

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Sig. G.D. Dott. Giuseppe Greco della Sezione Fallimentare del Tribunale di Cosenza.

### 1. Premessa

Con decreto emesso il 3 maggio 2006, l'Ill.mo Sig. G.D. dott.ssa Nicoletta Curci nominava me sottoscritto, dr. ing. Fabio Grandinetti, con studio in Cosenza in piazza della Vittoria n°16, ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza col n°2526, consulente tecnico d'ufficio nella procedura fallimentare a carico della ██████████ S.r.l., invitandomi a comparire il giorno 30 maggio 2007 per il giuramento di rito ed il conferimento del seguente incarico:

- 1) *Acquisisca l'esperto, per ciascuno degli immobili appresi alla massa fallimentare, tutta la documentazione ipocatastale di cui all'art.567 comma 2 c.p.c – ove non inserita fra gli atti della procedura- e, segnatamente, l'estratto del catasto e i certificati delle iscrizioni e delle trascrizioni effettuate sugli immobili nei venti anni anteriori alla trascrizione del fallimento unitamente all'atto di provenienza ultraventennale ed all'estratto dell'atto di matrimonio del fallito;*
- 2) *Acquisisca altresì l'esperto, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*
- 3) *descriva, previo necessario accesso, gli immobili appresi alla massa attiva indicandone l'esatta ubicazione (Comune, località, numero civico, piano,interno etc.), la relativa superficie, i confini ed i dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;*
- 4) *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nella nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento evidenziando prontamente al g.d. la necessità di apportarvi rettifiche e/o integrazioni;*
- 5) *provveda alla correzione delle eventuali irregolarità catastali riscontrate (sub specie: di voltura a nome dei debitori eseguiti, modifica dei dati relativi alla categoria catastale, al numero dei vani; correzione della planimetria depositata ecc.) nonché all'accatastamento dei beni non accatastati; qualora l'esperto valuti non conveniente l'accatastamento dei beni non accatastati, in ragione degli elevati costi da sostenere a tal fine rapportati al valore dell'immobile, provvederà solo su specifica autorizzazione del g.d. resa con separato provvedimento;*

- 6) *indichi se gli immobili sono liberi o occupati e, in tale ultimo caso, a che titolo; in sede di sopralluogo il c.t.u. dovrà richiedere all'eventuale occupante la natura (legale o negoziale) e gli estremi del titolo in base al quale l'immobile è occupato e verbalizzare le risposte conseguenti, facendo sottoscrivere le relative dichiarazioni;*
- 7) *acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del fallimento; qualora risultino registrati contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva, indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia pendente il giudizio di rilascio; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del fallito acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
- 8) *indichi l'esistenza sui cespiti di eventuali vincoli artistici, storici alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;*
- 9) *accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo);*
- 10) *rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*
- 11) *verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica dei beni, accertando la conformità fra opera realizzata ed opera licenziata (con indicazione degli estremi della concessione edilizia) e previa acquisizione del certificato di abitabilità- agibilità; in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt.46, comma 5° dl D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985 n.47, indicando in maniera dettagliata i costi da sostenersi a tal fine;*
- 12) *nel caso di immobili appartenenti a più persone,indichi la consistenza delle quote con riferimento a ciascuna di esse;*
- 13) *nel caso in cui risultino pignorate quote immobiliari indivise, valuti il consulente se il bene risulti comodamente divisibile, predisponendo all'uopo un progetto di separazione in natura delle quote; fornisca, comunque, la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita delle stesse (cfr. quesito n°18);*
- 14) *verifichi la vendibilità in uno o più lotti,avendo presente che ogni lotto deve avere i suoi univoci dati catastali,( se al fine della formazione di lotti separati sia necessario*



*procedere alla identificazione di nuovi confini ed alla redazione del frazionamento, il consulente quantificherà i costi di detti incombeni e provvederà agli adempimenti solo su apposita autorizzazione del g.d.);*

*15) determini il valore commerciale degli immobili, con ovvio riferimento alla natura del diritto pignorato (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, etc. ), indicando il criterio di stima adottato informative utilizzate (borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche similari);*

*16) riporti nelle conclusioni la descrizione sintetica dei vari lotti (o del lotto unico) con i rispettivi dati catastali ed i prezzi base; per ogni lotto deve essere indicata la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, etc. ), e la titolarità giuridica del diritto oggetto di pignoramento; se il lotto è pignorato solo pro quota (nel senso che per una quota il bene appartiene a terzi non colpiti dal pignoramento) deve essere indicata la consistenza della quota ed il prezzo base riferito alla quota [...]*

Fui altresì autorizzato ad acquisire presso gli uffici competenti tutta la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico.

## **2. Svolgimento delle operazioni di consulenza**

Preliminarmente all'inizio del sopralluogo, acquisii , presso la cancelleria fallimentare del tribunale di Cosenza, copia del decreto di trasferimento (cfr. all. n°11 – copia decreto di trasferimento immobili) con il quale gli immobili oggetto della presente consulenza tecnica furono acquistati dalla ██████████ S.r.l. (società dichiarata fallita dal Tribunale di Cosenza con sentenza emessa in data 24 luglio 2006 ), e della relazione di c.t.u. (cfr. all. n°10 - relazione di c.t.u. ing. ██████████), al fine di acquisire eventuali elementi utili all'individuazione dei titoli abilitativi riguardanti gli immobili. In data 12 novembre 2007 mi recai presso l'ufficio tecnico del Comune di Castrolibero per visionare la documentazione tecnica necessaria per l'espletamento dell'incarico, e consegnai una istanza (cfr. all. n°8 - istanza Comune di Castrolibero) .

Precedentemente, in data 4 settembre 2007, effettuai, presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, le visure dell'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva (cfr all. n°2 - visure catastali ).

Le operazioni di consulenza tecnica ebbero effettivamente inizio in data 18 luglio 2007 alla presenza del curatore fallimentare della ██████████ S.r.l, dott.ssa Maria Patrizia Florio (cfr. verbale di inizio operazioni di consulenza tecnica d'ufficio) . Nel corso del sopralluogo, verificai e rilevai, per mezzo di misuratore laser, le dimensioni dei due immobili siti alla via Leonardo da Vinci di Castrolibero n°35 (facente parte del corpo di fabbrica individuato come A/1) e n°39 (facente parte del corpo di fabbrica individuato come A/2) ed effettuai un dettagliato rilievo

fotografico (cfr. documentazione fotografica).

### 3. risposte ai quesiti contenuti nel mandato

**3.1 Acquisisca l'esperto, per ciascuno degli immobili appresi alla massa fallimentare, tutta la documentazione ipocatastale di cui all'art.567 comma 2 c.p.c – ove non inserita fra gli atti della procedura- e, segnatamente, l'estratto del catasto e i certificati delle iscrizioni e delle trascrizioni effettuate sugli immobili nei venti anni anteriori alla trascrizione del fallimento unitamente all'atto di provenienza ultraventennale ed all'estratto dell'atto di matrimonio del fallito;**

Dall'esame della relazione ventennale a firma della [REDACTED] S.r.l. , emerge che **dal 31 ottobre 2006, data della trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento** n°38260 R.G. e n°25422 R.S., la provenienza degli immobili è certificata per un periodo superiore ai venti anni precedenti, e che sono riportate le formalità su di essi (cfr. all. n°9 - Relazione ventennale ).

