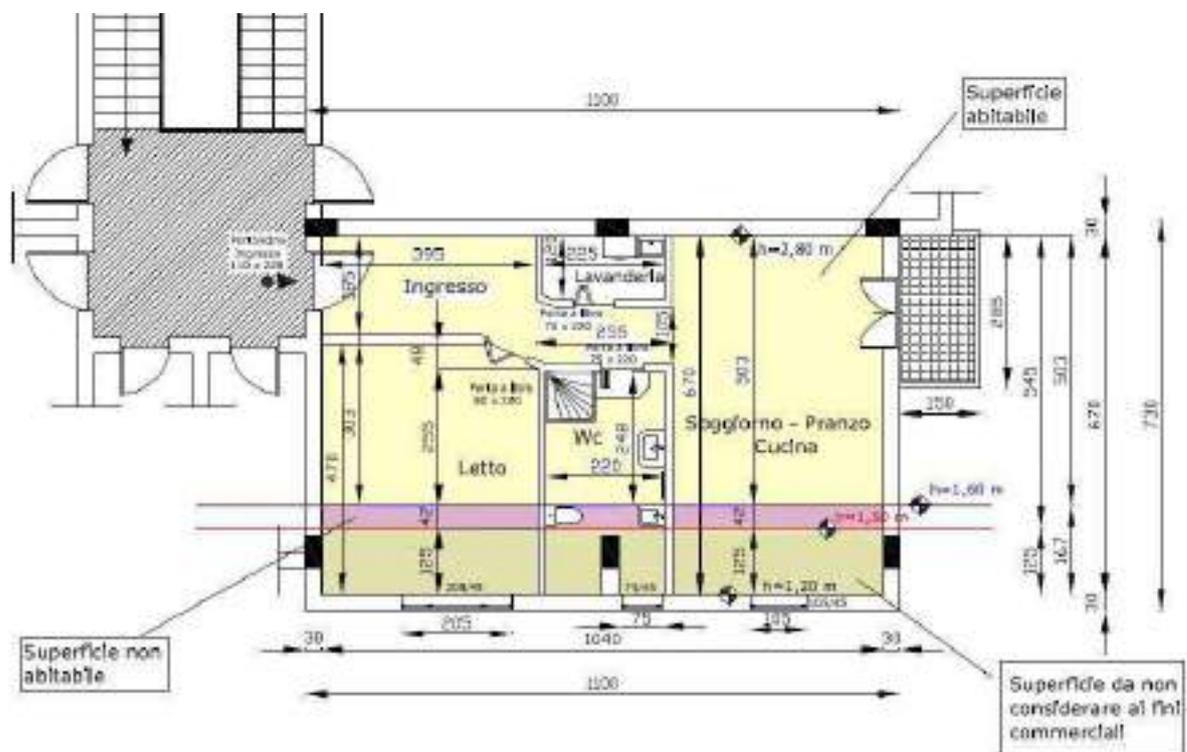


Figura 6b: identificazione immobile, planimetria ridisegnata dopo sopralluogo del 22 Aprile 2023

## Pianta Piano Secondo

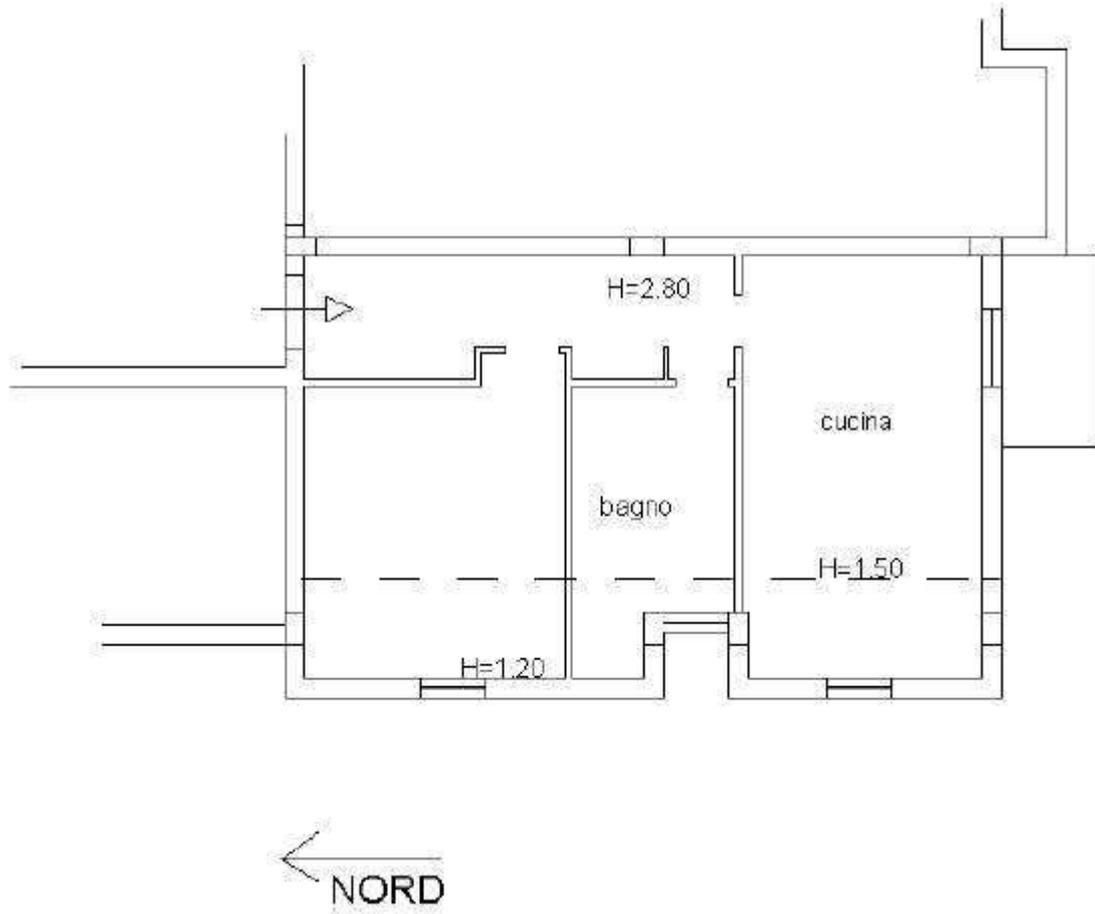


Figura 7: planimetria depositata all'Agenzia del Territorio

## 5. RISPOSTA AL QUESITO N.2

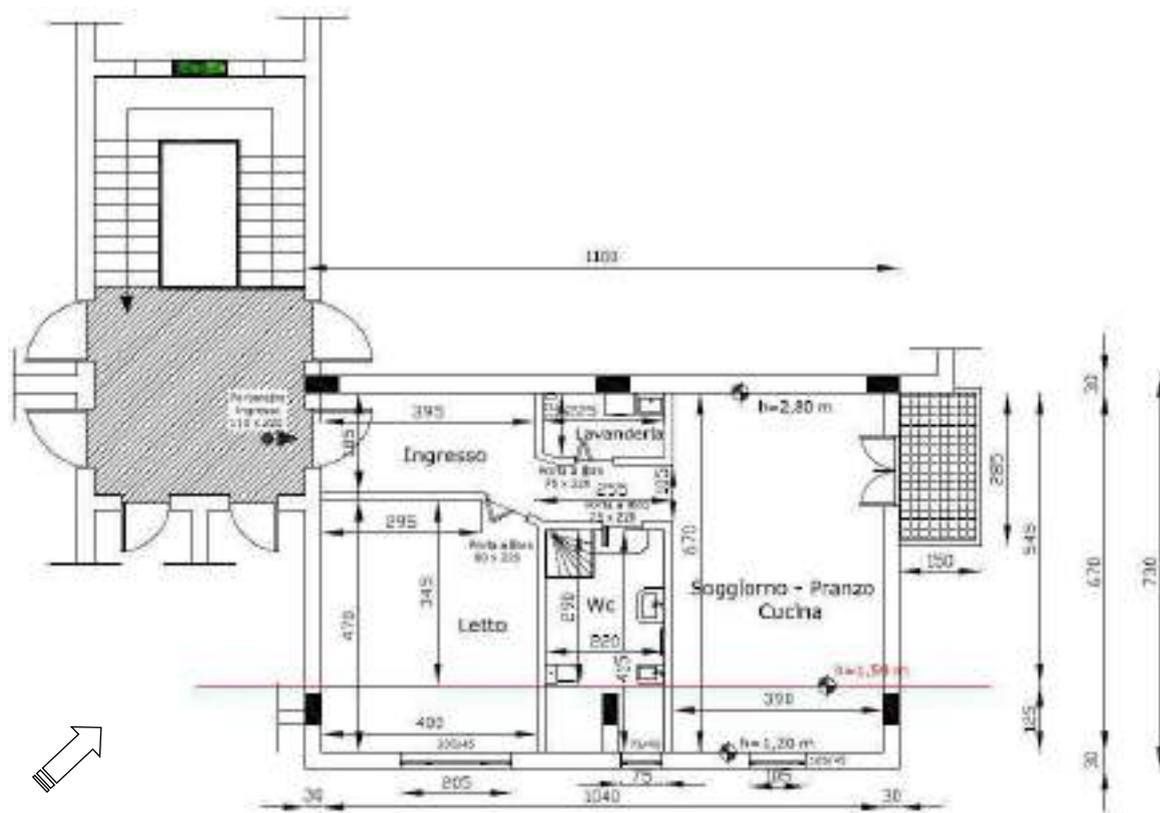
**Sommara descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione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

Come evidenziato nel capitolo 3 'SOPRALLUOGO ED INDAGINI' il sottoscritto CTU in data 22 Aprile 2023 ha visionato l'immobile di seguito descritto (Verbale di sopralluogo, rilievi fotografici e planimetrici ALLEGATO 4):

1. **Mansarda – Piano Secondo** ubicata in Marano Principato (CS), via San Francesco di Paola, 56, (Foglio 7 – Particella 952 – Sub.19).

L'appartamento è così composto:

- a. Ingresso – Disimpegno;
- b. Soggiorno – Pranzo – Cucina;
- c. Bagno (WC);
- d. Lavanderia;
- e. Stanze da letto;
- f. Balcone.



Nord

Figura 8: planimetria appartamento scala 1:100

L'unico criterio oggettivo da utilizzare per individuare la strumentalità dell'immobile è rappresentato dalla categoria catastale del bene al momento del trasferimento.

Al fine di stabilire se un trasferimento di fabbricato da parte di un soggetto Iva rientra nel regime di imponibilità o di esenzione Iva, bisogna tener conto di quanto disposto dall'articolo 10 del Dpr n. 633/1972.

Il numero 8-bis di tale norma disciplina i trasferimenti di immobili abitativi, mentre il successivo numero 8-ter disciplina i trasferimenti di immobili strumentali (per destinazione, utilizzati esclusivamente per l'esercizio dell'impresa commerciale, e natura, grazie alle loro caratteristiche non suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni). Oltre alla natura del bene trasferito, al fine del corretto inquadramento dell'operazione, occorre considerare soprattutto:

- la natura del soggetto cedente
- il periodo di tempo trascorso tra l'ultimazione della costruzione o della ristrutturazione del fabbricato e la cessione del bene
- l'eventuale opzione per l'assoggettamento a Iva formulata dal cedente.

Sulla base di tali variabili, e tenuto conto di quanto disposto dal citato numero 8-bis dell'articolo 10, i trasferimenti di fabbricati abitativi da parte di soggetti Iva sono disciplinati dalle seguenti regole:

1. in generale il trasferimento di un'abitazione da parte di un soggetto Iva costituisce operazione esente Iva, l'imposta di registro sarà applicata in misura proporzionale
2. l'operazione è imponibile ai fini Iva, soltanto nei seguenti casi particolari, nei quali l'imposta di registro sarà applicata in misura fissa:
  - la cessione è posta in essere dall'impresa costruttrice o dall'impresa che vi ha eseguito i lavori di ristrutturazione di cui all'articolo 3, comma 1, lettere c), d) ed f) del testo unico sull'edilizia, Dpr n. 380/2001, entro cinque anni dall'ultimazione dei lavori o dell'intervento;
  - la cessione è effettuata dalle stesse imprese oltre il termine di 5 anni sopra indicato, e il cedente ha optato per l'assoggettamento a Iva dell'operazione;
  - la cessione riguarda un'abitazione destinata ad alloggio sociale, come definito dal decreto del 22 aprile 2008 del ministero delle Infrastrutture e, nell'atto, il cedente ha esercitato l'opzione per l'imposizione.

*Il regime IVA delle cessioni di fabbricati è delineato dall'art. 10 co. 1 n. 8-bis e 8-ter del DPR 633/72, a norma del quale le cessioni di fabbricati poste in essere da soggetti IVA possono risultare imponibili o esenti da imposta.*

### **Sono esenti dall'imposta:**

*Art. 10 co. 1 n. 8-bis e 8-ter del DPR 633/72*

**8)** *le locazioni e gli affitti, relative cessioni, risoluzioni e proroghe, di terreni e aziende agricole, di aree diverse da quelle destinate a parcheggio di veicoli, per le quali gli strumenti urbanistici non prevedono la destinazione edificatoria, e di **fabbricati**, comprese le pertinenze, le scorte e in genere i beni mobili destinati durevolmente al servizio degli immobili locati e affittati, escluse le locazioni, per le quali nel relativo atto il locatore abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione, di fabbricati abitativi effettuate dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che vi hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere c), d) ed f), del Testo Unico dell'edilizia di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, di fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture, di concerto con il Ministro della solidarietà sociale, il Ministro delle politiche per la famiglia ed il Ministro per le politiche giovanili e le attività sportive del 22 aprile 2008, e di fabbricati strumentali che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni;*

**8-bis)** *le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato diversi da quelli di cui al numero 8-ter), escluse quelle effettuate dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che vi hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere c), d) ed f), del Testo Unico dell'edilizia di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, entro cinque anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento, ovvero quelle effettuate dalle stesse imprese anche successivamente nel caso in cui nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione, e le cessioni di fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali, come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008, per le quali nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione;*

**8-ter)** *le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato strumentali che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, escluse quelle effettuate dalle imprese costruttrici degli stessi o dalle imprese che vi hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere c), d) ed f), del Testo Unico dell'edilizia di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, entro cinque anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento, e quelle per le quali nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione.*

Alla luce dell'art. 10 co. 1 n. 8 e 8-bis del DPR 633/72 evidenziato in alto, l'immobile risulta **esente d'IVA.**

## **6. RISPOSTA AL QUESITO N.3**

**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.**

L'immobile oggetto di perizia facente parte del 'fabbricato A' risulta costruito dopo il 2 Settembre 1967 come si evince dalla concessione edilizia n. 588/2003, dalla variante alla concessione edilizia appena citata, n. 600 del 23.06.2004 e dal Permesso di Costruire n. 753 dell'11.07.2011 'Recupero sottotetto ai fini abitativi L.R. n. 21/2010' presente nell'ALLEGATO 3.

## **7. RISPOSTA AL QUESITO N.4**

**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.**

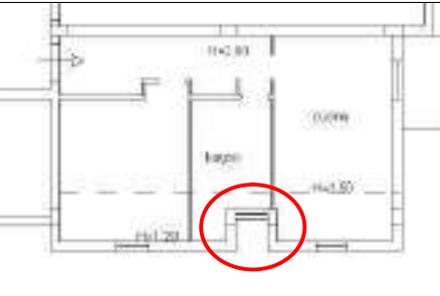
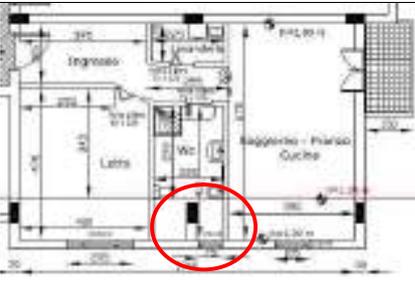
Come detto in precedenza, l'immobile oggetto di perizia facente parte di una palazzina di due piani, ubicato alla via San Francesco di Paola, 56 nel comune di Marano Principato (CS) è stato realizzato secondo i seguenti titoli abilitativi presenti nell'ALLEGATO 3:

- ✓ Concessione Edilizia n. 558 del 13.02.2003;
- ✓ Permesso di Costruire in Variante n. 600 del 23.06.2004;
- ✓ Certificato di agibilità n. 116 Reg del 09.12.2004;
- ✓ Permesso di Costruire n.753 dell'11.07.2011 'Recupero sottotetto ai fini abitativi L.R. n. 21/2010'.

Come evidenziato nel capitolo 3 'SOPRALLUOGO ED INDAGINI' il sottoscritto CTU in data 22 Aprile 2023 ha visionato l'immobile oggetto di perizia e ha constatato le seguenti anomalie di seguito riportate.

1. sul progetto originario al prospetto principale è prevista una rientranza che oggi non è più presente (vedi 'Anomalia Punto 1' tabella seguente);
2. le aperture dell'immobile passano da 2 del progetto originario a 3 dopo il P.d.c n.753 dell'11.07.2011 con dimensioni delle stesse differenti (vedi 'Anomalia Punto 2' tabella seguente);
3. la divisione interna dell'immobile presente al comune e al catasto è differente da quella attuale (vedi 'Anomalia Punto 3' tabella seguente).

**ANOMALIA PUNTO 1:**

Planimetria Piano Secondo depositata al comune (P.d.c. n. 753 dell'11.07.2011)	Planimetria Piano Secondo depositata al Catasto (VARIAZIONE del 18/10/2011 Pratica n. CS0359143)	Planimetria Piano Secondo stato attuale (sopralluogo 22 Aprile 2023)
		
 <p data-bbox="1161 1104 1370 1196">La rientranza come da progetto non è stata mai realizzata</p>		

**ANOMALIA PUNTO 2:**

Planimetria Piano Secondo depositata al comune (Concessione Edilizia 588/2003 e Variante 600/2004)	Planimetria Piano Secondo dopo il Pdc n.753/2011 (P.d.c. n. 753 dell'11.07.2011)	Planimetria Piano Secondo stato attuale (sopralluogo 22 Aprile 2023)

**ANOMALIA PUNTO 3:**

Planimetria Piano Secondo depositata al comune	Planimetria Piano Secondo presente al Catasto	Planimetria Piano Secondo stato attuale

Diversa distribuzione interna

Secondo quanto previsto dall'articolo 36 (**Accertamento di conformità - 1.** *In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.* **2.** *Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.* **3.** *Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata*) del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, il proprietario dell'immobile può ottenere il Permesso in Sanatoria solo se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente, sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

Per ciò che concerne la modifica del prospetto principale (rientranza non più presente) è necessario un Permesso di costruire in Sanatoria mentre per la diversa distribuzione interna dell'immobile è necessaria una Cila visto che si tratta di porzioni di pareti divisorie in un immobile dove gli impianti sono presenti, e una successiva comunicazione al catasto per aggiornamento planimetria, tramite Docfa.

L'immobile pignorato SI TROVA nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 (6. Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge) ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (5. Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria).

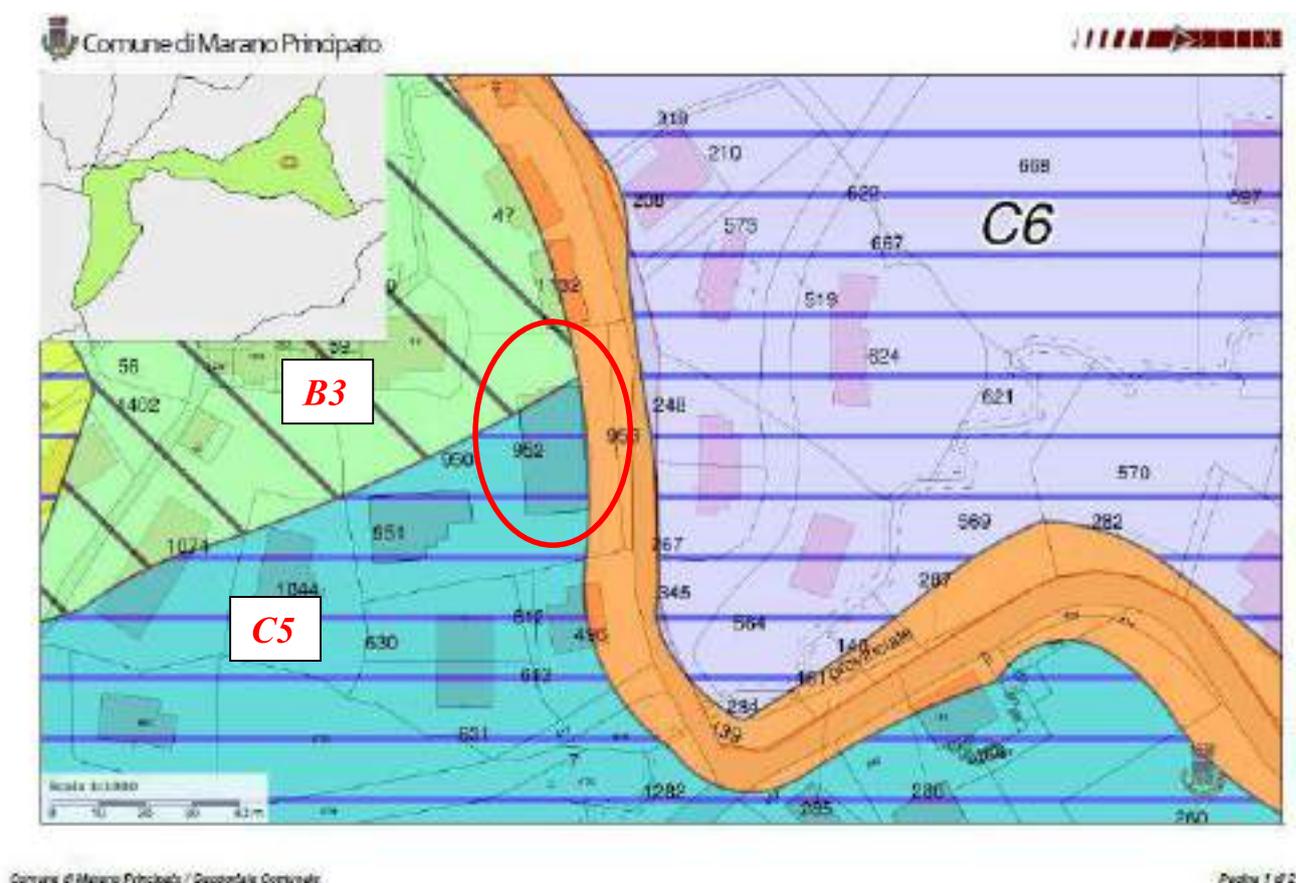
I costi per la sanatoria da tenere in considerazione sono i seguenti: Sanzione Pecuniaria (Oblazione) pari a 516 euro, Costo di Costruzione che si versa in misura doppia di quello vigente, Versamenti Oneri di Urbanizzazione e spese istruttoria pratica per un totale che si aggira intorno ai 2.000 euro. A questi vanno aggiunti i costi dell'aggiornamento della planimetria catastale di circa 500 euro.

## 8. RISPOSTA AL QUESITO N. 5

**Allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985.**

La presente perizia consiste nella valutazione di un'immobile (mansarda) oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare, non sono presenti terreni da valutare. Il 'Fabbricato A' all'interno del quale è ubicato il nostro immobile, insiste su un terreno edificabile identificato al catasto terreni al Foglio 7, Particella 952.

Dal sito del Geo-Portale del comune di Marano Principato, è possibile vedere che la destinazione urbanistica dell'area in cui ricade l'immobile e il terreno, è la seguente: C5 zona residenziale di espansione e B3 zona residenziale di rinnovamento e di completamento.



**Figura 9: Mappa PRG – C5 zona residenziale di espansione e B3 zona residenziale di rinnovamento e di completamento**

## **9. RISPOSTA AL QUESITO N. 6**

**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.**

L'immobile presente al catasto fabbricati, vedi ALEGATO 2 (visura e planimetria catastale), risulta avere i seguenti Dati identificativi: comune di Marano Principato (E915) (CS), Foglio 7, Particella 952, Subalterno 19. Classamento: Rendita 224.66 euro, Categoria A2, Classe U, Consistenza 3 vani. Indirizzo: Via Annunziata, snc piano 2 (da aggiornare con via San Francesco di Paola, 56), Dati Superficie: 57 mq escluse aree scoperte. L'unica anomalia, evidenziata in precedenza, riguarda la diversa distribuzione interna degli ambienti relativa a una porzione modesta della planimetria (la planimetria aggiornata è presente nell'ALLEGATO 4).

## 10. RISPOSTA AL QUESITO N. 7

**Appurare, sulla scorta della documentazione dell’Agenzia del Territorio, se all’atto della notifica del pignoramento la 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.**

Dai dati presenti presso l’Agenzia del Territorio, l’immobile ubicato nel comune di Marano Principato alla via San Francesco di Paola, 56, foglio 7, particella 952, sub. 19, risulta di proprietà per  $\frac{1}{2}$  in regime di separazione dei beni di:

✓

✓

La parte esecutata risulta intestataria dell’immobile oggetto di perizia come si evince dall’ATTO DI COMPRAVENDITA stipulato il 3 Maggio 2017 in Cosenza, repertorio n. 85431/37649, trascritto presso la Conservatoria di Cosenza addì 05/05/2017 ai nn.13808/11526, dal pubblico ufficiale notaio d.ssa Lanzillotta Stefania (Certificazione notarile ALLEGATO 10).

La quota di titolarità dell’esecutato non è suscettibile di separazione in natura ovvero dividere l’immobile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, viste le *dimensioni, l’esigua superficie abitabile e la posizione.*

Il bene oggetto di perizia è una mansarda abitabile per circa  $\frac{3}{4}$  della superficie totale (vedi figura 10), presenta un’altezza variabile da  $h_{max}=2,80$  m a  $h_{min}=1,60$  m per ciò che concerne la parte abitabile, mentre un’altezza  $h<1,60$  m fino a  $h=1,20$  m pari a circa  $\frac{1}{4}$  della superficie totale come area a servizio della superficie abitabile.

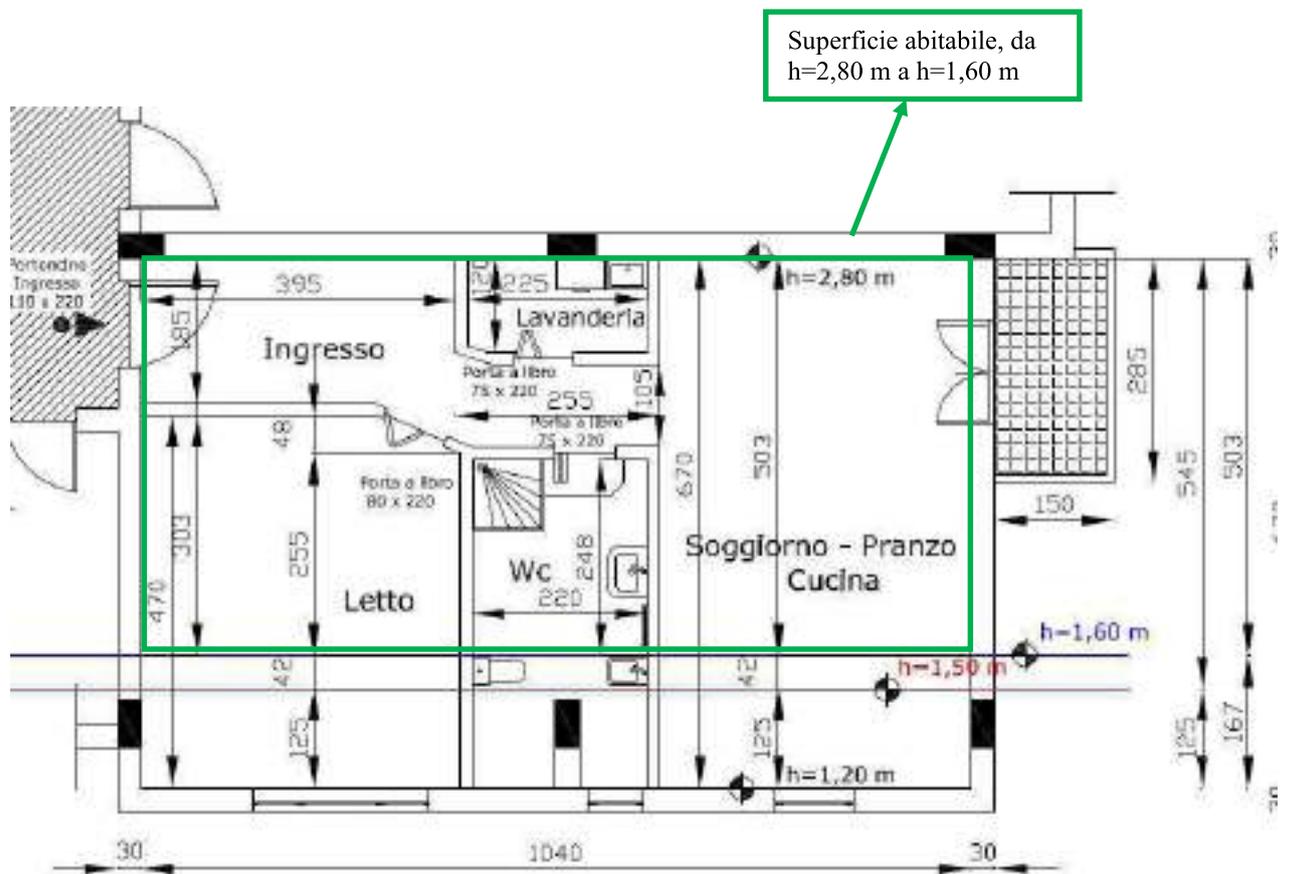


Figura 10: planimetria mansarda, area abitabile

Come noto per determinare il criterio di comoda divisibilità di un immobile, ai fini del disposto dell'art. 720 del codice civile, occorre avere riguardo non solo alla sua natura e destinazione, ma, e soprattutto, all'intera massa da dividere in rapporto al numero delle quote dei condividenti. *Il requisito della comoda divisibilità di un bene deve essere rilevato tenendo conto della possibilità di procedere alla divisione senza spese rilevanti o imposizioni di deprezzamento, limitazioni, pesi o vincoli a carico delle singole quote e in maniera che il frazionamento dell'immobile, non produca un limite dello stesso, in relazione alla normale utilizzazione del bene indiviso.*

In riferimento all'immobile oggetto di studio non possiamo ipotizzare nessuna soluzione che prevede la realizzazione di più lotti e successivamente verificare se è soddisfatto il requisito di 'comoda divisibilità di un bene', poiché l'immobile ha una superficie utile poco meno di 60 mq, sarebbe impensabile la realizzazione di due appartamenti con superficie utile leggermente inferiore ai 30 mq.

Come esplicitato anche nei punti precedenti, vista la conformazione dell'immobile, la superficie non eccessiva, e la posizione (mansarda posta al secondo piano) **non è possibile** prevedere una divisione in due lotti.

## 11. RISPOSTA AL QUESITO N. 8

**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.**

Dalla CERTIFICAZIONE NOTARILE AI SENSI DELL'ART. 567 C.P.C. - UBICAZIONE, DESCRIZIONE E DATI CATASTALI DELL'IMMOBILE depositata dal notaio d.ssa Maria Landolfo (ALLEGATO 10) risulta:

1. che il suddetto immobile è di proprietà dei coniugi [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno in regime di separazione dei beni a loro pervenuto per acquisto da [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] a virtu' di atto di compravendita per notar LANZILLOTTI STEFANIA del 03/05/2017, rep. 85431/37649, trascritto presso la Conservatoria di Cosenza addì 05/05/2017 ai nn.13808/11526;
2. verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Cosenza il 21/12/2022 ai nn.37918/31270 emesso dal Tribunale di COSENZA e notificato il 21/11/2022 contro [REDACTED]  
[REDACTED] a favore VELA OBG SRL con sede in CONEGLIANO gravante sull'immobile in oggetto;
3. ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Cosenza il 05/05/2017 ai nn.13810/1296 atto notarile pubblico per notar LANZILLOTTI STEFANIA (COSENZA) del 03/05/2017, rep.85432/37650, per EURO 96.000,00 a garanzia di un mutuo di EURO 48.000,00 contro [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA gravante sull'immobile in oggetto.

Inoltre, gravano sull'immobile delle quote condominiali non versate pari a € 565,82 come si evince dall'ALLEGATO 8.

## 12. RISPOSTA AL QUESITO N. 9

**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.**

Dal sopralluogo avvenuto in data 22.04.2023 con relativo rilievo fotografico e planimetrico presso l'immobile ubicato nel comune di Marano Principato (CS), si evincono alcune discordanze rispetto i dati presenti all'Agenzia del Territorio e il progetto originario depositato in Comune, come evidenziato nel QUESITO 4.

Il CTU è riuscito ad individuare precisamente il bene e a predisporre il lotto per la vendita.

Lotto	Tipologia	Ubicazione	Dati Catastali	Anomalia grave riscontrata
1	Appartamento	Piano Secondo – via San Francesco di Paola, 56 – Cosenza	Foglio 7 – particella 952 – subalterno 19	Nessuna

Il sottoscritto CTU dopo sopralluoghi (ALLEGATO 4) presso il bene ubicato nel comune di Marano Principato è addivenuto per il singolo lotto al valore commerciale di seguito espresso.

Il criterio di stima o aspetto economico del bene di cui si deve trovare il più probabile valore di mercato è, secondo il Codice civile, quello del valore venale o del bene stesso.

Per quanto riguarda il metodo di stima è da escludere che possa applicarsi il metodo analitico perché la situazione di mercato è tale che non c'è attualmente rispondenza ordinata tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente con un saggio adeguato anch'esso difficilmente individuabile.

Per quanto sopra si è pervenuti alla stima comparativa eseguendo una serie di accertamenti circa la compravendita di immobili simili a quello oggetto di stima, esperite in loco, nonché all'acquisizione di dati desunti "dall'Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari" fonti ufficiali del Ministero delle Finanze (Agenzia del Territorio e Agenzia delle Entrate), 2° semestre 2022.

I valori accertati sono riferiti all'unità di consistenza nel rispetto delle Norme UNI 10750 che, anche se sostituite dalla UNI EN 15733:2011, rimangono sempre un punto di riferimento imprescindibile per il calcolo della consistenza in metri quadri, insieme a Tecnoborsa e a l'Agenzia delle Entrate.

---

**Norma UNI 10750 - Servizi Agenzie Immobiliari. Requisiti del Servizio.**

**4.4 Criteri per la valutazione patrimoniale**

*La norma UNI 10750, riporta i seguenti criteri di computo della "superficie commerciale".*

*Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:*

- 1. la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;*
- 2. le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;*
- 3. le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).*

*Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:*

- a. 100% delle superfici calpestabili;*
- b. 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);*
- c. 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.*

*Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).*

*Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:*

- 25% dei balconi e terrazze scoperti; 30% UNI EN 15733:2011 e Tecnoborsa*
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);*
- 35% dei patii e porticati;*
- 60% delle verande;*
- 15% dei giardini di appartamento;*
- 10% dei giardini di ville e villini.*

*Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale".*

---

Nella determinazione della superficie catastale e commerciale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, la superficie dei locali principali ed accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore ad 1,50 m, non entra nel computo della superficie stessa.

La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, interni alle unità immobiliari è computata in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

Dai siti di Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate è possibile ricavare i codici di ragguglio o incidenze, con i quali moltiplicare la superficie calpestabile per ottenere la superficie commerciale vendibile. Analizzando i siti si desume che per un piano seminterrato con altezza superiore a 2,40 m (caso nostro), tale coefficiente è pari al 60% (vedi immagini seguenti).

Dopo aver richiamato le norme tecniche di cui sopra il sottoscritto procede alla stima dell'unità immobiliare oggetto di perizia.

Si assumono come parametri tecnici il (mq) di superficie coperta netta (compresi i tramezzi), la superficie dei balconi e quella della muratura esterna ed i corrispondenti prezzi medi unitari di mercato (€/mq).

Le indagini sono state articolate su due distinte ricerche.

L'una incentrata su alcune qualificate pubblicazioni nel settore immobiliare, l'altra su una disamina dei prezzi e valori di immobili simili a quelli in esame.

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel comune di Marano Principato ed è individuato al NCEU al foglio 7, particella 952, subalterno 19, piano 2, categoria A/2.

Dal sopralluogo effettuato in data 22 Aprile 2023 non risulta nessuna difformità importante rispetto alla planimetria catastale e all'elaborato presentato in comune (vedi QUESITO n.4).

Le indagini di mercato, specifiche della zona in cui ricade l'immobile in esame, hanno rilevato che per vendite di unità immobiliari aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quelle in oggetto e con pari vetustà vengono attribuiti, per superficie commerciale vendibile, valori unitari molto vicini a quelli indicati dalle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate:

<b>Abitazione</b>	<b>Minimo € / mq</b>	<b>Massimo € / mq</b>	<b>Valore Medio € / mq</b>
Abitazioni di tipo economico	780,00	970,00	875,00

L'immobile è ubicato nell'area periferica del comune di Marano Principato, che è quella maggiormente vicina all'area urbana di Rende (CS) e ha un valore a mq superiore rispetto alla zona centrale del paese molto più isolata. Ricade all'interno della zona D1 presente nell'Osservatorio dei Valori Immobiliari.

