

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELEGATO dott. Giuseppe SICILIA

PROCEDURA N° 64/2022 R.G.E.I.

Promossa da

Contro

Consulenza Tecnica d'Ufficio

RELAZIONE

Udienza di rinvio: 22.06.2023

Il C.T.U.

ing. Stefania MELI

---

## INDICE

---

<b>1.</b>	<b>Premessa.</b>	<b>pag. 2</b>
<b>2.</b>	<b>Sopralluogo.</b>	<b>pag. 7</b>
<b>3.</b>	<b>Risposte ai quesiti.</b>	<b>pag. 8</b>
	<b>Quesito n. 1</b>	<b>pag. 8</b>
	<b>Quesito n. 2</b>	<b>pag. 9</b>
	<b>Quesito n. 3</b>	<b>pag. 14</b>
	<b>Quesito n. 4</b>	<b>pag. 15</b>
	<b>Quesito n. 5</b>	<b>pag. 17</b>
	<b>Quesito n. 6</b>	<b>pag. 18</b>
	<b>Quesito n. 7</b>	<b>pag. 19</b>
	<b>Quesito n. 8</b>	<b>pag. 21</b>
	<b>Quesito n. 9</b>	<b>pag. 22</b>
	<b>Quesito n. 10</b>	<b>pag. 27</b>
	<b>Quesito n. 11</b>	<b>pag. 28</b>
	<b>Quesito n. 12</b>	<b>pag. 29</b>
<b>4.</b>	<b>Conclusioni</b>	<b>pag. 30</b>

## APPENDICE

---

<b>A</b>	Verbale di sopralluogo n. 1 del 27.04.2023	<b>pag. 31</b>
<b>B</b>	Foto Aerea della zona in cui è sito il fabbricato nel Comune di Castrolibero (CS)	<b>pag. 36</b>
<b>B1</b>	Documentazione Fotografica Immobili oggetto di stima	<b>pag. 38</b>
<b>C</b>	Rilievo dei beni oggetto di stima	<b>pag. 54</b>

## ALLEGATI

---

<b>1</b>	Documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Castrolibero (CS)	<b>pag. 57</b>
<b>2</b>	Documentazione catastale Comune di Cosenza (CS)	<b>pag. 88</b>
<b>3</b>	Copia ispezioni ipotecarie	<b>pag. 99</b>
<b>4</b>	Copia certificazione notarile	<b>pag. 102</b>

# TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

### 1. PREMESSA

Il Giudice delegato dell'esecuzione del Tribunale Ordinario di Cosenza, **dott. Giuseppe SICILIA**, nell'udienza di prima comparizione del **28 Marzo 2023** ha conferito alla sottoscritta Ingegnere **Stefania MELI**, l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura in epigrafe.

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

controllo preliminare:

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

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

*oppure:*

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

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

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

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

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

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

*In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla*

*certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La sottoscritta C.T.U. ha provveduto a verificare la completezza e la corrispondenza dei dati catastali riportati nella relazione notarile redatta dal notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano notaio in Corleone iscritta al collegio notarile dei distretti riuniti di Palermo e Termini Imerese (**Allegato "4" – Copia certificazione Notarile**).

Tale documentazione risulta completa ed idonea.

## 2. SOPRALLUOGO

- Alle ore 9.30 del **giorno 27.04.2024**, la C.T.U. fissa il sopralluogo presso l'immobile sito in Castrolibero (CS) alla via Motta snc, sul posto era presente solo il \_\_\_\_\_ debitore esecutato, il quale consente alla sottoscritta di effettuare le operazioni di sopralluogo.

La sottoscritta C.T.U. ha provveduto: ad effettuare adeguata documentazione fotografica degli immobili oggetto di stima (**Appendice "B1" – Documentazione fotografica immobili**), nonché, coadiuvata dal proprio collaboratore, a rilevarli riportandone le misure su separati fogli (**Appendice "C" – Rilievo beni oggetto di stima**) in allegato al verbale di sopralluogo (**Appendice "A" - Verbale di sopralluogo del 27/04/2023**).

Durante le operazioni di sopralluogo il sig. \_\_\_\_\_ debitore esecutato, ha dichiarato che:

- L'immobile è libero da persone e cose.
- Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare non sono gestiti come condominio;

### 3. RISPOSTE AI QUESITI

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

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

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

- Foglio N. 13 Particella N. 573 sub. 1, piano Terra, Cat. A/3, Classe 1, Consistenza 3,5 vani, con rendita catastale pari a Euro 162,68 **(Allegato "2" – Documentazione catastale Comune di Castrolibero (CS))**;
  
- Foglio N. 13 Particella N. 573 sub. 4, piano Primo, A/3, Classe 1, Consistenza 3,5 vani, con rendita catastale pari a Euro 162,68 **(Allegato "2" – Documentazione catastale Comune di Castrolibero (CS))**;

Il fabbricato in cui sono ubicati gli immobili è libero su tutti i lati.

Si precisa che non è possibile suddividere gli immobili in più lotti e si procederà pertanto alla definizione dei singoli lotti.

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

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

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI CASTROLIBERO (CS)**

**Via MOTTA snc**

- **Appartamento al piano Terra, Foglio N. 13 particella N. 573, Sub. 1 -**

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

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

**b) Caratteristiche interne ed esterne**

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

Presenta struttura in cemento armato.

L'appartamento oggetto di stima è collocato al piano Terra con affacci sul lato Nord, Sud ed Est. L'appartamento è composto dai seguenti vani (**Appendice "C" – Rilievo beni oggetto di stima**): ingresso, cucina - soggiorno con balcone, disimpegno, un bagno, una camera da letto singola e una camera da letto matrimoniale con balcone, e corte esterna esclusiva sui lati Nord, Sud ed Est.

La superficie lorda dell'appartamento è di circa 60 mq.

Altezza utile dell'appartamento pari a 2,70 m.

Al momento del sopralluogo si presenta in corso di costruzione e risulta:

- ultimato per quanto riguarda l'esterno;
- all'interno è presente la predisposizione di tutti gli impianti, manca solo la pavimentazione, i rivestimenti dell'angolo cottura e del bagno, i pezzi igienici e le porte interne (**Appendice "C" – Rilievo beni oggetto di stima**).

Dalla documentazione tecnica reperita presso il Comune di Catrolibero (CS) si evince che l'appartamento è stato classificato di **CLASSE ENERGETICA "A"**. (**Allegato "1" – Documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Catrolibero (CS)**).

**c) Superfici calpestabili**

La superficie calpestabile dell'appartamento è pari a circa 49 mq a cui si aggiungono 6 mq di balcone e 229 mq di corte esterna esclusiva.

**d) Identificativi catastali**

L'appartamento oggetto di stima è identificato catastalmente al Foglio N. 13 del Comune di Catrolibero (CS) Particella N. 573 sub. 1, piano Terra, Cat. A/3, Classe 1, Consistenza 3,5 vani, con rendita catastale pari a Euro 162,68 (**Allegato "2" – Documentazione catastale Comune di Catrolibero (CS)**).

**e) Confini**

L'appartamento confina a Ovest con altra proprietà mentre a Nord con spazio comune, metre a Sud ed a Est con corte esclusiva di proprietà.

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

L'unica parte in comune è la corte esterna al piano terra sui lati Nord ed Est del lotto da cui si accede alle singole unità immobiliari e agli spazi adibiti a parcheggio privato per le auto.

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

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

**I solai** sono in latero cemento.

**Gli infissi interni** sono assenti.

**Gli infissi esterni** sono in alluminio con doppio vetro e tapparelle elettriche.

**I pavimenti** sono assenti. E' presente solo il massetto; per i balconi abbiamo semplici piastrelle in gress di color chiaro.

**Le pareti** sono tinteggiate di colori chiari.

**Gli impianti idrico ed elettrico** è presente solo la predisposizione del tipo sottotraccia tradizionale.

**L'impianto di riscaldamento** è presente solo la predisposizione di tipo autonomo per corpi scaldanti in alluminio.

L'appartamento è dotato di predisposizione di impianto citofonico e impianto fotovoltaico.

***h) caratteristiche della zona***

L'immobile è collocato nella zona periferica della città di Castrolibero (CS) (**Appendice "B" – Documentazione fotografica aerea del fabbricato**). L'area nella quale è collocato l'immobile, ha vocazione prettamente residenziale ed è distante circa 10 Km dal capoluogo di provincia Cosenza (CS).

**Via Motta snc**

- **Appartamento al piano Primo, Foglio N. 13 particella N. 573, Sub. 4 -**

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

L'immobile oggetto di perizia è rappresentato da un Appartamento al piano Primo di un fabbricato per civile abitazione sito nel Comune di Castrolibero (CS) alla via Motta snc.

**b) Caratteristiche interne ed esterne**

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

Presenta struttura in cemento armato.

L'appartamento oggetto di stima è collocato al piano Primo con affacci sul lato Nord, Sud ed Ovest. L'appartamento è composto dai seguenti vani (**Appendice "C" – Rilievo beni oggetto di stima**): ingresso, cucina - soggiorno con balcone, disimpegno, un bagno, una camera da letto singola e una camera da letto matrimoniale con balcone, e corte esterna esclusiva di cui una porzione adibita a parcheggio sul lato Est ed una porzione in corrispondenza del vano scala sul prospetto Nord.

Altezza utile dell'appartamento pari a 2,70 m.

La superficie lorda dell'appartamento è di circa 60 mq.

Al momento del sopralluogo si presenta in corso di costruzione e risulta:

- ultimato per quanto riguarda l'esterno;
- all'interno è presente la predisposizione di tutti gli impianti, manca solo la pavimentazione, i rivestimenti dell'angolo cottura e del bagno, i pezzi igienici e le porte interne (**Appendice "C" – Rilievo beni oggetto di stima**).

Dalla documentazione tecnica reperita presso il Comune di Castrolibero (CS) si evince che l'appartamento è stato classificato di **CLASSE ENERGETICA "A" (Allegato "1" – Documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Castrolibero (CS))**.

**c) Superfici calpestabili**

La superficie calpestabile dell'appartamento è pari a circa 49 mq a cui si aggiungono 12 mq di balcone e 62 mq (30 mq +32 mq spazio in corrispondenza del vano scala) di corte esterna esclusiva.

**d) Identificativi catastali**

L'appartamento oggetto di stima è identificato catastalmente al Foglio N. 13 del Comune di Castrolibero (CS) Particella N. 573 sub. 4, piano Primo, Cat. A/3, Classe 1, Consistenza 3,5 vani, con rendita catastale pari a Euro 162,68 (Allegato "2" – Documentazione catastale Comune di Castrolibero (CS)).

**e) Confini**

L'appartamento confina a Est con altra proprietà mentre a Nord, Sud ed a Ovest è libero con affaccio su corte di altra proprietà.

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

L'unica parte in comune è la corte esterna al piano terra sui lati Nord ed Est del lotto da cui si accede alle singole unità immobiliari e agli spazi adibiti a parcheggio privato per le auto.

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

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

**I solai** sono in latero cemento.

**Gli infissi interni** sono assenti.

**Gli infissi esterni** sono in alluminio con doppio vetro e avvolgibili.

**I pavimenti** sono assenti. E' presente solo il massetto; per i balconi abbiamo semplici piastrelle in gress di color chiaro.

**Le pareti** sono tinteggiate di colori chiari.

**Gli impianti idrico ed elettrico** è presente solo la predisposizione del tipo sottotraccia tradizionale.

**L'impianto di riscaldamento** è presente solo la predisposizione di tipo autonomo per corpi scaldanti in alluminio.

L'appartamento è dotato di predisposizione di impianto citofonico e impianto fotovoltaico.

**h) caratteristiche della zona**

L'immobile è collocato nella zona periferica della città di Castrolibero (CS) (**Appendice "B" – Documentazione fotografica aerea del fabbricato**). L'area nella quale è collocato l'immobile, ha vocazione prettamente residenziale ed è distante circa 10 Km dal capoluogo di provincia Cosenza (CS).

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

Il fabbricato dove sono ubicati gli immobili oggetto di pignoramento non è stato costruito anteriormente al 2 settembre 1967.

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

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

- Permesso di Costruire n. 1442 del 20.05.2010 per la costruzione di un fabbricato plurifamiliare;

a cui è seguito:

- Permesso di Costruire in Variante n. 1442 del 09.11.2010 per la costruzione di un fabbricato plurifamiliare;

E' stato reperito nel fascicolo di progetto del fabbricato il **Certificato di Agibilità** (Allegato "1" – Documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Castrolibero (CS).

Dal raffronto delle planimetrie reperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castrolibero (CS) con il rilievo metrico effettuato sull'immobile (**Appendice "C" – Rilievo beni oggetto di stima**) sono state constatate lievi difformità architettoniche sui prospetti.

- Sul prospetto Nord è stato chiuso il vano finestra in corrispondenza del pianerottolo del corpo scala esterno;
- Sul prospetto Ovest i vani balconi sono stati sostituiti da vani finestre;
- Sul prospetto Est i vani balconi sono stati sostituiti da vani finestre;

Per regolarizzare questi interventi è necessario presentare al comune di Castrolibero (CS) una SCIA in sanatoria (Segnalazione Certificata Inizio Attività).

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

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

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

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

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

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

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di stima questi sono univocamente identificati in Catasto Fabbricati del Comune di Castrolibero (CS) al:

- Foglio N. 13 del Comune di Castrolibero (CS) Particella N. 573 sub. 1, piano Terra, Cat. A/3, Classe 1, Consistenza 3,5 vani, con rendita catastale pari a Euro 162,68 (Allegato "2" – Documentazione catastale Comune di Castrolibero (CS)).
  
- Foglio N. 13 del Comune di Castrolibero (CS) Particella N. 573 sub. 4, piano Primo, Cat. A/3, Classe 1, Consistenza 3,5 vani, con rendita catastale pari a Euro 162,68 (Allegato "2" – Documentazione catastale Comune di Castrolibero (CS)).

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

Sulla base della certificazione notarile ventennale dove la parte eseguita risulta proprietaria degli immobili oggetto di stima, si dichiara che non è possibile suddividere gli immobili in più lotti.

**Si procederà quindi alla definizione dei singoli lotti.**

<b><u>IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI CASTROLIBERO (CS)</u></b>	
<b><u>LOTTO</u></b> <b><u>N. 1</u></b>	<p>Piena proprietà di un appartamento al piano Terra di un fabbricato per civile abitazione sito alla via Motta snc nel Comune di Castrolibero (CS).</p> <p>Al momento del sopralluogo si presenta in corso di costruzione e risulta:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- ultimato per quanto riguarda l'esterno;</li><li>- all'interno è presente la predisposizione di tutti gli impianti, manca solo la pavimentazione, i rivestimenti dell'angolo cottura e del bagno, i pezzi igienici e le porte interne.</li></ul> <p>Composto da: ingresso, cucina - soggiorno con balcone, disimpegno, un bagno, una camera da letto singola e una camera da letto matrimoniale con balcone, e corte esterna esclusiva sui lati Nord,Sud ed Est.</p> <p>Altezza pari a 2,70 m.</p> <p>La superficie calpestabile dell'appartamento è pari a circa 49 mq a cui si aggiungono 6 mq di balcone e 229 mq di corte esterna esclusiva.</p> <p>La superficie lorda dell'appartamento è di circa 60 mq.</p> <p>Individuato catastalmente nel catasto fabbricato del Comune di Castrolibero (CS) al Foglio N. 13 Particella N. 573 sub. 1, piano Terra, Cat. A/3, Classe 1, Consistenza 3,5 vani, con rendita catastale pari a Euro 162,68</p> <p><b>L'appartamento è stato Certificato in CLASSE Energetica A</b></p>

**LOTTO**  
**N. 2**

Piena proprietà di un appartamento al piano Primodi un fabbricato per civile abitazione sito alla via Motta snc nel Comune di Castrolibero (CS).

Al momento del sopralluogo si presenta in corso di costruzione e risulta:

- ultimato per quanto riguarda l'esterno;
- all'interno è presente la predisposizione di tutti gli impianti, manca solo la pavimentazione, i rivestimenti dell'angolo cottura e del bagno, i pezzi igienici e le porte interne

Composto da: ingresso, cucina - soggiorno con balcone, disimpegno, un bagno, una camere da letto singola e una camera da letto matrimoniale con balcone, e corte esterna esclusiva sul lato Est.