Ad ogni buon conto, si possono riportare le seguenti formalità pregiudizievoli, sugli immobili identificati all'agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Cosenza, alla sezione urbana del comune di Castrolibero, foglio n°9, p.lla n°631 sub 14 e p.lla n° 637 la corte esclusiva, e p.lla n°630 sub 19:

specie	Identificativi C.RR.II	A favore	contro	Fonte	note
Quota di ipoteca di €. 50.000 e relativa quota di ipoteca di € 90.000 derivante dall'atto di frazionamento a rogito notar Gisonna del 21.02.1979 n°4980 R.G. n°7071 R.S in virtù di contratto di mutuo del 28.04.78 Rep. 11.824	n°7944 R.G. n°5686 R.S. del 5.05.1978	Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania	[REDACTED]	relazione ventennale [REDACTED] S.r.L. del 5.09.2007	Relativa all'immobile identificato al foglio n°9, p.lla 631 sub 14 e p.lla n°637
Ipoteca in rinnovazione in data 09.04.1998	n°7415 R.G. n°815 R.S.	Banca Carime S.p.A	[REDACTED]	relazione ventennale [REDACTED] S.r.L. del 5.09.2007	Relativa all'immobile identificato al foglio n°9, p.lla 631 sub 14 e p.lla n°637
Ipoteca volontaria di €. 700.000.000 (capitale €. 350.000.000) in virtù di contratto di mutuo per notar Camillieri del 4.12.1997 Rep. 8.468	n° 25451 R.G. n°2852 R.S. del 5.12.1997	Banco Ambrosiano Veneto S.p.A.	[REDACTED] S.r.L.	relazione ventennale [REDACTED] S.r.L. del 5.09.2007	
Ipoteca volontaria di €. 1.050.000.000 (capitale €. 700.000.000) in virtù di contratto di mutuo per notar Camillieri del 4.08.1999 Rep. 11.633	n° 16212 R.G. n°3092 R.S. del 4.08.1999	Banco Ambrosiano Veneto S.p.A.	[REDACTED] S.r.L.	relazione ventennale [REDACTED] S.r.L. del 5.09.2007	
Ipoteca volontaria di €. 3.500.000.000 (capitale €. 1.00.000.000) in virtù di contratto di mutuo per notar Camillieri del 6.12.1999 Rep. 12.211	n° 25615 R.G. n°4661 R.S. del 10.12.1999	Banca Popolare di Crotone S.p.A.	[REDACTED] S.r.L.	relazione ventennale [REDACTED] S.r.L. del 5.09.2007	
Ipoteca legale di € 111.957,40 (capitale € 55.987,70)	n° 25459 R.G. n°4895 R.S. del 26.07.2006	E.T.R. Esazione Tributi S.p.A.	[REDACTED] S.r.L.	relazione ventennale [REDACTED] S.r.L. del 5.09.2007	
Sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal tribunale di Cosenza il 24.07.2006	n° 38260 R.G. n°25422 R.S. del 31.10.2006		[REDACTED] S.r.L.	relazione ventennale [REDACTED] S.r.L. del 5.09.2007	



**3.2 acquisisca altresì l'esperto, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;**

In data 4 settembre 2007 acquisii, presso l'agenzia del Territorio della provincia di Cosenza le visure degli immobili oggetto di procedura fallimentare, a complemento delle planimetrie catastali fornitemi dal curatore fallimentare (cfr. all. n°2 – visure catastali e all. n°3 - planimetrie catastali) . Come già detto nel precedente punto 3.1, ho provveduto ad incaricare un'agenzia specializzata per la redazione di una relazione ventennale (cfr. all. n° 9 - Relazione ventennale ).

**3.3 descriva, previo necessario accesso, gli immobili appresi alla massa attiva indicandone l'esatta ubicazione (Comune, località, numero civico, piano,interno etc.), la relativa superficie , i confini ed i dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;**

**Magazzino commerciale sito in contrada Andreotta di Castrolibero (CS), alla via Leonardo da Vinci n°35, al piano seminterrato di un fabbricato di maggiore consistenza indicato con la sigla "A1", in catasto fabbricati foglio n°9 p.lla n°631 sub 14, con annessa corte di pertinenza esclusiva in catasto fabbricati foglio n°9 p.lla n°637.**

L'immobile è situato alla contrada Andreotta del comune di Castrolibero, in un corpo di fabbrica a tre piani fuori terra oltre al sottotetto (identificato progettualmente come "A1") di un più ampio complesso edilizio, al piano seminterrato con accesso dalla strada per mezzo di una corte esclusiva recintata (cfr. documentazione fotografica). Alla via Leonardo da Vinci, sul cancello di ingresso che delimita la corte esterna è apposto il civico 35. Sulla corte, posta a circa due metri al di sotto del livello stradale ed utilizzabile come spazio di sosta per le automobili, si aprono cinque aperture di larghezza pari a 2,5 metri e dotate di saracinesca a rullo. Allo stato attuale l'immobile si presenta suddiviso in tre aree funzionali comprendenti una prima parte espositiva e di vendita (e parzialmente a deposito), accessibile direttamente dalla prima porta di ingresso (quella più vicina alla strada), una zona manutenzione e laboratorio (già utilizzata per l'assemblaggio dei *personal computers* e la successiva manutenzione ed assistenza), comunicante con la zona espositiva e di vendita e con la terza zona, quella destinata ad uffici. Ciascuna zona è direttamente accessibile dall'esterno, lasciando intuire una eventuale diversa utilizzazione per frazionamento dell'intero immobile (ancorché dotato di un solo servizio igienico).

La zona espositiva e di vendita comprende una sorta di vestibolo costituito da un diaframma realizzato con infissi con struttura in alluminio e vetrati, dal quale si accede ad un ambiente caratterizzato da un bancone curvo sulla destra (con un vano retrostante a mò di piccolo ufficio) e da espositori a parete od a tutta altezza. L'illuminazione naturale, oltre che dalla porta di ingresso, avviene solo da finestre alte a *vasistas* poste sul lato destro rispetto all'ingresso. Un piccolo locale dotato di porta blindata ed un servizio igienico con antibagno completano la zona, che, di altezza interna pari a m 3,1 sotto il controsoffitto, è estesa per circa 234 mq. Gli infissi a *vasistas* sono in profilati ferrofinestra, la pavimentazione in graniglia di cemento, in monocottura per il bagno ed in linoleum limitatamente al vestibolo. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, con alcuni quadri umidi localizzati nella parete cieca contro terra. Parti del controsoffitto risultano deteriorate presumibilmente per il percolamento di acqua proveniente da scarichi sovrastanti.

La zona manutenzione e laboratorio comprende un ambiente delimitato da infissi in alluminio parte vetrati e parti con specchiature in truciolo a tutta altezza, a mò di pareti di separazione, con un accesso carrabile dalla corte esterna. Risulta chiusa con porte in alluminio e porte interne di collegamento con la zona vendita e con la zona uffici. E' estesa per complessivi mq 81 e presenta un'altezza di m 3,4.

La zona uffici è caratterizzata da partizioni mobili in legno ed alluminio, che individuano 4 uffici oltre ad un'area di connettivo e di attesa. Degli uffici, solo quello che apre sulla corte presenta la possibilità di godere di rapporti aeroilluminanti adeguati alle norme vigenti, mentre gli altri tre di fatto sono privi di possibilità di aerazione diretta con l'esterno (cfr. all. n°6 – piante stato attuale). La dotazione impiantistica interna risulta piuttosto elevata, con condizionatori a *split*, sistema di illuminazione con plafoniere contenute nel controsoffitto ignifugo, sistema di allarme e di videosorveglianza, luci di emergenza. I pavimenti sono in *lampoquet* (solo un ufficio presenta il pavimento originario in graniglia di cemento), gli infissi esterni (le vetrine protette da saracinesche a rullo) in alluminio con porte a due ante con specchiature vetrate e sovrastanti aperture a *vasistas*. E' estesa per complessivi mq 104 e presenta un'altezza, al controsoffitto, di m 2,8.