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: COSENZA

Comune: MARIANO PRINCIPATO

Fraz./Zona: Periferico/PERIFERICA - VIA S. ANTONIO, CONTRADA PIETRE BIANCHE

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

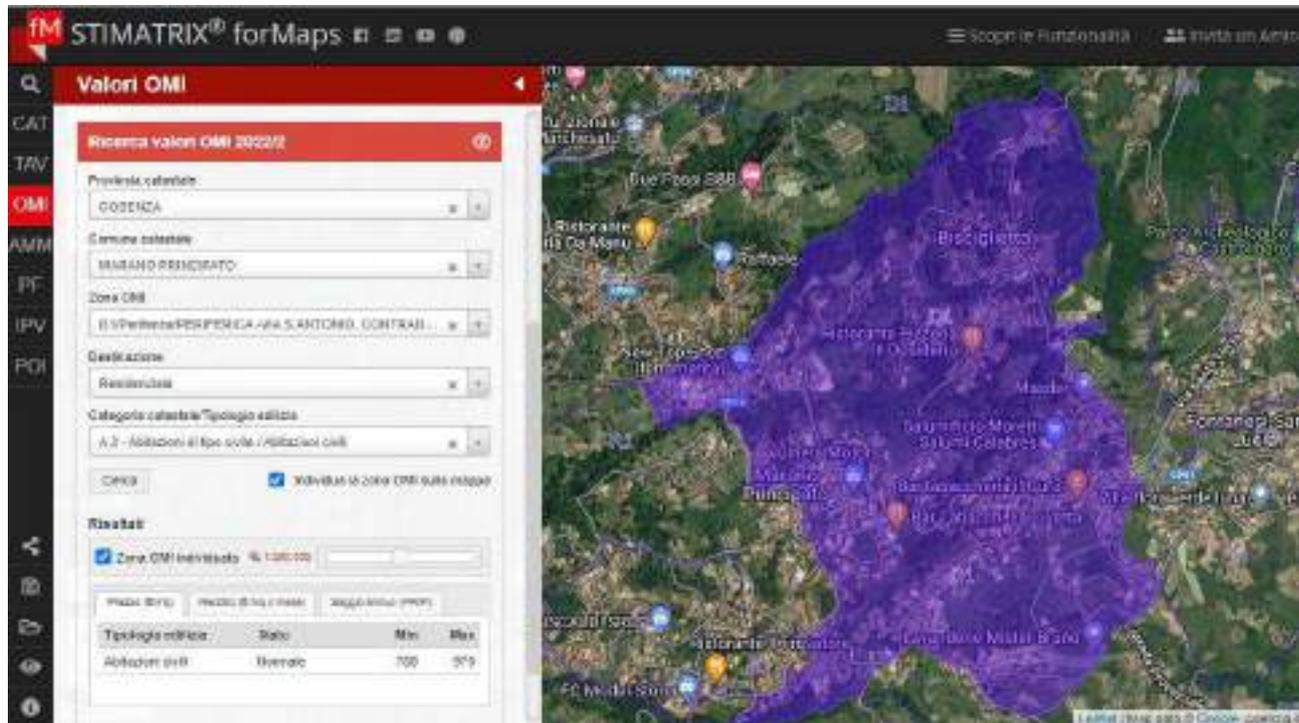
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/M)	Valori Locazioni (€/mq x mese)		Superficie (L/M)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	780	970	L	3,9	3,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	570	830	L	3,2	3,2	L
Box	NORMALE	335	485	L	1,6	2,4	L
Vile e vilini	NORMALE	740	1100	L	3,7	4	L

Figura 11: quotazioni immobiliari Zona D1

Il prezzo a mq è possibile calcolarlo anche tramite il sito <https://www.formaps.it/>, come si evince dalle figure seguenti i valori sono coincidenti.



**Valori OMI**

**Ricerca valori OMI 2022/2**

Provincia catastale: COSENZA

Comune catastale: MARANO PRINCIPATO

Zona OMI: D1/Periferica/PERIFERICA - VIA S. ANTONIO, CONTRAD...

Destinazione: Residenziale

Categoria catastale/Tipologia edilizia: A 2 - Abitazioni di tipo civile / Abitazioni civili

Cerca  Individua la zona OMI sulla mappa

**Risultati**

Zona OMI individuata 1:250.000

Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (I-R/F)	Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
			Abitazioni civili	Normale	780	970

Figura 12: valutazione OMI - <https://www.formaps.it/>

Dobbiamo inoltre tenere conto che le condizioni che influiscono sul probabile valore di mercato di un immobile, anche di tipo abitativo/residenziale come nel nostro caso, si suddividono in due categorie di cui la prima *specifiche*, intrinseca, e la seconda *generale*, estrinseca:

*Condizioni Specifiche:*

- Dimensioni, aspetto e conformazione geometrica dell'immobile
- Qualità dei materiali utilizzati
- Grado di finitura impiantistica
- Vetustà e stato di manutenzione
- Regime giuridico

*Condizioni Generali:*

- l'ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano
- le condizioni climatiche, igieniche, di salubrità e di amenità della zona
- l'importanza delle strade di accesso

- la vicinanza di attrezzature collettive (mercati, negozi, pubblici servizi, scuole, etc...)
- la densità di popolazione
- la vicinanza di aree a verde, parchi pubblici e giardini
- la vicinanza di infrastrutture primarie e secondarie

Il procedimento utilizzato, come evidenziato in precedenza, per la ricerca del valore di mercato è stato quello *sintetico per comparazione diretta*. Sono state condotte indagini di mercato mediante modalità di rilevazione diretta (conoscenze personali, agenzie immobiliari di zona, imprese di costruzione, tecnici ed operatori locali). La rilevazione è stata effettuata mediante comparazione con altre aree e con altre zone di analoghe caratteristiche.

Pertanto, il calcolo della stima viene eseguito non semplicemente considerando la superficie ed il prezzo a metro quadrato, ma verificando la qualità dell'immobile con il giudizio su una serie di cinque caratteristiche.

#### *1) Posizione planimetrica rispetto all'abitato*

E' la posizione dell'immobile rispetto al centro della città/paese (inteso come luogo dove maggiormente la gente preferisce incontrarsi e dove la vita urbana, in senso lato, è molto più intensa che altrove).

La migliore condizione valutabile, 'eccellente', corrisponde logicamente ad una posizione ideale in cui viene considerata non solo la distanza dal cuore della città, ma dai servizi di ogni genere presi nel complesso: commerciali, amministrativi, medici, scolastici, di tempo libero, culturali e sportivi, e il modo migliore in cui si è collegati o si può usufruire di essi.

La peggiore condizione invece, 'pessima', si verifica quando, oltre ad essere assenti i servizi sociali anzidetti, non v'è possibilità di raggiungerli facilmente (è il caso della periferia estrema dell'abitato e/o delle zone isolate).

#### *2) Posizione igienica e ambientale*

Riguarda il rapporto diretto tra l'immobile e l'ambiente circostante. In questo requisito si comprende la panoramicità, l'areazione, il soleggiamento, tutte le condizioni igieniche della zona dove è ubicato. Sono a favore i casi di esposizione a sud, di veduta panoramica, di zona salubre, di presenza di verde naturale.

Si possono computare qui, come caratteristiche da riguardare in positivo o in negativo, anche la densità edilizia, il sovraffollamento, l'altezza dal piano stradale, la larghezza dello spazio prospiciente, privato o urbano che sia, e tutte le normative stabilite dai regolamenti edilizi, dai

piani urbanistici e paesistici, o dalle leggi in materia. Non valutabili, poiché nel caso di specie inesistenti, le eventuali servitù, sia attive che passive.

### *3) Statica*

In questo requisito vengono considerate le condizioni statiche dell'immobile edificato.

In particolare, vengono esaminate, e valutate, le seguenti caratteristiche:

- il grado di manutenzione interno ed esterno;
- l'invecchiamento delle parti portanti e portate;
- l'epoca della costruzione o della più importante ristrutturazione;
- il tipo di tecnica costruttiva (in cemento armato, in ferro, in muratura di pietrame o di mattoni, in legno);
- la capacità di resistere ad eventuali terremoti o ad altre cause esterne di deterioramento;
- la capacità di sopportare sollecitazioni straordinarie;
- in genere la qualità della struttura dell'immobile.

### *4) Requisiti tecnologici*

Sotto questa voce si considerano l'insieme dei servizi particolari di cui è dotato l'immobile quali: servizi igienici, impianto idrico e di scarico (delle acque nere e delle acque piovane), impianto elettrico, impianto di riscaldamento, canne fumarie e comignoli, antenne televisive, telefono, videocitofono, ascensore, videosorveglianza, domotica e qualsiasi altro impianto di genere.

Inoltre, si valutano nel requisito tecnologico tutte le finiture interne, esterne e di raccordo con l'ambiente circostante. In particolare, interessano le condizioni degli infissi, dei pavimenti, degli intonaci.

### *5) Distribuzione interna degli ambienti*

La possibilità di fruire liberamente lo spazio interno viene valutato come uno dei più importanti requisiti. Ugualmente va tenuto conto che questa valutazione mantiene la sua validità per edifici normali e non per quelli che presentano particolari pregi architettonici, artistici e, perciò, distributivi.

Il giudizio 'eccellente', indica un immobile che non presenta, nella distribuzione interna degli ambienti, alcun difetto apprezzabile; la qualità dell'immobile diminuisce gradualmente per la presenza e la gravità di difetti distributivi e di agevole fruizione.

Per l'immobile di che trattasi, oggetto della presente valutazione, è possibile riferirsi alle seguenti caratteristiche oggettive, riscontrate sul sito medesimo:

1) è in posizione poco utile rispetto al centro, in una zona distante, anche se non lontanissima, dalla zona nevralgica dell'area urbana. Zona poco servita dai mezzi pubblici.

L'area è poco apprezzata con possibilità molto remote di aumentare la sua appetibilità nel tempo a causa di pochi accessi presenti sia verso il cuore dell'abitato (rione/agglomerato) che verso l'esterno (strade di collegamento);

2) sorge in un discreto ambiente urbano della località: è soleggiato, riparato dalle prevalenti sorgenti inquinanti, immerso in un'area tranquilla, discretamente vivibile, sebbene a ridosso di sede stradale;

3) strutturalmente è dimensionato secondo le leggi/prassi dell'epoca costruttiva (2003-2004 e 2011 per il recupero sottotetto ai fini abitativi), costruito con materiali edilizi ordinari e non di pregio, non si apprezzano particolarità dal punto di vista dello schema statico, anch'esso normale e riferito all'epoca di realizzazione;

4) tecnologicamente ha requisiti minimi, sufficienti a garantire la presenza dell'uomo all'interno degli ambienti mediante i servizi necessari, anche se l'immobile oggetto di valutazione è una mansarda;

5) presenta una distribuzione interna degli ambienti sufficiente se riferita alla superficie su cui il singolo appartamento è distribuito, superficie certamente non estesa o estensibile; non esistono spazi senza funzionalità ed i percorsi sono efficienti per dimensioni ed organizzazione.

È stato considerato, come in ogni buon metodo estimativo, il concetto della *comparazione*. Il confronto delle cinque caratteristiche sopra riportate viene eseguito, praticamente, con un ipotetico immobile ottimizzato, nel quale cioè tutti i requisiti raggiungano il massimo livello di valore (*'eccellente'*).

In termini numerici la scala va da dieci (corrispondente al giudizio 'eccellente') a zero (giudizio 'nullo'), e questi valori vengono 'pesati' con l'immissione di percentuali per ognuno di essi (naturalmente da 0 a 100, in funzione dell'importanza che si vuole dare ad una delle 5 caratteristiche sopra distinte).

Ciò premesso, applichiamo questi 'pesi' al valore medio a mq della zona ricavato in precedenza.

## DESCRIZIONE SCHEMATICA DELL'IMMOBILE

Caratteristica	Qualità
<i>destinazione d' uso:</i>	residenziale (abitativa)
<i>struttura principale:</i>	struttura portante in cemento armato e tompagnatura in laterizio
<i>tipo di copertura:</i>	a falda
<i>rispetto della normativa antisismica:</i>	precedente alle NTC 2008
<i>vincoli presenti:</i>	nessuno
<i>periodo di costruzione o ristrutturazione:</i>	dal 2004 al 2012
<i>tipo di pavimenti:</i>	gres porcellanato
<i>tipo di infissi:</i>	porte in legno, infissi in pvc con doppio vetro
<i>servitù attive e passive:</i>	nessuna

## DESCRIZIONE SCHEMATICA DELLA ZONA

Caratteristica	Qualità
<i>pendenza dell'area:</i>	area di mezza collina
<i>possibilità di accesso:</i>	in leggero declivio, garantita sia quella pedonale che quella carrabile
<i>possibilità di parcheggio:</i>	nello spazio di corte di pertinenza
<i>strutture amministrative presenti:</i>	municipio e chiesa
<i>strutture assistenziali presenti:</i>	farmacie e studi medici di base
<i>strutture scolastiche presenti:</i>	asilo e scuole primarie
<i>strutture ricettive presenti:</i>	campetto di calcio
<i>altri servizi presenti:</i>	negozi, supermercati e bar

## GIUDIZI SINTETICI E PESI RELATIVI

Caratteristica	Giudizio	Coefficiente
<i>posizione rispetto all'abitato</i>	buono	0.80
<i>posizione igienico e ambientale</i>	Sufficiente (mansarda poco areata e rapporto aero- illuminante ai limiti)	0.60
<i>statica</i>	buono	0.80
<i>requisiti tecnologici</i>	buono	0.80
<i>distribuzione interna</i>	buono	0.80

da cui deriva un coefficiente correttivo (media aritmetica dei coefficienti) pari a 0,760 che adduce: ad un valore venale unitario, di circa **665,00 €/mq** (875 €/mq x 0,760).

Questo valore tiene conto anche dello spopolamento dell'area verso la zona nuova di Rende e Cosenza.

In considerazione dello stato complessivo dell'immobile in oggetto, della sua ubicazione e delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche si attribuisce il valore di mercato di **665 €/mq**, tale valore è giustificato dal fatto che nonostante le discrete rifiniture ed il buono stato di manutenzione degli impianti, causa una cattiva areazione (mansarda con porzione della superficie non abitabile e rapporto aero-illuminante al limite) ed un'esposizione a Nord/Est del bagno e della stanza da letto, le condizioni igieniche in questi locali non sono ottimali e una volta l'anno bisogna pitturare gli ambienti con una pittura anti muffa. La consistenza in metri quadri dell'appartamento e delle pertinenze ed il valore di stima sono riportate nella scheda successiva. La superficie abitabile essendo l'immobile una mansarda con altezza media di 2,20 m (requisito rispettato come da legge regionale n. 19 del 16 Aprile 2002 art.49) viene considerata al 75% (Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate), il balcone viene considerato al 25% come da 'Norma UNI EN 15733:2011' e Tecnoborsa, i muri perimetrali e le pareti portanti interne al 100% (coefficiente di ragguglio) fino allo spessore di 50 cm, mente le superfici con altezza inferiore a 1,50 m non vengono considerate ai fini della superficie commerciale.

La valutazione dell'immobile mansarda è una valutazione 'sui generis' poiché gran parte della superficie avente altezza media  $> 0 = a$  2,20 m ( $h_{max}=2,90$  m e  $h_{min}=1,60$  m) è da considerare ABITABILE e quindi utilizzare un coefficiente di ragguglio pari a 0,75, una piccola striscia con altezza inferiore a 1,60 m ma superiore a 1,50 m è da considerare NON ABITABILE ovvero soffitta e quindi utilizzare un coefficiente di ragguglio pari a 0,35, il resto della superficie con altezza inferiore a 1,50 m non viene presa in considerazione ai fini della superficie commerciale.

SUPERFICI PRINCIPALI		
DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Superficie utile nella cubatura	100%	
Muri perimetrali	100%	calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comune	50%	calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarda	75%	altezza media minima mt 2,40
Soffitti non abitabili	35%	altezza media minima inferiore a mt 2,40 fino ad un minimo di mt 1,50
Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vari principali)	80%	altezza media minima mt 2,40
Soppalchi non abitabili	45%	
Verande (con finiture analoghe ai vari principali)	80%	
Verande (con finiture analoghe ai vari principali)	80%	
Tavole e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vari principali)	60%	altezza media minima mt 2,40

**SUPERFICI DI ORNAMENTO**

DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi di attici (a tasca)	40%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Portici e Pali	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Corti e Cortili	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Giardini e aree di pertinenza di "appartamento"	15%	Applicabile nel limite pari alla superficie principale dell'unità immobiliare, l'eccedenza va calcolata al 5%
Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini"	10%	Applicabile nel limite pari alla superficie principale dell'unità immobiliare, l'eccedenza va calcolata al 5%

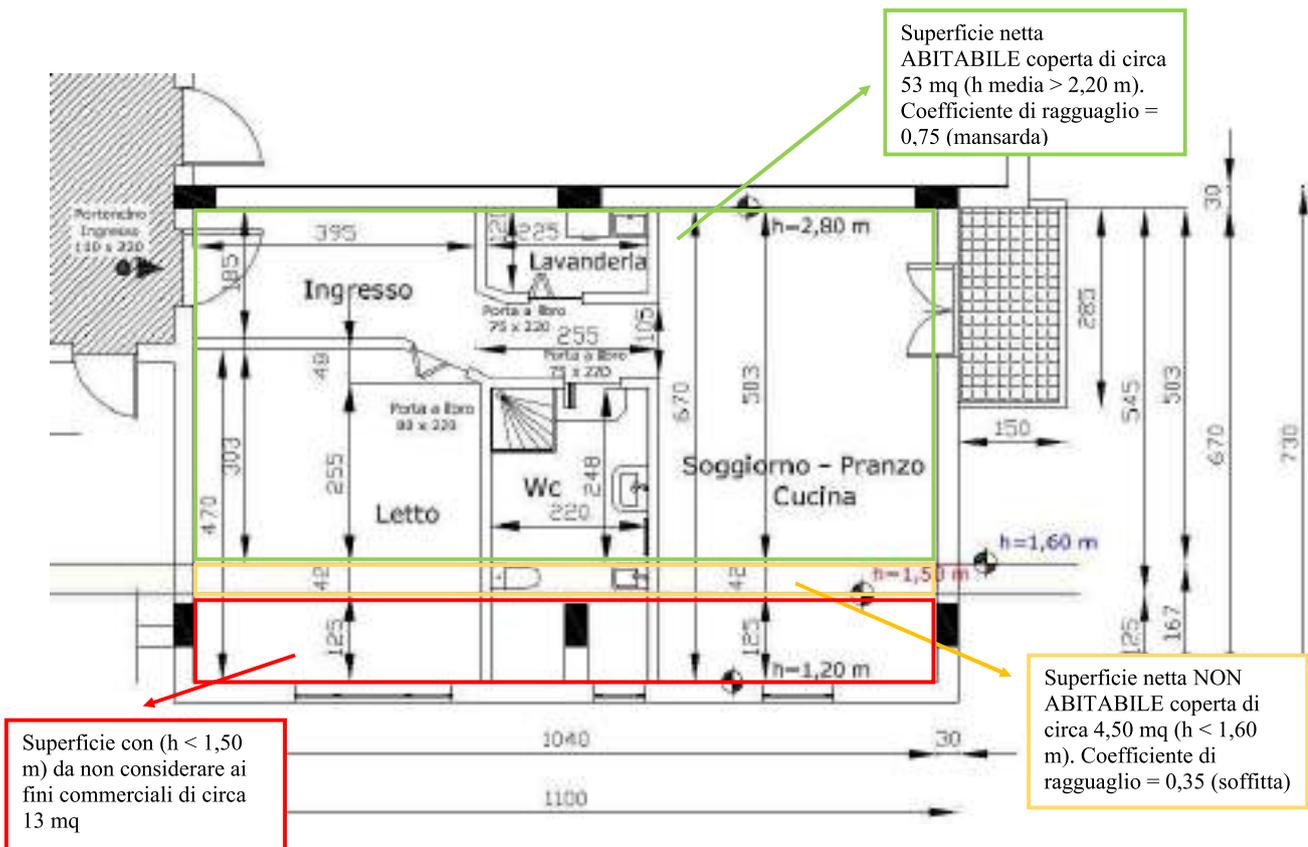


Figura 12: area abitabile e area non abitabile

**Scheda estimale per il calcolo del valore di mercato degli immobili determinato con il metodo sintetico-comparativo**

Immobile sito in:	MARANO PRICIPATO (CS)
Via:	Via San Francesco di Paola, 56
Identificativi Catastali:	FOGLIO 7, PARTICELLA 952, SUBALTERNO 19

**VALORE DI MERCATO**

Metodo sintetico – comparativo

Unità Immobiliari e terreni	Descrizione	mq fuori terra netti	mq entro terra	Coeff. Raggiuglio o di Ponderazione	Superficie raggiugliata mq	€/mq fuori terra	€/mq entro terra	Quantità n.	€ cadauno	€ a corpo	Totale €	r %	Canone annuo
<b>Appartamento</b>											<b>€ 34.983,77</b>		
	Soggiorno – Pranzo – Cucina ABITABILE	19,99		75%	15,00	665,00					9.972,13 €		
	Soggiorno – Pranzo – Cucina NON ABITABILE	1,67		35%	0,58	665,00					388,58 €		
	Bagno ABITABILE	6,00		75%	4,50	665,00					2.994,62 €		
	Bagno NON ABITABILE	0,99		35%	0,35	665,00					229,72 €		
	Lavanderia ABITABILE	3,06		75%	2,30	665,00					1.526,18 €		
	Stanza da letto ABITABILE	12,34		75%	9,26	665,00					6.154,92 €		

	Stanza da letto NON ABITABILE	1,71		35%	0,60	665,00					398,35 €		
	Ingresso e Disimpegno ABITABILE	11,12		75%	8,34	665,00					5.546,26 €		
	Balcone ABITABILE	4,28		25%	1,07	665,00					710,72 €		
	Muri Portanti	10,62		100%	10,62	665,00					7.062,30 €		

**TOTALI**

**€ 34.983,77**

Il valore dell'abitazione risulta pari a € 34.983,77.

Come indicato nel quesito in oggetto, si procede all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore (€ 5.247,57) per **l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto**, tale espressione indica il fatto che nella vendita esecutiva non trova applicazione la disciplina della garanzia per i vizi della cosa venduta prevista dall'art. 2922 cc (*nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa art. 1490 cc. Essa non può essere impugnata per causa di lesione*). Per questa ragione il valore di mercato viene normalmente decurtato in una percentuale compresa tra il 10 ed il 20%, di solito si applica il valore medio del 15%.

Dal valore restante, si detrae la quota condominiale arretrata non pagata di € 565,82 (ALLEGATO 8). Come indicato nella risposta al Quesito 4, ci sono dei costi di sanatoria per circa € 2.000 euro e un aggiornamento catastale della planimetria di circa 500 € per un totale di 2500 euro.

Il valore di vendita dell'immobile oggetto di perizia risulta essere pari a:

$$\begin{aligned} & \text{€ 34.983,77} - (15\% \text{ di € 34.983,77}) - \text{€ 565,82} - \text{€ 2.500,00} = \\ & = \text{€ 34.983,77} - \text{€ 5.247,37} - \text{€ 565,82} - \text{€ 2.500,00} = \underline{\underline{\text{€ 26.670,39}}} \end{aligned}$$

### **13. RISPOSTA AL QUESITO N. 10**

**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.**

Come evidenziato al quesito n.7 la natura dell'immobile non consente la possibilità di formare due o più lotti omogenei.

## 14. RISPOSTA AL QUESITO N. 11

**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. 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;**

L'immobile, oggetto del pignoramento, è di proprietà per ½ di [REDACTED] per ½ di [REDACTED] come si evince dall'ispezione ipotecaria (CAP. 2 VERIFICA COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE) di seguito allegata, dalla certificazione notarile (CAP.2), dalle visure catastali ALLEGATO 2 e dal contratto di mutuo ALLEGATO 5. Non ci sono contratti depositati in data antecedente al pignoramento e sull'immobile non sono presenti contratti di affitto o locazione.

Sono presenti oneri di natura condominiale pari a **€ 565,82** vedi ALLEGATO 8, che resteranno a carico dell'acquirente, ma che vengono detratti dal valore dell'immobile, inoltre, sempre dall'ALLEGATO 8, è deducibile una spesa fissa condominiale annuale di € 88,00. Non sono presenti spese condominiali straordinarie già deliberate.

Dall'ispezione catastale e dall'atto di pignoramento, si evince che il suddetto bene non risulta gravato da censo, livello o uso civico. Inoltre, dalla concessione edilizia n. 588/2023 (ALLEGATO 3) non risultano vincoli sul terreno dove sorgono i due corpi né tantomeno diritti di

terzi. Dalla visura storica catastale (ALLEGATO 2) si evincono solo i vari passaggi di proprietà e il cambio di destinazione d'uso dell'immobile.

Per il bene oggetto di pignoramento non vi sono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità ed indivisibilità.

Inizio ispezione: 21/12/2022 16:21:45

Richiedente TDSNDR Tassa versata € 3,60

---

Nota di trascrizione

Registro generale n. 37918

Registro particolare n. 31270 Presentazione n. 13 del 21/12/2022

---

## Sezione C - Soggetti

---

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale VELA OBG SRL

Sede CONEGLIANO (TV)

Codice fiscale 04514090267

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]

Nata il [REDACTED]

Sesso [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

Soggetto n. 2 In qualità di CONTRO

Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]

Nato il [REDACTED]

Sesso [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

## **15. RISPOSTA AL QUESITO N. 12**

**Accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.**

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

## **16. RISPOSTA AL QUESITO N. 13**

**Allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.**

Per il bene oggetto di pignoramento è stato eseguito sopralluogo in data 22 Aprile 2023. Come si evince dall'ALLEGATO 4 è possibile prendere visione del verbale di sopralluogo e della documentazione fotografica.

Si allega la planimetria dell'immobile.



## 17. RISPOSTA AL QUESITO N. 14

**Depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o 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.**

Dal sopralluogo avvenuto in data 22.04.2023 con relativo rilievo fotografico e planimetrico presso l'immobile ubicato nel comune di Marano Principato (CS) ALLEGATO 4, non si evincono discordanze importanti e non conformità rispetto i dati presenti all'Agenzia del Territorio e il progetto originario depositato in Comune. Come evidenziato nel QUESITO 4, rispetto alle planimetrie ufficiali abbiamo rilevato la modifica del prospetto principale (rientranza non più presente) e la diversa distribuzione interna dell'immobile. Il CTU è riuscito ad individuare precisamente il bene e a predisporre il lotto per la vendita.

Lotto	Tipologia	Ubicazione	Dati Catastali	Anomalia grave riscontrata
1	Appartamento/Mansarda	Piano Secondo – via San Francesco di Paola, 56 – Marano Principato (CS)	Foglio 7 – particella 952 – subalterno 19	Nessuna

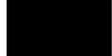
Il sottoscritto CTU dopo aver effettuato il sopralluogo e tutte le ricerche necessarie ed indispensabili al fine della stima del più probabile valore di mercato per gli immobili in oggetto, afferma quanto segue:

- a. l'unità immobiliare valutata (ubicata in Marano Principato (CS)) è di proprietà di [REDACTED] per ½ e di [REDACTED] per ½ in regime di separazione dei beni;
- b. ci sono costi di sanatoria da sostenere pari a € 2.500,00;
- c. ci sono spese condominiali pari a € 565,82.

Il valore di vendita dell'immobile/lotto corrisponde al valore di mercato dell'immobile detratto del 15% (come indicato nel QUESITO 9 alla luce anche di un mercato immobiliare quasi fermo da alcuni anni) e delle spese condominiali.

Il valore di vendita dell'immobile risulta pari a **€ 26.670,39** come si evince dalla tabella seguente.

**TABELLA 1: VALORE DI VENDITA IMMOBILE**

<b>Lotto</b>	<b>Tipologia</b>	<b>Ubicazione</b>	<b>Dati Catastali</b>	<b>Natura</b>	<b>A = Valore (€)</b>	<b>B = Valore Quota (€)</b>	<b>C = Costi Sanatoria e Quote Condomi ali (€)</b>	<b>D = (-15% del valore) per oneri fiscali computati sul prezzo</b>	<b>E = (-20% del valore) in forza di un contratto opponibile</b>	<b>F = (-10% del valore) in forza di un contratto non opponibile</b>	<b>G = (-15% del valore) in caso di quota dell'immobile non del 100%</b>	<b>VALORE DI VENDITA (€) = (A o B - C - D - E - F - G)</b>
1	Appartamento su un solo livello ubicato al piano secondo di una palazzina	Via San Francesco di Paola, 56 - 87040 Marano Principato (CS)	<b>appartamento piano secondo</b> foglio 7 particella 952 subalterno 19	Proprietà:  al 50% e  al 50%	34.983,77	--	2.500,00 565,82	5.268,89	--	--	--	<b>26.670,39</b>

## **18. RISPOSTA AL QUESITO N. 15**

**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.**

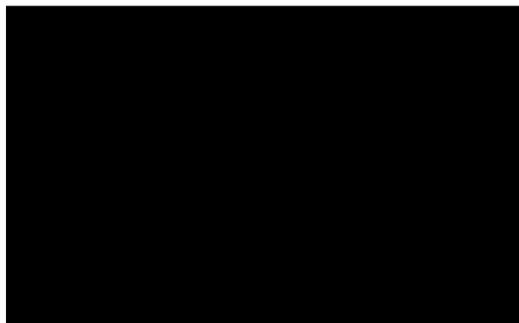
La perizia prevista dal quesito in oggetto viene allegata all'interno del fascicolo.

## 19. ALLEGATO 1 – Raccomandate A/R e comunicazioni sopralluogo

Dott. Ing.  
Via Mercadante, 8  
87046 Montalto Uffugo (CS)  
c.f. GRC CTN 71A 03H 235Q

Costantino Greco  
telefono 0984.93.92.57  
mobile 338.47.37.973  
costantino.greco.1971@ingpec.eu

Alla c.a.:



Oggetto: **Procedimento n. 170/2022 fra BANCA NAZIONALE DEL  
LAVORO SPA vs [REDACTED]  
[REDACTED] izio delle operazioni Peritali.**

Si comunica che, in data Mercoledì 22 Marzo 2023 alle ore 10.00 il sottoscritto ing. *Costantino Greco*, in qualità di C.T.U. per la causa in oggetto, e il custode dott. *Sergio Maria Sorace*, inizieranno le operazioni peritali (sopralluogo presso l'immobile oggetto del procedimento ubicato in Marano Principato, via Annunziata, snc, piano secondo, foglio 7 - particella 952 - sub 19).

Distinti saluti

Il C.T.U.

*Montalto Uffugo, li Martedì 7 Marzo 2023*

Dr. Ing. Costantino Greco

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Costantino Greco'.

# Posteitaliane

## RICEVUTA DI ACCETTAZIONE

Per monitorare la tua spedizione utilizza il Codice su [poste.it](http://poste.it), [APP](http://APP) o tramite call center.

### AREA PER LA VIDIMAZIONE

Fraz. 21291 Sez. 04 Operaz. 90  
Causale: R 07/03/2023 10:48  
Peso gr.: 10  
Tariffa € 6,55 Affr. € 6,55  
Serv. Agg.: AR  
Cod. R: [REDACTED]

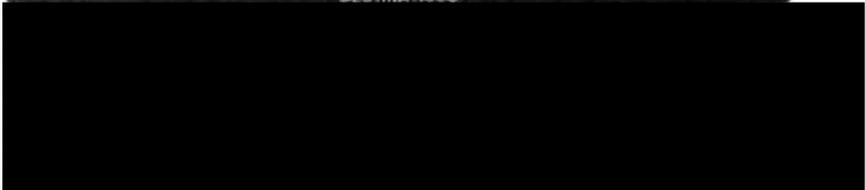
Mod. 22R - Mod. 0409P - Ed. 12/19 - EP16166/EP1605A - 91 [1]

## MODULO INVIO RACCOMANDATA

Codice [REDACTED]

È vietato introdurre denaro e valori nella raccomandata. Poste Italiane SpA non ne risponde.  
Si prega di compilare con cura del cliente lo stampello.

### DESTINATARIO



### MITTENTE

ING. Greco Costantino  
NOME, COGNOME O RAGIONE SOCIALE  
VIA HEREDANTE, 8  
INDIRIZZO  
87040 MONTALTO UFFULCO N. CIVICO 23  
CAP LOCALITÀ PROV.

TEL. \* EMAIL \*

### SERVIZI ACCESSORI

Avviso di Ricevimento  
 Contrassegno/Importo da Incassare € \_\_\_\_\_ in città \_\_\_\_\_ in altro \_\_\_\_\_  
Modalità di rimessa (per il caso di versamento):  C/C Postale  Vaglia  
\* Utile di incasso \*

# Posteitaliane

## RICEVUTA DI ACCETTAZIONE

Per monitorare la tua spedizione utilizza il Codice su [poste.it](http://poste.it), [APP](http://APP) o tramite call center.

### AREA PER LA VIDIMAZIONE

Fraz. 21291 Sez. 04 Operaz. 89  
Causale: R 07/03/2023 10:47  
Peso gr.: 10  
Tariffa € 6,55 Affr. € 6,55  
Serv. Agg.: AR  
Cod. R: [REDACTED]

Mod. 22R - Mod. 0409P - Ed. 12/19 - EP16166/EP1605A - 91 [1]

## MODULO INVIO RACCOMANDATA

Codice [REDACTED]

È vietato introdurre denaro e valori nella raccomandata. Poste Italiane SpA non ne risponde.  
Si prega di compilare a cura del cliente lo stampello.

### DESTINATARIO



### MITTENTE

ING. Greco Costantino  
NOME, COGNOME O RAGIONE SOCIALE  
VIA HEREDANTE, 8  
INDIRIZZO  
87040 MONTALTO UFFULCO N. CIVICO 23  
CAP LOCALITÀ PROV.

TEL. \* EMAIL \*

### SERVIZI ACCESSORI

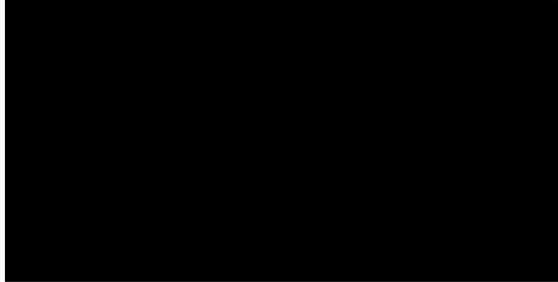
Avviso di Ricevimento  
 Contrassegno/Importo da Incassare € \_\_\_\_\_ in città \_\_\_\_\_ in altro \_\_\_\_\_  
Modalità di rimessa (per il caso di versamento):  C/C Postale  Vaglia  
\* Utile di incasso \*

Dopo aver riscontrato, da ricerche in loco, del cambio di toponomastica che sostituiva la vecchia via Annunziata, snc con la nuova via San Francesco di Paola, 56, sono partite le seconde raccomandate.

Dott. Ing.  
Via Mercadante, 8  
87046 Montalto Uffugo (CS)  
c.f. GRC CTN 71A 03H 235Q

Costantino Greco  
telefono 0984.93.92.57  
mobile 338.47.37.973  
costantino.greco.1971@ingpec.eu

Alla c.a.:



Oggetto: **Procedimento n. 170/2022 fra BANCA NAZIONALE DEL  
LAVORO SPA vs [REDACTED]  
[REDACTED] izio delle operazioni Peritali.**

Si comunica che, in data Mercoledì 22 Marzo 2023 alle ore 10.00 il sottoscritto ing. *Costantino Greco*, in qualità di C.T.U. per la causa in oggetto, e il custode dott. *Sergio Maria Sorace*, inizieranno le operazioni peritali (sopralluogo presso l'immobile oggetto del procedimento ubicato in Marano Principato, via Annunziata, snc, piano secondo, foglio 7 - particella 952 - sub 19).

Distinti saluti

*Montalto Uffugo, li Martedì 7 Marzo 2023*

Il C.T.U.

Dr. Ing. Costantino Greco

# Posteitaliane

## RICEVUTA DI ACCETTAZIONE

Per monitorare la tua spedizione utilizza il Codice su [poste.it](http://poste.it), APP o tramite call center.

### AREA PER LA VIDIMAZIONE

Fraz. 21032 Sez. 02 Operaz. V  
Causale: X 17/03/2023 09:27  
Peso gr.: 10  
Tariffa € 6,55 Affr. € 6,55  
Serv. Agg.: AR  
Cod. R: [REDACTED]

Mod 228 - Mod 24000P - Ed. 12/19 - EP14168/EP1420A - G1 (1)

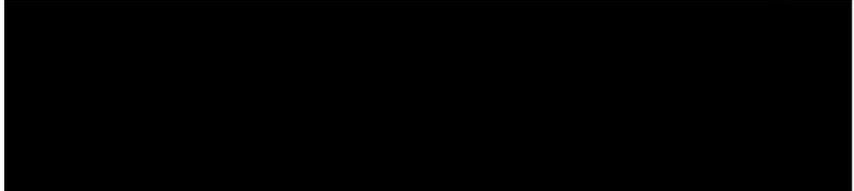


## MODULO INVIO RACCOMANDATA

Codice [REDACTED]

È vietato introdurre denaro e valori nelle raccomandate. Poste Italiane SpA non ne risponde.  
Si prega di compilare a cura del cliente in stampatello.

### DESTINATARIO



ING. GREGO COSTANTINO  
VIA MERCADANTE, 8  
87040 MONTALTO UFFULCO  
CAP LOCALITÀ  
TEL. E-MAIL  
N. C. INV. 8  
ES PROF.