Altezza pari a 2,70 m.

La superficie calpestabile dell'appartamento è pari a circa 49 mq a cui si aggiungono 12 mq di balcone e 62 mq (30 mq +32 mq spazio in corrispondenza del vano scala) di corte esterna esclusiva.

La superficie lorda dell'appartamento è di circa 60 mq.

Individuato catastalmente nel catasto fabbricato del Comune di Castrolibero (CS) al Foglio N. 13 Particella N. 573 sub. 4, piano Primo, Cat. A/3, Classe 1, Consistenza 3,5 vani, con rendita catastale pari a Euro 162,68

**L'appartamento è stato Certificato in CLASSE Energetica A**

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

La sottoscritta C.T.U., in seguito a ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio, unitamente alla certificazione Notarile a firma del notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano notaio in Corleone iscritta al collegio notarile dei distretti riuniti di Palermo e Termini Imerese, ha rilevato la presenza delle seguenti formalità pregiudizievoli **(Allegato "2" – Copia ispezioni ipotecarie)**.

- ISCRIZIONE del 05.05.2015 al Registro Particolare n. 1022 al Registro Generale n. 9779 pubblico ufficiale SCORNAJENGI ITALO ALESSIO Repertorio 11260/7846 del 04.05.2015 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.
  
- ISCRIZIONE del 03.06.2019 al Registro Particolare n. 1189 al Registro Generale n. 14102 pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE Repertorio 3197/3419 del 30.05.2019 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.
  
- TRASCRIZIONE del 07.04.2022 al Registro Particolare n. 8158 al Registro Generale n. 10044 pubblico ufficiale UFF.GIUD. TRIBUNALE DI COSENZA – Repertorio 772 del 03.03.2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE– VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

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

### **CRITERIO DI STIMA**

#### **Per la valutazione dell'immobile:**

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

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

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

**VALUTAZIONE IMMOBILE**

**LOTTO N. 1**

Appartamento sito nel Comune di Castrolibero (CS) alla Via Motta snc al piano Terra in catasto al Foglio N. 13 particella N. 573, Sub. 1.

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

<b>PORZIONE IMMOBILIARE / DESTINAZIONE D'USO</b>	<b>SUPERFICIE LORDA REALE (MQ)</b>	<b>COEFFICIENTE RIDUTTIVO</b>	<b>SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE (MQ)</b>
Superficie piano Terra	60	1.00	60,0
Superficie balc. fino a 25 mq	6	0.30	1,8
Corte esterna fino a 60 mq	60	0.10	6
Eccedenza corte esterna fino a 169 mq (229-60=169 mq)	169	0.02	3,38
<b>Superficie commerciale equivalente totale (mq)</b>			<b>71,18</b>

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

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

<b>P. U. MIN (€/MQ)</b>	<b>P. U. MEDIO (€/MQ)</b>	<b>P. U. MAX (€/MQ)</b>
<b>590,00</b>	<b>690,00</b>	<b>790,00</b>

Assumendo, pertanto, il valore massimo, in quanto immobile di nuova costruzione e certificato in classe A (**Allegato "1" – Documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Castrolibero (CS)**), e considerando la superficie commerciale equivalente totale prima definita, per l'immobile in oggetto si ha:

$$\begin{aligned} \text{sup. comm. equiv. (mq)} \times \text{p. u. massimo (€/mq)} &= \\ = 71,18 \text{ (mq)} \times 790,00 \text{ (€/mq)} &= \text{€ } 56.232,20 \end{aligned}$$

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

Il valore finale del bene al netto delle suddette correzione e decurtazioni è: € 47.797,37

*In cifra tonda:*

**LOTTO N. 1 = € 48.000,00**

**LOTTO N. 2**

Appartamento sito nel Comune di Castrolibero (CS) alla Via Motta snc al piano Primo in catasto al Foglio N. 13 particella N. 573, Sub. 4.

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

<b>PORZIONE IMMOBILIARE / DESTINAZIONE D'USO</b>	<b>SUPERFICIE LORDA REALE (MQ)</b>	<b>COEFFICIENTE RIDUTTIVO</b>	<b>SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE (MQ)</b>
Superficie piano Terra	60	1.00	60,0
Superficie balc. fino a 25 mq	15	0.30	4,5
Corte esterna fino a 60 mq	60	0.10	6
Eccedenza corte esterna fino a 2 mq (62-60=2 mq)	2	0.02	0,04
<b>Superficie commerciale equivalente totale (mq)</b>			<b>70,54</b>

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

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

<b>P. U. MIN (€/MQ)</b>	<b>P. U. MEDIO (€/MQ)</b>	<b>P. U. MAX (€/MQ)</b>
<b>590,00</b>	<b>690,00</b>	<b>790,00</b>

Assumendo, pertanto, il valore massimo, in quanto immobile di nuova costruzione e certificato in classe A (**Allegato "1" – Documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico**

**del Comune di Castrolibero (CS)**, e considerando la superficie commerciale equivalente totale prima definita, per l'immobile in oggetto si ha:

$$\begin{aligned} \text{sup. comm. equiv. (mq)} \times \text{p. u. massimo (€/mq)} &= \\ &= 70,54 \text{ (mq)} \times 790,00 \text{ (€/mq)} = \text{€ } 55.726,60 \end{aligned}$$

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

Il valore finale del bene al netto delle suddette correzione e decurtazioni è: € 47.367,61

*In cifra tonda:*

**LOTTO N. 2 = € 47.000,00**

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

Trattandosi di due immobili con caratteristiche diverse non si può procedere alla formazione di gruppi omogenei.

LOTTO	VALORE	SUPERFICIE (LORDA)	CONFINI
<b>LOTTO 1</b>	€ 48.000,00	Mq 60	confina a Ovest con altra proprietà a Nord con spazio comune, a Sud ed a Est con corte esclusiva di proprietà
<b>LOTTO 2</b>	€ 47.000,00	Mq 60	confina a Est con altra proprietà, a Nord,Sud ed a Ovest è libero con affaccio su corte di altra proprietà

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

L'immobile risulta libero da persone e da arredi.

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

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

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

## **4. CONCLUSIONI**

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

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

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

**Cosenza lì 19.06.2023**

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio**  
***Ing. Stefania MELI***

# **APPENDICE**

**“A”**

**Verbale di sopralluogo n. 1 del 27/04/2023**

Tribunale Ordinario di Cosenza  
Esecuzione Immobiliare n. 64/2022  
Promossa da

Contro

Giudice delegato Dott. Giuseppe Sicilia

Verbale di Sopralluogo

In data odierna 27/04/2023 la  
notarissima CTU ing. Stefania Masi  
in presenza del collaboratore ing.  
Andrea Sijmanti si è recata  
nel comune di Postulimene alla  
località Motte presso gli immobili  
oggetto di esecuzione immobiliare.  
Sul sito è presente solo il sig.

legale rappresentante della  
società il quale consente  
l'accesso alle due unità immobiliari  
oggetto di esecuzione immobiliare.  
Gli immobili sono in corso di costruzione  
con la predeterminazione di tutti

gli impianti elettrici, idrico, termico e  
fognario. Mancano gli elementi relativi  
e i frutti dell'impianto elettrico.

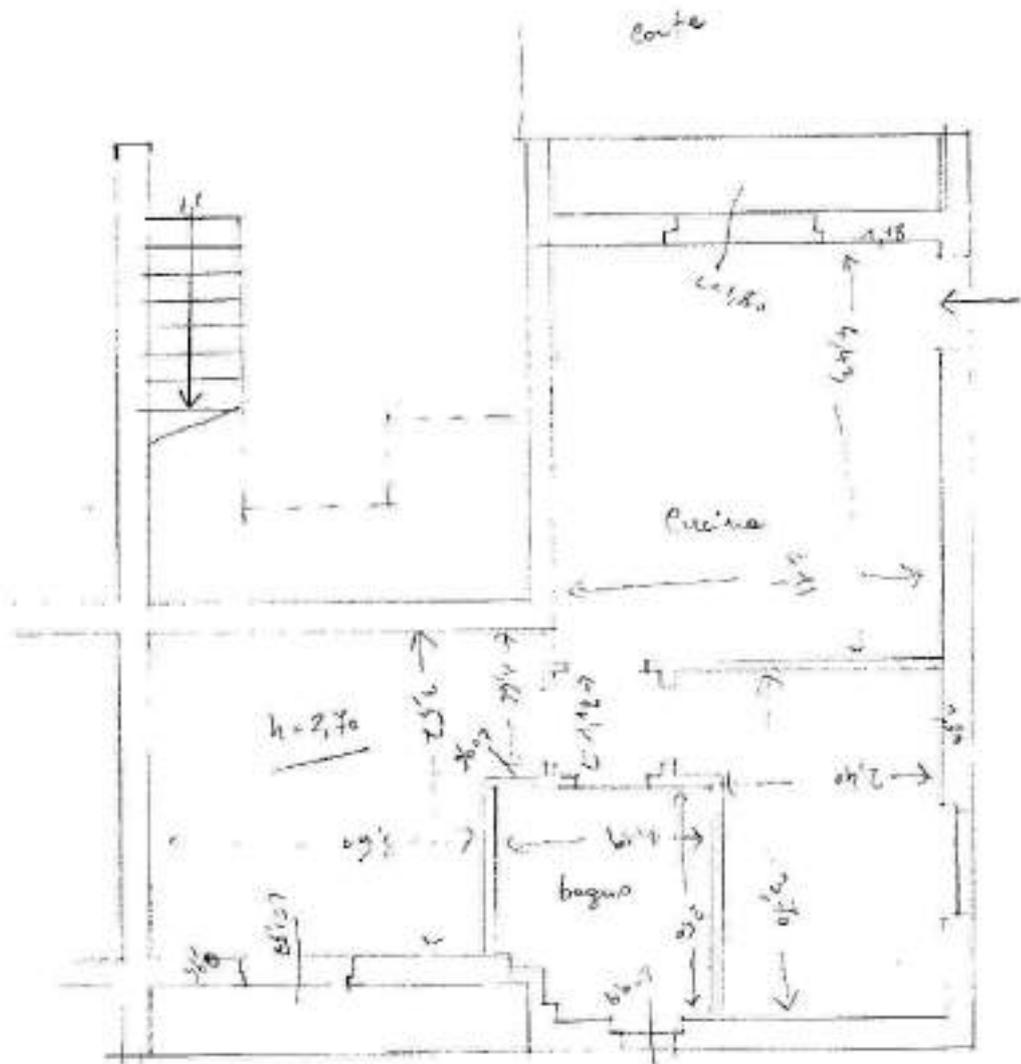
La pavimentazione è assente a tutti  
gli ambienti.

Gli ambienti sono liberi da persone  
e cose e non è gestiti da  
amministratore di condominio.

Il sig. dell'immobile non  
ci sono costi di gestione.

L. P. S. Il verbale viene chiuso alle ore 10:15.

Il notaio



Corte esclusiva  
Corte esclusiva  
Piano terra  
Foglio 13 P.22a 573 sub 1  
C.D. d. 1



# **APPENDICE**

## **“B”**

**Foto Area della zona in cui è sito il Fabbricato**  
**- Castrolibero (CS) Via Motta snc -**



# **APPENDICE**

## **“B1”**

**Documentazione fotografica degli immobili oggetto di  
pignoramento**



**Foto N.1: Sub.1\_ Prospetto fabbricato Nord con spazio esterno di pertinenza.**



**Foto N.2: Sub.1\_ Prospetto fabbricato Sud con spazio esterno di pertinenza.**



**Foto N.3: Sub.1\_ Prospetto fabbricato Est con spazio esterno di pertinenza.**



Foto N.4: Sub.1\_Ingresso cucina



**Foto N.5: Sub.1\_Camera 1.**



Foto N.6: Sub.1\_Camera 2.



**Foto N.7: Sub.1\_Bagno.**



**Foto N.8: Sub.4\_ Prospetto fabbricato Nord**



**Foto N.9: Sub.4\_ Prospetto fabbricato Est**



**Foto N.10: Sub.4\_ Prospetto fabbricato Ovest**



**Foto N.11: Sub.4\_Ingresso cucina**



**Foto N.12: Sub.4\_cucina con balcone**



Foto N.13: Sub.4\_ balcone



**Foto N.14: Sub.4\_ camera 1**



**Foto N.15: Sub.4\_ camera 2**



**Foto N.16: Sub.4\_ bagno**

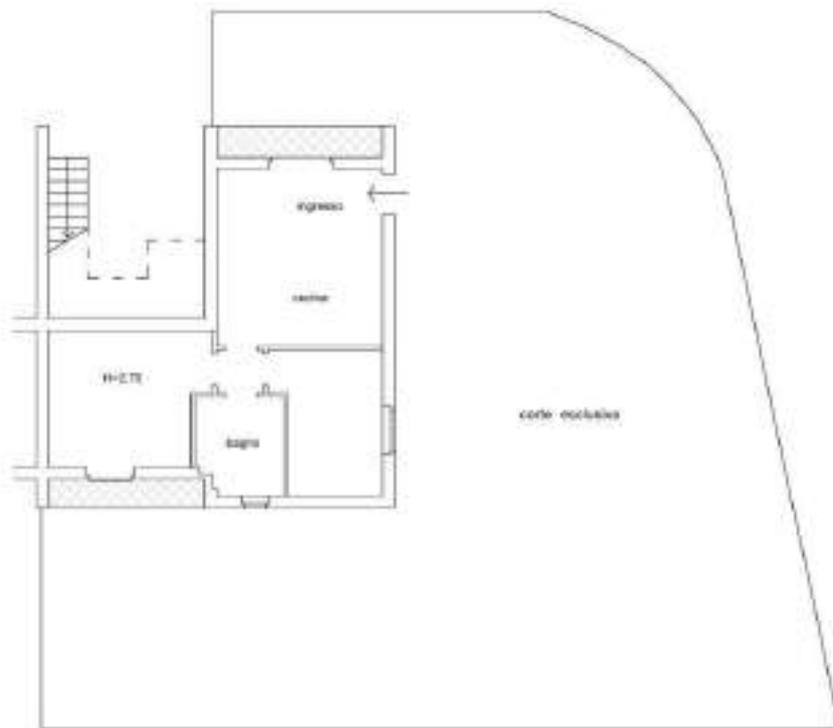
# **APPENDICE**

## **“C”**

### **Rilievo dei beni oggetto di stima**

**in scala 1:100;**

- **Pianta Piano Terra ( appartamento, Foglio 13 P.IIa N. 573 Sub. 1 )**
- **Pianta Piano Primo ( appartamento, Foglio 13 P.IIa N. 573 Sub. 4 )**



PANTA PRIMO TERRA  
PODLIO 15 PALLA 575 SUB. 1





FANTA FIANO SORBO



FANTA FIANO TERRA  
FOGLIO 19 P.LLA 573 SUB. 4



FANTA FIANO TERRA



# **ALLEGATO**

**“1”**

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

- **Permesso di Costruire n. 1442 del 20.05.2010 per la costruzione di un fabbricato plurifamiliare;**
  - **Tav. 1:Relazione Tecnica illustrativa;**
- **Permesso di Costruire in Variante n. 1442 del 09.11.2010 per la costruzione di un fabbricato plurifamiliare;**
  - **Tav. 1: Relazione Tecnica illustrativa;**
  - **Tav. 2: Stralcio catastale;**
- **Dichiarazione del progettista e direttore dei lavori relativa all'accessibilità e al superamento delle barriere architettoniche;**
- **Dichiarazione del progettista e direttore dei lavori relativa alla conformità delle norme igienico sanitarie;**
  - **Attestato di certificazione energetica sub. 1;**
  - **Attestato di certificazione energetica sub. 4;**
    - **Tav. 6: Piante;**
    - **Tav. 6: Prospetti e Sezioni;**
    - **Certificato di agibilità**

  
**Comune di Castrolibero**  
(Provincia di Cosenza)  
Area Tecnica  
Servizio Urbanistica ed Edilizia

  
Pratica di Costruzione Edile N. 1442

Prot. n. 5763  
N. 408 del Reg. Pubbl.