**La superficie lorda commerciale complessiva è di 419 mq, oltre alla corte, estesa per 174 mq.**

L'immobile, nel suo complesso, confina a Nord con il giardino condominiale e con locali condominiali, ad est con locali condominiali e con la corte condominiale, a sud con via Leonardo da Vinci (corte esclusiva) e con spazi privati antistanti la stessa via e ad ovest con spazi di parcheggio di altro condominio.

E' identificato all'agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Cosenza, alla sezione urbana del **comune di Castrolibero, foglio n°9, p.lla n°631 sub 14 e p.lla n° 637** (corte esclusiva di mq 174) ed intestato alla [REDACTED] S.r.l (cfr. all. n°2 – visure catastali).



I millesimi afferenti all'u.i., individuati all'interno del "Condominio ██████████ A/1", sono 152,54 in tabella A (millesimi di valore) e 51,30 in tabella F (millesimi di autoclave) (cfr. all. n° 7 – documentazione condominiale).

**Magazzino commerciale sito in contrada Andreotta di Castrolibero (CS), alla via Leonardo da Vinci n°39, al piano seminterrato di un fabbricato di maggiore consistenza indicato con la sigla "A2", in catasto fabbricati foglio n°9 p.lla n°630 sub 19.**

L'immobile è situato alla contrada Andreotta del comune di Castrolibero, in un corpo di fabbrica a tre piani fuori terra oltre al sottotetto (identificato progettualmente come "A2") di un più ampio complesso edilizio, al piano seminterrato con accesso dalla stradina condominiale (cfr. documentazione fotografica). Alla via Leonardo da Vinci n°39, non è direttamente prospiciente la strada, ma è da questa percepibile con le sue cinque aperture di larghezza pari a 2,5 metri dotate di saracinesca a rullo. Allo stato attuale l'immobile si presenta suddiviso in due aree funzionali comprendenti una prima parte di vendita (e parzialmente di deposito), accessibile direttamente dalla prima porta di ingresso (quella più vicina alla strada), e di una zona uffici. La zona di vendita, già utilizzata come *cash and carry*, è stata oggetto di lavori di rimodulazione degli spazi interni, con la realizzazione di alcune partizioni in cartongesso e l'individuazione di un piccolo complesso igienico. I lavori risultano tuttavia incompleti e non autorizzati.

La zona di vendita comprende un primo ambiente direttamente accessibile dall'esterno, e che conduce verso altri due locali, dei quali uno sviluppatosi in lunghezza, e comunicanti fra loro. Un piccolo corridoio, sul quale apre un bagno accessibile alle persone con impedita o ridotta capacità motoria, ed un altro locale igienico fungibile anche da spogliatoio, separa anche una piccola zona destinata a deposito cartoni (cfr. all. n°6 – piante stato attuale). Di altezza interna pari a m 3,4, è estesa per circa 289 mq. Gli infissi a *vasistas* sono in profilati ferrofinestra, la pavimentazione in graniglia di cemento ed in monocottura per il bagno ed in linoleum limitatamente al vestibolo. Le pareti sono intonacate e tinteggiate. Le nuove partizioni in cartongesso, come anche quelle del complesso igienico, risultano prive di infissi interni.

La zona uffici è caratterizzata da partizioni mobili in legno ed alluminio, che individuano 5 uffici oltre ad un'area di connettivo e di attesa, e di un bagno con antibagno, anch'esso privo dell'infisso interno. Degli uffici, solo i tre che prospettano direttamente sulla stradina di accesso condominiale presentano la possibilità di godere di rapporti aeroilluminanti adeguati alle norme vigenti, mentre gli altri due di fatto sono privi di possibilità di aerazione diretta con l'esterno. La dotazione impiantistica interna risulta piuttosto elevata, con condizionatori a *split*, sistema di illuminazione

con plafoniere contenute nel controsoffitto ignifugo, sistema di allarme e di videosorveglianza, luci di emergenza. I pavimenti sono in *lamparquet*, gli infissi esterni (le vetrine protette da saracinesche a rullo) in alluminio con vetrina continua o con porte a due ante con specchiature vetrate e sovrastanti aperture a *vasistas*. E' estesa per complessivi mq 160 e presenta un'altezza, al controsoffitto, di m 2,8.

La **superficie lorda commerciale complessiva è di 449 mq**

L'immobile, nel suo complesso, confina a Nord con corte condominiale, ad est con stradina condominiale, a sud con via Leonardo da Vinci e con spazi privati antistanti la stessa via e ad ovest con corte condominiale.

E' identificato all'agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Cosenza, alla sezione urbana del **comune di Castrolibero, foglio n°9, p.lla n°630 sub 19** ed intestato alla [REDACTED] S.r.l (cfr. all. n°2 – visure catastali).

I millesimi afferenti all'u.i., individuati dal "Condominio [REDACTED] A/2", sono 165,84 in tabella A (millesimi generali) e 61,38 in tabella F (millesimi di autoclave) (cfr. all. n° 7 – documentazione condominiale).

***3.4 accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nella nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento evidenziando prontamente al g.d. la necessità di apportarvi rettifiche e/o integrazioni;***

**I dati contenuti nella nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento consentono l'individuazione dei beni appresi alla massa fallimentare** . Non è esplicitamente riportata la particella n° 637, indicativa della corte, della quale tuttavia si fa menzione nella scheda originaria n°626 del 6 febbraio 1979, come corte esclusiva "da aggiungere per dipendenze" alla particella n°631 sub 14 (cfr. all. n°3 – planimetrie catastali).

***3.5 provveda alla correzione delle eventuali irregolarità catastali riscontrate (sub specie: di voltura a nome dei debitori eseguiti, modifica dei dati relativi alla categoria catastale, al numero dei vani; correzione della planimetria depositata ecc.) nonché all'accatastamento dei beni non accatastati; qualora l'esperto valuti non conveniente l'accatastamento dei beni non accatastati, in ragione degli elevati costi da sostenere a tal fine rapportati al valore dell'immobile, provvederà solo su specifica autorizzazione del g.d. resa con separato provvedimento;***

Gli immobili appresi alla massa fallimentare risultano censiti presso l'Agenzia del territorio della



provincia di Cosenza. Le differenze, in termini di planimetrie catastali, fra le schede depositate e lo stato attuale, riguarda le partizioni interne, molte delle quali costituite da pareti modulari in alluminio e legno ed altre in alluminio. La destinazione commerciale degli immobili suggerisce di non procedere ad una eventuale revisione delle planimetrie stesse, giacchè gli eventuali aggiudicatari potrebbero essere interessati ad effettuare ulteriori modifiche interne conseguenti alle necessità contingenti. Resto tuttavia a disposizione per eventuali azioni che dovessero rendersi necessarie per la correzione delle planimetrie depositate.

***3.6 indichi se gli immobili sono liberi o occupati e, in tale ultimo caso, a che titolo; in sede di sopralluogo il c.t.u. dovrà richiedere all'eventuale occupante la natura (legale o negoziale) e gli estremi del titolo in base al quale l'immobile è occupato e verbalizzare le risposte conseguenti, facendo sottoscrivere le relative dichiarazioni;***

Gli immobili risultano **liberi**.

