

PROCEDURA N. 93/2017 R.G.E.

contro

Xxxxx Xxxxxxxx, nato il XX-XX-XXXX [REDACTED] XXX XXX XXXXX XXXXX;

RELAZIONE

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
ING. XXXXXX Xx XXXXXXXX

Relazione

Premesso che il sottoscritto Ing. XXXXX Xx XXXXXX, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n. xxxx, con studio tecnico in Via xxx XXXX, xx (già xx) - XXXXX XXXXXXXXXX (CS), ha accettato, in data 24-01-2018 presso la cancelleria del Tribunale di Cosenza, l'incarico di dare risposte ai quesiti formulati in merito alla **Procedura N. R.G.E. 93/2017**

promossa da:

- XXXXXX XXXXXXXXXX XXXXX XXXXXXXX

contro

- XXXXX XXXXXXXX, nato il XX-XX-XX [REDACTED] XXX XXX XXXXX XXXXX;

e che, inoltre, in data 21-04-2018 ha chiesto ed ottenuto una proroga del termine ultimo per il deposito dell'elaborato peritale fino al 03-11-2018 [ALLEGATO A: VERBALE D'UDIENZA DEL 19-06-2018]

Il sottoscritto, al fine di espletare l'incarico affidato, ha esaminato, in via preliminare, copia (estratta il 29-01-2018) del fascicolo inerente la Procedura n.93/2017 R.G.E. e, successivamente, ha effettuato e/o acquisito, nel rispetto delle procedure richieste, in e con tempi diversi, quanto segue:

- Prima Comunicazione alle parti dell'inizio delle operazioni peritali del 07-04-2018 - (Comunicazione Ritornata al mittente);
- Seconda Comunicazione alle parti dell'inizio delle operazioni peritali del 16-06-2018 - (Comunicazione Ritornata al mittente);
- Terza Comunicazione alle parti per il rinvio dell'inizio delle operazioni peritali alla data del 06-07-2018
- Inizio operazioni peritali (06-07-2018); [ALLEGATO B - VERBALE INIZIO OPERAZIONI PERITALI]
- Ricognizione dei luoghi;
- Sopralluogo all'interno e all'esterno degli immobili;
- Rilevo planimetrico degli immobili; [ALLEGATO C]
- Riprese fotografiche dell'esterno e dell'interno degli immobili. [ALLEGATO D - ALLEGATO E]
- Presso il Comune di Mendicino - Richiesta di accesso formale agli atti amministrativi:
 - Copia del Permesso a Costruire n.31 del 2007 e relativi Elaborati Progettuali;
 - Copia della DIA n. 3952 del 14-04-2008 e relativi Elaborati Progettuali;
 - Copia della DIA n. 1450 del 06-02-2009 e relativi Elaborati Progettuali;
 - Copia della Permesso a Costruire n. 38 del 12-10-2011 e relativi Elaborati Progettuali;
 - Copia della Permesso a Costruire n. 39 del 12-10-2011 e relativi Elaborati Progettuali;
 - Certificato di destinazione urbanistica; Attestazione della situazione urbanistica ed edilizia del fabbricato; [ALLEGATO F];

Relazione

- Risposta del Comune di Mendicino (Prot. 42 del 02-01-2013) alla Richiesta di Agibilità per il Sub 01 - P.IIa 1146 - Foglio 11; [ALLEGATO T.1]
- Risposta del Comune di Mendicino (Prot. 43 del 02-01-2013) alla Richiesta di Agibilità per il Sub 02 - P.IIa 1146 - Foglio 11; [ALLEGATO T.2]
- Certificato contestuale personale (XXXXX XXXXXXXX); [ALLEGATO G]

Presso il Comune di Cosenza - Richiesta di accesso formale agli atti amministrativi:

- Estratto atto di matrimonio; [ALLEGATO H]
- Presso l'Agenzia delle Entrate - Cosenza - Richiesta di accesso formale agli atti amministrativi:
 - Visura storica per immobile; [ALLEGATO K]
 - Ispezioni ipotecarie per immobile; [ALLEGATO M]
 - Estratto di Mappa Foglio n. 11 - Comune di Mendicino; [ALLEGATO L]
 - Attestazione contratti di locazione o simili. [ALLEGATO I]
 - Planimetrie catastali. [ALLEGATO N]

ELENCO UNICO DEGLI ALLEGATI IN COPIA

Allegato A	VERBALE UDENZA - PROROGA (19-06-2018)
Allegato B	VERBALE INIZIO OPERAZIONI PERITALI (06/07/2018)
Allegati C	PLANIMETRIE STATO DI FATTO [FOGLIO 11, PARTICELLA 1146, SUB 1] [FOGLIO 11, PARTICELLA 1150, SUB 1] - (RILIEVO DEL 06-07-2018): - C.1 PIANO TERRA - C.2 PIANO PRIMO - C.3 PIANO SECONDO C.6 CORTE
	PLANIMETRIE STATO DI FATTO [FOGLIO 11, PARTICELLA 1146, SUB 2] [FOGLIO 11, PARTICELLA 1150, SUB 2] - (RILIEVO DEL 06-07-2018): - C.4 PIANO TERRA - C.5 PIANO PRIMO - C.6 SECONDO C.6 CORTE
Allegato D	RIPRESE FOTOGRAFICHE DELL'INTERNO E DELL'ESTERNO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE 1
Allegato E	RIPRESE FOTOGRAFICHE DELL'INTERNO E DELL'ESTERNO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE 2
Allegato F	CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA E ATTESTAZIONE DELLA SITUAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA DEL FABBRICATO - 14-02-2018 - COMUNE DI MENDICINO
Allegato G	CERTIFICATO CONTESTUALE PERSONALE - 03-09-2018 - COMUNE DI MENDICINO - SERVIZIO DEMOGRAFICI
Allegato H	ESTRATTO ATTO DI MATRIMONIO - 24-04-2018 - COMUNE DI COSENZA - SERVIZIO DEMOGRAFICI
Allegato I	ATTESTAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE O SIMILI - 26-04-2018 - PROT. N. 34273 - AGENZIA DELLE ENTRATE - COSENZA
Allegato J	ESTRATTO BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE - http://www.agenziaentrate.gov.it/geopoi_omi/
Allegati K	K.1-K.2 - VISURA STORICA CATASTALE [FOGLIO 11: PARTICELLA 1146 SUB 1; PARTICELLA 1150 (CORTE), SUB 1]
	K.3- K.4 - VISURA STORICA CATASTALE [FOGLIO 11: PARTICELLA 1146 SUB 2; PARTICELLA 1150 (CORTE), SUB 2]
Allegato L	ESTRATTO DI MAPPA - FOGLIO N. 11 - COMUNE DI MENDICINO
Allegati M	M.1 - ISPEZIONE IPOTECARIA [FOGLIO 11: PARTICELLA 1146/SUB 1]; M.2 - ISPEZIONE IPOTECARIA [FOGLIO 11: PARTICELLA 1150/SUB 1]
	M.3 - ISPEZIONE IPOTECARIA [FOGLIO 11: PARTICELLA 1146/SUB 2]; M.4 - ISPEZIONE IPOTECARIA [FOGLIO 11: PARTICELLA 1150/SUB 2]
Allegati N	N.1 - PLANIMETRIA CATASTALE - [FOGLIO 11: PARTICELLA 1146/SUB 1; PARTICELLA 1150/SUB 1]

Relazione

		N.2 - PLANIMETRIA CATASTALE - [FOGLIO 11: PARTICELLA 1146/SUB 2; PARTICELLA 1150/SUB 2]
Allegato	O	ESTRATTO CARTA TECNICA REGIONALE - SCALA 1:5000 - ELEMENTO N.559113 - MENDICINO
Allegato	P	VISTA AEREA
Allegati	Q	PLANIMETRIE CON INDICAZIONE DELLE DIFFORMITÀ E/O MANCANZE - [FOGLIO 11, PARTICELLA 1146, SUB 1] - Q.1 - PIANO TERRA - Q.2 PIANO PRIMO - Q.3 PIANO SECONDO - PLANIMETRIE CON INDICAZIONE DELLE DIFFORMITÀ E/O MANCANZE - [FOGLIO 11, PARTICELLA 1146, SUB 2] - Q.4 - PIANO TERRA -
Allegati	R	R.1 - STIMA LAVORI - U.I. 1 [FOGLIO 11: PARTICELLA 1146, SUB 1; PARTICELLA 1150 (CORTE), SUB 1] R.2 - STIMA LAVORI - U.I. 2 [FOGLIO 11: PARTICELLA 1146, SUB 2; PARTICELLA 1150 (CORTE), SUB 2]
Allegati	S	S.1 - ESTRATTO PLANIMETRIE DI PROGETTO - U.I. 1 - PERMESSO A COSTRUIRE N. 38 DEL 12-10-2011 S.2 - ESTRATTO PLANIMETRIE DI PROGETTO - U.I. 2 - PERMESSO A COSTRUIRE N. 39 DEL 12-10-2011
Allegati	T	T.1 - RISPOSTA DEL COMUNE DI MENDICINO (PROT. 42 DEL 02-01-2013) ALLA RICHIESTA DI AGIBILITÀ PER IL SUB 1 - P.LIA 1146 T.2 - RISPOSTA DEL COMUNE DI MENDICINO (PROT. 43 DEL 02-01-2013) ALLA RICHIESTA DI AGIBILITÀ PER IL SUB 2 - P.LIA 1146
Allegati	U	U.1 - PERMESSO A COSTRUIRE N° 38 DEL 12-10-2011 (SUB 1 - P.LIA 1146) U.2 - PERMESSO A COSTRUIRE N° 39 DEL 12-10-2011 (SUB 2 - P.LIA 1146)

Relazione - Unità Immobiliare 1

PROCEDURA ESECUTIVA 93/2017

Tribunale di Cosenza

Relazione tecnica

PARTE 1

Unità Immobiliare 1

Appartamento: Foglio 11, Particella 1146, Sub 1

Corte Esclusiva: Foglio 11, Particella 1150, Sub 1

Unità Immobiliare 1**Appartamento: Foglio 11, Particella 1146, Sub 1****Corte Esclusiva: Foglio 11, Particella 1150, Sub 1**

Quesito n.1 - "verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.e. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa; "

1. Risposta

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. è completa.

[Fonte: CERTIFICAZIONE STORICO - IPOTECARIA E CATASTALE VENTENNALE DEL 3-05-2017 - NOTAIO DOTT. XXXXXX XXXXXXXX - XXXXX (CS)]

Quesito n.2 - "predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale); "

2. Risposta

Si riporta l'elenco degli immobili interessati dalle formalità pregiudizievoli sotto elencate:

Unità Immobiliare	Immobile	Categoria	Comune	Catasto	Foglio	Particella	Sub	Proprietà
1	Appartamento	A/2 - Abitazione di tipo civile	Mendicino	Fabbricati	11	1146	1	XXXXX XXXXXXXX
	Corte	Corte esclusiva				1150	1	XXXXX XXXXXXXX

Elenco sintetico delle formalità pregiudizievoli che riguardano gli immobili elencati in tabella:

[Fonte: ISPEZIONI IPOTECARIE - ALLEGATI M.1 M.2]

APPARTAMENTO: FOGLIO 11 - PART 1146 - SUB 1

- (1) **ANNOTAZIONE del 10-01-2012 - Registro Particolare 61 Registro Generale 723**
Pubblico ufficiale XXXXXXXX XXXXX Repertorio 79495/31595 del 19-12-2011
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
- (2) **TRASCRIZIONE del 28-08-2013 - Registro Particolare 16146 Registro Generale 22384**
Pubblico ufficiale XXXXXXXX XXXXX Repertorio 81748/33416 del 26-08-2013
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- (3) **TRASCRIZIONE del 03-04-2017 - Registro Particolare 8871 Registro Generale 10575**
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 377/2017 del 03-03-2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

CORTE: FOGLIO 11 - PART 1150 - SUB 1

- (1) **TRASCRIZIONE del 28-08-2013 - Registro Particolare 16146 Registro Generale 22384**
Pubblico ufficiale XXXXXXXX XXXXX Repertorio B1748/33416 del 26-08-2013
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- (2) **TRASCRIZIONE del 03-04-2017 - Registro Particolare 8871 Registro Generale 10575**
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 377/2017 del 03-03-2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Quesito n.3 - "acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 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. Risposta

Ai fini della corretta identificazione degli immobili pignorati, sono stati acquisiti ed allegati alla presente:

- Certificato di destinazione urbanistica. [ALLEGATO F]
- Stralcio Carta Tecnica Regionale - Scala 1:5000 n.559113 (Mendicino); [ALLEGATO O]
- Estratto di Mappa - Foglio n. 11 - Comune di Mendicino; [ALLEGATO L]
- Vista Aerea- Comune di Mendicino; [ALLEGATO P]

Quesito n.4 - "desciva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città; "

4. Risposta

Il sottoscritto, in data 06-07-2018, ha effettuato un sopralluogo [VERBALE - ALLEGATO B] presso l'Unità Immobiliare oggetto di pignoramento, ubicata nel Comune di Mendicino (CS) - Loc.tà Candelisi - Via K. Marx, 20 - identificati al N.C.E.U. del Comune di Mendicino come di seguito [VISURE STORICHE CATASTALI - ALLEGATO K]:

Unità Immobiliare	Immobile	Piano	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Cons.	Superficie Catastale	Rendita
1	Appartamento	T-1-2	11	1146	1	A/2	1	7 vani	Totale: 134 mq	€ 542,28
	Corte			1150	1				Totale escluse aree scoperte: 115 mq	

Relazione - Unità Immobiliare 1

4.1. Descrizione generale del fabbricato

Il fabbricato (P.Illa 1146 - Foglio 11), convenzionalmente denominato fabbricato "D", è una "villetta bifamiliare" composta da **due unità immobiliari**, convenzionalmente denominate rispettivamente **Unità Immobiliare 1** e **Unità Immobiliare 2**; presenta una pianta pressoché rettangolare di circa 11,85 x 7,70 m. ed è coperto da un tetto a falde inclinate; esso fa parte di un complesso immobiliare residenziale costituito da 5 fabbricati denominati "A", "B", "C", "D" ed "E", costruiti tra il 2007 e il 2011.

Il fabbricato ricade all'interno dell'ampia zona periferica che si estende dalla Frazione Tivolille Pasquali-Merenzata (a Nord) fino alla Frazione San Bartolo (a Ovest) lungo la Strada Provinciale n.8. La zona è servita da opere di urbanizzazione primaria e secondaria quali: strade e marciapiedi, condotte per lo scarico delle acque luride, rete idrica dell'acqua potabile, rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica e del gas, rete telefonica, pubblica illuminazione, scuola per l'infanzia, scuola primaria, chiese.

La stessa zona risulta, nel complesso, urbanizzata prevalentemente da edifici ad uso residenziale; poche sono le attività commerciali. Il fabbricato di cui trattasi dista circa 1,6 km dal centro di Mendicino, circa 9,2 Km dal centro di Cosenza e circa 7,2 Km dall'ingresso dell'Autostrada Salerno-Reggio Calabria (Cosenza Sud). [STRALCIO CARTA TECNICA REGIONALE - ALLEGATO Q]

4.2. Descrizione dell'Unità Immobiliare 1

Stato Attuale (sopralluogo del 06-07-2018)

L'Unità Immobiliare 1 è costituita da un **appartamento (abitazione di tipo civile)** e dalla relativa **corte esclusiva** ed è confinante con il Sub 2 (P.Illa 1146 - P.Illa 1150), con il vialetto condominiale e con l'area di corte condominiale su due lati (Particella 1150/Sub 21).

L'**appartamento** si sviluppa su tre livelli (**Piano Terra**, **Piano Primo**, **Piano Secondo**) collegati tra di loro da una scala interna, inoltre è presente una scala esterna di collegamento tra la corte esclusiva ed il piano primo dell'appartamento.

Il **Piano Terra** è costituito da un vano scala di collegamento con il piano primo, nonché da: ingresso/soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio - *realizzati in diffinità dal Permesso a Costruire n. 38 del 12-10-2011 che prevedeva per il suddetto piano soltanto un tinello ed un portico;*

il **Piano Primo** è costituito da: vano scala, soggiorno, bagno, lavanderia e due balconi che - *in diffinità a quanto previsto dal dal Permesso a Costruire n. 38 del 12-10-2011* - sono stati chiusi con infissi in alluminio e vetro;

il **Piano Secondo** è costituito da: vano scala, camera 1, camera 2 e bagno; sono presenti, inoltre, tre balconi, due dei quali (camera 1 e camera 2) - *in diffinità dal Permesso a Costruire n. 38 del 12-10-2011* - sono stati chiusi con infissi in alluminio e vetro.

Relazione - Unità Immobiliare 1

Allo stato attuale la **corte** (P.Ila 1150 - Sub1) appare ampliata oltre i confini catastali, in quanto la stessa si estende anche su una porzione di area condominiale (P.Ila 1150/Sub 21) e su di una porzione dell'adiacente P.Ila 1150/Sub 2 (corte esclusiva della P.Ila 1146/Sub 2).

La corte nel suo *insieme attuale (ampliata)* risulta recintata su tutto il perimetro, pavimentata nella zona a Nord-Ovest, asfaltata nella zona a Sud-Ovest e contornata con alcune aiuole destinate a verde; l'accesso alla medesima corte avviene attraverso un cancello carrabile automatizzato posto su via K. Marx (lato Sud-Est).

Lo stato dei luoghi, per come sopra descritto, ha determinato *difformità sia dalla planimetria della sistemazione esterna (Progetto allegato al Permesso a Costruire n. 38 del 12-10-2011) e sia da quanto riportato, in merito ai confini, nell'Atto di compravendita N. 81748 di Repertorio 33416 di Raccolta - Notaio X. XXXXXXXX del 26-08-2013.* [ALLEGATO C.7 - PLANIMETRIA COMPARATIVA CORTE - STATO ATTUALE/ORIGINARIO].

Nella tabella che segue si riportano le **caratteristiche generali dell'Unità Immobiliare 1** : [PLANIMETRIE STATO DI FATTO - ALLEGATI C.1 - C.2 - C.3]

Caratteristiche generali dell'Unità Immobiliare 1

Struttura		La struttura portante dell'Unità Immobiliare è del tipo a telaio (travi e pilastri) in calcestruzzo armato.
Collegamenti Verticali		Le scale sono realizzate in calcestruzzo armato.
Solai		I solai sono del tipo misto travetti prefabbricati precompressi e pignatte in laterizio.
Copertura		La copertura è costituita da un solaio in calcestruzzo armato sormontata da manto di pannelli metallici coibentati
Pareti esterne		Le pareti esterne sono del tipo a cassa vuota con interposta camera d'aria e materiale coibentante.
Serramenti esterni	Piano Terra	I serramenti esterni sono in parte del tipo scorrevole altri a vetrata fissa e sono realizzati in legno/alluminio. Il portone d'ingresso principale, ad una anta battente, è del tipo blindato.
	Piano Primo e Piano Secondo	I serramenti esterni sono tipo a battente (una o due ante) e sono realizzati in legno dotati di vetrocamera e sulle battute è visibile la guarnizione. Il sistema di oscuramento, ove presente, è garantito da persiane orientabili in alluminio del tipo a battente. Il portone d'ingresso principale, ad una anta battente, è del tipo blindato.
Impianto idrico sanitario		L'Unità Immobiliare è dotata dell'impianto idrico sanitario alimentato dall'acquedotto comunale.
Impianto di riscaldamento		L'Unità Immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento autonomo; esso è costituito da una caldaia murale a gas (posta sul balcone del piano primo) che produce acqua calda per i radiatori in alluminio presenti in tutti i locali ad esclusione dei balconi chiusi (Verande)
Impianto elettrico		L'Unità Immobiliare è dotata dell'impianto elettrico. Questo è del tipo sotto traccia ed è alimentato dalla rete elettrica del fornitore. Ogni locale dell'Unità Immobiliare è servito dall'elettricità.
Pareti interne		Le tramezzature interne a divisione dei locali sono realizzate con elementi di laterizi forati di spessore cm 8 legati con malta di cemento e sabbia ed intonacate su entrambe le facce.

Relazione - Unità Immobiliare 1

Serramenti interni	Le porte interne sono del tipo ad un'anta battente e scorrevoli a scomparsa, tutte complete di maniglia, sistema di chiusura, cerniere e mostrine.
Intonaci interni	Le pareti di tutti i locali sono finite con intonaco del tipo civile.
Pavimenti	I pavimenti di tutti i locali sono costituiti da piastrelle e sono completi di battiscopa ad esclusione delle due camere e del corridoio del piano secondo che risultano pavimentate con listelli di parquet.
Rivestimenti	Le pareti dei bagni e la zona operativa della cucina sono rivestite con piastrelle di monocottura.