**PERMESSO DI COSTRUIRE**  
**IL RESPONSABILE**

(CS) i  
Castro  
tenden

cro  
a a  
nel  
glio

n. 13 - particella n. 137, per l'esecuzione dei lavori di:  
**"REALIZZAZIONE DI UN FABBRICATO PLURIFAMILIARE A N. 4 UNITA' PER CIVILE ABITAZIONE"**  
Visto il progetto dell'opera, completo di planimetria, disegni e calcoli;  
Visto la relazione dell'Ufficio Tecnico Comunale in data 15.09.2008;  
Visto il parere favorevole, con prescrizioni espresso dalla Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 22.09.2008 - verbale n. 619;  
Visto l'Atto di compravendita di data 02.04.2010 per Notaio Riccardo Scornajenghi N. 93755 di Repertorio e N. 33039 di Raco, registrato il 06.04.2010 al n. 974 e trascritto il 06.04.2010 ai nn. 10193 R.G. e 6829 R.P., con il quale la proprietà del terreno di cui trattasi è stata trasferita alla Società a Responsabilità Limitata, e nel quale sono evidenziate altresì che sul terreno oggetto della presente vendita è stato espresso il sopraccitato parere favorevole da parte della Commissione Edilizia Comunale;  
Vista l'attestazione di deposito all'Ufficio del Genio Civile di Cosenza N. 3060 del 25.02.2009, ai sensi della Legge 2 febbraio 1974, n.64 e relativi DD.MM. e della Legge Regionale 27.04.1998, n. 7 e 16.05.2007, n. 30 art. 30 comma 3;  
Visto l'atto di sottomissione all'osservanza delle norme urbanistiche e di vincolo del terreno, stipulato in data 16.04.2010 per Notaio Italo Alessio Scornajenghi al N. 3340 di Repertorio e N. 2256 di Raccolta, registrato e trascritto;  
Visto il Natta-Osta Idrogeologico rilasciato dal Corpo Forestale dello Stato - Coordinamento Prov.le di Cosenza in data 24.02.2009 - Prot. N. 642;  
Visto la dichiarazione di conformità del progetto alle norme igienico - sanitarie, ai sensi dell'art.20 comma 1 del D.P.R. n.380/2001;  
Visto il versamento per Oneri di Urbanizzazione, ai sensi dell'art.16 del D.P.R. 06.06.2001, n.380, in ragione di Euro 1.016,00, giusto versamento in data 26.04.2010 - ricevuta n. 184;  
Visto il versamento in unica soluzione per Costo di Costruzione, ai sensi dell'art.16 del D.P.R. 06.06.2001, n.380, in ragione di Euro 4.661,05, giusto versamento in data 26.04.2010 - ricevuta n. 187;  
Visto il versamento per monetizzazione delle Aree Standard da cedere al Comune, in ragione di Euro 4.992,00 giusta ricevuta n. 179 del 26.04.2010;  
Che sono state osservate le norme stabilite dal R.D. 22 novembre 1937, n. 2105, sulla disciplina delle costruzioni in zone sanitarie di 1° e 2° categoria;  
Vista la legge urbanistica 17 agosto 1942, n.1150 e le modificazioni apportate dalla legge 6 agosto 1967, n.765;  
Viste le norme in materia edilizia stabilite dal Codice Civile;  
Viste le norme del T.U. legge comunale e provinciale 3 marzo 1934, n. 383;  
Viste le norme del T. U. leggi sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265;  
Viste le leggi sulla prevenzione degli infortuni 27 aprile 1955, n. 547; 7 gennaio 1956, n. 164; 19 marzo 1956, n. 302 e successive norme e discipline;  
Visti i regolamenti comunali di edilizia ed ornato, d'igiene e sanità e di polizia urbana;  
Vista la legge per la edificabilità dei suoli n. 10 del 28 gennaio 1977;  
Vista la legge n.47 del 28 febbraio 1985;  
Vista la Legge n.127 del 15 maggio 1997;  
Vista la Variante Generale al PRG, approvata con DPGR n° 79 del 09/02/1998, nonché la successiva Variante parziale approvata con delibera Consiglio n.45 del 13.09.2001, ai sensi della Legge Regionale n.16 del 11.07.1994, per come modificata della Legge Regionale n.30 del 23.12.1994, in base ai quali strumenti è stato approvato il progetto di cui sopra.

 Comune di Castrolibero - Via XX Settembre - 87040 Castrolibero - Calabria 0984/858011 - Fax 0984/858565  
<http://www.comune.castrolibero.cosenza.it>  
e-mail: [com.castrolibero@calabria.it](mailto:com.castrolibero@calabria.it)



Visto il vigente P.S.C. approvato con Delibera Consiliare n. 56 del 21.12.2009, rispetto al quale non si rivelano contrasti;

Visto il D.P.R. 06.06.2001, n.380;

Rilascia

### PERMESSO DI COSTRUIRE

Alla Ditta:

per l'esecuzione dei lavori edili descritti in narrativa, sotto la osservanza delle vigenti norme e discipline stabilite dal Codice civile, dei regolamenti comunali, delle leggi di prevenzione infortuni e da ogni altra legge speciale o generale in materia; nonché in conformità del progetto presentato e con perfetta regola d'arte, garantendo altresì che la costruzione riesca solida, igienica e rispondente alle finalità della sua destinazione, e con l'osservanza delle norme particolari di seguito riportate.

- 1) Che il cantiere di costruzione sia chiuso, sui lati prospicienti le vie, aree e spazi pubblici, con staccionata o con altro solido sistema.
- 2) Che non siano mai trasportate, da qualsiasi genere di materiale, le vie, aree e spazi pubblici adiacenti al cantiere.
- 3) Che siano osservate tutte le cautele atte a garantire l'incolumità e la libera circolazione, rimossi ogni periodo di danno a persone o a cose ed assicurato, nella massima misura possibile, l'eliminazione di molestie o incomodi che possano nascere con l'esecuzione dei lavori.
- 4) Ogni eventuale occupazione di vie, aree e spazi pubblici, dovrà essere preventivamente autorizzata dall'ufficio comunale con l'obbligo specifico che le aree così occupate siano restituite a lavoro ultimato, od in qualsiasi altro momento su richiesta dell'Autorità comunale, nello stesso stato in cui viene consegnato.
- 5) Che siano salvati, rispettati e riservati tutti i diritti di terzi in ogni fase dell'esecuzione dei lavori.
- 6) Se nel caso, dei lavori, il costruttore incontra opere o manufatti nel sottosuolo, è obbligato di darne immediata notizia all'Ufficio comunale ed all'eventuale proprietario, senza manometterle né danneggiarle.
- 7) Le recinzioni del cantiere di cui al capo 1) dovranno essere verniciate a strisce per la loro netta distinzione ed illuminare, secondo l'intero orario in cui resta accesa la pubblica illuminazione, con lanterne rosse agli angoli ben visibili.
- 8) A cura del costruttore deve essere richiesta (sempre preventivamente) la visita del tecnico.
- 9) L'Ufficio comunale si riserva la responsabilità delle tasse speciali e degli eventuali canoni, proventi, ecc. che risultassero applicabili ad opere ultimate a tenore dei relativi regolamenti.
- 10) L'allineamento stradale e gli altri eventuali riguardanti il nuovo fabbricato, verranno dati da un funzionario dell'Ufficio Tecnico previo sopralluogo da effettuarsi con la presenza del lavoratore.
- 11) E' assolutamente vietato apportare modifiche di qualsiasi genere al progetto approvato, qualora siano compiute opere in parziale ed in totale difformità con la presente concessione, saranno applicate le sanzioni di cui all'art.15 della legge 28-1-1977, n. 10.
- 12) Che siano osservate le norme e disposizioni di cui al R.D. 16 novembre 1939, n. 2229, sulle opere in conglomerato cementizio semplice ed armato.
- 13) Che siano osservate le prescrizioni costruttive di cui al R.D. 22 novembre 1927, n. 2335, per le zone sanitarie di 1° e 2° categoria.
- 14) Che siano scrupolosamente osservate le norme per la prevenzione degli infortuni e sicurezza sul cantiere, ai sensi delle vigenti disposizioni.

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori, salvo eventuali proroghe previste dall'art.15 del D.P.R. 06.06.2001, n.380.

Il Concessionario dovrà provvedere alla realizzazione del verde del costruito fabbricato entro la misura del 70% a mq. di superficie coperta. Inoltre dovrà dotare il fabbricato di una superficie piantumata con piante a. f. e sistemate a bosco o parco e secondo le norme che saranno impartite dall'Amministrazione, ed in ragione di una pianta a. f. per 100 mc.

Il Concessionario, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori sono responsabili della piena osservanza delle norme generali e di regolamento e delle modalità esecutive di cui al presente titolo e delle norme vigenti.

Il direttore dei lavori l'Ing. Elisabetta Anania, con lo studio in Rende (CS) 1° Traversa Carlo Carrà, n. 23.

#### Si prescrive:

- che tutti i muri di contenimento a vista previsti nel lotto vengano rivestiti in pietra naturale, il cui tipo dovrà essere uniforme per l'intero P.d.L. contiguo al lotto oggetto del presente Permesso di Costruire;
- il rispetto di tutte le prescrizioni contenute nel Nulla- Osta del Corpo Forestale dello Stato;
- il rispetto delle norme di sicurezza e prevenzione sul lavoro;
- il rispetto delle norme contenute nel Regolamento di Decoro, Arredo ed Igiene Urbana, approvato con delibera di Consiglio Comunale n.39 del 17.09.1998;

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza del Permesso di Costruire in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro i termini previsti dall'art. 15 del D.P.R. 06.06.2001, n.380.

#### Adempimenti da effettuare prima dell'inizio dei lavori:

- Comunicazione di inizio lavori da parte del concessionario e del Direttore dei Lavori;
- Comunicazione del nominativo della Ditta esecutrice dei lavori;



Comune di Castelfranco - Via XX Settembre - 87040 Castelfranco - Centralino 0984859011 - Fax 0984856565  
<http://www.comune.castelfranco.it>  
e-mail - [com.castelfranco@abruzzo.it](mailto:com.castelfranco@abruzzo.it)



- Dichiarazione dell'impresa esecutrice dei lavori sul contratto collettivo stipulato dalle organizzazioni sindacali comparativamente più rappresentative, applicato ai lavoratori dipendenti.
- Collocazione all'esterno del cantiere, ben visibile al pubblico, di una tabella con le seguenti indicazioni non esautive: Ditta proprietaria - Impresa - Progettista - Direttore dei Lavori - Estremi del presente Permesso di Costruire.

Alla presente si allega un esemplare di ciascuno dei disegni presentati - muniti di regolare visto che dovranno custodirsi sul luogo del lavoro a disposizione degli organi addetti al controllo.

Dalla Residenza Municipale, li 20.05.2010

Il Responsabile del Servizio  
(Geom. Andrea PISCATORE)



Il Responsabile Area  
(Arch. Salvatore MANNARINO)

#### CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che dell'avvenuto rilascio della presente concessione è stato dato avviso al pubblico mediante avviso affisso all'Albo pretorio comunale, dal 24-05-2010 al 07-05-2010 ai sensi dell'art. 10 della legge 6 agosto 1967, n. 765.

IL SEGRETARIO GENERALE

La presente Concessione è stata consegnata in data \_\_\_\_\_ al Comune di Castellibero

Per ricevuta

24/05/2010



VERSATI Euro 380,11  
PER DIRITTI DI SEGRETARIA  
RIC. N. 186 DEL 26.04.2010.





## RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

### 1.1. PREMESSA

SE-  
da

La superficie del terreno interessato dall'intervento è di mq. 1.040; in catasto è censito

I confini sono: a Sud-Est strada vicinale; a Nord terreno agricolo di proprietà  
d'Ovest proprietà della a Sud proprietà

Il lotto ha forma rettangolare con pendenza da Ovest a Nord - Est; il dislivello tra il confine Ovest e quello Nord - Est è di circa mt. 2,50.

La destinazione d'uso prevista dal P.R.G. vigente è zona di espansione residenziale semiestensiva ( C1g), mentre nel PSC l'area è classificata Ambito unitario in itinere (AUB3 b).

La densità edilizia prevista da entrambi gli strumenti urbanistici (PRG e PSC), è pari a 0,68 mc/mq; l'altezza massima da applicare mt. 6,50; il RC è del 40% nel PRG vigente e del 35% nel PSC adottato, mentre la distanza minima dai confini è di mt. 5,00.

Il progetto allegato, prevede la costruzione di un piccolo edificio di forma a C, a due piani fuori terra, senza sottotetto praticabile, ospitante quattro alloggi, ognuno dei quali con ingresso indipendente.

Di essi: due sono a piano terra ed hanno accesso diretto dai giardini di uso esclusivo del singolo alloggio; due sono invece ubicati al primo piano con ingresso mediante due scale esterne ubicate, affiancate sul lato Sud dell'edificio.

Planimetricamente, l'immobile occupa la parte centrale del terreno; con ingresso esterno dalla strada vicinale esistente, sulla quale è prevista la nuova strada di PRG. Il richiedente curerà la sistemazione della porzione di strada di PRG necessaria per accedere al suo terreno.

I singoli alloggi sono simili, con piccole variazioni tra i due livelli. I dettagli la singola cellula del piano terra è così formata: ingresso dal giardino sul lato stretto dell'edificio, direttamente nel soggiorno, nel quale, in un angolo è sistemata la cucina; un'ampia apertura consente il rapporto diretto della zona giorno con il giardino privato. Da questo

ambiente, mediante un piccolo disimpegno si raggiunge la zona notte formata da due camere da letto e da un ampio bagno ubicato centralmente rispetto alle due camere. La camera matrimoniale è dotata da terrazzo coperto di uso esclusivo.

Al primo livello il cui ingresso esterno diretto, avviene mediante la scala ubicata sul lato Sud, nel piccolo cortile formato dalla forma a C dell'immobile, si arriva passando sul terrazzo d'ingresso. Da qui un portoncino consente l'ingresso diretto al soggiorno, in tutto simile a quello sottostante ma con ampio balcone sul lato Sud, e alla zona notte perfettamente uguale a quella sottostante del piano terreno.

Le coperture dell'edificio sono previste in legno a due falde con spioventi a capanna e piccolo cornicione perimetrale.

## 1.2. CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE

L'immobile è ubicato in prossimità di un complesso edilizio in via di ultimazione (intervento ) che per consistenza edilizia e per caratteristiche costruttive, incide sulla forma urbana della zona. In conseguenza di ciò il progetto è pensato come integrazione dell'intervento precedente, ovvero l'architettura ed i materiali usati saranno simili.

Trattandosi di una zona collinare, al fine di ridurre al minimo l'impatto ambientale, l'edificio è pensato scomposto in forme elementari. La forma del lotto e il suo andamento altimetrico, hanno suggerito una distribuzione planimetrica composta a forma di C. L'ingresso è unico ed avviene dalla strada vicinale ubicata sul confine Sud-Est del terreno.

L'architettura è quella semplice delle case di campagna dell'Italia del Sud, con muri rifiniti ad intonaco rustico, coperture a falde inclinate impermeabilizzate con coppi di argilla locale, serramenti esterni e persiane in legno. Il tutto è studiato per un inserimento armonico nell'orografia del luogo, salvaguardando le alberature e il verde esistenti.

Per una lettura più dettagliata delle caratteristiche tipologiche degli alloggi si rimanda agli elaborati grafici.

Particolare cura è stata posta nella definizione dell'immagine architettonica esterna degli edifici; le facciate, molto semplici, sono caratterizzate da pareti piene di dimensioni modulari; mentre le aperture e i terrazzi sono concentrati in zone ben definite; ciò

consente di ottenere edifici dalle forme eleganti, con una sua identità architettonica ben definita.