### SERVIZI ACCESSORI

Avviso di Ricevimento  
 Contrassegno (importo da incassare € \_\_\_\_\_ in cifre \_\_\_\_\_ in lettere \_\_\_\_\_)  
Modalità di invio (solo in caso di contrassegno):  CC Postale  Vaglia  
T. invio e servizio

# Posteitaliane

## RICEVUTA DI ACCETTAZIONE

Per monitorare la tua spedizione utilizza il Codice su [poste.it](http://poste.it), APP o tramite call center.

### AREA PER LA VIDIMAZIONE

Fraz. 21032 Sez. 02 Operaz. B  
Causale: R 17/03/2023 09:24  
Peso gr.: 10  
Tariffa € 6,55 Affr. € 6,55  
Serv. Agg.: AR  
Cod. R: [REDACTED]

Mod 228 - Mod 24000P - Ed. 12/19 - EP14168/EP1420A - G1 (1)



## MODULO INVIO RACCOMANDATA

Codice 20050806768-8

È vietato introdurre denaro e valori nelle raccomandate. Poste Italiane SpA non ne risponde.  
Si prega di compilare a cura del cliente in stampatello.

### DESTINATARIO



GREGO COSTANTINO  
VIA MERCADANTE, 8  
87040 MONTALTO UFFULCO  
CAP LOCALITÀ  
TEL. E-MAIL  
N. C. INV. 8  
ES PROF.

### SERVIZI ACCESSORI

Avviso di Ricevimento  
 Contrassegno (importo da incassare € \_\_\_\_\_ in cifre \_\_\_\_\_ in lettere \_\_\_\_\_)  
Modalità di invio (solo in caso di contrassegno):  CC Postale  Vaglia  
T. invio e servizio

Visto che il primo sopralluogo ha avuto esito negativo, poiché il sig. [redacted] non era presente, si è proceduto a una nuova notifica tramite Polizia Municipale per un secondo sopralluogo in data 22.04.2023 ore 10.00. Si allega relata di notifica dell'atto.



**COMUNE DI MARANO PRINCIPATO  
( PROVINCIA DI COSENZA)**

Prot. N° 3173 del 12/04/2023

Spett.le  
Dottore Commercialista  
Sergio Maria Sorace  
Via Pandosia, 1  
87027 PAOLA (CS)

Indirizzo municipale PEC: [sergiomariasoracecommercialista@pec.it](mailto:sergiomariasoracecommercialista@pec.it)

Oggetto: Notifica effettuata del Esecuzione Immobiliare N. 170 - 2022, a carico di [redacted]

Facendo seguito alla VS nota del 06/04/2023, pervenuta al nostro Ente in pari data con n. di Prot. 3073, in allegato alla stessa si trasmette copia munita della relata di notifica dell'atto effettuata in data 11/04/2023 al nominativo in oggetto.

Si richiede a codesto Ente di provvedere, per l'atto sopra notificato, al pagamento della somma di € **5,88**, ai sensi dell'art. 10, comma 2, della Legge 03/08/1999, N. 265, e del Decreto del Ministero Economia e Finanza del 03/10/2006, (pubblicato in G.U. n. 254 del 31/10/2006), mediante conto – corrente intestato al **Comune di Marano Principato, presso Banca di Credito Cooperativo Mediocrati di Rende, Cod. IBAN: IT26G 07062 80881 000000111282.**

In attesa, distinti saluti.



Il Messo Notificatore  
(Luigi Sansone)

TRIBUNALE PRINCIPATO DI COSENZA
6 APR 2023
3073

GENT. LE Sig. [REDACTED]

GENT. LE Sig. ra [REDACTED]

TO: NOTIFICA NOMINA CUSTODE GIUDIZIARIO - TRIBUNALE DI COSENZA -  
ZIONE IMMOBILIARE 170 - 2022

In riferimento alla procedura emarginata, Le comunico che il Giudice  
esecuzione dott.ssa Francesca Familiari presso il Tribunale di Cosenza, con  
dimento che si allega, ha conferito al sottoscritto l'incarico di Custode giudiziario  
mobile sito nel Comune di MARANO PRINCIPATO (CS) Catasto FABBRICATI  
e urbana - Foglio 7 Particella 952 Subalterno 19 Natura A2 - ABITAZIONE DI  
CIVILE Consistenza 3 vani Indirizzo VIA ANNUNZIATA N. SNC N. civico  
iano 2 di proprietà della S.V. sottoposto a pignoramento immobiliare dalla società  
p.a.

Il conferimento dell'incarico mi impone di accedere all'immobile suindicato per  
arne lo stato di conservazione e per rilevare l'eventuale presenza di occupanti.

La invito, pertanto, a mettersi in contatto con lo scrivente per confermare la sua  
za in loco alla data dell'accesso che, in ogni caso, avrà luogo giorno **22 aprile 2023**  
**ore 10.00 presso l'immobile sopra indicato.**

Nell'eventualità in cui dovesse risultare assente a tale appuntamento, il  
ritto dovrà segnalare il Suo comportamento omissivo al Giudice dell'Esecuzione  
lozione dei provvedimenti consequenziali opportuni.

a, 5 aprile 2023

**COMUNE DI MARANO PRINCIPATO**  
(PROVINCIA DI COSENZA)

Notifica ad d. 11.04.2023

al Sig. [REDACTED]  
consegna [REDACTED] in mani di [REDACTED]

IL MESSO COMUNALE



[REDACTED]

## 20. ALLEGATO 2 – Visure Catastali ed Ipocatastali (trascrizioni e iscrizioni), Planimetrie Catastali e Mappe Catastali



Direzione Provinciale di Cosenza  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 06/03/2023  
Ora: 11:49:27  
Numero Pratica: T188624/2023  
Pag: 1 - Segue

### Catasto fabbricati Visura attuale per immobile Situazione degli atti informatizzati al 06/03/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 06/03/2023

Dati identificativi: Comune di MARANO PRINCIPATO (E915) (CS)

Foglio 7 Particella 952 Subalterno 19

Classamento:

Rendita: Euro 224,66

Categoria A/2<sup>4</sup>, Classe U, Consistenza 3 vani

Indirizzo: VIA ANNUNZIATA n. SNC Piano 2

Dati di superficie: Totale: 57 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>3</sup>: 56 m<sup>2</sup>

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/10/2012 Pratica n. CS0257214 in atti dal 18/10/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 29653.1/2012)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

#### > Dati identificativi

Comune di MARANO PRINCIPATO (E915) (CS)  
Foglio 7 Particella 952 Subalterno 19

VARIAZIONE del 18/10/2011 Pratica n. CS0359143 in atti dal 18/10/2011 VDE,VSI (n. 112445.1/2011)

Particelle corrispondenti al catasto terreni  
Comune di MARANO PRINCIPATO (E915) (CS)  
Foglio 7 Particella 952

#### > Indirizzo

VIA ANNUNZIATA n. SNC Piano 2

VARIAZIONE del 18/10/2011 Pratica n. CS0359143 in atti dal 18/10/2011 VDE,VSI (n. 112445.1/2011)

**> Dati di classamento**Rendita: Euro 224,66  
Categoria A/2<sup>a</sup>, Classe U, Consistenza 3 variVARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/10/2012  
Pratica n. CS0257214 in atti dal 18/10/2012  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 29653.1/2012)Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati  
entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della  
dichiarazione (D.M. 701/94)**> Dati di superficie**Totale: 57 m<sup>2</sup>  
Totale escluse aree scoperte <sup>ai</sup>: 56 m<sup>2</sup>Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015  
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione  
18/10/2011, prot. n. CS0359143**> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2****> 1.** [REDACTED]  
[REDACTED]  
Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di  
separazione dei beni (deriva dall'atto 1)1. Atto del 03/05/2017 Pubblico ufficiale LANZILLOTTI  
STEFANIA Sede COSENZA (CS) Repertorio n. 85431 -  
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico  
n. 11526.1/2017 Reparto PI di COSENZA in atti dal  
05/05/2017**> 2.** [REDACTED]  
[REDACTED]  
Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di  
separazione dei beni (deriva dall'atto 1)*Visura telematica**Tributi speciali: Euro 0,90***Legenda**

a) A/2: Abitazioni di tipo civile

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

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Cosenza**

Dichiarazione protocollo n. C50339143 del 18/10/2011

Planimetria di u.i.v. in Comune di Marano Principato

Via Annunziata

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 7  
Particella: 952  
Subalterno: 19

Compilata da:  
Amendola Luigi

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Cosenza

N. 2020

Scheda n. 1      Scala 1:200

Pianta Piano Secondo



NORD

Catasto dei Fabbricati - Simulazione al 06/03/2023 - Comune di MARANO PRINCIPATO (BS15) - < Foglio 7 - Particella 952 - Subalterno 19 >  
VIA ANNUNZIATA n. SNC Piano 2

Ultima planimetria in atti

Data: 06/03/2023 - n. T200276 - Richiedente: TRCFBN81S12D086P

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



## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 15/06/2023

Dati della richiesta	Comune di MARANO PRINCIPATO (Codice:0314)
Contatto Fabricati	Provincia di CREMONA Foglio: 7 Particella: 982 Sub.: 19

**INTESTATI**

1				(1) Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni
2				(2) Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni

**Unità immobiliare dal 09/11/2015**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Spese Titolare	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Misc. Zona	Categoria	Classe	Conservatoria	Spese Catastrale	Rendita	
1		7	982	19			A/2	U	3 rasi		Euro 214,66	Trasmissione del 09/11/2015 - Trasmissione in virtù del dat. di opposit.
Indirizzo		VIALE SOSTANZA SNC Fase I										
Provincia					Città							
Assessorato		Incaricato e ruolo con certificato unico dell'orario di lavoro di competenza ai fini della dichiarazione (art. 70/95)										

Mappe Terreni Catastrali  
 Carta Catastrale EMS - Foglio 7 - Particella 982

**Situazione dell'unità immobiliare dal 18/10/2012**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Spese Titolare	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Misc. Zona	Categoria	Classe	Conservatoria	Spese Catastrale	Rendita	
1		7	982	19			A/2	U	3 rasi		Euro 214,66	VARIAZIONE DEL CLASSAMENTO DEL 18/10/2012 Partenza a C/2021214 in atti del 18/10/2012 MODIFICAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 29915/2012)

**Visura storica per immobile**  
 Situazione degli atti informatizzati al 15/06/2023

Indirizzo	VIA ARDENNEGGIA n. 500/Risc.2		
Sezione		Parco	Area III
Assessorato	-Assessorato a reddito associati con edifici con data di iscrizione in atti della dichiarazione (L.n. 70/94)		

**Mappi Terziari Correlati**  
 Codice Catastrale 8911 - Foglio 7 - Particella 652

Situazione dell'unità immobiliare del 18/10/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Segmento Urban	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Contenuto	Superficie Catastrale	Rendita	
1		7	582	19			A/2	U	5,7384		Euro 324,66	VARIAZIONE ACQUISIZIONE Partic. n. 500/05143 in atti del 18/10/2011 VDE/VE/ n. 11296/1/0000
Indirizzo	VIA ARDENNEGGIA n. 500/Risc.2											
Sezione		Parco	Area III									
Assessorato	-Assessorato a reddito proprio (L.n. 70/94)											

L'interazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati del 03/05/2017

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(2) Proprietà 1/2 in regime di agnizione dei beni
<b>DATI DERIVANTI DA</b> Atti del 03/05/2017 Partic. n. 500/05143 di COSENZA in atti del 03/05/2017 LAMILLOTI STEFANIA Tola COSENZA (C/5) Rapporti n. 89451 - COMPROMESSO Non preventivo con Mietello Ulivo n. 11528/1/0017 Rapere			

Situazione degli intestati del 15/10/2013

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con fine al 03/05/2017
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(2) Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con fine al 03/05/2017

**Visura storica per immobile**  
 Situazione degli atti informatizzati al 15/06/2023

**DATI DERIVANTI DA** Atti del 28/03/2005 Protocollo ufficiale TROTTA ITALO Sede MODICATO UFFONO (C.O. Espresno n. 14012 - COMPROMESSITA) Nota trascritta con Modulo Unico n. 74961/0005 Espresno  
 P. n. C.0000024 in atti del 14/09/2005

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 17/06/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	System Urban	Foglio	Particella	Sub	Zona Con.	Miscro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catena	Rendita	
1		7	992	12			C/2	1	56 m <sup>2</sup>		Euro 124,36	VARIAZIONE DEL CLASSAMENTO del 17/06/2005 Protocollo n. C.0018149 in atti del 17/06/2005 VARIAZIONE DEL CLASSAMENTO n. 00081/2005
Indirizzo		VIA ASSISIENSE n. 397/3000										
Comune		Baria										
Assessorato		-riscaldamento a media e alta										

Situazione dell'unità immobiliare del 08/07/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	System Urban	Foglio	Particella	Sub	Zona Con.	Miscro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catena	Rendita	
1		7	992	12			C/2	1	56 m <sup>2</sup>		Euro 124,36	CONSTITUZIONE del 08/07/2004 Protocollo n. C.00081515 in atti del 08/07/2004 COSTITUZIONE (p. 00081/2004)
Indirizzo		VIA ASSISIENSE n. 397/3000										
Comune		Baria										
Assessorato		-riscaldamento a media e alta (Art. 701-04)										

L'attribuzione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli istruttari dal 28/03/2005

N.	DATI ANCHE ATTI	DATI FISCALI	DATI CATASTRALI
1			(1) Protocollo 1/2 - In ordine di costituzione del beni con atto del 18/03/2011
2			(1) Protocollo 1/2 - In ordine di costituzione del beni con atto del 13/03/2011

**Visura storica per immobile**
  
 Situazione degli atti informatizzati al 15/06/2023

BATI DERIVANTI DA	Att. del 29/03/2008 Protocollo ufficiale TROTTA ITALO Sede MONTALTO UFFUO (CS) Rapporto n. 1402 - COMPRAVENDITA Nello presenza con Medolo Uscio n. 1402.1/2008 Raport PIU' COSENZA n. 001/04/1404/2008
-------------------	---

Situazione degli intestati dal 08/01/2008

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONEROSITÀ
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/1 fino al 08/01/2008

BATI DERIVANTI DA	Att. del 05/03/2008 Protocollo ufficiale TROTTA ITALO Sede MONTALTO UFFUO (CS) Rapporto n. 1410P - COMPRAVENDITA Nello presenza con Medolo Uscio n. 4511.1/2008 Raport PIU' COSENZA n. 001/04/1404/2008
-------------------	--

Situazione degli intestati dal 25/11/2004

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONEROSITÀ
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/1 in regime di comunione del beni fino al 26/01/2008

BATI DERIVANTI DA	Att. del 11/12/2004 Protocollo ufficiale TROTTA ITALO MONTALTO UFFUO (CS) Rapporto n. 3915 - DE SILE C ORENZA (CS) Rogito n. 000 registrato in data 30/12/2004 - STRALIZIO CONTECORSA Valera n. 1081/2004 - Protocollo 320011102 in atti dal 20/01/2005
-------------------	--

Situazione degli intestati dal 08/07/2004

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONEROSITÀ
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 100/1000 fino al 25/12/2004

BATI DERIVANTI DA	CONSTITUZIONE del 08/07/2004 Protocollo n. C06182111 in atti del 08/07/2004 CONSTITUZIONE (n. 1081/2004)
-------------------	--

Visura telematica

Tributi operati Euro 0,00

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, censite/catastrate o non censite/catastrate"  
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

### Ispezione telematica

n. T1 300524 del 21/12/2022

Inizio Ispezione 21/12/2022 16:21:45

Richiedente TDSNDR

Tassa versata € 3,60

### Nota di trascrizione

Registro generale n. 37918

Registro particolare n. 31270

Presentazione n. 13 del 21/12/2022

## Sezione A - Generalità

### Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO  
Data 21/11/2022  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA - UNEP  
Sede COSENZA (CS)

Numero di repertorio 3418  
Codice fiscale 800.043.70781

### Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE  
Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Voltura catastale automatica NO

### Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

Richiedente

Codice fiscale

Indirizzo

### Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 2

## Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune	E915 - MARANO PRINCIPATO (CS)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 7	Particella	952	Subalterno	19
Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	Consistenza	3 vani		
Indirizzo	VIA ANNUNZIATA N. SNC			N. civico	SNC
Piano	2				

### Ispezione telematica

n. TI 300524 del 21/12/2022

Inizio ispezione 21/12/2022 16:21:45

Richiedente TDSNDR

Tassa versata € 3,60

### Nota di trascrizione

Registro generale n. 37918

Registro particolare n. 31270

Presentazione n. 13 del 21/12/2022

### Sezione C - Soggetti

#### A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale VELA OBO SRL

Sede CONEGLIANO (TV)

Codice fiscale 04514090267

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

#### Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome [REDACTED]

Nata [REDACTED]

Sesso [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

Soggetto n. 2 In qualità di CONTRO

Cognome [REDACTED]

Nato [REDACTED]

Sesso [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

### Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare:

LA BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA NON IN PROPRIO MA IN NOME E PER CONTO DELLA VELA OBO SRL, HA NOTIFICATO IN DATA 10.10.2022 ATTO DI PRECETTO, CON L'INTIMAZIONE DI PAGAMENTO DELLA SOMMA DI EURO 42.513,79 OLTRE SPESE LEGALI ED OCCORRENDE TUTTE, ED ULTERIORI INTERESSI DI MORA COME DOVUTI, ED HA PREANNUNCIATO L'ESECUZIONE FORZATA PER ESPROPRIAZIONE IN CASO DI MANCATO PAGAMENTO [REDACTED]

## 21. ALLEGATO 3 – Richiesta al comune di competenza, Concessione edilizia, Certificazione Asl, Certificato di abitabilità-agibilità ed Elaborati di progetto

Al  
COMUNE DI MARANO PRINCIPATO (CS)  
Settore Urbanistico – Edilizio  
PIAZZA CADUTI IN GUERRA, 1  
87040 MARANO PRINCIPATO (CS)

OGGETTO: Richiesta documentazione come da quesiti n.3, n.4 e n.5 del verbale di nomina e accettazione incarico datato 2 Marzo 2023 riferito alla Procedura 170/2022 R.G.E. del Tribunale di Cosenza.

Il sottoscritto ing. Costantino Greco nato a Rende (CS) il 3 Gennaio 1971 e residente in Montalto Uffugo (CS) alla via Mercadante, 8 (ex via Verdi, 305 bis), iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cosenza al n. 2779 e nominato CTU in data 2 Marzo 2023 (giuramento 8 Marzo 2023) per la Procedura 170/2022 Banca Nazionale del Lavoro cfr [REDACTED]

### CHIEDE

in riferimento al seguente bene oggetto della controversia:

a. immobile ubicato in via Annunziata, snc, foglio 7, particella 952, sub. 19, piano 3, cat. A2, vani 3 (appartamento secondo piano);

1. indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni (quesito n. 3);
2. accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia (quesito n. 4);
3. allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985 (quesito n. 5);
4. copia del progetto relativo all'immobile depositato in comune e relativa destinazione urbanistica.

Alla presente allega copia del verbale di nomina incarico peritale e d'estimo datato 2 Marzo 2023, atto di giuramento firmato digitalmente datato 8 Marzo 2023 e copia del documento di riconoscimento.

Cordiali Saluti

CTU ing. Costantino Greco  
Cell. 338.4737973  
Via Mercadante,8 – 87040 Montalto Uffugo (CS)

Montalto Uffugo (CS), 09 Marzo 2023

**Richiesta accesso agli atti - immobile ubicato in via Annunziata - CTU Greco**

---

Da **costantino.greco.1971** [redacted]  
A **protocollo.maranoprincipato** [redacted]  
Data giovedì 9 marzo 2023 - 11:22

---

Buongiorno,

in riferimento all'immobile ubicato in via Annunziata, snc i cui riferimenti catastali sono presenti nella richiesta allegata, avrei necessità, come CTU per il procedimento REI 170/2022 Banca Nazionale del Lavoro cf [redacted]

[redacted] il poter accedere e avere copia del progetto e di altri dati relativi all'immobile oggetto di controversia.

Oltre alla richiesta da inoltrare al Settore Urbanistico – Edilizio, allego la nomina dell'incarico, la copia del giuramento firmata digitalmente e la copia del documento di riconoscimento.

ing. Costantino Greco  
mobile: 338.4737973

---

2570316s.pdf  
Giuramento\_CTU\_Greco.pdf.p7m  
RichiestaComune.pdf  
CF Costantino Greco.pdf  
CI Costantino Greco.pdf

**Richiesta accesso agli atti - immobile ubicato in via Annunziata - CTU Greco**

---

Da **posta-certificata@** [redacted]  
A **costantino.greco.1971** [redacted]  
Data giovedì 9 marzo 2023 - 11:22

---

**Ricevuta di avvenuta consegna**

---

Il giorno 09/03/2023 alle ore 11:22:31 (+0100) il messaggio "Richiesta accesso agli atti - immobile ubicato in via Annunziata - CTU Greco" proveniente da "costantino.greco.1971@ [redacted]" ed indirizzato a "pr [redacted]" è stato consegnato nella casella di destinazione.  
Identificativo messaggio: opec21004.20230309112229.57865.577.1.59@pec.aruba.it

---

dati-cert.xml  
postacert.eml  
smime.p7s

**Richiesta accesso agli atti - immobile ubicato in via Annunziata - CTU Greco**

---

**Da** posta-certificata@pe [REDACTED]

**A** costantino.greco.1971@ [REDACTED]

**Data** giovedì 9 marzo 2023 - 11:22

---

**Ricevuta di accettazione**

---

Il giorno 09/03/2023 alle ore 11:22:29 (+0100) il messaggio  
"Richiesta accesso agli atti - immobile ubicato in via Annunziata - CTU Greco" proveniente da  
"costantino.greco.1971@ [REDACTED]"  
ed indirizzato a:  
protocollo.maranoprincipato [REDACTED] (posta certificata)

Il messaggio è stato accettato dal sistema ed inoltrato.

Identificativo messaggio: opec21004.20230309112229.57865.577.1.59@pec.aruba.it

---

dati-cert.xml

smime.p7s



# COMUNE DI MARANO PRINCIPATO

(PROVINCIA DI COSENZA)  
UFFICIO TECNICO  
SETTORE URBANISTICA ED EDILIZIA

PROT. N. 0002265 del 10/03/2023

Ing. Costantino GRECO

PEC [costantino.greco.1971@comune.marano-principato.it](mailto:costantino.greco.1971@comune.marano-principato.it)

**OGGETTO: RICHIESTA PER ACCESSO ATTI AMMINISTRATIVI**  
**(prot. n. 0002206 del 09/03/2023) – COMUNICAZIONE IMPORTI.**

In riferimento alla richiesta di cui all'oggetto, si comunica quanto segue:

- i quesiti di cui ai punti 1 e 2 della richiesta in oggetto, sono di competenza della S.V. giusto incarico di CTU del Giudice;
- il quesito di cui al punto 3 della richiesta in oggetto è riferito ad eventuali immobili censiti al catasto terreni. Qualora si necessiti di Certificazione di immobile censito al catasto terreni, è necessario effettuare apposita richiesta previo versamento dei diritti di segreteria ( € 50,00 fino a 4 particelle + € 10,00 ogni multiplo o frazione di multiplo di 4 particelle e n. 2 marche da bollo da € 16,00);

Per quanto riguarda le copie del progetto da estrarre, si comunica che l'importo dovuto quali diritti di segreteria è pari ad **€ 42,10** da versare sul **C/C postale n. 12838876** intestato a **Comune di Marano Principato** causale: **estrazione copie**;

Per poter estrarre la documentazione richiesta è necessario trasmettere attestazione del versamento preliminarmente al protocollo comunale oppure all'indirizzo pec **protocollo.maranoprincipato@comune.marano-principato.it**

Si precisa che la documentazione richiesta verrà inviata mediante PEC in formato digitale.

Distinti saluti

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
Geom. Giovanni TENUTA \*

IL RESPONSABILE DEL SETTORE  
Ing. Francesco BARATTA \*

*(\*) firma autografa omessa ai sensi dell'art. 3 del d. lgs. n. 39/1993.*

**Re:Protocollo N. 0002265/2023 - RICHIESTA PER ACCESSO ATTI AMMINISTRATIVI (prot. n. 0002206 del 09/03/2023) – COMUNICAZIONE IMPORTI.**

---

**Da** costantino.greco.1971 <costantino.greco.1971@comune.marano.principato.it>  
**A** protocollo.maranoprincipato@pec.it <protocollo.maranoprincipato@pec.it>  
**Data** lunedì 13 marzo 2023 - 12:00

---

Buongiorno,  
come da mail in calce, allego la ricevuta del versamento relativo ai diritti di segreteria per l'estrazione delle copie di euro 42,10 vedi "RICHIESTA PER ACCESSO ATTI AMMINISTRATIVI (prot. n. 0002206 del 09/03/2023) – COMUNICAZIONE IMPORTI" allegata alla presente.  
Chiedo la cortesia che la documentazione venga inviata ai seguenti indirizzi:  
PEC: costantino.greco.1971@comune.marano.principato.it  
mail: c.greco@comune.marano.principato.it

Grazie  
Costantino Greco  
mobile: +39.3384737973

---

Da "Comune di Marano Principato" protocollo.maranoprincipato@pec.it  
A costantino.greco.1971@comune.marano.principato.it  
Cc  
Data Fri, 10 Mar 2023 12:12:34 +0100  
Oggetto Protocollo N. 0002265/2023 - RICHIESTA PER ACCESSO ATTI AMMINISTRATIVI (prot. n. 0002206 del 09/03/2023) – COMUNICAZIONE IMPORTI.

**Oggetto: RICHIESTA PER ACCESSO ATTI AMMINISTRATIVI (prot. n. 0002206 del 09/03/2023) – COMUNICAZIONE IMPORTI.**

---

DirittiDiSegreteriaEstrazioneCopie.pdf  
Risposta\_Comune\_2023\_G\_2265\_1\_0002265.pdf



**Re:Protocollo N. 0002265/2023 - RICHIESTA PER ACCESSO ATTI AMMINISTRATIVI (prot. n. 0002206 del 09/03/2023) – COMUNICAZIONE IMPORTI.**

---

Da [posta-certificata@pec.aruba.it](mailto:posta-certificata@pec.aruba.it) <posta-certificata@pec.aruba.it>  
A [costantino.greco.1971@ingpec.eu](mailto:costantino.greco.1971@ingpec.eu) <costantino.greco.1971@ingpec.eu>  
Data lunedì 13 marzo 2023 - 12:00

---

**Ricevuta di avvenuta consegna**

---

Il giorno 13/03/2023 alle ore 12:00:53 (+0100) il messaggio "Re:Protocollo N. 0002265/2023 - RICHIESTA PER ACCESSO ATTI AMMINISTRATIVI (prot. n. 0002206 del 09/03/2023) ? COMUNICAZIONE IMPORTI," proveniente da "costantino.greco.1971@ingpec.eu" ed indirizzato a "protocollo.maranoprincipato@pec.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.  
Identificativo messaggio: opec21004.20230313120052.272147.278.1.57@pec.aruba.it

---

[dati-cert.xml](#)  
[postacert.eml](#)  
[smime.p7s](#)

**Re:Protocollo N. 0002265/2023 - RICHIESTA PER ACCESSO ATTI AMMINISTRATIVI (prot. n. 0002206 del 09/03/2023) – COMUNICAZIONE IMPORTI.**

---

Da [posta-certificata@pec.aruba.it](mailto:posta-certificata@pec.aruba.it) <posta-certificata@pec.aruba.it>  
A [costantino.greco.1971@ingpec.eu](mailto:costantino.greco.1971@ingpec.eu) <costantino.greco.1971@ingpec.eu>  
Data lunedì 13 marzo 2023 - 12:00

---

**Ricevuta di accettazione**

---

Il giorno 13/03/2023 alle ore 12:00:52 (+0100) il messaggio "Re:Protocollo N. 0002265/2023 - RICHIESTA PER ACCESSO ATTI AMMINISTRATIVI (prot. n. 0002206 del 09/03/2023) ? COMUNICAZIONE IMPORTI," proveniente da "costantino.greco.1971@ingpec.eu" ed indirizzato a: protocollo.maranoprincipato@pec.it ("posta certificata")  
Il messaggio è stato accettato dal sistema ed inoltrato.  
Identificativo messaggio: opec21004.20230313120052.272147.278.1.57@pec.aruba.it

---

[dati-cert.xml](#)  
[smime.p7s](#)



# COMUNE DI MARANO PRINCIPATO

(PROVINCIA DI COSENZA)  
UFFICIO TECNICO  
SETTORE URBANISTICA ED EDILIZIA

PROT. N. 0002386 del 15/03/2023

Ing. Costantino GRECO

PEC [costantino.greco.1971@comune.marano-principato.it](mailto:costantino.greco.1971@comune.marano-principato.it)

**OGGETTO: RICHIESTA PER ACCESSO ATTI AMMINISTRATIVI**  
(prot. n. 0002206 del 09/03/2023) – TRASMISSIONE DOCUMENTAZIONE.

In riferimento alla richiesta di cui all'oggetto ed a seguito del versamento dei diritti di segreteria pervenuti al protocollo comunale in data 13/03/2023 al n. 0002319, si trasmettono con la presente i documenti richiesti in formato digitale.

Distinti saluti

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
Geom. Giovanni TENUTA \*

IL RESPONSABILE DEL SETTORE  
Ing. Francesco BARATTA \*

(\*): firma autografa omessa ai sensi dell'art. 3 del d. lgs. n. 39/1993

## 21.1 CONCESSIONE EDILIZIA N.558/2003

DA NOTIFICARE -  DA PUBBLICARE

BOLLO

### Comune di MARANO PRINCIPATO

(Provincia di Cosenza)

UFFICIO TECNICO  
SERVIZIO URBANISTICA E TERRITORIO

PRATICA EDILIZIA N° 602/02

### CONCESSIONE EDILIZIA N° 558/2003

(ART. 1 LEGGE 28 GENNAIO 1977, N°10)

#### IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Vista la domanda di concessione edilizia in data 29.10.02 prot. 3817 dalla ditta

con allegato progetto redatto da Arch. Umile Marano residente in per l'esecuzione dei lavori di realizzazione di n. 2 fabbricati per civili abitazioni denominati corpo "A" e "B" ubicati in Marano Principato loc. Annunziata sull'area identificata al catasto terreno al foglio 7 mapp. le n° 64.

Accertato che i richiedenti ha titolo per richiedere la suddetta concessione nella qualità di proprietari come risulta dalla documentazione esibita;

Viste le leggi 17 Agosto 1942, n° 1150; 6 Agosto 1967, n° 765; 28 Gennaio 1977, n° 10 e 28 Febbraio 1985, n° 47 e successive modifiche e integrazioni;

Visto il deposito al Genio Civile di Cosenza in data 31.01.2003 al Prot. n° 271;

Viste le restanti disposizioni di legge, nazionali e regionali, i regolamenti e gli strumenti regolatori in materia di urbanistica, edilizia, igiene, polizia locale, sicurezza del lavoro, circolazione;

Viste le dichiarazioni del progettista e D.L. relativamente alle Leggi n. 13/89 - n. 10/91 e sulla quantificazione e smaltimento degli inerti di lavorazione;

Considerato che, in base alle vigenti norme urbanistiche ed edilizie, la destinazione di uso compatibile per la progettata opera è la seguente: residenziale;

Dato atto che l'opera di cui alla presente concessione non ricade nei casi di concessione gratuita a norma dell'art. 9 della legge 28 Gennaio 1977, n° 10;

Dato atto che i fini della presente concessione, la ditta interessata ha assolto gli obblighi di cui all'art. 3 della legge 28 Gennaio 1977, n° 10 mediante:

a) per quanto riguarda la corresponsione del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione ammontanti ad € 4.160,00 di cui all'art. 5 della citata legge n° 10/77 mediante:

- 1) versamento della somma di € 1.165,00 quale I° rata contributo oneri di urbanizzazione vedi ricevuta postale.
- 2) Rateizzazione della rimanente somma:
  - I° rata € 1.165,00 scadenza 13.11.2003
  - III° rata € 1.165,00 scadenza 13.05.2004
  - IV° rata € 1.165,00 scadenza 13.11.2004

b) per quanto riguarda la corresponsione del contributo relativo al costo di costruzione di cui all'art. 6 della legge 10/77 mediante:

- 1) Rateizzazione dell'importo ammontante ad € 18.250,00

I<sup>a</sup> rata € 4.562,50 scadenza 13.02.2004

II<sup>a</sup> rata € 4.562,50 scadenza 13.09.2004

III<sup>a</sup> rata € 4.562,50 scadenza 13.02.2005

IV<sup>a</sup> rata € 4.562,50 scadenza 13.09.2005

A garanzia delle restanti rate (oneri di urbanizz. + costo di costruz.) la ditta ha presentato apposita polizza fidejussoria per l'importo di 21.745,00 (compagnia Milano Assicurazioni polizza n° 3935201430560 del 10.02.2002 - validità tre anni - scadenza 13.02.2006)

## CONCEDE

Alla ditta ditta [redacted] con [redacted] di eseguire i lavori di cui trattasi, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia edilizia, di igiene e di polizia locale, in conformità al progetto presentato nonché alle prescrizioni sotto riportate e fatti salvi i diritti dei terzi. L'inizio dei lavori dovrà avvenire entro un anno dalla data del rilascio della presente concessione e quindi entro la data del 13.02.2004, pena la decadenza della concessione stessa;

Il termine di ultimazione dei lavori, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, non può essere superiore a tre anni e quindi gli stessi vanno ultimati entro la data del 13.02.2006, se non ultimati nel termine stabilito dovrà essere richiesta nuova concessione edilizia per la parte non ultimata.

## PRESCRIZIONI GENERALI

Dovranno essere rispettate tutte le disposizioni in materia di sicurezza di cui alle leggi 55/90, 626/94 e 494/96.

Dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni di cui all'allegato "A".



Il Responsabile Area Tecnica  
Ing. Ferruccio Celestino

Il sottoscritto dichiara di aver ritirato oggi 13.01.03 l'originale della presente concessione edilizia con n° 6 allegati e di obbligarsi all'osservanza di tutte le condizioni e prescrizioni cui il rilascio stesso è stato subordinato.