***3.7 acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del fallimento; qualora risultino registrati contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva, indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia pendente il giudizio di rilascio; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del fallito acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;***

Gli immobili risultano **liberi** e non vi sono contratti di locazione registrati, per come confermato anche dal curatore fallimentare della ██████████ S.r.l.

***3.8 indichi l'esistenza sui cespiti di eventuali vincoli artistici, storici alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;***

Non sono presenti sugli immobili vincoli artistici, storici o alberghieri.

***3.9 accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo);***

**Magazzino commerciale sito in contrada Andreotta di Castrolibero (CS), alla via Leonardo da Vinci n°35, al piano seminterrato di un fabbricato di maggiore consistenza indicato con la**

**sigla "A1", in catasto fabbricati foglio n°9 p.lla n°631 sub 14, con annessa corte di pertinenza esclusiva in catasto fabbricati foglio n°9 p.lla n°637.**

Riguardo alle quote condominiali, ordinarie e per lavori, risulta non pagata, al mese di febbraio c.a., la somma complessiva di € 1.108,76 (cfr. all. n° 7 - documentazione condominiale). Tuttavia, ad oggi, non emerge alcuna insinuazione nel passivo da parte del condominio, né tanto meno istanza inoltrata al curatore con la richiesta della collocazione in via preventiva delle spese relative all'eventuale fondo costituito (con il pagamento delle quote della società fallita ripartite proporzionalmente fra gli altri condomini) tra quelle di giustizia, da corrispondere in pre-deduzione rispetto agli altri crediti al primo riparto utile dopo la vendita dell'immobile e per l'importo sino ad allora determinato. Ciò stante, a carico dell'acquirente, ad oggi, resterebbe la somma complessiva di € 1.108,76 (comprensiva della quota ordinaria relativa a febbraio 2008 ed esclusa quella di giugno 2006), giacché *"Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente (art. 1292 c.c.) con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente"* (art. 63 disp. att. c.c.), evidentemente nell'ipotesi di insufficiente liquidità per procedere al pagamento da parte del curatore fallimentare.

**Magazzino commerciale sito in contrada Andreotta di Castrolibero (CS), alla via Leonardo da Vinci n°39, al piano seminterrato di un fabbricato di maggiore consistenza indicato con la sigla "A2", in catasto fabbricati foglio n°9 p.lla n°630 sub 19.**

Riguardo alle quote condominiali, ordinarie e per lavori, risulta non pagata, al mese di febbraio c.a., la somma complessiva di € 2.023,50 (cfr. all. n° 7 - documentazione condominiale). Tuttavia, ad oggi, non emerge alcuna insinuazione nel passivo da parte del condominio, né tanto meno istanza inoltrata al curatore con la richiesta della collocazione in via preventiva delle spese relative al fondo costituito a seguito di deliberazione assembleare (con il pagamento delle quote della società fallita ripartite proporzionalmente fra gli altri condomini) tra quelle di giustizia, da corrispondere in pre-deduzione rispetto agli altri crediti al primo riparto utile dopo la vendita dell'immobile e per l'importo sino ad allora determinato. Ciò stante, a carico dell'acquirente, ad oggi, resterebbe la somma complessiva di € 1.460,18 (escludendo cioè le spese maturate fino al mese di giugno 2006), giacché *"Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente (art. 1292 c.c.) con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente"* (art. 63 disp. att. c.c.), evidentemente nell'ipotesi di insufficiente liquidità per procedere al pagamento da parte del curatore fallimentare.



**3.10 rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;**

Non sono emersi diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

**3.11 verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica dei beni, accertando la conformità fra opera realizzata ed opera licenziata (con indicazione degli estremi della concessione edilizia) e previa acquisizione del certificato di abitabilità- agibilità; in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt.46, comma 5° dl D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985 n.47, indicando in maniera dettagliata i costi da sostenersi a tal fine;**

**Magazzino commerciale sito in contrada Andreotta di Castrolibero (CS), alla via Leonardo da Vinci n°35, al piano seminterrato di un fabbricato di maggiore consistenza indicato con la sigla "A1", in catasto fabbricati foglio n°9 p.lla n°631 sub 14, con annessa corte di pertinenza esclusiva in catasto fabbricati foglio n°9 p.lla n°637.**

A seguito di richiesta effettuata presso il comune di Castrolibero (cfr. all. n° 8 - istanza comune di Castrolibero) è emerso che l'edificio di cui fa parte l'immobile fu edificato con **licenza di costruzione n°569 del 5 febbraio 1977** per la "Costruzione di un fabbricato per civili abitazioni in c.a." (cfr. all. n°4 - copia titoli abilitativi ) intestata al Sig. ██████████.

A seguito del decreto di trasferimento a favore della ██████████ S.r.l. (cfr. all. n° 11 - copia decreto di trasferimento immobili), e su richiesta di quest'ultima, fu rilasciata **concessione edilizia in sanatoria n°593 del 25 settembre 1998** per la "Trasformazione del previsto piano cantinato in parziale piano seminterrato destinato ad attività commerciale" . Agli atti risulta anche una denuncia di inizio attività del 9 marzo 1998 con prot.n°3177 per "manutenzione ordinaria" ed una successiva del 20 ottobre 1998 prot. n°9179 cui risultano allegati anche dei disegni progettuali (cfr. all. n°4 - copia titoli abilitativi ed all. n° 5 - stralci disegni di progetto ).

L'immobile risulta sprovvisto di certificato di agibilità. Agli atti del comune di Castrolibero esiste una richiesta "per il rilascio del certificato di agibilità" acquisita con prot. n°601 del 16 gennaio 2006, cui il R.P. rispose, in data 14 febbraio 2006, prot. n°1914, con la richiesta della documentazione di rito, cui non fece seguito (da quanto riferito dal geom. ██████████ del comune di Castrolibero) alcuna produzione in tal senso da parte dell'istante (cfr. all. n° 12 - copia richiesta certificato di agibilità).

Dall'analisi degli unici elaborati progettuali messi a mia disposizione dal comune di Castrolibero,

relativi alle piante allegare alla d.i.a. prot. n°9179 del 20 ottobre 1998, e dal confronto con la situazione attuale (cfr. all. n° 5 – stralci disegni di progetto approvato ed all. n° 6 – piante stato attuale), emerge solo una lieve differenza nelle partizioni interne, eventualmente sanabile con una d.i.a. in sanatoria ex art. 37 comma 4 del D.P.R. 380/2001 con la corresponsione di una sanzione pecuniaria pari ad € 516,00.

**Magazzino commerciale sito in contrada Andreotta di Castrolibero (CS), alla via Leonardo da Vinci n°39, al piano seminterrato di un fabbricato di maggiore consistenza indicato con la sigla “A2”, in catasto fabbricati foglio n°9 p.lla n°630 sub 19.**

A seguito di richiesta effettuata presso il comune di Castrolibero (cfr. all. n° 8 - istanza comune di Castrolibero) è emerso che l'edificio di cui fa parte l'immobile fu edificato con **licenza di costruzione n°569 del 5 febbraio 1977** per la “Costruzione di un fabbricato per civili abitazioni in c.a.” (cfr. all. n° 4 - copia titoli abilitativi ) intestata al Sig. ██████████.

A seguito del decreto di trasferimento a favore della ██████████ S.r.l. (cfr. all. n° 11 - copia decreto di trasferimento immobili), e su richiesta di quest'ultima, fu rilasciata **concessione edilizia in sanatoria n°594 del 25 settembre 1998** per la “Trasformazione del previsto piano cantinato in parziale piano seminterrato destinato ad attività commerciale” . Agli atti risulta anche una denuncia di inizio attività del 9 marzo 1998 con prot.n°3177 per “manutenzione ordinaria” ed una successiva del 20 ottobre 1998 prot. n°9179 cui risultano allegati anche dei disegni progettuali (cfr. all. n° 4 - copia titoli abilitativi ed all. n° 5 - stralci disegni di progetto ).