### 1.3. CARATTERISTICHE TECNICO - STRUTTURALI.

- Gli edifici avranno:
- Struttura portante in C.A. con fondazioni a trave rovescia a maglia chiusa.
- Tamponatura esterna del tipo a camera d'aria con mattoni forati e malta cementizia.
- Solai del tipo prefabbricato misti in C. A. e laterizi con soprastante soletta di cm. 5,00.
- Copertura eseguita secondo le norme vigenti e sistemata con manto impermeabile di coppi o tegole in laterizio del tipo portoghese.
- Infissi esterni in legno.
- Isolamento termico di pareti e copertura eseguito secondo le norme vigenti in materia.
- Impianti idrico, elettrico, igienico - sanitari eseguiti sotto traccia.
- Pavimenti nei materiali correnti (colto, parquet, marmi, graniti, ecc.).
- Intonaci interni del tipo civile.
- Rivestimento esterno di intonaco colorato, in tinte chiari.
- Intorno ai fabbricati, in corrispondenza del piano interrato sarà realizzata una intercapedine aerea.
- I portici e i terrazzi saranno pavimentati con materiali resistenti e di ottima qualità;
- E' previsto l'impiego di materiali di ottima qualità e consistenza e nella esecuzione saranno rispettate le norme che regolano le costruzioni in zona sismica di seconda categoria.

### 1.3. GLI IMPIANTI.

L'impianto elettrico verrà realizzato secondo le normative vigenti in materia. Il collegamento avverrà direttamente con la cabina Enel, mediante morsetti BT; secondo i tre sistemi di distribuzione: prese luce in BT, distribuzione luce normale e sistema di messa a terra. Il quadro di distribuzione è costituito da un'unica sezione in c.a. per l'alimentazione dell'utenza domestica, prese luce, impianto luce di emergenza. Tutte le apparecchiature saranno certificate a normativa CEE e marchio di qualità IMQ.

L'impianto igienico-sanitario avrà scarichi per le acque scure in tubi di plastica del tipo pesante, mentre la tubazione per l'adduzione dell'acqua, verrà realizzata con tubi di acciaio zincato del tipo trafilato. L'impianto di riscaldamento sarà del tipo autonomo per singola abitazione, alimentato a gas metano; le caldaie saranno poste sui terrazzi in apposito vano opportunamente schermati. Gli impianti saranno realizzati da ditte abilitate al rilascio del certificato di conformità.

#### 1.4. DATI TECNICI ED EDILIZI GENERALI.

Il calcolo del volume, è riportato nell'apposito elaborato grafico.

Di seguito viene riportata la tabella riassuntiva dei dati tecnici ed edilizi vigenti, tenendo conto che sono riportati i parametri più restrittivi tra quelli del PSC adottato e quelli dello strumento urbanistico vigente.

Terreno edificabile:	mq.	1.040;
Indice di fabbricabilità fondiario IF:	mc/mq	0,68;
Altezza massima realizzabile:	mt.	6,50;
Altezza massima prevista in progetto	mt.	5,65.
Volumetria realizzabile:	mc.	707,20
Volumetria di progetto:	mc.	695,90
<b>Rapporto di copertura di piano</b>		
(10% PRG e 35% PSC)	mq.	( 416,00 PRG e 364 PSC)
<b>Rapporto di copertura di progetto</b>		
(10% PRG e 35% PSC)	mq.	118,00;
Numero dei piani: due fuori terra oltre sottotetto non abitabile e non accessibile.		

Relativamente alla cessione al comune delle aree standard, trattandosi di intervento limitato ad un solo lotto e quindi non lottizzabile, ricadente nel PSC *In Ambito unitario* (AUB3 b), ovvero in ambito dove valgono le norme dei singoli piani attuativi approvati.

Chiede

che la superficie da cedere al comune venga monetizzata, così come previsto dall'art. 7 delle N.T.A. del PRG vigente.

IL PROGETTISTA e D.LI.

Ingegnere Elisabetta Anania




**Comune di Castrolibero**  
(Provincia di Cosenza)  
Arca Tecnica  
Servizio Urbanistica ed Edilizia

Prot. n. 12929 Pratica di Costruzione Edile N. 1442

M55 del Reg. Pubbl.

**PERMESSO DI COSTRUIRE**  
**IL RESPONSABILE**

Vista l'istanza in data 07.06.2010 - gent. n. 6461 del Sig.

**"VARIANTE PER LA REALIZZAZIONE DI UN FABBRICATO PLURIFAMILIARE A N. 4 UNITA' PER CIVILE ABITAZIONE, consistente nella modifica strutturale della copertura;**  
Visto il progetto dell'opera, completo di planimetria, disegni e calcoli;  
Visto la relazione dell'Ufficio Tecnico Comunale in data 15.07.2010;  
Visto il parere favorevole, espresso dalla Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 22.07.2010 - verbale n. 628;

Visto il Permesso di Costruire originario rilasciato alla stessa Ditta in data 20.05.2010, Prot. N. 5763;  
Visto l'Atto di sottomissione all'osservanza delle norme urbanistiche e di vincolo del terreno, stipolato in data 16.04.2010 per Notaio Isolo Alessio Scornazenghi al n.3340 di Repertorio e n. 2256 di Raccolta, registrato e trascritto;  
Vista l'Attestazione di deposito all'Ufficio del Genio Civile di Cosenza N.14945 del 21.09.2010, ai sensi della Legge 2 febbraio 1974, n.64 e relativi DD.MM. e della Legge Regionale 27.04.98, n.7 e 15.05.2007, n.9 art. 30 comma 3;  
Che sono state osservate le norme stabilite dal R.D. 22 novembre 1937, n. 2305, sulla disciplina delle costruzioni in zone sismiche di 1° e 2° categoria;

Dato atto che per l'intervento in questione risulta già effettuato il versamento del contributo di Concessione in fase di rilascio del Permesso di Costruire originario in data 20.05.2010, giunto versamento n. 184 del 26.04.2010 per Oneri di Urbanizzazione e, n. 187 del 26.04.2010 per Costo di Costruzione, precisando che per l'intervento di Variante in questione, non è dovuto alcun versamento integrativo;

Vista la legge urbanistica 17 agosto 1942, n.1150 e le modificazioni apportate dalla legge 6 agosto 1967, n.765;  
Viste le norme in materia edilizia stabilite dal Codice Civile;  
Viste le norme del T.U. legge comunale e provinciale 3 marzo 1934, n. 383;  
Viste le norme del T. U. leggi sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265;  
Viste le leggi sulla prevenzione degli infortuni 27 aprile 1955, n. 547; 7 gennaio 1956, n. 164; 19 marzo 1956, n. 302 e successive norme e discipline;

Visti i regolamenti comunali di edilizia ed ornato, d'igiene e sanità e di polizia urbana;  
Vista la legge per la edificabilità dei suoli n. 10 del 28 gennaio 1977;  
Vista la legge n.47 del 28 febbraio 1985;  
Vista la Legge n.127 del 15 maggio 1997;  
Visto il vigente P.S.C. approvato con Delibera Consiliare n. 56 del 21.12.2009, rispetto al quale non si rivelano contrasti;

Visto il D.P.R. n. 380 del 06.06.2001;

Rilascia

**PERMESSO DI COSTRUIRE IN VARIANTE**

Alla Ditta: P. IVA

  
Comune di Castrolibero - Arca Tecnica Servizio Urbanistica ed Edilizia  
Via Ciarini - 57040 Castrolibero - Telefono: 0984/858014 - Fax 0984/858015  
L'Ufficio riceve nei giorni di Lunedì dalle 10,00 alle 12,00 e dalle 15,15 alle 17,15 - Mercoledì dalle 10,00 alle 12,00  
<http://www.atsm.it/service/comuneCastrolibero>



L'esecuzione dei lavori edili descritti in narrativa, sotto la osservanza delle vigenti norme e discipline stabilite dal lice civile, dei regolamenti comunali, delle leggi di prevenzione infortuni e da ogni altra legge speciale o generale in materia, nonché in conformità del progetto presentato e con perfetta regola d'arte, garantendo altresì che la costruzione risca sia igienica e rispondente alle finalità della sua destinazione, e con l'osservanza delle norme particolari di seguito riportate.

- 1) Che il cantiere di costruzione sia chiuso, sia nei giorni festivi, sia nei giorni pubblici, con una recinzione o con altro solido sistema.
  - 2) Che non siano mai ingombrati, da qualsiasi genere di materiale, le vie, aree e spazi pubblici adiacenti al cantiere.
  - 3) Che siano osservate tutte le cautele atte a garantire l'incolumità e la libera circolazione, rimossi ogni pericolo di danno a persone o a cose ed assicurato, nella migliore misura possibile, l'illuminazione di notte e i percorsi di accesso (che possono occorrere) con l'osservazione dei lavori.
  - 4) Ogni eventuale occupazione di via, area o spazi pubblici, dovrà essere preventivamente autorizzata dall'ufficio comunale con l'obbligo specifico che le aree così occupate siano restituite a libero utilizzo, ed in qualsiasi altro momento su richiesta dell'Amministrazione comunale.
  - 5) Che siano salvati, rispettati e conservati tutti i diritti di terzi in ogni fase dell'esecuzione dei lavori.
  - 6) Se nel caso, dei lavori, il contratto o l'incarico, è obbligato di dare immediata notizia all'Ufficio comunale ed all'eventuale proprietario, senza alcun ritardo, ad adempimento.
  - 7) Le recinzioni del cantiere di cui al capo 1) dovranno essere verniciate a strisce per la loro notte costruttiva ed illuminata, secondo l'ordine orario in cui nella stessa pubblica illuminazione, con l'assistenza agli agenti, ben visibile.
  - 8) A cura del costruttore deve essere richiesta temporaneamente la visita del cantiere.
  - 9) L'Ufficio comunale si riserva la facoltà di sospendere, in qualsiasi caso, i lavori, quando, per motivi di ordine, sicurezza, ecc. che risultano applicabili ad opere edificate a norma dei relativi regolamenti.
  - 10) L'adempimento stradale e gli altri eventuali riguardanti il nuovo fabbricato, verranno dati da un funzionario dell'Ufficio Tecnico previa sopralluogo da effettuarsi con la presenza del lavorante.
  - 11) E' espressamente vietato apportare modifiche di qualsiasi genere al progetto approvato, qualora siano eseguite opere in parziale ed in totale difformità con la presente concessione, secondo le norme di cui all'art. 15 della legge 28-1-1977, n. 19.
  - 12) Che siano osservate le norme e disposizioni, di cui al R.D. 16 novembre 1935, n. 2210, sulle opere in conglomerato massiccio semplice ed armato.
  - 13) Che siano osservate le prescrizioni costruttive di cui al R.D. 22 novembre 1937, n. 2105, per le zone sismiche di 1° e 2° categoria.
  - 14) Che siano osservate le norme e disposizioni, di cui al R.D. 16 novembre 1935, n. 2210, sulle opere in conglomerato massiccio semplice ed armato.
- La data di ultimazione lavori è fissata in anni 3 dalla data di inizio dei lavori di cui all'originario Permesso di Costruire del 20.05.2010.
- Il Concessionario dovrà provvedere alla realizzazione del verde del costruendo fabbricato entro la misura del 70% a mq. di superficie coperta. Inoltre dovrà dotare il fabbricato di una superficie pianeggiante con piante a. f. e sistemate a bosco a parco e secondo le norme che saranno impartite dall'Amministrazione, ed in ragione di una pianta a. f. per 100 mq.
- Il Concessionario, il direttore dei lavori e l'assumere dei lavori sono responsabili della piena osservanza delle norme generali e di regolamento e delle modalità esecutive di cui al presente titolo e delle norme vigenti.

Il direttore dei lavori è l'ing. Elisabetta Anania, domiciliata in Rende (CS) alla 1<sup>a</sup> Traversa Carlo Carrà, n. 23

Si prescrive:

- il rispetto di tutte le prescrizioni contenute nel Permesso di Costruire originario rilasciato in data 20.05.2010, Prot. n. 5763-

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza del Permesso di Costruire in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro i termini previsti dall'art. 15 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380.

Adempimenti da effettuare prima dell'inizio dei lavori:

- Comunicazione di inizio lavori da parte del concessionario e del Direttore dei Lavori;
- Trasmissione a cura del concessionario del D.U.R.C. (Documento Unico di Regolarità Contributiva) di cui al D.Lgs 276 del 18/09/2003, rilasciato dagli Enti autorizzati, relativo alla Ditta esecutrice dei lavori;
- Collocazione all'esterno del cantiere, ben visibile al pubblico, di una tabella con le seguenti indicazioni non esauritive: Ditta proprietaria - Impresa - Progettista - Direttore dei Lavori - Estremi del presente Permesso di Costruire.

Alla presente si allega un esemplare di ciascuno dei disegni presentati muniti di regolare visto che dovranno custodirsi sul luogo del lavoro a disposizione degli organi addetti al controllo.

Dalla Residenza Municipale, il 09.11.2010

Il Responsabile del Servizio

(Gen. Arch. PISCATORE)



Il Responsabile Area

(Arch. Salvatore MANNARINO)



Comune di Casertello - Area Tecnica Servizio Urbanistico ed Edilizia  
Via Caracciolo - 87040 Casertello - Telefono 0824/858014 - Fax 0824/859215  
L'Ufficio lavora nei giorni di Lunedì dalle 08.00 alle 12.00 e dalle 15.45 alle 17.15 - Mercoledì dalle 10.00 alle 12.00  
<http://www.abruzzo.it/service/comune/Casertello>



**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

Si attesta che dell'avvenuto rilascio della presente concessione è stato dato avviso al pubblico mediante avviso affisso all'Albo pretorio comunale, dal 10-11-10 al 17-11-10 ai sensi dell'art. 10 della legge 6 agosto 1967, n. 765.



IL SEGRETARIO GENERALE

*[Handwritten signature]*

La presente Concessione è stata consegnata in data 11-11-10 al

Per ricevuta

*[Handwritten signature]*

VERSATI Euro 156,54  
PER DIRITTI DI SEGRETARIA  
REC. N. 22 DEL 30.09.2010



## COMUNE DI CASTROLIBERO

Denominazione

**VARIANTE**  
**PROGETTO DI EDIFICIO RESIDENZIALE LOCALITA' MOTTA**

**PROPRIETARIA:**

Titolo Tavola

**RELAZIONE TECNICA - ILLUSTRATIVA**

Scala

Data

**MAGGIO 2010**

Progettista e Direttore LL

**ING. ELISABETTA ANANIA**

Progettista strutture

**ING. ELISABETTA ANANIA**



**COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE**  
Comune di CASTROLIBERO - (Prov. di Catania)

VISTO: Si attesta che il presente progetto è stato esaminato  
in data 22 LUG 2010 Verbale n. 28 da questa  
Commissione Edilizia Comunale che esprime  
parere FAVOREVOLE  
Castrolibero, li 22 LUG 2010

N. Tavola

**1**

IL COMPONENTE

*Roberto Caputo*

IL PRESIDENTE

*[Signature]*

#### RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il progetto allegato alla presente, si riferisce alla VARIAZIONE DELLA STRUTTURA DI COPERTURA prevista per la realizzazione di un edificio plurifamiliare a n° 4 unità

La Variante trae origine dalla necessità di meglio utilizzare lo spazio interno delle abitazioni in quanto la struttura di copertura, così come prevista nel progetto di origine, limita la scelta da parte dei futuri acquirenti, della distribuzione interna degli spazi per la presenza delle capriate in legno che si intendeva realizzare.

Per tali motivi la proposta di variazione allegata alla presente, prevede la variazione del tipo di solajo di copertura che dalla tipologia in legno con struttura a capriate passa ad essere del tipo misto c.a. e laterizio con la variazione di un giro di falda così come rappresentata nelle tavole allegate.

La variazione non modifica in senso maggiorativo i dati quantitativi edilizi ed urbanistici, nonché i costi della costruzione approvata, che resta completamente invariata, ne tanto meno viene a cambiare la produttività dell'impianto fotovoltaico previsto che resta immutato in numero, dimensioni ed efficacia.

Vengono rispettate le caratteristiche progettuali ed esecutive delle opere previste nei progetti approvati; in particolare alla normativa sul superamento delle barriere architettoniche di cui al D.P.R. 27 Aprile 1978 n° 384- D.M.L.L.P.P. del 24 giugno 1989- n° 236- L. n° 13 del 09.01.1989.