IL DICHIARANTE

### CONDIZIONI GENERALI

1. — Il rilascio della concessione non vinca il Comune nei confronti del richiedente in ordine a quei lavori che il Comune stesso intendesse eseguire per migliorare le condizioni igieniche, di viabilità e dei servizi ecc. della strade e piazze del territorio comunale ed in conseguenza dei quali il concessionario non potrà pretendere alcun compenso o indennità salvo quanto possa essere disposto da leggi e regolamenti.
2. — La concessione viene rilasciata ed è da ritenersi valida sotto la specifica condizione che i disegni di progetto siano perfettamente eseguiti in scala e che le quote corrispondano a verità. In caso contrario essa è da ritenersi nulla e di nessun effetto.
3. — Il concessionario, il direttore e l'assistente dei lavori sono in solido responsabili della osservanza delle disposizioni legislative e regolamentari in materia e delle prescrizioni di cui alla presente concessione come pure per tutto quanto riguarda la buona condotta dei lavori, prevenzioni infortuni, danni a cose e a terzi ecc.
4. — Indipendentemente dalla dichiarazione di esecuzione o non di opere in cemento armato il concessionario, il progettista, il direttore dei lavori e l'assistente dei lavori si impegna in solido, col ritiro della concessione, alla piena osservanza di tutte le norme per la accettazione dei leganti idraulici e per l'esecuzione delle opere in conglomerato cementizio ed a struttura metallica contenute nelle disposizioni di legge, e il rilascio della presente concessione non esonera dall'obbligo di denunciare le opere in cemento armato o di mantenere nel cantiere dei lavori fino alla loro ultimazione, accuratamente conservati, i calcoli statici ed i disegni dettagliati in fascicolo delle parti in costruzione, detti bolli e firmati dal progettista e controfirmati, con l'attestazione di avvenuto deposito della copia di questi all'Ufficio del Genio Civile da parte dell'impresa costruttrice.
5. — Per l'installazione di un nuovo impianto termico o per la modifica di un impianto esistente, il committente deve depositare presso l'Ufficio Tecnico Comunale, che rilascia attestazione del deposito, il progetto dell'impianto, corredato da una relazione tecnica, compreso, ove previsto, quello dell'impianto centralizzato di produzione di acqua calda. Se si tratta di impianti nuovi, la relazione deve, in ogni caso, essere corredata dal calcolo di previsioni del consumo energetico; se si tratta, invece, di modifica di impianti esistenti, tale calcolo deve essere presentata solo nei casi indicati nel regolamento di esecuzione della legge 20 aprile 1970, n. 373.
6. — La concessione viene rilasciata sotto la condizione che prima dell'inizio dei lavori vengano richiesti all'Ufficio tecnico comunale gli allineamenti ed i livelli ai quali devono essere subordinati i lavori stessi. E' fatto obbligo di denunciare per iscritto all'Ufficio Tecnico comunale l'inizio o l'avvenuta ultimazione di tutti i lavori di cui alla presente concessione e richiederne tempestivamente la visita al rustico.
7. — Al concessionario è fatto obbligo di riparare tutti i danni alle strade comunali e loro adiacenze e pertinenze derivanti dalle opere da effettuare come pure richiedere permessi per accessi provvisori.
- Nel caso si dovesse superare la cunetta stradale o comunque influire sul regolare deflusso delle acque, dovranno essere prese, prima dell'inizio dei lavori, tutte quelle precauzioni ed eseguite quelle opere (spalite canalizzazione ecc.) per assicurare il libero deflusso. Per opere del genere definitive dovrà essere presentata domanda a parte.
8. — Per la costruzione di condotti di scarico nella fognatura stradale si dovrà avanzare apposita domanda particolareggiata indicando le dimensioni, profondità ed eventuale percorso su suolo comunale col pagamento dei relativi diritti ed un deposito a garanzia del ripristino definitivo quando l'Amministrazione non si riserva il diritto di procedere al ripristino per proprio conto a spese dell'interessato, incomerciando il deposito fino alla concorrenza della spesa effettiva.
- Per i muri di cinta e accessi stradali dovrà essere presentato con la domanda un disegno sufficientemente chiaro con le indicazioni e le dimensioni degli accessi e previo pagamento dei relativi diritti.
9. — I ponti di servizio non dovranno mai oltrepassare la larghezza del marciapiede ed avere tutti i requisiti necessari per garantire l'incolumità dei lavoratori e impedire la caduta dei materiali; dovranno essere predisposte le segnalazioni regolamentari, sia diurna che notturna e quanto altro occorre onde impedire il verificarsi di incidenti. Il luogo destinato all'opera deve essere recintato con assito lungo i lati prospicienti la via o spazi pubblici.
10. — Quando si rende necessaria l'occupazione temporanea di spazi ed aree pubbliche non può essere posto meno ai lavori prima che l'occupazione sia stata autorizzata ed effettuato il pagamento delle relative tasse e diritto al Comune.
11. — E' fatto obbligo di chiedere per iscritto la visita di verifica per ottenere il certificato di abitabilità non appena la costruzione sarà stata ultimata in ogni sua parte, comprese le rifiniture esterne. Per i fabbricati costruiti in cemento armato l'abitabilità non potrà rilasciarsi se non dopo la presentazione dell'attestazione di deposito del certificato di collaudo rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile ai sensi della Legge 5 novembre 1971, n. 1086.
12. — La concessione si intende rilasciata senza pregiudizio degli eventuali diritti dei terzi.
13. — La presente concessione dovrà essere tenuta presso l'incaricato dell'esecuzione del lavoro per tutta la durata del lavoro stesso e dovrà essere esibita ad ogni richiesta del personale dipendente dall'Ufficio tecnico comunale e degli agenti di Polizia municipale. All'esterno del cantiere dovrà essere esposto un cartello ben leggibile, contenente le indicazioni relative al lavoro da eseguire, il nome del concessionario, del progettista, del direttore dei lavori e dell'assistente, della impresa costruttrice e della sua sede nonché gli estremi della presente concessione, la destinazione d'uso e le unità immobiliari consentite.
14. — Con la presente concessione l'Amministrazione comunale si riserva il diritto di passaggio dai resti e di attacco al fabbricato con reti di illuminazione e acquedotto.
15. — I lavori devono essere iniziati nel termine assegnato, trascorso infruttuosamente il quale, la concessione si intenderà decaduta e non potrà essere nuovamente rilasciata se non in seguito ad altra domanda da presentarsi nei termini indicati dal programma plurianuale di attuazione o, comunque, ove ricorrano le condizioni per il rilascio stesso, a norma di quanto previsto dall'art. 13 della legge 28 gennaio 1977, n. 10. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione; in tal caso, la nuova concessione s'intende la parte non ultimata.
16. — Il rilascio della presente concessione non esime il concessionario dal richiederla se necessario, l'approvazione del progetto anche da altri Enti, organi ed Uffici prima di iniziare i lavori di costruzione.
17. — Il concessionario dovrà notificare gli estremi della concessione alle aziende erogatrici di pubblici servizi (acqua, telefono, energia elettrica ecc.) ai fini degli allacciamenti anche provvisori, riferiti all'attività di cantiere o di impianti particolari.

## 21.2 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA



# COMUNE DI MARANO PRINCIPATO

(Provincia di Cosenza)

## CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (ART. 18 DELLA LEGGE 28/02/1985, N. 47)

### IL RESPONSABILE SERVIZIO URBANISTICA E TERRITORIO

VISTA l'istanza prodotta dal Sig. [REDACTED]  
[REDACTED] qualità di proprietario;

VISTI gli atti d'ufficio;

### CERTIFICA

che l'area sottolencata, nel vigente strumento urbanistico "P.d.F. approvato con D.P.G.R. n. 1466 del 17/01/1980" e variante approvata con decreto n. 858 del 19/12/1995 del Presidente Giunta Regionale, ha la seguente destinazione urbanistica e prescrizioni:

- Foglio di mappa n. 7 - p.lla n. 64 - loc. Annunziata  
Per mq 1290 circa Zona B3 "Residenziale di rinnovamento e di completamento" con;  
IT= 2,00 mc/mq; IF 2,50 mc/mq; H max = mt 10,50  
Per mq 1.700 circa Zona C5 "Residenziale di espansione con IT= 0,90 mc/mq; IF= 1,30  
mc/mq; H max 1,50;  
Piccola parte della suddetta area ricade in "Zona Bianca" non indicizzata

La suddetta particella non è inserita nel P.A.L. Regionale

Il presente certificato viene rilasciato ai sensi e per gli effetti di cui al 2° comma dell'art. 18 Legge 28.02.1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni.

Si rilascia, su richiesta dell'interessato, su carta resa legale ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 del decreto 25/06/1953, n. 492.

Dalla Residenza Municipale, Li 03.10.02

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
(Ing. Ferruccio Celestino)

21.3 ELABORATI DI PROGETTO DEPOSITATI AL COMUNE RELATIVI  
ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N.558/2003



**Studio tecnico : Arch. Umile Marano**

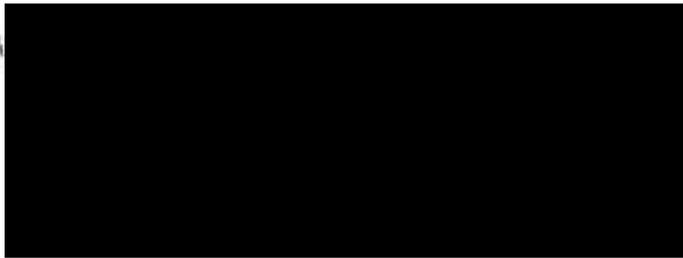
Via G. Lamanna Coop.La Sorgente 87100 - Cosenza Tel. 0984/413008  
E-mail: Arch.UmilleMarano@katarnail.com

COMUNE DI: MARANO PRINCIPATO  
(CS)

Progetto :per la realizzazione di n.2 FABBRICATI PER  
CIVILI - ABITAZIONI denominati corpo "A" e "B"

LOCALITA' : ANNUNZIATA

DITTA



TAV.N 1	ELABORATO : RELAZIONE TECNICA	
---------	----------------------------------	--

COMUNE DI MARANO PRINCIPATO  
(Provincia di Cosenza)

ELABORATO ALLEGATO ALLA CONCESSIONE EDILIZIA  
N. 558 DEL 12.02.03  
Marano P.co. N. 130203



IL PROGETTISTA e D.L: ARCH. UMILE MARANO

## PREMESSA

La presente relazione accompagna il progetto per la realizzazione di un edificio ad uso residenziale

previsto alla località ANNUNZIATA DEL COMUNE DI MARANO PRINCIPATO, in ditta alla Società

Il progetto esecutivo in questione è stato redatto in secondo le direttive del P.F. approvato dalla C.M.

Detto P.F. interessa un'area ubicata in località ANNUNZIATA, ricadente PARTE in una zona B3 e parte in ZONA

C5 definita dall'allegato certificato di destinazione urbanistica avente un'estensione di mq 2990.

Il terreno interessato all'intervento è distinto in C.T. nel modo seguente.

Foglio di mappa n. 7 particella n. -64 di mq complessivi 2990.

Il progetto, per come redatto, prevede la costruzione di un fabbricato ad uso residenziale e servizi, da realizzarsi nel

pieno rispetto delle previsioni normative dello strumento urbanistico denominato corpo

La previsione progettuale è stata indirizzata all'offerta delle attuali esigenze abitative di mercato tendenti alla ricerca

di alloggi con tipologie diversificate.

L'edificio è composto di un piano seminterrato adibito a garages ad uso privato,

e tre piani adibiti ad abitazione per complessivi n.10 alloggi.

Sistemazione esterna

La sistemazione esterna dell'area libera verrà curata mediante la realizzazione di percorsi pavimentati, di aiuole, la

messa in opera di piante e la realizzazione di alcuni posti auto. L'accesso avverrà direttamente dalla strada

PROVINCIALE

#### Tecniche costruttive

La fondazione sarà in c.a. a travi rovesce su cuscinio di calcestruzzo armato.

Le strutture portanti sono previste in c.a. con solai in intero cemento, pareti in c.a. e i muri di tampono a cassa vuota con interposta barriera isolante (prima dell'inizio dei lavori sarà depositato il relativo calcolo e verifica del fabbisogno energetico (legge 10/91).

La scala di collegamento sarà in c.a. con travi a gincocchio e gradini rigidamente incastrati alla stessa a sbalzo.

La copertura sarà in c.a. a falde con manto di tegole del tipo coppi o lamiera grecata cementata.

Le rifiniture esterne ed interne saranno ben curate.

Gli infissi saranno in alluminio preverniciato con doppi vetri, pavimenti in greca o ceramica.

Le facciate esterne saranno in parte rivestite in parte ad intonaco trattato con resine a base di quarzo con pittura di colori tenui consoni all'ambiente circostante.

Tutti gli impianti termici, elettrici ed idrosanitari saranno eseguiti a norma di legge.

#### IMPIANTI

I collegamenti ai servizi pubblici quali rete idrica, fognante, elettrica, telefonica e del metano sono assicurate mediante allaccio alle rispettive reti ubicate in prossimità del lotto di pertinenza, pozzetti e tubazioni saranno in numero e diametro come per legge e secondo le condizioni generali per l'allacciamento dei privati alle reti pubbliche.

#### QUADRO RIASSUNTIVO DEI DATI DI PROGETTO

##### PARAMETRI

##### DATI DI PROGETTO

SUP EDIF LOTTO

mq 2990

VOLUME DI PROGETTO

mc 4106,52 ( VEDI ALABORATO N. 7 CALCOLO DELLE SUPERFICI E DEI VOLUMI

##### VOLUMETRIA REALIZZABILE

MQ 1290 X 2,40 MC/MQ = MC 2.580

MQ 1700 X 0,90 MC/MQ = MC 1.530

-----  
TOTALE VOL. = MC 4.110



# Studio tecnico : Arch. Umile Marano

Via G. Lamanna Coop. La Sorgente 87100 - Cosenza Tel. 0984/413008  
E-mail: Arch.UmileMarano@katamail.com

COMUNE DI: MARANO PRINCIPATO  
( CS)

Progetto :per la realizzazione di n.2 FABBRICATI PER  
CIVILI - ABITAZIONI denominati corpo "A" e "B"

LOCALITA' : ANNUNZIATA

DITTA

COMUNE DI MARANO PRINCIPATO  
(Provincia di Cosenza)

ELABORATO ALLEGATO ALLA CONCESSIONE EDILIZIA

NL. 558 DEL 13.02.03

Mario Eto, II 12.06.03



IL RESPONSABILE  
SERVIZIO TECNICO

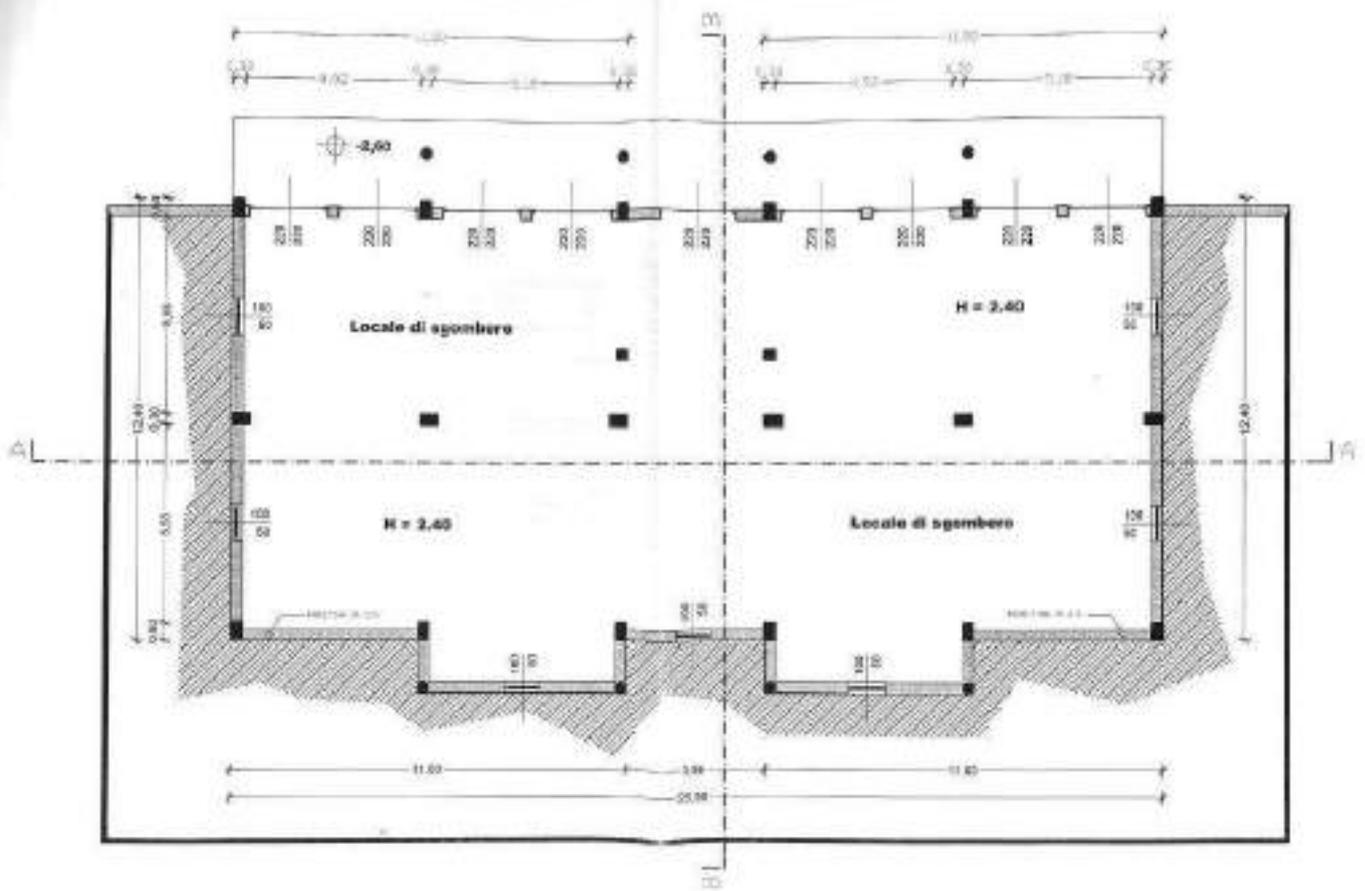
TAV.N 4	ELABORATO : PIANTA FONDAZIONI,PIANO SEMINTERRATO ,PIANO TERRA ,PRIMO PIANO,SOTTOTETTO E COPERTURA	1:100
---------	---	-------

IL PROGETTISTA e D.L.: ARCH. UMILE MARANO

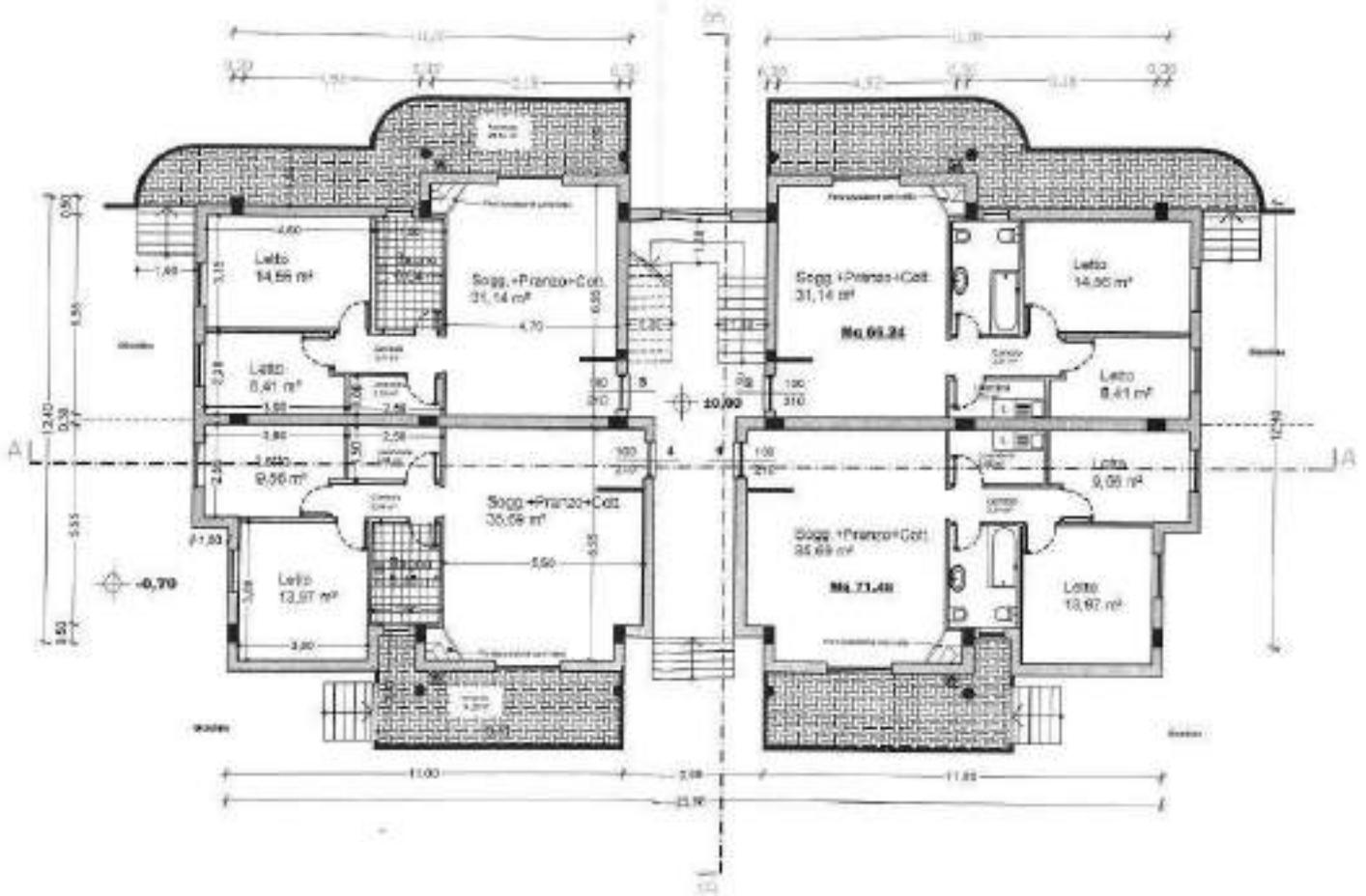




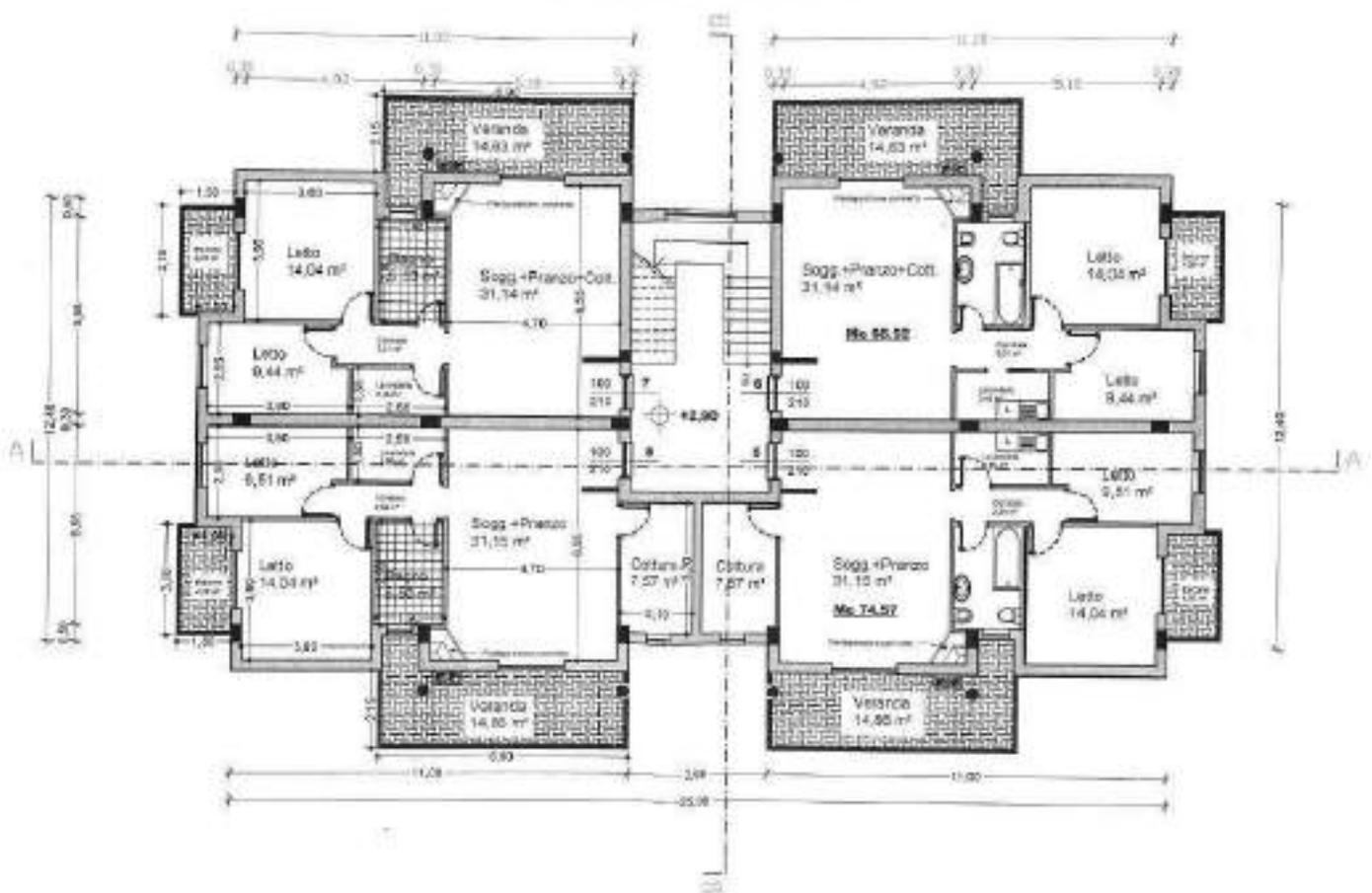
# PIANO SEMINTERRATO



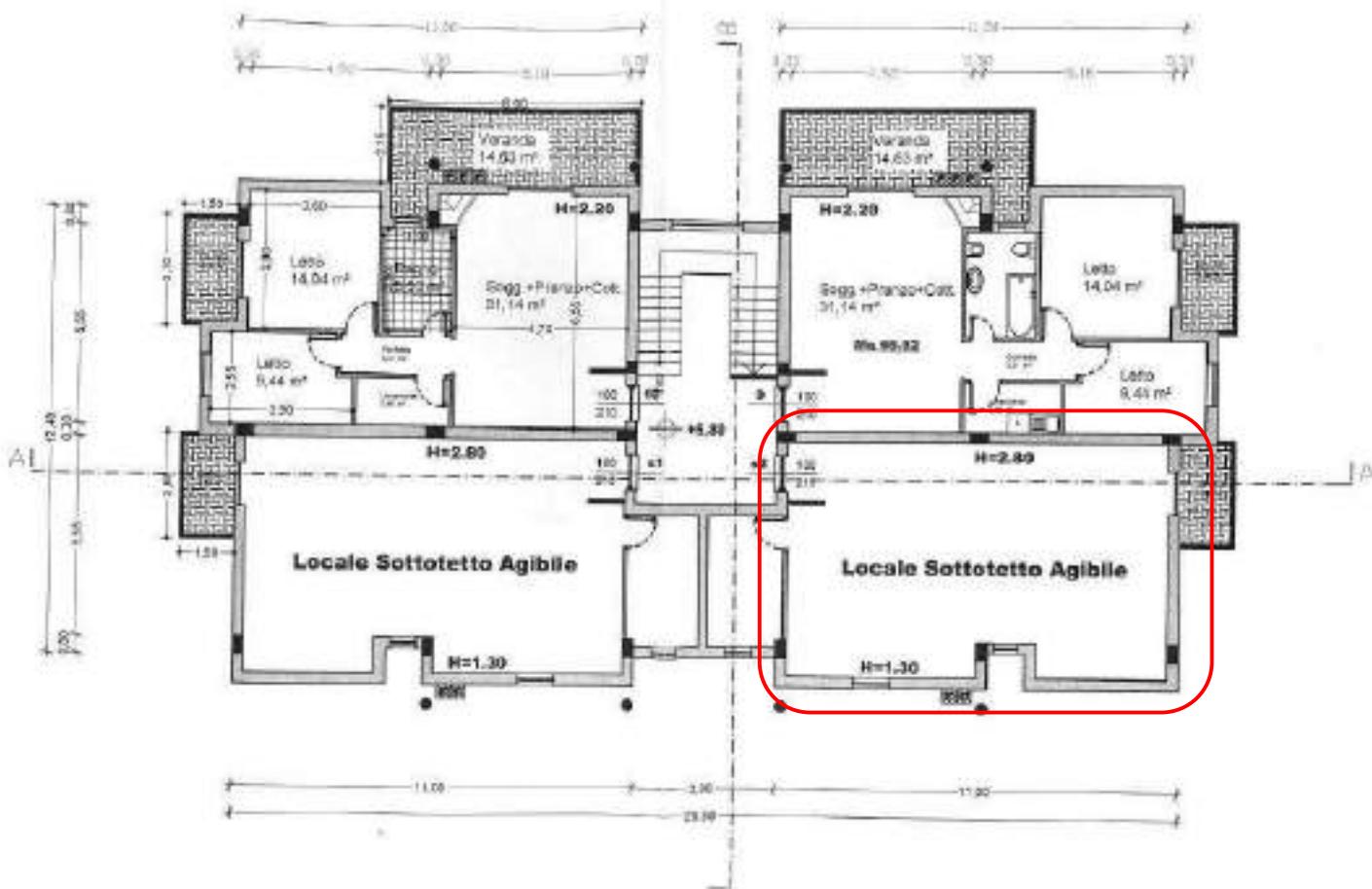
# PIANO RIALZATO



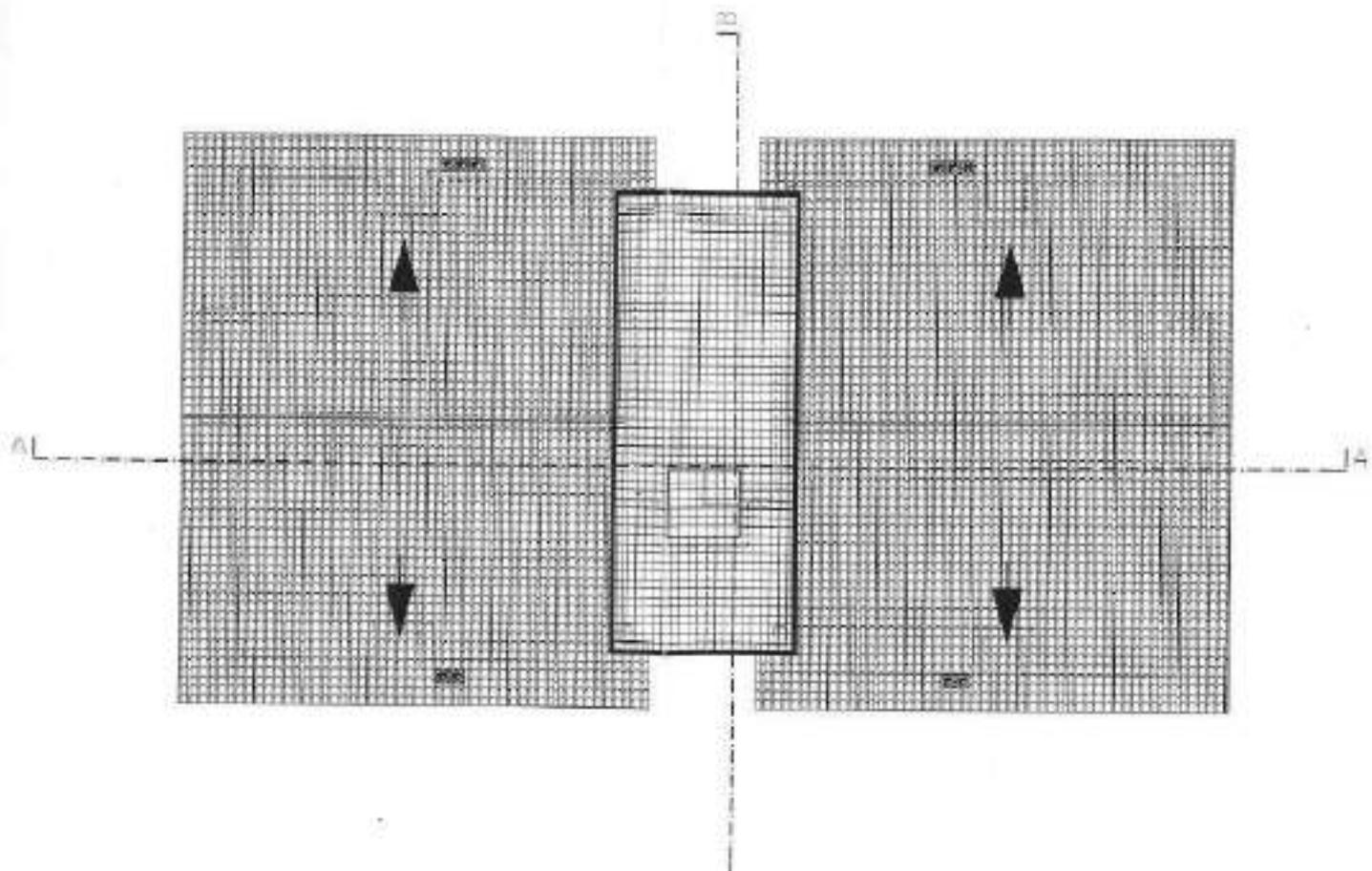
# PIANO PRIMO



# PIANO MANSARDA



# COPERTURA





# Studio tecnico : Arch. Umile Marano

Via G. Lamanna Coop. La Sorgente 87100 - Cosenza Tel. 0984/413008  
E-mail: Arch.UmilleMarano@katamail.com

COMUNE DI: MARANO PRINCIPATO  
(CS)

Progetto :per la realizzazione di n.2 FABBRICATI PER  
CIVILI - ABITAZIONI denominati corpo "A" e "B"

LOCALITA' : ANNUNZIATA

D [REDACTED]

MARANO PRINCIPATO  
(Provincia di Cosenza)

ELABORATO ALLEGATO ALLA CONCESSIONE EDILIZIA  
N. 558 DEL 13.02.03  
Marano P.to, il 13.02.03



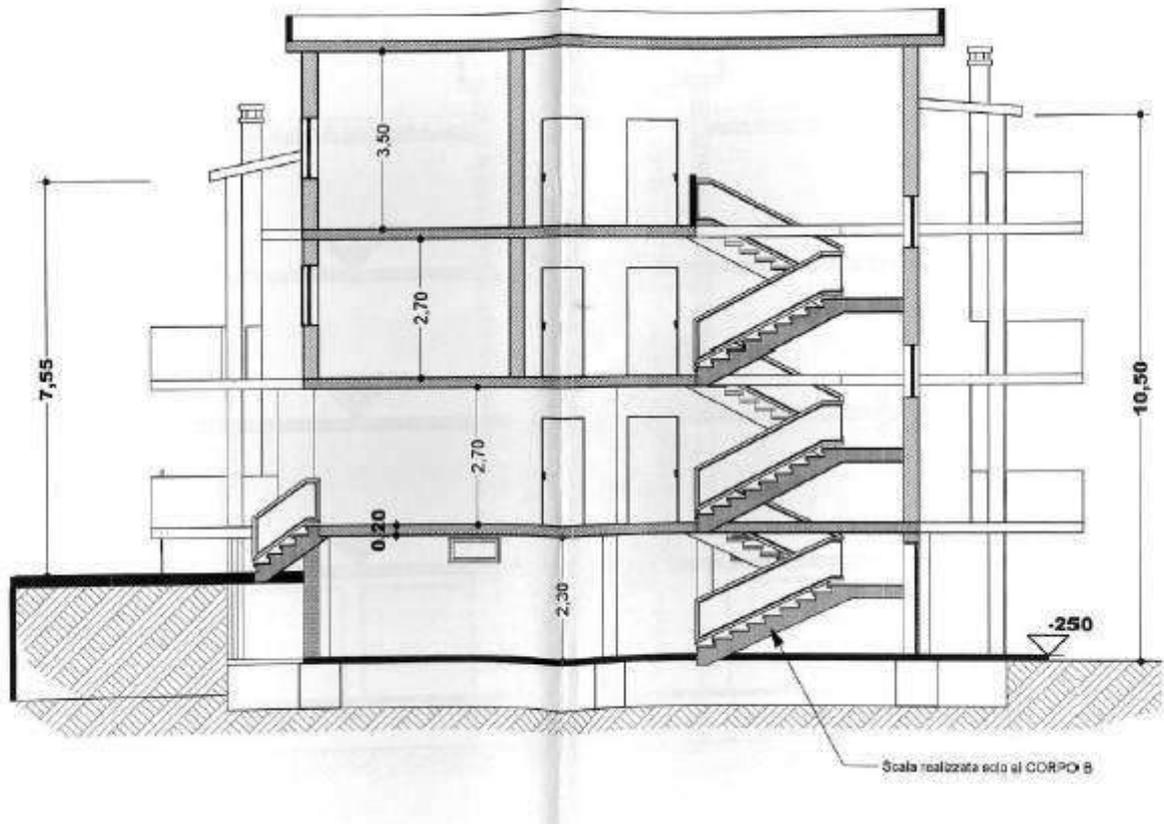
IL RESPONSABILE  
SERVIZIO URBANISTICA  
*Ing. Tommaso Calabrese*

TAV. N 5	ELABORATO : SEZIONI	1:100
----------	------------------------	-------

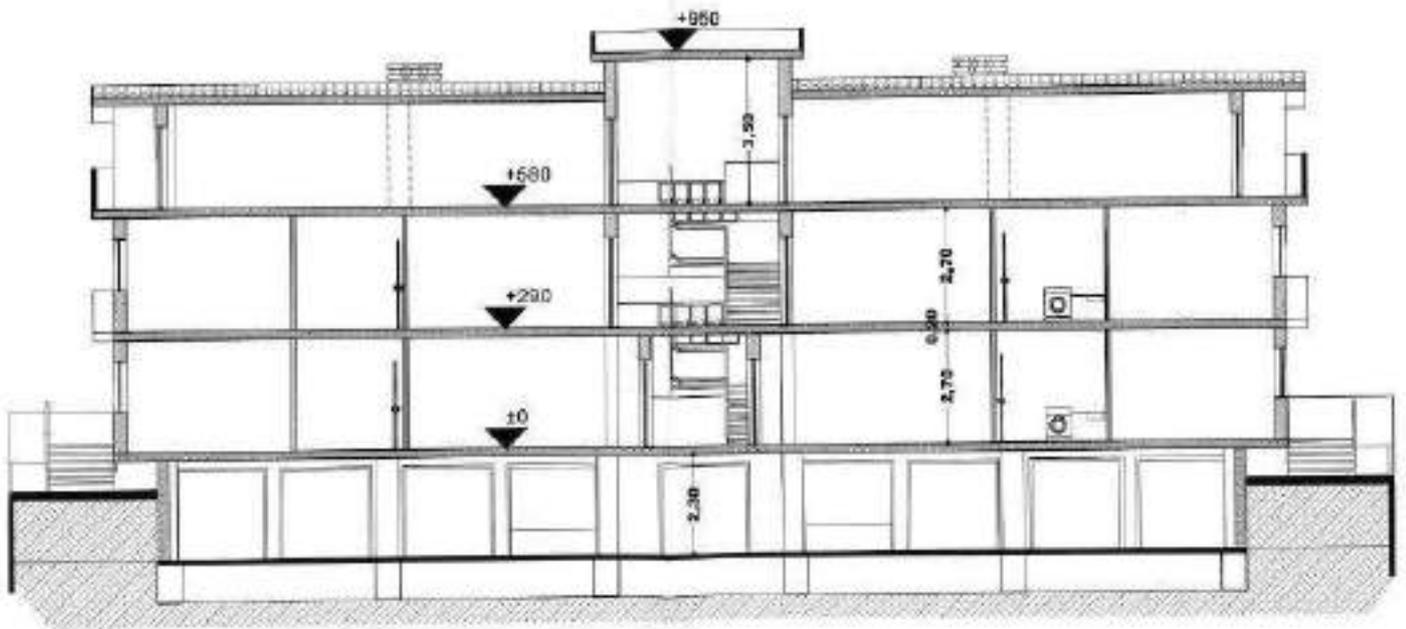
IL PROGETTISTA e D.L.: ARCH. UMILE MARANO