L'immobile risulta sprovvisto di certificato di agibilità. Agli atti del comune di Castrolibero esiste una richiesta “per il rilascio del certificato di agibilità” acquisita con prot. n°601 del 16 gennaio 2006, cui il R.P. rispose, in data 14 febbraio 2006, prot. n°1914, con la richiesta della documentazione di rito, cui non fece seguito (da quanto riferito dal geom. ██████████ del comune di Castrolibero) alcuna produzione in tal senso da parte dell'istante (cfr. all. n° 12 - copia richiesta certificato di agibilità).

Dall'analisi degli unici elaborati progettuali messi a mia disposizione dal comune di Castrolibero, relativi alle piante allegare alla d.i.a. prot. n°9179 del 20 ottobre 1998, e dal confronto con la situazione attuale (cfr. all. n° 5 – stralci disegni di progetto approvato ed all. n° 6 – piante stato attuale), emerge una lieve differenza nelle partizioni interne, eventualmente sanabile con una d.i.a. in sanatoria ex art. 37 comma 4 del D.P.R. 380/2001 con la corresponsione di una sanzione pecuniaria pari ad € 516,00 e l'apertura di una finestra alta sul muro perimetrale, intervento che rientra nella tipologia di abuso 6 ( “apertura, chiusura o modificazione di porte e finestre in



*facciata o nuova apertura di finestre su muro perimetrale”)* .

Riguardo agli abusi collocabili nella tipologia 6 (“opere di manutenzione straordinaria, come definite dall’art.3, comma 1 lettera b) del D.P.R. 380/2001 e dalla normativa regionale, realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio; opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume”) della L. 326/2003, per cui l’oblazione da versare ammonta forfetariamente ad € 516,00. Si possono quindi determinare le seguenti spese :

Nuova apertura di finestre su muro perimetrale		
oblazione da versare		€ 516,00
anticipazione oneri concessori	-	-
per un totale di		€ 516,00

**3.12 nel caso di immobili appartenenti a più persone, indichi la consistenza della quota con riferimento a ciascuna di esse;**

L’immobile risulta intestato alla ██████████ S.r.l, proprietaria per 1000/1000.

**3.13 nel caso in cui risultino pignorate quote immobiliari indivise, valuti il consulente se il bene risulti comodamente divisibile, predisponendo all’uopo un progetto di separazione in natura delle quote; fornisca, comunque, la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita delle stesse (cfr. quesito n°16);**

Non risultano pignorate quote immobiliari indivise.

**3.14 verifichi la vendibilità in uno o più lotti,avendo presente che ogni lotto deve avere i suoi univoci dati catastali ,(se al fine della formazione di lotti separati sia necessario procedere alla identificazione di nuovi confini ed alla redazione del frazionamento, il consulente quantificherà i costi di detti incumbenti e provvederà agli adempimenti solo su apposita autorizzazione del g.e.);**

L’immobile può essere venduto in due lotti.

**3.15 determini il valore commerciale degli immobili, con ovvio riferimento alla natura del diritto pignorato (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, etc. ), indicando il criterio di stima adottato informative utilizzate (borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche similari);**

Riguardo alla valutazione dei beni appresi alla massa fallimentare, per determinare il valore venale di queste unità immobiliari all’attualità, ho proceduto all’applicazione del *criterio del più probabile valore di mercato*, che “appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il

rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta ed un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico ed analitico, ma si tralascia quest'ultimo, che si fonda sulla capitalizzazione dei redditi, vale a dire sullo sconto all'attualità del reddito netto, futuro, costante e continuativo che è capace di produrre il bene qualora sia immesso nel libero mercato, in quanto i dati disponibili per i canoni di locazione sono generalmente di scarsa attendibilità. La stima verrà pertanto definita con il *procedimento di stima sintetico*, facendo riferimento per le quotazioni immobiliari ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di unità immobiliari dello stesso tipo ed effettuate contattando telefonicamente privati e agenzie immobiliari. ”

In effetti, ho personalmente contattato diverse agenzie immobiliari operanti nella città di Cosenza ed in particolare l'agenzia Pirelli RE di Cosenza.

Il prezzo base di stima ( $P_{\text{base di stima}}$ ) scaturirà moltiplicando la superficie lorda ed il 20% della superficie della corte scoperta per il prezzo unitario individuato.

Il prezzo di vendita ( $P_{\text{vendita}}$ ) scaturirà dalla differenza fra il prezzo base di stima diminuito delle spese occorrenti per la sanatoria degli abusi edilizi ( $P_{\text{sanatoria}}$ ), , cioè

$$P_{\text{vendita}} = ( P_{\text{base di stima}} - P_{\text{sanatoria}} )$$

Il prezzo unitario da assumere quale base per la valutazione dell'unità immobiliare è di € 1.020,00/mq. Questo è stato determinato prendendo come riferimento le quotazioni "autunno 2007" riportate nel n°804 del 15 dicembre 2007 de "Il consulente immobiliare" edito da Il sole 24 ore, che alla tabella relativa alle quotazioni medie in unità di € per mq commerciale dei negozi nella periferia di Cosenza stabilisce una quotazione unitaria di € 1.700,00, cui applicare un coefficiente di età, qualità e stato pari a 0,8 ed un ulteriore coefficiente che tiene conto della posizione commerciale (vie secondarie e di scarso passaggio, vie a fondo cieco e simili), pari a 0,75, cioè

$$€ 1.700,00 * 0,8 * 0,75 = € 1.020,00$$

Questo prezzo risulta molto vicino a quello fornito da alcune agenzie immobiliari (che indicavano in 1.000 €/mq il prezzo unitario da applicare) ed è compreso nel *range* individuato dall'O.M.I. dell'Agenzia del territorio.

Sulla base di questo prezzo unitario e dei costi già esplicitati al punto 3.11, si ha:

Magazzino commerciale sito in contrada Andreotta di Castrolibero (CS), alla via Leonardo da Vinci n°35 a/b/c/d/e, al piano seminterrato di un fabbricato di maggiore consistenza indicato con la sigla "A1", in catasto fabbricati foglio n°9 p.lla n°631 sub 14, con annessa corte di pertinenza esclusiva in catasto fabbricati foglio n°9 p.lla n°637.



$$P_{\text{base di stima}} = [\text{mq } 419 + \text{mq } (0,2 \cdot 174)] * \text{€}/\text{mq } 1.020,00 = \text{mq } 453,8 * \text{€}/\text{mq } 1.020,00 = \text{€ } 462.876,00$$

$$P_{\text{vendita}} = (P_{\text{base di stima}} - P_{\text{sanatoria}})$$

$$P_{\text{vendita}} = \text{€ } 462.876,00 - \text{€ } 516,00 = \text{€ } 462.360,00 \text{ ed in cifra tonda } \text{€ } \mathbf{462.000,00}$$

Magazzino commerciale sito in contrada Andreotta di Castrolibero (CS), alla via Leonardo da Vinci n°39 b/c/d/e/f, al piano seminterrato di un fabbricato di maggiore consistenza indicato con la sigla "A2", in catasto fabbricati foglio n°9 p. lla n°630 sub 19.