Relazione - Unità Immobiliare 1

Di seguito si riporta l'elenco dei locali e delle relative superfici calpestabili, che compongono *l'appartamento (P.Ia 1146 Sub 1)* – riferite sia allo stato attuale, sia alle planimetrie di progetto allegate al Permesso a Costruire n. 38 del 12-10-2011 [Allegato S.1]:

Appartamento (P.Ia 1146 - Sub 1)

Piano	Locale	Superficie calpestabile (Stato Attuale)	Superficie calpestabile (Planimetrie di Progetto)
Terra	Ingresso/Soggiorno	33,73 mq	-
	Bagno	3,38 mq	-
	Tinello	-	16,77 mq
Primo	Veranda (lato Sud/Ovest)	5,71 mq	-
	Veranda (lato Nord/Ovest)	10,90 mq	-
	Soggiorno/Cucina	30,33 mq	30,33 mq
	Ripostiglio/Lavanderia	2,00 mq	2,00 mq
	Bagno 1	3,62 mq	3,62 mq
	Vano Scala	4,00 mq	4,00 mq
	Veranda (lato Nord/Ovest)	4,49 mq	-
Secondo	Veranda (lato Sud/Ovest)	5,45 mq	-
	Camera 1	14,01 mq	14,01 mq
	Camera 2	13,69 mq	13,69 mq
	Bagno 2	7,07 mq	7,07 mq
	Corridoio	3,63 mq	3,63 mq
Superficie calpestabile		142,01 mq	95,12 mq

Relazione - Unità Immobiliare 1

Nella tabella che segue è rappresentato il computo della *Superficie Commerciale* dell'**Unità Immobiliare 1** (secondo l'Allegato C - "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria" - D.P.R. 138/98, e il "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" - Allegato 2).

La superficie commerciale è stata determinata sulla base dei rilievi dimensionali effettuati, riferendoli in ogni caso alla distribuzione degli spazi interni dello stato attuale:

Unità immobiliare 1 - CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE - D.P.R. 138/98 (Allegato C)

Descrizione	Piano	Sup. lorda	%	Superficie Commerciale
SUPERFICIE VANI PRINCIPALI E DEI VANI ACCESSORI A SERVIZIO DIRETTO DI QUELLI PRINCIPALI (BAGNI, RIPOSTIGLI, INGRESSI, CORRIDOI E SIMILI).	T-1-2	173,87 Mq	100%	173,87 Mq
B SUPERFICIE DELLE PERTINENZE ESCLUSIVE DI ORNAMENTO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:		87,27 Mq		
b.1. Superficie scoperta a giardino e similare				
Superficie scoperta (parchi, giardini e simili)	T	77,16 Mq	fino al valore della superficie dei vani principali e degli accessori diretti. 10%	7,72 Mq
Superficie scoperta (parchi, giardini e simili)		0 Mq	eccedenti il valore della superficie dei vani principali e degli accessori diretti. 2%	0 Mq
b.2 Superficie balconi, terrazzi e similari				
Superficie balconi, terrazzi e similari comunicanti con vani principali e con i vani accessori	2	10,11 Mq	fino a 25 mq 30%	3,03 Mq
Superficie balconi, terrazzi e similari comunicanti con vani principali e con i vani accessori			per la quota eccedente i 25 mq 10%	0 Mq
Superficie balconi, terrazzi e similari non comunicanti con vani principali e con i vani accessori			fino a 25 mq 15%	0 Mq
Superficie balconi, terrazzi e similari non comunicanti con vani principali e con i vani accessori			per la quota eccedente i 25 mq 5%	0 Mq
Totale Superficie commerciale Unità Immobiliare 1				185 Mq

Relazione - Unità Immobiliare 1

Quesito n.5 - " accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato; "

5. Risposta

In merito ai dati riportati nel pignoramento, si è accertato che:

- i dati catastali sono conformi a quelli contenuti nell'atto di pignoramento;
- l'indirizzo, riportato nell'atto di pignoramento, è parzialmente errato ma consente l'individuazione del bene, infatti, l'attuale indirizzo dell'Unità Immobiliare 1 è: Via K. Marx, 20 - Loc. Candelisi - Mendicino (CS).
- non sono riportati confini nell'atto di pignoramento;

Quesito n.6 - " rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento; "

6. Risposta

Dal confronto tra le planimetrie catastali [PLANIMETRIE CATASTALI - ALLEGATO N.1] presenti agli atti e le planimetrie dello stato attuale (rilievo del 06-07-2018) risultano le difformità descritte in dettaglio nella risposta al quesito n.8.

Considerato che, come descritto nella risposta al quesito n.8, alcune delle difformità rilevate potranno essere sanate, sarà necessario dare incarico ad un tecnico al fine di provvedere a quanto occorre per l'aggiornamento catastale.

Tenuto conto delle tariffe praticate dai tecnici operanti nel comprensorio della Provincia di Cosenza, il costo delle prestazioni di cui sopra si può quantificare in via sommaria in € 500,00 iva e cassa comprese (euro cinquecento/00). Si fa riserva di eventuali prestazioni, oneri e sanzioni, al momento non prevedibili e quindi non quantificabili.

Quesito n.7 - " indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; "

7. Risposta

Dal Certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune di Mendicino - in data 14-02-2018 [CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA E ATTESTAZIONE DELLA SITUAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA DEL FABBRICATO - ALLEGATO F] risulta che il terreno su cui insiste il fabbricato ricade nella Z.T.O. "B6" Ristrutturazione Completamento.

Quesito n.8 - "indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47;"

8. Risposta

8.1. Dall'accesso agli atti effettuato il 13-02-2018 presso il Comune di Mendicino, per l'Unità Immobiliare 1 risultano essere state rilasciate le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Permesso a Costruire n. 31/2007;
- Denuncia Inizio Attività - Prot. 3956 del 14-04-2008 (Variante al Permesso a Costruire n. 31/2007)
- Denuncia Inizio Attività - Prot. 1145 del 06-02-2009 (Variante al Permesso a Costruire n. 31/2007)
- Permesso a Costruire n.38 del 12-10-2011 (ampliamento fino ad un massimo del 20% di cui all'art. 4 della L.R. 21/2010);

In merito all'ottenimento del Certificato di Agibilità, è presente agli atti solo una *Richiesta di Agibilità*, alla quale il Comune di Mendicino ha risposto con una missiva elencante la documentazione da integrare. [Allegato T.1 - Risposta alla Richiesta di Agibilità - Sub 1/P.Ila 1146]

8.2. Dal sopralluogo effettuato il 06-07-2018 è emerso quanto segue:

- **Piano Terra dell'Unità Immobiliare 1:**

- la superficie da progetto destinata a portico (Permesso a Costruire n. 38/2011) è stata **chiusa perimetralmente** con una tamponatura ed **annessa al tinello** per formare una unica superficie che **attualmente risulta essere ingresso/soggiorno**.
- presenza di una **apertura di passaggio** nel muro divisorio tra il Piano Terra dell'Unità Immobiliare 1 ed il Piano Terra dell'Unità Immobiliare 2 - (P.Ila 1146/Sub 2), che di fatto mette in **comunicazione diretta** le due unità immobiliari.
- l'apertura di cui sopra ha consentito all'Unità Immobiliare 1 di **utilizzare come cucina** gli spazi che da progetto (Permesso a Costruire n. 39/2011) sono destinati a portico e tinello dell'Unità Immobiliare 2.

- **Piano Primo dell'Unità Immobiliare 1:**

- chiusura con tamponatura della finestra lato Sud-Ovest;
- rimozione dell'infisso posto sul lato Nord-Est e successivo allargamento del relativo vano;
- chiusura, con infissi in alluminio e vetro, del balcone lato Sud-Ovest;
- chiusura, con infissi in alluminio e vetro, del balcone lato Nord-Ovest;

Relazione - Unità Immobiliare 1

• Piano Secondo dell'Unità Immobiliare 1:

- chiusura, con infissi in alluminio e vetro, del balcone lato Sud-Ovest;
- chiusura, con infissi in alluminio e vetro, del balcone lato Nord-Ovest;

• Corte dell'Unità Immobiliare 1:

- non sono presenti i muretti ed il cancelletto, di delimitazione del giardino privato (corte esclusiva);
- ampliamento della Corte (P.Ila 1150/Sub 1) a seguito dell'aggiunta di una porzione di superficie della corte confinante (P.Ila 1150/Sub 2);
- ampliamento della Corte (P.Ila 1150/Sub 1) oltre i confini catastali, in quanto la stessa si estende su una porzione di area condominiale (P.Ila 1150/Sub 21) (lato Sud-Ovest; lato Nord-Ovest); sul lato Nord-Ovest la pavimentazione esterna relativa alla P.Ila 1150/Sub 1 si estende anche sulla P.Ila 1150/Sub 21;
- presenza, sul lato Sud-Est, di un cancelletto pedonale di collegamento tra la corte P.Ila 1150/Sub 1 e la corte della P.Ila 1150/Sub 2;
- presenza di un cancello carrabile automatizzato posto su via K. Marx (lato Sud-Est) a delimitazione dell'area condominiale (P.Ila 1150/Sub 21).

NOTA: durante il sopralluogo (06-07-2018) *non è stato tecnicamente possibile verificare il funzionamento autonomo degli impianti* (Idrico, Termico,...) in modo da poterli riferire esclusivamente alla singola Unità Immobiliare 1, in quanto le due unità immobiliari (1 e 2) sono comunicanti tra di loro (Piano Terra P.Ila 1146/Sub 1 e Piano Terra P.Ila 1146/Sub 2) e vengono utilizzate contestualmente dal nucleo familiare dell'esecutato.

Relazione - Unità Immobiliare 1

8.3. Il sottoscritto CTU, nell'esaminare sotto l'aspetto tecnico-amministrativo la rispondenza tra stato di fatto dei luoghi e quanto autorizzato dal Comune di Mendicino in merito all'Unità Immobiliare 1, ha riscontrato difformità/abusi per come elencati e descritti nella seguente Tabella:

Tabella A - Difformità/Abusi

da raffronto tra quanto previsto dal progetto allegato al Permesso a Costruire n. 38/2011 con lo stato di fatto dei luoghi e delle opere eseguite

Unità Immobiliare 1 - Appartamento P.ta Terra, Sub 1a

PIANO TERRA

Allegati E e D	Foto	Difformità/Abusi/Mancanze Tipologia - Descrizione	Azioni / Interventi per il ripristino dello stato dei luoghi in conformità al progetto
1	2	Aumento della volumetria a seguito della chiusura del portico con tamponatura perimetrale.	Non Sanabile; si ritiene più appropriato, nel caso specifico, ripristinare lo stato di progetto (Permesso a Costruire n. 38/2011) mediante demolizione della tamponatura esterna. La sanabilità, infatti, è subordinata alla disponibilità di sufficiente volumetria aggiuntiva conseguente ad una "cessione di cubatura" da parte di un altro fondo (fondo cedente); considerato che tale trasferimento di cubatura presenta aspetti di non certezza (reperimento di idoneo fondo cedente disponibile - costi - ecc.), si è ritenuto più opportuno ripristinare lo stato di progetto.
	4		
	8		
2	10	Presenza di un locale bagno all'interno della superficie destinata a portico.	Non Sanabile; ripristino dello stato di progetto (Permesso a Costruire n. 38/2011) mediante eliminazione del locale bagno.
	11		
3	9	Assenza parete divisoria tra "Tinello" e Portico.	Ripristino; ripristino dello stato di progetto (Permesso a Costruire n. 38/2011) mediante realizzazione delle pareti divisorie necessarie per delimitare il "tinello";
4	9	Presenza di una apertura di passaggio nel muro divisorio tra il Piano Terra dell'Unità Immobiliare 1 ed il Piano Terra dell'Unità Immobiliare 2 - (P.Ila 1146/Sub 2), mettendo di fatto in comunicazione diretta le due unità immobiliari.	Ripristino indispensabile ripristino del muro divisorio con muratura di caratteristiche tipologiche e dimensionali uguali a quella esistente al fine di garantire l'autonomia funzionale delle due distinte unità immobiliari.

PIANO PRIMO

Allegati E e D	Difformità/Abusi/Mancanze Tipologia - Descrizione	Azioni / Interventi per il ripristino dello stato dei luoghi in conformità al progetto
Foto		
5	• Modifica facciata Chiusura finestra lato Sud-Ovest con tamponatura.	• Sanabile; l'intervento realizzato, infatti, non è in contrasto con gli strumenti urbanistici generali, gli atti di governo del territorio nonché al regolamento edilizio, vigente sia al momento della realizzazione dei medesimi che allo stato.
6	5 17 • Aumento di Volumetria Chiusura Balcone lato Sud-Ovest con infissi in alluminio e vetro	• Non sanabile; ripristino dello stato di progetto (Permesso a Costruire n. 38/2011) mediante rimozione degli infissi esterni in alluminio e vetro.
7	6 15 • Aumento di Volumetria Chiusura Balcone lato Nord-Ovest con infissi in alluminio e vetro	• Non sanabile; Ripristino dello stato di progetto (Permesso a Costruire n. 38/2011) mediante rimozione degli infissi esterni in alluminio e vetro.
8	14 • Modifica facciata Allargamento del vano dell'infisso posto sul lato Nord-Ovest.	• Sanabile; l'intervento realizzato, infatti, non è in contrasto con gli strumenti urbanistici generali, gli atti di governo del territorio nonché al regolamento edilizio, vigente sia al momento della realizzazione dei medesimi che allo stato.

PIANO SECONDO

Allegati E e D	Difformità/Abusi/Mancanze Tipologia - Descrizione	Azioni / Interventi per il ripristino dello stato dei luoghi in conformità al progetto
Foto		
9	32 33 34 • Aumento di Volumetria Chiusura Balcone lato Nord-Ovest con infissi in alluminio e vetro	• Non sanabile; ripristino dello stato di progetto (Permesso a Costruire n. 38/2011) mediante rimozione degli infissi esterni in alluminio e vetro.

Relazione - Unità Immobiliare 1

10	5 25 26 27	• Aumento di Volumetria Chiusura Balcone lato Sud-Ovest con infissi in alluminio e vetro	• Non sanabile; ripristino dello stato di progetto (Permesso a Costruire n. 38/2011) mediante rimozione degli infissi esterni in alluminio e vetro.
----	---------------------	---	--

CORTE ESCLUSIVA (P.Ila 1150 - Sub 1)

	Allegati E e D	Difficoltà/Abusi/Mancanze Tipologia - Descrizione	Azioni / Interventi per il ripristino dello stato dei luoghi in conformità al progetto
	Foto		
11		• Mancanza dei muretti e del cancelletto, di delimitazione della corte esclusiva (giardino privato) previsti dal progetto (lato Nord-Ovest e lato Sud-Ovest);	• Ripristino; ripristino dei muretti di delimitazione con muratura di caratteristiche tipologiche e dimensionali uguali a quelli esistenti ed installazione del cancelletto.
12	7	• Presenza, sul lato Sud-Est, di un cancelletto pedonale di collegamento tra la Corte della u. i. 1 (P.Ila 1150/Sub 1) con la Corte della u. i. 2 (P.Ila 1150/Sub 2).	• Ripristino necessario; rimozione cancelletto pedonale e ripristino del muretto di delimitazione con muratura di caratteristiche tipologiche e dimensionali uguali a quelli esistenti, al fine di garantire l'autonomia funzionale delle due distinte unità immobiliari.

Corte Comune a tutte le particelle e a tutti i sub (P.Ila 1150 - Sub 21)
destinata alla viabilità interna del complesso immobiliare (area condominiale).

Porzione adiacente alla corte (Sub 1 - P.Ila 1150)

	Allegati E e D	Difficoltà/Abusi/Mancanze Tipologia - Descrizione	Azioni / Interventi per il ripristino dello stato dei luoghi in conformità al progetto
	Foto		
13	3	• Presenza di pavimentazione su porzione di area condominiale destinata a viabilità (lato Nord-Ovest).	• Ripristino; ripristino dello stato di progetto (Permesso a Costruire n. 38/2011)
14		• Presenza di un cancello carrabile automatizzato sul confine tra Via K. Marx e la corte comune destinata a viabilità (P.Ila 1150 Sub 21) [Vedi Allegato C.7]	• Ripristino; ripristino dello stato di progetto (Permesso a Costruire n. 38/2011) mediante la rimozione del cancello carrabile automatizzato.

NOTE

1. Si precisa che tutte le azioni e gli interventi per il ripristino dello stato dei luoghi in conformità al progetto (Permesso a Costruire n. 38/2011) dovranno essere preventivamente autorizzati secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia.
2. Non è stato possibile reperire, quindi acquisire o consultare, atti formali di qualsiasi natura (autorizzazioni, scritture private, ...) in merito alle modifiche ed alle opere di fatto realizzate; esse sono state, pertanto, inserite nella tabella di cui sopra come Difformità/Abusi.
3. Si precisa che, parimenti, non è stato possibile reperire informazioni e/o documentazioni riguardanti l'individuazione di un amministratore di condomino e della eventuale costituzione dell'assemblea condominiale.

Relazione - Unità Immobiliare 1

Quesito n.9 - " dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale; "

9. Risposta

I beni pignorati, individuati nella procedura N. 93/2017 R.G.E. Tribunale di Cosenza, possono essere venduti in due distinti lotti, convenzionalmente **Lotto n. 1** e **Lotto n. 2**:

		Immobile	Piano	Foglio	Particella	Sub	Categoria
LOTTO n.1	Unità Immobiliare 1	Appartamento	T-1-2	11	1146	1	A/2
		Corte			1150	1	
LOTTO n. 2	Unità Immobiliare 2	Appartamento	T-1-2	11	1146	2	A/2
		Corte			1150	2	

Quesito n.10 - " dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. all'art. 846 ce. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa; "

10. Risposta

Gli immobili interessati dal pignoramento, Procedura n. 93/2017 - Tribunale di Cosenza, non risultano essere pignorati pro quota, in quanto di piena proprietà del debitore esecutato.

Quesito n.11 - " accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene; "

11. Risposta

L'Unità Immobiliare (Appartamento P.Illa 1146/Sub 1 con la relativa corte esclusiva P.Illa 1150/Sub 1), oggetto del pignoramento, risulta occupato. Tale affermazione deriva:

- dalla constatazione diretta (sopralluogo del 06-07-2018) della presenza di cose e persone (XXXXXX XXXXXX, coniuge dell'esecutato); [ESTRATTO DI MATRIMONIO - ALLEGATO H]
- dal certificato contestuale personale di XXXXX XXXXXXXX; [CERTIFICATO CONTESTUALE PERSONALE - ALLEGATO G]

L'Unità Immobiliare (Appartamento P.Illa 1146/Sub 1 con la relativa corte esclusiva P.Illa 1150/Sub 1), oggetto del

XXX XXX dell'Ing. XXXXX Xx XXXXXX & dell'Arch. XXXXXXXXXX Xx XXXXXX - Via xxx XXXXX, xx - XXXXX XXXXXXXXXX (CS) - XXXX@XXXXXXXXXX

Relazione - Unità Immobiliare 1

pignoramento, è di proprietà di XXXXX XXXXXXXX nato a [REDACTED] XX-XX-XXXX (Atto di compravendita N. 81748 di Repertorio 33416 di Raccolta - Notaio X. XXXXXXXX del 26-08-2013).

L'Agenzia delle Entrate, previa specifica richiesta (prot. n. 34273 del 26-04-2018) in merito all'esistenza di Atti privati, ha attestato che in riferimento al Sig. XXXXX XXXXXXXX e agli immobili oggetto del pignoramento non risulta in essere, nel Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria, alcun contratto di locazione o simili. [ATTESTAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE O SIMILI - ALLEGATO I]

Quesito n.12 - "ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; "

12. Risposta

Il Sig. XXXXX XXXXXXXX, proprietario degli immobili oggetto del pignoramento, risulta coniugato con XXXXX XXXXXXXX, come riportato nel Certificato Contestuale Personale rilasciato il 3-09-2018 dal Comune di Mendicino - Ufficio Servizi Demografici; [CERTIFICATO PERSONALE CONTESTUALE - ALLEGATO G] e dall'Estratto per Riassunto dai Registri degli Atti di Matrimonio del 24-04-2018 - Comune di Cosenza - Servizi Demografici. [Certificato Matrimonio - Allegato H]

Quesito n.13 - "indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; 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); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; "

13. Risposta

Dal Certificato, rilasciato in data 14-02-2018 dal Comune di Mendicino [CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA - ALLEGATO F], risulta che per gli immobili oggetto del pignoramento non esistono vincoli storici, artistici, alberghieri o altri vincoli inibitori.