# SEZIONE B-B



# SEZIONE A-A





# Studio tecnico : Arch. Umile Marano

Via G. Lamanna Coop.La Sorgente 87100 - Cosenza Tel. 0984/413008  
E-mail: Arch.UmilleMarano@katamail.com

COMUNE DI: MARANO PRINCIPATO  
( CS)

Progetto :per la realizzazione di n.2 FABBRICATI PER  
CIVILI - ABITAZIONI denominati corpo "A" e "B"

LOCALITA' : ANNUNZIATA

DITT. [REDACTED]

COMUNE DI MARANO PRINCIPATO  
(Provincia di Cosenza)

ELABORATO ALLEGATO ALLA CONCESSIONE EDILIZIA

N. 558 DEL 13.02.03

Merano P.to, il 13.02.03

IL RESPONSABILE  
SERVIZIO CATASTRALE  
*Ing. Ferruccio Galasso*

TAV.N 6	ELABORATO :  PROSPETTI	1:100
---------	------------------------------	-------



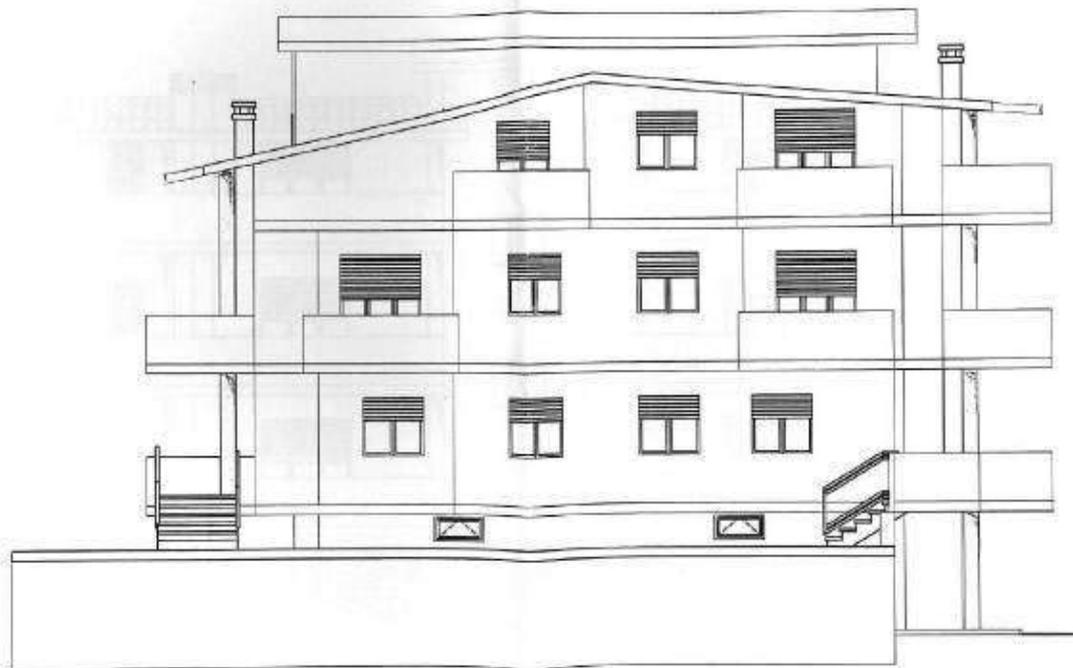
IL PROGETTISTA e D.L: ARCH. UMILE MARANO

*Umile Marano*

## Prospetto Principale



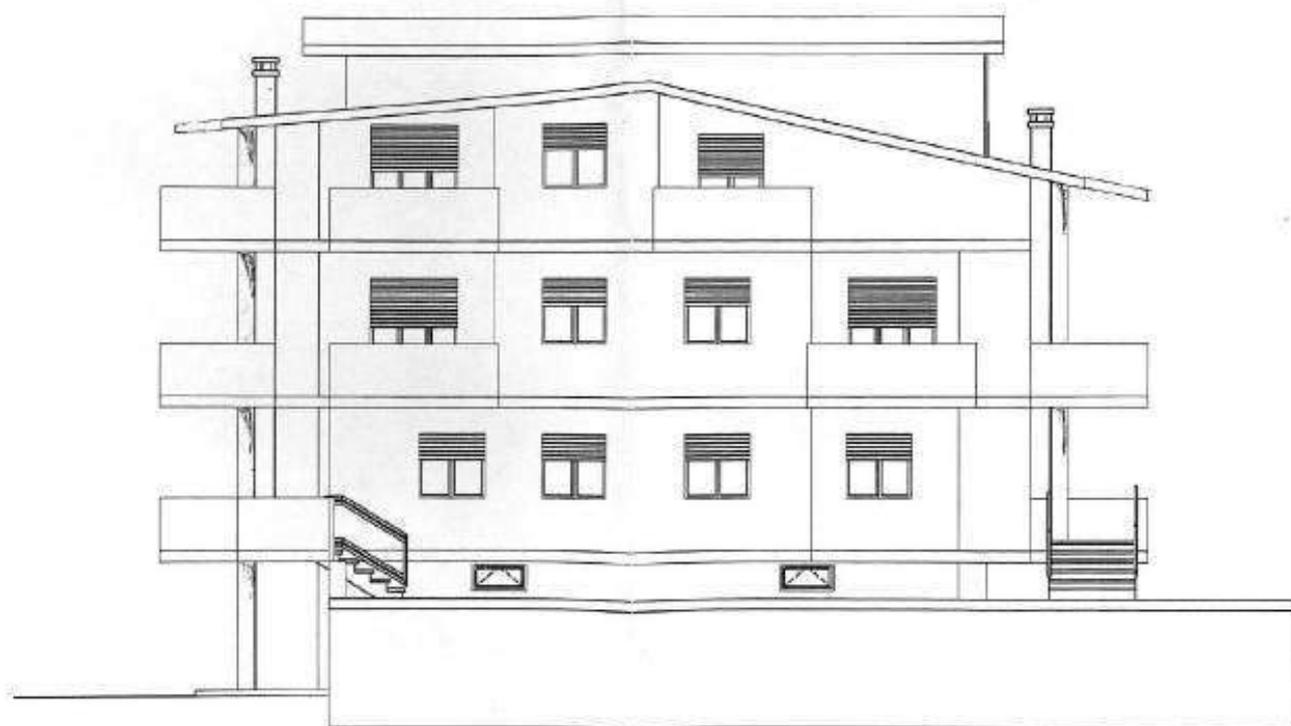
## Prospetto Laterale



## Prospetto Secondario



## Prospetto Laterale



21.4 PERMESSO DI COSTRUIRE N. 600 DEL 23.06.2004 – VARIANTE ALLA  
CONCESSIONE EDILIZIA N. 588/2003

	<b>COMUNE DI MARANO PRINCIPATO</b> (COSENZA)	
SETTORE URBANISTICA ED EDILIZIA		
<b>PERMESSO A COSTRUIRE PER ESEGUIRE ATTIVITÀ EDILIZIA TRASFORMAZIONE URBANISTICA</b>		

PRATICA EDILIZIA N. 654/04

PERMESSO DI COSTRUIRE n. 600 del 23/06/2004

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**

Al sensi del comma 1 dell'art.13 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380,  
vista la domanda (prot. 46 del 07/01/2004) a firma del Signor:

in qualità di Amministratore della

- iscritta nel registro delle  
Imprese di Cosenza al N.16540, tendente ad ottenere il **permesso di costruire** per  
l'intervento di "nuova costruzione" come definito dall'art. 3, comma 1, punto e) del D.P.R.  
380/2001, rientrante nella tipologia e.1), consistente nell'esecuzione delle seguenti opere:

**REALIZZAZIONE DI N.2 FABBRICATI PER CIVILI  
ABITAZIONI DENOMINATI CORPO A E B  
VARIANTE ALLA C.E. N.558/03**

da eseguirsi in **Via Annunziata** sul terreno identificato in catasto sul foglio **N.7** particella **N. 64**, ricadente nel vigente strumento urbanistico in parte in zona **C3**, e in parte in zona **B3** di questo Comune, in esecuzione al progetto redatto dall'**Arch.Umile MARANO** (progettista e direttore dei lavori), iscritto all'Albo degli Architetti di Cosenza al N.167, con studio tecnico in Cosenza Via G.La Manna - Coop. La Sorgente,

**VISTO** il D.P.R. N.380 del 6 giugno 2001;

**VISTE** le leggi 17 Agosto 1942 n. 1150; 06 Agosto 1967; n. 765 e 28 Gennaio 1977 n. 10; 15 Maggio 1997 n. 127 e successive modifiche e integrazioni;

**VISTA** la Legge Urbanistica della Calabria n. 19 del 16 aprile 2002;

**VISTO** il Piano di Assetto Idrogeologico notificato dalla Regione Calabria, Autorità di Bacino Regionale;

**VISTO** il vigente Programma di Fabbricazione e le relative norme tecniche di attuazione;

**VISTO** il vigente Regolamento Edilizio comunale;

**VISTI** i regolamenti comunali d'igiene e polizia urbana;

**VISTI** gli elaborati tecnici ed amministrativi ivi allegati come parti integranti del presente atto;

**VISTA** la concessione edilizia originaria N.558/2003;

**VISTA** l'attestazione di deposito del progetto presso il Genio Civile di Cosenza Prat.2003/203 cl.A - Prot.10527 del 20.01.2004;

**VISTA** la relazione del tecnico progettista e la dichiarazione del proprietario ai sensi dell'Ordinanza del Commissario delegato della Regione Calabria circa lo smaltimento degli Inerti e/o materiale prodotti nell'esecuzione dei lavori;

**VISTA** la copia dell'atto rogito Notaro TROTTA Italo - Montano U.- N.3474 di rep. e N.1096 di racc. in data 18.10.2002, con il quale i richiedenti dimostrano la proprietà degli Immobili in oggetto;

**VISTO** che, in base alle vigenti norme urbanistiche ed edilizie, è consentita, per la progettata opera, la destinazione d'uso prevista in progetto;

**VISTA** la nota prot.N.2032 del 31.05/2004, con la quale, venivano comunicati i contributi per il rilascio del permesso di costruire, aggiuntivi rispetto a quanto determinato con c.e. N.558/2003 così quantificati:

- costo di costruzione € 7701.00

oneri di urbanizzazione € 2755.97  
area per standard in zona C € 2844.64

**CONSIDERATO** che la ditta interessata ha assolto agli obblighi di cui al D.P.R. 380/2001 mediante il pagamento per come segue:

- 1) Pagamento dell'importo del costo di costruzione inerente la quota aggiuntiva a quanto già determinato con c.e. N.558/03 pari a € 7701.00 sul conto corrente N.13725874 intestato a Comune di Marano Principato, Servizio Tesoreria, (ricevuta N.75 del 07/06/2004);
- 2) Pagamento dell'importo degli oneri di urbanizzazione inerente la quota aggiuntiva a quanto già determinato con c.e. N.558/03 pari a € 2755.97 sul conto corrente N.13725874 intestato a Comune di Marano Principato, Servizio Tesoreria, (ricevuta N.74 del 07/06/2004);
- 3) Pagamento dell'importo relativo alla monetizzazione area a standard in zona C inerente la quota aggiuntiva a quanto già determinato con c.e. N.558/03 pari a € 2844.64 sul conto corrente N.13725874 intestato a Comune di Marano Principato, Servizio Tesoreria, (ricevuta N.73 del 07/06/2004);

**CONSIDERATO** che la ditta interessata ha trasmesso per come richiesto le seguenti ricevute di pagamento:

- 4) ricevuta del versamento di € 1331.00 per diritti di segreteria versata sul conto corrente N.12838876 intestato a Comune di Marano Principato, Servizio Tesoreria (ric.N.72 del 07/06/2004);
- 5) ricevuta del versamento di € 555.45 per tassa esame progetto versata sul conto corrente N.12838876 intestato a Comune di Marano Principato, Servizio Tesoreria (ric.N. 71 del 07/06/2004).

**Fatti salvi i diritti di terzi**, rilascia il

## PERMESSO DI COSTRUIRE

al Signor:

[redacted] codice fiscale, partita [redacted] iscritta nel registro delle Imprese di Cosenza al N.16540, per l'intervento di "nuova costruzione" come definito dall'art. 3, comma 1, punto e) del D.P.R. 380/2001, rientrante nella tipologia e.1), consistente nell'esecuzione delle seguenti opere:

### REALIZZAZIONE DI N.2 FABBRICATI PER CIVILI ABITAZIONI DENOMINATI CORPO A E B VARIANTE ALLA C.E. N.558/03

da eseguirsi in in **Via Annunziata** sul terreno identificato in catasto sul **foglio N.7 particella N. 64**, ricadente nel vigente strumento urbanistico in parte in zona **C3**, e in parte in zona **B3** di questo Comune, in esecuzione al progetto redatto dall'**Arch.Umilio MARANO** (progettista e direttore dei lavori), iscritto all'Albo degli Architetti di Cosenza al N.167, con studio tecnico in Cosenza Via G.La Manna - Coop. La Sorgente, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia, d'igiene e di polizia locale in conformità al progetto presentato e secondo la perfetta regola d'arte, nonché delle avvertenze di seguito riportate.

1. Dovranno trovare applicazione tutte le norme sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro;
2. I diritti dei terzi debbono essere salvi, 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 le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e 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 è necessaria l'apposita autorizzazione comunale. Le aree e spazi pubblici debbono essere restituite secondo lo stato originario, a lavoro

ultimato o anche prima, su richiesta dell'Amministrazione Comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo;

Per manomettere il suolo pubblico il costruttore dovrà munirsi di speciale autorizzazione dell'Ente competente;

Gli assiti di cui al punto 4 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 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. devono essere osservate le norme, disposizioni e prescrizioni costruttive di cui al Capo I - II e IV del D.P.R. 380/2001 in merito alle opere in conglomerato cementizio normale e precompresso ed a strutture metalliche (Legge 1086/1971) nonché alle prescrizioni per le zone sismiche (Legge 64/1974);
12. Il titolare del permesso a costruire, il committente, il Direttore dei Lavori e l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni osservanza così delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive fissate nel presente permesso a costruire ai sensi del Capo I del D.P.R. 380/2001;
13. Per le costruzioni eseguite in difformità della permesso a costruire trova applicazione il D.P.R. 380/2001 e succ. mod.;
14. Il rilascio del permesso a costruire non vincola il Comune in ordine ai lavori che il Comune stesso intendesse eseguire per migliorare i propri servizi (viabilità, illuminazione, fognatura, acquedotto ecc.) in conseguenza dei quali non potranno essere pretesi compensi o indennità salvo quanto previsto da leggi e regolamenti;
15. Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere collocata, all'esterno del cantiere, pena sospensione dei lavori e per tutta la durata della concessione, ben visibile al pubblico, una tabella con le seguenti indicazioni: Tipo di opere - Ditta proprietaria - Impresa - Progettista - Direttore dei Lavori - Responsabile della sicurezza se previsto dalla legge - Estremi del presente permesso a costruire;
16. Nel caso di sostituzione dell'Impresa o del Direttore dei Lavori, il titolare del permesso a costruire dovrà darne immediata comunicazione all'Ufficio Tecnico Comunale segnalando i nuovi nominativi.
17. Devono trovare applicazione tutte le norme sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro;
18. Devono essere osservate le Leggi Nazionali e Regionali vigenti in materia di disciplina delle acque di rifiuto;
19. In tutte le opere è tassativamente obbligatoria la congruità della direzione dei lavori da parte di un tecnico iscritto all'Albo, nei limiti di sua competenza;
20. Gli apparecchi misuratori degli impianti tecnologici (acqua, energia elettrica, ect.), dovranno essere posizionati all'esterno della costruzione e/o della recinzione se esistente e/o prevista, posti in prossimità dell'accesso e collocati in modo tale da essere facilmente raggiungibili e visionabili dagli operatori degli enti erogatori dei servizi;
21. Copia del presente permesso a costruire e di tutti gli elaborati progettuali dovranno essere tenuti in cantiere a disposizione dei funzionari dell'Ufficio Tecnico del Comune, degli agenti di p.m. e delle autorità competenti, al fine di consentire ispezioni e sopralluoghi;
22. Il presente permesso a costruire viene rilasciato, ed è da ritenersi valido, sotto la specifica condizione che i disegni, così come tutti gli altri elaborati di progetto, corrispondono a verità. In caso contrario essa è da ritenersi nulla e di nessun effetto.

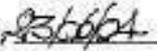
**La costruzione dovrà essere iniziata entro e non oltre il termine di un anno dalla data di rilascio del permesso di costruire e dovrà essere completata e resa agibile entro e non oltre il termine di tre anni dalla stessa data. Decorso tali termini il permesso decade di diritto per la**

parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza sia richiesta proroga (art. 15, comma 2, D.P.R. 380/2001).

IL Direttore dei Lavori è tenuto a comunicare, per iscritto, entro cinque giorni, l'avvenuto inizio dei lavori.

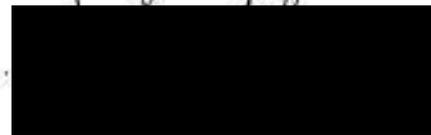
**Gli importi degli oneri e le scadenze, oltre a quelli aggiuntivi determinati e già versati, di cui alla c.e. originaria N.558/03, continuano ad avere validità.**

• Si allega una copia degli elaborati tecnici di progetto, muniti di regolare visto.

Marano Principato, 

  
IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
(Ing. Francesco BARATTA)  


Il sottoscritto dichiara di avere ritirato oggi 23/06/2004 l'originale del presente permesso a costruire con copia degli elaborati di progetto e di obbligarsi all'osservanza di tutte le condizioni e prescrizioni cui il rilascio è stato subordinato.

21.5 ELABORATI DI PROGETTO DEPOSITATI AL COMUNE RELATIVI  
ALLA VARIANTE – PERMESSO DI COSTRUIRE N. 500 DEL 23.06.2004 -  
DIFFERENTI RISPETTO QUELLI DELLA CONCESSIONE EDILIZIA  
N.558/2003

 **Studio tecnico : Arch. Umile Marano**  
Via G. Lamanna Coop.La Sorgente 87100 - Cosenza Tel. 0984/413008  
E-mail: Arch.UmileMarano@katamail.com

**COMUNE DI: MARANO P.**

COMUNE DI MARANO PRINCIPATO  
ELABORATI PER IL PERMESSO DI COSTRUIRE  
N. 500 DEL 23.06.2004  
Marano Principato



PROGETTO :PER LA REALIZZAZIONE DI N.2  
FABBRICATI PER CIVILI –ABITAZIONI DENOMINATI  
CORPO A-B

VARIANTE CORPO A-B

1	RELAZIONE TECNICA	
---	-------------------	--

**IL PROGETTISTA e D.L: ARCH. UMILE MARANO**



## RELAZIONE TECNICA

La presente relazione accompagna il progetto di variante per la realizzazione di due corpi di fabbrica, in ditta a [REDACTED] proprietaria del terreno.

Il terreno interessato all'intervento è distinto in catasto al foglio n.7 part.64 di Mq 2990

Il terreno ricade così come definito nel P.R.G. ricade parte in zona B3 PARTE IN ZONA C3, il progetto prevedeva la realizzazione di corpi di fabbrica simili.

Denominati corpo "A" e corpo "B".

La variante per il corpo "A" si è resa necessaria in quanto per motivi di quote si è preferito ridurre l'ampiezza dei seminterrati, adottando strutturalmente un telaio zoppo regolarmente denunciato al GENIO CIVILE DI COSENZA pratica 20030203 prot. 3575 del 19 mag.2003.

L'edificio è composto da un piano seminterrato adibito a garages-locali di sgombero ad uso privato, tre piani di cui uno mansardato adibiti ad abitazioni per complessivi n.10 alloggi.

La variante per il corpo individuato in planimetria con la lettera "B", sarà realizzato

Sempre su quattro piani, seminterrato, piano terra, primo e mansarda ma con tipologie diverse da quelle del corpo A.

La presente variante si è resa necessaria in quanto la committenza, sia per ragioni economiche sia per ragioni estetiche limitare il numero degli appartamenti e la superficie coperta.

Il corpo A sarà realizzato come da progetto originario salvo per quel che riguarda il piano seminterrato.

Il nuovo edificio (corpo B) sarà così composto: al piano seminterrato garages-locali di sgombero, e tre piani adibiti ad abitazione di cui un piano mansardato, per complessivi n.8 alloggi

Per quel che riguarda il manto di copertura sia del corpo A e B questo sarà realizzato in tegole di lamiera coibentata color rosso mattone

**DATI DI PROGETTO**

CORPO A e B VOL. MC 4110

**VARIANTE**

CORPO A VOL. MC 2.055 Progetto originario

CORPO B VOL. MC 2.055 (V. elab. calcolo volumetrico)

TOTALE VOL. MC 4.110

IL PROGETTISTA B.D.L.



COMUNE DI MARANO PRINCIPATO  
(PROV. DI COSENZA)  
UFFICIO TECNICO



# Studio tecnico : Arch. Umile Marano

Via G. Lamanna Coop. La Sorgente 87100 - Cosenza Tel. 0984/413008  
E-mail: Arch.UmileMarano@katamail.com

COMUNE DI: MARANO PRINCIPATO  
(CS)

## Progetto :per la realizzazione di n.2 FABBRICATI PER CIVILI - ABITAZIONI denominati corpo "A" e "B"

LOCALITA' : ANNUNZIATA

DI [REDACTED]

COMUNE DI MARANO PRINCIPATO  
Settore Urbanistica ed Edilizia  
ELABORATO ALLEGATO AL PERMESSO DI COSTRUIRE

N. 23 del 23 GIU. 2004

Marano Principato 23

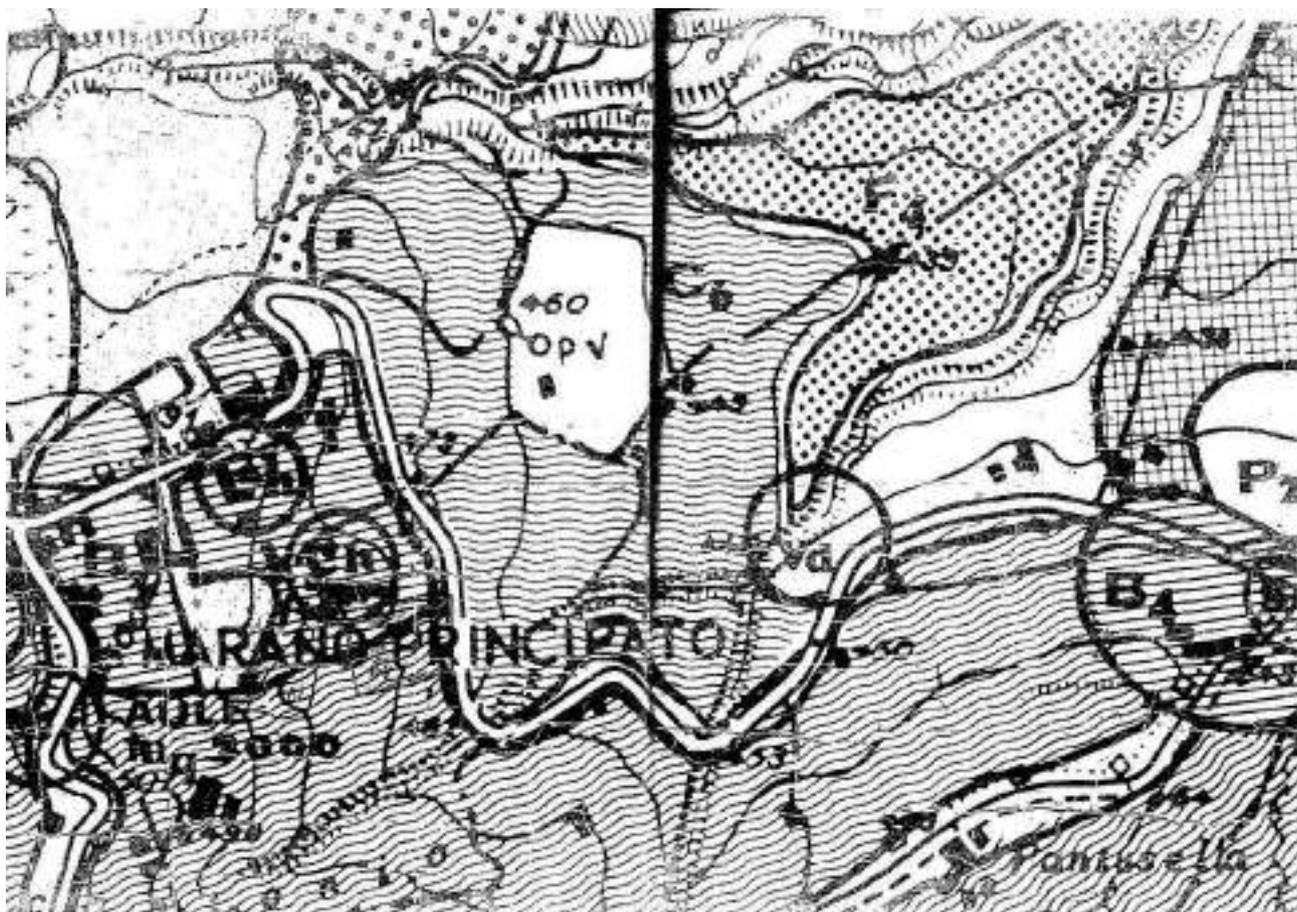
~~VARIANTE CORPO~~ A-

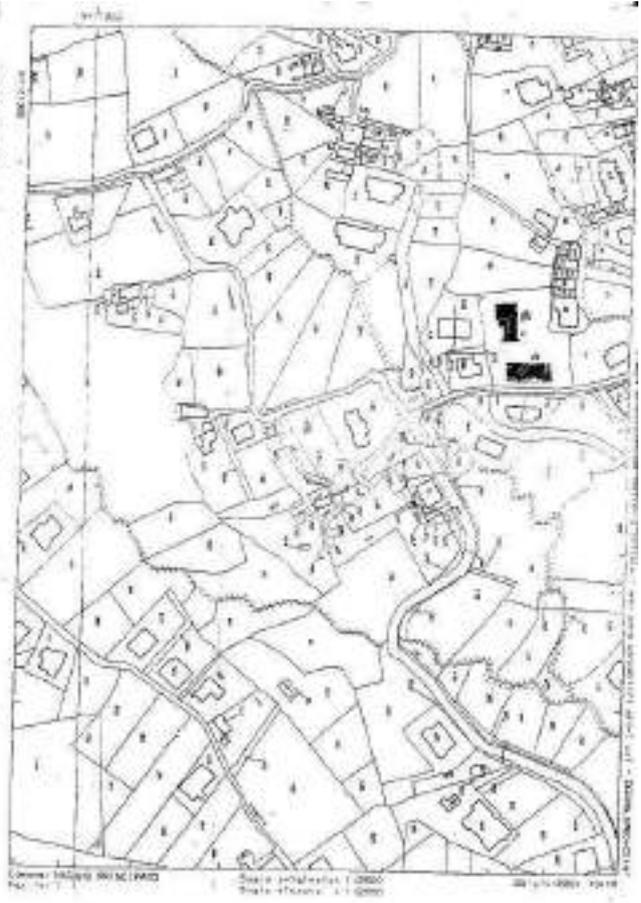
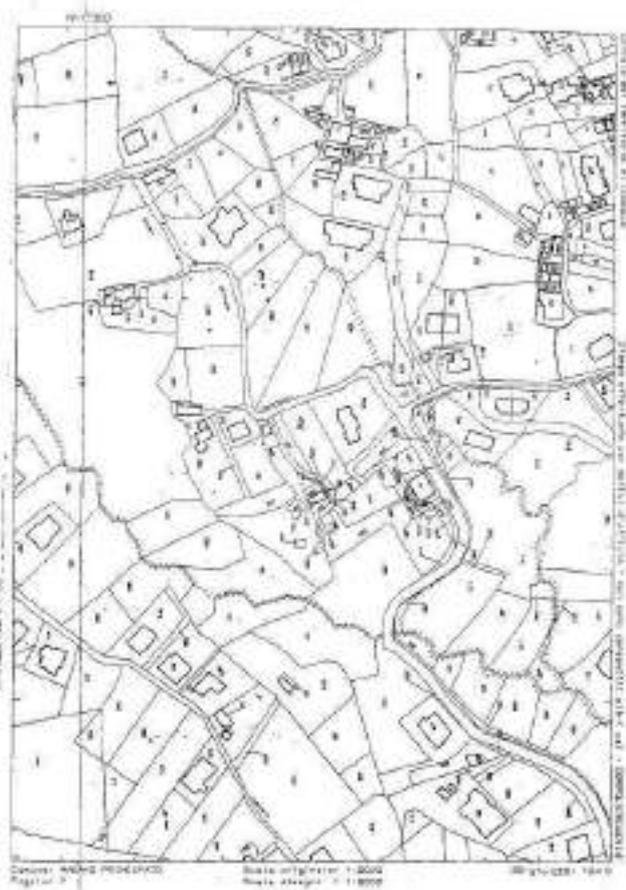


TAV. N 2	ELABORATO : -STRALCIO P.R.G. E CATASTALE	1:2000
----------	---	--------

IL PROGETTISTA e D.A.: ARCH. UMILE MARANO









# Studio tecnico : Arch. Umile Marano

Via G. Lamanna Coop. La Sorgente 87100 - Cosenza Tel. 0984/413008  
E-mail: Arch.UmilleMarano@katamail.com

COMUNE DI: MARANO PRINCIPATO  
(CS)

(PROV. DI COSENZA)  
UFFICIO TECNICO

## Progetto :per la realizzazione di n.2 FABBRICATI PER CIVILI - ABITAZIONI denominati corpo "A" e "B"

LOCALITA' : ANNUNZIATA

DITTA



COMUNE DI MARANO PRINCIPATO  
Sede e Ufficio  
ELABORATO ALL'OGGETTO AL PERMESSO DUE CONTINUITA'  
23/06/2004

M.   
Marano Principato

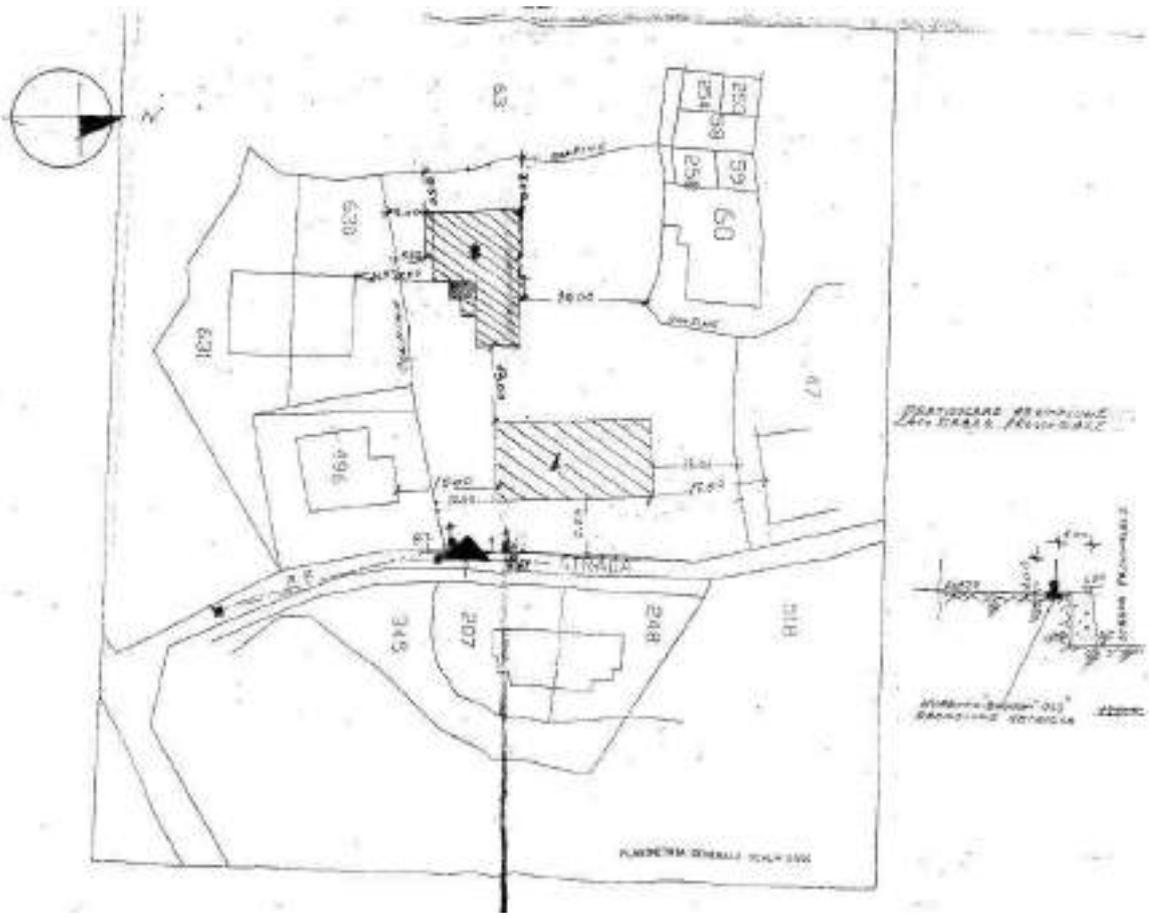


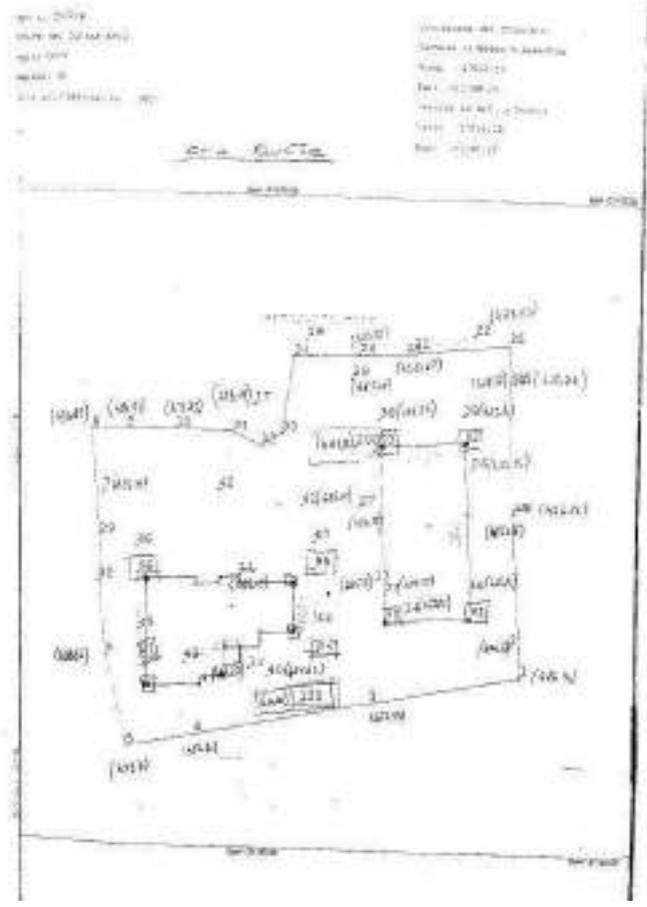
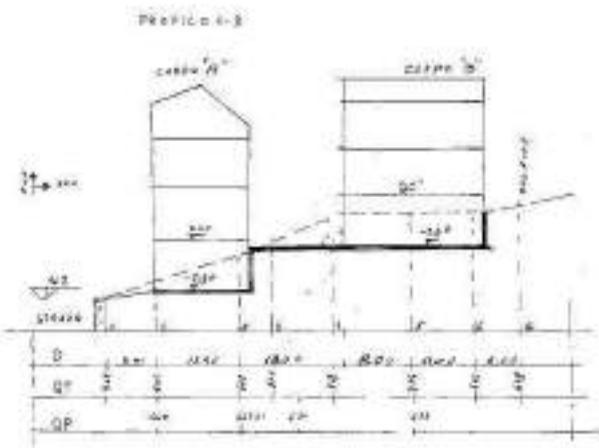
VARIANTE CORPO A -