Il Progettista e direttore dei lavori

Ingegnere Elisabetta Anania





**Comune di Castrolibero**  
(Provincia di Cosenza)  
*Area Programmazione e Gestione del Territorio*

**OGGETTO:**

**Dichiarazione relativa all'accessibilità e al superamento delle  
BARRIERE ARCHITETTONICHE**  
(D.P.R. 380/2001 – ex Legge 475/94)

La sottoscritta Ing. Elisabetta Anania, nata a Catanzaro il 12.11.1980, residente a Borgia – 88021 – (CZ) in Via Giovanni XXIII al n° 18 e domiciliata in Rende – 87036 – (CS) alla Via Carlo Carrà, iscritta all' Ordine Provinciale degli Ingegneri di Catanzaro al n° 2431 in qualità di Progettista e di Direttore dei lavori dell'EDIFICIO PLURIFAMILIARE A N. 4 UNITA' ABITATIVE \*, al fine del rilascio del Permesso di Costruire n.1442

**DICHIARA**

sotto la propria responsabilità e consapevole sulle pene sancite dalla Legge contro i colpevoli di falsa reticente dichiarazione, la conformità del progetto dell'immobile sopra citato, alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all' art. 77 del D.P.R. 380/2001, come modificato del D.Lgs. 301/202.

Rende, li \_\_\_\_\_





## COMUNE DI CASTROLIBERO

Denominazione

**VARIANTE**  
**PROGETTO DI EDIFICIO RESIDENZIALE LOCALITA' MOTTA**

PROPRIETARIA:

Titolo Tavola

PIANTE

Scala

1:100

Data

MAGGIO 2010

Progettista e Direttore LL

ING. ELISABETTA ANANIA

Progettista strutture

ING. ELISABETTA ANANIA



COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE  
Comune di CASTROLIBERO - (Prov. di Cosenza)

VISTO: Si attesta che il presente progetto è stato esaminato  
in data 22 LUG 2010 Verbale n. 628 da questa  
Commissione Edilizia Comunale che esprime  
parere FAVOREVOLE

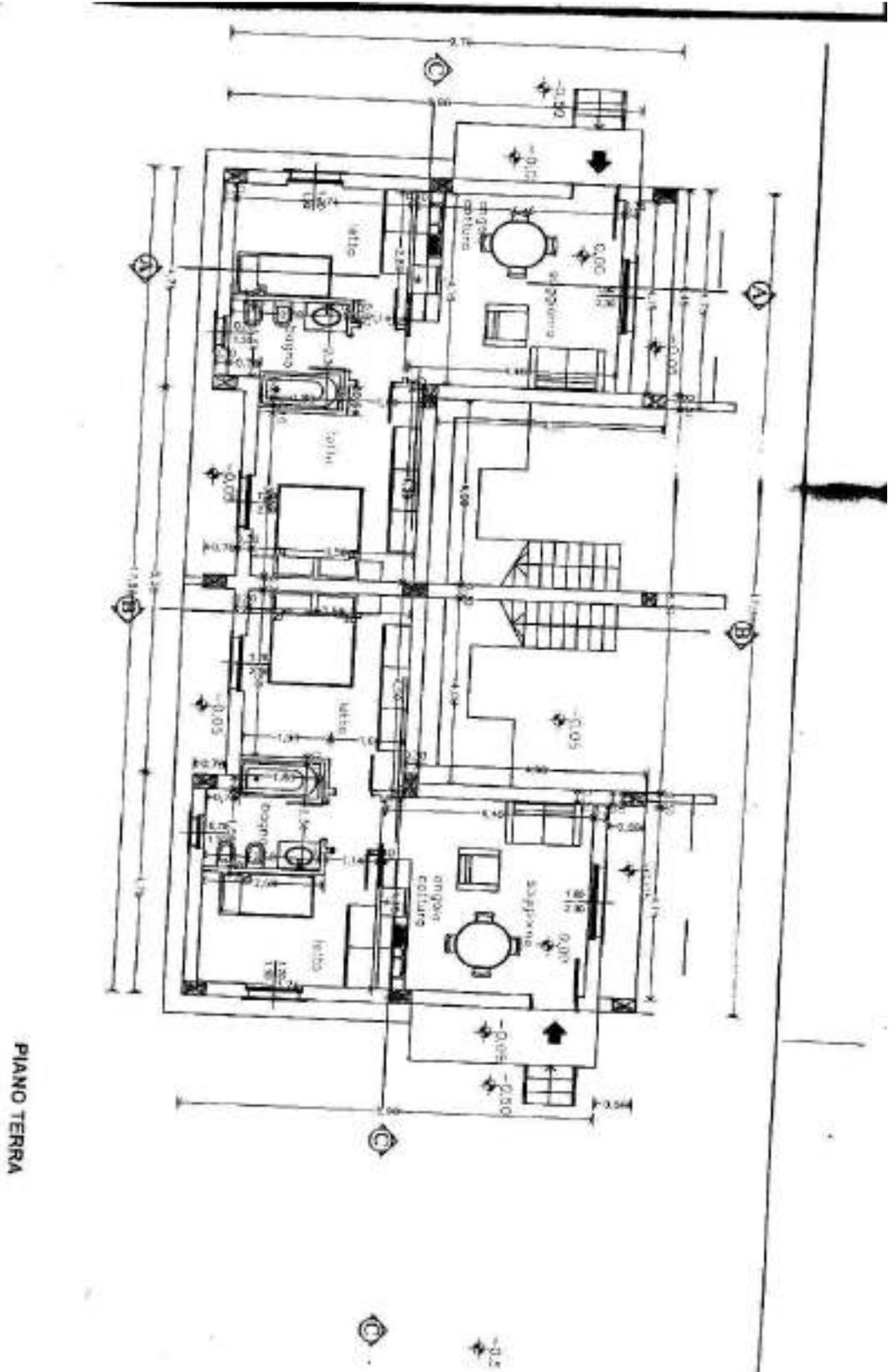
Castrolibero, il 22 LUG 2010

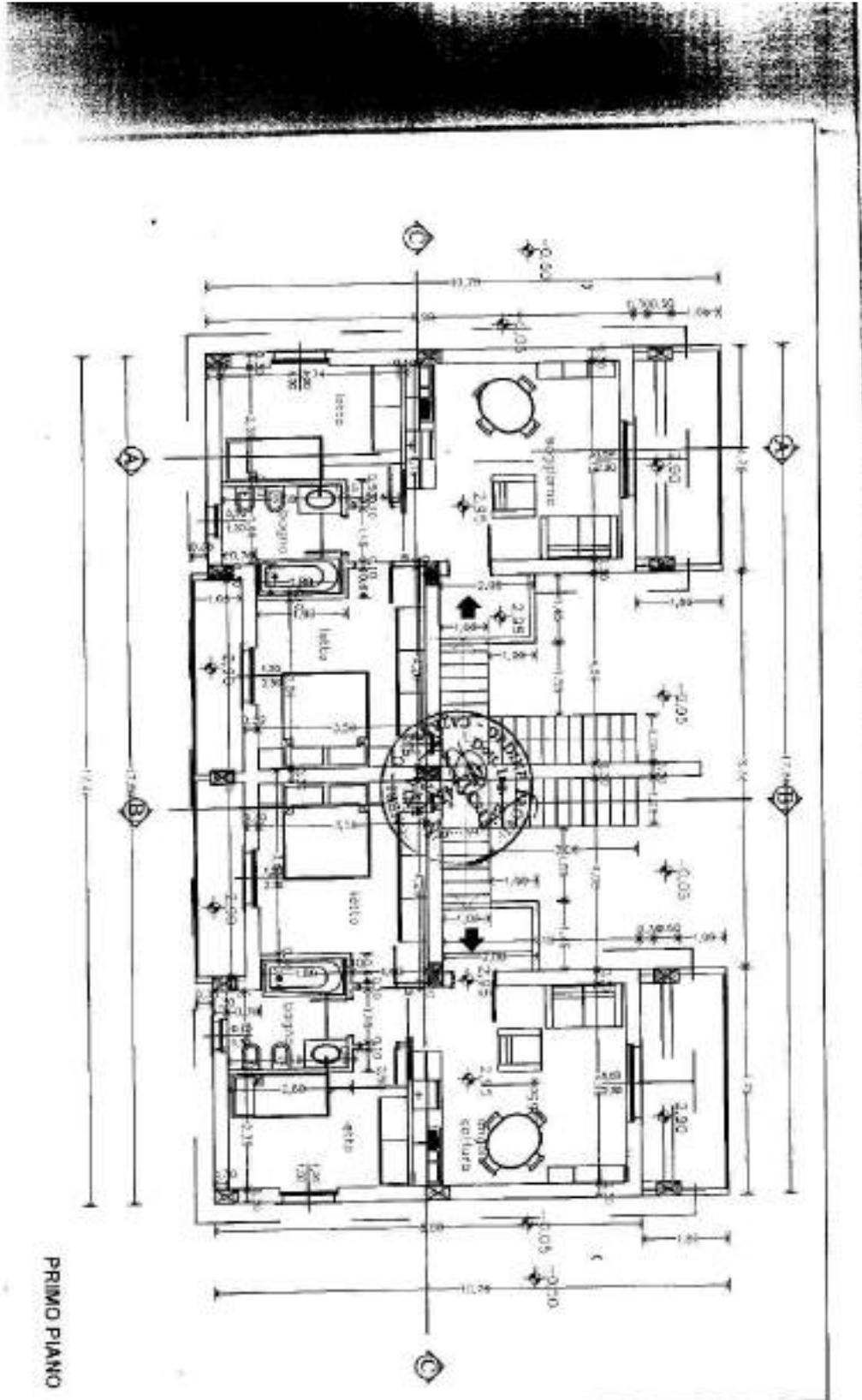
IL COMPONENTE  
*[Signature]*

IL PRESIDENTE  
*[Signature]*

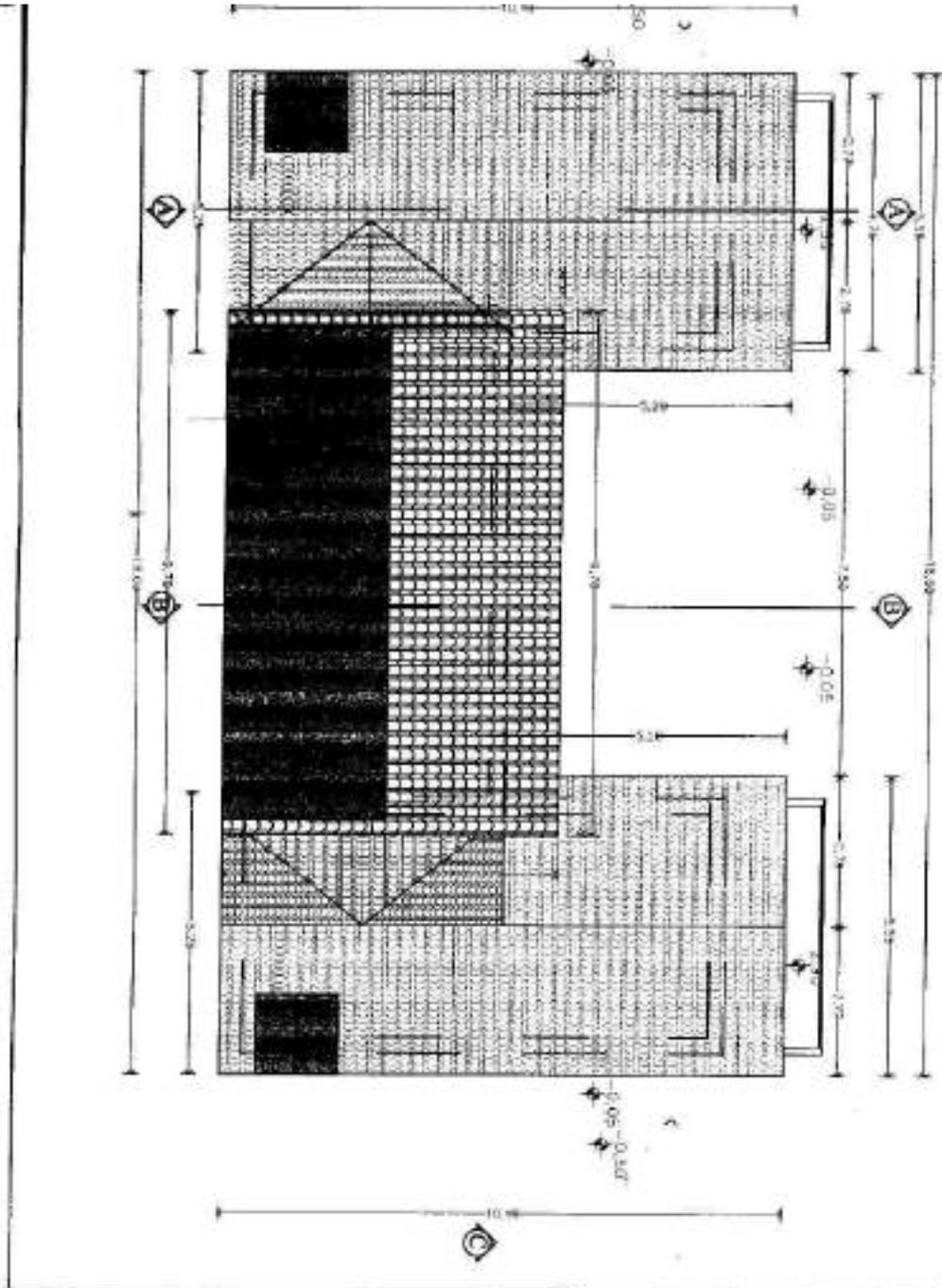
N. Tavola

**6**









## COMUNE DI CASTROLIBERO

Denominazione

**VARIANTE**  
**PROGETTO DI EDIFICIO RESIDENZIALE LOCALITA' MOTTA**

PROPRIETARIA:

Titolo Tavola

PROSPETTI E SEZIONI

Scala

1:100

Data

MAGGIO 2010

Progettista e Direttore LL

ING. ELISABETTA ANANIA

Progettista strutture

ING. ELISABETTA ANANIA

COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE  
Comune di CASTROLIBERO - (Prov. di Cosenza)

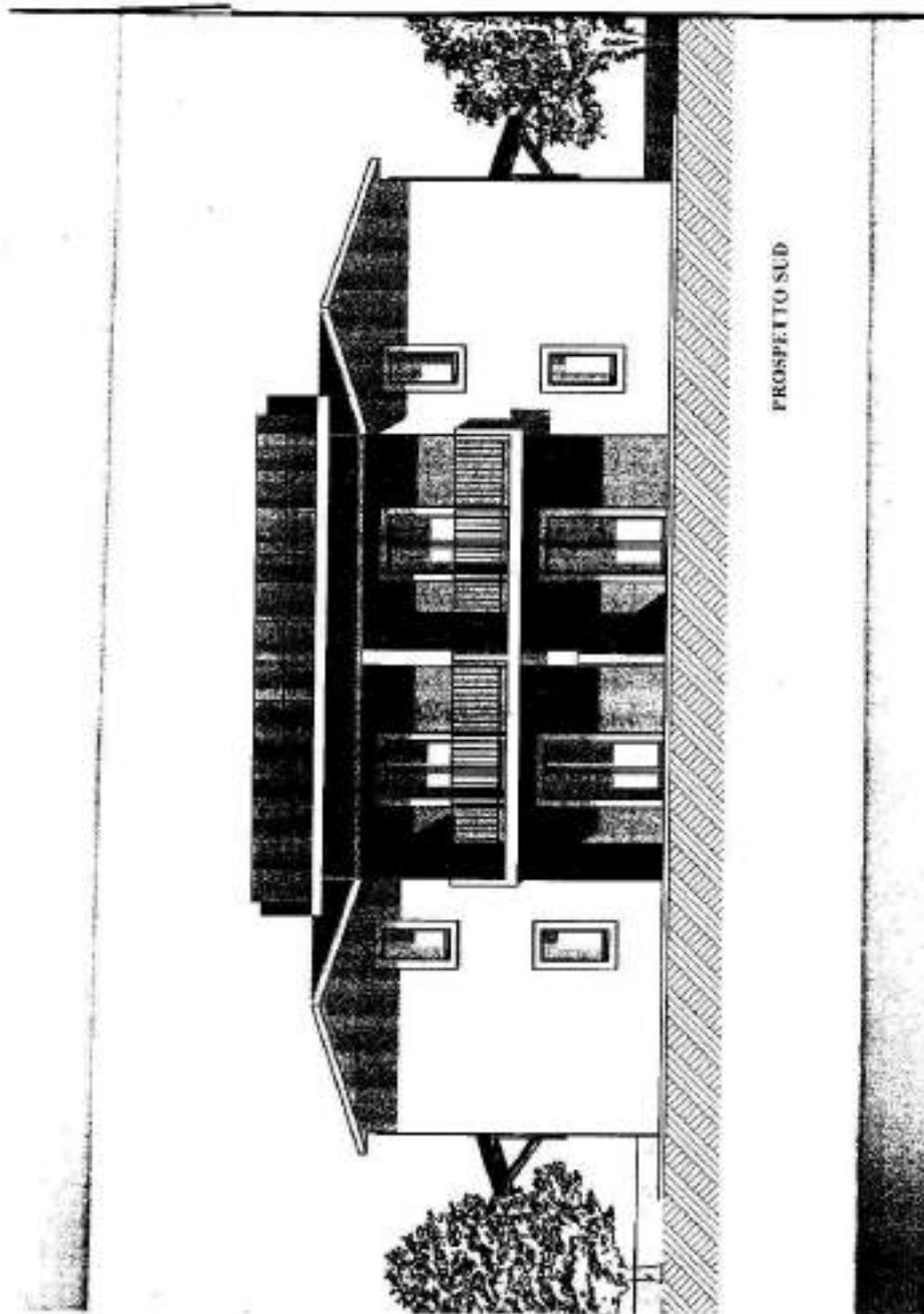
VISTO: Si attesta che il presente progetto è stato esaminato  
in data 22 LUG 2010, Verbale n. 628 da questa  
Commissione Edilizia Comunale che esprime  
parere FAVOREVOLE  
Castrolibero, il 22 LUG 2010