$$P_{\text{base di stima}} = \text{mq } 449 * \text{€}/\text{mq } 1.020,00 = \text{€ } 457.980,00$$

$$P_{\text{vendita}} = (P_{\text{base di stima}} - P_{\text{sanatoria}})$$

$$P_{\text{vendita}} = \text{€ } 457.980,00 - \text{€ } 1.032,00 = \text{€ } 456.948,00 \text{ ed in cifra tonda } \text{€ } \mathbf{457.000,00}$$

**3.18 riportati nelle conclusioni la descrizione sintetica dei vari lotti (o del lotto unico) con i rispettivi dati catastali ed i prezzi base; per ogni lotto deve essere indicata la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, etc. ), e la titolarità giuridica del diritto oggetto di pignoramento; se il lotto è pignorato solo pro quota (nel senso che per una quota il bene appartiene a terzi non colpiti dal pignoramento) deve essere indicata la consistenza della quota ed il prezzo base riferito alla quota [...]**

I beni appresi alla massa fallimentare possono essere venduti in due lotti:

LOTTO N°1 – PIENA PROPRIETA' DI MAGAZZINO COMMERCIALE SITO IN CONTRADA ANDREOTTA DI CASTROLIBERO (CS), ALLA VIA LEONARDO DA VINCI N°35 A/B/C/D/E, AL PIANO SEMINTERRATO DI UN FABBRICATO DI MAGGIORE CONSISTENZA INDICATO CON LA SIGLA "A1", IN CATASTO FABBRICATI FOGLIO N°9 P.LLA N°631 SUB 14, CON ANNESSA CORTE DI PERTINENZA ESCLUSIVA IN CATASTO FABBRICATI FOGLIO N°9 P.LLA N°637 PERVENUTA PER DECRETO DI TRASFERIMENTO DEL G.D. IN DATA 23 SETTEMBRE 1997 TRASCritto PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR.II. DI COSENZA IN DATA 26 NOVEMBRE 1997 AI NUMERI 24614 R.G. E 19968 R.S.

PREZZO BASE DI VENDITA € 462.000,00

in comune di Castrolibero , identificato al foglio n°9, p.la n°631 sub 14, categoria C/1, classe 1, consistenza 365 mq, sup. cat. 376 mq, rendita € 6.786,24 con la corte esclusiva indicata alla p.la n°637, intestato alla ██████████ S.r.l. , costituito da un magazzino seminterrato con cinque aperture sulla corte, pervenuto per decreto di trasferimento del G.D. in data 23 settembre 1997

trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza in data 26 novembre 1997 ai numeri 24614 R.G. e 19968 R.S. dalla S.r.l. [REDACTED]

Risulta **libero**, ed è privo di certificato di agibilità.

LOTTO N°2 – PIENA PROPRIETA' DI MAGAZZINO COMMERCIALE SITO IN CONTRADA ANDREOTTA DI CASTROLIBERO (CS), ALLA VIA LEONARDO DA VINCI N°39 B/C/D/E/F, AL PIANO SEMINTERRATO DI UN FABBRICATO DI MAGGIORE CONSISTENZA INDICATO CON LA SIGLA "A2", IN CATASTO FABBRICATI FOGLIO N°9 P.LLA N°630 SUB 19, PERVENUTA PER DECRETO DI TRASFERIMENTO DEL G.D. IN DATA 23 SETTEMBRE 1997 TRASCritto PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR.II. DI COSENZA IN DATA 26 NOVEMBRE 1997 AI NUMERI 24614 R.G. E 19968 R.S.

**PREZZO BASE DI VENDITA € 457.000,00**

in comune di Castrolibero, identificato al foglio n°9, p.lla n°630 sub 19, categoria C/1, classe 1, consistenza 394 mq, sup. cat. 410 mq, rendita € 7.325,43, intestato alla [REDACTED] S.r.l., costituito da un magazzino seminterrato con cinque aperture sulla stradina condominiale, pervenuto per decreto di trasferimento del G.D. in data 23 settembre 1997 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza in data 26 novembre 1997 ai numeri 24614 R.G. e 19968 R.S. dalla S.r.l. [REDACTED]

[REDACTED] Risultata **libero**, necessita di sanatoria (relativi oneri già detratti dal prezzo base) ed è privo di certificato di agibilità.

#### **4. Conclusioni**

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, riporto di seguito il riepilogo dei lotti individuati:

LOTTO N°1 – PIENA PROPRIETA' DI MAGAZZINO COMMERCIALE SITO IN CONTRADA ANDREOTTA DI CASTROLIBERO (CS), ALLA VIA LEONARDO DA VINCI N°35 A/B/C/D/E, AL PIANO SEMINTERRATO DI UN FABBRICATO DI MAGGIORE CONSISTENZA INDICATO CON LA SIGLA "A1", IN CATASTO FABBRICATI FOGLIO N°9 P.LLA N°631 SUB 14, CON ANNESSA CORTE DI PERTINENZA ESCLUSIVA IN CATASTO FABBRICATI FOGLIO N°9 P.LLA N°637 PERVENUTA PER DECRETO DI TRASFERIMENTO DEL G.D. IN DATA 23 SETTEMBRE 1997 TRASCritto PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR.II. DI COSENZA IN DATA 26 NOVEMBRE 1997 AI NUMERI

24614 R.G. E 19968 R.S.

**PREZZO BASE DI VENDITA € 462.000,00**



LOTTO N°2 – PIENA PROPRIETA' DI MAGAZZINO COMMERCIALE SITO IN  
CONTRADA ANDREOTTA DI CASTROLIBERO (CS), ALLA VIA LEONARDO DA VINCI  
N°39 B/C/D/E/F, AL PIANO SEMINTERRATO DI UN FABBRICATO DI MAGGIORE  
CONSISTENZA INDICATO CON LA SIGLA "A2", IN CATASTO FABBRICATI FOGLIO N°9  
P.LLA N°630 SUB 19, PERVENUTA PER DECRETO DI TRASFERIMENTO DEL G.D. IN  
DATA 23 SETTEMBRE 1997 TRASCritto PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR.II. DI  
COSENZA IN DATA 26 NOVEMBRE 1997 AI NUMERI 24614 R.G. E 19968 R.S.

**PREZZO BASE DI VENDITA € 457.000,00**

Cosenza, 10 marzo 2008

Il c.t.u. dr. ing. Fabio Grandinetti

*Aggiorn. Settim*  
*15-11-84*



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

COMPILARE UNA SCHEDA PER CIASCUNA UNITA' IMMOBILIARE

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(Legge 11 agosto 1939, n. 1249, modificata con Decreto Legislativo 8 aprile 1948, n. 514)

DICHIARAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE URBANA A DESTINAZIONE ORDINARIA (\*)

(articoli 3 e 28 della legge)

COMUNE di GASTROLIBERO (Provincia di COSENZA)

Località (frazione, borgata, ecc.) C/DA GAROFALO

Via CONTRADA GAROFALO - FABBRICATO A/1

N. civici === Scala === Piani SEMINTERRATO N. interni ===

Destinazione (1) LOCALI DEPOSITO Genere della costruzione (2) CEMENTO ARMATO

(Proprietari e titolari di altri diritti) [REDACTED]

DITTA da inscrivere nel nuovo Catasto edilizio urbano (3) NEGOZIO VENDITA

Fg. 9/631/14

Residenza del primo intestatario GASTROLIBERO -C/da Andreotta

Come pervenne il possesso (4) per nuova costruzione

L'area sulla quale sorge l'unità immobiliare dichiarata è iscritta nel Catasto terreni del Foglio 9, particella 387/b intestata alla partita n. 103

Denuncia del tipo mappale in data 6/12/1978 n. 1423

PRIMA DI COMPILARE LA SCHEDA LEGGERE GLI ESEMPI RIPORTATI NEL FOGLIO DI AVVERTENZE

(\*) A) Abitazioni di qualsiasi tipo (signorile, civile, economico, popolare, ultrapopolare rurale) villini, ville, castelli, palazzi, uffici privati, studi privati, B) Collegi, convitti, caserme, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari e simili; ospedali e case di cura; prigioni e riformatori; uffici pubblici, municipi, ecc.; scuole o laboratori scientifici; biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie ed accademie, cappelle e oratori non destinati all'esercizio pubblico. C) Negozi, botteghe, magazzini, locali di deposito, laboratori per arti e mestieri; locali e fabbricati per C.R.A.L. ed esercizi sportivi, palestre e sale di ginnastica; stabilimenti termali e di acque curative; autorimessa, rimessa, scuderia; chioschi, edicola e simili; tettois chiusi o aperti non ad uso pubblico.