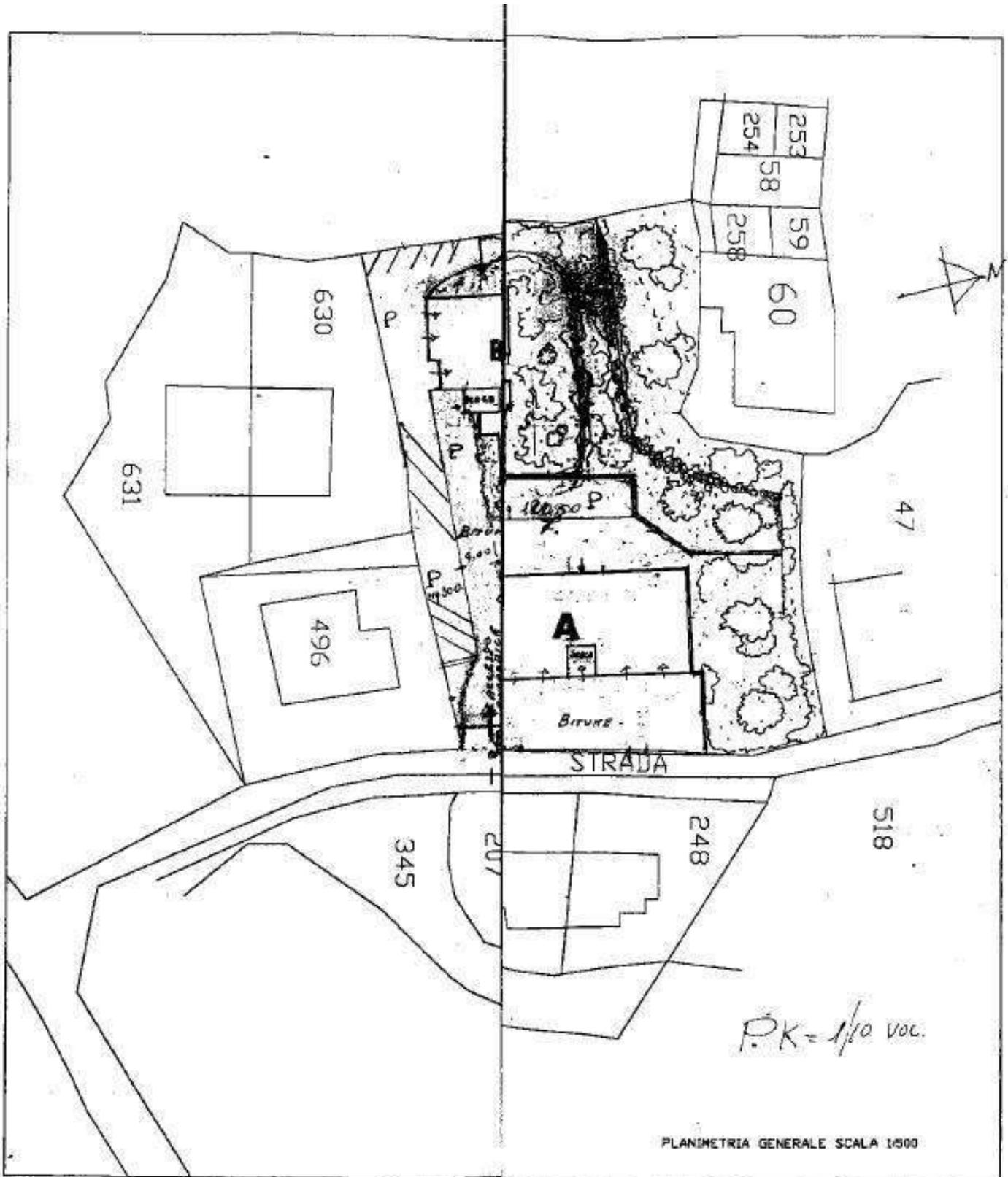
TAV. N 3	ELABORATO : PLANIMETRIA GENERALE , PROFILI E PLANIMETRIA DELLA SISTEMAZIONE ESTERNA	1:500
----------	--	-------

IL PROGETTISTA e D.L. ARCH. UMILE MARANO









PLANIMETRIA GENERALE SCALA 1:500



# Studio tecnico : Arch. Umile Marano

Via G. Lamanna Coop. La Sorgente 87100 - Cosenza Tel. 0984/413008  
E-mail: Arch.UmileMarano@katamail.com

## COMUNE DI: MARANO P.

COMUNE DI MARANO PRINCIPATO  
Settore Urbanistica ed Edilizia  
ELABORATO ALLEGATO AL PERMESSO DI COSTRUIRE

N.                      del                     

Marano Principato

PROGETTO : PER LA REALIZZAZIONE DI N.2 FABBRICATI PER  
CIVILI - ABITAZIONI DENOMINATI CORPO A-B



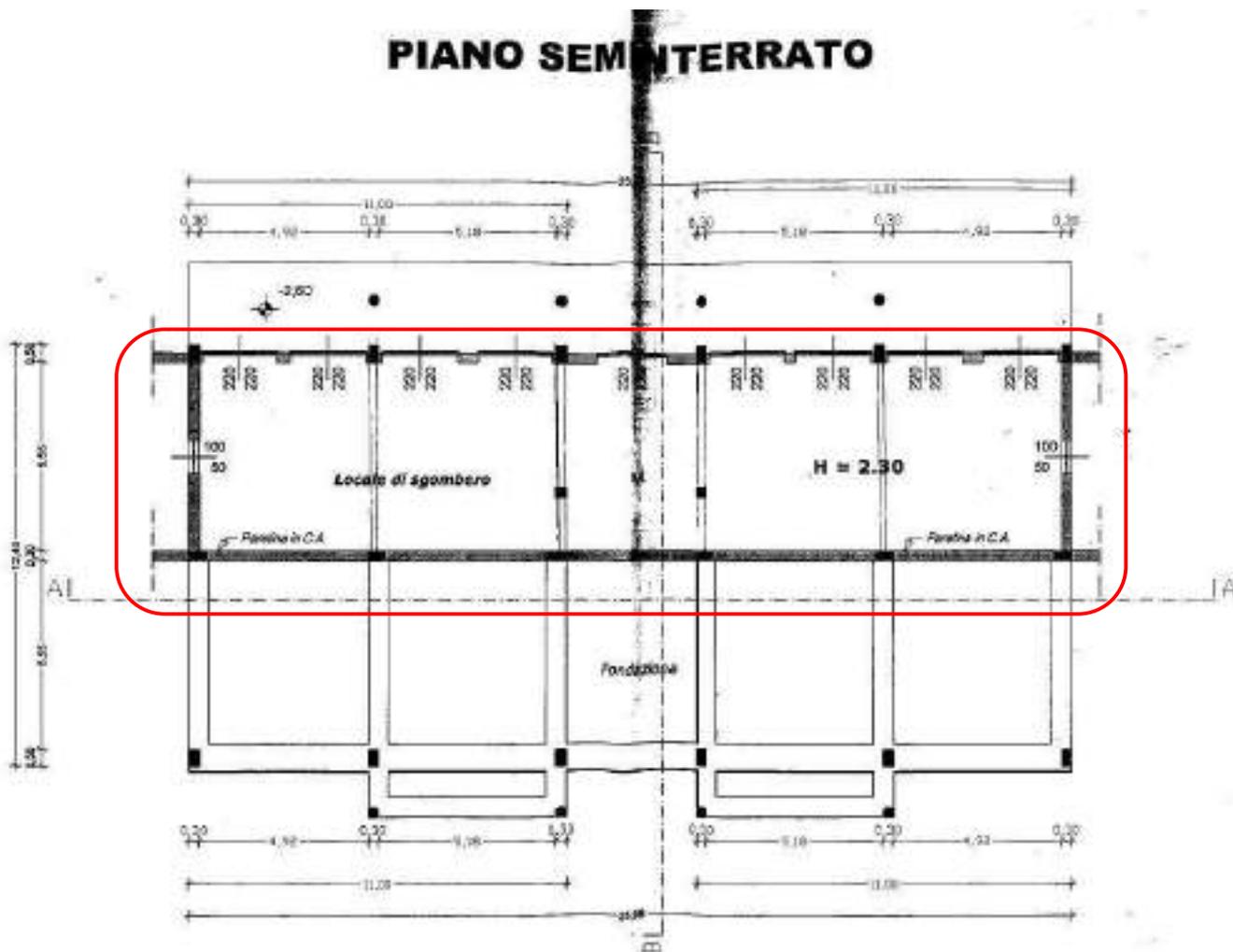
VARIANTE CORPO A

T.4	ELABORATO : PIANTA F.-P.S.-P.T.-1°P. P.M. e COPERTURA	1:100
-----	---	-------

**IL PROGETTISTA e D.L.: ARCH. UMILE MARANO**

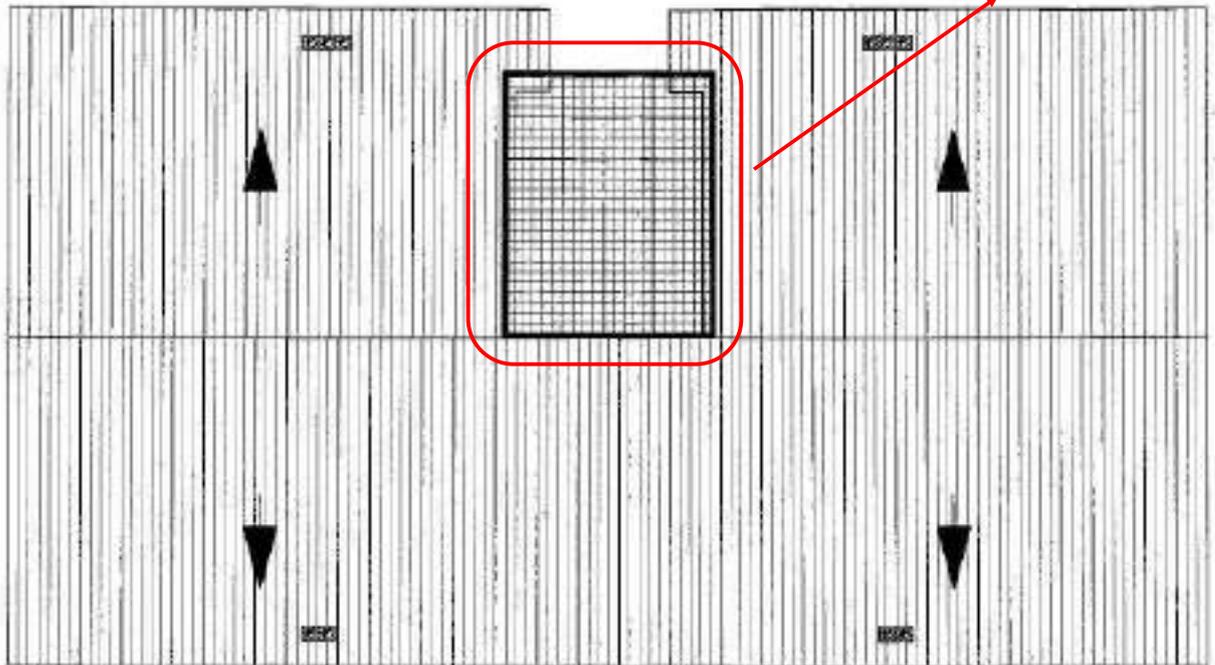


# PIANO SEMINTERRATO

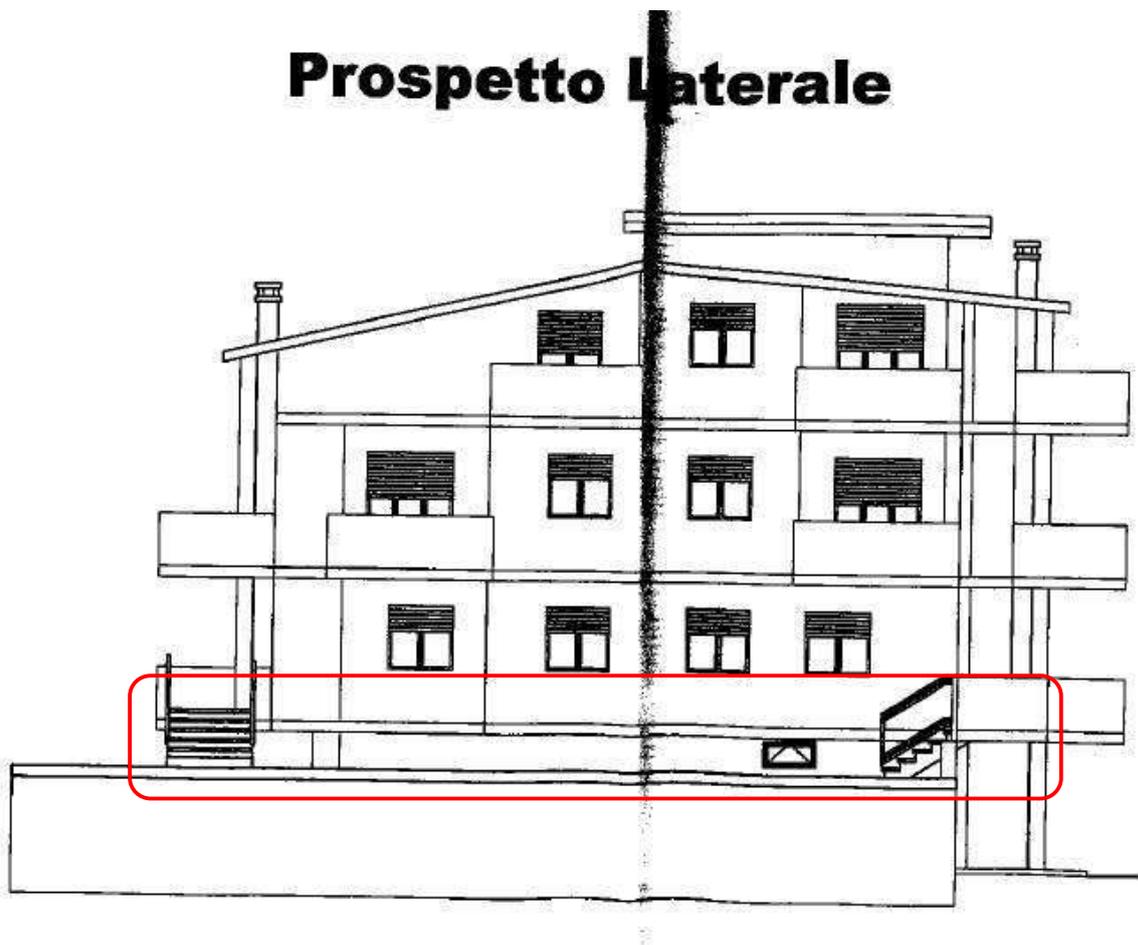


## COPERTURA

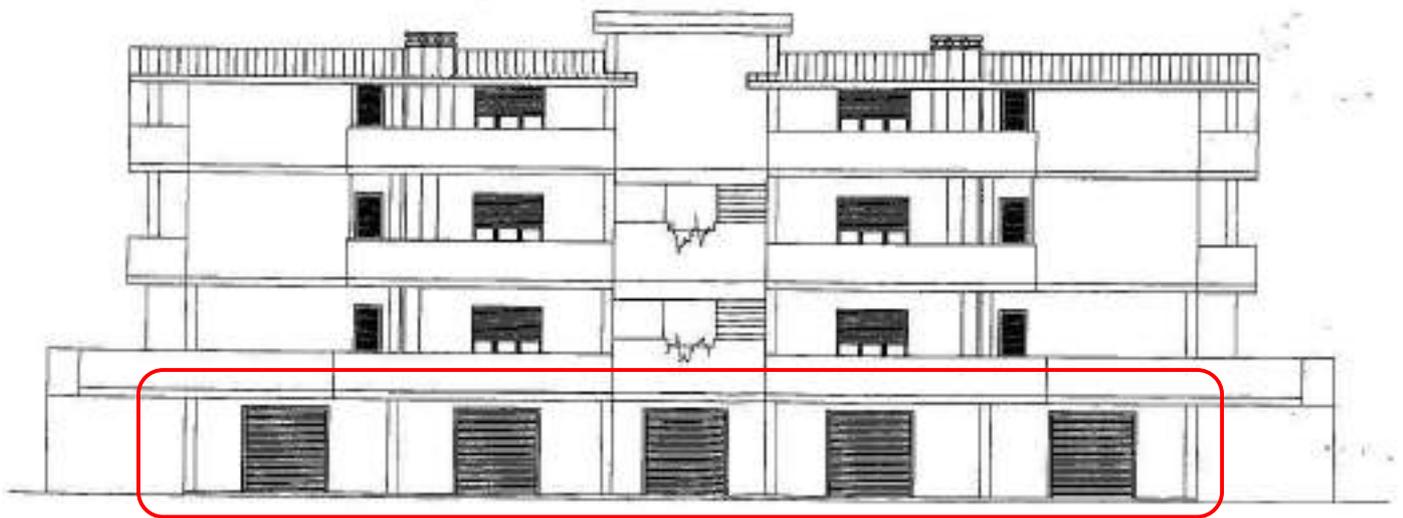
LA VARIANTE DEL CORPO A RISPETTO ALLA C.E. 588/03 RIGUARDA LA RIDUZIONE DELL'AMPIEZZA DEL PIANO SEMINTERRATO UTILIZZANDO UN TELAIO ZOPPO. TALE VARIANTE COMPORTA UNA MODIFICA ALLA PIANTA COPERTURA

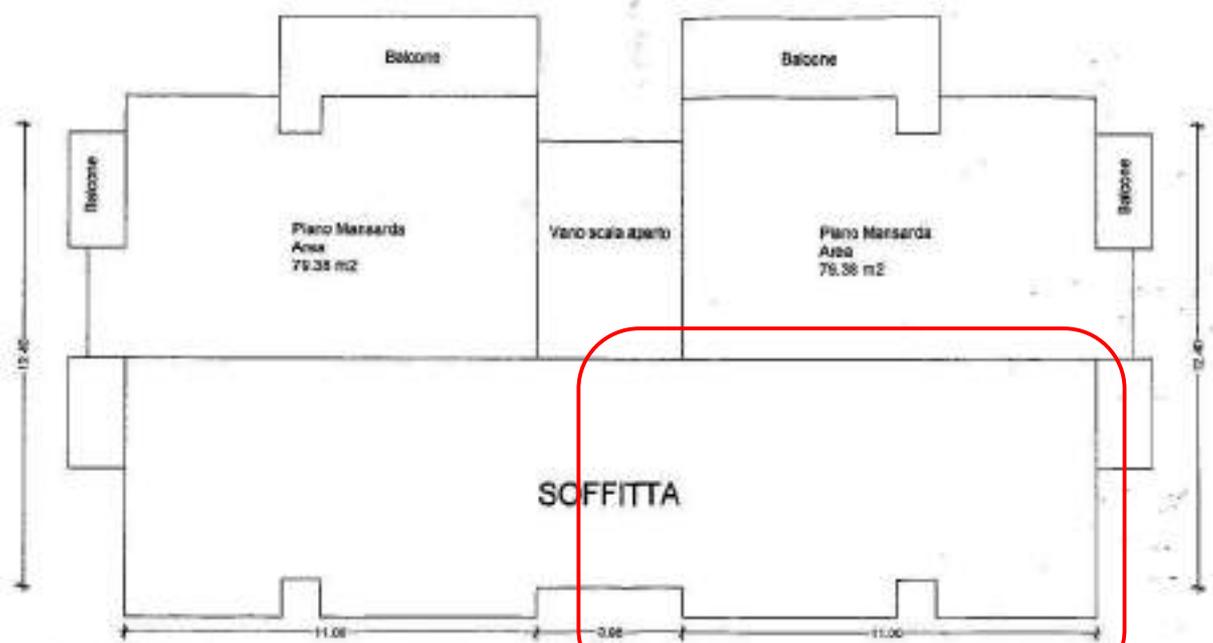


# Prospetto Laterale



## Prospetto Secondario





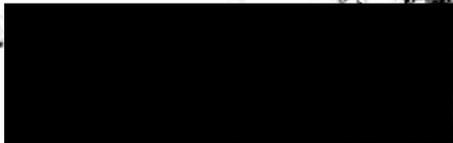
Volumetria : PIANO MANSARDA AREA 79.38 X 2 = 158.76 m2 -- 158.76 m2 X 2.40\* m = 381.02 m3  
 (\* Altezza Media 2.40 m )

## 21.6 CERTIFICATO DI AGIBILITA' PARZIALE RELATIVO AL 'CORPO A'

	<b>COMUNE DI MARANO PRINCIPATO</b> (COSENZA) SETTORE URBANISTICA ED EDILIZIA	
---	--	---

N.116 Reg.

TITOLI AUTORIZZATIVI  
Conc. Edilizia N.558 del 13.02.2003;  
Permesso di Costruire in Variante N.600 del 23.06.2004

Spett. 

**CERTIFICATO DI AGIBILITA' PARZIALE  
RELATIVO AL SOLO CORPO A**

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**

Al sensi dell'art. 24, comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;

Vista l'istanza presentata in data 23 settembre 2004 con n. 3361 di protocollo generale del Comune tendente ad ottenere il certificato di agibilità parziale per il fabbricato per civile abitazione denominato corpo A, realizzato in Via Annunziata, di cui alla concessione edilizia N.558 del 13.02.2003 e successiva variante in corso d'opera di cui al permesso di costruire N.600 del 23.06.2004 (in catasto foglio N.7, part.952).

Vista la concessione edilizia N.558 del 13.02.2003;

Visto il Permesso di Costruire in Variante N.600 del 23.06.2004;

Vista la seguente documentazione allegata alla domanda per l'ottenimento del certificato di abitabilità/agibilità:

Copia della dichiarazione con l'attestazione dell'avvenuta presentazione all'Ufficio del Territorio di Cosenza dell'iscrizione al catasto dell'immobile sopra citato ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001 redatta in conformità alle disposizioni del Regio Decreto Legge 13 Aprile 1932, n. 652 e s.m.i. (ricevuta di avvenuta variazione prot.CS0192515 del 08.07.2004);

Certificato di collaudo statico delle opere strutturali di cui all'art. 67 del D.P.R. 380/2001 con l'attestazione di avvenuto deposito presso il competente ufficio, ai sensi dell'art. 67, comma 8 del D.P.R. 380/2001 (redatto dall'Arch. Gianfranco GRECA, e depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Cosenza al N. 6273 di prot. del 23.07.2004);

Certificato di conformità dell'impianto elettrico, e termo-idraulico ai sensi della legge N.46/90;

Dichiarazione inerente la conformità al progetto approvato e la salubrità dei muri ai sensi dell'art.25, comma 1, lettera b, D.P.R. 6 giugno 2001 N.380, rilasciata dal Direttore dei lavori, Arch. Umile MARANO;

Vista la suddetta documentazione;

Visti gli artt. 24-25 del D.P.R. 380/2001;

### AUTORIZZA

ad ogni effetto di legge, con decorrenza dalla data odierna, l'agibilità dell'immobile sito in Via Annunziata di questo Comune e composto da:

• Foglio	N.7	part.N.952	Sub. 1	Piano terra	4.5 vani	cat.A02
• Foglio	N.7	part.N.952	Sub. 2	Piano terra	4.5 vani	cat.A02
• Foglio	N.7	part.N.952	Sub. 3	Piano terra	4.5 vani	cat.A02
• Foglio	N.7	part.N.952	Sub. 4	Piano terra	4.5 vani	cat.A02
• Foglio	N.7	part.N.952	Sub. 5	Piano Primo	5.5 vani	cat.A02
• Foglio	N.7	part.N.952	Sub. 6	Piano Primo	4.5 vani	cat.A02
• Foglio	N.7	part.N.952	Sub. 7	Piano Primo	4.5 vani	cat.A02
• Foglio	N.7	part.N.952	Sub. 8	Piano Primo	5.5 vani	cat.A02
• Foglio	N.7	part.N.952	Sub. 9	Piano Secondo	cat.C/2	
• Foglio	N.7	part.N.952	Sub. 10	Piano Secondo	4.5 vani	cat.A02

- Foglio N.7 part.N.952 Sub. 11 Piano Secondo 4.5 vani cat.A02
- Foglio N.7 part.N.952 Sub. 12 Piano Secondo cat.C/2
- Foglio N.7 part.N.952 Sub. 13 Piano Seminterrato cat.C/2
- Foglio N.7 part.N.952 Sub. 14 Piano Seminterrato cat.C/2
- Foglio N.7 part.N.952 Sub. 15 Piano Seminterrato cat.C/2
- Foglio N.7 part.N.952 Sub. 16 Piano Seminterrato cat.C/2
- Foglio N.7 part.N.952 Sub. 17 Piano Seminterrato cat.C/2

Ricevuta versamento N.0008 del 23.09.2004  
 pari a € 50,00 per diritti di segreteria.

Destinazione iniziale della mansarda

Marano Principato, 09.12.2004

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
 Ing. Francesco BARATTA



## 21.7 ELABORATI DI PROGETTO DEPOSITATI AL COMUNE RELATIVI AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 753 DEL 11.07.2011 – RECUPERO SOTTOTETTO AI FINI ABITATIVI L.R.N.21/2010

Ulteriore richiesta al comune di Marano Principato viste alcune anomalie, e relativa trasmissione di  
**DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA.**

Re:Protocollo N. 0002265/2023 - RICHIESTA PER ACCESSO ATTI  
AMMINISTRATIVI (prot. n. 0002206 del 09/03/2023) – COMUNICAZIONE  
IMPORTI.

Da **costantino.greco.1971** <costantino.greco.1971@ingpec.eu>  
A **protocollo.maranoprincipato@pec.it** <protocollo.maranoprincipato@pec.it>  
Data mercoledì 14 giugno 2023 - 15:33

Buongiorno,  
volevo sapere se oltre alla concessione edilizia n. 558/2003 e al Permesso di  
costruire in variante n. 600 del 23.06.2004, c'è qualche DIA o SCIA o altro titolo  
abilitativo, viste un pò di anomalie rispetto al progetto depositato.

Grazie  
Costantino Greco  
mobile: +39.3384737973

Da "costantino.greco.1971" costantino.greco.1971@ingpec.eu  
A protocollo.maranoprincipato@pec.it  
Cc  
Data Mon, 13 Mar 2023 12:00:51 +0100  
Oggetto Re:Protocollo N. 0002265/2023 - RICHIESTA PER ACCESSO ATTI AMMINISTRATIVI (prot. n.  
0002206 del 09/03/2023) – COMUNICAZIONE IMPORTI.

Buongiorno,  
come da mail in calce, allego la ricevuta del versamento relativo ai diritti di  
segreteria per l'estrazione delle copie di euro 42,10 vedi "RICHIESTA PER  
ACCESSO ATTI AMMINISTRATIVI (prot. n. 0002206 del 09/03/2023) –  
COMUNICAZIONE IMPORTI" allegata alla presente.  
Chiedo la cortesia che la documentazione venga inviata ai seguenti indirizzi:  
PEC: costantino.greco.1971@ingpec.eu  
mail: c.greco@comune.marano-principato.it

Grazie  
Costantino Greco  
mobile: +39.3384737973

Da "Comune di Marano Principato" protocollo.maranoprincipato@pec.it  
A costantino.greco.1971@ingpec.eu  
Cc  
Data Fri, 10 Mar 2023 12:12:34 +0100  
Oggetto Protocollo N. 0002265/2023 - RICHIESTA PER ACCESSO ATTI AMMINISTRATIVI (prot. n.  
0002206 del 09/03/2023) – COMUNICAZIONE IMPORTI.

Oggetto: RICHIESTA PER ACCESSO ATTI AMMINISTRATIVI  
(prot. n. 0002206 del 09/03/2023) – COMUNICAZIONE IMPORTI.



# COMUNE DI MARANO PRINCIPATO

(PROVINCIA DI COSENZA)  
UFFICIO TECNICO  
SETTORE URBANISTICA ED EDILIZIA

PROT. N. 0005156 del 21/06/2023

Ing. Costantino GRECO  
PEC [costantino.greco.197\[REDACTED\]](mailto:costantino.greco.197[REDACTED])

**OGGETTO: RICHIESTA PER ACCESSO ATTI AMMINISTRATIVI  
(prot. n. 0004917 del 14/06/2023)  
TRASMISSIONE DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA.**

In riferimento alla richiesta di cui all'oggetto e richiamata la precedente richiesta prot. N. 0002206 del 09/03/2023, si trasmettono con la presente i documenti relativi alla pratica Permesso di Costruire N. 753/2011, inerenti l'immobile oggetto di perizia.

Distinti saluti

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
Dr. Geom. Giovanni TENUTA \*

IL RESPONSABILE DEL SETTORE  
Ing. Francesco BARATTA |\*

*(\*) firma autografa omessa ai sensi dell'art. 3 del d. lgs. n. 39/1993*

	<b>COMUNE DI MARANO PRINCIPATO</b>
	(COSENZA)
	SETTORE URBANISTICA ED EDILIZIA



**PERMESSO A COSTRUIRE PER ESEGUIRE ATTIVITÀ EDILIZIA O TRASFORMAZIONE URBANISTICA**

**PRATICA EDILIZIA N. 884/10**

**PERMESSO DI COSTRUIRE n. 753 dell'11.07.2011**

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**

Al sensi del comma 1 dell'art.13 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, vista l'istanza (prot. 5295 del 10/11/2010) a firma del Sig. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ residente in \_\_\_\_\_ qualità di proprietario, tendente ad ottenere il **permesso di costruire** per l'intervento di "ristrutturazione edilizia" come definito dall'art. 3, comma 1, punto d) del D.P.R. 380/2001, consistente nell'esecuzione delle seguenti opere:

**RECUPERO SOTTOTETTO AI FINI ABITATIVI  
L.R.N.21/2010**

Sull'immobile identificato in catasto sul foglio **N.7 particella N. 952, sub.12** ricadente nel vigente strumento urbanistico in zona **C5**, e in zona **B1** nell'adottato P.R.G., in esecuzione al progetto redatto dal **Geom. Luigi AMENDOLA (MNDLGU62S09D086F)** (progettista e direttore dei lavori), iscritto all'Albo Geometri di Cosenza al N.2020, con studio tecnico in Via Annunziata N.65 - Marano Principato.

- VISTO** il D.P.R. N.380 del 6 giugno 2001;
- VISTE** le leggi 17 Agosto 1942 n. 1150; 06 Agosto 1967, n. 765 e 28 Gennaio 1977 n. 10; 15 Maggio 1997 n. 127 e successive modifiche e integrazioni;
- VISTA** la Legge Urbanistica della Calabria n. 19 del 16 aprile 2002;
- VISTO** il Piano di Assetto Idrogeologico notificato dalla Regione Calabria, Autorità di Bacino Regionale;
- VISTO** il vigente Programma di Fabbricazione e le relative norme tecniche di attuazione;
- VISTO** il vigente Regolamento Edilizio comunale;
- VISTO** l'Adottato Piano Regolatore Generale (delibera Consiglio Comunale N.18 del 26.11.2004);
- VISTI** i regolamenti comunali d'igiene e polizia urbana;
- VISTI** gli elaborati tecnici ed amministrativi ivi allegati come parti integranti del presente atto;
- VISTA** la Legge Regionale N.21 dell'11.08.2010 "Misure straordinarie a sostegno dell'attività di edilizia finalizzata al miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale";
- CONSIDERATO** che l'attestazione di deposito del progetto presso il Genio Civile di Cosenza non è necessario;
- VISTA** la relazione del tecnico progettista e la dichiarazione del proprietario ai sensi dell'Ordinanza del Commissario delegato della Regione Calabria circa lo smaltimento degli inerti e/o materiale prodotti nell'esecuzione dei lavori;
- VISTA** la copia dell'atto rogito Notaio Trotta in Montalto Uffugo N.14322 di rep. in data 29.03.2008, con il quale i richiedenti dimostrano la proprietà degli immobili in oggetto;
- VISTO** che, in base alle vigenti norme urbanistiche ed edilizie, è consentita, per la progettata opera, la destinazione d'uso prevista in progetto;
- VISTA** la nota prot.N.2252 del 23/05/2011, con la quale, venivano comunicati i contributi per il rilascio del permesso di costruire così quantificati:
  - costo di costruzione € 317,00

- oneri di urbanizzazione € 527,00
- area per standard in zona C € 349,00

**CONSIDERATO** che la ditta interessata ha assolto agli obblighi di cui al D.P.R. 380/2001 mediante il pagamento per come segue:

- 1) Pagamento costo di costruzione pari a € 317,00 sul conto corrente N.13725874 intestato a Comune di Marano Principato, Servizio Tesoreria, (ricevuta N.98 del 09/06/2011);
- 2) Pagamento oneri di urbanizzazione pari a € 527,00 sul conto corrente N.13725874 intestato a Comune di Marano Principato, Servizio Tesoreria, (ricevuta N.97 del 09/06/2011);
- 3) Pagamento monetizzazione aree standard pari a € 349,00 sul conto corrente N.13725874 intestato a Comune di Marano Principato, Servizio Tesoreria, (ricevuta N.99 del 09/06/2011);

**CONSIDERATO** che la ditta interessata ha trasmesso per come richiesto le seguenti ricevute di pagamento:

- 4) ricevuta del versamento di € 119,00 per diritti di segreteria versata sul conto corrente N.12838876 intestato a Comune di Marano Principato, Servizio Tesoreria (ric.N.101 del 09/06/2011);
- 5) ricevuta del versamento di € 50,00 per tassa esame progetto versata sul conto corrente N.12838876 intestato a Comune di Marano Principato, Servizio Tesoreria (ric.N. 100 del 09/06/2011).

Fatti salvi i diritti di terzi, rilascia il

### **PERMESSO DI COSTRUIRE**

Ai Signori

[redacted] presidente [redacted] in qualità di proprietario, tendente ad ottenere il **permesso di costruire** per l'intervento di "ristrutturazione edilizia" come definito dall'art. 3, comma 1, punto d) del D.P.R. 380/2001, consistente nell'esecuzione delle seguenti opere:

### **RECUPERO SOTTOTETTO AI FINI ABITATIVI L.R.N.21/2010**

Sull'immobile identificato in catasto sul foglio N.7 particella N. 952, sub.12 ricadente nel vigente strumento urbanistico in zona C5, e in zona B1 nell'adottato P.R.G., in esecuzione al progetto redatto dal **Geom. Luigi AMENDOLA (MNDLGU62S09D086F)** (progettista e direttore dei lavori), iscritto all'Albo Geometri di Cosenza al N.2020, con studio tecnico in Via Annunziata N.65 - Marano Principato, con le seguenti prescrizioni:

**per la realizzazione del recupero è obbligatorio l'utilizzo di tecniche costruttive che garantiscano prestazioni energetico-ambientali nel rispetto dei parametri stabiliti dagli atti di indirizzo regionali e dalla normativa vigente, in attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia e del regolamento emanato con decreto del Presidente della Repubblica 2 aprile 2009, n. 59. Gli interventi sono certificati dai soggetti previsti dalle norme vigenti, con la comunicazione di ultimazione dei lavori.**

**Gli interventi devono essere realizzati da imprese in possesso dei requisiti previsti dalla normativa vigente. In mancanza di detti requisiti non è certificata l'agibilità ai sensi dell'articolo 25 d.p.r. 380/2001 dell'intervento realizzato**

e sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia, d'igiene e di polizia locale in conformità al progetto presentato e secondo la perfetta regola d'arte, nonché delle avvertenze di seguito riportate.

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 le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e 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 è necessaria l'apposita autorizzazione comunale. Le aree e spazi pubblici debbono essere restituite secondo lo stato originario, a lavoro ultimato o anche prima, su richiesta dell'Amministrazione 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 punto 4 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 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. devono essere osservate le norme, disposizioni e prescrizioni costruttive di cui al Capo I - II e IV del D.P.R. 380/2001 in merito alle opere in conglomerato cementizio normale e precompresso ed a strutture metalliche (Legge 1086/1971) nonché alle prescrizioni per le zone sismiche (Legge 64/1974);
12. Il titolare del permesso a costruire, il committente, il Direttore dei Lavori e l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni osservanza così delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive fissate nel presente permesso a costruire ai sensi del Capo I del D.P.R. 380/2001;
13. Per le costruzioni eseguite in difformità del permesso a costruire trova applicazione il D.P.R. 380/2001 e succ. mod.;
14. Il rilascio del permesso a costruire non vincola il Comune in ordine ai lavori che il Comune stesso intendesse eseguire per migliorare i propri servizi (viabilità, illuminazione, fognatura, acquedotto ecc.) in conseguenza dei quali non potranno essere pretesi compensi o indennità salvo quanto previsto da leggi e regolamenti;
15. Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere collocata, all'esterno del cantiere, pena sospensione dei lavori e per tutta la durata della concessione, ben visibile al pubblico, una tabella con le seguenti indicazioni: Tipo di opere - Ditta proprietaria - Impresa - Progettista - Direttore dei Lavori - Responsabile della sicurezza se previsto dalla legge - Estremi del presente permesso a costruire;
16. Nel caso di sostituzione dell'Impresa o del Direttore dei Lavori, il titolare del permesso a costruire dovrà darne immediata comunicazione all'Ufficio Tecnico Comunale segnalando i nuovi nominativi.
17. Devono trovare applicazione tutte le norme sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro;
18. Devono essere osservate le Leggi Nazionali e Regionali vigenti in materia di disciplina delle acque di rifiuto;
19. In tutte le opere è tassativamente obbligatoria la congruità della direzione dei lavori da parte di un tecnico iscritto all'Albo, nei limiti di sua competenza;
20. Gli apparecchi misuratori degli impianti tecnologici (acqua, energia elettrica, ect.), dovranno essere posizionati all'esterno della costruzione e/o della recinzione se esistente e/o prevista, posti in prossimità dell'accesso e collocati in modo tale da essere facilmente raggiungibili e visionabili dagli operatori degli enti erogatori dei servizi;
21. Copia del presente permesso a costruire e di tutti gli elaborati progettuali dovranno essere tenuti in cantiere a disposizione dei funzionari dell'Ufficio Tecnico del Comune, degli agenti di p.m. e delle autorità competenti, al fine di consentire ispezioni e sopralluoghi;

NO PRECIPITATO

22. Il presente permesso a costruire viene rilasciato, ed è da ritenersi valido, sotto la specifica condizione che i disegni, così come tutti gli altri elaborati di progetto, corrispondono a verità. In caso contrario essa è da ritenersi nulla e di nessun effetto.
23. dovranno essere salvaguardati i fossi di scolo naturali, la regimazione naturale delle acque piovane ed è fatto esplicito divieto di scaricare le stesse acque piovane o simili nella rete fognante.