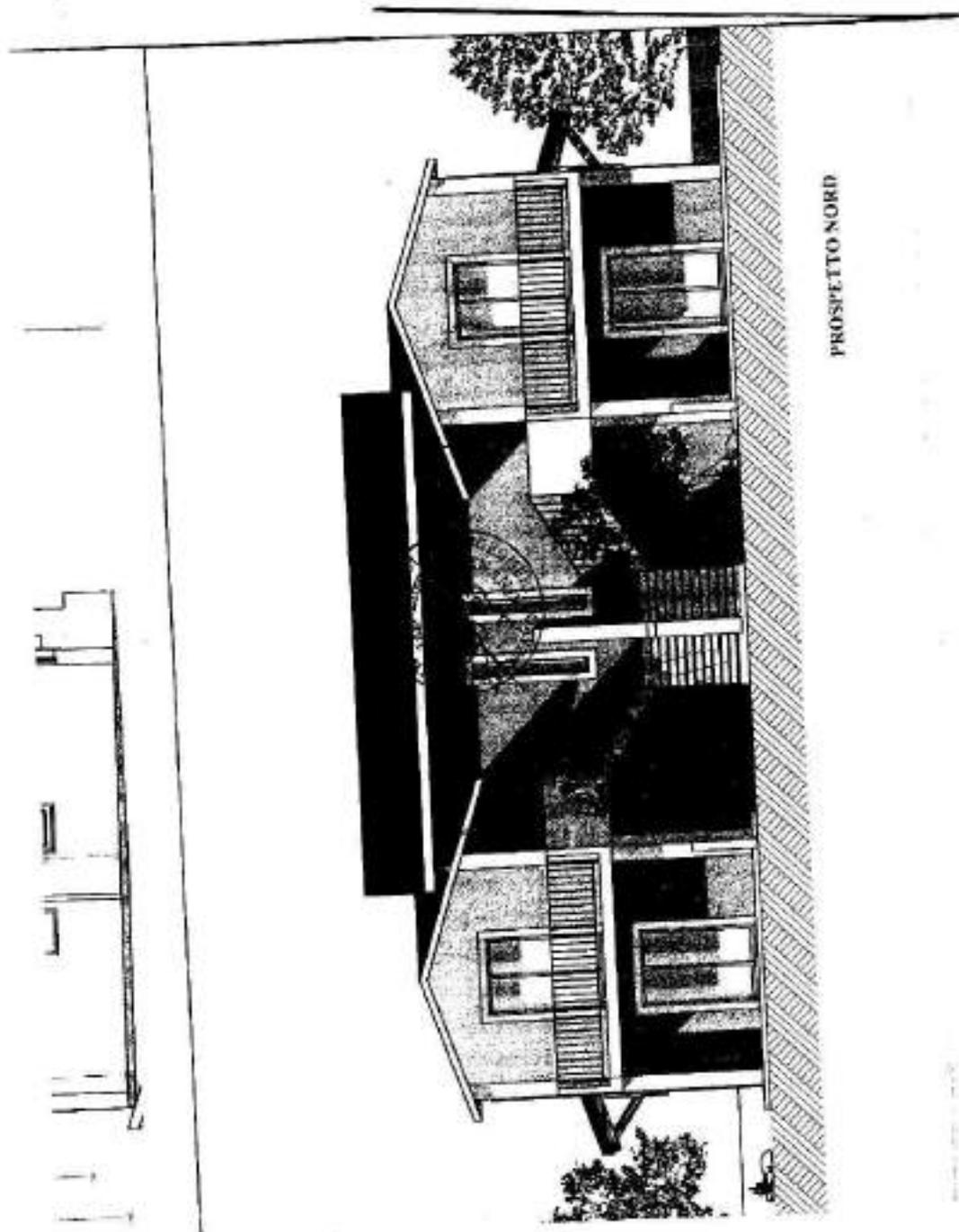
IL COMPONENTE

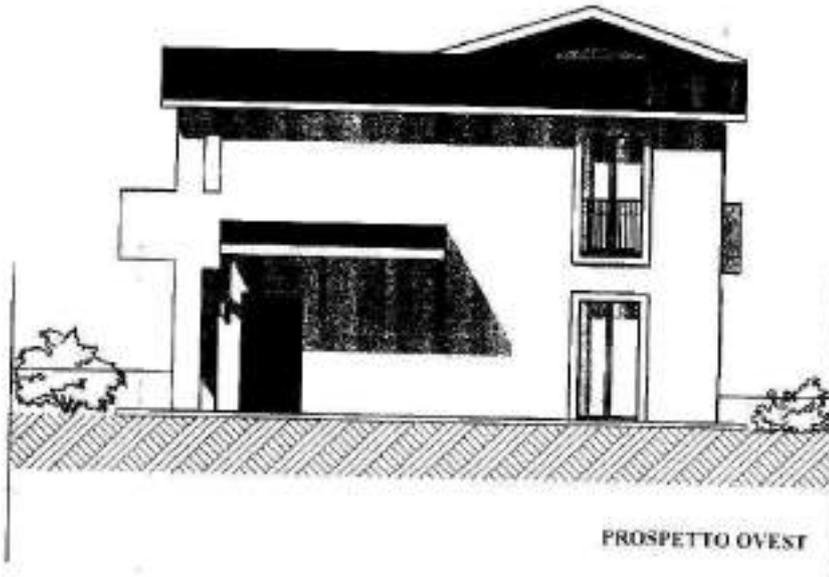
IL PRESIDENTE

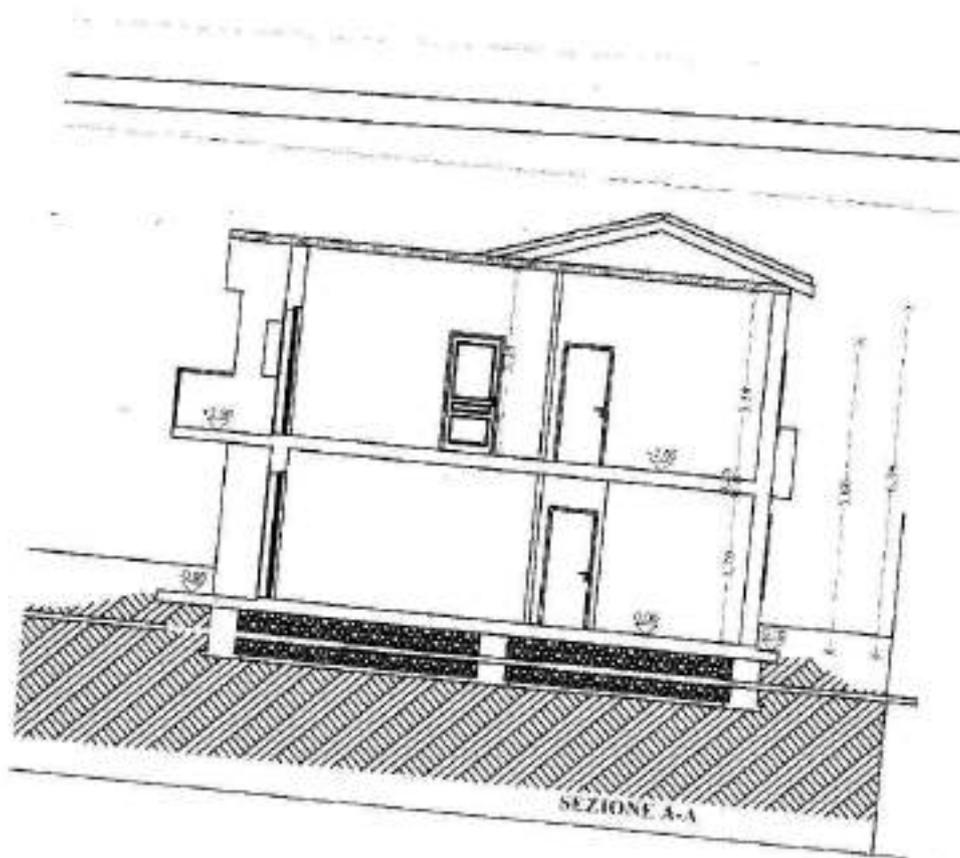
N. Tavola

**7**

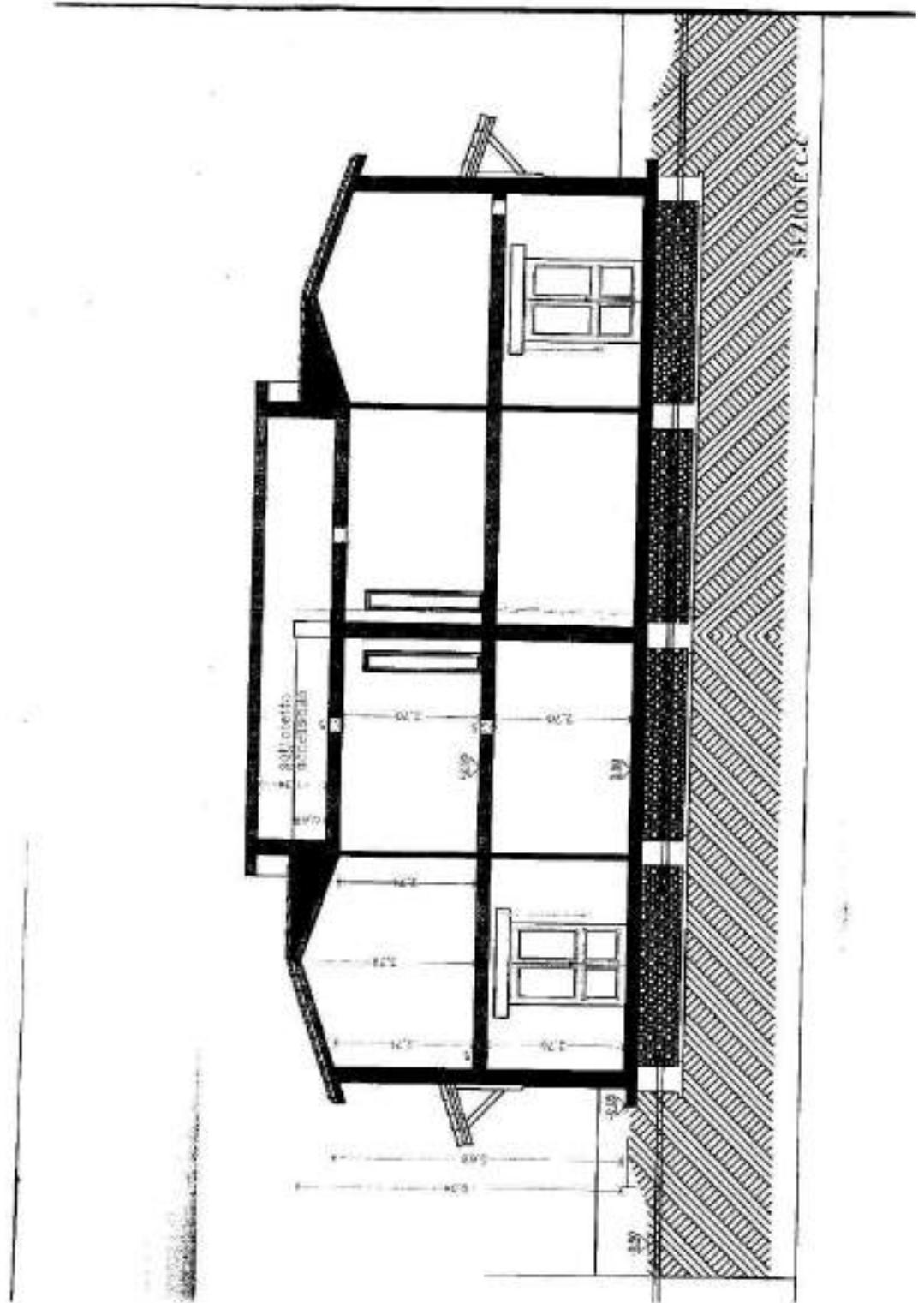












## ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Edifici residenziali  
UNITA' 2 P.T.

Codice certificato	002	Validità	
Riferimenti catastali	Tr. 13 part. 13 e sub. I		
Indirizzo edificio	Cida-Motta - 87040 - Castrolibero (CS)		
Nuova costruzione	<input checked="" type="checkbox"/>	Passaggio di proprietà	<input type="checkbox"/>
		Riqualificazione energetica	<input type="checkbox"/>
Proprietà		Telefono	
Indirizzo		E-mail	

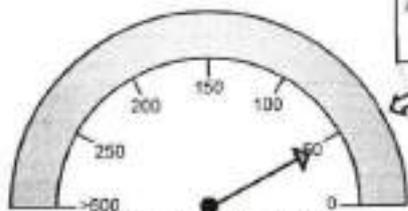
### 2. CLASSE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

Edificio di classe: **A**

### 3. GRAFICO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE GLOBALE E PARZIALI

EMISSIONI DI CO<sub>2</sub>  
8,487 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>anno

PRESTAZIONE ENERGETICA  
RAGGIUNGIBILE  
48.838 kWh/m<sup>2</sup>anno



PRESTAZIONE ENERGETICA  
GLOBALE  
48.838 kWh/m<sup>2</sup>anno

LIMITE DI LEGGE



PRESTAZIONE  
RAFFRESCAMENTO  
33.597 kWh/m<sup>2</sup>anno



PRESTAZIONE  
RISCALDAMENTO  
25.885 kWh/m<sup>2</sup>anno



PRESTAZIONE  
ACQUA CALDA  
11.35 kWh/m<sup>2</sup>anno

### 4. QUALITÀ INVOLUCRO (RAFFRESCAMENTO)

I

II

III

~~IV~~

V

**ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA**  
Edifici residenziali  
UNITA' 3 P.P.

Codice certificato	003	Validità	
Riferimenti catastali	Fg. 13 part. 132 sub 9		
Indirizzo edificio	Cida Motta - 87040 - Castrolibero (CS)		
Nuova costruzione	<input checked="" type="checkbox"/>	Passaggio di proprietà	<input type="checkbox"/>
		Riqualificazione energetica	<input type="checkbox"/>

