

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELEGATO dott. Giuseppe SICILIA

PROCEDURA N° 70/2025 R.G.E.I.

Consulenza Tecnica d'Ufficio

RELAZIONE

Udienza di rinvio: 12.01.2026

Il C.T.U.

ing. Andrea SIJINARDI



INDICE

1.	Premessa.	pag. 2
2.	Sopralluogo.	pag. 7
3.	Risposte ai quesiti.	pag. 8
	Quesito n. 1	pag. 8
	Quesito n. 2	pag. 9
	Quesito n. 3	pag. 11
	Quesito n. 4	pag. 12
	Quesito n. 5	pag. 14
	Quesito n. 6	pag. 15
	Quesito n. 7	pag. 16
	Quesito n. 8	pag. 17
	Quesito n. 9	pag. 18
	Quesito n. 10	pag. 20
	Quesito n. 11	pag. 21
	Quesito n. 12	pag. 22
4.	Conclusioni	pag. 23

APPENDICE

A	Verbale di sopralluogo n. 1 del 03.09.2025	pag. 24
B	Foto Aerea della zona in cui è sito il fabbricato nel Comune di San Vincenzo la Costa (CS)	pag. 29
B1	Documentazione Fotografica Immobile oggetto di stima	pag. 32
C	Rilievo del bene oggetto di stima	pag. 46

ALLEGATI

1	Documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di San Vincenzo la Costa	pag. 48
2	Documentazione catastale Comune di Cosenza (CS)	pag. 86
3	Copia ispezioni ipotecarie	pag. 96
4	Copia certificazione notarile	pag. 98



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 **23 Luglio 2025** ha conferito alla sottoscritta Ingegnere **Andrea SIJINARDI**, 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 specifichi 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, il sottoscritto C.T.U., si è recato presso gli uffici competenti al fine di acquisire la documentazione indispensabile per poter rispondere ai quesiti del GE sopra elencati.

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

Tale documentazione risulta completa. L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è individuato in catasto come segue:

- Foglio N. 78 Particella N. 59 sub. 3, piano Primo, Cat. A/3, Classe 1, Consistenza 6 vani, con rendita catastale pari a Euro 266,49 **(Allegato "2" – Documentazione catastale Comune di Cosenza (CS))**;

Si ritiene opportuno evidenziare quanto dichiarato dal Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di San Vincenzo la Costa (CS) che la zona in cui ricade il fabbricato oggetto di stima è una zona "contestata" col comune di Montalto Uffugo (CS), infatti l'immobile risulta nel territorio di San Vincenzo la Costa (CS), ma catastalmente attribuito al Comune di Montalto Uffugo (CS). La zona, dal punto di vista urbanistico, risulta "Zona Bianca". **(Allegato "1" – Documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di San Vincenzo la Costa)**.



2. SOPRALLUOGO

- Alle ore 9.30 del **giorno 03.09.2025**, la C.T.U. fissa il sopralluogo presso l'immobile sito in San Vincenzo la Costa (CS) alla località Gesuiti in contrada Greco via Greco Battista n. 5, sul posto era presente il custode nominato dal Giudice il Dott. Francesco CHIMENTI, il debitore esecutato il

i quali consento al

sottoscritto di effettuare le operazioni di sopralluogo.

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto: ad effettuare adeguata documentazione fotografica sull' immobile oggetto di stima (**Appendice "B1" – Documentazione fotografica immobile**), nonché, coadiuvato dalla propria collaboratrice, a rilevarlo riportandone le misure su separato foglio (**Appendice "C" – Rilievo bene oggetto di stima**) in allegato al verbale di sopralluogo (**Appendice "A" - Verbale di sopralluogo del 03/09/2025**).

Durante le operaz

che:

- L'immobile è l'abitazione principale che utilizza con la moglie e i figli di cui uno minorenni;
- Il fabbricato in cui ricade l'appartamento oggetto di stima non è gestito da amministratore condominiale;
- In data 07.08.2025 ha ricevuto la visita dei
hanno eseguito il sopralluogo relativo all'esecuzione immobiliare n. 50/2025 riferita all'immobile censito al foglio 78 p.la 59 sub 1 (sede del ristorante la sorgente).



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;*

Il 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 Montalto Uffugo (CS) al:

- Foglio N. 78 Particella N. 59 sub. 3, piano Primo, Cat. A/3, Classe 1, Consistenza 6 vani, con rendita catastale pari a Euro 266,49 (**Allegato "2" – Documentazione catastale Comune di Montalto Uffugo (CS)**);

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile è libero su tutti i lati.

Si precisa che non è possibile suddividere l'immobile in più 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 DELL' IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI SAN VINCENZO LA COSTA (CS)

località Gesuiti in contrada Greco via Greco Battista n. 5

- Appartamento al piano Primo, Foglio N. 78 particella N. 59, Sub. 3 -

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 San Vincenzo la Costa (CS) alla località Gesuiti in contrada Greco via Greco Battista n. 5.

b) Caratteristiche interne ed esterne

L'appartamento è posto in un fabbricato isolato che si innalza per tre piani fuori terra, risulta esternamente parzialmente 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, Est ed Ovest.

L'appartamento è composto dai seguenti vani (**Appendice "C" – Rilievo bene oggetto di stima**): ingresso, ampio soggiorno, cucina, disimpegno, un bagno, due camere da letto singole, una camera da letto matrimoniale con balcone, terrazzo con accesso in cucina e in soggiorno sul lato Nord. Sul terrazzo vicino alla cucina è presente un vano adibito a dispensa.

Altezza utile dell'appartamento pari a 2,90 m.

Al momento del sopralluogo si presenta in buone condizioni di manutenzione (**Appendice "C" – Rilievo bene oggetto di stima**).



c) Superfici calpestabili

La superficie calpestabile dell'appartamento è pari a circa 109 mq a cui si aggiungono 22 mq di balcone e 40 mq di terrazzo.

d) Identificativi catastali

L'appartamento oggetto di stima è identificato catastalmente al Foglio N. 78 del Comune di Montalto Uffugo (CS) Particella N. 59 sub. 1, piano primo, Cat. A/3, Classe 1, Consistenza 6 vani, con rendita catastale pari a Euro 266,49 (**Allegato "2" – Documentazione catastale Comune di Montalto Uffugo (CS)**).

e) Confini

L'appartamento confina a Sud con altro appartamento mentre sui lati Nord, Est ed Ovest è libero delimitato a Nord dal terrazzo di pertinenza esclusiva.

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

L'unica parte in comune è la corte esterna al piano terra non delimitata di ingresso al fabbricato in cui è possibile anche parcheggiare l'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 in legno.

Gli infissi esterni sono in alluminio con doppio vetro e persiane esterne.

I pavimenti sono: in gress porcellanato in tutti gli ambienti, per i balconi abbiamo semplici piastrelle in gress di color chiaro.

Le pareti sono tinteggiate di colore chiaro.

Gli impianti idrico ed elettrico sono del tipo sottotraccia tradizionale.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con corpi scaldanti in alluminio.

h) caratteristiche della zona

L'immobile è collocato nella zona periferica della città distante dal centro storico (**Appendice "B" – Documentazione fotografica aerea del fabbricato**). L'area nella quale è collocato l'immobile, ha vocazione prettamente residenziale.



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

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



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

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

- Concessione Edilizia n. 40 del 30.12.1986 per la costruzione di un fabbricato per ristorante – bar e civile abitazione;

a cui è seguita:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 24 del 12.12.1998 per opere realizzate in difformità alla concessione edilizia n. 40 del 30.12.1986 costruzione di un ristorante – bar e civile abitazione e condonate in base all'art. 39 della legge 724/94;

a cui è seguita:

- D.I.A. n 17 del 15.09.2003 prot.3322 per i lavori di miglioramento e riqualificazione del ristorante;

a cui è seguita:

- D.I.A. n 28 del 18.12.2007 prot.3671 per i lavori di realizzazione di una tettoia con forno a legna;

Non è stato reperito nel fascicolo di progetto del fabbricato il **certificato di collaudo statico** e la dichiarazione del tecnico progettista e direttore dei lavori sulla **conformità delle opere eseguite** al progetto approvato ed il **Certificato di Agibilità** (Allegato “1” – Documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di San Vincenzo la Costa (CS).



Dal raffronto delle planimetrie reperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di **San Vincenzo la Costa (CS)** con il rilievo metrico effettuato sull'immobile (**Appendice "C" – Rilievo bene oggetto di stima**) sono state constatate difformità architettoniche.

- Sul terrazzo in corrispondenza del prospetto Nord è stata realizzata una tettoia di circa 21 mq leggera con travi e pilastri in legno senza autorizzazione;
- E' stato realizzato sul terrazzo in corrispondenza del prospetto Nord un locale di circa 4 mq adibito a dispensa senza autorizzazione;
- Sulla facciata del prospetto Nord è stato aperto un vano porta che collega la cucina al terrazzo senza autorizzazione;
- Sulla facciata del prospetto Nord è stata modificata la posizione di una parte della muratura di compagnatura esterna senza autorizzazione;
- Sulla facciata del prospetto Est è stata modificata la posizione di una parte della muratura esterna con la realizzazione di una rientranza in corrispondenza dell'ingresso senza autorizzazione;
- Sulla facciata del prospetto Est è stato realizzato un vano finestra in corrispondenza del bagno e risulta modificata la dimensione delle altre due finestre rispetto al progetto approvato.
- Rispetto alla planimetria del progetto originario si ha una diversa distribuzione degli spazi interni.

Per regolarizzare questi interventi è necessario presentare al comune di San Vincenzo la Costa (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.

E' necessario aggiornare la planimetria catastale.

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

- SCIA in sanatoria sanzione pecunaria € 516,00;
- SCIA in sanatoria diritti di segreteria circa € 100,00;
- Compenso tecnico circa € 1.800,00 oltre iva e cassa.

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

- Per la scheda catastale il costo è di circa € 70,00;
- Compenso tecnico circa € 700,00 oltre iva e cassa.



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

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



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

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

- Foglio N. 78 Particella N. 59 sub. 3, piano primo, Cat. A/3, Classe 1, Consistenza 6 vani, con rendita catastale pari a Euro 266,49 (**Allegato "2" – Documentazione catastale Comune di Montalto Uffugo (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.

<u>IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI SAN VINCENZO LA COSTA (CS)</u>	
<u>LOTTO</u> <u>N. 1</u>	Piena proprietà di un appartamento al piano Primo di un fabbricato per civile abitazione sito nel Comune di San Vincenzo la Costa (CS) alla località Gesuiti in contrada Greco via Greco Battista n. 5 Composto da: ingresso, ampio soggiorno, cucina, disimpegno, un bagno, due camere da letto singole, una camera da letto matrimoniale con balcone, terrazzo con accesso dalla cucina e dal soggiorno sul lato Nord. Sul terrazzo vicino alla cucina è presente un vano adibito a dispensa. Altezza utile dell'appartamento pari a 2,90 m. La superficie calpestabile dell'appartamento è pari a circa 109 mq a cui si aggiungono 22 mq di balcone e 40 mq di terrazzo. Individuato catastalmente nel catasto fabbricato del Comune di San Vincenzo la Costa (CS) al Foglio N. 78 Particella N. 59 sub. 3, piano Primo, Cat. A/3, Classe 1, Consistenza 6 vani con rendita € 266,49.



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

La sottoscritta C.T.U., in seguito a ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio, unitamente alla certificazione Notarile a firma del notaio Dott. Niccolò Tiecco notaio in Perugia, ha rilevato la presenza delle seguenti formalità pregiudizievoli **(Allegato "2" – Copia ispezioni ipotecarie)**.

- ISCRIZIONE del 06.10.1994 al Registro Particolare n. 2294 al Registro Generale n. 23744 pubblico ufficiale LANZILLOTTI STEFANIA Repertorio 34774 del 05.09.1994 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO; annotazione n. 234 del 27.01.2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- TRASCRIZIONE del 26.06.2014 al Registro Particolare n. 12371 al Registro Generale n. 15479 pubblico ufficiale CRISTOFARO ESPEDITO CLAUDIO Repertorio 89515/37549 del 29.05.2014 ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA ;
- TRASCRIZIONE del 04.01.2016 al Registro Particolare n. 7 al Registro Generale n. 7 pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 2480 del 21.12.2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI annotazione n. 3942 del 22.09.2020 (RESTRIZIONE DI BENI);
- TRASCRIZIONE del 23.05.2025 al Registro Particolare n. 12944 al Registro Generale n. 15979 pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 1446 del 16.04.2025 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, nonche' 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 San Vincenzo la Costa (CS) alla località Gesuiti in contrada Greco via Greco Battista n. 5 al piano Primo in catasto al Foglio N. 78 particella N. 59, Sub. 3.



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

PORZIONE IMMOBILIARE / DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE LORDA REALE (MQ)	COEFFICIENTE RIDUTTIVO	SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE (MQ)
Superficie piano Primo	129	1.00	129,0
Superficie balc. fino a 25 mq	22	0.30	6,6
Eccedenza superf. Terrazza	40	0.10	4,0
Superficie commerciale equivalente totale (mq)			139,60

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

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

P. U. MIN (€/MQ)	P. U. MEDIO (€/MQ)	P. U. MAX (€/MQ)
570,00	655,00	740,00

Assumendo, pertanto, il valore medio, e considerando la superficie commerciale equivalente totale prima definita, per l'immobile in oggetto si ha:

$$\begin{aligned} \text{sup. comm. equiv. (mq)} \times \text{p. u. medio (€/mq)} &= \\ &= 139,60 \text{ (mq)} \times 655,00 \text{ (€/mq)} = \text{€ } 91.438,00 \end{aligned}$$

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

Il valore finale del bene al netto delle suddette correzione e decurtazioni è: € 77.722,30

In cifra tonda:

LOTTO N. 1 = € 78.000,00



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 un solo immobile non si può procedere alla formazione di gruppi omogenei.