Quesito n.14 - "determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criteri di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento.

In particolare nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza per la garanzia per vizi del bene venduto (pari questo all'abbattimento forfettario del 15% del valore), e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (v. dopo), nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Nello specifico l'esperto considererà come opponibile alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri, ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Indichi il valore finale del bene al netto delle Suddette correzioni e decurtazioni; "

14. Risposta

Il metodo di stima scelto per determinare il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto è quello *Sintetico Comparativo*. Tale metodo meglio si adatta a riassumere le considerazioni dettate dalla esperienza personale, dalle condizioni e dai valori di mercato degli immobili riferiti alla zona di appartenenza. Il procedimento consiste nell'individuazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni che hanno le stesse caratteristiche, l'ubicazione nella medesima zona, oppure in zone limitrofe equiparabili, e dei quali beni sono noti i valori o i prezzi a mq di superficie commerciale, determinati in condizioni ordinarie di mercato.

In definitiva, si procede alla individuazione, in relazione al periodo dell'atto di compravendita, dei valori **minimi e massimi** espressi in €/mq, tra l'altro rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) con riferimento alla provincia, al comune e alla **zona omogenea OMI** in cui si colloca l'immobile considerato, oppure, in mancanza, alla zona limitrofa o analoga censita.

Tali valori ($Val\ OMI_{MIN}$ e $Val\ OMI_{MAX}$) saranno utilizzati come riferimento per la successiva determinazione del **Valore Normale Unitario** dell'immobile oggetto di stima (*"Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296"*); scostamenti da tale **Valore Normale Unitario**, in ogni caso, devono essere previsti in funzione di uno o più fattori, intrinseci e/o estrinseci, che caratterizzano il bene in esame (**Coefficiente Correttivo Globale**).

Di seguito si riportano i Valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) - Agenzia delle Entrate - riferiti al 2° semestre del 2017: [ESTRATTO BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'O.M.I. - ALLEGATO JJ]:

Provincia: COSENZA		Comune: MENDICINO	
Fascia/zona: Periferica/C.da Tivolille, Rosario, Pasquali		Codice zona: D1	
Destinazione: Residenziale		Microzona: 1	
Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato €/mq (OMI)	
		Minimo	Massimo
Abitazioni Civili	Normale	790,00 €	1.150,00 €

Il **Valore Normale Unitario (VNU)** degli immobili residenziali è determinato con l'applicazione della seguente formula:

$$\text{Valore Normale Unitario} = Val\ OMI_{MIN} + (Val\ OMI_{MAX} - Val\ OMI_{MIN}) \times K$$

dove

$Val\ OMI_{MIN}$ e $Val\ OMI_{MAX}$ indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq dell'OMI;

K rappresenta la media ponderata di due coefficienti: K_1 (Coefficiente di taglio e superficie) e K_2 (Coefficiente di piano), e viene calcolato sulla base della seguente formula

$$K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4$$

Relazione - Unità Immobiliare 1

K1 - Coefficiente di taglio e superficie		K2 - Coefficiente di piano	
fino a 45 mq	1,00	Piano Seminterrato	0,00
oltre 45 mq fino a 70 mq	0,80	Piano terreno	0,20
oltre 70 mq fino a 120 mq	0,50	Piano Primo	0,40
oltre 120 mq fino a 150 mq	0,30	Piano Intermedio	0,50
oltre 150 mq	0,00	Piano Ultimo	0,80
		Piano attico	1,00

14.1. Stima del Valore**- Calcolo del Valore Normale Unitario**

Considerati i seguenti coefficienti:

K₁ = 0,00 (superficie commerciale oltre i 150 mq)**K₂ = 0,50** (Piano T-1-2)

$$K = (0,00 + 3 \times 0,50) / 4$$

si otterrà un **K** pari a **0,38**

$$VNU = 790,00 \text{ €/mq} + (\text{€ } 1.150,00 \text{ €/mq} - \text{€ } 790,00 \text{ €/mq}) \times 0,38$$

il **Valore Normale Unitario** è pari a **925,00 €/mq**Il **Coefficiente Correttivo Globale K_G** sarà dato dal prodotto dei coefficienti **K₃**, **K₄** e **K₅** sotto indicati:**K₃** coefficiente di età, qualità e stato di manutenzione;**K₄** coefficiente di posizione ed esposizione;**K₅** coefficiente per immobili dotati di impianti di particolare rilevanza o di elevato grado di sicurezza.Di seguito si riportano gli elementi di calcolo del **Coefficiente Correttivo Globale K_G**:

Relazione - Unità Immobiliare 1

Descrizione			Coefficiente
K ₃	Epoca di costruzione e/o ristrutturazione	Immobile nuovo, recentissimo	1,20
	Qualità delle rifiniture	Medio	
	Stato conservativo e manutentivo	Pavimenti	
		Pareti e soffitti	
		Infissi esterni	
		Infissi interni	
		Impianto elettrico	
		Impianto idrico-sanitario	
		Impianto termico	
K ₄	Posizione ed esposizione	Non si discostano da quelle mediamente rilevati nella Zona di riferimento	1,00
K ₅	Dotazione di impianti di particolare rilevanza o di elevato grado di sicurezza	Presenti	1,00

14.2. Spese per gli interventi finalizzati alla regolarizzazione

Da quanto sopra determinato deriva un **Coefficiente Correttivo Globale K_G** pari a **1,15**

$$K_G = K_3 \times K_4 \times K_5$$

$$K_G = 1,15 \times 1,00 \times 1,00 = 1,15$$

Valore Normale Unitario	X	Coefficiente Correttivo Globale K _G	=	Valore corretto	X	Superficie commerciale	=	Valore Stimato Unità Immobiliare 1
925,00 €/Mq		1,15		1.063,75 €/Mq		185 Mq		196.793,75 €

In conclusione, il più probabile valore di mercato dell'**Unità Immobiliare 1** oggetto di stima, come da calcolo sopra riportato, è pari ad **€ 196.793,75** (euro centonovantaseimilasettecentonovantatre/75).

Dalla stima lavori, redatta dal sottoscritto, risulta che gli interventi edilizi, necessari al **ripristino della condizione di conformità urbanistica**, comportano una spesa totale pari ad € 17.525,30 - IVA compresa al 22% (Euro diciassettemilacinquecentoventicinque/30). [STIMA LAVORI - ALLEGATO R.1]

14.3. Spese per le prestazioni tecnico-professionali

In riferimento alle prestazioni tecnico-professionali necessarie per la regolarizzazione urbanistica dell'Unità Immobiliare (Permesso a Costruire in sanatoria, elaborati progettuali, autorizzazioni,...) e tenuto con-

Relazione - Unità Immobiliare 1

to delle tariffe praticate dai tecnici operanti nel comprensorio della Provincia di Cosenza, il costo delle prestazioni di cui sopra si può quantificare in via sommaria in € 2.000,00 iva e cassa comprese (euro duemila/00).

Si fa riserva di eventuali spese per prestazioni, oneri e sanzioni, al momento non quantificabili in maniera esatta e, pertanto, si stabilisce una somma forfettaria di € 1.000,00 (euro mille/00).

14.4. Tabella riepilogativa del valore finale dell'Unità Immobiliare 1

a	Valore di mercato - Unità Immobiliare 1			196.793,75 €
b	Spese per gli interventi di ripristino dello stato dei luoghi e delle opere come da progetto concessionato, ai fini della conformità urbanistica.			-17.525,30 €
c	Imprevisti	5%	di b	-876,27 €
d	Spese per le prestazioni tecnico-professionali e altro (spese di cui alla risposta ai quesiti n.6 e n.14.3)			-3.500,00 €
e	Totale Spese	(b+c+d)		-21.901,57 €
f	Abbattimento forfettario	-15%	di (a - e)	-26.233,83 €
		(a+e+f)	Valore finale Unità Immobiliare 1	148.658,36 €

14.5. Valore finale del Lotto n.1 (Appartamento Foglio 11 - P.Illa 1146 - Sub 1; Corte Foglio 11 - P.Illa 1150 - Sub 1)

Tenuto conto del più probabile valore di mercato dell'Unità Immobiliare 1, effettuate le necessarie detrazioni per le spese, applicato l'abbattimento forfettario del 15%, il **Prezzo base del Lotto n.1**, dopo gli opportuni arrotondamenti risulta pari ad **€ 148.700,00** (Euro centoquarantottomilasettecento/00).

Quesito n.15 - "riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita, : - la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; - se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base."

15. Risposta

Vedi "Foglio Riassuntivo" allegato alla presente.

Xxxxxx XXXXXXXXXXXX, 20-10-2018

Consulente Tecnico d'Ufficio

PROCEDURA ESECUTIVA N. R.G.E. 93/2017

Tribunale di Cosenza

Relazione tecnica

PARTE 2

Unità Immobiliare 1

Appartamento: Foglio 11, Particella 1146, Sub 2

Corte Esclusiva: Foglio 11, Particella 1150, Sub 2

Unità Immobiliare 2**Appartamento: Foglio 11, Particella 1146, Sub 2****Corte Esclusiva: Foglio 11, Particella 1150, Sub 2**

Quesito n.1 - "verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.e. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;"

1. Risposta

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. è completa.

[Fonte: CERTIFICAZIONE STORICO - IPOTECARIA E CATASTALE VENTENNALE DEL 3-05-2015 - NOTAIO DOTT. XXXXX XXXXXX - XXXX (CS)]

Quesito n.2 - "predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale);"

2. Risposta

Si riporta l'elenco degli immobili interessati dalle formalità pregiudizievoli sotto elencate:

Unità Immobiliare	Immobile	Categoria	Comune	Catasto	Foglio	Particella	Sub	Proprietà
2	Appartamento	A/2 - Abitazione di tipo civile	Mendicino	Fabbricati	11	1146	2	XXXXX XXXXXXXX
	Corte	Corte esclusiva				1150	2	XXXXX XXXXXXXX

Elenco sintetico delle formalità pregiudizievoli che riguardano gli immobili elencati in tabella:

[Fonte: ISPEZIONI IPOTECARIE - ALLEGATI M.3 M.4]

APPARTAMENTO: FOGLIO 11 - PART 1146 - SUB 2	
(1)	ANNOTAZIONE del 10-01-2012 - Registro Particolare 61 Registro Generale 723 Pubblico ufficiale XXXXXXXX XXXXX Repertorio 79495/31595 del 19-12-2011 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
(2)	TRASCRIZIONE del 03-03-2014 - Registro Particolare 4583 Registro Generale 5989 Pubblico ufficiale XXXXXXXX XXXXX Repertorio 82310/33852 del 24-02-2014 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
(3)	TRASCRIZIONE del 03-04-2017 - Registro Particolare 8871 Registro Generale 10575 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 377/2017 del 03-03-2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

XXX XXX dell'Ing. XXXXX Xx XXXXXXX & dell'Arch. XXXXXXXXXX Xx XXXXXXX - Via xxx XXXXX, xx - XXXXXX XXXXXXXXXX (CS) - XXXX@XXXXXXXXXX

CORTE: FOGLIO 11 - PART 1150 - SUB 2

- (1) **TRASCRIZIONE del 03-03-2014 - Registro Particolare 4583 Registro Generale 5989**
Pubblico ufficiale XXXXXXXX XXXXX Repertorio 82310/33852 del 24-02-2014
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- (2) **TRASCRIZIONE del 03-04-2017 - Registro Particolare 8871 Registro Generale 10575**
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 377/2017 del 03-03-2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Quesito n.3 - "acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 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. Risposta

Ai fini della corretta identificazione degli immobili pignorati, sono stati acquisiti ed allegati alla presente:

- Certificato di destinazione urbanistica. [ALLEGATO F]
- Stralcio Carta Tecnica Regionale - Scala 1:5000 - Elementi n.559113 (Mendicino); [ALLEGATO O]
- Estratto di Mappa - Foglio n. 11 - Comune di Mendicino; [ALLEGATO L]
- Vista Aerea - Comune di Mendicino; [ALLEGATO P]

Quesito n.4 - "desciva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;"

4. Risposta

Il sottoscritto, in data 06-07-2018, ha effettuato un sopralluogo [VERBALE - ALLEGATO B] presso l'Unità Immobiliare oggetto di pignoramento, ubicata nel Comune di Mendicino (CS) - Loc.tà Candelisi - Via K. Marx, 18 - identificati al N.C.E.U. del Comune di Mendicino come di seguito [VISURE STORICHE CATASTALI - ALLEGATO K]:

Unità Immobiliare	Immobile	Piano	Foglio	Particella	Sub	Zona	Cens.	Cate	Classe	Consistenze	Superficie Catastale	Rendita
2	Appartamento	T-1-2	11	1146	2						Totale: 106 mq	
	Corte			1150	2		A/2	1		6 vani	Totale escluse aree scoperte: 90 mq	€ 464,81

XXX XXX dell'Ing. XXXXXX Xx XXXXXXX & dell'Arch. XXXXXXXXXXX Xx XXXXXXX - Via xxx XXXXX, xx - XXXXXX XXXXXXXXXXXX (CS) - XXXX@XXXXXXXXXX

4.1. Descrizione generale del fabbricato

Il fabbricato (P.Illa 1146 - Foglio 11), convenzionalmente denominato "D", è una "villetta bifamiliare" composta **due unità immobiliari**, convenzionalmente denominate rispettivamente **Unità Immobiliare 1** ed **Unità Immobiliare 2**; presenta una pianta pressoché rettangolare di circa 11,85 x 7,70 m, è coperto da un tetto a falde inclinate; fa parte di un complesso residenziale costituito da 5 fabbricati "A", "B", "C", "D" ed "E", costruito tra il 2007 e il 2011.

Il fabbricato ricade all'interno dell'ampia zona Periferica che si estende dalla Frazione Tivolille Pasquali-Merenzata (a Nord) fino alla Frazione San Bartolo (a Ovest) lungo la Strada Provinciale n.8. La zona è servita da opere di urbanizzazione primarie e secondarie quali: strade e marciapiedi, condotte per lo scarico delle acque luride, rete idrica dell'acqua potabile, rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica e di gas, rete telefonica, pubblica illuminazione, scuola per l'infanzia, scuola primaria.

Nel complesso, la stessa zona risulta urbanizzata prevalentemente da edifici ad uso residenziale; poche sono le attività commerciali. Il fabbricato di cui trattasi dista circa 1,6 km dal centro di Mendicino, circa 2,5 Km dalla Frazione Tivolille Pasquali-merenzata e circa 9,2 Km dal centro di Cosenza e circa 7,2 Km dall'ingresso dell'Autostrada Salerno-Reggio Calabria (Cosenza Sud). [STRALCIO CARTA TECNICA REGIONALE - ALLEGATO O]

4.2. Descrizione dell'Unità Immobiliare 2

Stato Attuale (sopralluogo del 06-07-2018)

L'Unità Immobiliare 2 è costituita da un **appartamento (abitazione di tipo civile)** e dalla relativa **corte esclusiva**; è confinante con Sub 1 (P.Illa 1146 e P.Illa 1150), con il vialetto condominiale, con l'area di corte condominiale (P.Illa 1150 Sub 21) e con il Sub 3 (P.Illa 1146 e P.Illa 1150).

Per l'**appartamento**, il **Permesso a Costruire N. 39 del 12-10-2011** prevede uno sviluppo su tre livelli (**Piano Terra**, **Piano Primo**, **Piano Secondo**) collegati tra di loro da una scala interna; prevede, altresì, una scala esterna di collegamento tra la corte esclusiva ed il piano primo dell'appartamento.

Il **Piano Terra**, in progetto portico e tinello, allo stato attuale *cucina*, si presenta chiuso con una tamponatura perimetrale che ne impedisce l'autonomia di accesso; la tamponatura perimetrale, di cui sopra, si estende anche sulla corte del Sub 2/P.Illa 1146 e sulla corte del Sub 3/P.Illa 1146, per formare un **ripostiglio** di 3,68 mq.; in definitiva, il piano terra dell'Unità Immobiliare 2 così costituito (cucina, ripostiglio) è utilizzato dall'Unità Immobiliare 1; tale utilizzazione è resa possibile dalla presenza di un'apertura di passaggio realizzata nel muro divisorio tra le due unità immobiliari.

Si riscontra, inoltre, che **non è presente la scala di collegamento tra il piano terra ed il piano primo**, mentre è presente soltanto il relativo foro di passaggio nel solaio di interpiano.

Il **Piano Primo** è costituito da ingresso/soggiorno con angolo cottura, bagno, balcone e vano scala di comunicazione tra il piano primo e il piano secondo. L'accesso al piano primo avviene attraverso una scala esterna di collegamento tra la corte esclusiva ed il suddetto piano [PLANIMETRIE STATO DI FATTO - ALLEGATO C.5]

Il **Piano Secondo** è costituito da disimpegno, bagno, camera 1, camera 2 e due balconi. [PLANIMETRIE STATO DI FATTO - ALLEGATO C.6]

Allo stato attuale, **la corte** (P.Ila 1150/Sub 2) appare modificata rispetto ai confini catastali:

- una porzione di superficie (approssimativamente 14 mq) della Suddetta corte (P.Ila 1150/Sub 02) è stata annesa alla P.Ila 1150 Sub 01, anch'essa di proprietà dell'esecutato;
- una porzione di superficie (approssimativamente 10 mq) della medesima corte (P.Ila 1150/Sub 02) è stata annesa alla p.Ila 1150 Sub 03 (di proprietà di terzi - confinante);
- di contro, la citata corte (P.Ila 1150/Sub 02) si è ampliata, oltre i confini catastali (approssimativamente 5 mq) sul "vialetto condominiale".

La corte (P.Ila 1150/Sub 02) risulta recintata su tutto il perimetro, è interamente pavimentata e sistemata con aiuole destinate a verde.

Lo stato dei luoghi, per come sopra descritto, ha determinato *difformità sia dalla planimetria della sistemazione esterna (Progetto allegato al Permesso a Costruire n. 39 del 12-10-2011) e sia da quanto riportato, in merito ai confini, nell'Atto di compravendita N. 82310 di Repertorio 33852 di Raccolta - Notaio X. XXXXXXXX del 24-02-2014.* [ALLEGATO C.7 - PLANIMETRIA COMPARATIVA CORTE - STATO ATTUALE/ORIGINARIO].

Nella tabella che segue si riportano le **caratteristiche generali dell'Unità Immobiliare 2**: [PLANIMETRIE STATO DI FATTO - ALLEGATO C.4 - C.5 - C.6]

Caratteristiche generali dell'unità immobiliare 2

Struttura		La struttura portante dell'Unità Immobiliare è del tipo a telaio (travi e pilastri) in calcestruzzo armato.
Collegamenti Verticali		Le scale sono realizzate in calcestruzzo armato.
Solai		I solai sono del tipo misto travetti prefabbricati precompressi e pignatte in laterizio.
Copertura		La copertura è costituita da un solaio in calcestruzzo armato sormontata da manto di pannelli metallici coibentati
Pareti esterne		Le pareti esterne sono del tipo a cassa vuota con interposta camera d'aria e materiale coibentante.
Serramenti esterni	Piano Terra	I serramenti esterni sono del tipo scorrevole e sono realizzati in alluminio/legno.
	Piano Primo e Piano Secondo	I serramenti esterni sono tipo a battente (una o due ante) e sono realizzati in legno dotati di vetrocamera e sulle battute è visibile la guarnizione. Il sistema di oscuramento, ove presente, è garantito da persiane orientabili in alluminio del tipo a battente
Impianto idrico sanitario		L'Unità Immobiliare è dotata dell'impianto idrico sanitario alimentato dall'acquedotto comunale.
Impianto di riscaldamento		L'Unità Immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento autonomo, allo stato attuale non è presente la caldaia murale a gas ma sono presenti i radiatori in tutti gli ambienti. La produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite uno scaldabagno elettrico posto sul balcone del piano primo.