(1) Abitazione, ufficio, bottega, scuola, ospedale, ecc. - (2) In muratura, in legno, in cemento armato, in ferro, ecc. - (3) Di ciascuno dei proprietari e dei titolari di altri diritti deve indicarsi il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, nonché la quota di proprietà, di uso, o di utilità. L'intestazione catastale deve farsi, secondo i casi, o in linea principale al proprietario che è in possesso dell'unità immobiliare e ne ha il godimento diretto o indiretto, ed in linea secondaria all'usufruttuario parziale; oppure: in linea principale al locatario o possessore del dominio utile, ed in linea secondaria al possessore del dominio diretto; oppure: in linea principale all'usufruttuario ed in linea secondaria al proprietario. - (4) Successione, donazione, divisione, compravendita, permuta, o costruzione.

La dichiarazione segue a pag. 2

RISERVATO all'Ufficio Tecnico Erariale

La presente scheda è stata presentata in data - 9 FEB. 1979

Numero di protocollo (mod. 97 CEU) 626

Bollo

IL FUNZIONARIO RICEVENTE



**DA COMPILARE A CURA DEL DICHIARANTE**  
**CONSISTENZA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE**

<b>AVVERTENZA</b>	<b>PROSPETTO</b>	da usare se la unità immobiliare dichiarata è <b>DESTINATA AD ABITAZIONE</b> o ad una attività (offici e studi privati)																						
	<b>PIANO (1)</b>	A	B	C	D	E	F	G	H	I	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	W	X	Y
La descrizione della consistenza della unità immobiliare oggetto della denuncia deve farsi usando  o il <u>prospetto A</u>  ovvero il <u>prospetto B</u>  ovvero il <u>prospetto C</u> ,  adottando quello che corrisponde alla <u>destinazione della unità dichiarata</u>	<b>PROSPETTO</b>	da usare se la unità immobiliare dichiarata è <b>DESTINATA AD ALLOGGIO COLLETTIVO</b> (collegi, conventi, caseggiati, ospedali, caseggiati, case, negozi, uffici, uffici, ecc.) o <b>DESTINATA AD UFFICIO PUBBLICO</b> (tribunali, ecc.) o <b>DESTINATA A SCUOLA O ISTITUTO DI CULTURA</b> (scuole, istituti scientifici, musei, gallerie, teatri, ecc.)																						
	<b>B</b>	AVVERTENZA Il valore delle unità immobiliari costituite da fabbricati la cui destinazione è diversa da quella indicata in questo prospetto deve essere determinata applicando il valore delle unità immobiliari per la rispettiva destinazione.																						
	<b>C</b>	da usare se la unità immobiliare dichiarata è <b>DESTINATA AD USI DIVERSI</b> da quelli indicati nei prospetti A e B (teatri, ospedali, caseggiati, locali di deposito, scuole, caseggiati, case, negozi, ecc.)																						
	<b>C</b>	AVVERTENZA La superficie utile di ciascuna unità immobiliare deve essere determinata per ciascun piano e per ciascun anno biennale - la superficie totale compresa tra le pareti.																						
	<b>C</b>	Numero dei piani: <u>1</u> Valore mc. <u>381,31</u>																						

**DIPENDENZE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE**

Indicare la dipendenza di una unità immobiliare dalla dipendenza di una o più altre unità immobiliari a rispondere al questionario sottostante SI o NO nella apposita casella, scegliendo di seguito la dipendenza non esistente.

DIPENDENZE DI USO ESCLUSIVO		DIPENDENZE DI USO COMUNE	
SI	NO	SI	NO
Giardini ed orto	SI	Giardini	SI
Gariti	SI	Gariti	SI
Terrace usufruttibili	SI	Terrace usufruttibili	SI

**SERVIZI DI CUI È FORNITA L'UNITÀ IMMOBILIARE**

Rispondere al questionario indicando SI o NO nelle apposite caselle ed aggiungere di seguito gli altri servizi non menzionati.

	SI	NO	SI	NO
Impianto d'acqua potabile	SI			
Riscaldamento	SI			
Linee elettriche	SI			
Gas	SI			
Assicurato	SI			

**NOTIZIE RELATIVE ALL'USO, AL REDDITO, ALLE IMPOSTE**

**L'UNITÀ IMMOBILIARE ALL'ATTO DELLA DICHIARAZIONE:**

— È tenuta in uso da: (Nome o Ditta) \_\_\_\_\_

in qualità di (proprietario, comproprietario, usufruttuario, usuario, inquilino) (1) \_\_\_\_\_

Contratto di affitto (4) \_\_\_\_\_ Canone annuo di fitto: L. \_\_\_\_\_ (5)

Oneri a carico del proprietario per (6) \_\_\_\_\_ L. \_\_\_\_\_

ovvero:

— Non è tenuta in uso perchè (aditta, in riparazione ecc.) (3) **perchè di nuova costruzione**

● È assoggetta all'imposta fondiaria e figura nel ruolo imposte fabbricati per l'anno \_\_\_\_\_ sotto il N. \_\_\_\_\_ (7).

ovvero:

● È esente dall'imposta fondiaria (totalmente, parzialmente) (3) \_\_\_\_\_ perchè (indicare il motivo) \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ di il periodo di (secessione, riduzione) (3) \_\_\_\_\_ scade l'anno \_\_\_\_\_

**LA PRESENTE DICHIARAZIONE È RESA DA:**

(Cognome, nome, luogo e data di nascita del **Dichiarante**) \_\_\_\_\_

(Qualità) (8) Proprietario (Domicilio) \_\_\_\_\_

Data 1.7.74 Firma \_\_\_\_\_

(1) Piantone, 1° piano, 2° piano, ecc. per i piani sopra il livello stradale, comprendendo nelle menzioni anche gli annessi; (2) garage sotterraneo, 2° piano sotterraneo, ecc. per i piani sotto il livello stradale o non interamente recintato, sotterraneo, se parzialmente o totalmente interrati; (3) Seguire nelle colonne tenute (tutte le denominazioni di locali che non trovano analoga nella colonna precedenti); (4) Scrivere in fattura che corrisponde alle circostanze di fatto della unità immobiliare dichiarata; (5) Indicare se strettamente o liberamente; (6) Indicare l'induzione dell'Ufficio del Registro con il numero e la data di registrazione; (7) Se l'unità immobiliare è affittata, indicare il numero annuo di fidejussione del contratto e la data del proprietario, e data cui scade il reddito come presentato; (8) Fornitura di acqua potabile, riscaldamento, gas; (9) Da elevazione dell'anno o delle ritenute del contratto della imposta di cui; (10) Proprietario, amministratore del condominio, rappresentante dell'ente morale, possidente della società, consigliere delegato, amministratore, socio, amministratore, procuratore, mandatario, rappresentante del minore o dell'incapace, ecc.