LOTTO	VALORE	SUPERFICIE (LORDA)	CONFINI
LOTTO 1	€ 78.000,00	Mq 139,60	L'appartamento confina a Sud con altro appartamento mentre sui lati Nord,Est ed Ovest è libero delimitato a Nord dal terrazzo di pertinenza esclusiva.



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 allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti 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 NON risulta libero da persone e da arredi.

L'immobile è occupato dal debitore
dai figli di cui uno minorenne.

lla coniuge e

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 15.11.2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Andrea SIJINARDI



APPENDICE

“A”

Verbale di sopralluogo n. 1 del 03/09/2025



Tribunale Ordinario di Cosenza
Esecuzione Forzosa n. 70/2025

Giulio Di Stefano
Dott. Carlo Di Stefano
Dott. Di Stefano

Verbale di sopralluogo

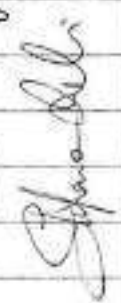
L'anno 2025 il giorno 03 settembre
il sottoscritto ing. Andrea Di Stefano
nominato Consulente Tecnico per
la procedura 70/2025 si è recato
unitamente alla propria collaboratrice
ing. Meli nel Comune di Montalto Uffugo
alla localita' Greco in via Greco
Battista n. 5 per dare inizio
alle operazioni di Consulenza Tecnica.
Sul posto sono presenti:

Pro. Di Stefano

qualita' di custode giudiziario.
Il sottoscritto ETU procede quindi
a visione e presa d'atto

pag. 1/3

Deiana Delfino


Deiana Delfino


dell'abitazione e ad effettuare idonea documentazione fotografica dell'immobile come dichiara il debitore esecutato e l'abitazione principale che utilizza con la moglie e i figli di cui uno minorenni. L'unità abitativa si presenta in buono stato di manutenzione e sono presenti tutti gli impianti edico tecnici ed elettrici. L'immobile non è gestito da amministratori condominiali. Si precisa che per riguardano il lotto di pignoramento due immobili censiti al foglio 78 plla 59 sub 1 e sub 3 facenti parte del medesimo fabbricato, notaio di Vendita riguarda solo il sub 3 (abitazione dell'erede e della ne famiglia) e quindi le presenti operazioni delegate dal GE riguardano solo quest'ultimo bene.



pag 2/3

copie del contenuto di denunce
dell'immobile oggetto di esecuzione

7 Agosto 2025 ha ricevuto la
vinta

e del CTU Tucci che hanno eseguito
il sopralluogo relativo all'esecuzione
immobiliare n. 50/2025 riferita
all'immobile censito al foglio 78 pila 5r

Completa le operazioni di
sopralluogo alle ore 11:00

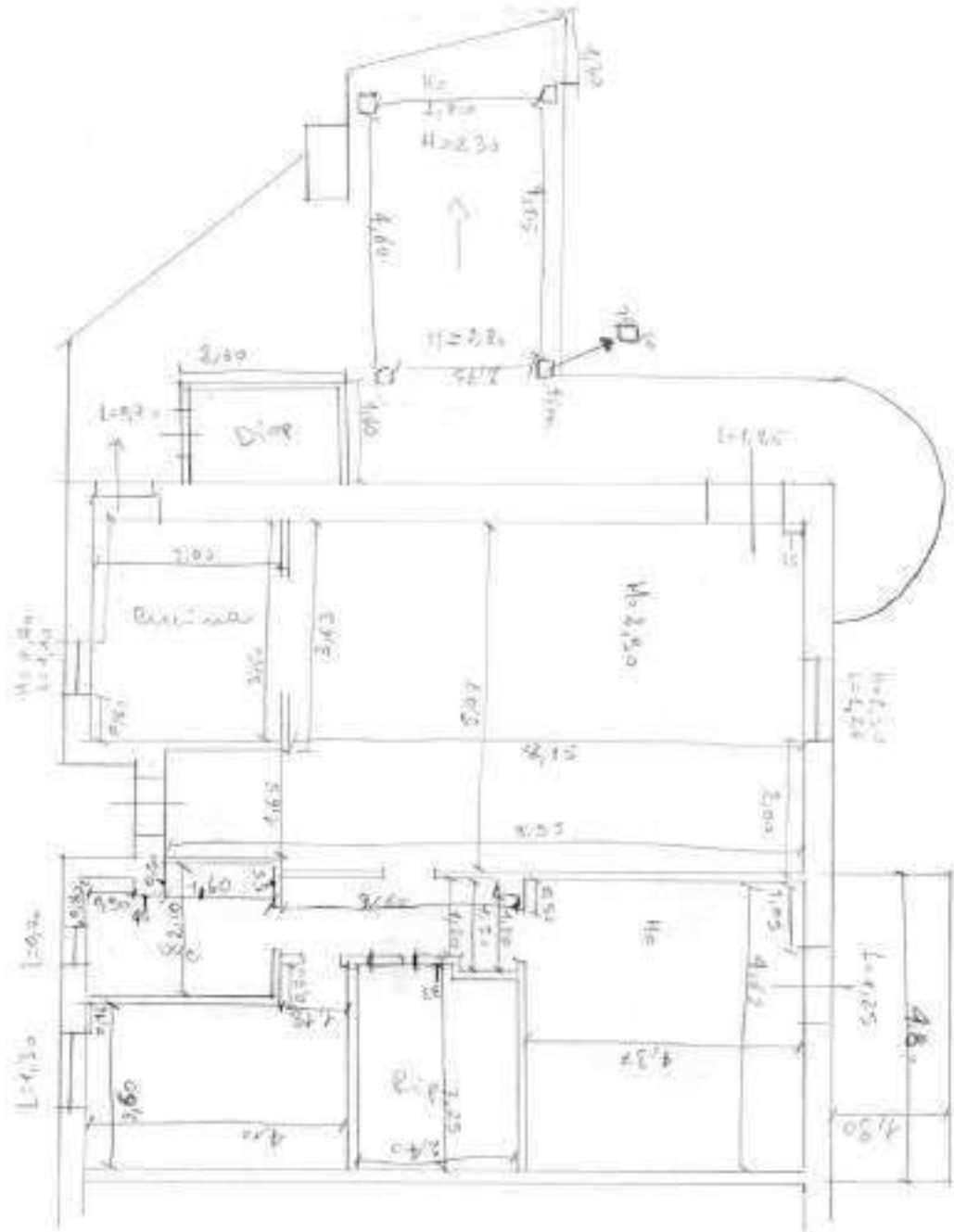
si chiude il presente verbale.

L. P. S.

Quinto d'Orto

pag. 3/3

*Perizia giudiziaria di stima dei beni pignorati
Proc. n. 70/2025 R. G. E. I.*



Johnnie Lee
Snyder

PL

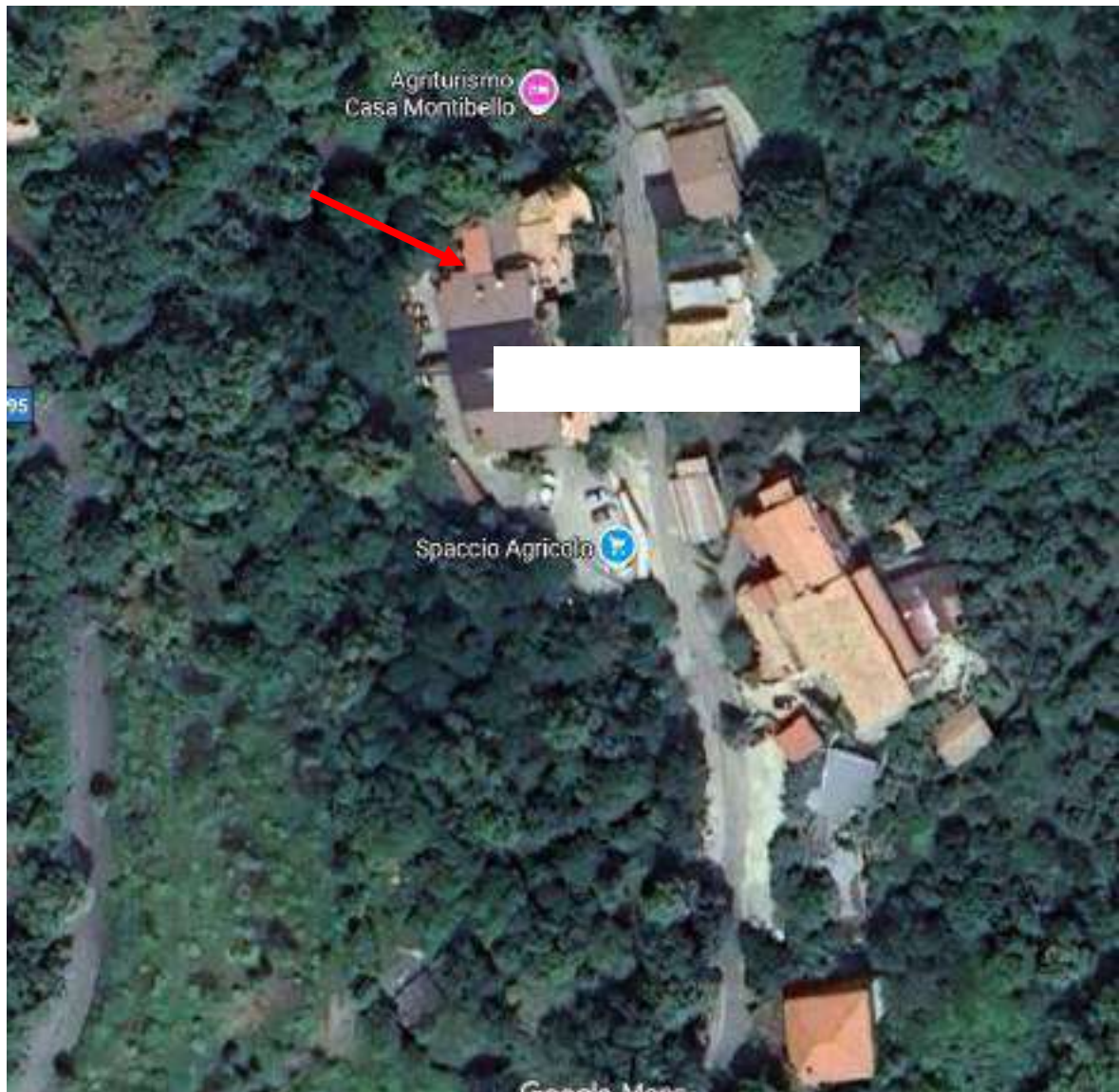
APPENDICE

“B”

**Foto Area della zona in cui è sito il Fabbricato
- Comune di San Vincenzo la Costa (CS) alla
località Gesuiti in contrada Greco via Greco
Battista n. 5 -**







APPENDICE

“B1”

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





Foto N.1: Prospetto fabbricato Ovest con ingresso appartamento.



Foto N.2: Prospetto fabbricato angolo Nord.





Foto N.3: Prospetto fabbricato angolo Nord.



Foto N.4: Ingresso





Foto NN. 5 - 6: Cucina





Foto NN. 7 - 8: Soggiorno.





Foto N.9: Disimpegno





Foto NN. 10 - 11: Camera matrimoniale





Foto N.12: Camera 1.





Foto N.13: Camera 1.





Foto NN. 14 - 15: Camera 2





Foto N.16: Bagno





Foto N.17: Bagno





Foto N.18: Terrazzo



Foto N.19: Balcone





Foto N. 20: infisso esterno .



APPENDICE

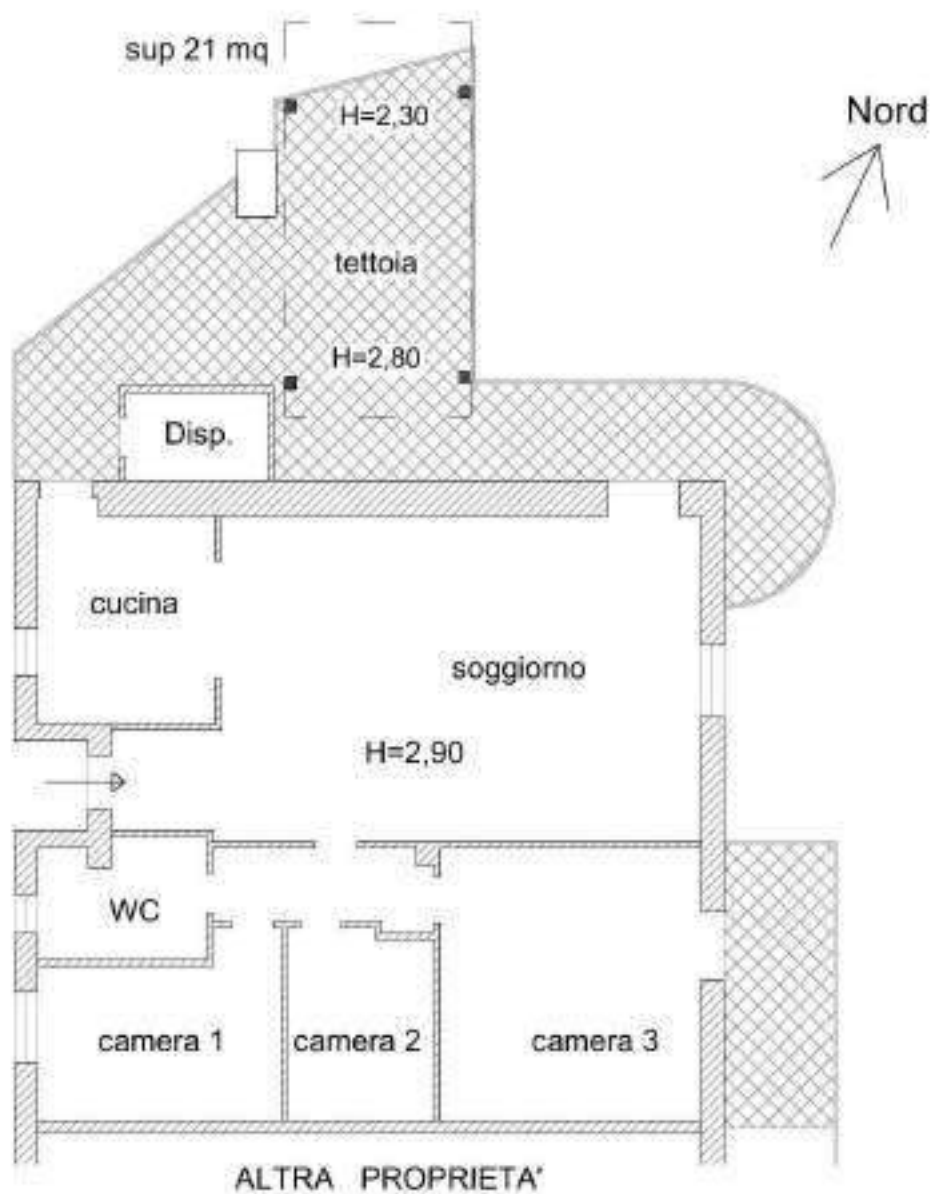
“C”