Relazione - Unità Immobiliare 2

Impianto elettrico	L'Unità Immobiliare è dotata dell'impianto elettrico. Questo è del tipo sotto traccia ed è alimentato dalla rete elettrica del fornitore. L'impianto sembrerebbe avere la messa a terra. Ogni locale dell'Unità Immobiliare è servito dall'elettricità.
Pareti interne	Le tramezzature interne a divisione dei locali sono realizzate con elementi di laterizi forati di spessore cm 8 legati con malta di cemento e sabbia ed intonacate su entrambe le facce.
Serramenti interni	Le porte interne sono del tipo ad un'anta battente e scorrevoli a scomparsa in legno, tutte complete di maniglia, sistema di chiusura, cerniere e mostrine.
Intonaci interni	Le pareti di tutti i locali sono finite con intonaco del tipo civile.
Pavimenti	I pavimenti di tutti i locali sono costituiti da piastrelle e sono completi di battiscopa ad esclusione delle due camere e del corridoio del piano secondo che risultano pavimentate con listelli di parquet.
Rivestimenti	Le pareti dei bagni e la zona operativa della cucina sono rivestite con piastrelle di monocottura.

Di seguito si riporta l'elenco dei locali e delle relative superfici calpestabili, che compongono **l'appartamento (P.Ila 1146 Sub 2)** – riferite sia allo stato attuale sia, alle planimetrie di progetto allegata al Permesso a Costruire n. 39 del 12-10-2011 [ESTRATTO PLANIMETRIE DI PROGETTO - ALLEGATO S.2]:

Appartamento (P.Ila 1146 - Sub 2)

Piano	Locale	Superficie calpestabile (Stato Attuale)	Superficie calpestabile (Planimetrie di Progetto)
Terra	Tinello	-	13,58 mq
	Cucina	32,91 mq	-
	Ripostiglio	3,68 mq	-
Primo	Soggiorno/Cucina	21,83 mq	21,83 mq
	Bagno 1	3,76 mq	3,76 mq
	Vano Scala	3,40 mq	3,40 mq
Secondo	Camera 1	14,07 mq	14,07 mq
	Camera 2	9,03 mq	9,03 mq
	Bagno 2	4,48 mq	4,48 mq
	Disimpegno	1,03 mq	1,03 mq
Superficie calpestabile		94,18 mq	71,18 mq

Relazione - Unità Immobiliare 2

Nella tabella che segue è rappresentato il computo della *Superficie Commerciale* dell'**Unità Immobiliare 2** (secondo l'Allegato C - "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria" - D.P.R. 138/98, e il "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare"): **La superficie commerciale è stata determinata sulla base dei rilievi dimensionali effettuati, riferendoli in ogni caso alla distribuzione degli spazi interni dello stato attuale:**

Unità immobiliare 2 - CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE - D.P.R. 138/98 (Allegato C)

Descrizione	Piano	Sup. lorda	%	Superficie Commerciale
SUPERFICIE VANI PRINCIPALI E DEI VANI ACCESSORI A SERVIZIO				
A DIRETTO DI QUELLI PRINCIPALI (BAGNI, RIPOSTIGLI, INGRESSI, CORRIDOI E SIMILI).	T	119,47 Mq	100%	119,47 Mq
B SUPERFICIE DELLE PERTINENZE ESCLUSIVE DI ORNAMENTO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:				
b.1. Superficie scoperta a giardino e similare				
Superficie scoperta (parchi, giardini e simili)	T	53,85 Mq	fino al valore della superficie dei vani principali e degli accessori diretti.	10% 5,39 Mq
Superficie scoperta (parchi, giardini e simili)		0 Mq	eccedenti il valore della superficie dei vani principali e degli accessori diretti.	2% 0 Mq
b.2 Superficie balconi, terrazzi e similari				
Superficie balconi, terrazzi e similari comunicanti con vani principali e con i vani accessori	T-1-2	25 Mq	fino a 25 mq	30% 7,5 Mq
Superficie balconi, terrazzi e similari comunicanti con vani principali e con i vani accessori	T-1-2	3,33 Mq	per la quota eccedente i 25 mq	10% 0,33 Mq
Superficie balconi, terrazzi e similari non comunicanti con vani principali e con i vani accessori			fino a 25 mq	15% 0 Mq
Superficie balconi, terrazzi e similari non comunicanti con vani principali e con i vani accessori			per la quota eccedente i 25 mq	5% 0 Mq
Totale Superficie commerciale Unità Immobiliare 2				133 Mq

Quesito n.5 - " accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato; "

5. Risposta

In merito ai dati riportati nel pignoramento, si è accertato che:

- i dati catastali sono conformi a quelli contenuti nell'atto di pignoramento;
- l'indirizzo, riportato nell'atto di pignoramento, è parzialmente errato ma consente l'individuazione del bene, infatti, l'attuale indirizzo dell'Unità Immobiliare 2 è: Via K. Marx, 18 - Loc. Candelisi - Mendicino (CS).
- non sono riportati confini nell'atto di pignoramento;

Quesito n.6 - " rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento; "

6. Risposta

Dal confronto tra le *planimetrie catastali* [PLANIMETRIE CATASTALI - ALLEGATO N.2] presenti agli atti e le *planimetrie dello stato attuale* (rilievo del 06-07-2018) risultano le *difformità* descritte in dettaglio nella risposta al quesito n.8. Di contro le *planimetrie catastali non sono difformi dalle planimetrie di progetto* (Permesso a Costruire n. 39 del 12-10-2011) Considerato che, come descritto nella risposta al quesito n.8, le difformità saranno eliminate tramite azioni ed interventi finalizzati al ripristino dello stato di progetto, si ritiene di non dover procedere alla redazione ed aggiornamento delle planimetrie e dei dati catastali.

Quesito n.7 - " indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; "

7. Risposta

Dal Certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune di Mendicino - in data 14-02-2018 [CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA E ATTESTAZIONE DELLA SITUAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA DEL FABBRICATO - ALLEGATO F] risulta che il terreno su cui insiste il fabbricato ricade nella Z.T.O. "B6" Ristrutturazione Completamento.

Quesito n.8 - "indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47;"

8. Risposta

8.1. Dall'accesso agli atti effettuato il 13-02-2018 presso il Comune di Mendicino, per l'Unità Immobiliare 2 to risultano essere state rilasciate le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Permesso a costruire n. 31/2007;
- Denuncia Inizio Attività Prot. 3956 del 14-04-2008 (Variante al Permesso a Costruire n. 31/2007)
- Denuncia Inizio Attività Prot. 1145 del 06-02-2009 (Variante al Permesso a Costruire n. 31/2007)
- Permesso a Costruire n.39 del 12-10-2011 (ampliamento fino ad un massimo del 20% di cui all'art. 4 della L.R. 21/2010);
- Non risultano domande di Condonò Edilizio (L. 47/85, L.724/94 e L.326/03);
- In merito all'ottenimento del Certificato di Agibilità, è presente agli atti una *Richiesta di Agibilità, alla quale il Comune di Mendicino ha risposto con una missiva elencante la documentazione da integrare.*
[Allegato T.2 - Risposta alla Richiesta di Agibilità - Sub 2/P.Ila 1146]

8.2. Dal sopralluogo effettuato il 06-07-2018 è emerso quanto segue:

- **Piano Terra dell'Unità Immobiliare 2:**
 - la superficie da progetto destinata a portico (Permesso a Costruire n. 39/2011) è stata **chiusa perimetralmente** con una tamponatura ed **annessa al tinello** per formare una unica superficie che attualmente risulta essere la cucina dell'Unità Immobiliare 1.
 - **presenza** di un **ripostiglio** costruito in parte su superficie della corte P.Ila 1150/Sub 2 (di proprietà dell'esecutato), in parte su superficie della confinante corte P.Ila 1150/Sub 3 (di altra proprietà); lo stesso è comunicante con la cucina di cui al precedente punto ed è delimitato perimetralmente con muratura.
 - **presenza di un'apertura di passaggio** nel muro divisorio tra il piano terra dell'Unità Immobiliare 2 e ed il piano terra dell'Unità Immobiliare 1 (P.Ila 1146/Sub 1), che di fatto mette in **comunicazione diretta** le due unità immobiliari;
 - **non presenza della scala** di collegamento tra il tinello ed il piano primo, prevista dal Permesso a Costruire n. 39/2011 e precedenti titoli abilitativi; [Allegato Q.4 - Abusi/Differmità]
- **Piano Primo dell'Unità Immobiliare 2:**
 - Conforme al Permesso a Costruire n. 39/2011;
- **Piano Secondo dell'Unità Immobiliare 2:**
 - Conforme al Permesso a Costruire n. 39/2011;

- **Corte dell'Unità Immobiliare 2**

- **non sono presenti i muretti ed il cancelletto**, di delimitazione del giardino privato (corte esclusiva);
- **ampliamento della corte** (P.Ila 1150/Sub 2) a seguito dell'aggiunta di una porzione di superficie del confinante vialetto condominiale, (P.Ila 1150/Sub 21);[Allegato - Q.4]
- **presenza**, sul lato Nord-Est, di un **cancelletto pedonale** posto trasversalmente al vialetto condominiale.
- **presenza**, sul lato Sud-Est, di un **cancelletto pedonale** di collegamento tra la corte P.Ila 1150/Sub 2 e la corte del P.Ila 1150/Sub 1;
- **presenza** di un **muro** che si sviluppa, in allineamento con la facciata Nord-Est dell'appartamento (P.Ila 1146/Sub 2), quindi non sul confine, ma all'interno della corte (P.Ila 1150/Sub 02); la medesima corte, pertanto, risulta divisa in due parti: la *prima parte (Porzione A)* trova continuità con l'adiacente corte esclusiva dell'Unità Immobiliare 1 (di proprietà dell'esecutato), la *seconda parte (Porzione B)* trova continuità con l'adiacente P.Ila 1150/Sub 03 (di altra proprietà); di conseguenza la *Porzione A* è raggiungibile *soltanto* dalla corte P.Ila 1150/Sub 1 di proprietà dell'esecutato, mentre la *Porzione B* è raggiungibile *soltanto* dalla corte P.Ila 1150/Sub 3 (di altra proprietà). [Allegato Q.4 - Abusi/Difformità]

NOTA: durante il sopralluogo (06-07-2018) non è stato tecnicamente possibile verificare il funzionamento autonomo degli impianti (Idrico, Termico, ...) in modo da poterli riferire esclusivamente alla singola Unità Immobiliare 2, in quanto le due unità immobiliari (1 e 2) sono comunicanti tra di loro (Piano Terra P.Ila 1146/Sub 1 e Piano Terra P.Ila 1146/Sub 2) e vengono utilizzate contestualmente dal nucleo familiare dell'esecutato.

Relazione - Unità Immobiliare 2

8.3. Il sottoscritto CTU, nell'esaminare sotto l'aspetto tecnico-amministrativo, la rispondenza tra stato di fatto dei luoghi e quanto autorizzato dal Comune di Mendicino in merito all'Unità Immobiliare 2, ha riscontrato difformità/abusi per come elencati e descritti nella seguente Tabella:

Tabella B - Difformità/Abusi

da raffronto tra quanto previsto dal progetto allegato al Permesso a Costruire n. 39 /2011 con lo stato di fatto dei luoghi e dalle opere eseguite

Unità Immobiliare 2 - Appartamento P.I. 1146 - Sub 1			
PIANO TERRA			
Allegati D e E	Foto	Difformità/Abusi/Mancanze Tipologia - Descrizione	Azioni / Interventi per il ripristino dello stato dei luoghi in conformità al progetto
1	35 42 43	Aumento della volumetria a seguito della chiusura del portico con tamponatura perimetrale.	Non Sanabile; si ritiene più appropriato, nel caso specifico, ripristinare lo stato di progetto (Permesso a Costruire n. 39/2011) mediante demolizione della tamponatura esterna. La sanabilità, infatti, è subordinata alla disponibilità di sufficiente volumetria aggiuntiva conseguente ad una "cessione di cubatura" da parte di un altro fondo (fondo cedente); considerato che tale trasferimento di cubatura presenta aspetti di non certezza (reperimento di idoneo fondo cedente disponibile - costi - ecc.), si è ritenuto più opportuno ripristinare lo stato di progetto.
2	42 43 44	Assenza parete divisoria tra "Tinello" e Portico.	Ripristino; ripristino dello stato di progetto (Permesso a Costruire n. 39/2011) mediante realizzazione delle pareti divisorie necessarie per delimitare il "tinello";
3	44	Presenza di una apertura di passaggio nel muro divisorio tra il Piano Terra dell'Unità Immobiliare 2 ed il Piano Terra dell'Unità Immobiliare 1 (P.I. 1146/Sub 1), mettendo di fatto in comunicazione diretta le due unità immobiliari.	Ripristino indispensabile ripristino del muro divisorio con muratura di caratteristiche tipologiche e dimensionali uguali a quella esistente al fine di garantire l'autonomia funzionale delle due distinte unità immobiliari.
4	44	Non presenza della scala di collegamento tra il piano terra ed il piano primo, prevista dal Permesso a Costruire n. 39/2011 e precedenti titoli abilitativi	Installazione di una scala auto-portante.

Relazione - Unità Immobiliare 2

5	45 46	• Presenza di un ripostiglio costruito in parte su superficie della corte P.Ila 1150/Sub 2 (di proprietà dell'esecutato), in parte su superficie della confinante corte P.Ila 1150/Sub 3 (di altra proprietà);	• Non Sanabile; ripristino dello stato di progetto (Permesso a Costruire n. 39/2011) mediante demolizione della tamponatura esterna del ripostiglio.
---	----------	--	---

CORTE ESCLUSIVA (P.Ila 1150 - Sub 2)

Allegati D e E Foto		Difformità/Abusi/Mancanze tipologia - Descrizione	Azioni / Interventi per il ripristino dello stato dei luoghi in conformità al progetto
6	41	• Presenza, sul lato Sud-Est, di un cannelletto pedonale di collegamento tra la Corte della u. i. 1 (P.Ila 1150/Sub 1) con la Corte della u. i. 2 (P.Ila 1150/Sub 2).	• Ripristino necessario; rimozione cancelletto pedonale e ripristino del muretto di delimitazione con muratura di caratteristiche tipologiche e dimensionali uguali a quelli esistenti, al fine di garantire l'autonomia funzionale delle due distinte unità immobiliari.
7	38	• Non presenza di una parte di muretto e del cancelletto, di delimitazione tra il "giardino privato" (Corte della u. i. 2: P.Ila 1150/Sub 2) e l'adiacente vialetto condominiale (P.Ila 1150/Sub 21).	• Ripristino muretto e cancelletto, al fine di garantire l'autonomia funzionale delle due distinte unità immobiliari (P.Ila 1150/Sub 2 e P.Ila 1150/Sub 21).
8	38	• Ampliamento della Corte della u. i. 2 (P.Ila 1150/Sub 2) a seguito dell'aggiunta di una porzione di superficie del confinante vialetto condominiale (P.Ila 1150/Sub 21).	• Ripristino muretto e cancelletto, al fine di garantire l'autonomia funzionale delle due distinte unità immobiliari (P.Ila 1150/Sub 2 e P.Ila 1150/Sub 21).
9	37 38	• Presenza di un cannelletto pedonale posto trasversalmente al vialetto condominiale (P.Ila 1150/Sub 21).	• Ripristino dello stato di progetto (Permesso a Costruire n.39/2011) mediante rimozione del cancelletto.

Relazione - Unità Immobiliare 2

10	39	• presenza di un muro che si sviluppa, sull'allineamento della facciata Nord-Est dell'appartamento (P.Illa 1146/Sub 2), quindi non sul confine, ma all'interno della corte (P.Illa 1150/Sub 02); la medesima corte, pertanto, risulta divisa in due parti: la <i>prima parte (Porzione A)</i> trova continuità con l'adiacente corte esclusiva dell'Unità Immobiliare 1 (di proprietà dell'esecutato), la <i>seconda parte (Porzione B)</i> trova continuità con l'adiacente P.Illa 1150/Sub 03 (di altra proprietà); di conseguenza la <i>Porzione A</i> è <i>raggiungibile soltanto</i> dalla corte P.Illa 1150/Sub 1 di proprietà dell'esecutato, mentre la <i>Porzione B</i> è <i>raggiungibile soltanto</i> dalla corte P.Illa 1150/Sub 3 (di altra proprietà). [Allegato Q.4 - Abusi/Difformità]	• Ripristino dello stato dei luoghi come da progetto tramite demolizione del muro.
----	----	---	--

Corte Comune a tutte le particelle e a tutti i sub (P.Illa 1150 - Sub 21)
destinata alla viabilità interna del complesso immobiliare (area condominiale).

Porzione adiacente alla corte (P.Illa 1150 - Sub 2)

Allegati D e E	Foto	Difformità/Abusi/Mancanze tipologia - descrizione	Azioni / Interventi per il ripristino dello stato dei luoghi in conformità al progetto
11	39	• Presenza di un muro che, in continuazione strutturale e direzionale con il muro eretto sulla corte esclusiva del Sub 2 (punto 10), interrompe trasversalmente la viabilità (P.Illa 1150/Sub 21);	• Ripristino dello stato di progetto (Permesso a Costruire n.39/2011) tramite demolizione del muro
12	39	• Presenza di pavimentazione su porzione di area condominiale destinata a viabilità lato Nord-Ovest.	• Ripristino dello stato di progetto (Permesso a Costruire n.39/2011)
13		• Presenza di un cancelletto pedonale posto trasversalmente al violetto condominiale (P.Illa 1150/Sub 21). [vedi punto 9 della presente Tabella].	• Ripristino: [vedi punto 9 della presente Tabella].

-NOTE-

1. Si precisa che tutte le azioni e gli interventi per il ripristino dello stato dei luoghi in conformità al progetto (Permesso a Costruire n. 38/2011) dovranno essere preventivamente autorizzati secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia.
2. Non è stato possibile reperire, quindi acquisire o consultare, atti formali di qualsiasi natura (autorizzazioni, scritture private, ...) in merito alle modifiche ed alle opere di fatto realizzate; esse sono state, pertanto, inserite nella tabella di cui sopra come Difformità/Abusi.
3. Si precisa che, parimenti, non è stato possibile reperire informazioni e/o documentazioni riguardanti l'individuazione di un amministratore di condomino e della eventuale costituzione dell'assemblea condominiale.

Quesito n.9 - " dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale; "

9. Risposta

I beni pignorati, individuati nella procedura N. 93/2017 R.G.E. Tribunale di Cosenza, possono essere venduti in due distinti lotti, convenzionalmente **Lotto n. 1 e Lotto n. 2:**

		Immobile	Piano	Foglio	Particella	Sub	Categoria
LOTTO n.1	Unità Immobiliare 1	Appartamento	T-1-2	11	1146	1	A/2
		Corte			1150	1	
LOTTO n. 2	Unità Immobiliare 2	Appartamento	T-1-2	11	1146	2	A/2
		Corte			1150	2	

Quesito n.10 - " dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. all'art. 846 ce. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa; "

10. Risposta

Gli immobili interessati dal pignoramento, Procedura n. 93/2017 - Tribunale di Cosenza, non risultano essere pignorati pro quota, in quanto di piena proprietà del debitore esecutato.

Quesito n.11 - " accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene; "

11. Risposta

L'Unità Immobiliare 2 (Appartamento P.Illa 1146/Sub 2 con la relativa corte esclusiva P.Illa 1150/Sub 2) oggetto del pignoramento risulta occupato. Tale affermazione deriva:

- dalla constatazione diretta (sopralluogo del 06-07-2018) della presenza di cose e persone (XXXXXX XXXXXX, coniuge dell'esecutato); [ESTRATTO DI MATRIMONIO - ALLEGATO H]
- dal certificato contestuale personale di XXXXX XXXXXXXX; [CERTIFICATO CONTESTUALE PERSONALE - ALLEGATO G]

L'Unità Immobiliare 2 (Appartamento P.Ila 1146/Sub 2 con la relativa corte esclusiva P.Ila 1150/Sub 2), oggetto del pignoramento, è di proprietà di XXXXX XXXXXXXX nato a Cosenza il XX-XX-XXXX - (Atto di compravendita N. 82310 di Repertorio 33852 di Raccolta - Notaio X. XXXXXXXX del 24-02-2014).