La costruzione dovrà essere iniziata entro e non oltre il termine di un anno dalla data di rilascio del permesso di costruire e dovrà essere completata e resa agibile entro e non oltre il termine di tre anni dalla stessa data. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza sia richiesta proroga (art. 15, comma 2, D.P.R. 380/2001).

Ai sensi dell'art.15 comma 4 del D.P.R. 380/2001, il permesso di costruire decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati nei termini di validità dello stesso.

Il Direttore dei Lavori è tenuto a comunicare, per iscritto, entro cinque giorni, l'avvenuto inizio dei lavori.

Ai sensi e per gli effetti dell'art.3 comma 8 del D.Lgs. 494/1996, come modificato dal D.Lgs.N.251/2004, prima dell'inizio dei lavori dovrà essere prodotta e trasmessa a questo ufficio, la certificazione di regolarità contributiva INPS, INAIL e Cassa Edile, di cui alle lettere b) e b)bis del su richiamato articolo.

La mancata trasmissione della suddetta documentazione contributiva e/o la variazione dell'Impresa esecutrice dei lavori, sospende l'efficacia della presente.

- Si allega una copia degli elaborati tecnici di progetto, muniti di regolare visto.

Marano Principato, 11.07.2011

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
(Ing. Francesco BARATTA)



13/09/2011

Il sottoscritto dichiara di avere ritirato oggi ..... l'originale del presente permesso a costruire con copia degli elaborati di progetto e di obbligarsi all'osservanza di tutte le condizioni e prescrizioni cui il rilascio è stato subordinato.

IL DICHIARANTE



884 2010

<b>COMUNE DI MARANO PRINCIPATO</b> Prov. COSENZA

<b>OGGETTO</b>  <b>CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO</b> (Legge Regionale della Calabria) Art.49 Legge 14/06 LOGG 19/2002
---

LOCALITA' : ANNUNZIATA
------------------------

COPIA TITOLO DI PROPRIETA'	TAVOLA
	N° 5

<b>COMMITTENTE:</b>  [REDACTED]	IL TECNICO: geom. Luigi Amendola  
---------------------------------------	--

Visto:	Visto:
--------	--------

**COMUNE DI MARANO PRINCIPATO**  
Settore Urbanistica ed Edilizia  
ELABORATO ALLEGATO AL PERMESSO DI COSTRUIRE

Data:
-------

N. 753 del 11 LUG. 2011  
Marano Principato

Il Responsabile  
Ing. Francesco BARATA  


Data: 23/07/2009 - Ore: 16.17.36

## Visura sintetica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 23/07/2009

Visura n.: 492153 Pag: 1 Fin:

Dati della richiesta		Comune di MARANO PRINCIPATO ( Codice: 8915)											
		Provincia di COSENZA											
Catasto Fabbricati		Foglio: 7 Particella: 952 Sub.: 12											
Unità immobiliare													
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							Rivista	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urban.	Foglio	Particella	Sub.	Zona Com.	Mirco Zona	Categoria	Classe	Consistenza				
1		7	952	12			C/3	1	36 mq			Euro 124,36	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO AL 1/10/2008 n. 16800 / 2003 in art. del 13/06/2007 (protocollo n. 09041290) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
INTERSTATI													
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE				DIRITTI E ONERI REALI				
1	[REDACTED]				[REDACTED]				(1) Proprietà, con trascritto vincolo di comproprietà (di cui con [REDACTED])				
2	[REDACTED]				[REDACTED]				(1) Proprietà, per l'73 in ragione di estensione del bene con [REDACTED]				
DATI DERIVANTI DA		STRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/02/08 No in presenza per Modulo Unico n. 7439 / 2008 in c.d. del 14/06/2008 Esperto n. 14152 Esperto: TRUFFA ITALIO Sode: MONTEALTO STUDIO CONSULENZA											

Rilasciato da: Servizio Telematico

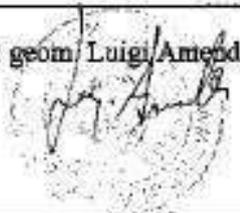
884-2010

<b>COMUNE DI MARANO PRINCIPATO</b> Prov. COSENZA
---

<b>OGGETTO</b>  <b>CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO</b> (Legge Regionale della Calabria) Art.49 Legge 14/06 <i>Legge 19/2002</i>
---

LOCALITA' : ANNUNZIATA
------------------------

DICHIARAZIONI	TAVOLA
	N° 4

<b>COMMITTENTE:</b> 	<b>IL TECNICO:</b> geom. Luigi Amendola 
--	---

Visto:	Visto:
--------	--------

**COMUNE DI MARANO PRINCIPATO**  
*Settore Urbanistica ed Edilizia*  
ELABORATO ALLEGATO AL PERMESSO DI COSTRUIRE

Data: 28 LUG. 2009

N. 1753 del \_\_\_\_\_  
Marano Principato \_\_\_\_\_

17 LUG. 2009

Responsabile  
Ing. Francesco BARATTA



**AL RESPONSABILE SETTORE URBANISTICA ED EDILIZIA  
UFFICIO TECNICO  
DEL COMUNE DI MARANO PRINCIPATO-CS-**

Oggetto:

Dichiarazione relativa al progetto degli impianti tecnologici resa ai sensi degli artt. 110-119 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e D.P.R. 6 dicembre 1991 n. 447.

Dichiarazione in merito alla denuncia dei lavori, relazione tecnica e progettazione degli impianti e delle opere relative alle fonti rinnovabili di energia, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, ai sensi dell'art. 125 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Dichiarazione ai sensi del D.Lgs. 494/1996, come modificato dal D.Lgs. 528/1999.

Dichiarazione relativa all'accessibilità e al superamento delle barriere architettoniche.

Dichiarazione trattamento e/o utilizzazione di materiale amianto.

Dichiarazione conformità alle norme igienico-sanitarie, ai sensi dell'art. 5 comma 3 e art. 20 comma 1 DPR 6 giugno 2001, n. 380.

Dichiarazione inerti ordinanza commissariale n° 1495 del 03.07.2001.

Il sottoscritto

in qualità di

comproprietario

il sottoscritto **GEOM. LUIGI AMENDOLA** con studio in Marano Principato via Annunziata n. 65, codice fiscale

n. **MNDLGU62 S09D086F** iscritto all'Albo/Ordine dei Geometri della Provincia di Cosenza al n.2020 relativamente all'immobile ubicato in **MARANO P.TO LOC. ANNUNZIATA** di cui al mappale n. 952 sub. 12 del Foglio n. 7 del Catasto Fabbricati del Comune di **MARANO P.TO** adibito ad uso **LOCALE SGOMBERO-DEPOSITO**

**DICHIARANO**

sotto la propria responsabilità e consapevoli sulle pene sancite dalla legge contro i colpevoli di falsa reticente dichiarazione, ciascuno per le proprie competenze:

1. che il cambio di destinazione d'uso **IN BASE ALLA LEGGE REGIONALE (ART.49 TRASFORMAZIONE DI SOTTOTETTI IN ZONA "b")** in oggetto non è soggetto, ai sensi degli artt. 110 e 119 del D.P.R. 380/2001 e dell'art. 4 del D.P.R. 6 gennaio 1991 n. 447 "Regolamento di attuazione della Legge 5 marzo 1990 n. 46", agli obblighi della presentazione, presso gli organi competenti, del progetto degli impianti tecnologici.
2. che la denuncia ed il progetto dell'impianto termico, previsto dagli artt. 122 e 123 del D.P.R. 380/2001, e dal D.Lgo 182/2005 corredato da una relazione tecnica, non risulta necessario in quanto l'impianto è esistente e non viene modificato;
3. **NON RIENTRA**, ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs. 494/1996 e s.m.i., nell'obbligo della nomina del Coordinatore per la sicurezza nella fase di progettazione e nella fase di esecuzione dei lavori, essendo gli stessi già ultimati da tempo;
4. **NON RIENTRA**, ai sensi dell'art. 11 del D.Lgs. 494/1996 e s.m.i., nell'obbligo della notifica preliminare all'Azienda Sanitaria Locale e alla Direzione provinciale del lavoro territorialmente competenti, essendo gli stessi ultimati da tempo;

5. il fabbricato rispetta i requisiti circa l'accessibilità la visibilità e l'adattabilità ai sensi della legge 09.01.1989 n° 13, D.M. LL.PP. n° 236 del 14.06.1989 e s.m.i.;
6. che essendo i lavori già ultimati da tempo non risulta previsto trattamento e/o utilizzazione di materiale amianto;
7. che i locali oggetto di cambio di destinazione d'uso rispettano le norme igienico-sanitarie in considerazione della realizzazione del servizio igienico completo;
8. che, ai sensi dell'ordinanza commissariale n° 1495 del 03.07.2001 (smaltimento inerti), trattandosi di lavori riguardanti l'integrazione di impianto tecnologico non si prevedono prodotti inerti alcuni,

MARANO P.TO , 28 LUG. 2009

IL RICHIEDENTE



- (2) Proprietario o avente titolo giuridico. Allegare delega della proprietà in caso in cui il dichiarante non si identifichi nel proprietario (in caso di Società il Legale Rappresentante).
- (3) Progettista
- (4) Specificare art. 77 per edifici privati o art. 82 per edifici pubblici o privati aperti al pubblico.

**COMUNE DI MARANO PRINCIPATO**  
Prov. COSENZA

**OGGETTO**

**CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO**  
(Legge Regionale della Calabria)  
Art.49 Legge 14/06  
Legge 19/2002

LOCALITA' : ANNUNZIATA

<b>DISEGNI</b>	<b>TAVOLA</b>
<u>PIANTE STATO ATTUALE E FUTURO</u>	N° 2

**COMMITTENTE:**

IL TECNICO: geom. Luigi Amendola



Visto:

Visto:

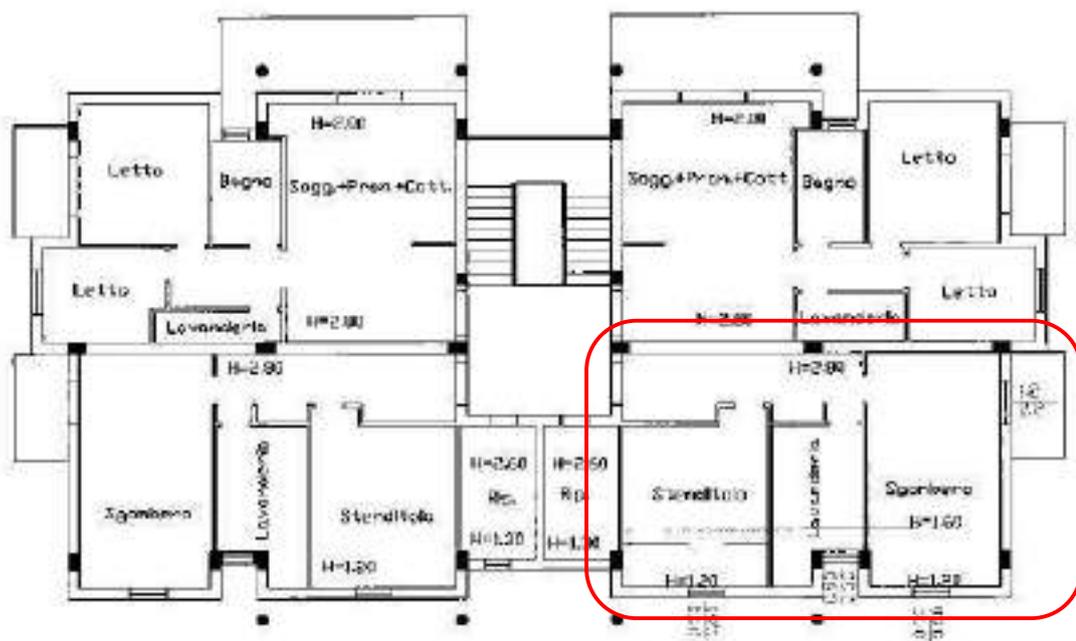
**COMUNE DI MARANO PRINCIPATO**  
Settore Urbanistica ed Edilizia  
ELABORATO ALLEGATO AL PERMESSO DI COSTRUIRE  
N. **753** del 11/06/2011  
Marano Principato

Data:

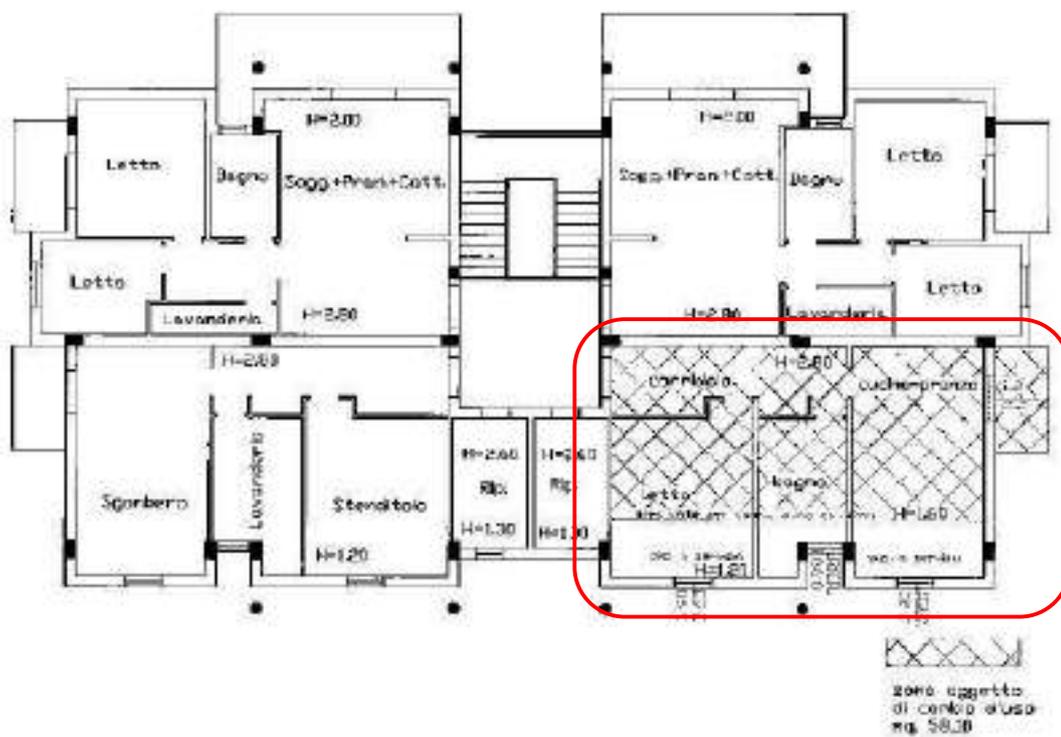
Il Responsabile  
Ing. Francesco BARATTA




Pianta Piano Secondo stato attuale  
scala 1:200



Pianta Piano Secondo stato futuro  
 scala 1:200



884 2010

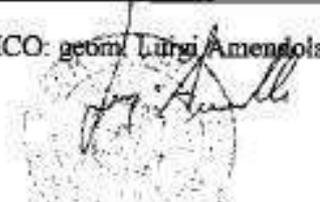
<b>COMUNE DI MARANO PRINCIPATO</b> Prov. COSENZA
---

<b>OGGETTO</b>  <b>CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO</b> (Legge Regionale della Calabria) Art.49 Legge 14/06 <i>LEGE 19/2002</i>
--

LOCALITA' : ANNUNZIATA
------------------------

PLANIMETRIE	TAVOLA N° 3
-------------	----------------

<b>COMMITTENTE:</b> 
--

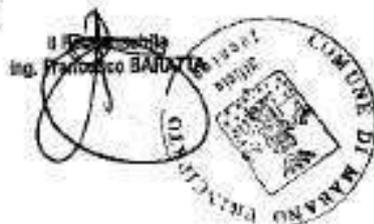
IL TECNICO: <i>geom. Luigi Amendola</i> 
---

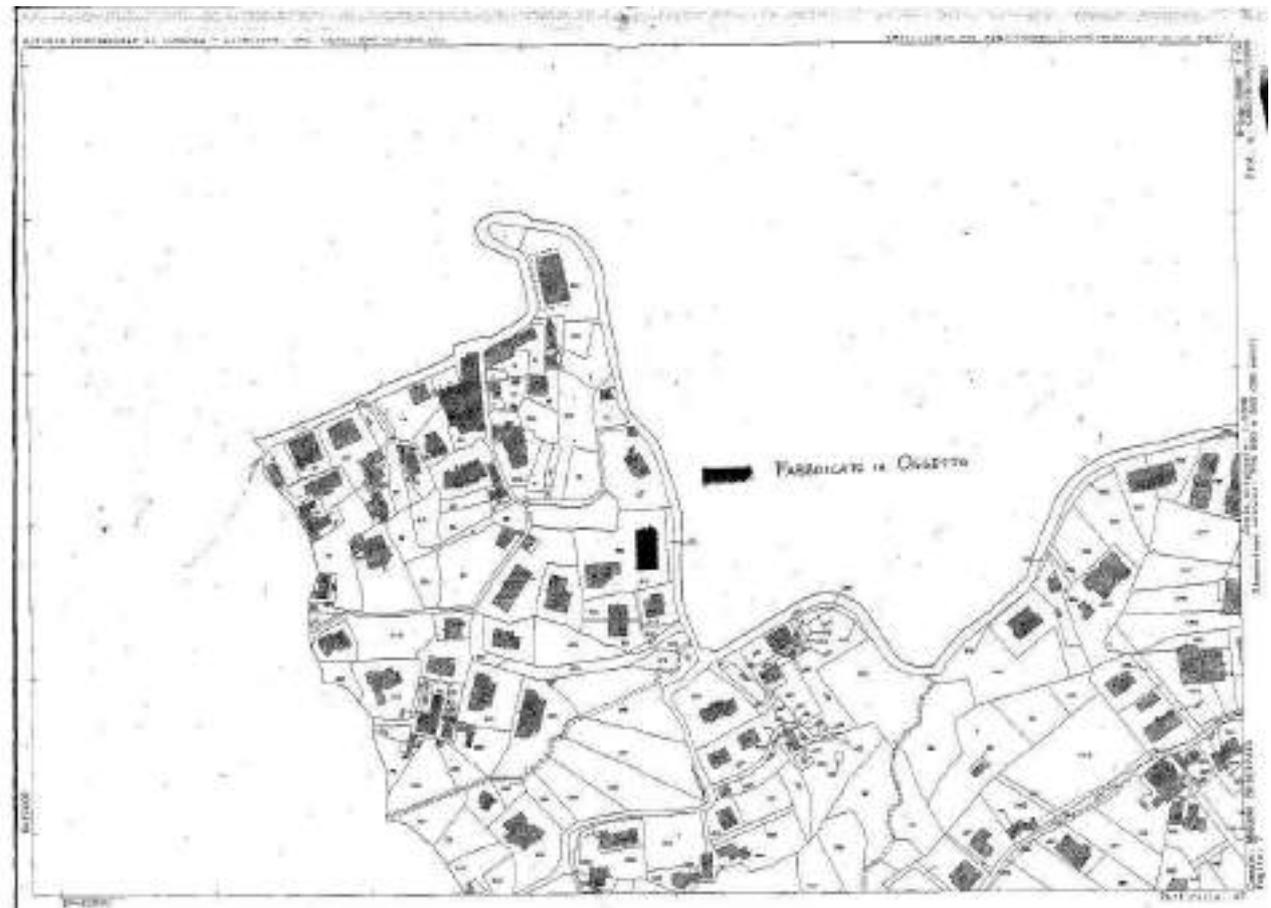
Visto:
--------

Visto:
--------

**COMUNE DI MARANO PRINCIPATO**  
Settore Urbanistica ed Edilizia  
ELABORATO ALLEGATO AL PERMESSO DI COSTRUIRE  
N. **753** del 11 LUG 2011  
Marano Principato

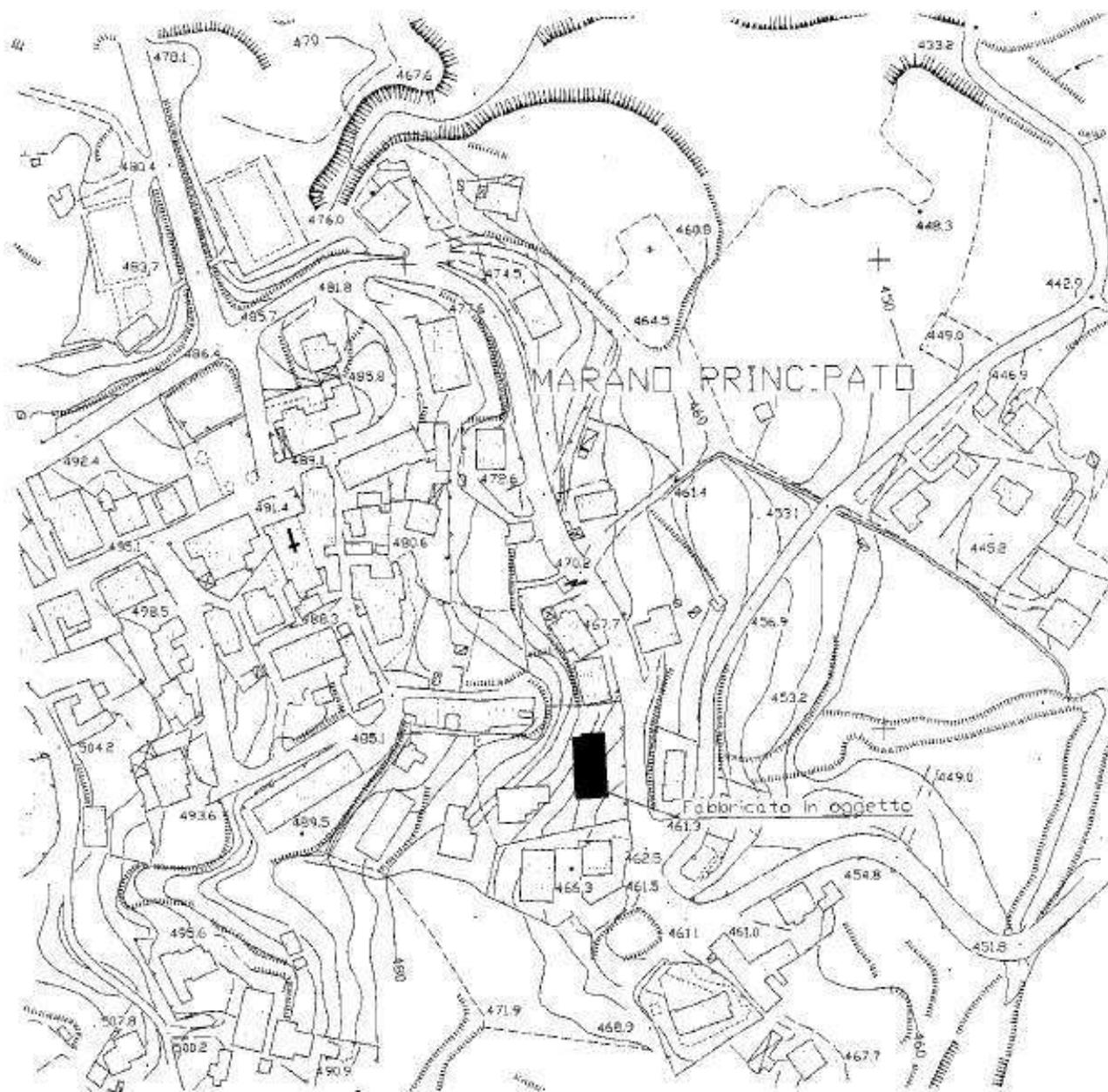
Data: 28 LUG. 2009





STRALCIO AEROFOTOGRAMMETRICO DEL FOGLIO DI N. 1

Scale 1:2000



**COMUNE DI MARANO PRINCIPATO**

Prov. COSENZA

**OGGETTO**

**CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO**  
**(Legge Regionale della Calabria)**  
**Art.49 Legge 14/06**  
**Legge 19/2002**

LOCALITA' : ANNUNZIATA

PIANTE QUOTATE E SUP. INTERNE

TAVOLA

N° 7

COMMITTENTE:

IL TECNICO: geom. Luigi Amencola



Visto:

Visto:

**COMUNE DI MARANO PRINCIPATO**

*Settore Urbanistica ed Edilizia*

ELABORATO ALLEGATO AL FERMESSE DI COSTRUIRE

N. **753**

dal

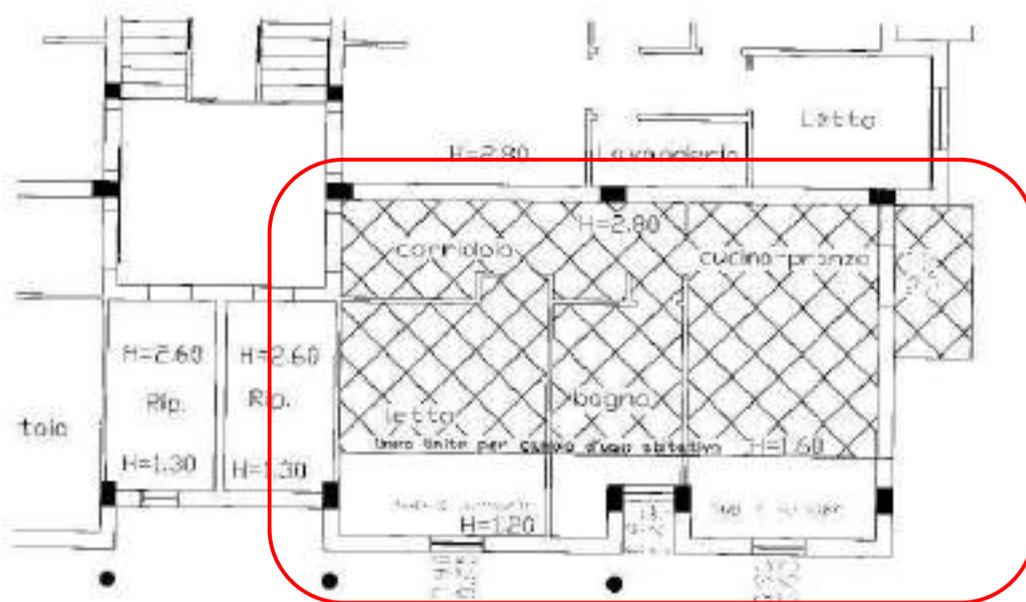
**1/10/2011**

Marano Principato



Data:





zona oggetto  
di cambio d'uso  
mq. 54,00



**COMUNE DI MARANO PRINCIPATO**  
Prov. COSENZA

**OGGETTO**

**CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO**  
(Legge Regionale della Calabria)  
Art.49 Legge 14/06  
Legge 19/2002

LOCALITA' : ANNUNZIATA

PLANIMETRIA CON PARCHEGGI

TAVOLA

N° 6

COMMITTENTE:



IL TECNICO: geom. Luigi Amendola



Visto:

Visto:

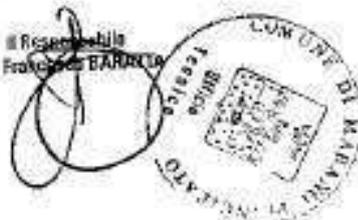
**COMUNE DI MARANO PRINCIPATO**  
Settore Urbanistica ed Edilizia  
ELABORATO ALLEGATO AL PERMESSO DI COSTRUIRE

N. **753** del

Marano Principato

11 LUG. 2011

Il Responsabile  
Ing. Francesco BARBACIDÀ



Data:



**COMUNE DI MARANO PRINCIPATO**

Prov. COSENZA

**OGGETTO**

**CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO**

(Legge Regionale della Calabria)

Art.49 Legge 14/06

Legge 19/2002

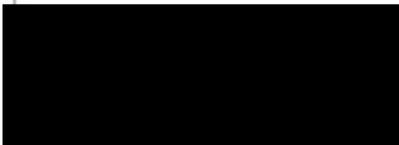
LOCALITA' : ANNUNZIATA

SEZIONE  
STATO ATTUALE E STATO FUTURO

TAVOLA

N° 8

COMMITTENTE:



IL TECNICO: geom. Luigi Amendola



Visto:

Visto:

**COMUNE DI MARANO PRINCIPATO**  
*Settore Urbanistica ed Edilizia*  
ELABORATO ALLEGATO AL PERMESSO DI COSTRUIRE

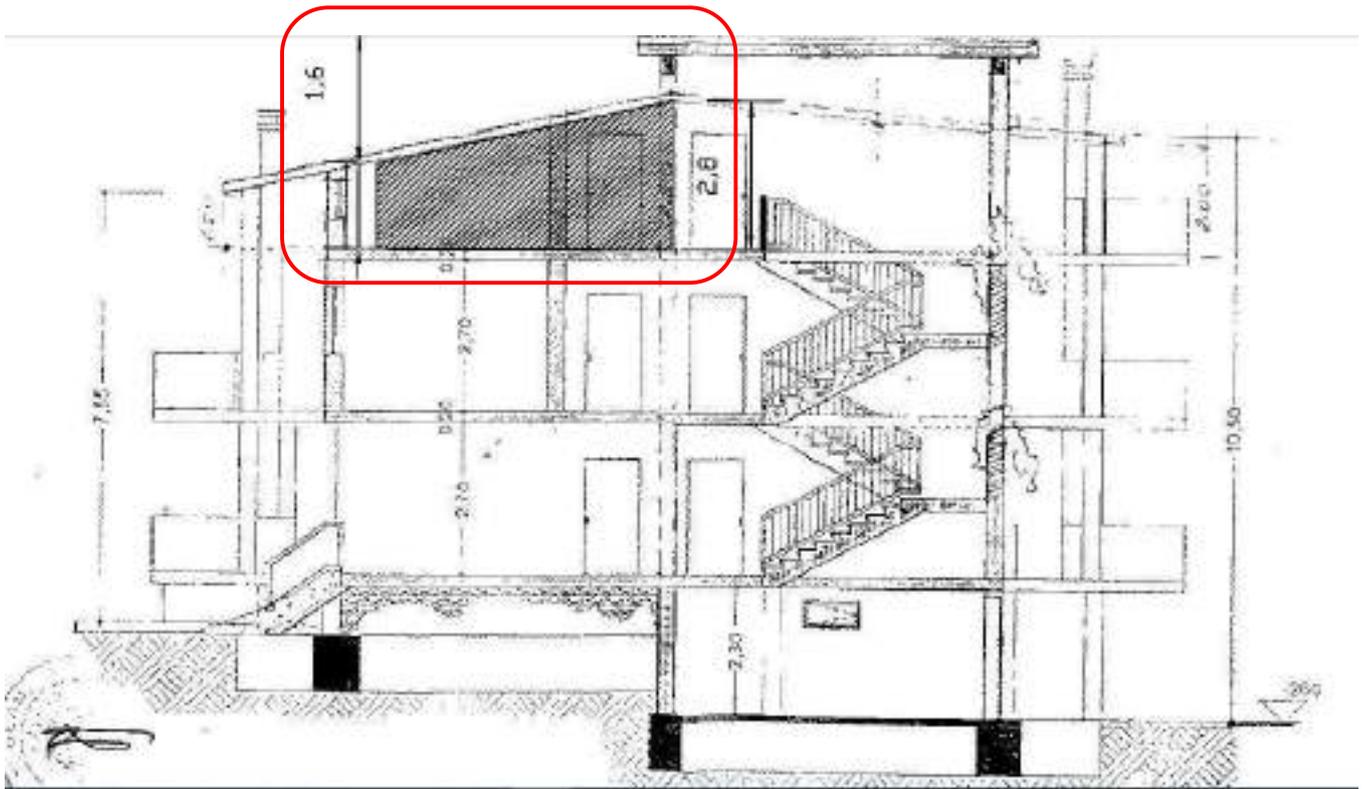
N. 753 del \_\_\_\_\_

Marano Principato \_\_\_\_\_

1 / 106 / 2011



Data: \_\_\_\_\_





## RELAZIONE TECNICA

Le superfici, oggetto di cambio di destinazione d'uso, riguardanti l'immobile identificato dalla particella n° 952 sub. 12 del foglio di mappa n° 7 del comune di Marano Principato, sono ubicate a piano secondo del fabbricato di maggiore consistenza identificato dalla particella n° 952 del foglio n° 7.

I proprietari della suddetta unità immobiliare sono

congiugi in regime di comunione legale dei beni, nati

rispettivamente in

L'intero fabbricato è realizzato con struttura portante in c.a., tamponature esterne in muratura a cassa vuota, copertura a tetto.

La destinazione d'uso in atto delle superfici, è quella stabilita dalla concessione edilizia rilasciata dal comune di Marano Principato, all'epoca, ovvero "locali di sgombero o deposito" a piano secondo. C.E. N.558/2002 E D.I.A. PROT. 5 /2007 – PROT.1297/07 INT.

Il cambio di destinazione ad uso abitativo residenziale viene proposto in base alla Legge Urbanistica della Calabria art. 49 (trasformazione di locali sottotetti) delle superfici, esclusivamente funzionale, che avviene infatti con la sola esecuzione di servizi tecnologici quali la realizzazione di un bagno completo senza altre esecuzione di opere, è comunque conforme alla suddetta Legge in quanto realizzate prima dell'entrata in vigore della stessa e ricadente in Zona "B" di completamento.

L'intervento presenta i seguenti dati metrici:

-superficie con  $H > 1,50$  m. = mq. 54,00:

-volume in trasformazione = mq. 54,00 x  $h(3.00+1.8)/2$ =mc. 129,60;

-rapporto V/S = 2,40 > 2.20 richiesto;

-rapporto aeroill. :  $(1,2 \times 2.2 + 3 \times 0.9 \times 0.6) = 4,26 / 54,00 = 0,078 > 0.067$ .

I locali per il cambio sono previsti ad una distanza dalla parte più bassa della copertura a circa m. 1,22 fino cioè ad H=1,50, la restante superficie sarà utilizzata per locali accessori anche se lasciata aperta.

All'interno di dette superfici, troveranno posto una stanza da letto, una cucina-pranzo ed un bagno.

Il tutto come già detto per una superficie utile pari a mq. 54,00 ed un volume di mc. 129,60.

Trattasi di una unità dotata di impianti e finiture correnti, infatti risulta essere allacciata alle reti pubbliche di distribuzione, quali acqua energia elettrica, e fogna.

Le finiture delle pareti interne sono in pittura lavabile su intonaco misto a civile liscio, mentre nel vano bagno le pareti saranno rivestite in ceramica per una altezza pari a mt. 2.00 circa, gli impianti sia idrici che elettrici sono realizzati sottotraccia secondo la vigente normativa, le porte interne sono in legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono in alluminio dotati di tapparelle in pvc, l'ingresso è dotato di portoncino blindato, le finestre basse sono alluminio.

Nel suo insieme, pertanto, le superfici oggetto di cambio di destinazione d'uso, presentano i requisiti di sicurezza, igiene e tipologici propri delle abitazioni.

Per altri particolari qui non espressamente citati si rimanda ai grafici allegati.

Marano P.to li,

Il Tecnico  


## 22. ALLEGATO 4 – Verbale sopralluogo, rilievi fotografici e planimetrici

### 1. Verbale sopralluogo del 22.03.2023 - ESITO NEGATIVO

#### TRIBUNALE DI COSENZA

GIUDIZIO CIVILE PROCEDIMENTO N° REG 170/2022

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A CFF [REDACTED]

#### VERBALE DI SOPRALLUOGO

L'anno 2023 il giorno 22 del mese di Marzo alle ore 10.00 come da raccomandate A/R (le prime spedite all'indirizzo via Annunziata, snc – 87040 Marano Principato (CS) indirizzo presente sugli atti, il 7 Marzo 2023 [REDACTED] tornate indietro con la motivazione 'l'indirizzo è insufficiente', le seconde spedite all'indirizzo via San Francesco di Paola, 56 (ex via Annunziata, snc) – 87040 Marano Principato (CS), indirizzo che attualmente identifica il condominio dove è ubicato l'immobile dopo il cambio della toponomastica, in data 17 Marzo 2023 Cod. R:

[REDACTED] e [REDACTED] delle due, solo quest'ultima raccomandata è tornata indietro con la seguente motivazione 'irreperibile', infatti la signora [REDACTED]

[REDACTED] (la risulta cancellata da APR il 01/07/2021 per IRREPERIBILITA') che fissavano il sopralluogo presso l'immobile con conseguente inizio delle operazioni peritali nella suddetta data, il sottoscritto ing. Costantino Greco in qualità di CTU per incarico del G.E. d.ssa Francesca Familiari conferitomi in data 2 Marzo 2023, insieme al dr. Sergio Maria Sorace in qualità di custode per incarico del G.E. d.ssa Francesca Familiari conferitogli in data 2 Marzo 2023, ci siamo recati presso l'immobile del sig. [REDACTED] ubicato al secondo piano in via San Francesco di Paola, 56 (ex via Annunziata, snc) nel comune di Marano Principato (CS).

Dopo aver inutilmente citofonato più volte senza ottenere risposta, abbiamo chiesto all'inquilina del piano terra di aprirci il portone del condominio in modo da individuare l'immobile oggetto del sopralluogo. Successivamente abbiamo contattato il sign. [REDACTED] amministratore del condominio (recapiti recuperati tramite avviso presente sul portone d'ingresso) per avere un recapito del sig. [REDACTED] Richiesta effettuata tramite pec in data 22 Marzo 2023, come risposta, oltre a un recapito telefonico de [REDACTED]

[redacted] al quale non risponde) abbiamo ricevuto anche la situazione debitoria verso il condominio che ammonta a € 565,82.