Rilievo del bene oggetto di stima

in scala 1:100;

- **Pianta Piano Primo (appartamento, Foglio 78 P.IIa N. 59 Sub. 3)**





COMUNE DI MONTALTO UFFUGO CS

FOGLIO 78 P.LLA 59 SUB 3

PIANO PRIMO

ALLEGATO

“1”

Documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di San Vincenzo la Costa (CS)

- Concessione Edilizia n. 40 del 30.12.1986 per la costruzione di un fabbricato per ristorante – bar e civile abitazione;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 24 del 12.12.1998 per opere realizzate in difformità alla concessione edilizia n. 40 del 30.12.1986 costruzione di un ristorante – bar e civile abitazione e condonate in base all'art. 39 della legge 724/94;
- D.I.A. n 17 del 15.09.2003 prot.3322 per i lavori di miglioramento e riqualificazione del ristorante;
- D.I.A. n 28 del 18.12.2007 prot.3671 per i lavori di realizzazione di una tettoia con forno a legna;



Perizia giudiziaria di stima dei beni pignorati
Proc. n. 70/2025 R. G. E. I.

PROT. IN USCITA: 2912/2025 DEL 16/09/2025 - INVIO DOCUMENTAZIONE IN MERITO ALLA RICHIESTA ACCESSO ATTI RELATIVO ALLA CTU DI CUI RGR N.75/2025

Da suap.sanvincenzolacosta@pec.calabriasuap.it
 <suap.sanvincenzolacosta@pec.calabriasuap.it>
A andrea.sijinardi.d89614@ingpec.eu <andrea.sijinardi.d89614@ingpec.eu>
Data Tuesday 16 September 2025 - 12:25

Buongiorno,

in merito alla richiesta da voi avanzata con pec ricevuta il 04/09/2025 prot. n.2785, si allega quanto in nostro possesso:

- C.E. n.40/86
 - C.E. in Sanatoria n.24/98
 - DIA N.17 DEL 15/09/2003 PROT. 3322
 - DIA N.28 DEL 18/12/2003 PROT. 3671
- Non risultano altri titoli edilizi.

Per quanto concerne le quattro richieste da voi avanzate, la situazione è la seguente:

1. Non è possibile rilasciare nella seguente forma, attestazioni in merito, in quanto eventualmente dovrebbero essere richieste tramite CDU sul portale CalabriaSUE. Si può anticipare comunque che la zona in cui ricade il fabbricato è una zona "contestata" col comune di Montalto Uffugo, infatti risulta nel nostro territorio, così come anche le residenze degli abitanti i, ma catastalmente attribuito al Comune di Montalto Uffugo. La zona, urbanisticamente parlando, per noi risulta "Zona Bianca".
2. In allegato sono presenti le scansioni dei titoli edilizi rilasciati dal Comune;
3. Uguale al punto precedente;
4. Non esiste certificato di abitabilità/agibilità.

Si rimane a disposizioni per qualsiasi altra necessità.
 Cordiali saluti
 Ing. Magnelli Gianluigi

CE N.40 Del 1986.pdf
 DIA N. 28 del 18-12-07 Forno.pdf
 DIA N. 17 Del 15-09-03.pdf
 concessione in sanatoria n.24-98.pdf



Perizia giudiziaria di stima dei beni pignorati
Proc. n. 70/2025 R. G. E. I.

COMUNE DI S. VINCENZO LA COSTA

PROVINCIA DI C O S E N Z A

PRATICA EDILIZIA N. 40

ANNO 1986

Prot. n. _____

il 30 DICEMBRE 1986

CONCESSIONE

(1) EDILIZIA

IL SINDACO

Vista la domanda di concessione presentata da _____

residente in S. Vincenzo La Costa via Greco n. 2

in data 13-5-1986 protocollo n. _____ con gli elaborati di progetti allegati

per la esecuzione di COSTRUZIONE DI UN RISTORANTE - Bar ed abitazione

piani due vani venti utili undici 90089001 neve

destinazione Ristorante - bar e civile abitazione

ubicato in S. Vincenzo La Costa via Greco

sull'area identificata nel catasto comunale al foglio 78 P.11. col n. 59 e 77 di mq. 1.700

Accertato che il richiedente ha titolo per richiedere la suddetta concessione nella qualità di

proprietaria

come risulta dalla documentazione esibita copia dell'atto di proprietà

Viste le altre caratteristiche del progetto:

— Superficie utile	mq.	<u>252,72</u>
— Altezza massima	ml.	<u>6,40</u>
— Volume	mc.	<u>1.655,32</u>
— Arretramento dal ciglio stradale	ml.	<u>13,00</u>
— Arretramento dai confini interni di proprietà	ml.	<u>5,00</u>

(1) Indicare l'attività per la quale si rilascia la concessione: urbanistica o edilizia.

100
1000 Mod. C 100-A 7

Perizia giudiziaria di stima dei beni pignorati
Proc. n. 70/2025 R. G. E. I.

L. _____ entro il _____;
 L. _____ entro il _____;
 L. _____ entro il _____;

e comunque non oltre 60 gg. dalla ultimazione delle opere;

2) Non potranno in corso d'opera apportarsi modificazioni senza preventiva autorizzazione del Comune;

3) A' sensi e per gli effetti della Legge 1086 del 5-11-1971, relativa alle norme per la costruzione delle opere in conglomerato cementizio armato, è fatto obbligo:

a) al costruttore, di presentare denuncia al Genio Civile prima di iniziare le opere in C. A.;

b) al commissionario di presentare al Sindaco, al termine dei lavori, il certificato di collaudo delle opere vistato dal Genio Civile, onde ottenere l'abitabilità o l'agibilità;

4) La Ditta intestataria della presente concessione, a picchettazione avvenuta, e prima di dare inizio allo scavo delle fondazioni, dovrà darne comunicazione per iscritto all'ufficio tecnico del Comune ed ottenere il prescritto nulla osta.

Qualora non siano stati indicati nella domanda di concessione il nominativo e l'indirizzo della impresa assuntrice e quelli del direttore delle opere, come di regola deve avvenire, la Ditta è tenuta egualmente a segnalarli per iscritto all'Ufficio tecnico comunale, prima dell'inizio dei lavori.

Nel caso di sostituzione dell'impresa esecutrice o del direttore dei lavori, il titolare della concessione dovrà darne immediata notizia segnalando i nuovi nominativi.

In tutte le opere per le quali è richiesto un tecnico progettista, è tassativamente obbligatoria la continuità della direzione lavori da parte di un tecnico iscritto al rispettivo albo professionale nei limiti di competenza.

La verifica per l'inizio dei lavori, nei casi previsti al n. 3, non potrà avere luogo se prima il costruttore non avrà effettuato la denuncia delle opere in C. A., conformemente alla clausola 3ª della presente concessione.

5) Nei cantieri dove si eseguono le opere deve essere esposta una tabbella recante l'oggetto dei lavori, l'intestazione della ditta esecutrice, le generalità del progettista, del direttore e dell'assistente dei lavori, e, ad ogni richiesta del personale di vigilanza o controllo, deve essere esibita la concessione.

6) Nelle mansioni del suolo pubblico, che devono essere sempre esplicitamente e regolarmente autorizzate, si dovranno usare speciali cautele onde rimuovere ogni eventualità di danno agli impianti del

Perizia giudiziaria di stima dei beni pignorati
Proc. n. 70/2025 R. G. E. I.

L. _____ entro il _____ ;
 L. _____ entro il _____ ;
 L. _____ entro il _____ ;

e comunque non oltre 60 gg. dalla ultimazione delle opere;

2) Non potranno in corso d'opera apportarsi modificazioni senza preventiva autorizzazione del Comune;

3) A' sensi e per gli effetti della Legge 1086 del 5-11-1971, relativa alle norme per la costruzione delle opere in conglomerato cementizio armato, è fatto obbligo :

a) al costruttore, di presentare denuncia al Genio Civile prima di iniziare le opere in C. A. ;

b) al commissionario di presentare al Sindaco, al termine dei lavori, il certificato di collaudo delle opere vistato dal Genio Civile, onde ottenere l'abitabilità o l'agibilità;

4) La Ditta intestataria della presente concessione, a picchettazione avvenuta, e prima di dare inizio allo scavo delle fondazioni, dovrà darne comunicazione per iscritto all'ufficio tecnico del Comune ed ottenere il prescritto nulla osta.

Qualora non siano stati indicati nella domanda di concessione il nominativo e l'indirizzo della impresa assuntrice e quelli del direttore delle opere, come di regola deve avvenire, la Ditta è tenuta egualmente a segnalarli per iscritto all'Ufficio tecnico comunale, prima dell'inizio dei lavori.

Nel caso di sostituzione dell'impresa esecutrice o del direttore dei lavori, il titolare della concessione dovrà darne immediata notizia segnalando i nuovi nominativi.

In tutte le opere per le quali è richiesto un tecnico progettista, è tassativamente obbligatoria la continuità della direzione lavori da parte di un tecnico iscritto al rispettivo albo professionale nei limiti di competenza.

La verifica per l'inizio dei lavori, nei casi previsti al n.3, non potrà avere luogo se prima il costruttore non avrà effettuato la denuncia delle opere in C. A., conformemente alla clausola 3ª della presente concessione.

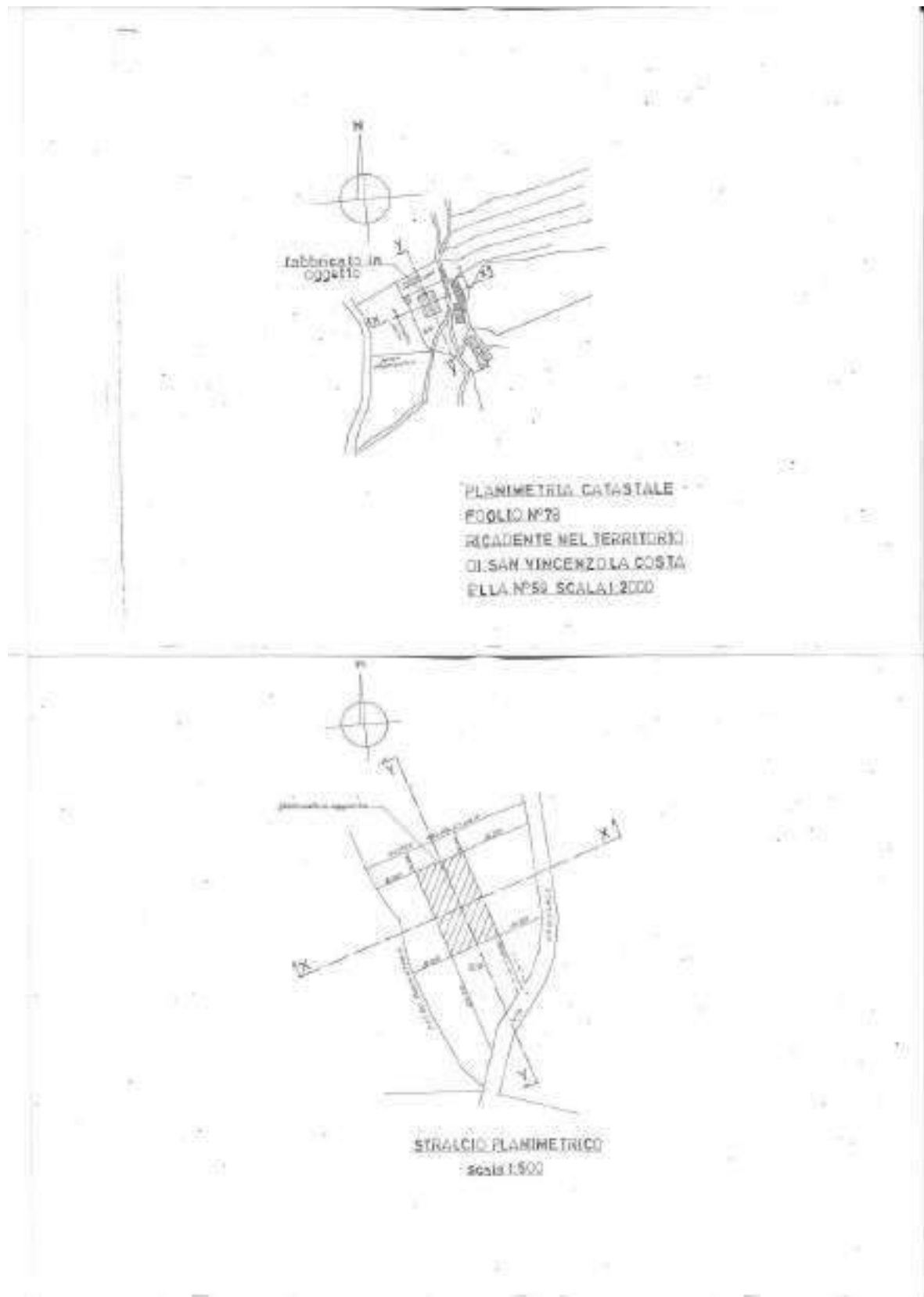
5) Nei cantieri dove si eseguono le opere deve essere esposta una tabbella recante l'oggetto dei lavori, l'intestazione della ditta esecutrice, le generalità del progettista, del direttore e dell'assistente dei lavori, e, ad ogni richiesta del personale di vigilanza o controllo, deve essere esibita la concessione.