Si precisa che una porzione della superficie della corte esclusiva dell'u.i. 2 (P.Ila 1150/Sub 2) di circa 12 mq risulta essere **occupata** dal confinante, proprietario della P.Ila 1150/Sub 3 [Tabella B - Punto 8]

L'Agenzia delle Entrate, previa specifica richiesta (prot. n. 34273 del 26-04-2018) in merito all'esistenza di Atti privati, ha attestato che in riferimento al Sig. XXXXX XXXXXXXX non risulta in essere, nel Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria, alcun contratto di locazione o simili. [ATTESTAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE O SIMILI - ALLEGATO I]

Quesito n.12 - "ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;"

12. Risposta

Il Sig. XXXXX XXXXXXXX, proprietario degli immobili oggetto del pignoramento, risulta coniugato con XXXXX XXXXXXXX, come riportato nel Certificato Contestuale Personale rilasciato il 3-09-2018 dal Comune di Mendicino - Ufficio Servizi Demografici; [Certificato Personale Contestuale - Allegato G] e dall'Estratto per Riassunto dai Registri degli Atti di Matrimonio del 24-04-2018 - Comune di Cosenza - Servizi Demografici. [Certificato Matrimonio - Allegato H]

Quesito n.13 - "indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; 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); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;"

13. Risposta

Dal Certificato, rilasciato in data 14-02-2018 dal Comune di Mendicino [ALLEGATO F], risulta che per gli immobili oggetto del pignoramento non esistono vincoli storici, artistici, alberghieri o altri vincoli inibitori.

Quesito n.14 - "determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criteri di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento.

In particolare nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza per la garanzia per vizi del bene venduto (pari questo all'abbattimento forfettario del 15% del valore), e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (v. dopo), nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Nello specifico l'esperto considererà come opponibile alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri, ma anteriore alla data di

trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Indichi il valore finale del bene al netto delle Suddette correzioni e decurtazioni; "

14. Risposta

Il metodo di stima scelto per determinare il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto è quello *Sintetico Comparativo*. Tale metodo meglio si adatta a riassumere le considerazioni dettate dalla esperienza personale, dalle condizioni e dai valori di mercato degli immobili riferiti alla zona di appartenenza. Il procedimento consiste nell'individuazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni che hanno le stesse caratteristiche, l'ubicazione nella medesima zona, oppure in zone limitrofe equiparabili, e dei quali beni sono noti i valori o i prezzi a mq di superficie commerciale, determinati in condizioni ordinarie di mercato.

In definitiva, si procede alla individuazione, in relazione al periodo dell'atto di compravendita, dei valori **minimi e massimi** espressi in €/mq, tra l'altro rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) con riferimento alla provincia, al comune e alla **zona omogenea OMI** in cui si colloca l'immobile considerato, oppure, in mancanza, alla zona limitrofa o analoga censita.

Tali valori ($Val\ OMI_{MIN}$ e $Val\ OMI_{MAX}$) saranno utilizzati come riferimento per la successiva determinazione del **Valore Normale Unitario** dell'immobile oggetto di stima (*"Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296"*); scostamenti da tale **Valore Normale Unitario**, in ogni caso, devono essere previsti in funzione di uno o più fattori, intrinseci e/o estrinseci, che caratterizzano il bene in esame (**Coefficiente Correttivo Globale**).

Di seguito si riportano i Valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) - Agenzia delle Entrate - riferiti al 2° semestre del 2017: [ESTRATTO BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'O.M.I. - ALLEGATO T]

14.1. Stima del Valore

- Calcolo del Valore Normale Unitario

Considerati i seguenti coefficienti:

$K_1 = 0,30$ (superficie commerciale compresa tra 70 e 120 mq)

$K_2 = 0,50$ (Piano T-1-2)

$$K = (0,30 + 3 \times 0,50) / 4$$

si otterrà un K pari a **0,45**

$$VNU = 790,00 \text{ €/mq} + (\text{€ } 1.150,00 \text{ €/mq} - \text{€ } 790,00 \text{ €/mq}) \times 0,45$$

il **Valore Normale Unitario** è pari a **952,00 €/mq**

Il **Coefficiente Correttivo Globale K_G** sarà dato dal prodotto dei coefficienti **K_3 , K_4 e K_5** sotto indicati:

K_3 coefficiente di età, qualità e stato di manutenzione;

K_4 coefficiente di posizione ed esposizione;

K_5 coefficiente per immobili dotati di impianti di particolare rilevanza o di elevato grado di sicurezza.

Di seguito si riportano gli elementi di calcolo del **Coefficiente Correttivo Globale K_G** :

Descrizione			Coefficiente
K_3	Epoca di costruzione e/o ristrutturazione	Immobile nuovo, recentissimo	1,15
	Qualità delle rifiniture	Medio	
	Stato conservativo e manutentivo	Pavimenti	
		Pareti e soffitti	
		Infissi esterni	
		Infissi interni	
		Impianto elettrico	
		Impianto idrico-sanitario	
		Impianto termico	
K_4	Posizione ed esposizione	Non si discostano da quelle mediamente rilevati nella Zona di riferimento	1,00
K_5	Dotazione di impianti di particolare rilevanza o di elevato grado di sicurezza	Presenti	1,00

Da quanto sopra determinato deriva un **Coefficiente Correttivo Globale K_G** pari a **1,15**

$$K_G = K_3 \times K_4 \times K_5$$

$$K_G = 1,20 \times 1,00 \times 1,00 = 1,20$$

Valore Normale Unitario	X	Coefficiente Correttivo Globale K_G	=	Valore corretto	X	Superficie commerciale	=	Valore Stimato Unità Immobiliare 2
952,00 €/Mq		1,15		1.094,80 €/Mq		133 Mq		145.608,40 €

In conclusione, il più probabile valore di mercato dell'**Unità Immobiliare 2** oggetto di stima, come da calcolo sopra riportato, è pari ad **€ 145.608,40** (euro centoquarantacinquemillaseicento/40).

14.2. Spese per gli interventi finalizzati alla regolarizzazione

Dalla stima lavori, redatta dal sottoscritto, risulta che gli interventi edilizi, necessari al ripristino della condizione di conformità urbanistica, comportano una spesa totale pari ad € 17.495,85 - IVA Compresa (Euro diacessettemilaquattrocentonovantacinque/85). [STIMA LAVORI - ALLEGATO R.2]

14.3. Spese per le prestazioni tecnico-professionali

In riferimento alle prestazioni tecnico-professionali necessarie per la regolarizzazione urbanistica dell'Unità Immobiliare (Permesso a Costruire in sanatoria, elaborati progettuali, autorizzazioni,...) e tenuto conto delle tariffe praticate dai tecnici operanti nel comprensorio della Provincia di Cosenza, il costo delle prestazioni di cui sopra si può quantificare in via sommaria in € 2.000,00 iva e cassa comprese (euro duemila/00). Si fa riserva di eventuali spese per prestazioni, oneri e sanzioni, al momento non quantificabili in maniera esatta e, pertanto, si stabilisce una somma forfettaria di € 1.000,00 (euro mille/00).

14.4. Tabella riepilogativa del valore finale dell'Unità Immobiliare 2

a	Valore di mercato - Unità Immobiliare 2			145.608,40 €
b	Spese per gli interventi di ripristino dello stato dei luoghi e delle opere come da progetto concessionato, ai fini della conformità urbanistica. [Allegato R.2 - Stima lavori - u.i. 2]			-17.495,85 €
c	Imprevisti	5%	di b	-874,79 €
d	Spese per le prestazioni tecnico-professionali			-3.000,00 €
e	Totale Spese	(b+c+d)		-21.370,64 €
f	Abbattimento forfettario	-15%	di (a - e)	-18.635,66 €
	(a+e+f)	Valore finale u.i. 2		105.602,09 €

14.5. Valore finale del Lotto n.2 (Appartamento Foglio 11 - P.IIa 1146 - Sub 2; Corte Foglio 11 - P.IIa 1150 - Sub 2)

Tenuto conto del più probabile valore di mercato dell'Unità Immobiliare 2, effettuate le necessarie detrazioni per le spese, applicato l'abbattimento forfettario del 15%, il **Prezzo base del Lotto n.2**, dopo gli opportuni arrotondamenti, risulta pari ad **€ 105.600,00** (Euro centocinquemilaseicento/00).

Quesito n.15 - "riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita, : - la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; - se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base."

15. Risposta

Vedi "Foglio Riassuntivo" allegato alla presente.

Xxxxxx XXXXXXXXXXXX, 20-10-2018

Consulente Tecnico d'Ufficio



CITTA' DI MENDICINO

(Provincia di Cosenza)

AREA TECNICA

Servizio Urbanistico

IL RESPONSABILE DELL' AREA TECNICA

Vista l'istanza dell'ing. De Bartolo Emilio, nato a Cosenza il 02.09.1973, in qualità di CTU;
Visto il P.R.G. approvato con Decreto del presidente della Regione Calabria n.961 del 21.07.1986;
Visti gli atti d'ufficio;

C E R T I F I C A

che il terreno, sul quale risultano ubicate le unità immobiliari riportate nel catasto urbano di questo comune al foglio n. 11 particella n. 1146 sub 1 2 sub 2, nonché le rispettive corti particella n. 1150 sub 1 e sub 2, nel P.R.G. ricadono in Z.T.O. "B6" Ristrutturazione Completamento.

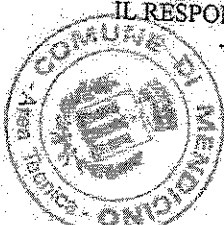
Nelle Z.T.O. "B6" ristrutturazione completamento, il P.R.G. prevede quanto segue:

- a)- Indice fondiario mc/mq 0,80;
- b)- Rapporto tra superficie coperta e superficie dell'area interessata mq/mq 0,25;
- c)- Piani fuori terra massimo n. 5;
- d)- Altezza massima prescritta m. 16,00;
- e)- Distanza minima dai confini del lotto assoluta mt. 5,00, relativa 0,6 di H;
- f)- Distanza minima dai fabbricati esistenti assoluta m.10,00, relativa 1,2 di H;
- g)- Distanza minima dall'asse stradale assoluta m. 12,00, relativa 1,2 di H;
- h)- Indice di piantumazione 100/Ha.

Si attesta inoltre che il terreno sopra riportato, non risulta interessato da vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità.

Il presente, viene rilasciato all'ing. De Bartolo Emilio, in qualità di CTU, per gli usi consentiti dalla legge.
Mendicino, lì 14 febbraio 2018

IL RESPONSABILE DELL' AREA TECNICA
-Ing. Roberto Greco-



Cosenza, 26/04/2018

Ing. EMILIO DE BARTOLO

Prot. N.34273 /1

OGGETTO: Richiesta accesso atti amministrativi – Tribunale di Cosenza – Proc. 93/2017

Vista la richiesta da Lei presentata in qualità di CTU nominato dal Tribunale relativamente alla procedura specificata in oggetto,

SI ATTESTA

che al Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria, in riferimento al [REDACTED]
[REDACTED] relativamente agli immobili situati nel
Comune di Mendicino identificativi catastali Foglio 11 Particelle 1146 e 1150
(corte) Sub 1 e Sub 2, non risulta in essere alcun contratto di locazione o simili.

IL COORDINATORE DEL FRONT OFFICE *

(Angela Filice)

"(*) Firma su delega del Direttore Provinciale Filomena de Franco"



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: COSENZA

Comune: MENDICINO

Fascia/zona: Periferica/PERIFERICA - C.DA TIVOLILLE, ROSARIO, PASQUALI

Codice zona: DI

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Spazio disponibile per annotazioni

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	790	1150	L	2,9	4,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	495	690	L	1,9	2,7	L
Box	Normale	395	530	L	2	2,7	L
Ville e Villini	Normale	810	1150	L	2,9	4,2	L

Stampa

Legenda



Direzione Provinciale di Cosenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 08/02/2018 - Ora: 18.12.08 Segue

Visura n.: T340465 Pag. 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/02/2018

Dati della richiesta	Comune di MENDICINO (Codice: F125) Provincia di COSENZA
Catasto Fabbricati	Foglio: 11 Particella: 1146 Sub.: 1

INTESTATO

1	[REDACTED]	(1) Proprietà per l/1 in regime di separazione dei beni
---	------------	---

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		11	1146	1			A/2	1	7 vani	Totale: 134 m ² Totale escluse aree scoperte**: 115 m ²	Euro 542,28	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo												
VIA CANDELISI n. SN piano: T-1-2;												
Annotazioni												
classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)												

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/11/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	
1		11	1146	1			A/2	I	7 vani		Euro 542,28
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/11/2012 protocollo n. CS0274968 in atti dal 08/11/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 32194.1/2012)											
Indirizzo , VIA CANDELISI n. SN piano: T-1-2;											
Annotazioni classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)											



Direzione Provinciale di Cosenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 08/02/2018 - Ora: 18.12.08 Fine

Visura n.: T340465 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/02/2018

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/11/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale
1		11	1146	1			A/2	1	7 vani		Euro 542,28
COSTITUZIONE del 08/11/2011 protocollo n. CS0374949 in atti dal 08/11/2011 COSTITUZIONE (n. 13670.1/2011)											
Indirizzo				, VIA CANDELISI n. SN piano: T-1-2;							
Annotazioni				classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)							

Situazione degli intestati dal 26/08/2013

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/08/2013 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/08/2013 Repertorio n.: 81748 Rogante: VIGGIANI CARLO Sede: COSENZA			
Registrazione: Sede: COMPRARENDITA (n. 16146.1/2013)			

Situazione degli intestati dal 08/11/2011

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 26/08/2013
COSTITUZIONE del 08/11/2011 protocollo n. CS0374949 in atti dal 08/11/2011 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 13670.1/2011)			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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



Direzione Provinciale di Cosenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 08/02/2018 - Ora: 18.11.25 Segue

Visura n.: T340169 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/02/2018

Dati della richiesta	Comune di MENDICINO (Codice: F125) Provincia di COSENZA
Catasto Fabbricati	Foglio: 11 Particella: 1146 Sub.: 2

INTESTATO

1	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
---	------------	---

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		11	1146	2			A/2	1	6 vani	Totale: 106 m ² Totale escluse aree scoperte*: 90 m ²	Euro 464,81	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo												
VIA CANDELISI n. SN piano: T-1-2;												
Annotazioni												
classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)												

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/11/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	
1		11	1146	2			A/2	1	6 vani		Euro 464,81
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/11/2012 protocollo n. CS0274968 in atti dal 08/11/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 32194.1/2012)											
Indirizzo											
VIA CANDELISI n. SN piano: T-1-2;											
classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)											
Annotazioni											



Direzione Provinciale di Cosenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 08/02/2018 - Ora: 18.11.26 Fine

Visura n.: T340169 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/02/2018

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/11/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	
1	Urbana	11	1146	2	Cens.	Zona	A/2	1	6 vani	Catastale	Euro 464,81
COSTITUZIONE del 08/11/2011 protocollo n. CS0374949 in atti dal 08/11/2011 COSTITUZIONE (n. 13670.1/2011)											
Indirizzo				VIA CANDELISI n. SN piano: T-1-2;							
Annotazioni				classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)							

Situazione degli intestati dal 24/02/2014

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/02/2014 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 03/03/2014 Repertorio n.: 82310 Rogante: VIGGIANI CARLO Sede: COSENZA			
Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 4583.1/2014)			

Situazione degli intestati dal 08/11/2011

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 24/02/2014
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 08/11/2011 protocollo n. CS0374949 in atti dal 08/11/2011 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 13670.1/2011)			

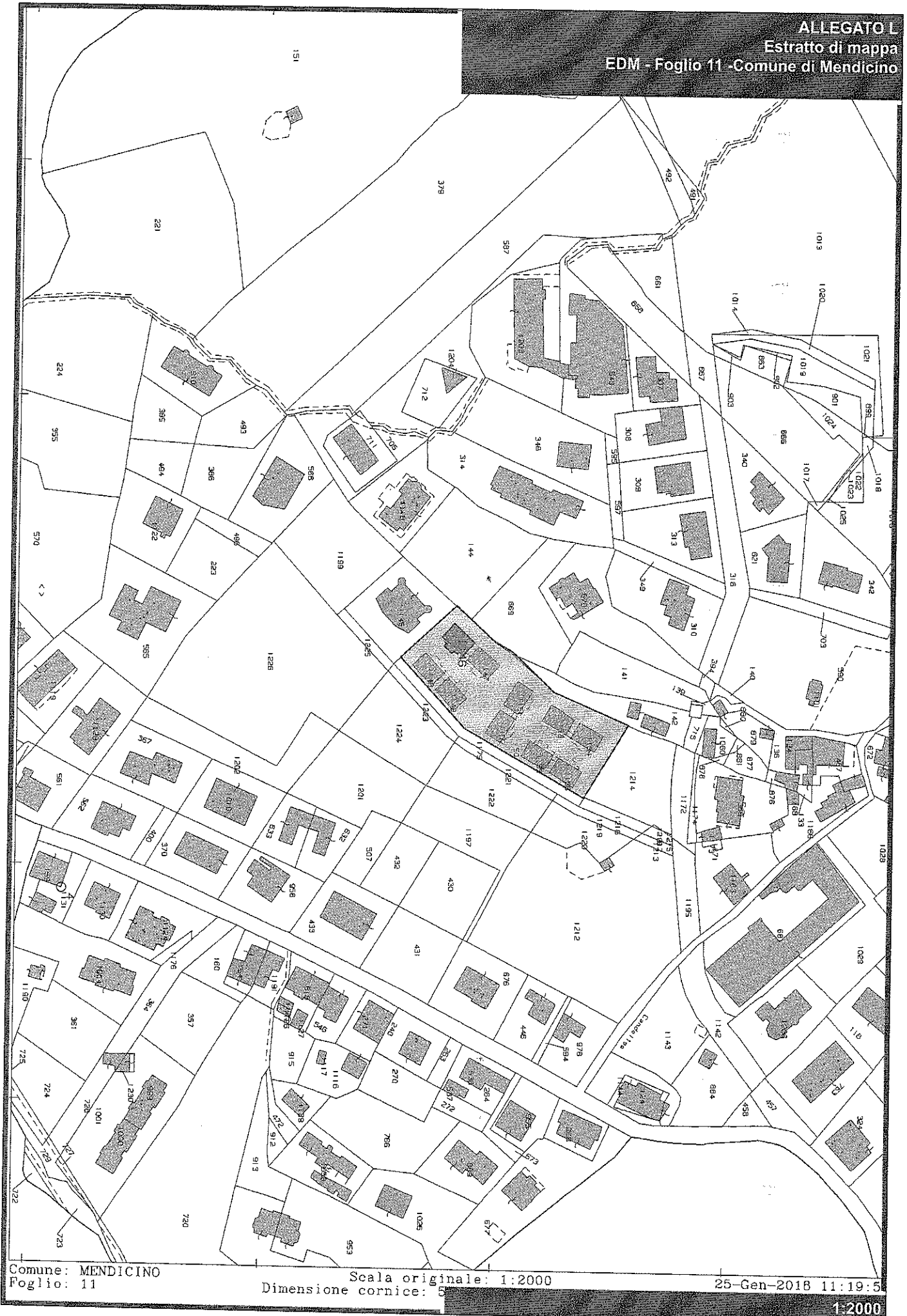
Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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





Direzione Provinciale di COSENZA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione Ipotecaria

Data 29/08/2018 Ora 16:51:35
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica

per immobile

Ispezione n. T174683 del 29/08/2018

Motivazione CTU - ESIM 93-2017

Richiedente DBRMLE per conto di DBRMLE73P02D086N

Dati della richiesta

Immobile : Comune di MENDICINO (CS)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 11 - Particella 1146 - Subalterno 1
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 18/12/1990 al 29/08/2018

Elenco immobili

Comune di MENDICINO (CS) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0011 Particella 01146 Subalterno 0001

Elenco sintetico delle formalità

1. ANNOTAZIONE del 10/01/2012 - Registro Particolare 61 Registro Generale 723
Pubblico ufficiale VIGGIANI CARLO Repertorio 79495/31595 del 19/12/2011
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Nota disponibile in formato elettronico
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2823 del 2009
2. TRASCRIZIONE del 28/08/2013 - Registro Particolare 16146 Registro Generale 22384
Pubblico ufficiale VIGGIANI CARLO Repertorio 81748/33416 del 26/08/2013
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
Presenza graffiati
3. TRASCRIZIONE del 03/04/2017 - Registro Particolare 8871 Registro Generale 10575
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 377/2017 del 03/03/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
Presenza graffiati



Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di COSENZA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 29/08/2018 Ora 16:55:38
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T176271 del 29/08/2018

per immobile

Motivazione CTU - ESIM 93-2017

Richiedente DBRMLE per conto di DBRMLE73P02D086N

Dati della richiesta

Immobile :	Comune di MENDICINO (CS) Tipo catasto : Fabbricati Foglio : 11 - Particella 1150 - Subalterno 1
Ulteriori restrizioni:	Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal	18/12/1990 al	29/08/2018
----------------------------	---------------	------------