Proprietà	
Indirizzo	

**2. CLASSE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO**  
**Edificio di classe: A**

**3. GRAFICO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE GLOBALE E PARZIALI**



<b>4. QUALITA' INVOLUCRO (RAFFRESCAMENTO)</b>	I	II	III	<del>IV</del>	V
---	---	----	-----	---------------	---

  
**Comune di Castrolibero**  
(Provincia di Cosenza)  
AREA TECNICA  
Servizio Urbanistica ed Edilizia

Prot. n. 3353

**CERTIFICATO DI AGIBILITA'**

**IL RESPONSABILE**

Il presente certificato di questo Comune per sua risultante fidejussoria i seguenti titoli:

- Permesso di Costruzione
- Permesso di Costruzione

**VISTO** il Certificato di Conformità del Genio Civile di Castrolibero (CS) n. 1001/2012, emesso in data 24.01.2012;

**VISTA** l'attestazione di conformità alla normativa in materia di prosciugatura dei muri e alla sanatoria degli ambienti, sottoscritta dal tecnico incaricato Ing. Anania Elisabetta in data 24.01.2012;

**VISTA** la relazione tecnica di rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico a firma dell'Ing. Anania Elisabetta di data 16.12.2011, nonché la dichiarazione di rispondenza alle prescrizioni contenute nel D.L. 19 agosto 2005, n.192 e s.m.i. e al D.L. 30 maggio 2008 n.115, nonché al D.P.R. 2 aprile 2009 n.59;

**VISTI** gli attestati di certificazione energetica redatti dall'Ing. Anania Elisabetta di data 27.10.2011, dai quali si evince che la classe energetica globale dell'edificio è di tipo "A";

**VISTE** le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico, a norma dell'art. 6 del D.M. 22 Gennaio 2008, n.37, rilasciate in data 23.01.2012, dalla Ditta "Girimonte Roberto" - Marzi (CS);

**VISTE** le dichiarazioni di conformità degli impianti termici ed idrosanitari, a norma dell'art. 6 del D.M. 22 Gennaio 2008, n. 37, rilasciate in data 26.10.2011 dalla Ditta "Girimonte Roberto" - Marzi (CS);

**VISTA** la dichiarazione di conformità alla normativa per il superamento delle Barriere Architettoniche, ai sensi dell'art. 1, comma 4 - Legge 13/89, redatta dal Tecnico incaricato Ing. Anania Elisabetta in data 24.01.2012;

**VISTA** la documentazione catastale presentata attestante la demania in Catasto dell'immobile in questione;

**VISTA** la Legge n.47 del 28.02.1985;

**VISTO** il Decreto del Presidente della Repubblica 06 Giugno 2001, n.380 e s.m.i.;

Concede la

**LICENZA**

di Agibilità ad un fabbricato plurifamiliare sito alla località Motta di questo Comune, così costituito:

- n. 2 alloggi distribuiti al piano terra individuati in Catasto al foglio di mappa n. 13 p.lla n. 573 sub. 1 cat. A/3, vani 3,5, r.c.€ 162,68, e p.lla n. 573 sub.2 cat. A/3, vani 3,5, r.c.€ 162,68;
- n. 2 alloggi distribuiti al piano primo individuati in Catasto al foglio di mappa n. 13 p.lla n. 573 sub. 3 cat. A/3, vani 3,5, r.c.€ 162,68, e p.lla n. 573 sub.4 cat. A/3, vani 3,5, r.c.€ 162,68.

Dalla Residenza Municipale, li 12/03/2012

**Il Responsabile del Servizio**  
(Geom. **ANDREA PESCATORE**)  
  
VERSA UTILE PER DIRITTO PIGNORITIVO  
P.C.N. 04/08/24.03.2012.



**Il Responsabile Area**  
(Arch. **SILVANO MANNARINO**)  

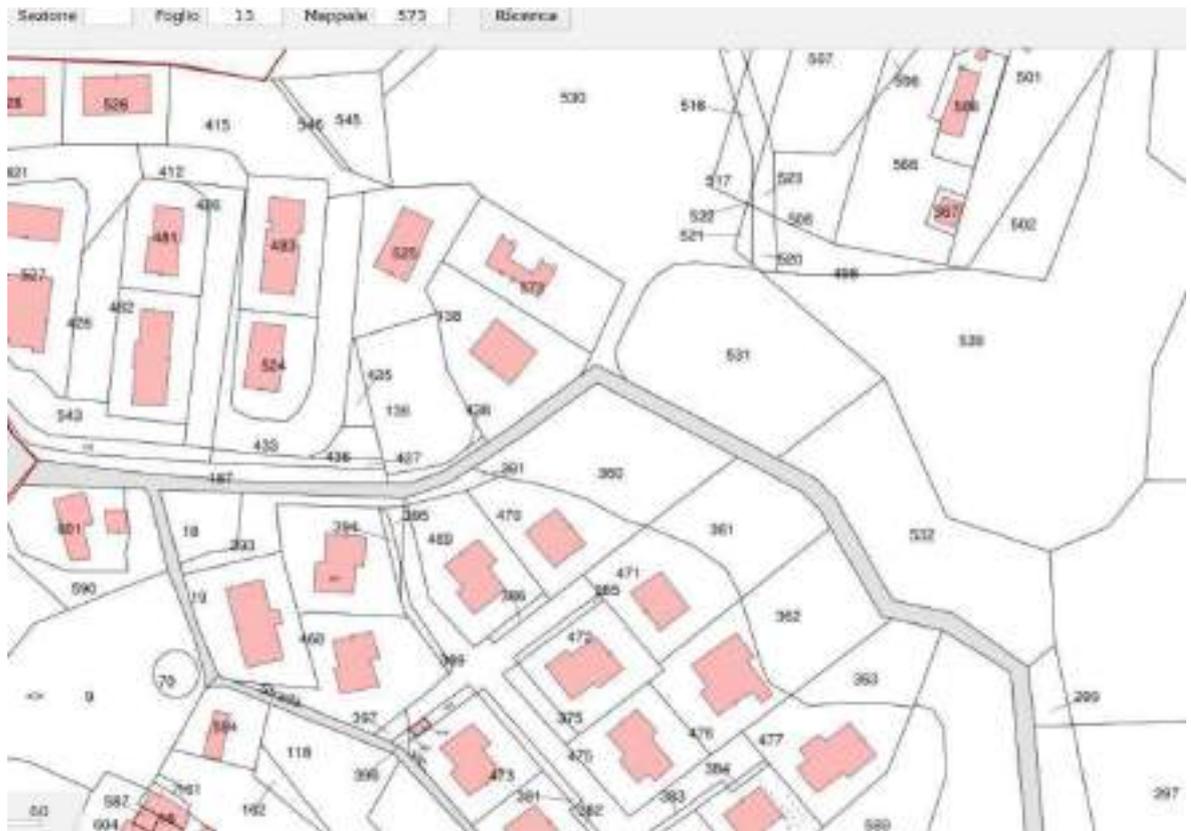

 Comune di Castrolibero - Area Tecnica - Servizio Urbanistica ed Edilizia  
Via Cuneo - 87040 Castrolibero - Telefono 0984/858014 - Fax 0984/858015  
L'Ufficio riceve nei giorni di lavoro dalle 09,00 alle 12,00 e dalle 15,15 alle 17,15 - Mercoledì dalle 10,00 alle 12,00  
<http://www.comune.castrolibero.cs.it>

# **ALLEGATO**

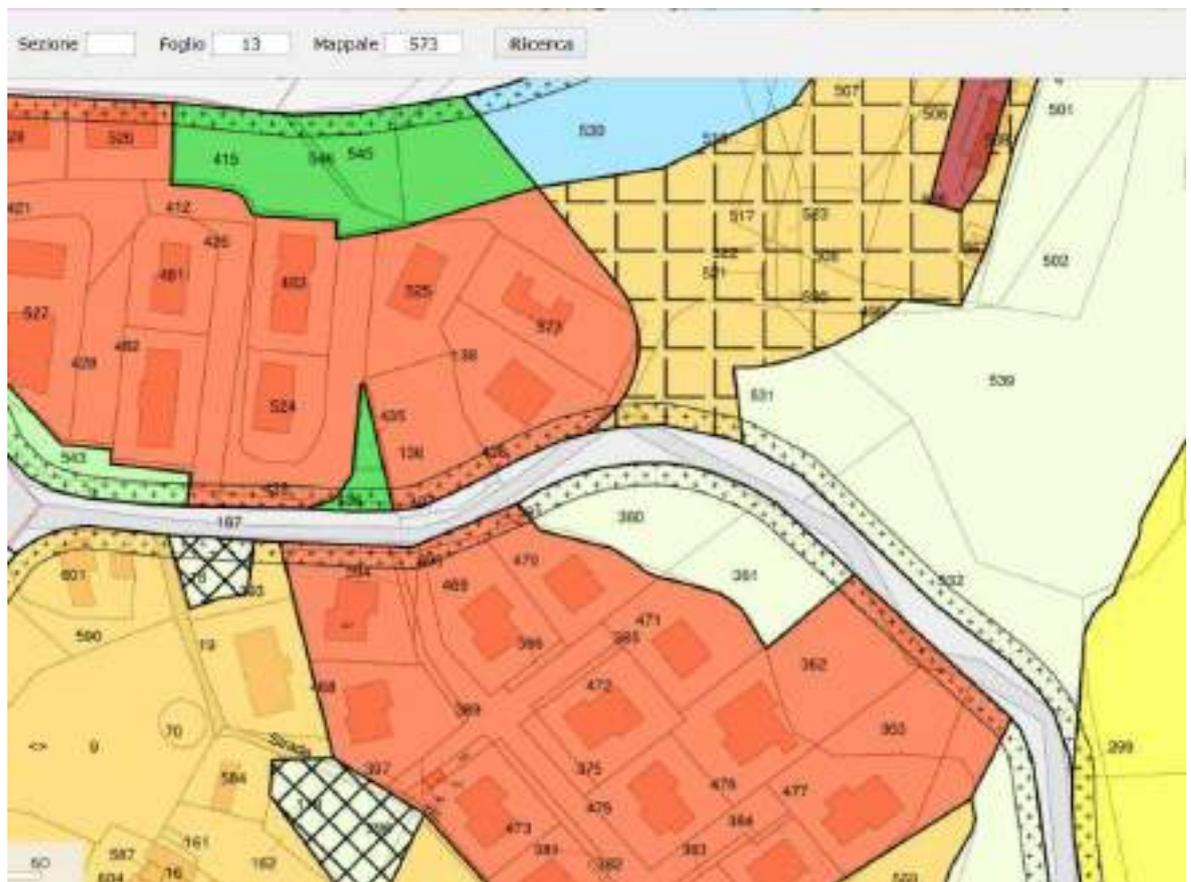
## **“2”**

### **Documentazione catastale Comune di Castrolibero (CS)**

- **Stralcio catastale;**
- **Elaborato planimetrico;**
  - **Planimetria piano Terra foglio 13 p.IIa 573 sub. 1;**
  - **Planimetria piano Primo foglio 13 p.IIa 573 sub. 4;**
    - **Visura foglio foglio 13 p.IIa 573 sub. 1;**
    - **Visura foglio foglio 13 p.IIa 573 sub. 4;**



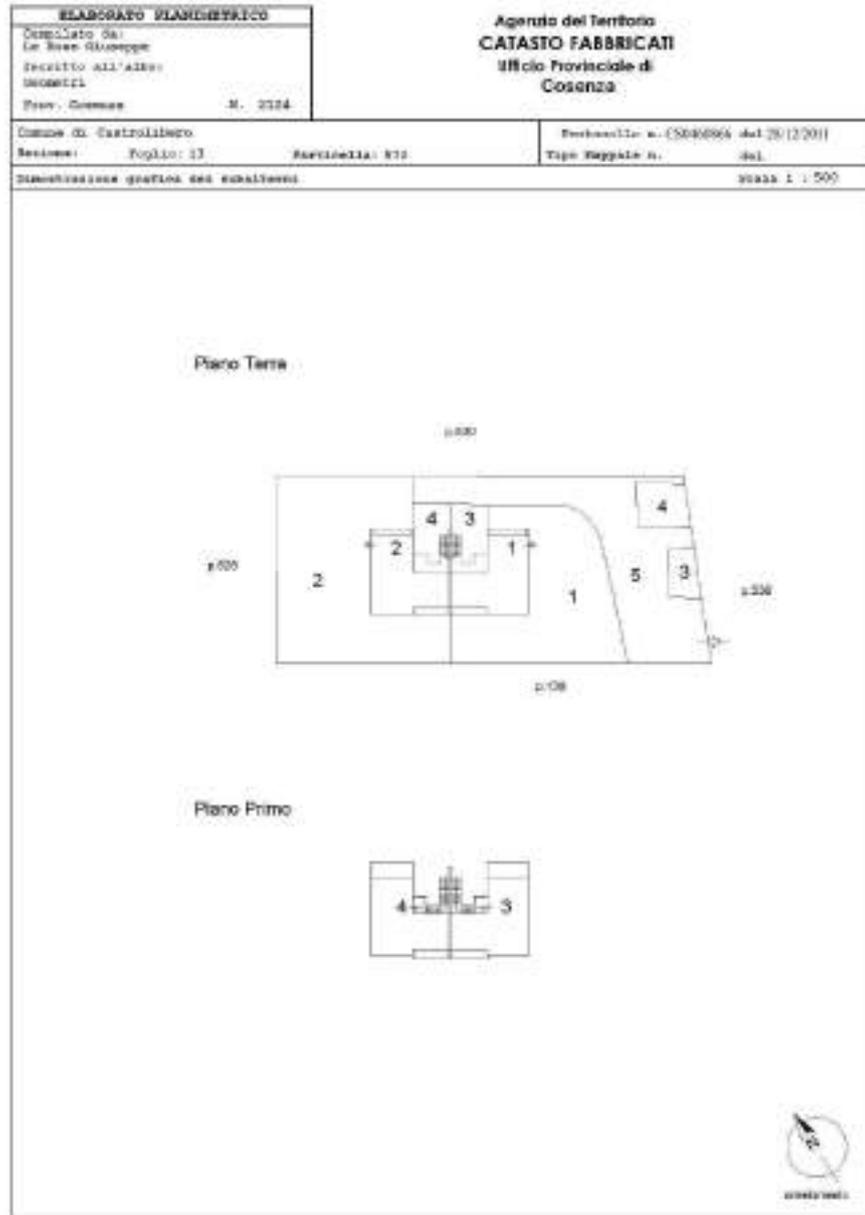
STRALCIO CATASTALE



STRALCIO PRG (Ambito città residenziale consolidata)

Perizia giudiziaria di stima dei beni pignorati  
Proc. n. 64/2022 R. G. E. I.