6) Nelle manomissioni del suolo pubblico, che devono essere sempre esplicitamente e regolarmente autorizzate, si dovranno usare speciali cautele onde rimuovere ogni eventualità di danno agli impianti del

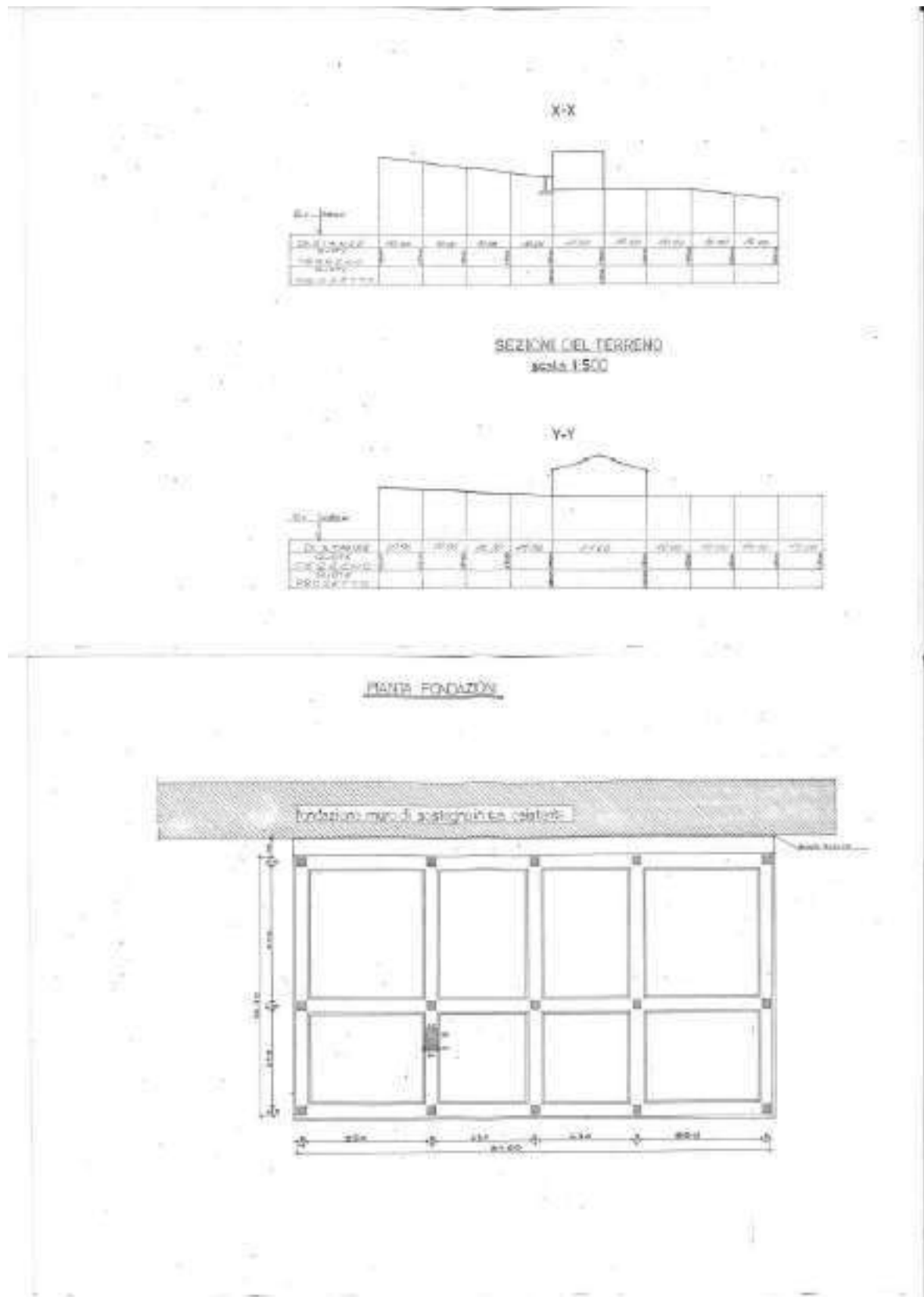
— Superficie utile —



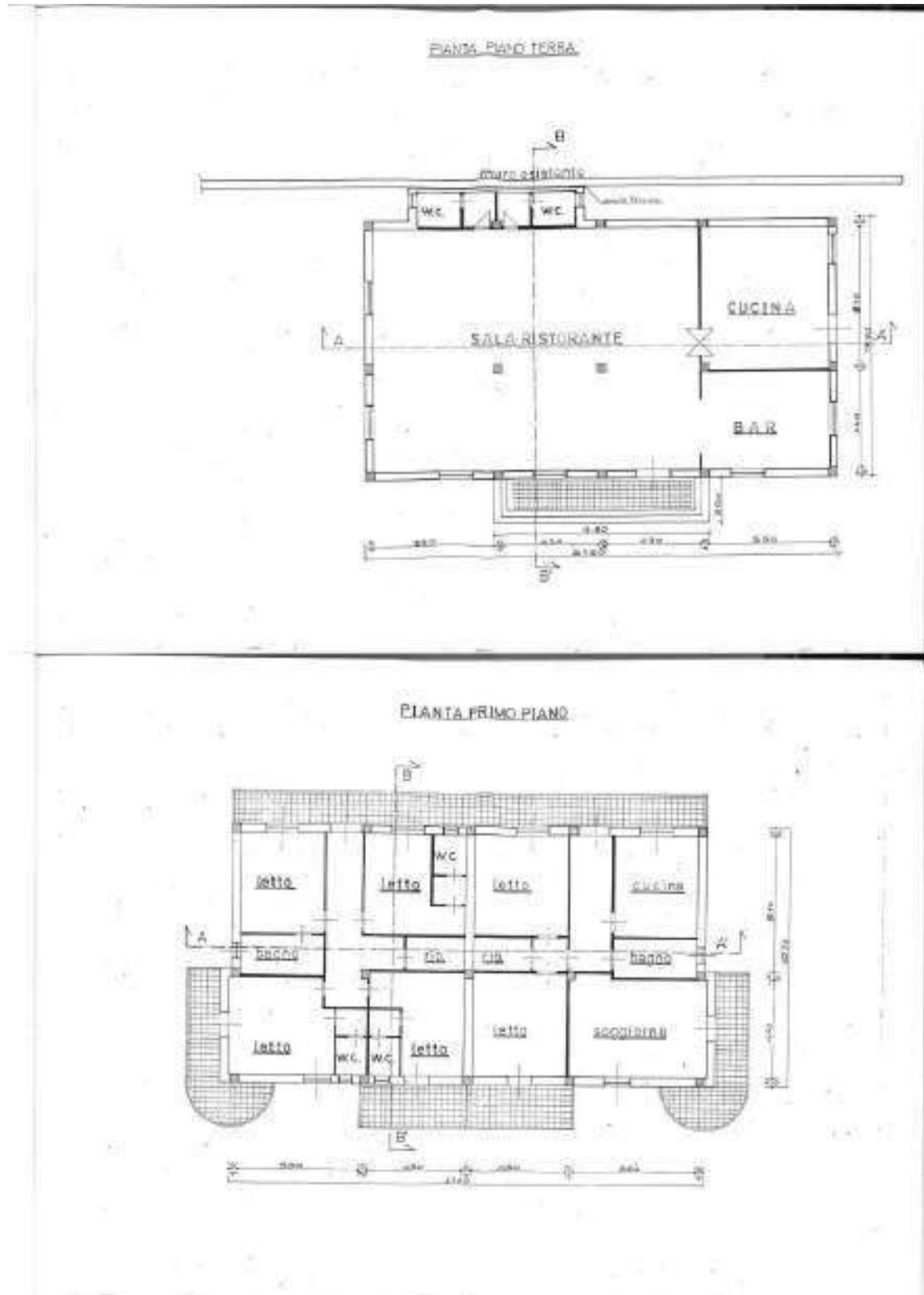
Perizia giudiziaria di stima dei beni pignorati
Proc. n. 70/2025 R. G. E. I.



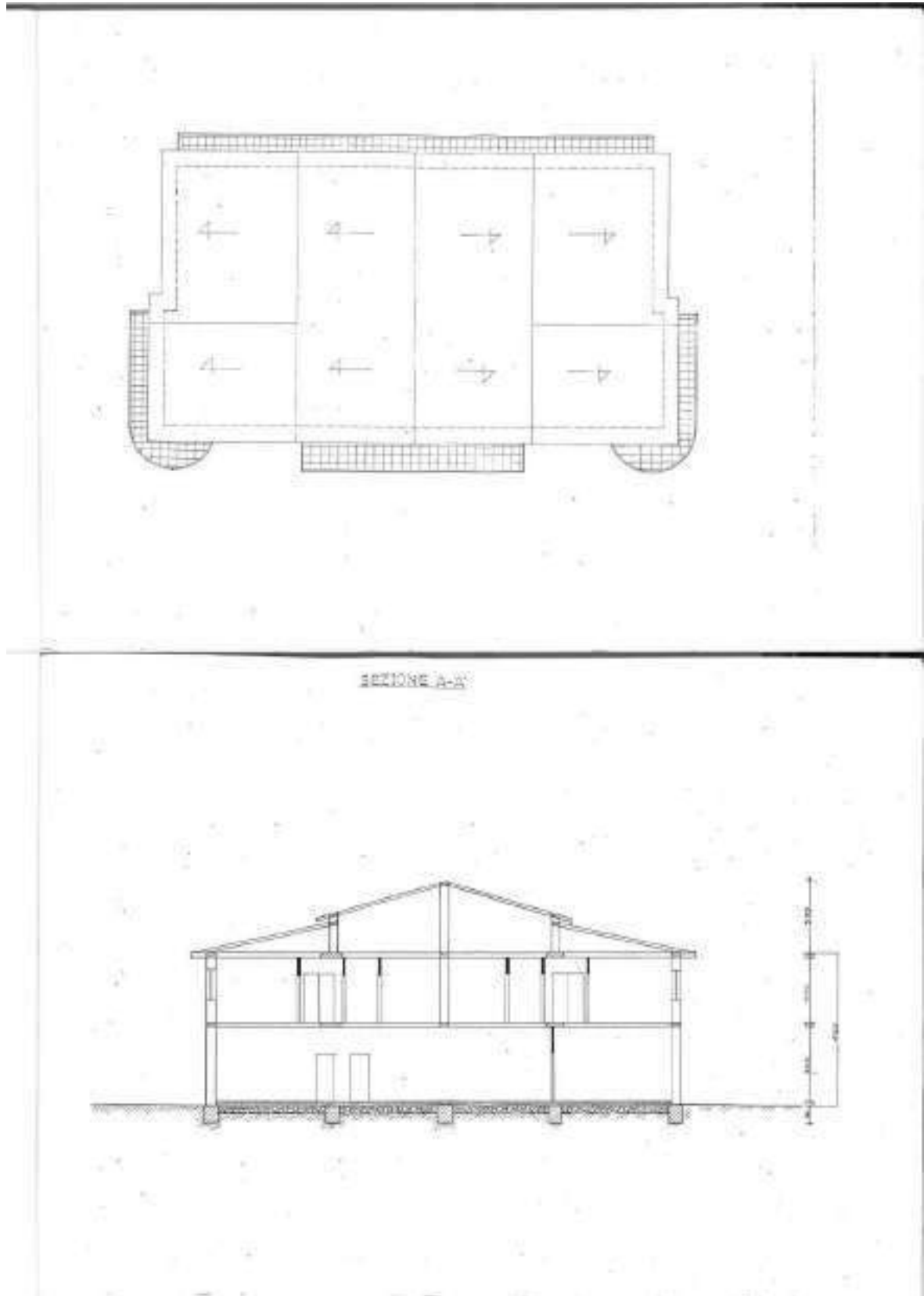
Perizia giudiziaria di stima dei beni pignorati
Proc. n. 70/2025 R. G. E. I.