Elenco immobili

Comune di MENDICINO (CS) Catasto Fabbricati

1.	Sezione urbana -	Foglio 0011	Particella 01150	Subalterno 0001
----	------------------	-------------	------------------	-----------------

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 28/08/2013 - Registro Particolare 16146 Registro Generale 22384
Pubblico ufficiale VIGGIANI CARLO Repertorio 81748/33416 del 26/08/2013
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
Presenza graffati
2. TRASCRIZIONE del 03/04/2017 - Registro Particolare 8871 Registro Generale 10575
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 377/2017 del 03/03/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
Presenza graffati



Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di COSENZA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 29/08/2018 Ora 16:54:31
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica

per immobile

Ispezione n. T175935 del 29/08/2018

Motivazione CTU - ESIM 93-2017

Richiedente DBRMLE per conto di DBRMLE73P02D086N

Dati della richiesta

Immobile : Comune di MENDICINO (CS)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 11 - Particella 1146 - Subalterno 2
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 18/12/1990 al 29/08/2018

Elenco immobili

Comune di MENDICINO (CS) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0011 Particella 01146 Subalterno 0002

Elenco sintetico delle formalità

1. ANNOTAZIONE del 10/01/2012 - Registro Particolare 61 Registro Generale 723
Pubblico ufficiale VIGGIANI CARLO Repertorio 79495/31595 del 19/12/2011
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Nota disponibile in formato elettronico
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2823 del 2009
2. TRASCRIZIONE del 03/03/2014 - Registro Particolare 4583 Registro Generale 5989
Pubblico ufficiale VIGGIANI CARLO Repertorio 82310/33852 del 24/02/2014
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
Presenza graffiati
3. TRASCRIZIONE del 03/04/2017 - Registro Particolare 8871 Registro Generale 10575
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 377/2017 del 03/03/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico



Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di COSENZA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 29/08/2018 Ora 16:56:19
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T176550 del 29/08/2018

per immobile

Motivazione CTU - ESIM 93-2017

Richiedente DBRMLE per conto di DBRMLE73P02D086N

Dati della richiesta

Immobile : Comune di MENDICINO (CS)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 11 - Particella 1150 - Subalterno 2
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 18/12/1990 al 29/08/2018

Elenco immobili

Comune di MENDICINO (CS) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0011 Particella 01150 Subalterno 0002

Elenco sintetico delle formalità

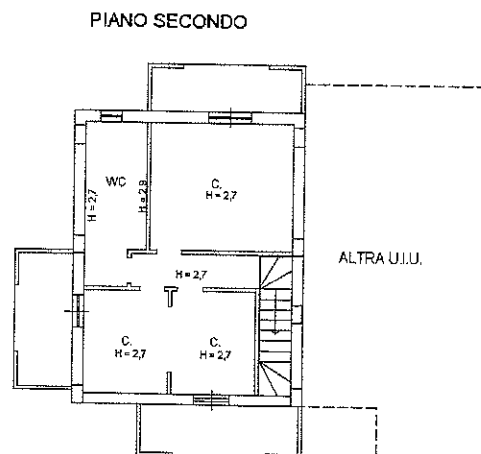
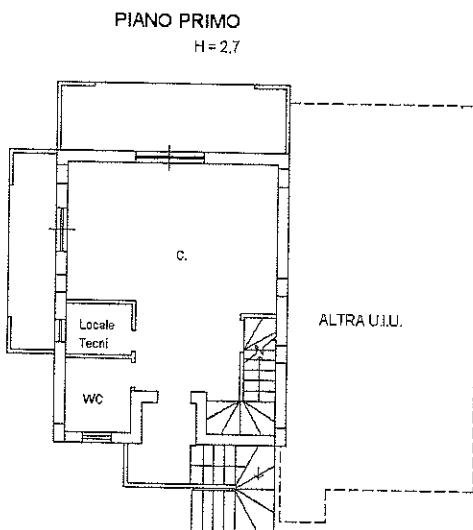
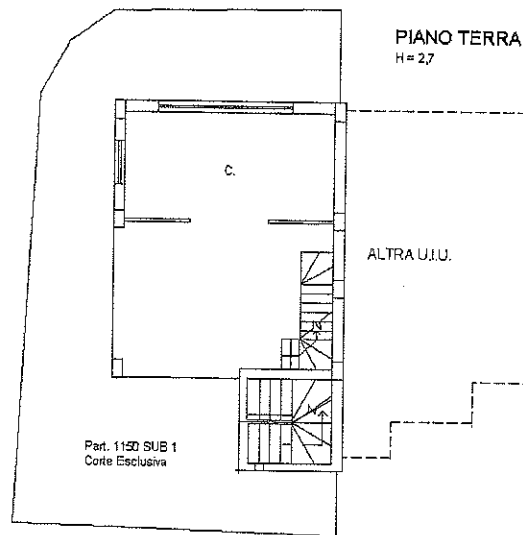
1. TRASCRIZIONE del 03/03/2014 - Registro Particolare 4583 Registro Generale 5989
Pubblico ufficiale VIGGIANI CARLO Repertorio 82310/33852 del 24/02/2014
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
Presenza graffiati
2. TRASCRIZIONE del 03/04/2017 - Registro Particolare 8871 Registro Generale 10575
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 377/2017 del 03/03/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 11
Particella: 1146
Subalterno: 1

Compilata da:
[REDACTED]
Iscritto all'albo:
Ingegneri
Prov. Cosenza

N. 4013

n. 1 Scala 1:200



Planimetria in atti

01/2018 - n. T138911 - Richiedente: [REDACTED]
Foglio: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/01/2018 - Comune di MENDICINO (F125) - < Foglio: 11 - Particella: 1146 - Subalterno: 1 >

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Cosenza

Planimetria di u.i.u. i
Via Candelisi

ALLEGATO N.2
Planimetrie Catastali
Foglio 11 - Particelle 1146/1150 - Sub. 2

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 11
Particella: 1146
Subalterno: 2

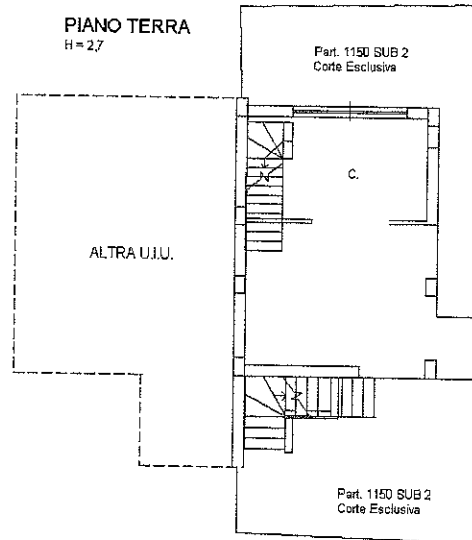
Compilata da:
[REDACTED]
Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Cosenza

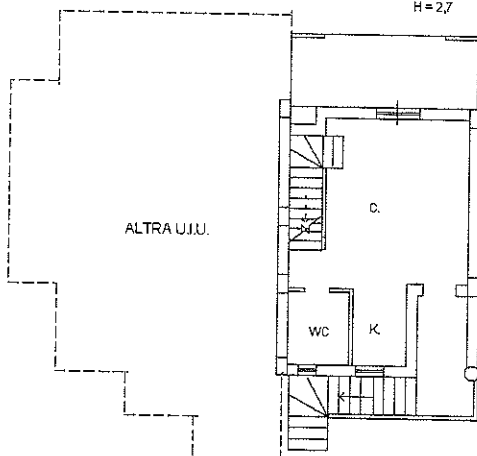
N. 4013

n. 1 Scala 1:200

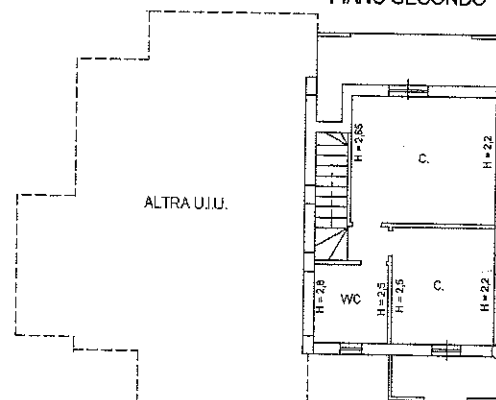
PIANO TERRA
H=27



PIANO PRIMO
H=27



PIANO SECONDO



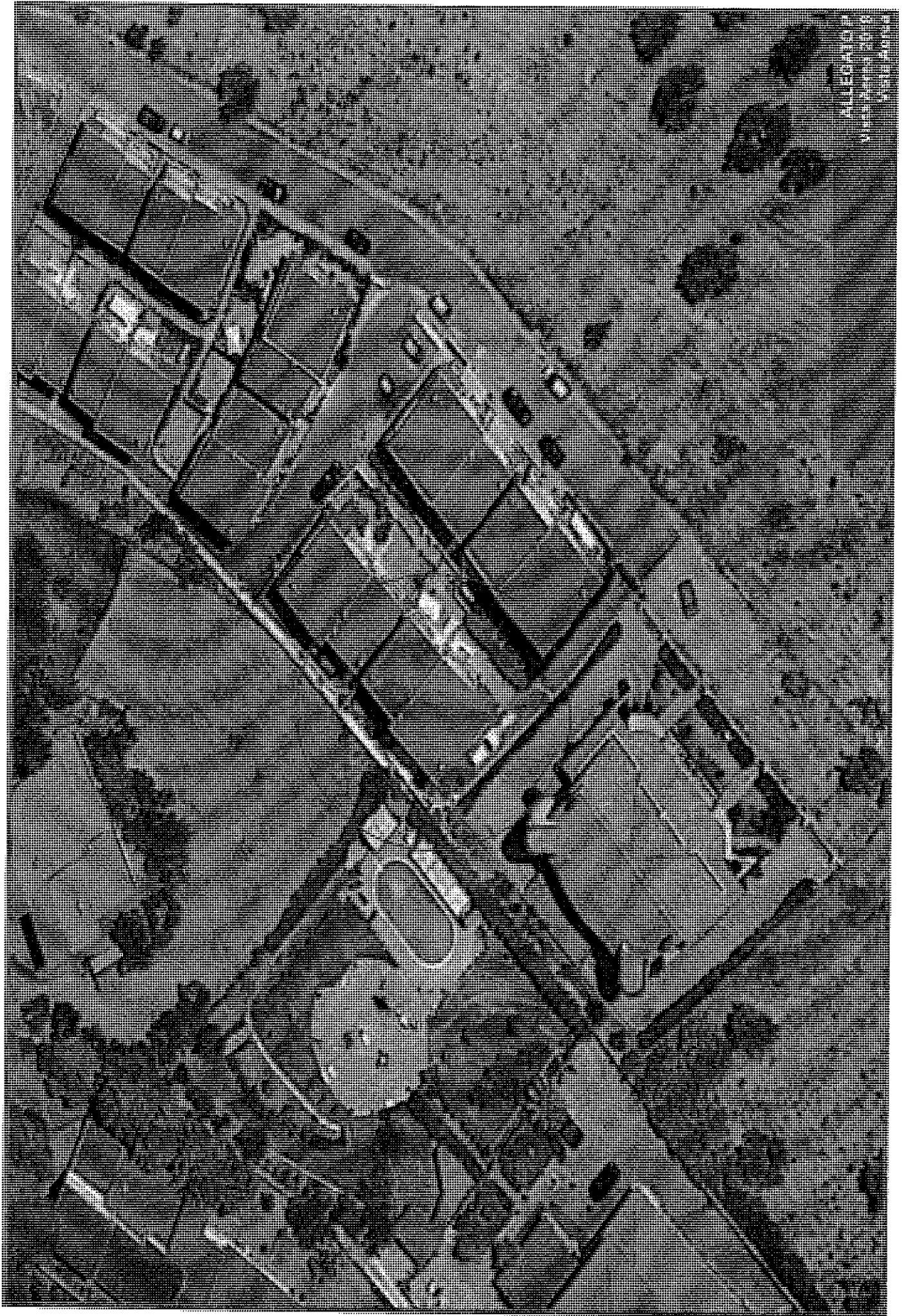
Planimetria in atti

02/2018 - n. T211106 - Richiedente [REDACTED]

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

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/02/2018 - Comune di MENDICINO (FI25) - < Foglio: 11 - Particella: 1146 - Subalterno: 2 >





ALLEGATO
Vista Aerea 2018
Vista Aerea

Difficoltà Urbanistiche Ricontrate

Corte Condominiale
(P.Ila 1150 - Sub. 21)

Corte Esclusiva del Sub. 01
(P.Ila 1150 - Sub. 01)

P.Ila 1150 - Sub. 02

P.Ila 1146 - Sub. 02

Vialeto Condominiale
(P.Ila 1150 - Sub. 21)

Manca cancelletto
Punto 11

Manca muretto
delimitazione
corte esd.
Punto 11

Presenza apertura di
passaggio verso Sub. 2
Punto 4

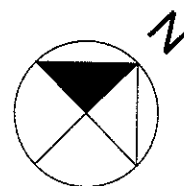
Assenza Parete Divisoria e Porta
"finello"
Punto 3

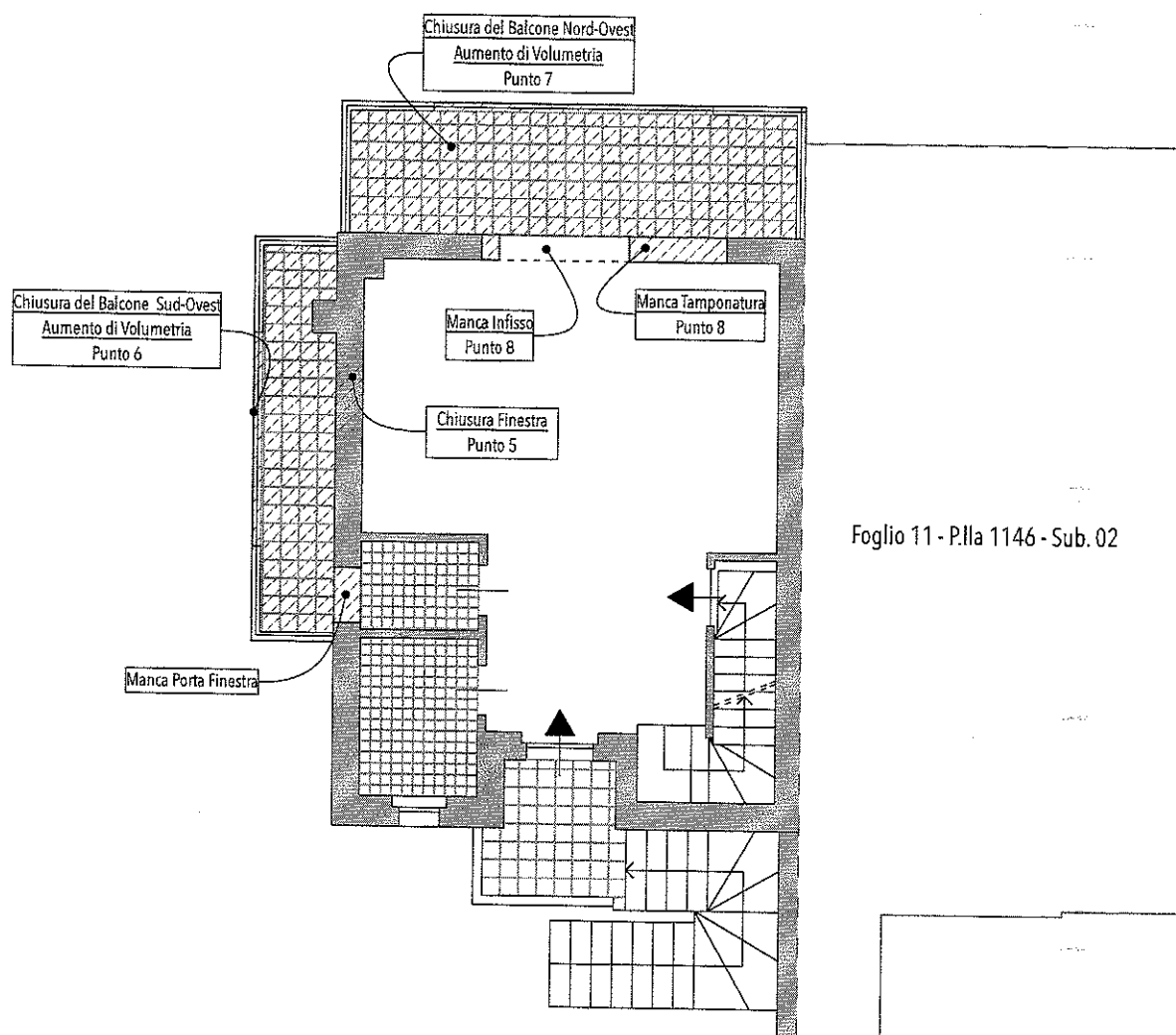
Bagno
Punto 2

Chiusura Portico
Punto 1

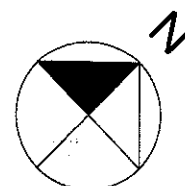
Cancelletto di comunicazione
con corte sub. 2
Punto 12

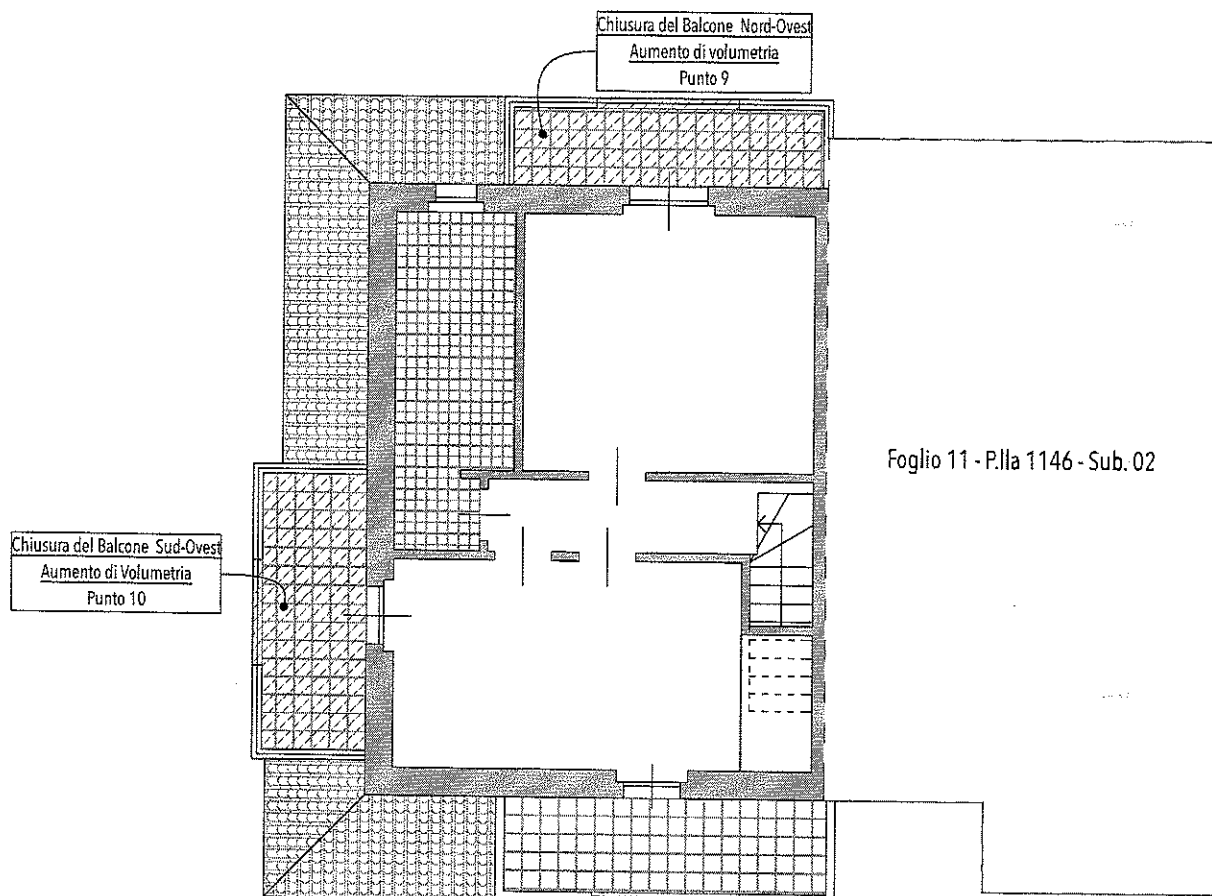
-  Difficoltà/Mancanze (Tabella A - Difficoltà/Abusi - u.i 1)
-  Corte Esclusiva dell'unità immobiliare 1