Alle ore 11.40 dopo aver atteso invano il sig. [redacted] avviato ricerche nel paese per poterlo individuare e fissare un secondo sopralluogo, sono state chiuse le operazioni con conseguente esito NEGATIVO.

Tutta la documentazione richiamata nel presente verbale è di seguito allegata.

Marano Principato (CS), 30.03.2023

Ing. Costantino Greco

Dr. Sergio Maria Sorace

Firmato digitalmente da: SORACE SERGIO MARIA  
Data: 01/04/2023 13:20:19

2. Verbale sopralluogo del 22.04.2023 - ESITO POSITIVO

TRIBUNALE DI COSENZA  
GIUDIZIO CIVILE PROCEDIMENTO N° 120/2022  
BNL (VELA QBA SEL) C/FR [REDACTED]

VERBALE DI SOPRALLUOGO

L'ANNO 2023 IL GIORNO 22 DEL MESE DI  
APRILE ALLE ORE 10.00 COME COMUNICATO  
TRAMITE MESSO NOTTIFICATORE, IO SOTTOSCRITTO  
ING. ROSSANTINO GRECO INSIEME AL  
CUSTODE DOT. SERENO MARIA SORACE  
PER INCARICO DELLA D.SIA G.E.  
FRANCESCA FAMILIARI DEL 2 MARZO 2023  
CI SIAMO RECATI SUL LUOGO.

IL LOCO ABBIAMO RILEVATO LA PRESENZA  
DEL SIG. [REDACTED], CON LA  
SERITA DEGLI ATTI IN NOSTRO POSSESSO  
ABBIAMO DATO COMPLETA LETTURA DEI  
QUANTI FOSTI DAL CIVILE.

ALLA PRESENZA DEL D. [REDACTED] ABBIAMO  
PROVEDUTO AD UNA RICOGNIZIONE  
GENERALE E ABBIAMO ESEGUITO I RILEVI  
FOTOGRAFICI E METRICI NONCHÈ I  
NECESSARI ACCERTAMENTI E RIFONTI  
DIRETTI, TENDENTI AD ACQUIRIRE TUTTI

Gli elementi conoscitivi ed informativi  
esplicitamente utili per verificare  
l'ubicazione dell'immobile in questione,  
la sua consistenza, posizione e tutte  
le caratteristiche interne ed  
esterne.

Rispetto alla planimetria catastale  
ho rilevato alcune incongruenze  
che esplicito nella relazione  
tecnica.

L'immobile risulta poco abitato con  
presenza di muffa e intonaco scrostato  
nel bagno e sul balcone.

La presenza di feritoie al posto  
delle finestre standard aumenta  
la cattiva accezione dell'immobile  
in caso di ulteriori verifiche,  
il sottoscritto OTU ING. COSTANTINO  
GREGO E IL CUSTODE DOTT. SERGIO  
MARIA FORACE, si riservano ulteriori  
visite presso la casa.

IL SIG. [REDACTED] E' STATO  
RICONOSCIUTO TRAMITE CARTA  
D'IDENTITA' [REDACTED] RILASCIATA  
DAL COMUNE DI MARANO PENNAPATO (ps)

IN DATA [REDACTED]

ALLE ORE 11-20 SI SONO CONEUNTE  
LE OPERAZIONI, PRINCIPALI.

LETTI, CONFERMATO E SOTTOSCRITTO.

MARANO, PRINCIPATO (ES), 22-04-2023

[REDACTED]

[REDACTED]

1. Rilievi fotografici e planimetrici Appartamento ubicato alla Via San Francesco di Paola, 56 - 87040 Marano Principato (CS)



Foto 1: individuazione appartamento



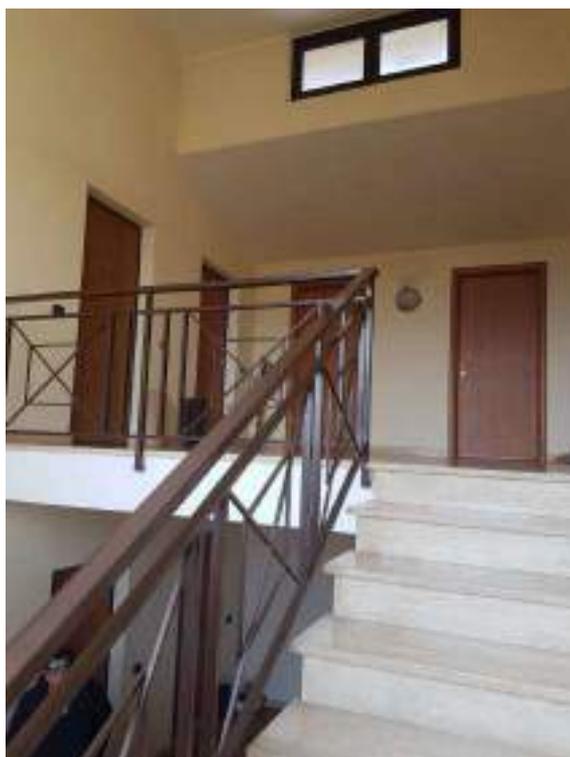
Foto 2: ingresso palazzina



**Foto 3: androne**



**Foto 4: portone d'ingresso appartamento piano secondo**



**Foto 5: vano scala palazzina**



**Foto 6: vano scala palazzina e pianerottolo piano secondo**



**Foto 7: portone d'ingresso appartamento**



**Foto 8: ingresso**



**Foto 9: ingresso**



**Foto 10: disimpegno**



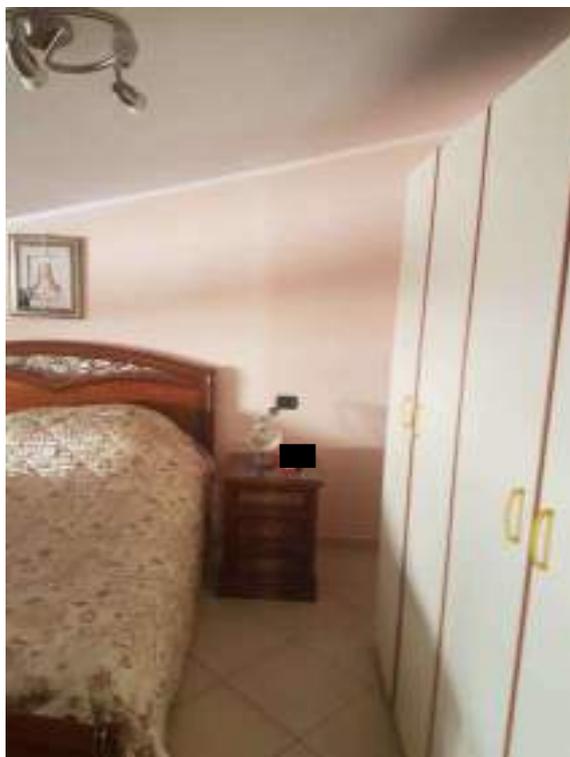
**Foto 11: porzione ingresso - disimpegno**



**Foto 12: porta a libro in legno – stanza da letto**



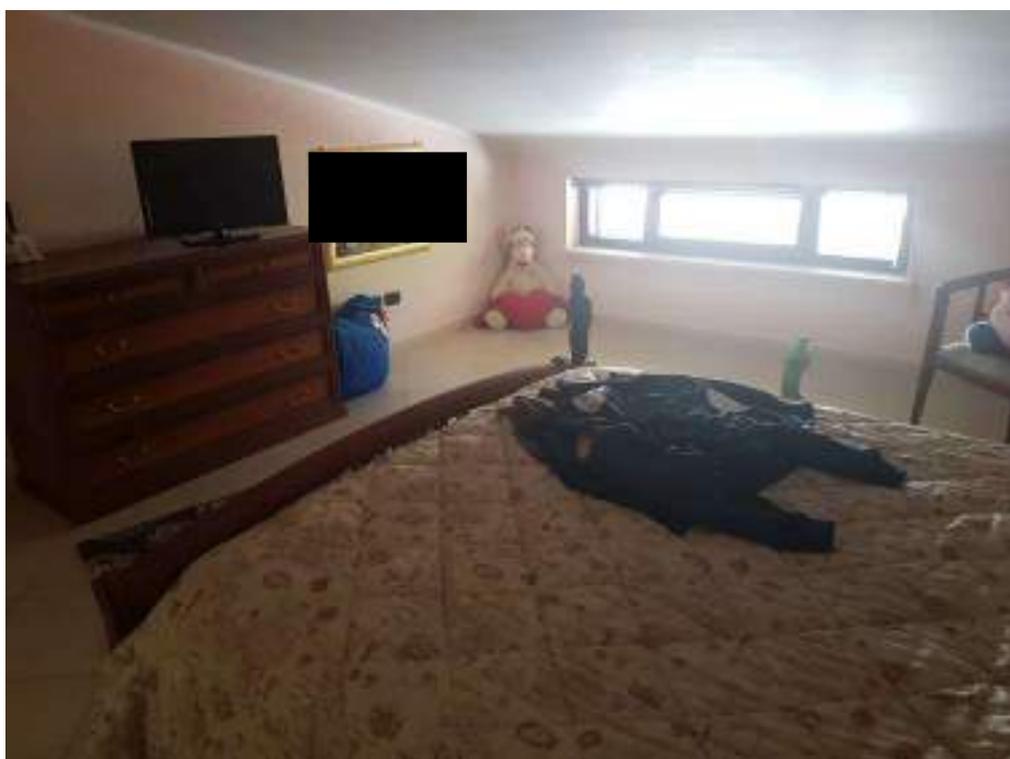
**Foto 13: stanza da letto**



**Foto 14: stanza da letto**



**Foto 15: stanza da letto**



**Foto 16: finestra stanza da letto**



**Foto 17: ingresso lavanderia**



**Foto 18: lavanderia**



**Foto 19: lavanderia**



**Foto 20: lavanderia**



**Foto 21: porta a libro lavanderia**



**Foto 22: porta a libro bagno**



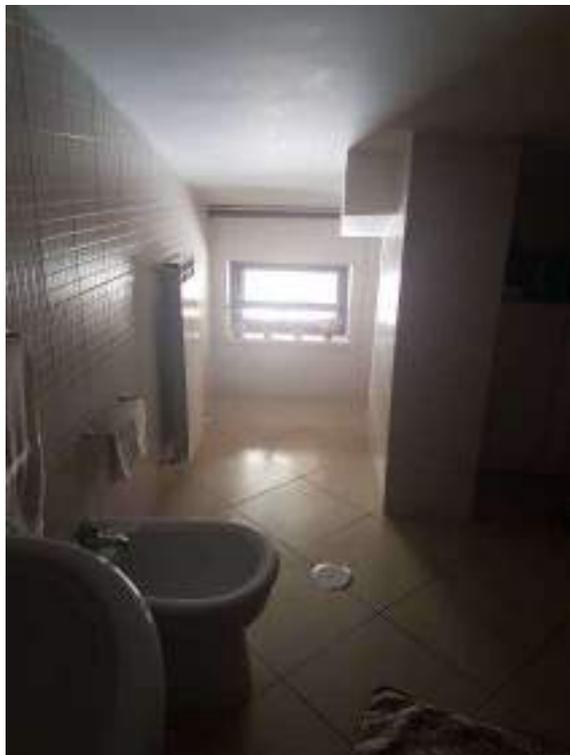
**Foto 23: bagno**



**Foto 24: bagno**



**Foto 25: bagno**



**Foto 26: bagno**



**Foto 27: radiatore in alluminio - bagno**



**Foto 28: box doccia – bagno**



**Foto 29: bagno**



**Foto 30: bagno**



**Foto 31: cucina – soggiorno – pranzo**



**Foto 32: cucina – soggiorno – pranzo**



**Foto 33: cucina – soggiorno – pranzo**



**Foto 34: cucina – soggiorno – pranzo**



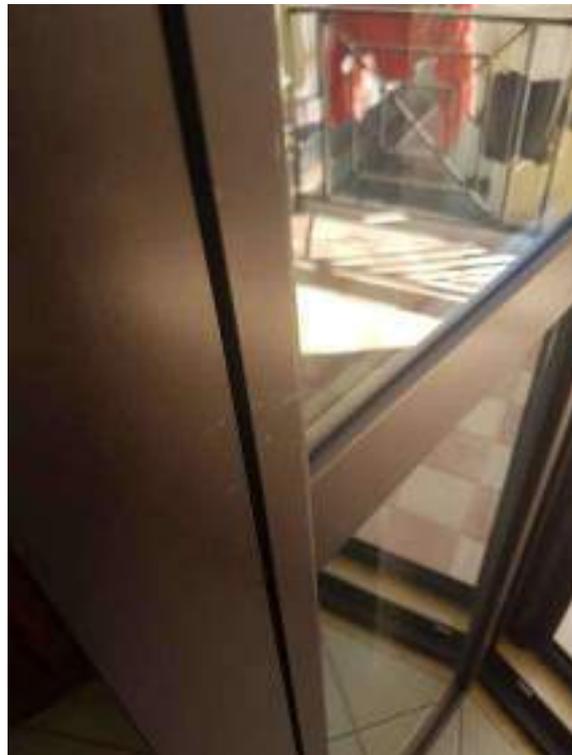
**Foto 35: cucina – soggiorno – pranzo**



**Foto 36: finestra e radiatori in alluminio, cucina – soggiorno – pranzo**



**Foto 37: cucina – soggiorno – pranzo**



**Foto 38: infisso doppio-vetro, cucina – soggiorno – pranzo**



**Foto 39: balcone, cucina – soggiorno – pranzo**



**Foto 40: caldaia posizionata sul balcone**



**Foto 41: balcone, cucina – soggiorno – pranzo**



**Foto 42: presenza di muffa**



**Foto 43: intonaco deteriorato e mancante**



**Foto 44: parete esterna palazzina, insalubre, soggetta alle intemperie**



**Foto 45: intonaco ammalorato e mancante - palazzina**



**Foto 46: intonaco mancante - palazzina**



**Foto 47: parete ammalorata e insalubre - palazzina**



**Foto 48: parete ammalorata e insalubre - palazzina**



**Foto 49: parete ammalorata e insalubre - palazzina**



**Foto 50: distacco intonaco - palazzina**



**Foto 51: distacco intonaco - palazzina**



**Foto 52: parete ammalorata - palazzina**



**Foto 53: parete ammalorata - palazzina**



**Foto 54: pareti ammalorate e esterno vano scala - palazzina**

**CALCOLO DELLE SUPERFICI TOTALI COMMERCIALI  
INTERNE E ESTERNE COMPRESI I TRAMEZZI E LA MURATURA  
hmax = 2,80 m e hmin = 1,50 m**

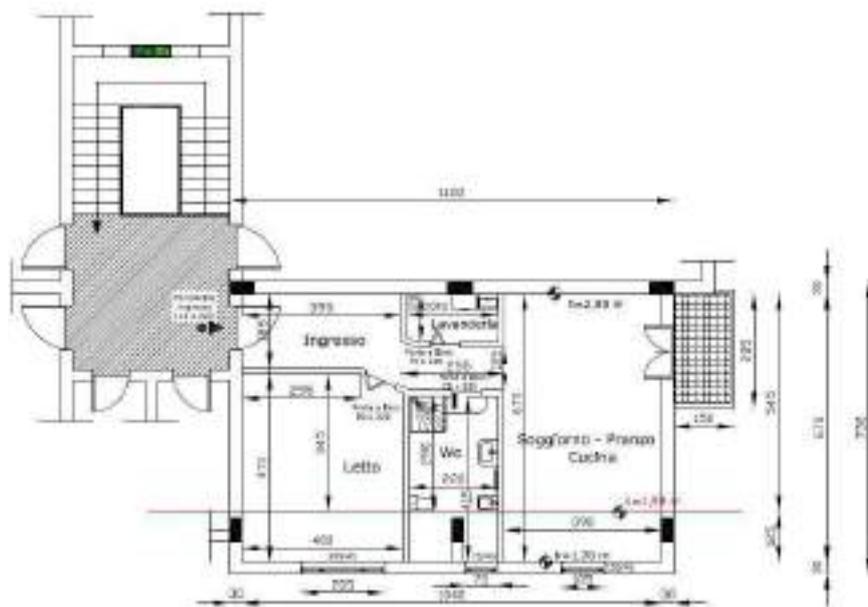
<i>Piano secondo</i>	<i>Superficie utile (mq)</i>
<i>Soggiorno Pranzo Cucina</i>	21,66
<i>Bagno (wc)</i>	6,99
<i>Lavanderia</i>	3,06
<i>Stanza da letto</i>	14,05
<i>Ingresso + Disimpegno</i>	11,12
<i>Balcone</i>	4,28
<i>Muri portanti</i>	10,62
<b>TOTALE</b>	<b>71,78 mq</b>

**CALCOLO DELLE SUPERFICI ABITABILI NECESSARI ALLA VALUTAZIONE  
INTERNE E ESTERNE COMPRESI I TRAMEZZI E LA MURATURA  
hmax = 2,80 m e hmin = 1,60 m → hmedia = 2,20 m**

<i>Piano secondo</i>	<i>Superficie utile (mq)</i>
<i>Soggiorno Pranzo Cucina</i>	19,99
<i>Bagno (wc)</i>	6,00
<i>Lavanderia</i>	3,06
<i>Stanza da letto</i>	12,34
<i>Ingresso + Disimpegno</i>	11,12
<i>Balcone</i>	4,28
<i>Muri portanti</i>	10,62
<b>TOTALE</b>	<b>67,41 mq</b>

<i>Piano secondo</i>	<i>Superficie utile (mq)</i>
<i>Superficie interna + tramezzi</i>	<b>52,51</b>
<i>Balcone</i>	4,28
<i>Muri portanti</i>	10,62
<b>TOTALE</b>	<b>67,41 mq</b>

22.1 PLANIMETRIA APPARTAMENTO - SCALA 1:100





## 26. ALLEGATO 8 – Situazione quote condominiali



Egr. Ing. Costantino Greco  
Via Mercandate, 8  
87040 MONTALTO UFFUGO CS

Oggetto: Richiesta dati per esecuzione immobiliare n. 170/2022 – Giudice FAMILIARI FRANCESCA per BANCA NAZIONALE DEL LAVORO contro [REDACTED] (Custode SERGIO MARIA SORACE).

Le comunico su sua richiesta il numero di telefono presente nell'anagrafica condominiale del sig [REDACTED]

Non mi sono stati richiesti i debiti del Sig [REDACTED] verso il condomino e per questo Le comunico che il debito ad oggi è :

Anno 2020	euro 368.82
Anno 2021	euro 88.00
Anno 2022	euro 88.00
Gen-feb-mar 2023	euro 21.00
TOTALE	EURO 565,82

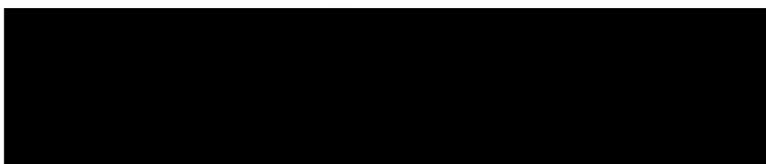
Cordiali saluti.

Cosenza 23/03/2023

Maurizio Monaco  
Amministratore del condominio PICCOLO Fab "A"



Professione esercitata ai sensi della legge 14/01/2013, n. 4 (G.U. n. 22 del 26/01/2013)



Di seguito la richiesta inoltrata al signor. Maurizio Monaco, amministratore di condominio:

**Richiesta recapiti telefonici sigor** [REDACTED]

---

**Da** costantino.greco.1971 <costantino.greco.1971@pec.it> [REDACTED]

**A** mauriziomonaco@pec.it <mauriziomonaco@pec.it> [REDACTED]

**Data** mercoledì 22 marzo 2023 - 14:52 [REDACTED]

---

Egregio dr. Monaco,

La disturbo in nome e per conto della Sezione I Civile - Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cosenza, in qualità di CTU del seguente procedimento:

Rito: ESECUZIONE IMMOBILIARE POST LEGGE 80,

Numero di Ruolo generale: 170/2022,

Giudice: FAMILIARI FRANCESCA,

Parti: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA,

Debitore [REDACTED]

Dal 'Decreto di fissazione di udienza e di nomina del perito e del custode' a firma del G.E. Francesca Familiari (allegato alla presente documento 2570316s.pdf), si evince alla pag. 1 la mia nomina quale esperto stimatore, ing. Costantino Greco, e quella del custode il dott. Sergio Maria Sorace.

Inoltre allego il giuramento depositato in tribunale.

Esendo Lei l'amministratore del condominio ubicato in via San Francesco di Paola, 56 nel comune di Marano Principato, dove al piano secondo abita il signor [REDACTED] chiedo i riferimenti telefonici del Contino in modo che possa contattarlo direttamente per fissare una visita presso l'immobile sopra citato.

Nel ringraziarLa Le porgo Cordiali Saluti

ing. Costantino Greco

via Mercadante, 8

87040 Montalto Uffugo (CS)

mobile: 338.4737973

---

2570316s.pdf

Giuramento\_CTU\_Greco.pdf

## 27. ALLEGATO 9 – Atto di pignoramento immobiliare

STUDIO LEGALE ARTURI

Avv. EMILIA FRANCESCA ARTURI  
Via Panbianco n.326 – 87100 Cosenza –  
Tel. 0984 393948- 349.7923983-

Posta certificata: emiliafrancesca.arturi@avvocaticosenza.it  
e mail: studiogaletarturi@virgilio.it

TRIBUNALE DI COSENZA

### ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Per la **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.**, società soggetta all'attività di direzione e coordinamento del Socio Unico BNP Paribas S.A. - Parigi, con sede in Roma al Viale A. Spinelli, 30, capitale sociale euro 2.076.940.000,00 interamente versato, iscritta nel Registro delle Imprese di Roma con numero REA 1156071 (Codice Fiscale e Partita IVA n. 09339391006), iscritta all'Albo delle Banche, aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi, **procuratrice speciale**, in forza di atto pubblico del 3 agosto 2012 a rogito Dott. Alessandro Degan di Conegliano, Rep. n. 211317, Racc. 6438, della società **VELA OBG S.R.L.**, con sede legale in via V. Alfieri n. 1, Conegliano (TV) capitale sociale € 10.000,00 I.v., iscritta al Registro delle imprese di Treviso al numero, Codice Fiscale e/o Partita IVA 04514090267 - Iscritta al numero 42019 dell'albo degli intermediari finanziari tenuto presso la Banca d'Italia ai sensi dell'articolo 106 del D.Lgs. numero 385 del 1 settembre 1993 e soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., per lo svolgimento dell'attività di amministrazione e incasso di crediti e per il compimento di tutte le attività e atti inerenti e connessi a procedimenti esecutivi e/o concorsuali giudizi di opposizione e cognizione ritenuti necessari e/o utili alla gestione dei crediti medesimi, per l'esatto adempimento e nei termini di cui al "contratto di servicing" già tra le stesse in essere, con facoltà di conferire procure o deleghe a favore di terzi per l'espletamento delle attività delegate ai sensi dell'art. 1717 c.c., **rappresentata e difesa dall'Avvocato EMILIA FRANCESCA ARTURI** (Cod. Fisc. RTR MFR 60E59 F4168), giusta procura generale alle liti per atto Notaio Mario Liguori di Roma del 14.10.2011 Rep. 169836 -Racc. 38087- posta in calce all'atto di precetto e che dichiara di voler ricevere le comunicazioni al numero di fax 0984.393948 o a mezzo PEC: [emiliafrancesca.arturi@avvocaticosenza.it](mailto:emiliafrancesca.arturi@avvocaticosenza.it);

#### PREMESSO

che con atto del 03.05.2017 a rogito del Notaio Stefania Lanzillotti, Rep. n. 85432 e Racc. n. 37650, di cui ne è stata consegnata copia esecutiva in data 16.05.2017, tra la **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A** ed il sig. [REDACTED]

[REDACTED] sensi del proprio statuto e degli artt.,10, 38 e seguenti del dlgs 385/1993, veniva stipulato un contratto di mutuo dall'importo di Euro 48.000,00 erogato in un'unica soluzione contestualmente alla stipula del predetto contratto;

che a garanzia del totale pagamento di tutto quanto dovuto alla Banca in dipendenza del mutuo concesso i coniugi, in regime di separazione dei beni, [REDACTED] generalizzato, [REDACTED]

[REDACTED] firmano ipoteca volontaria per la somma complessiva di Euro 96.000,00 iscritta in data 05.05.2017 ai nn. RC 13810 e RP 1296, sull'immobile di loro esclusiva proprietà, ciascuno per la quota di ½ in regime di separazione, sito nel Comune di Marano Principato(CS), alla Via Annunziata snc, e precisamente: appartamento per civile abitazione posto al piano secondo della consistenza catastale di vani tre, confinante con proprietà [REDACTED] nti causa per due liti,

ORIGINALE

*Si riceve  
notifica  
d'ufficio  
entro l'off.  
26.10.2022  
[Signature]*

firmato Da: EMILIA FRANCESCA ARTURI; Emis: 99; Dir: ARUBAPEC; EU QUALIFIED CERTIFICATA; TES: CA; GI: 891948; 4091402673026730

pianerottolo, salvo altri; Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Marano Principato (CS) al Foglio 7, particella 952, sub 19, Via annunziata snc, piano 2, Cat. A/2, cl. U, vani 3, superficie catastale totale mq 57, totale escluse aree scoperte mq. 56, R.c. Euro 224,66.

#### RILEVATO

che la Banca Nazionale del Lavoro S.p.A con atto di cessione in data 21 maggio 2018, ha ceduto in blocco pro-soluto, ai sensi del combinato disposto degli artt. 7-bis e 4 della Legge n. 130 del 30 aprile 1999, dell'art. 58 del D. Lgs. n. 385 del 1° settembre 1993 e dell'art. 13 del D.Lgs. n. 196 del 30 giugno 2003 e del provvedimento dell'Autorità Garante per la protezione dei dati personali del 18 gennaio 2007, un pacchetto di crediti aventi le caratteristiche indicate negli atti stessi alla società VELA OBG S.R.L., con i seguenti effetti economici: -26 maggio 2018, pubblicato nella G.U. Parte seconda n. 61 del 5.07. 2018;

che unitamente ai crediti sono stati altresì trasferiti a VELA OBG S.R.L., ai sensi dell'articolo 1263 del codice civile, i diritti accessori ai Crediti (ivi inclusi diritti, azioni, eccezioni o facoltà relativi agli stessi, tra i quali i diritti derivanti da qualsiasi polizza assicurativa sottoscritta in relazione ai Crediti) e tutte le garanzie specifiche ed i privilegi che assistono e garantiscono i Crediti od altrimenti ad essi inerenti;

che, pertanto, per effetto delle predette cessioni, con riferimento al contenuto ed oggetto contrattuale, Vela OBG S.r.l., è succeduta nella titolarità dei Crediti, già di titolarità della Banca Cedente;

che Vela obg s.r.l. in forza di atto pubblico del 3 agosto 2012 a rogito Dott. Alessandro Degan di Conegliano, Rep. n. 211317, Racc. 6438, ha costituito suo procuratore la Banca Nazionale del Lavoro per lo svolgimento dell'attività di amministrazione e incasso di crediti e per il compimento di tutte le attività e atti inerenti e connessi a procedimenti esecutivi e/o concorsuali giudizi di opposizione e cognizione ritenuti necessari e/o utili alla gestione dei crediti medesimi, per l'esatto adempimento e nei termini di cui al "contratto di servicing" già tra le stesse in essere, con facoltà di conferire procure o deleghe a favore di terzi per l'espletamento delle attività delegate ai sensi dell'art. 1717; che tra i crediti ceduti a Vela OBG S.r.l. è compreso quello di cui al presente atto facente riferimento al predetto contratto di mutuo stipulato tra la BNL e il sig. [REDACTED]

#### CONSIDERATO

che il mutuatario non ha effettuato il pagamento di rate di ammortamento rendendosi inadempiente agli obblighi assunti con il predetto contratto di mutuo;

che, pertanto, la Banca ha dichiarato la parte mutuataria decaduta dal beneficio del termine ex art. 1186 cod.civ.;

che, con atto di precetto, notificato in data 31.07.2022 per compiuta giacenza al sig. [REDACTED] [REDACTED] in data 10.10.2022 ai sensi dell'art. 143 cpc alla sig. [REDACTED] per opportuna conoscenza, è stato intimato al sig. [REDACTED] pagamento complessivo di Euro 42.513,79 oltre interessi successivi di mora, secondo le condizioni e modalità contrattuali, dal 04.06.2022 al soddisfo, spese diritti ed onorario in uno dell'atto di precetto, di sua notifica, successive ed occorrente, Iva e Cpa come per legge.

che, ad oggi, non essendo stata adempiuta l'obbligazione, la Banca creditrice intende sottoporre a pignoramento i diritti vantati sul bene immobile, oggetto di ipoteca volontaria, e precisamente:

A)PIENA PROPRIETA' DEI SIG.RI [REDACTED]  
[REDACTED]

Firmato Da: EMILIA FRANCESCA ARTURI Emissio Da: ARUBAPECUEI QUALIFIED CERTIFICATES CA 01 Serial# 4E18A2B2D005083A



[redacted] ciascuno per la quota di  $\frac{1}{2}$  in regime di separazione ed entrambi per l'intero su:

- appartamento per civile abitazione, sito in Marano Principato (CS) alla via Annunziata snc, posto al piano secondo della consistenza catastale di vani tre, confinante con proprietà Duske o aventi causa per due liti, pianerottolo, salvo altri; Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Marano Principato (CS) al Foglio 7, particella 952, sub 19, Via annunziata snc, piano 2, Cat. A/2, cl. U, vani 3, superficie catastale totale mq 57, totale escluse aree scoperte mq. 56, R.c. Euro 224,66.

Ai sensi dell'art. 170 disp.att.cpc il presente atto viene sottoscritto dalla creditrice procedente e per essa dal suo procuratore.

Cosenza, 25.10.2022

Avv. Emilia Francesca Arturi



Tutto ciò premesso, io sottoscritto Ufficiale Giudiziario, addetto all'UEN presso il Tribunale Ordinario di Cosenza

#### HO PIGNORATO

Ai danni dei sig.ri [redacted]

[redacted] l'immobile di loro esclusiva proprietà sopra descritto), ciascuno per la quota di  $\frac{1}{2}$  in regime di separazione ed entrambi per l'intero con le relative adiacenze, pertinenze, accessioni, nuove costruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni e nel contempo

#### HO INGIUNTO

Gli esecutati di astenersi da qualsiasi atto di disposizione diretto a sottrarre alla garanzia del credito per cui si procede l'immobile sopra descritto ed i frutti di esso.

#### HO INVITATO

Gli esecutati ad effettuare presso la cancelleria del Giudice dell'Esecuzione la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio in uno dei Comuni del circondario del Tribunale di Cosenza con avvertimento che, in difetto, ovvero in caso di irreperibilità presso la residenza dichiarata o il domicilio eletto, le successive comunicazioni o notifiche a loro dirette saranno eseguite presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione.

FUNZIONARIO UENP  
Dott. Daniela Corti

#### HO AVVERTITO

altresì, gli esecutati che, ai sensi dell'art. 495 c.p.c., possono chiedere di sostituire alle cose pignorate una somma di denaro pari all'importo dovuto al creditore pignorante ed agli eventuali creditori intervenuti comprensiva del capitale, interessi e spese oltre alle spese di esecuzione sempre che, a pena di inammissibilità, sia depositata in cancelleria, prima che venga disposta la vendita o l'assegnazione a norma degli artt. 530, 552 e 569 c.p.c., la relativa istanza unitamente ad una somma di denaro non inferiore ad un quinto dell'importo del credito per cui è stato eseguito il pignoramento e dei crediti vantati dai creditori intervenuti indicati nei rispettivi atti di intervento, dedotti gli eventuali versamenti effettuati, provati documentalmente.

#### HO AVVERTITO





**COMUNE DI MARANO PRINCIPATO  
PROVINCIA DI COSENZA**

Piazza Caduti in Guerra, 1  
Telefax: 0984/858173- 0984/857875  
Pec: [protocollo.maranoprincipato@pec.it](mailto:protocollo.maranoprincipato@pec.it)

L'Ufficiale di Anagrafe/Stato civile

Prot. n. 6663 del 01/08/2022

Spett.le  
Avv. Emilia Francesca Arturi  
Via Panebianco, 326  
Cosenza

Oggetto: Notizie anagrafiche sig.ra [REDACTED]

In riscontro a sua nota del 01.08.2022, acquisita a questo protocollo al n. 6614, riferita a quanto in oggetto indicato, si comunica che a seguito controlli eseguiti in questi registri anagrafici risulta quanto segue:

[REDACTED] già  
residente in questo Comune alla VIA SAN FRANCESCO DI PAOLA, 56, cancellata da questa APR il 01/07/2021 per IRREPERIBILITA' accertata.

**Informativa Privacy** - Ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 si precisa che le informazioni contenute in questo messaggio sono riservate e ad uso esclusivo del destinatario. Qualora il messaggio in parola Le fosse pervenuto per errore, La preghiamo di eliminarlo senza copiarlo e di non inoltrarlo a terzi, dandocene gentilmente comunicazione. Grazie.

Distinti Saluti

L'Ufficiale di Anagrafe/Stato civile  
(Dr. Gianfranco Lupo)



28. ALLEGATO 10 – Certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c.

CERTIFICAZIONE NOTARILE AI SENSI DELL'ART. 567 C.P.C.	NOTAIO
<b>UBICAZIONE, DESCRIZIONE E DATI CATASTALI DELL'IMMOBILE</b>	
Comune di MARANO PRINCIPATO (CS):	
1) Appartamento in VIA ANNUNZIATA SNC riportato nel C.F. di MARANO PRINCIPATO al Fl.7 p.lla 952 sub. 19, ctg. A/2, classe U, piano 2°, metri quadri 57, vani 3, r.c. Euro 224,66, derivante con variazione della destinazione e diversa distribuzione degli spazi interni del 18/10/2011 Pratica n.CS0359143 (n.112445.1/2011) dall'immobile al Fl.7 p.lla 952 sub.12, a sua volta costituito il 08/07/2004 Pratica n.CS0192515; il fabbricato di cui costituisce porzione, insiste su area riportata al catasto terreni al Fl.7 p.lla 952 derivante con giusto tipo mappale del 19/03/2004 Pratica n.CS0072035 dalla p.lla 64;	
<b>DICHIARAZIONE NOTARILE</b>	
La sottoscritta dott.ssa MARIA LANDOLFO, Notaio in Napoli, consultati i registri del Catasto competente, consultati i registri dell'Agencia del Territorio competente relativamente a tutti i soggetti coinvolti nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento,	
<b>D I C H I A R A</b>	
Assumendone personale responsabilità	
= che il suddetto immobile risulta di proprietà dei coniugi [redacted]	
[redacted] per la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno in regime di separazione dei beni a loro pervenuto per acquisto da [redacted]	
[redacted] in virtu' di atto di compravendita per notar LANZILLOTTI STEFANIA del 03/05/2017, rep. 85431/37649, trascritto presso la Conservatoria di Cosenza addi 05/05/2017 ai nn.13808/11526;	
- ai suindicati [redacted] l'immobile riportato al catasto Fabbricati Fl.7 p.lla 952 sub. 12 è pervenuto per acquisto dalla [redacted]	
[redacted] in virtu' di atto di compravendita per notar TROTTA ITALO del 29/03/2008, rep. 14322/3632, trascritto presso la Conservatoria di Cosenza addi 11/04/2008 ai nn.11190/7450;	
- alla suindicata [redacted] quanto sopra è pervenuto per acquisto da [redacted] e da [redacted]	
[redacted] in virtu' di atto di compravendita per notar TROTTA ITALO del 08/02/2008, rep. 14189/3554, trascritto presso la Conservatoria di Cosenza addi 28/02/2008 ai nn.6673/4555;	
- al suindicato [redacted] in regime di comunione legale, quanto sopra, è pervenuto dalla	

in virtu' di atto di VERBALE DI CONSEGNA E DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE per notar TROTTA ITALO del 23/12/2004, rep. 8653, trascritto presso la Conservatoria di Cosenza addi 18/01/2005 ai nn.2669/1440;

- alla suindicata

l'immobile riportato al catasto Terreni Fl.7 p.lla 64 è pervenuto per permuta da

in virtu' di atto di permuta per notar TROTTA ITALO del 18/10/2002, rep. 3474, trascritto presso la Conservatoria di Cosenza addi 24/10/2002 ai nn.24164/18917;

e che a tutto il 21/12/2022 risulta libero da formalità pregiudizievoli ad eccezione di quanto sotto indicato:

- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Cosenza il 21/12/2022 ai nn.37918/31270 emesso dal Tribunale di COSENZA e notificato il 21/11/2022 contro

a favore VELA OBG SRL con sede in CONEGLIANO gravante sull'immobile in oggetto.

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Cosenza il 05/05/2017 ai nn.13810/1296 atto notarile pubblico per notar LANZILLOTTI STEFANIA (COSENZA) del 03/05/2017, rep.85432/37650, per EURO 96.000,00 a garanzia di un mutuo di EURO 48.000,00 contro

a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA gravante sull'immobile in oggetto.

Il sottoscritto Notaio dichiara di assumere, come con la presente assume, piena responsabilità personale e professionale di quanto innanzi affermato.

Napoli, diciassette gennaio duemilaventitré

Notaio Maria Landolfo

Documento informatico firmato digitalmente dal Notaio Maria Landolfo ai sensi del D. Lgs. 82/2005 e s.m.i. e norme collegate.