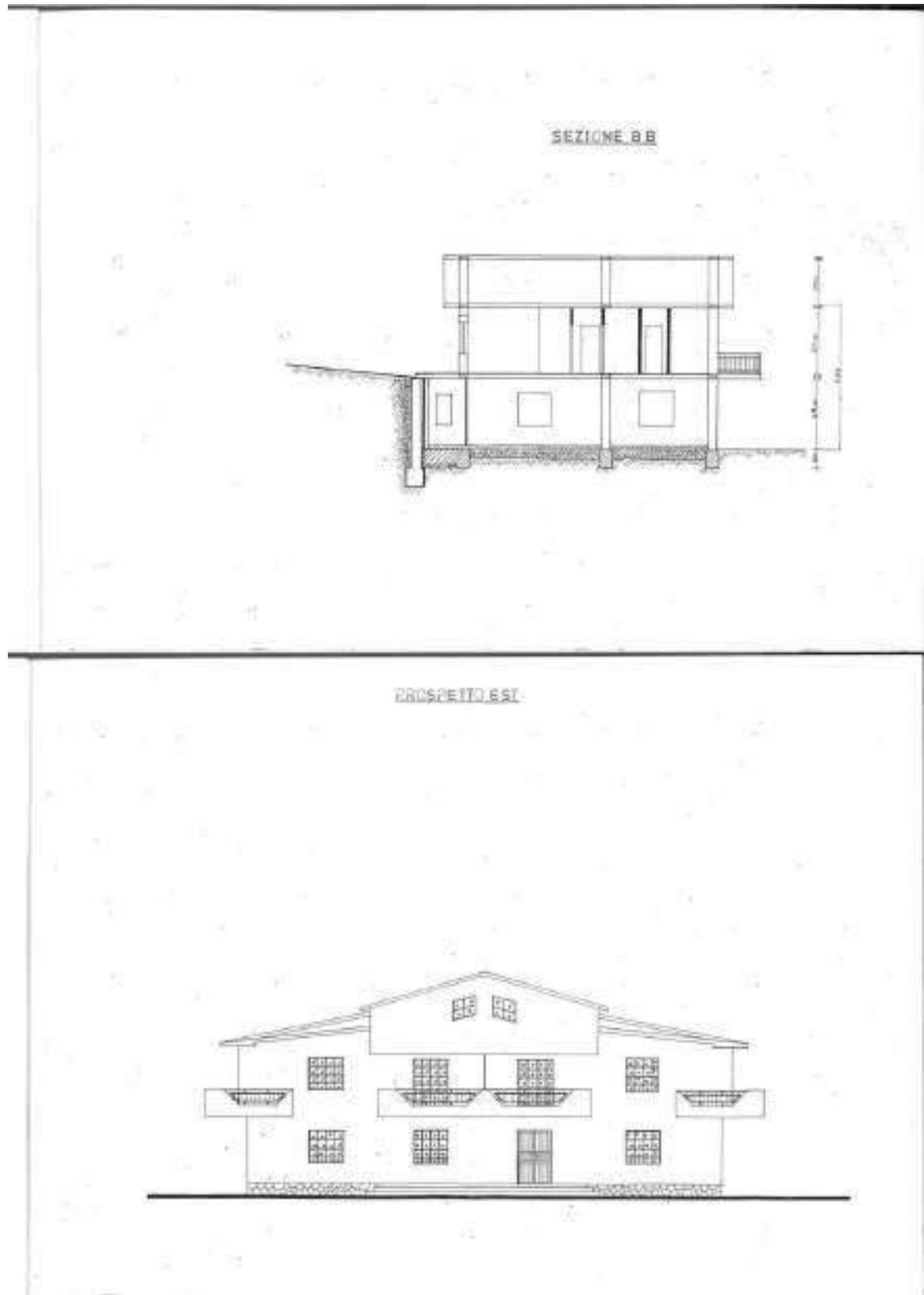
Perizia giudiziaria di stima dei beni pignorati
Proc. n. 70/2025 R. G. E. I.



Perizia giudiziaria di stima dei beni pignorati
Proc. n. 70/2025 R. G. E. I.

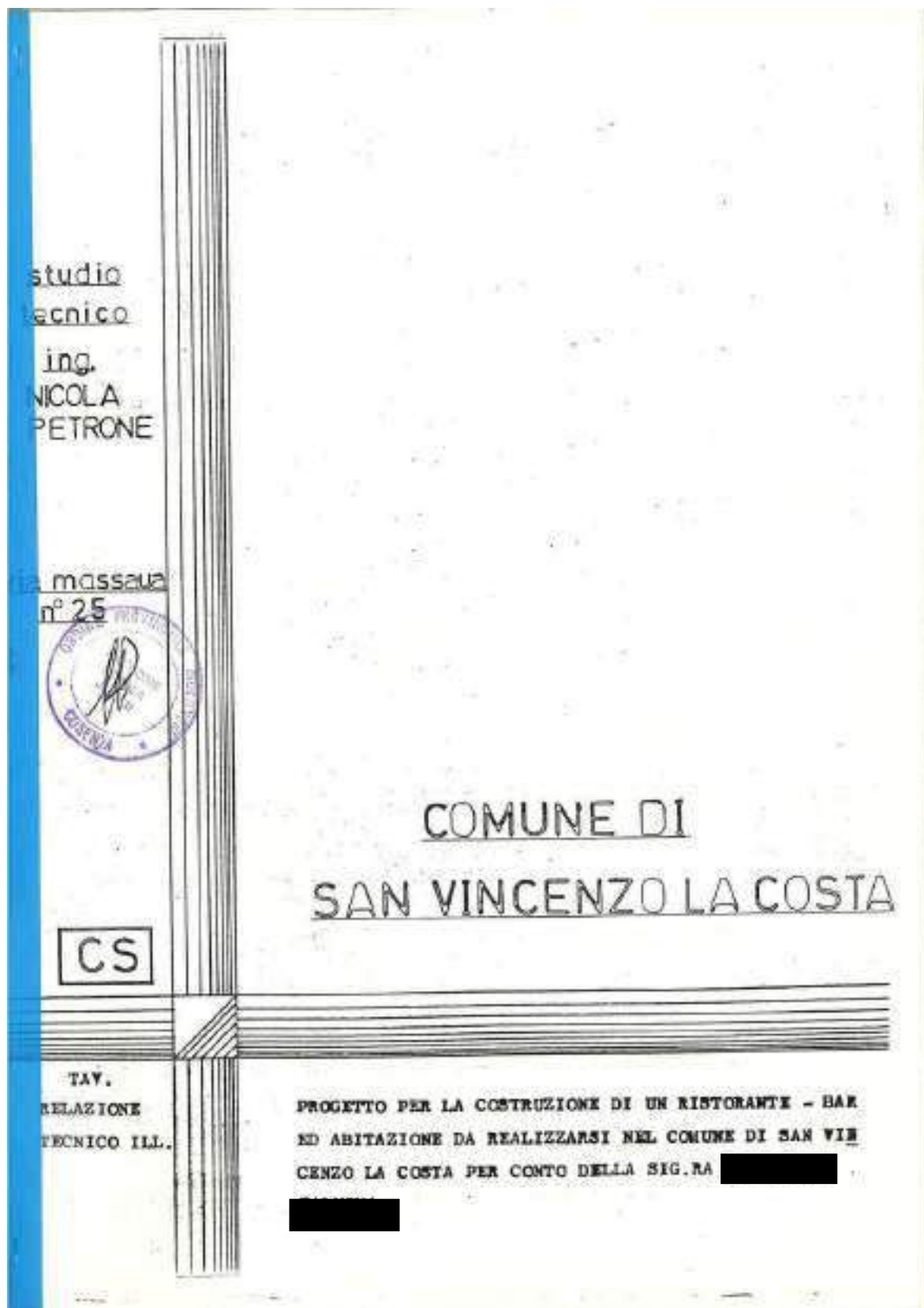


Perizia giudiziaria di stima dei beni pignorati
Proc. n. 70/2025 R. G. E. I.



Perizia giudiziaria di stima dei beni pignorati
Proc. n. 70/2025 R. G. E. I.





RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

La presente relazione accompagna il progetto per la costruzione di un [] ristorante [] erigersi nel Comune di San Vincenzo La Costa, nella località "Groco" per conto della Sig.ra

Catastalmente individuato sul foglio N°78 particella N°59 del comune di San Vincenzo La Costa.

La particella sulla quale dovrà sorgere il fabbricato in oggetto è di forma irregolare e confina a Nord ed ad Ovest con altre proprietà mentre sul lato Sud-Est con una strada comunale.

In rapporto alla volumetria della zona il fabbricato si sviluppa su di un piano seminterrato adibito a magazzini e di un piano rialzato comprendente due unità immobiliari.

La superficie coperta è di mq.252,72 mentre il volume vuoto per pieno è di mc.1655,32 l'altezza è di m.8,40.

Nel progettare tale fabbricato si è cercato di conciliare le esigenze del proprietario con le caratteristiche tecniche del terreno su cui dovrà sorgere il fabbricato in progetto.

A tal riguardo si è pensato, constatato la naturale pendenza del terreno di ricavare una parte seminterrata ed piano rialzato.

CARATTERISTICHE TECNICHE

Le fondazioni dell'edificio saranno del tipo a travi rovescia convenientemente collegate e gettate con calcestruzzo a q.li 3 di cemento armato con ferro Fe B 38K ad aderenza migliorata, su magrone di cm 20.

Le strutture in elevazione con pilastri di dimensioni 40cm per 40cm, saranno costituite da telai chiusi in calcestruzzo armato con ferro Fe B 38X ad aderenza migliorata.

I solai saranno del tipo misto in ferro-latero-cemento, con travetti prefabbricati e l'uso di ripartitori e solette collaboranti in calcestruzzo.

Il fabbricato in oggetto consta di due unità immobiliari simmetriche che sono così utilizzate: l'una sarà adibita ad abitazione per il proprietario del complesso, l'altra, consta di quattro camere da letto con bagno indipendente, e di un ripostiglio.

La tampanatura sarà del tipo a cassa vuota, costituita da doppia parete di mattoni forati di cm 13 esternamente, e di cm 8 internamente con interposta all'interno dei pannelli in lana di vetro.

Le tramezzature saranno costituite da mattoni forati posti di cotto di cm 8.

Gli impianti igienico sanitari saranno di quelli ad uso corrente sotto traccia secondo le prescrizioni del D.L.

L'impianto elettrico sarà del tipo sotto traccia.

I pavimenti saranno del tipo in ceramica posti in opera perfettamente livellati e levigati.

I rivestimenti saranno in piastrelle maiolicate di uso corrente di colore e di forma stabiliti dal D.L.

Gli infissi saranno in legno secondo le prescrizioni del D.L.

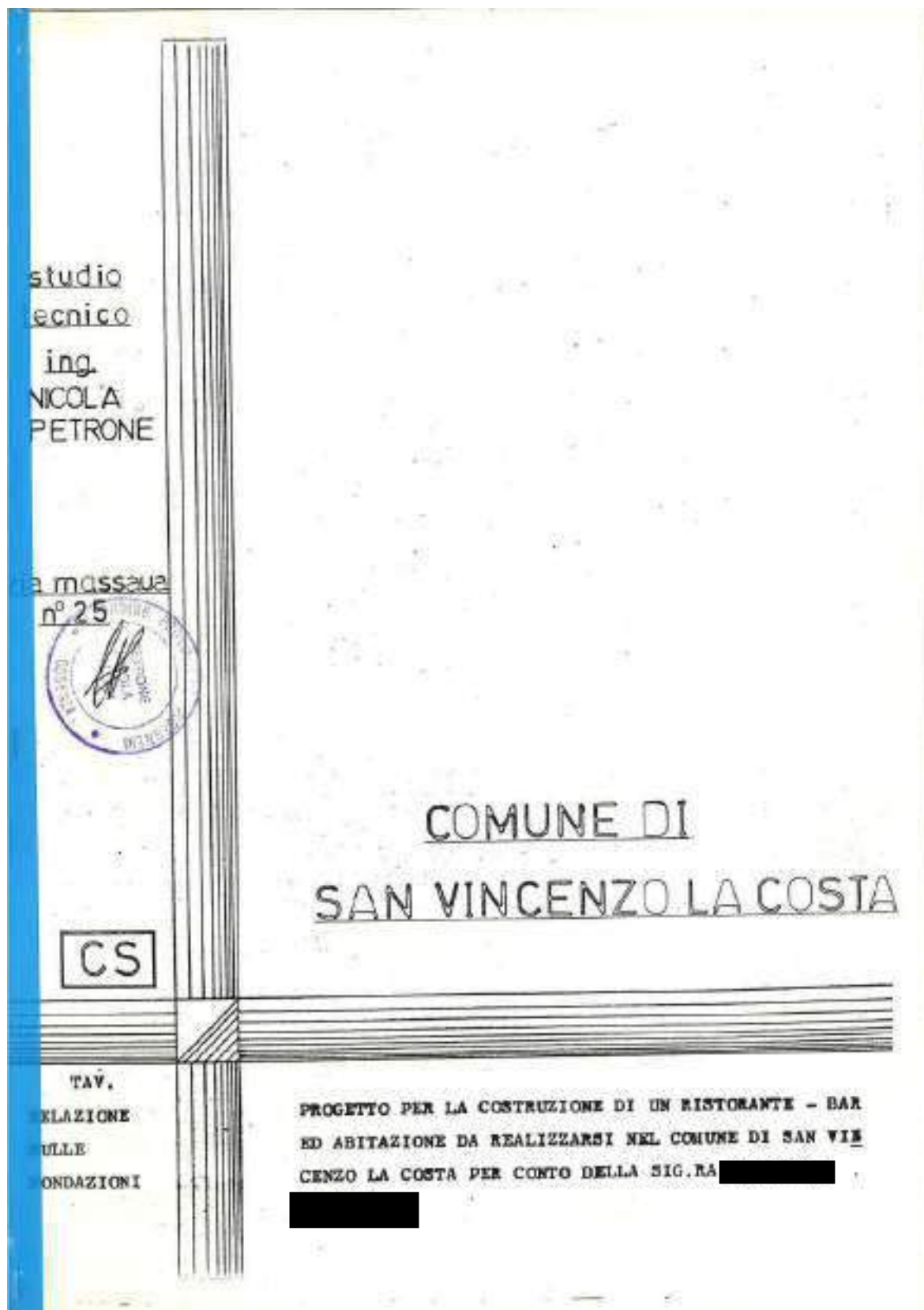
Il solaio di copertura sarà realizzato in ferro-latero-cemento con soletta collaborante in calcestruzzo e l'uso di ripartitori,

Perizia giudiziaria di stima dei beni pignorati
Proc. n. 70/2025 R. G. E. I.

l'impermeabilizzazione sarà realizzata con guaina saldata a caldo,
e manto di tegole portoghesi.