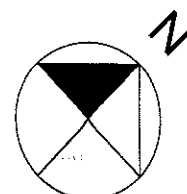


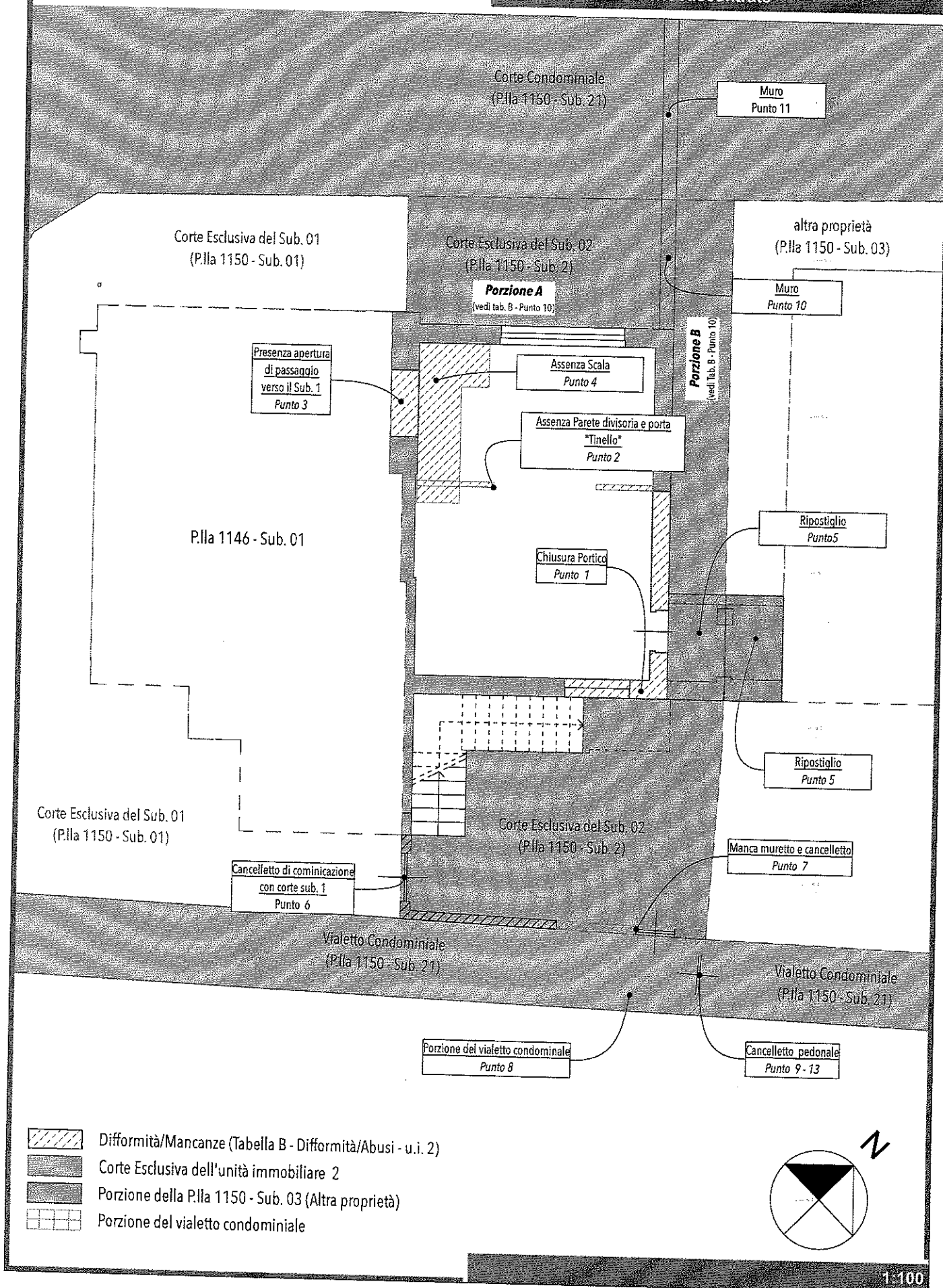
 Difformità/Mancanze (Tabella A - Difformità/Abusi - u.i 1)





 Difformità/Mancanze (Tabella A - Difformità/Abusi - u.i 1)





Comune di Mendicino
Provincia di Cosenza

pag. 1

STIMA LAVORI

OGGETTO: Lavori finalizzati alla regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare -1-

COMMITTENTE:

Via K. Marx, 20 Mendicino (CS), 13/10/2018

IL TECNICO

pag. 2

Num. Ord. TARIFFA	INDICAZIONE DEI LAVORI E DELLE SOMMINISTRAZIONI	Quantità	IMPORTI	
			unitario	TOTALE
	RIPORTO			
	LAVORI A MISURA			
1 F.T.01	Posa in opera di portoncino blindato (precedentemente rimosso dal Piano Terra). Il prezzo è comprensivo di tutte le opere murarie necessarie all'installazione a regola d'arte.			
	SOMMANO a corpo	1,00	250,00	250,00
2 F.T.02	Adeguamento impianto elettrico Piano Terra			
	SOMMANO a corpo	1,00	1'300,00	1'300,00
3 F.T.03	Adeguamento impianto Termico ed idrico-sanitario Piano Terra			
	SOMMANO a corpo	1,00	1'200,00	1'200,00
4 F.T.04	Tinteggiatura delle pareti e dei soffitti compreso la preparazione del sottofondo.			
	SOMMANO a corpo	1,00	1'100,00	1'100,00
5 F.T.05	Tiro in alto o calo in basso di materiali a mezzo di elevatore meccanico compreso l'onere di carico e scarico dei materiali.			
	SOMMANO a corpo	1,00	800,00	800,00
6 F.T.06	Oneri per la canterizzazione e per la sicurezza.			
	SOMMANO a corpo	1,00	850,00	850,00
7 P.R.E.00160.010.1	Conferimento ad impianto autorizzato di recupero di materiale proveniente dai lavori privo di scorie e frammenti diversi. Il prezzo comprende tutti gli oneri, tasse e contributi per conferire il materiale con esclusione degli oneri di campionamento e di analisi quotati a parte. L'attestazione dello smaltimento dovrà essere attestata a mezzo dell'apposito formulario di identificazione rifiuti debitamente compilato e firmato in ogni sua parte. La consegna del modulo da formulario alla DD.LL. risulterà evidenza oggettiva dell'avvenuto smaltimento autorizzando la corresponsione degli oneri relativi. Materiali misti di costruzione e demolizione CER 17.09.04.			
	SOMMANO kg	21'000,00	0,01	210,00
8 P.R.E.0150.10.b	Trasporto a rifiuto di materiale proveniente da lavori di movimento terra effettuata con autocarri, con portata superiore a 50 q, compreso lo spandimento del materiale ed esclusi gli eventuali oneri di scarica autorizzata per ogni cinque km in più oltre i primi 10			
	SOMMANO mc	50,00	3,86	193,00
9 P.R.E.0160.10.e	Conferimento ad impianto autorizzato di recupero di materiale proveniente dai lavori privo di scorie e frammenti diversi. Il prezzo comprende tutti gli oneri, tasse e contributi per conferire il materiale con esclusione degli oneri di campionamento e di analisi quotati a parte. L'attestazione dello smaltimento dovrà essere attestata a mezzo dell'apposito formulario di identificazione rifiuti debitamente compilato e firmato in ogni sua parte. La consegna del modulo da formulario alla DD.LL. risulterà evidenza oggettiva dell'avvenuto smaltimento autorizzando la corresponsione degli oneri relativi. Metalli misti CER 17.04.07.			
	SOMMANO kg	312,00	0,10	31,20
10 P.R.E.0820.100.a	Tramezzatura di mattoni posti in foglio e malta, retta o curva ed a qualsiasi altezza, compresi oneri e magisteri per l'esecuzione di ammorsature e quanto altro si renda necessario a realizzare l'opera a perfetta regola d'arte. Con mattoni forati a quindici fori (12-13x25x25 cm); con malta idraulica			
	SOMMANO mq	15,53	32,56	505,66
11 P.R.E.0820.140.a	Muratura monostrato in elevazione in laterizio alleggerito in pasta confezionata con blocchi forati aventi peso specifico non inferiore a 750 kg/mc con percentuale di foratura 45%, posti in opera con malta comune, compreso gli oneri per la formazione di angoli, spigoli, architravi, apertura di vani, mazzette e veelette, i collegamenti e le incassature ed inoltre quanto occorre per dare il lavoro compiuto a regola d'arte. Con blocchi aventi giacitura dei fori verticali e dimensioni 25x25x30 cm, per murature portanti anche in zona sismica con blocchi aventi giacitura dei fori verticali e percentuale di foratura pari al 45%, dimensioni 25x25x30 cm			
	SOMMANO mq	2,84	54,66	155,23
12 P.R.E.0860.30.b	Muratura o tramezzatura faccia a vista con blocchi forati idrorepellenti in conglomerato di argilla espansa, 20x50 cm, grigi, con malta bastarda, a qualsiasi altezza, compreso ogni onere e magistero per fornire l'opera eseguita a perfetta regola d'arte, compreso i pezzi speciali. spessore 12 cm			
	SOMMANO mq	8,40	39,92	335,33
13 P.R.E.1050.90.c	Isolamento termico in intradosso del primo solaio tipo piani piloti, porticati aperti e solai cantinati ecc. mediante applicazione di pannelli coibentati da incollare con collante a base cementizia a giunti ben accostati in ragione di 3-4 kg/mq e fissati meccanicamente con tasselli in pvc a fungo con inserto autoespandente (minimo 4 (quattro) tasselli al mq) in corrispondenza di tutti gli spigoli di ogni pannello e successiva applicazione di rasatura sottile rinforzata eseguita con miscela con cemento 32.5 e armatura in rete di vetro del peso non inferiore a 150 g/mq; la rasatura verrà applicata in più riprese fino a coprire completamente il pannello isolante e la rete per ottenere un sottofondo continuo ed omogeneo, idoneo per la finitura con rivestimento di tipo plastico continuo a basso coefficiente di assorbimento e traspirante da pagare a parte realizzato con pannelli in lana di legno mineralizzata con magnesite ad			
	A RIPORTARE			6'930,42

COMMITTENTE:

pag. 3

Num.Ord. TARIFFA	INDICAZIONE DEI LAVORI E DELLE SOMMINISTRAZIONI	Quantità	IMPORTI	
			unitario	TOTALE
	RIPORTO			6'930,42
	alta temperatura, in pannelli con superficie grezza, UNI 9714 M-A-I, reazione al fuoco classe 1 (circolare 3 MI.SA. del 28/02/95): spessore 50 mm			
	SOMMANO mq	23,80	41,07	977,47
14 P.R.E.1410.3 0.a	Copertine in lastre di pietra naturale dello spessore di 3 cm della lunghezza non maggiore di 1,50 m con la superficie a vista levigata e coste rifilate o semplicemente smussate poste in opera con malta bastarda, comprese le occorrenti murature, beveroni, stuccature, stilature, sigillature e grappe: Bianco venato			
	SOMMANO mq	3,50	139,16	487,06
15 P.R.E.1620.1 20.a	Intonaco di finitura pietrificante decorativo colorato per esterni, a base di calce idraulica, pigmenti colorati e additivi idrofughi, applicato a mano su preesistente supporto minerale, compresa livellatura, frattazzatura e finitura con spazzola a chiodi, per spessore finale di 5-6 mm: granulometria fine			
	SOMMANO mq	23,80	21,93	521,93
16 P.R.E.1620.5 0.a	Intonaco civile formato da un primo strato di rinzafo, da un secondo strato tirato in piano con regolo e fratazzo, steso a mano, spessore 15 mm, con predisposte poste e guide, rifinito con sovrastante strato di colla di malta passato al crivello fino, lisciata con fratazzo metallico alla pezza, per spessore finale di circa 25 mm. Per interni su pareti verticali con malta fine di pozzolana			
	SOMMANO mq	23,37	21,61	505,03
17 P.R.E.1620.6 0.a	Intonaco civile formato da un primo strato di rinzafo, da un secondo strato tirato in piano con regolo e fratazzo, steso a mano, spessore 15 mm, con predisposte poste e guide, rifinito con sovrastante strato di colla di malta passato al crivello fino, lisciata con fratazzo metallico alla pezza, per spessore finale di circa 25 mm. Per esterni su pareti verticali: con malta fine di pozzolana			
	SOMMANO mq	15,53	23,57	366,04
18 P.R.E.1810.1 20.c	Porta vetrata ad uno o più battenti, con o senza sopraluce fisso, costituita da: telaio maestro di sezione minima 9x4,5 messo di coltello con battuta ricacciata per avvolgibile; battenti apribili, armati a telai, della sezione 6,5x4,5 cm con incassi per i vetri; fascia inferiore di altezza fino a 18 cm; in opera compresa ferramenta in particolare, staffe e meccanismi a rondella, saliscendi incastrati nei canti, maniglie e bandelle di ottone, ganci e ritieni, serratura In legno pich-pine o douglas			
	SOMMANO mq	8,61	185,54	1'597,50
19 P.R.E.1820.5 0.a	Struttura metallica di sostegno, 700 x 2100 mm, per porte scorrevoli interno muro fissata mediante zanche, compresi tutti gli oneri e magisteri di fornitura e realizzazione a regola d'arte, con esclusione di eventuali demolizioni e delle opere murarie di completamento e finitura Struttura metallica di sostegno per porte scorrevoli interno muro			
	SOMMANO cad	2,00	210,94	421,88
20 P.R.E.1820.6 0.a	Porta scorrevole in legno con anta mobile tamburata e con bordi impiallacciati, completa di telaio in listellare impiallacciato dello spessore 8/11 mm, coprifili ad incastro in multistrato e serratura a gancio con nottolino, delle dimensioni standard di 210x60-70-80 cm. Cieca liscia Noce tanganika			
	SOMMANO cad	2,00	364,57	729,14
21 P.R.E.1910.7 0.a	Profilati normali in ferro tondo, piatto, quadro od angolare con impiego di lamiera per ringhiere, inferiate, cancellate, griglie, ecc. con eventuali intelaiature fisse o mobili con spartiti geometrici semplici, cardini, paletti, serrature, compassi, guide ed ogni altra ferramenta di fissaggio, apertura e chiusura, con fori, piastre, bulloni, elettrodi, ecc. dati in opera bullonati o saldati, compresa una mano di vernice antiruggine e opere mnarie: Cancellate fisse semplici			
	SOMMANO kg	30,00	5,36	160,80
22 P.R.R.02110. 30.a	Rimozione di porta interna o esterna in legno, calcolato sulla superficie, inclusa l'eventuale parte vetrata, compreso telaio, controtelaio, smuratura delle grappe o dei tasselli di tenuta ed eventuale taglio a sezione degli elementi. Compreso l'onere carico trasporto e accatastamento dei materiali riutilizzabili e/o di risulta fino ad una distanza di 50 m Di superficie fino a 3 mq			
	SOMMANO mq	3,99	8,19	32,68
23 P.R.R.02110. 50.c	Rimozione di infissi in ferro o alluminio, calcolato sulla superficie, inclusa l'eventuale parte vetrata, compreso telaio, controtelaio, smuratura delle grappe o dei tasselli di tenuta ed eventuale taglio a sezione degli elementi. Compreso l'onere per carico trasporto e accatastamento dei materiali riutilizzabili e/o di risulta fino ad una distanza di 50 m Di superficie oltre i 5 mq			
	SOMMANO mq	79,72	5,34	425,70
24 P.R.R.02115. 10.a	Rimozione di opere in ferro, completi di pezzi speciali e collari di ancoraggio alla muratura e alle strutture, di qualsiasi dimensione e spessore e con qualsiasi sviluppo, in opera a qualsiasi altezza anche in posizioni non facilmente accessibili. Compreso l'onere per ponteggi, tagli, carico trasporto e accatastamento dei materiali riutilizzabili e/o di risulta fino ad una distanza di 50 m Rimozione di ringhiere, inferriate e simili			
	SOMMANO kg	200,00	0,69	138,00
25	Rimozione di apparecchi igienico sanitari sia ordinari che per parzialmente abili quali: vaso con cassetta, bidet,			
	A RIPORTARE			13'293,65

COMMITTENTE:

[illegible]

Comune di Mendicino
Provincia di Cosenza

pag. 1

STIMA LAVORI

OGGETTO: Lavori finalizzati alla regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare -2-

COMMITTENTE:

Via K. Marx, 18 Mendicino (CS), 13/10/2018

IL TECNICO

pag. 2

Num.Ord. TARIFFA	INDICAZIONE DEI LAVORI E DELLE SOMMINISTRAZIONI	Quantità	IMPORTI	
			unitario	TOTALE
	RIPORTO			
	LAVORI A MISURA			
1 F.T. 002	Scala interna prefabbricata autoportante acciaio legno	SOMMANO a corpo	1,00	3'000,00
2 F.T.02	Adeguamento impianto elettrico Piano Terra	SOMMANO a corpo	1,00	1'300,00
3 F.T.03	Adeguamento impianto Termico ed idrico-sanitario Piano Terra	SOMMANO a corpo	1,00	1'200,00
4 F.T.04	Tinteggiatura delle pareti e dei soffitti compreso la preparazione del sottofondo.	SOMMANO a corpo	1,00	1'100,00
5 F.T.06	Oneri per la canterizzazione e per la sicurezza.	SOMMANO a corpo	1,00	850,00
6 P.R.E.00160. 010.1	Conferimento ad impianto autorizzato di recupero di materiale proveniente dai lavori privo di scorie e frammenti diversi. Il prezzo comprende tutti gli oneri, tasse e contributi per conferire il materiale con esclusione degli oneri di campionamento e di analisi quotati a parte. L'attestazione dello smaltimento dovrà essere attestata a mezzo dell'apposito formulario di identificazione rifiuti debitamente compilato e firmato in ogni sua parte. La consegna del modulo da formulario alla DD.LL. risulterà evidenza oggettiva dell'avvenuto smaltimento autorizzando la corresponsione degli oneri relativi. Materiali misti di costruzione e demolizione CER 17.09.04.	SOMMANO kg	14'280,00	0,01
7 P.R.E.0150.1 0.b	Trasporto a rifiuto di materiale proveniente da lavori di movimento terra effettuata con autocarri, con portata superiore a 50 q, compreso lo spandimento del materiale ed esclusi gli eventuali oneri di discarica autorizzata per ogni cinque km in più oltre i primi 10	SOMMANO mc	34,00	3,86
8 P.R.E.0820.1 00.a	Tramezzatura di mattoni posti in foglio e malta, retta o curva ed a qualsiasi altezza, compresi oneri e magisteri per l'esecuzione di ammorsature e quanto altro si renda necessario a realizzare l'opera a perfetta regola d'arte. Con mattoni forati a quindici fori (12-13x25x25 cm): con malta idraulica	SOMMANO mq	13,18	32,56
9 P.R.E.0820.1 40.a	Muratura monostrato in elevazione in laterizio alleggerito in pasta confezionata con blocchi forati aventi peso specifico non inferiore a 750 kg/mc con percentuale di foratura 45%, posti in opera con malta comune, compreso gli oneri per la formazione di angoli, spigoli, architravi, apertura di vani, mazzette e velette, i collegamenti e le incassature ed inoltre quanto occorre per dare il lavoro compiuto a regola d'arte Con blocchi aventi giacitura dei fori verticali e dimensioni 25x25x30 cm, per murature portanti anche in zona sismica con blocchi aventi giacitura dei fori verticali e percentuale di foratura pari al 45%, dimensioni 25x25x30 cm	SOMMANO mq	2,84	54,66
10 P.R.E.0860.3 0.b	Muratura o tramezzatura faccia a vista con blocchi forati idrorepellenti in conglomerato di argilla espansa, 20x50 cm, grigi, con malta bastarda, a qualsiasi altezza, compreso ogni onere e magistero per fornire l'opera eseguita a perfetta regola d'arte, compreso i pezzi speciali. spessore 12 cm	SOMMANO mq	1,86	39,92
11 P.R.E.1050.9 0.c	Isolamento termico in intradosso del primo solaio tipo piani piloti, porticati aperti e solai cantinati ecc. mediante applicazione di pannelli coibentati da incollare con collante a base cementizia a giunti ben accostati in ragione di 3-4 kg/mq e fissati meccanicamente con tasselli in pvc a fungo con inserto autoespandente (minimo 4 (quattro) tasselli al mq) in corrispondenza di tutti gli spigoli di ogni pannello e successiva applicazione di rasatura sottile rinforzata eseguita con miscela con cemento 32.5 e armatura in rete di vetro del peso non inferiore a 150 g/mq; la rasatura verrà applicata in più riprese fino a coprire completamente il pannello isolante e la rete per ottenere un sottofondo continuo ed omogeneo, idoneo per la finitura con rivestimento di tipo plastico continuo a basso coefficiente di assorbimento e traspirante da pagare a parte realizzato con pannelli in lana di legno mineralizzata con magnesite ad alta temperatura, in pannelli con superficie grezza, UNI 9714 M-A-I, reazione al fuoco classe 1 (circolare 3 M.I.S.A. del 28/02/95): spessore 50 mm	SOMMANO mq	23,47	41,07
12 P.R.E.1410.3 0.a	Copertine in lastre di pietra naturale dello spessore di 3 cm della lunghezza non maggiore di 1,50 m con la superficie a vista levigata e coste rifilate o semplicemente smussate poste in opera con malta bastarda, comprese le occorrenti murature, beveroni, stucature, stilate, sigillature e grappe: Bianco venato	SOMMANO mq	0,78	139,16
13 P.R.E.1620.1 20.a	Intonaco di finitura pietrificante decorativo colorato per esterni, a base di calce idraulica, pigmenti colorati e additivi idrofughi, applicato a mano su preesistente supporto minerale, compresa livellatura, frattazzatura e finitura con spazzola a chiodi, per spessore finale di 5-6 mm: granulometria fine	SOMMANO mq	23,47	21,93
	A RIPORTARE			9'969,81