UFFICIO TECNICO ERARIALE di CS

Provincia di CS Comune di CASTROLIBERO

ACCERTAMENTO E CLASSAMENTO eseguito il 2-10-1984

Ditta da iscrivere in Catasto (1) \_\_\_\_\_



Domicilio del primo intestato: \_\_\_\_\_

**CARATTERISTICHE: (2)**

Destinazione ed uso NEGOZIO VENDITA  
 Genere della località \_\_\_\_\_  
 Ubicazione \_\_\_\_\_  
 Collegamento con servizi pubblici di trasporto \_\_\_\_\_  
 Esposizione prevalente \_\_\_\_\_  
 Epoca della costruzione \_\_\_\_\_  
 Qualità delle strutture \_\_\_\_\_  
 Stato di conservazione e manutenzione \_\_\_\_\_  
 Grado di finimento \_\_\_\_\_  
 Ampiezza media dei vani \_\_\_\_\_  
 Richiesta sul mercato dei fitti \_\_\_\_\_  
 Impianti \_\_\_\_\_  
 Beni in comunione \_\_\_\_\_

a) Consistenza (1) (11.200 f. 80) (1.600 f. 26) + 6.400 f. 60 (1/2) (1.800 f. 40) +  
(2) Accessori di impianti (16.200 f. 40) +  
(1) 20 f. 200 x 2 f. 60 + (8.200 f. 300)  
 c) Accessori complementari \_\_\_\_\_  
 d) Raggiungimento delle eccedenze di superficie mq. \_\_\_\_\_  
 mq. \_\_\_\_\_  
 e) Da aggiungere per dipendenze: ALCANTARE ESCLUSIVA  
P. L. L. N. 621 } 3 % 360  
 Consistenza totale 315,52  
 Consistenza arrotondata al 1/2 vano o al mc. o al mq. 316

VANI	cat.	mc.	mq.
			361,58
			361,59
			10,94
			315,52
			316

IDENTIFICAZIONE DELLA UNITÀ IMMOBILIARE

Comuni	MAPPA				UBICAZIONE										Partita	
	cat.	mq.	cat.	mq.	Via, Piazza, Vico, Calle, ecc.	Num. civico	Parte	Stato	Int.	Asson. comunale	Classamento	Consistenza	Superficie catastale L.	Superficie catastale ridotta per esenzione A. L. n. 1/80/48		Red. metr.
<u>CS</u>	<u>9</u>	<u>621</u>	<u>14</u>	<u>14</u>	<u>VIA L. DA VINCI</u>	<u>51</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1/1/1/1</u>	<u>316</u>	<u>165A</u>			<u>9,94</u> <u>888</u>

IL TECNICO \_\_\_\_\_

Notificato accertamento con foglio n. 118/195 A in data 19. 8. 85 L' INCARICATO Sabatini

Reclama n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ Si esegua la registrazione negli atti per mancata opposizione in termini.  
 li \_\_\_\_\_ IL CAPO SEZIONE \_\_\_\_\_

Decisione C.C.C. n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ Eseguita la rettifica in conformità della decisione definitiva della C.C.  
 li \_\_\_\_\_ IL TECNICO \_\_\_\_\_

Ricorso in appello n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ Si esegua la registrazione negli atti dopo la rettifica prodotta.  
 li \_\_\_\_\_ IL CAPO SEZIONE \_\_\_\_\_

Decisione C.C.P. n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_

Eseguita la registrazione negli atti. Scariato dal mod. 97  
 li \_\_\_\_\_ L' INCARICATO \_\_\_\_\_ li 23. 10. 84 L' INCARICATO lytus

Eseguita la registrazione statistica. Passi all'Archivio  
 li 26. 9. 85 L' INCARICATO b. Silepaci li \_\_\_\_\_ IL CAPO SEZIONE \_\_\_\_\_





# Comune di Castrolibero

(Provincia di Cosenza)

Area Tecnica - Servizio Urbanistica ed Edilizia

Prot. n. 4534

## CERTIFICATO DI AGIBILITA'

### IL RESPONSABILE

VISTA l'istanza in data 21.02.2013 acclarata al protocollo Comunale in data 25.02.2013 al n. 3261 della Sig.ra Florio Maria Patrizia, nata a Cosenza (CS) il 07.09.1964, con studio in Cosenza - Via Aldo Moro n.53, in qualità di Curatore del fallimento della Società "██████████ S.r.l.", nominata dal Giudice Dott.ssa Curci Nicoletta del Tribunale di Cosenza, tendente ad ottenere il Certificato di Agibilità di un locale compreso in un fabbricato plurifamiliare per civile abitazione sito alla Via Leonardo Da Vinci, n. 35 di questo Comune, per cui risultano rilasciati i seguenti titoli:

- Licenza di Costruzione originaria n.569/A1 di data 05.02.1977, in Ditta ██████████
- Certificato di Agibilità di data 07.02.1979 - prot.n. 5362;
- Denuncia di Inizio attività di data 09. 03.1998 prot. n.3117, per lavori di manutenzione ordinaria;
- Concessione in Sanatoria (Condono Edilizio) di data 25.09.1998 - prot. n. 8469 in Ditta "██████████ srl" per la trasformazione del previsto piano cantinato in parziale piano seminterrato destinato ad attività commerciale;

VISTO il Certificato di Idoneità Statica, redatto dall'Ing. ██████████ in data 19.06.1998 depositato all'Ufficio del Genio Civile di Cosenza in data 26.08.0998 - Prot. N. 13971, ai sensi dell'art.7 della Legge n. 05.11.1971, n.1086;

VISTA l'attestazione di Conformità dei lavori eseguiti rispetto ai titoli autorizzativi rilasciati, nonché l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti, redatta dall'Ing. ██████████ tecnico incaricato, in data 18.02.2013;

VISTA la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico a norma dell'art. 7 del D.M. 22 Gennaio 2008 n. 37, rilasciata in data 06.12.2012, dalla Ditta "██████████ Arl" - ██████████

VISTA l'autocertificazione di adeguamento e conformità dell'impianto termico ed idrosanitario, ai sensi del D.M. 22 Gennaio 2008, n. 37, redatta in data 18.02.2013 dal Tecnico incaricato Ing. ██████████;

VISTA la dichiarazione di conformità alla normativa per il superamento delle Barriere Architettoniche, ai sensi dell'art.1, comma 4 - Legge 13/89, rilasciata in data 18.02.2013 dal suddetto Tecnico incaricato;

VISTA la documentazione catastale presentata attestante la denuncia 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 ss.mm.ii.;

Concede la

### L I C E N Z A

di Agibilità di locale avente destinazione d'uso commerciale posto al piano seminterrato di un fabbricato plurifamiliare per civile abitazione denominato "Corpo A1" sito alla Via Leonardo da Vinci n. 35, identificato in Catasto al foglio di mappa n.9, particella 631 sub. 14, cat. C/1, classe 1, cons. 365 mq., r.c.€. 6.786,24.

Dalla Residenza Municipale, li 22.03.2013

Il Responsabile del Servizio  
(Geom. **Andrea PESCATORE**)

VERSATI EURO 51,65  
PER DIRITTI SEGRETERIA  
RIC. N. 147 DEL 18.02.2013.



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



Comune di Castrolibero - Area Tecnica - Servizio Urbanistica ed Edilizia  
Via Cimbrì - 87040 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.comune.castrolibero.cs.it>