IL PROGETTISTA E D.L.
ING. NICOLA PETRONE



RELAZIONE SULLE FONDAZIONI

La presente accompagna il progetto per la costruzione di un
~~nuovo~~ ristorante ^{COARITAZIONE} par, ~~che~~ erigersi nel Comune di San Vincenzo la
 Costa per conto

Fatte le valutazioni di tipo geotecnico e considerato che le fondazioni
 saranno del tipo a travi rovescio in C.A. aventi dimensioni 50 per 50
 cm, si può passare al calcolo del carico limite verticale considerando
 un meccanismo di rottura del tipo generale e per questo adottando
 la formula di Terzaghi

$$q \text{ lim. vert.} = N_q[D + N_c \cdot C + 1/2 N_b B]$$

Con N_q, N_c, N_b coefficienti di carico limite tabellati in funzione
 dell'angolo di attrito

γ = (peso volume terreno umido)

D = (profondità fondazione; 80cm)

B = (larghezza fondazione; 50cm)

C = Q coesione

Eseguiti i calcoli si ottiene un valore di $q \text{ lim.} = 8,50 \text{ kg/cm}^2$
 che rapportato al carico trasmesso dal fabbricato sul terreno pari a
 $1,1 \frac{\text{kg}}{\text{cm}^2}$ si ottiene un coefficiente di sicurezza maggiore di 3.

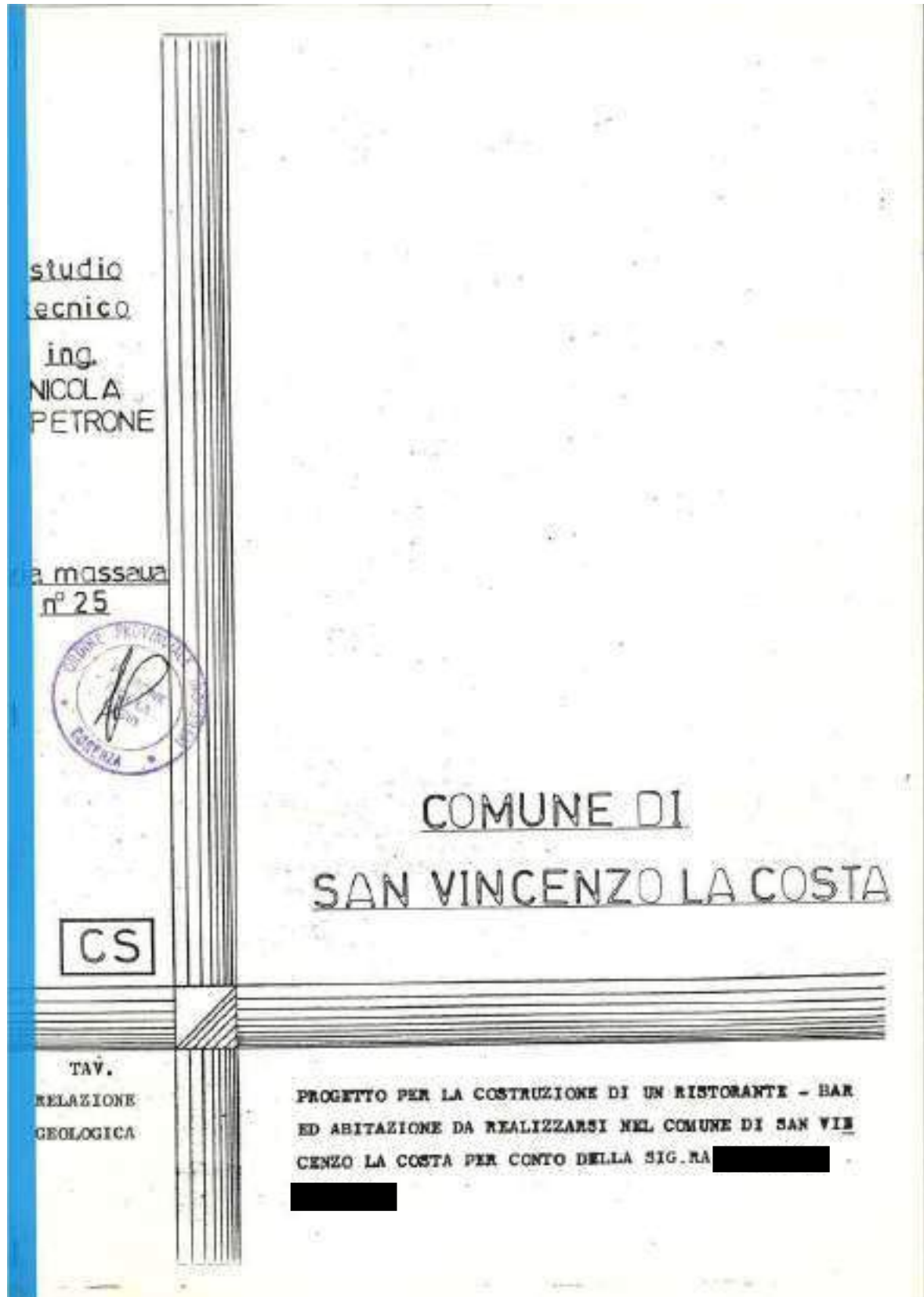
Si osserva inoltre che i fabbricati vicini non hanno mostrato
 cedimento alcuno nel tempo.

Soprattutto non si riscontrano cedimenti di tipo differenziali il
 che sconsiglia eventuali possibilità di lesionamenti.

E' esclusa la presenza di cavità naturale o artificiale nonché la presenza di acqua sotterranea in grado di promuovere slittamenti relativi tra gli strati dello stesso terreno.



IL PROGETTISTA E D.L.
ING. NICOLA PETRONE



RELAZIONE GEOLOGICA E GEOTECNICA

La presente accompagna il progetto per la costruzione di un ristorante bar di proprietà [redacted] che dovrà sorgere nel comune di San Vincenzo La Costa. prima di redigere il presente progetto sono stati eseguiti dei sondaggi nel suolo su cui dovrà sorgere il fabbricato in questione. Con i fori si è arrivati ad una profondità di circa 3,00 m si è così potuto risalire stratigrafico dello stesso al di sotto del piano di campagna.

E' stato rilevato il seguente andamento:

fino alla profondità di un metro si è riscontrato terreno vegetale, oltre la profondità anzidetta il terreno è costituito da sabbia e trovati di media grandezza.

Dai fori eseguiti si può ritenere esclusa la presenza di acqua, in quanto la piezometrica ricade sicuramente al di sotto delle profondità di scavo.

Il terreno interessato dal fabbricato, per via dello sbancamento sarà sicuramente al di sotto dello strato interessato dal gelo e da variazioni di temperatura e da conseguenti inconvenienti dovuti alle variazioni stagionali.

Volendo fare delle considerazioni sulle proprietà meccaniche dei litotipi, al di sotto dello strato vegetale diciamo che i parametri che ad essi competono sono:

$C-C' = 0$ (coesione)

$\phi = 40^\circ$ (angolo di attrito)

$\gamma = 1,8 \text{ t/mc}$ (peso volume)

Tenuto conto che il tipo di fondazione sarà del tipo a travi rovescio

di dimensione 40 per 80 cm si può passare al calcolo del carico
limite operazione effettuata nella relazione sulle fondazioni.



IL PROGETTISTA E D.L.
ING. NICOLA PETRONE

Perizia giudiziaria di stima dei beni pignorati
Proc. n. 70/2025 R. G. E. I.



COMUNE DI SAN VINCENZO LA COSTA
Provincia di Cosenza



Prot. n° 3233

CONCESSIONE IN SANATORIA N° 24/98

(art.39 legge 724/1994, come modificato dal D.L. 26.01.95 n°24)

Vista la domanda presentata dal ata a Montalto Uffugo il
25.08.1950 e residente in San Vincenzo La Costa in Via GRECO, acquisita al protocollo del Comune
in data 30.03.1995 al n.602, tendente ad ottenere il rilascio di concessione in sanatoria (ai sensi
dell'art.39 legge 724/94, come modificato dal D.L.26.01.95 n°24) relativo alle **OPERE**
REALIZZATE IN DIFFORMITÀ DELLA CONCESSIONE EDILIZIA N° 40 DEL 30.12.86
COSTRUZIONE DI UN RISTORANTE-BAR ED ABITAZIONE, E CONDONATE IN
BASE ALL'ART. 39 DELLA LEGGE 724/94, edificato in località GRECO della Fraz. Gesuiti sul
terreno distinto in Catasto al Foglio n. 78 P.IIa n.59 del Comune di Montalto Uffugo (zona contest).

Visti gli elaborati tecnici allegati alla domanda a firma dell'Ing. Magnifico Rodolfo;

Accertata la regolarità della documentazione prodotta in ottemperanza all'art. 39 della legge
724/94 e all'art. 35 della legge 47/85;

Visto l'attestato di versamento dell'oblazione di cui alla Legge 724/94 per la somma di lire
3.834.000 con CC/PP n°279 del 30.03.1995;

Visto che l'Ufficio Tecnico Comunale ha provveduto ad effettuare il calcolo dei relativi oneri
concessori con la seguenti risultanze:

Oneri di Urbanizzazione L. 424.848

Costo di Costruzione L. 887.500

Oneri di Concessione ai sensi della Legge 10/77 L.1.312.348

Accertato che la sig.ra [REDACTED] ha provveduto al versamento dell'intero importo sopra
determinato con CC/PP. n.347 e 348 del 06.08.1997.

Accertato che rveduto al versamento di L. 50.000
per diritti di segreteria con CC/PP. n.77 del 04.12.1998;

Vista la Legge 10/1977.

Vista la Legge 724/1994.

CONCEDE

Alla sopracita oncessione Edilizia in sanatoria
n°24/98 ai sensi dell'art.39 legge 724/1994, come modificato dal D.L. 26.01.95 n.24

Perizia giudiziaria di stima dei beni pignorati
Proc. n. 70/2025 R. G. E. I.

relativamente all'opera edilizia abusiva realizzata in Località Greco Fraz. di Gesuiti di questo Comune per come descritta negli elaborati tecnici allegati.

Copia del presente provvedimento in relazione al disposto dell'art.38, IV comma, della legge 28.02.1985, n° 47 e successive modificazioni ed integrazioni sarà inviata all'Ufficio delle imposte dirette di Montalto Uffugo;

Dalla Residenza municipale li, 12.12.1998

IL TECNICO INCARICATO
(ING. MARCELLO FALBO)



RELATA NOTIFICA

Il sottoscritto Messo Comunale _____

DICHIARA

di avere notificato in data odierna, la presente ordinanza mediante consegna di copia fatta a mani di _____
nella qualità di FIGLIO

San Vincenzo La Costa li 12.12.1998

Il Messo Notificatore



Perizia giudiziaria di stima dei beni pignorati
Proc. n. 70/2025 R. G. E. I.

COMUNE DI SAN VINCENZO LA COSTA

PROVINCIA DI COSENZA

Protocollo n° 3233

PRATICA EDILIZIA N. 24/98

ANNO 98

RILASCIO DI CONCESSIONE IN SANATORIA PER ATTIVITÀ URBANISTICA O EDILIZIA

IL SINDACO

Al sensi e per gli effetti di cui all'art. 10, comma 8, della legge 6 agosto 1987, n. 765, che sostituisce l'art. 31 della vigente « Legge Urbanistica »;

RENDE NOTO

che è stata rilasciata concessione n. 24 in data 12.12.98

al nome di [REDACTED]

per la CONCESSIONE IN SANATORIA L. 224/94 DI UN FABBRICATO DA ADIBIRE A

RISTORANTE-BAR

in LOCALITÀ GRASSO FRAZ. DEBUTTI

mappale n. 59 foglio n. 78 (senza contestazione con com. di Montalto) da destinare a cucina e locali di servizio

Chiunque può prendere visione, presso l'Ufficio comunale, della concessione e dei relativi atti di progetto e ricorrere contro il rilascio della stessa.

Il 12.12.1998

IL SINDACO

(1) Indicazione delle opere.