Dat. 26/03/2025 - n. T44714 - Richiedente: Tribunale



Dat. 26/03/2025 - n. T44714 - Richiedente: Tribunale

Scale grafica: 1 - Forme di acquisizione: AK210x210 - Formato stampa ridotto: A3(210x297) - Formato di scala reale utilizzabile: 1:50 (se permesso in atti)

Elaborati Planimetria - Catasto del Fabbricati - Spazio n. 420003023 - Comune di CASTROLIBERO (KV) - Foglio 13 Particella 970

Data: 28/03/2023 - n. T440283 - Richiedente: MLESFN70D54D086X

<b>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Cosenza</b>	Dichiarazione protocollata n. C30454011 del 19/12/2011	
	Planimetria di u.i.w. in Comune di Castrolibero	
	Via Motta	niv. 800
	Identificativi Catasta14:	Compilata da:
	Sezione:	Lo Rose Giuseppe
	Foglio: 13	Iscritto all'albo:
	Particella: 137	Geometri
	Subalterno: 1	Prov. Cosenza
		S. 2124

foglio n. 1      scala 1:200

### Piano Terra



Elaboro planimetria in atti

Data: 28/03/2023 - n. T440283 - Richiedente: MLESFN70D54D086X

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

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/03/2023 - Comune di CASTROLIBERO(106) - Foglio 13 - Particella 573 - Subalterno 1 - VIA MOTTA n. SNC Piano T

Data: 28/03/2023 - n. T440284 - Richiedente: MLESPN76D54D086X

<b>Agenzia del Territorio                  CATASTO FABBRICATI                  Ufficio Provinciale di                  Cosenza</b>	Dichiarazione protocollata n. CN0459011 del 19/12/2011 Planimetria di U.I.U. in Comune di Castrolibero Via Motta <span style="float: right;">cir. 880</span>	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 13 Particella: 137 Subalterno: 4	Compilata da: Le Rose Giuseppe Iscritto all'albo: Geometri Prov. Cosenza <span style="float: right;">N. 2124</span>
Scheda n. 1 <span style="float: right;">Scala 1:200</span>		



Utena planimetria in atti

Data: 28/03/2023 - n. T440284 - Richiedente: MLESPN76D54D086X

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

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/03/2023 - Comune di CASTROLIBERO(C108) - Foglio 13 - Particella 137 - Subalterno 4 - VIA MOTTANA, SNC Piano I



Direzione Provinciale di Cosenza  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 13/04/2023  
Ora: 16:52:12  
Numero Pratica: T345448/2023  
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/04/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 13/04/2023

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

Foglio 13 Particella 573 Subalterno 1

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di CASTROLIBERO (C108) (CS)

Foglio 13 Particella 573

Classamento:

Rendita: Euro 162,68

Zona censuaria 1,

Categoria A/3<sup>pl</sup>, Classe 1, Consistenza 3,5 vani

Foglio 13 Particella 573 Subalterno 1

Indirizzo: VIA MOTTA n. SNC Piano T

Dati di superficie: Totale: 70 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>13</sup>: 59 m<sup>2</sup>

### > Intestati catastali

Dritto di: Proprietà per 1000/1000

### > Dati identificativi

dal 19/12/2011 al 23/12/2011

Immobile predecessore

Comune di CASTROLIBERO (C108) (CS)

Foglio 13 Particella 137 Subalterno 1

COSTITUZIONE del 19/12/2011 Pratica n. CS0454011  
in atti dal 19/12/2011 COSTITUZIONE (n. 21813.1/2011)

dal 23/12/2011

Immobile attuale

Comune di CASTROLIBERO (C108) (CS)

Foglio 13 Particella 573 Subalterno 1

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del  
23/12/2011 Pratica n. CS0457627 in atti dal 23/12/2011  
VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n.  
121224.1/2011)



Direzione Provinciale di Cosenza  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 13/04/2023  
Ora: 16:52:12  
Numero Pratica: T345448/2023  
Pag: 2 - Segue

#### > Indirizzo

☐ dal 19/12/2011 al 23/12/2011

**Immobile predecessore**

Comune di **CASTROLIBERO (C108) (CS)**

Foglio **13** Particella **137** Subalterno **1**

VIA.MOTTA n. SNC Piano T

COSTITUZIONE del 19/12/2011 Pratica n. CS0454011  
in atti dal 19/12/2011 COSTITUZIONE (n. 21813.1/2011)

☐ dal 23/12/2011

**Immobile attuale**

Comune di **CASTROLIBERO (C108) (CS)**

Foglio **13** Particella **573** Subalterno **1**

VIA.MOTTA n. SNC Piano T

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del  
23/12/2011 Pratica n. CS0457627 in atti dal 23/12/2011  
VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n.  
121224.1/2011)

#### > Dati di classamento

☐ dal 19/12/2011 al 23/12/2011

**Immobile predecessore**

Comune di **CASTROLIBERO (C108) (CS)**

Foglio **13** Particella **137** Subalterno **1**

Rendita: Euro **162,68**

Zona censuaria **1**

Categoria **A/3<sup>rd</sup>**, Classe **1**, Consistenza **3,5 vani**

COSTITUZIONE del 19/12/2011 Pratica n. CS0454011  
in atti dal 19/12/2011 COSTITUZIONE (n. 21813.1/2011)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.  
701/94)

☐ dal 23/12/2011 al 19/12/2012

**Immobile attuale**

Comune di **CASTROLIBERO (C108) (CS)**

Foglio **13** Particella **573** Subalterno **1**

Rendita: Euro **162,68**

Zona censuaria **1**

Categoria **A/3<sup>rd</sup>**, Classe **1**, Consistenza **3,5 vani**

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del  
23/12/2011 Pratica n. CS0457627 in atti dal 23/12/2011  
VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n.  
121224.1/2011)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.  
701/94)

☐ dal 19/12/2012

**Immobile attuale**

Comune di **CASTROLIBERO (C108) (CS)**

Foglio **13** Particella **573** Subalterno **1**

Rendita: Euro **162,68**

Zona censuaria **1**

Categoria **A/3<sup>rd</sup>**, Classe **1**, Consistenza **3,5 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/12/2012  
Pratica n. CS0323487 in atti dal 19/12/2012  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 38852.1/2012)

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro  
dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della  
dichiarazione (d.m. 701/94)



Direzione Provinciale di Cosenza  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 13/04/2023  
Ora: 16:52:12  
Numero Pratica: T345448/2023  
Pag: 3 - Fine

---

> **Dati di superficie**

dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di CASTROLIBERO (C108) (CS)

Foglio 13 Particella 573 Subalterno 1

Totale: 70 m<sup>2</sup>

Totale escluse aree scoperte : 59 m<sup>2</sup>

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione  
19/12/2011, prot. n. CS0454011

---

> **Storia degli intestati dell'immobile**

---

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

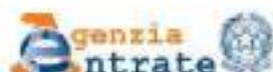
---

**Legenda**

a) A/3: Abitazioni di tipo economico

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

c) A/3: Abitazioni di tipo economico



Direzione Provinciale di Cosenza  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 13/04/2023  
Ora: 16:52:48  
Numero Pratica: T345850/2023  
Pag: 1 - Segue

## Catasto fabbricati Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/04/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 13/04/2023

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

Foglio **13** Particella **573** Subalterno **4**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **CASTROLIBERO (C108) (CS)**

Foglio **13** Particella **573**

Classamento:

Rendita: Euro **162,68**

Zona censuaria **1**

Categoria **A/3<sup>ni</sup>**, Classe **1**, Consistenza **3,5 vani**

Foglio **13** Particella **573** Subalterno **4**

Indirizzo: **VIA MOTTA n. SNC Piano 1**

Dati di superficie: Totale: **69 m<sup>2</sup>** Totale escluse aree scoperte <sup>14</sup>: **59 m<sup>2</sup>**

### > Intestati catastali



Visualizza i proprietari per numero ruolo

### > Dati identificativi

dal 19/12/2011 al 23/12/2011

Immobile predecessore

Comune di **CASTROLIBERO (C108) (CS)**

Foglio **13** Particella **137** Subalterno **4**

COSTITUZIONE del 19/12/2011 Pratica n. CS0454011  
in atti dal 19/12/2011 COSTITUZIONE (n. 21813.1/2011)

dal 23/12/2011

Immobile attuale

Comune di **CASTROLIBERO (C108) (CS)**

Foglio **13** Particella **573** Subalterno **4**

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del  
23/12/2011 Pratica n. CS0457630 in atti dal 23/12/2011  
VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n.  
121226.1/2011)



Direzione Provinciale di Cosenza  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 13/04/2023  
Ora: 16:52:48  
Numero Pratica: T345850/2023  
Pag: 2 - Segue

#### > Indirizzo

☒ dal 19/12/2011 al 23/12/2011

Immobile predecessore

Comune di CASTROLIBERO (C108) (CS)

Foglio 13 Particella 137 Subalterno 4

VIA MOTTA n. SNC Piano 1

COSTITUZIONE del 19/12/2011 Pratica n. CS0454011  
in atti dal 19/12/2011 COSTITUZIONE (n. 21813.1/2011)

☒ dal 23/12/2011

Immobile attuale

Comune di CASTROLIBERO (C108) (CS)

Foglio 13 Particella 573 Subalterno 4

VIA MOTTA n. SNC Piano 1

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del  
23/12/2011 Pratica n. CS0457630 in atti dal 23/12/2011  
VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n.  
121226.1/2011)

#### > Dati di classamento

☒ dal 19/12/2011 al 23/12/2011

Immobile predecessore

Comune di CASTROLIBERO (C108) (CS)

Foglio 13 Particella 137 Subalterno 4

Rendita: Euro 162,68

Zona censuaria 1

Categoria A/3<sup>cl</sup>, Classe 1, Consistenza 3,5 vani

COSTITUZIONE del 19/12/2011 Pratica n. CS0454011  
in atti dal 19/12/2011 COSTITUZIONE (n. 21813.1/2011)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.  
701/94)

☒ dal 23/12/2011 al 19/12/2012

Immobile attuale

Comune di CASTROLIBERO (C108) (CS)

Foglio 13 Particella 573 Subalterno 4

Rendita: Euro 162,68

Zona censuaria 1

Categoria A/3<sup>cl</sup>, Classe 1, Consistenza 3,5 vani

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del  
23/12/2011 Pratica n. CS0457630 in atti dal 23/12/2011  
VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n.  
121226.1/2011)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.  
701/94)

☒ dal 19/12/2012

Immobile attuale

Comune di CASTROLIBERO (C108) (CS)

Foglio 13 Particella 573 Subalterno 4

Rendita: Euro 162,68

Zona censuaria 1

Categoria A/3<sup>cl</sup>, Classe 1, Consistenza 3,5 vani

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/12/2012  
Pratica n. CS0323487 in atti dal 19/12/2012  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 38862.1/2012)

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro  
dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della  
dichiarazione (d.m. 701/94)



Direzione Provinciale di Cosenza  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 13/04/2023  
Ora: 16:52:48  
Numero Pratica: T345850/2023  
Pag: 3 - Fine

---

> **Dati di superficie**

📅 dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di **CASTROLIBERO (C108) (CS)**

Foglio **13** Particella **573** Subalterno **4**

Totale: **69 m<sup>2</sup>**

Totale escluse aree scoperte : **59 m<sup>2</sup>**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione  
19/12/2011, prot. n. CS0454011

---

...

la

n.  
(n.

dal  
IVO

~

---

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

---

**Legenda**

a) A/3: Abitazioni di tipo economico

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

c) A/3: Abitazioni di tipo economico

# **ALLEGATO**

**“3”**

**Copie Ispezioni Ipotecarie (CS)**

## Servizio di Pubblicità Immobiliare di: COSENZA

### Dati della ricerca

Ispesione Numero: T 310487 del: 09/05/2023 Importo addebitato: 6,30 euro

Note individuate: 3

Annotamenti in calce individuali: 0

Comune di: **CASTROLIBERO(CS)**

Catasto F Foglio: 13 Particella: 573 Subalterno: 1

Motivazione: ctu\_proc\_64\_2022\_rgei

### Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	<a href="#">Ordina per tipo nota</a>	<a href="#">Ordina per data</a>
1	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE del 05/05/2015 - Registro Particolare 1022 Registro Generale 9779 Pubblico ufficiale SCORNAJENGHI ITALO ALESSIO Repertorio 11260/7846 del 04/05/2015 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
2	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE del 03/06/2019 - Registro Particolare 1189 Registro Generale 14102 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 3197/3419 del 30/05/2019 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
3	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 07/04/2022 - Registro Particolare 8158 Registro Generale 10044 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 772 del 03/03/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

**SEZIONE DI SPESITA' INTRODUTTIVA DI SCORNAJENGI**

**Dati della ricerca**

Ispezione Numero: **T 323001** del: **09/05/2023** Importo addebitato: **6,30 euro**  
Note individuate: **3**  
Annotamenti in calce individuali: **0**  
Comune di: **CASTROLIBERO(CS)**  
Catasto: **F Foglio: 13 Particella: 573 Subalterno: 4**  
Motivazione: **ctu\_proc\_64\_2022\_rgeI**

**Elenco sintetico delle formalità ordinato per data**

	<a href="#">Ordina per tipo nota</a>   <a href="#">Ordina per data</a>
1	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE del 05/05/2015 - Registro Particolare 1023 Registro Generale 9781 Pubblico ufficiale SCORNAJENGI ITALO ALESSIO Repertorio 11261/7847 del 04/05/2015 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
2	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE del 03/08/2019 - Registro Particolare 1189 Registro Generale 14102 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 3197/3419 del 30/05/2019 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
3	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE del 07/04/2022 - Registro Particolare 8158 Registro Generale 10044 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 772 del 03/03/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

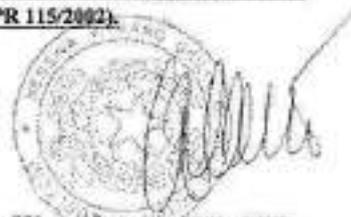
# **ALLEGATO**

**“4”**

**Copia certificazione notarile**

**CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPO-CATASTALE, AI SENSI DELLA LEGGE N.302/1998, IN ESENZIONE AL BOLLO IN QUANTO ATTO "NECESSARIO E FUNZIONALE" AD UN PROCEDIMENTO SOGGETTO A CONTRIBUTO UNIFICATO (ART. 18 DPR 115/2002).**

Procedura esecutiva a carico di:



**Oggetto:** Verbale di pignoramento immobili del 03/03/2022 Numero di repertorio 772 notificato da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI COSENZA trascritto il 07/04/2022 al nn. 10044/8158 a favore di SIRIO NPL S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 05122460263 sui seguenti immobili:

su appartamento di tipo economico in CASTROLIBERO (CS) Foglio 13 Particella

piena proprietà 1/1 su appartamento di tipo economico in CASTROLIBERO (CS) Foglio 13 Particella 573 Subalterno 4 Natura A3

La sottoscritta Dott. Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corfeone, iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Cosenza-Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare

**CERTIFICA CHE**

in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 07/04/2022, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

Firma Di: FERRARA ANTONIO Dressed Da: NABEROL CA FIRMA QUALIFICATA Sesam - 100a02564ad0121



ISCRIZIONE NN. 9779/1022 del 05/05/2015 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA  
DI MUTUI del 04/05/2015 Numero di registro 11260/7846 Notaio SCORNAJENGI ITALO ALESSIO Sede

(Domicilio ipotecario eletto

nascente da CONCESSIONE A GARANZIA  
SCORNAJENGI ITALO ALESSIO Sede

Domicilio ipotecario eletto

SIONE nascente da RUOLO E AVVISO DI  
emesso da AGENZIA DELLE ENTRATE

A Codice fiscale (Domicilio

Castrolibero Foglio 13 Particella 545, Rende

LE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del  
DI COSENZA Sede COSENZA

A INVOCO DI DIRITTO NEI DIRITTI DELL'ORDINE CANTIERI (AVV. ANTONIO LACRISIA CODICE FISCALE 05122460263 (Richiedente: AVV. A.  
FERRARA VIA M. CERVANTES, 55/5 NAPOLI),  
contro

Grava su Castrolibero Foglio 13 Particella 573 Sub. 1 Particella 573 Sub. 4

La sottoscritta Giulia Messina Vitrano

**CERTIFICA**

altresi che, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, alla  
data del 07/04/2022, risulta essere censito

\* Censito fabbricati di CASTROLIBERO (CS) Foglio 13 Particella 573 Subalterno 1 Natura A3 Classe I Consistenza  
3,5 vani Totale: 70 mq Totale escluse aree scoperte 59 mq Rendita catastale Euro 162,68 Indirizzo VIA MOTTA Piano T

in data

iena proprietà I/1.



Dati derivanti da: Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/12/2012 Pratica n. CS0323487 in atti dal 19/12/2012  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 38852.1/2012)

Dati derivanti da: VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 23/12/2011 Pratica n. CS0457627 in atti dal  
23/12/2011 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 121224.1/2011) già fg 13 particella 137 sub 1

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 19/12/2011 in atti dal 19/12/2011 (n.021813/2011)

\* Catasto fabbricati di CASTROLIBERO (CS) Foglio 13 Particella 573 Subalterno 4 Natura A3 Classe 1 Consistenza  
3,5 vani Totale: 69 mq Totale escluse aree scoperte 59 mq Rendita catastale Euro 162,68 Indirizzo VIA MOTTA Piano 1

in ditta a

piena proprietà 1/1

Dati derivanti da: Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/12/2012 Pratica n. CS0323487 in atti dal 19/12/2012  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 38852.1/2012)

Dati derivanti da: VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 23/12/2011 Pratica n. CS0457630 in atti dal  
23/12/2011 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 121226.1/2011) già fg 13 particella 137 sub 4

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 19/12/2011 in atti dal 19/12/2011 (n.021813/2011)

Catone 9 maggio 2022