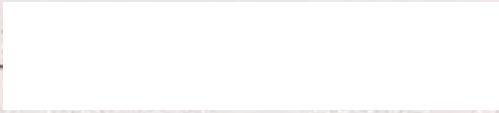
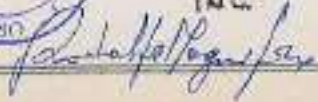
Il presente avviso è stato affisso all'Albo Pretorio dal 12.12.98

al 24.12.98

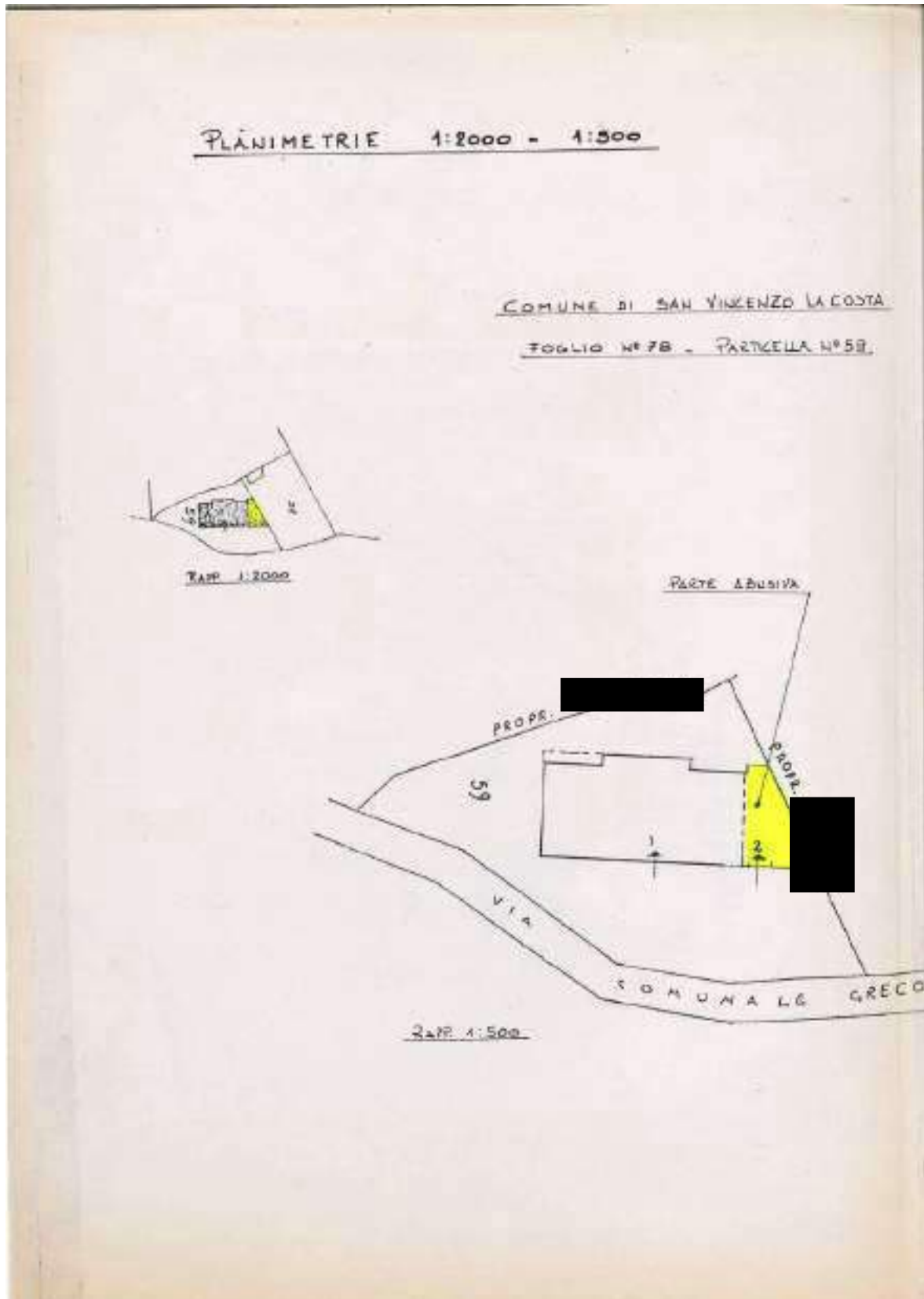
Il 12.12.98

IL MESSO COMUNALE

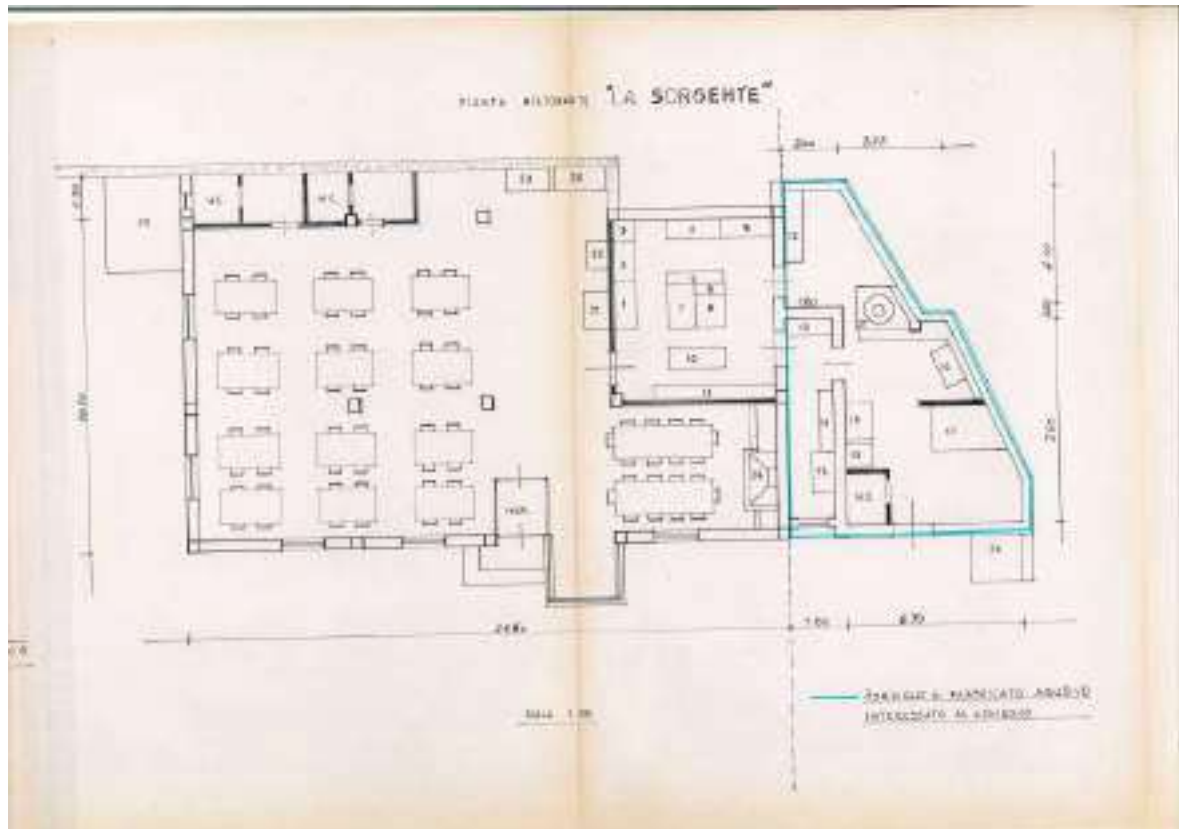
RECE - [REDACTED]

COMUNE DI SAN VINCENZO LA C.	
RISTORANTE 	
- CONDONO EDILIZIO - LEGGE N° 724/94 -	
PROPRIETARIO: 	
TAVOLA:	- PLANIMETRIE - PIANTA (RAPP. 1:100)
IL PROGETTISTA  ING. RODOLFO MAGNIFICO  30 MAR. 1995	

Perizia giudiziaria di stima dei beni pignorati
Proc. n. 70/2025 R. G. E. I.

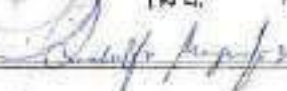


Perizia giudiziaria di stima dei beni pignorati
Proc. n. 70/2025 R. G. E. I.



Perizia giudiziaria di stima dei beni pignorati
Proc. n. 70/2025 R. G. E. I.

LEGENDA	
1	TAVOLO AFFETTATRICE
2	LAVELLO
3	FRIGGIFERO
4	TAVOLO CON MACCHINA PER PASTA E GRATTOGGIA
5	FORNO A CONVEZIONE
6	TAVOLO
7	CUCINA (FURNELLI)
8	PIASTRA ARRESTI
9	FRIGGITRICE
10	TAVOLO - ARZABIO
11	SCARFALATURA
12	* LAVELLI
13	* ARZABIO VETTOVAGLIE
14	* TAVOLO - LAVELLO
15	* LAVASTOVIGLIE
16	* TAVOLO PIZZERIA
17	* RIPOSTIGLIO
18	* CELLA FRIGO
19	* PRODUTTORE GHIACCIO
20	ARZABIO BIANCHERIA
21	CASSA
22	VESTRINA GELATI
23	FRIGO DENTE
24	LEGNAIA
25	LOCALE TERMICO
26	CAMINETTO
27	* FORNO A LEGNA

COMUNE DI SAN VINCENZO LA C.	
RISTORANTE	
<u>-CONDONO EDILIZIO- LEGGE N° 724/94 -</u>	
PROPRIETARIO:	
TAVOLA: RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA	
IL PROGETTISTA	
30 MAR. 1995	ING. RENALFO MAGNIFICO  

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Su incarico del [redacted] la presente relazione, che accompagna la pratica di condono edilizio chiesto in base alla legge n. 724/94, relativo ad una porzione di fabbricato annesso al [redacted] proprietà della committente. Tale porzione abusiva e' stata realizzata in difformita' alla concessione edilizia n. 40 del 30.12.86 rilasciata alla [redacted] per la costruzione di un piano terra adibito a ristorante, un primo piano comprendente n. 2 appartamenti ed inoltre una porzione di sottotetto praticabile. La struttura portante di tale edificio e' stata realizzata da telai in c.a. chiusi, interconnessi e rigidamente collegati al reticolo di fondazione, anch'esso in c.a. -

Al N.C.E.U. la struttura risulta denunziata sul foglio di mappa n. 78 particella n. 59 del comune di S. Vincenzo La Costa.

PORZIONE ABUSIVA

Sul lato nord del fabbricato prima descritto e' stata realizzata una porzione di struttura non autonomamente utilizzabile, che occupa una superficie di circa 71 mq ed un volume di circa 212 mc, in difformita' al progetto approvato.

La struttura portante della parte in questione risulta essente in murature di mattoni pieni e non in cemento armato come quella concessa proprio perche' realizzata in un secondo tempo ed abusivamente.

Perizia giudiziaria di stima dei beni pignorati
Proc. n. 70/2025 R. G. E. I.

La copertura e' ad una sola falda pendente verso est ed il manto impermeabile e' realizzato con coppi della wienner opportunamente fissati. L'impianto elettrico, quello idrico e gli scarichi sono derivati quelli della struttura principale.

Come puo' notarsi anche dalla pianta allegata la destinazione di tale parte abusiva e' la seguente:

- forno a legna con uno spazio antistante che consente le operazioni relative allo stesso;
- locale per lavastoviglie
- lavello-sciacquaverdure nel retro-forno
- ripostiglio
- spazio per cella frigo e produttore-ghiaccio
- bagnetto di servizio ad uso del personale con antistante spazio per spogliatoio.

Allo stato attuale i lavori di cui sopra risultano ultimati e i locali sono asserviti al ristorante, anzi ne sono parte integrante e necessaria. Da informazioni assunte dalla proprietaria i locali sono stati ultimati nel 1991.

IL TECNICO
Ing. Rodolfo Magnifico



S. Vincenzo La Costa 30.03.95

COMUNE DI SAN VINCENZO LA C.	
RISTORANTE 	
<u>- CONDONO EDILIZIO -</u> <u>LEGGE N° 724/94 -</u>	
PROPRIETARIO: 	
TAVOLA: <u>DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</u>	
IL PROGETTISTA  30 MAR. 1995 ING. RENOLFO MAGNIFICO <i>Renolfo Magnifico</i>	



LATO EST



LATO NORD



Perizia giudiziaria di stima dei beni pignorati
Proc. n. 70/2025 R. G. E. I.



LATO EST



LATO NORD

ALLEGATO

“2”

Documentazione catastale Comune di Cosenza CS)

- Stralcio catastale con ortofoto;
- Elaborato planimetrico;
- Planimetria piano primo foglio 78 p.IIa 59 sub. 3;
- Visura foglio foglio 78 p.IIa 59 sub. 3;



Perizia giudiziaria di stima dei beni pignorati
Proc. n. 70/2025 R. G. E. I.



Perizia giudiziaria di stima dei beni pignorati
Proc. n. 70/2025 R. G. E. I.

Data presentazione: 28/08/1995 - Data: 24/07/2025 - a. 111595 - Richiedente: Tribunale

MINISTERO DELLE FINANZE DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO Ufficio Tecnico Esattoriale di COSENZA	
ELABORATO PLANIMETRICO	
Pag. n. _____	
Ubicazione e estremi osservati dell'immobile	
Comune: <u>Mantello V. V. V.</u>	C.T. Pg. <u>38</u> Map. <u>59</u>
Via/Località: <u>Los Greco</u>	C.P. Pg. <u>38</u> Map. <u>59</u>
ESTRATTO DI MAPPA	Scala 1: 2000 Tip. mappe: <u>36403</u> da <u>19.8.95</u>
	
1/3 7748/59/sub PPI/	
Intervento all'Ufficio Tecnico Esattoriale - Accusato - Sottoscrizione e procedura ex art. 2911 c.c. - Completamento e deposito all'Ufficio Tecnico	Il TECNICO 28 SET. 1995 <i>Rodolfo Maggiorani</i>

Data presentazione: 28/08/1995 - Data: 24/07/2025 - a. 111595 - Richiedente: Tribunale
Totale schede: 3 - Fotocopia di acquisizione: 4/5 (28/8/95) - Fotocopia stampa richiesta: 4/5 (28/8/95) - Fattori di costo non utilizzabili
Ultimo piano: 1/3

Ministero delle Finanze - Dipartimento del Territorio - Ufficio Tecnico Esattoriale - Cosenza - 111595 - 28/08/1995 - 24/07/2025 - a. 111595 - Richiedente: Tribunale

Perizia giudiziaria di stima dei beni pignorati
Proc. n. 70/2025 R. G. E. I.

Data perizia: 26/09/1995 - Data: 24/07/2025 - n. T21531 - Rilasciato Tribunale:

MOD. EP2 - CSU

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
Ufficio Tecnico Entero di **COSENZA**
ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. _____

Comune: Montalto Uffugo	Foglio: 18	Numero: 59	Tipo mappa: n. 36903	del 29-8-95
--------------------------------	-------------------	-------------------	-----------------------------	--------------------

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI Scala 1: 500

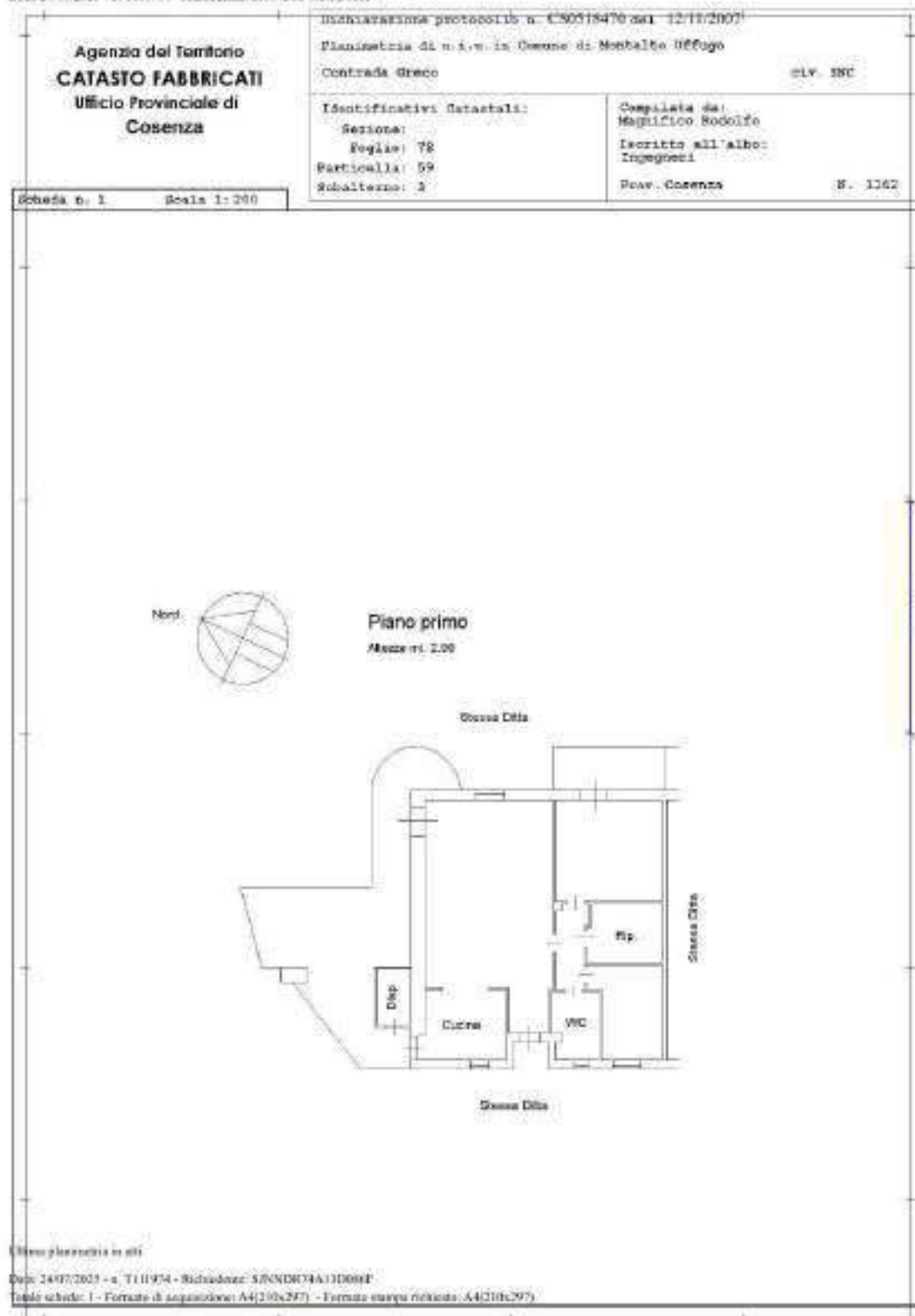
2/3

Conservato all'Ufficio Tecnico Entero Protocollo: _____ Sostituito il precedente mod. EP2 per: _____ Approvato e sostituito dal sost. EP2 per: _____	Licenziato IL TECNICO 28 SET. 1995 DATA <i>[Signature]</i> Ufficio tecnico
---	--

Data perizia: 26/09/1995 - Data: 24/07/2025 - n. T21531 - Rilasciato Tribunale:
Totale schede: 7 - Tipo di mappa: n. 36903 - Formato carta: A4 (21x29.7) - Formato stampa: A4 (21x29.7) - Formato di stampa: A4 (21x29.7) - Formato di stampa: A4 (21x29.7)

Perizia giudiziaria di stima dei beni pignorati
Proc. n. 70/2025 R. G. E. I.

Data: 14/07/2025 - n. T111974 - Richiedente: S/RONDRI4A13D066F





Direzione Provinciale di Cosenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 24/07/2025
Ora: 16:44:24
Numero Pratica: T232531/2025
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/07/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 24/07/2025

Dati identificativi: Comune di MONTALTO UFFUGO (F416) (CS)

Foglio 78 Particella 59 Subalterno 3

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di MONTALTO UFFUGO (F416) (CS)

Foglio 78 Particella 59

Classamento:

Rendita: Euro 266,49

Zona censuaria 2.

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

Foglio 78 Particella 59 Subalterno 3

Indirizzo: VIA BERARDA n. SNC Piano 1

Dati di superficie: Totale: 140 m² Totale escluse aree scoperte: 129 m²

> Intestati catastali

Diritto di Proprietà per 1/1 Regime: bene personale

> Dati identificativi

dal 14/07/1992

Immobile attuale

Comune di MONTALTO UFFUGO (F416) (CS)

Foglio 78 Particella 59 Subalterno 3

COSTITUZIONE del 14/07/1992 in atti dal 25/09/1995
(n. 3439/1/1992)

Perizia giudiziaria di stima dei beni pignorati
Proc. n. 70/2025 R. G. E. I.



Direzione Provinciale di Cosenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 24/07/2025
Ora: 16:44:24
Numero Pratica: T232531/2025
Pag: 2 - Segue

> Indirizzo

dal 14/07/1992 al 12/11/2007

Immobile attuale

Comune di MONTALTO UFFUGO (F416) (CS)

Foglio 78 Particella 59 Subalterno 3

CONTRADA GRECO Piano 1

Partita: 2958

COSTITUZIONE del 14/07/1992 in atti dal 25/08/1995
(n. 3439.1/1992)

dal 12/11/2007 al 09/08/2011

Immobile attuale

Comune di MONTALTO UFFUGO (F416) (CS)

Foglio 78 Particella 59 Subalterno 3

CONTRADA GRECO n. SNC Piano 1

VARIAZIONE del 12/11/2007 Pratica n. CS0518470 in
atti dal 12/11/2007 DEFINIZIONE (n. 82501.1/2007)

dal 09/08/2011

Immobile attuale

Comune di MONTALTO UFFUGO (F416) (CS)

Foglio 78 Particella 59 Subalterno 3

VIA BERARDA n. SNC Piano 1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/08/2011
Pratica n. CS0246524 in atti dal 09/08/2011
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL
COMUNE (n. 45013.1/2011)

> Dati di classamento

dal 14/07/1992 al 12/11/2007

Immobile attuale

Comune di MONTALTO UFFUGO (F416) (CS)

Foglio 78 Particella 59 Subalterno 3

Zona censuaria 2

Categoria F/4^{te}, Consistenza 0 m²

Partita: 2958

COSTITUZIONE del 14/07/1992 in atti dal 25/08/1995
(n. 3439.1/1992)

dal 12/11/2007 al 30/07/2008

Immobile attuale

Comune di MONTALTO UFFUGO (F416) (CS)

Foglio 78 Particella 59 Subalterno 3

Rendita: Euro 266,49

Zona censuaria 2

Categoria A/3^a, Classe 1, Consistenza 6,0 vani

VARIAZIONE del 12/11/2007 Pratica n. CS0518470 in
atti dal 12/11/2007 DEFINIZIONE (n. 82501.1/2007)

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

dal 30/07/2008

Immobile attuale

Comune di MONTALTO UFFUGO (F416) (CS)

Foglio 78 Particella 59 Subalterno 3

Rendita: Euro 266,49

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/07/2008
Pratica n. CS0336579 in atti dal 30/07/2008
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 41568.1/2008)

Annotazioni: classamento e rendita validati

Perizia giudiziaria di stima dei beni pignorati
Proc. n. 70/2025 R. G. E. I.



Direzione Provinciale di Cosenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 24/07/2025
Ora: 16:44:24
Numero Pratica: T232551/2025
Pag: 3 - Segue

Zona censuaria: 2
Categoria A/3⁶, Classe 1, Consistenza 6,0 vani

> Dati di superficie

dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di MONTALTO UFFUGO (F416) (CS)

Foglio 78 Particella 59 Subalterno 3

Totale: 140 m²

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria - data di presentazione
12/11/2007, prot. n. CS0516470

> Altre variazioni

dal 07/05/2015

Immobile attuale

Comune di MONTALTO UFFUGO (F416) (CS)

Foglio 78 Particella 59 Subalterno 3

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/05/2015
Pratica n. CS0087305 in atti dal 07/05/2015
VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA
AGGIORNAMENTO ANSC (n. 37555.1/2015)

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di MONTALTO UFFUGO (F416)(CS) Foglio 78 Particella 59 Sub. 3

1. COSTITUZIONE del 14/07/1992 in atti dal
25/09/1995 (n. 3439.1/1992)

2. Atto del 29/05/2014 Pubblico ufficiale CRISTOFARO
ESPEDITO CLAUD Sede SAN MARCO ARGENTANO
(CS) Repertorio n. 89515 - DONAZIONE ACCETTATA
Nota presentata con Modello Unico n. 12371.1/2014
Reparto PI di COSENZA in atti dal 26/06/2014

Visura telematica:

Perizia giudiziaria di stima dei beni pignorati
Proc. n. 70/2025 R. G. E. I.



Direzione Provinciale di Cosenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 24/07/2025
Ora: 16:44:24
Numero Pratica: T232531/2025
Pag: 4 - Fine

Legenda

- a) A/3: Abitazioni di tipo economico
- b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti e non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013
- c) F/4: Unità in corso di definizione
- d) A/3: Abitazioni di tipo economico



ALLEGATO

“3”

Copie Ispezioni Ipotecarie (CS)



Perizia giudiziaria di stima dei beni pignorati
Proc. n. 70/2025 R. G. E. I.

Ispezione Numero: **T 22262** del: **30/09/2025** Importo addebitato: **6,40 euro**
 Note individuate: **4**
 Annotamenti in calce individuati: **2**
 Comune di **MONTALTO UFFUGO(CS)**
 Catasto **F** Foglio: **78** Particella: **69** Subalterno: **3**
 Motivazione: **ctu_proc_70_2025_rgei**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

Ordina per tipo nota Ordina per data	
1	☐ ISCRIZIONE del 06/10/1994 - Registro Particolare 2294 Registro Generale 23744 Pubblico ufficiale LANZILLOTTI STEFANIA Repertorio 34774 del 05/09/1994 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO Nota disponibile in formato immagine Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 234 del 27/01/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)
2	☐ TRASCRIZIONE del 26/06/2014 - Registro Particolare 12371 Registro Generale 15479 Pubblico ufficiale CRISTOFARO ESPEDITO CLAUDIO Repertorio 89515/37549 del 29/05/2014 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
3	☐ TRASCRIZIONE del 04/01/2016 - Registro Particolare 7 Registro Generale 7 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 2480 del 21/12/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 3942 del 22/09/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
4	☐ TRASCRIZIONE del 23/05/2025 - Registro Particolare 12944 Registro Generale 15979 Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 1446 del 16/04/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico



ALLEGATO

“4”

Copia certificazione notarile



CERTIFICAZIONE NOTARIALE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPOCATASTALE, AI SENSI DELLA LEGGE N. 302/1998 IN ESECUZIONE AL BOLLO IN QUANTO ATTO "NECESSARIO E FUNZIONALE" AD UN PROCEDIMENTO SOGGETTO A CONTRIBUTO UNIFICATO (ART. 18 DDM 115/2002) <u>Oggetto:</u> Pignoramento immobiliare trascritto il 23/05/2021 al n. 12949 di formalità. <u>Elenco immobili:</u> Casone di Montalto Uffugo, via Gerardo <u>Catasto Subbricati:</u> - Foglio 78 particella 59 sub 3, piano 1, cat. A/3, classe 1, di vani 6. Rendita di Euro 266,49. <u>PROVENIENZA VENTOSALE:</u> - Atto notarile pubblico di Donazione Accettata a rogita Dott. Cristoforo Esposito Claudio, Notaro in San Marco Argentano, del 29/05/2014. rep.89615/32549, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza il 26/06/2014 al n. 12371 di formalità; fe-	
sciale. -Designatamente al proprietà di:	
Salvo Armando Testano del 07/04/1978 rep.43114/3585 rog.to a Cosenza il	

Perizia giudiziaria di stima dei beni pignorati
Proc. n. 70/2025 R. G. E. I.

23/04/1906 al n.2712;	
-per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in virtù dell'atto notarile	
pubblico di Donazione Accettata a carico Notaio Armando Portaro del	
05/03/1987 rep.108332/14400, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Ser-	
vizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza il 12/03/1987 al n. 149883 di	
Immobilità.	

DICHIARAZIONE DEL NOTAIO	
Il sottoscritto Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, esaminati i docu-	
menti e consultati i registri del Catasto e dell'Ufficio del Territorio-Ser-	
vizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza	
DICHIARA	
in base a detti documenti e registri, assumendone la piena responsabilità,	
che gli immobili oggetto di attestazione risultano essere di proprietà di	
██ per 1/1 di piena proprietà, e	
che a tutto il 23/05/2025 sono liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni	
pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecar-	
ie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle	
seguenti formalità:	
- Ipoteca volontaria n. 6801 del 23/11/2009 favore: BANCA DEL CREDITO	
COOPERATIVO SAN VINCENZO LA COSTA con sede San Vincenzo La Costa (domicilio	
li	
Co	
85	
garanzia di mutuo fondiario; durata 20 anni, come da atto notarile pubblico	

Firmato Da: NICCOLÒ TIECCO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO/QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial# 572E