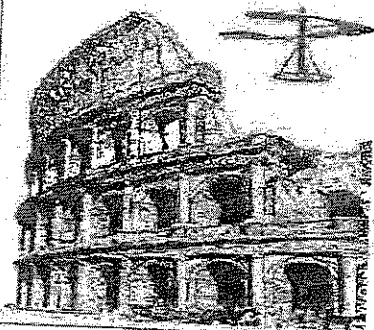
COMMITTENTE:

Num.Ord. TARIFFA	INDICAZIONE DEI LAVORI E DELLE SOMMINISTRAZIONI	Quantità	IMPORTI	
			unitario	TOTALE
	RIPORTO			9'969,81
14 PR.E.1620.5 0.a	Intonaco civile formato da un primo strato di rinzafo, da un secondo strato tirato in piano con regolo e fratazzo, steso a mano, spessore 15 mm, con predisposte poste e guide, rifinito con sovrastante strato di colla di malta passato al crivello fino, lisciata con fratazzo metallico alla pezza, per spessore finale di circa 25 mm. Per interni su pareti verticali con malta fine di pozzolana			
	SOMMANO mq	21,02	21,61	454,24
15 PR.E.1620.6 0.a	Intonaco civile formato da un primo strato di rinzafo, da un secondo strato tirato in piano con regolo e fratazzo, steso a mano, spessore 15 mm, con predisposte poste e guide, rifinito con sovrastante strato di colla di malta passato al crivello fino, lisciata con fratazzo metallico alla pezza, per spessore finale di circa 25 mm. Per esterni su pareti verticali: con malta fine di pozzolana			
	SOMMANO mq	13,18	23,57	310,65
16 PR.E.1820.5 0.a	Struttura metallica di sostegno, 700 x 2100 mm, per porte scorrevoli interno muro fissata mediante zanche, compresi tutti gli oneri e magisteri di fornitura e realizzazione a regola d'arte, con esclusione di eventuali demolizioni e delle opere murarie di completamento e finitura Struttura metallica di sostegno per porte scorrevoli interno muro			
	SOMMANO cad	2,00	210,94	421,88
17 PR.E.1820.6 0.a	Porta scorrevole in legno con anta mobile tamburata e con bordi impiallacciati, completa di telaio in listellare impiallacciato dello spessore 8/11 mm, coprifiili ad incastro in multistrato e serratura a gancio con nottolino, delle dimensioni standard di 210x60-70-80 cm. Cieca liscia Noce tanganika			
	SOMMANO cad	2,00	364,57	729,14
18 PR.M.0110.3 0.c	Gruppo termico a gas per riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria costituito da caldaia a tiraggio naturale per collegamento a canna fumaria, scambiatore istantaneo per produzione acqua calda, potenza modulante per riscaldamento, potenza modulante per acqua calda, accensione piezoelettrica o elettronica senza fiamma pilota, rendimento utile conforme alle vigenti disposizioni di legge sul contenimento dei consumi energetici, completa di placca di raccordo, rubinetto di intercettazione gas e acqua fredda, presa prelievo fumi, sensore di controllo tiraggio, raccordo al camino, in opera. Potenza termica utile per riscaldamento non inferiore a: PU (kW). Produzione di acqua calda sanitaria in servizio continuo da 15° a 40° C non inferiore a: PA (l/min.) Potenza termica per riscaldamento kW 23.3 e sanitaria per 13 l/min			
	SOMMANO cad	1,00	1'558,34	1'558,34
19 PR.R.02110. 30.a	Rimozione di porta interna o esterna in legno, calcolato sulla superficie, inclusa l'eventuale parte vetrata, compreso telaio, controtelaio, smuratura delle grappe o dei tasselli di tenuta ed eventuale taglio a sezione degli elementi. Compreso l'onere carico trasporto e accatastamento dei materiali riutilizzabili e/o di risulta fino ad una distanza di 50 m Di superficie fino a 3 mq			
	SOMMANO mq	1,68	8,19	13,76
20 PR.R.02110. 50.a	Rimozione di infissi in ferro o alluminio, calcolato sulla superficie, inclusa l'eventuale parte vetrata, compreso telaio, controtelaio, smuratura delle grappe o dei tasselli di tenuta ed eventuale taglio a sezione degli elementi. Compreso l'onere per carico trasporto e accatastamento dei materiali riutilizzabili e/o di risulta fino ad una distanza di 50 m Di superficie fino a 3 mq			
	SOMMANO mq	1,77	7,99	14,14
21 PR.R.02115. 10.a	Rimozione di opere in ferro, completi di pezzi speciali e collari di ancoraggio alla muratura e alle strutture, di qualsiasi dimensione e spessore e con qualsiasi sviluppo, in opera a qualsiasi altezza anche in posizioni non facilmente accessibili. Compreso l'onere per ponteggi, tagli, carico trasporto e accatastamento dei materiali riutilizzabili e/o di risulta fino ad una distanza di 50 m Rimozione di ringhiere, inferriate e simili			
	SOMMANO kg	80,00	0,69	55,20
22 PR.R.02140. 10.a	Trasporto a rifiuto con autocarri, con portata superiore a 50 q, di materiale proveniente da lavori di demolizione compreso lo scarico del materiale ed esclusi gli eventuali oneri di discarica autorizzata. per trasporti fino a 10 km			
	SOMMANO mc	17,00	7,72	131,24
23 PR.R.0220.3 0.d	DEMOLIZIONE DI TRAMEZZATURA Di spessore oltre i 30 cm			
	SOMMANO mq	44,09	10,89	480,14
24 PR.R.0260.1 60.a	Demolizione di rivestimento in ceramica, listelli di laterizio, klinker, e materiali simili Demolizione di rivestimento in ceramica, listelli di laterizio, klinker, e materiali simili			
	SOMMANO mq	4,00	5,97	23,88
25 PR.R.0260.4 0.a	Demolizione di pavimento in piastrelle di ceramica, compreso il sottofondo, posto in opera a mezzo di malta o colla Demolizione di pavimento in piastrelle di ceramica, compreso il sottofondo, posto in opera a mezzo di malta o colla			
	SOMMANO mq	19,00	7,96	151,24
26 PR.R.0280.1 0.b	Demolizione di controsoffitti in genere, sia orizzontali che centinati, completi di struttura portante, compreso l'avvicinamento al luogo di deposito provvisorio, in attesa del trasporto allo scarico, ed escluso il solo calo in basso: per controsoffitti in lastre di gesso			
	A RIPIORTARE			14'313,66

COMMITTENTE:

[illegible]

COMUNE DI MENDICINO
Provincia di Cosenza



Ing. Roberto Bruno
via Papa Paolo VI
87040 MENDICINO
Tel 0984 632119

AMPLIAMENTO DEL 20 % AI SENSI DELLA L.R. 21/2010

LOCALITA': *CANDELISI (NCEU Part. 1146 Sub1)*

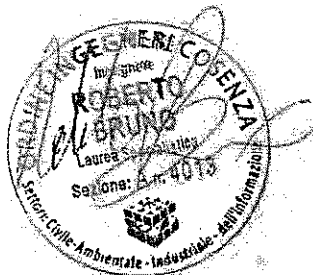
DITTA:



PIANTE SEZIONI PROSPETTI STATO FUTURO

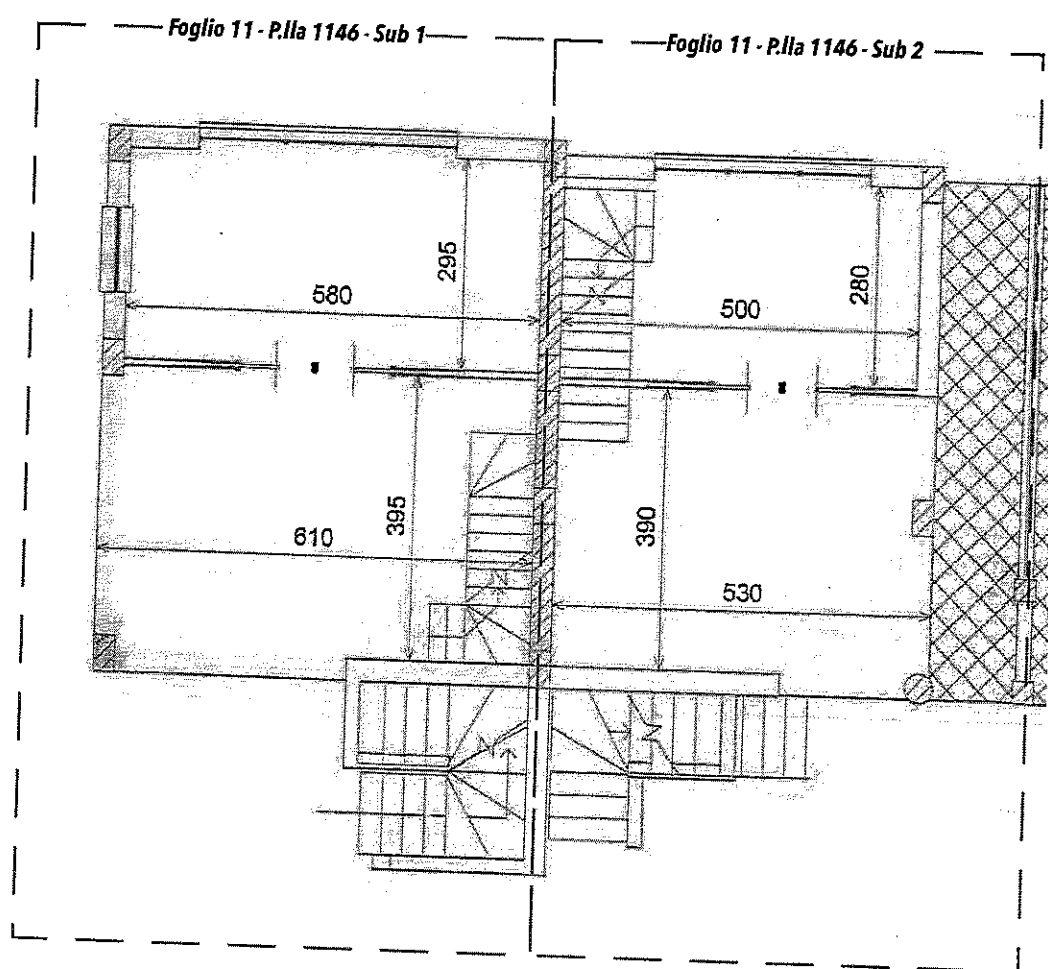
PROGETTAZIONE E DIREZIONE LAVORI

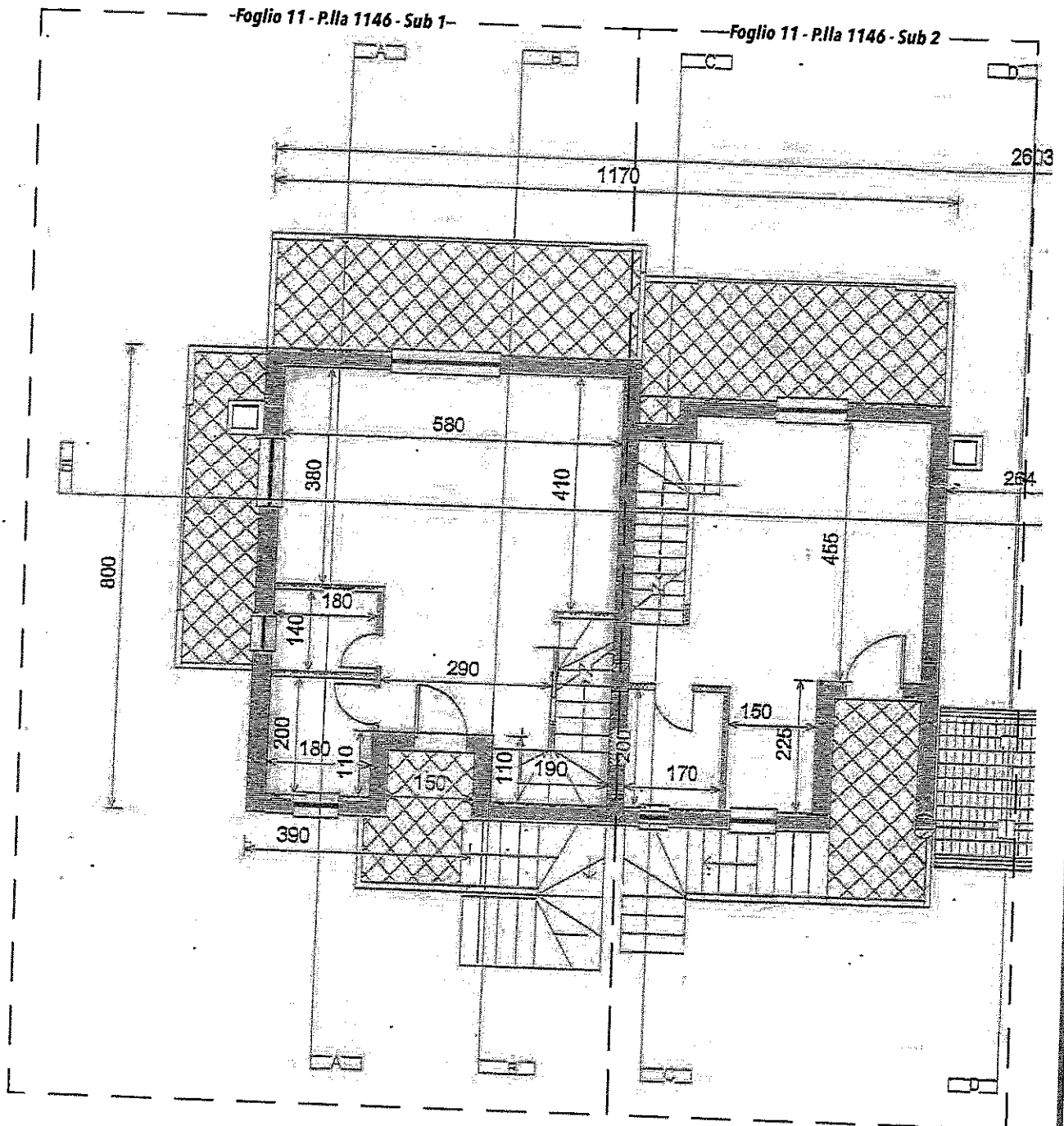
Ing. Roberto Bruno



A handwritten signature in black ink.

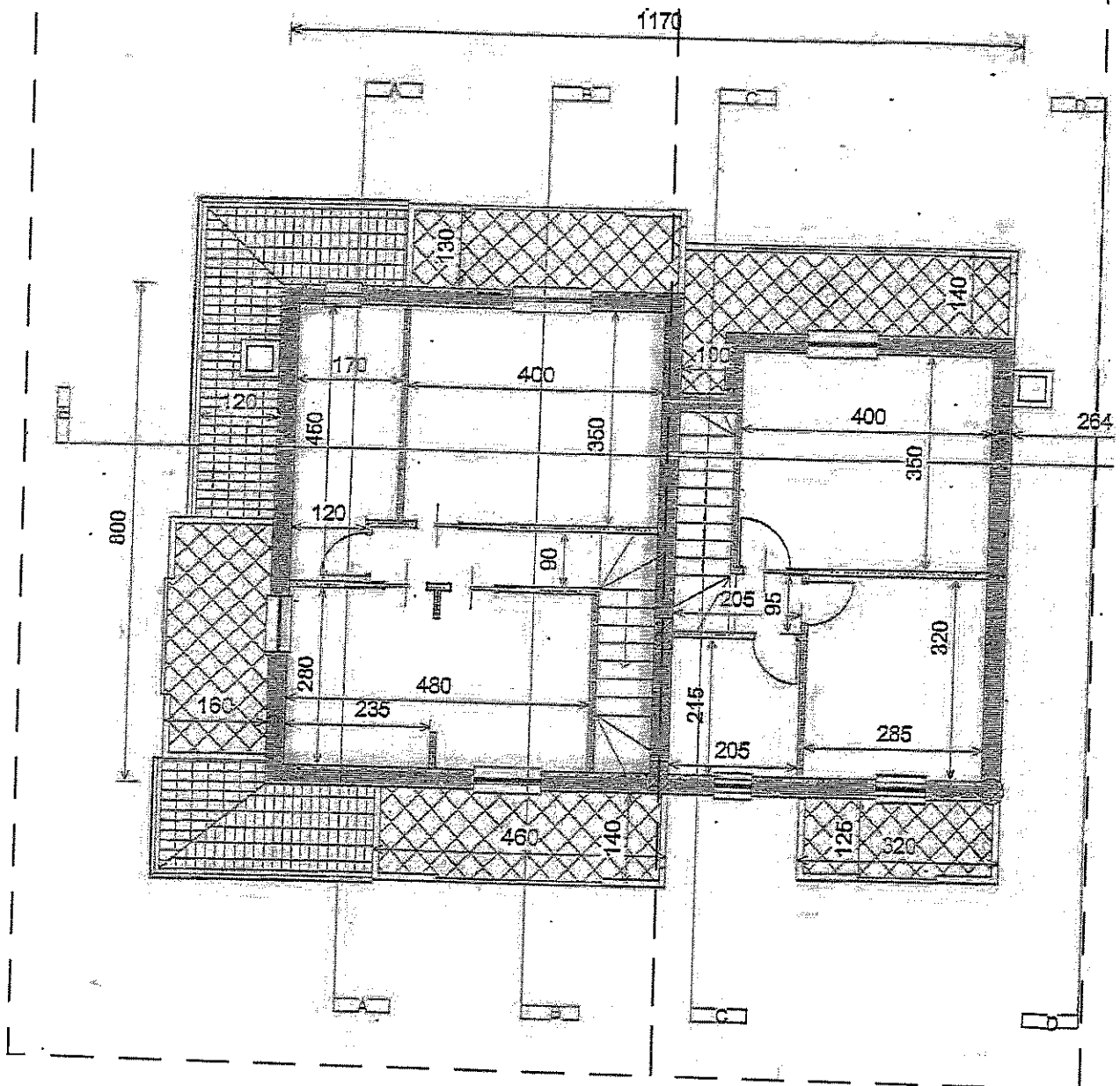
1-1





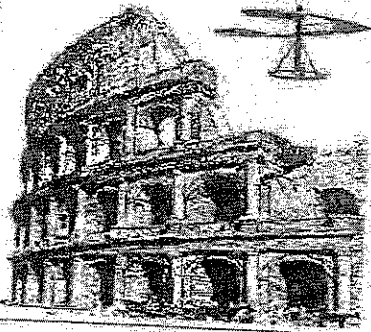
-Foglio 11 - P.Ila 1146 - Sub 1-

-Foglio 11 - P.Ila 1146 - Sub 2



COMUNE DI MENDICINO

Provincia di Cosenza



Ing. Roberto Bruno
via Papa Paolo VI
87040 MENDICINO
Tel 0984 632119

AMPLIAMENTO DEL 20 % AI SENSI DELLA L.R. 21/2010

LOCALITA': CANDELISI (NCEU Part. 1146 Sub2)

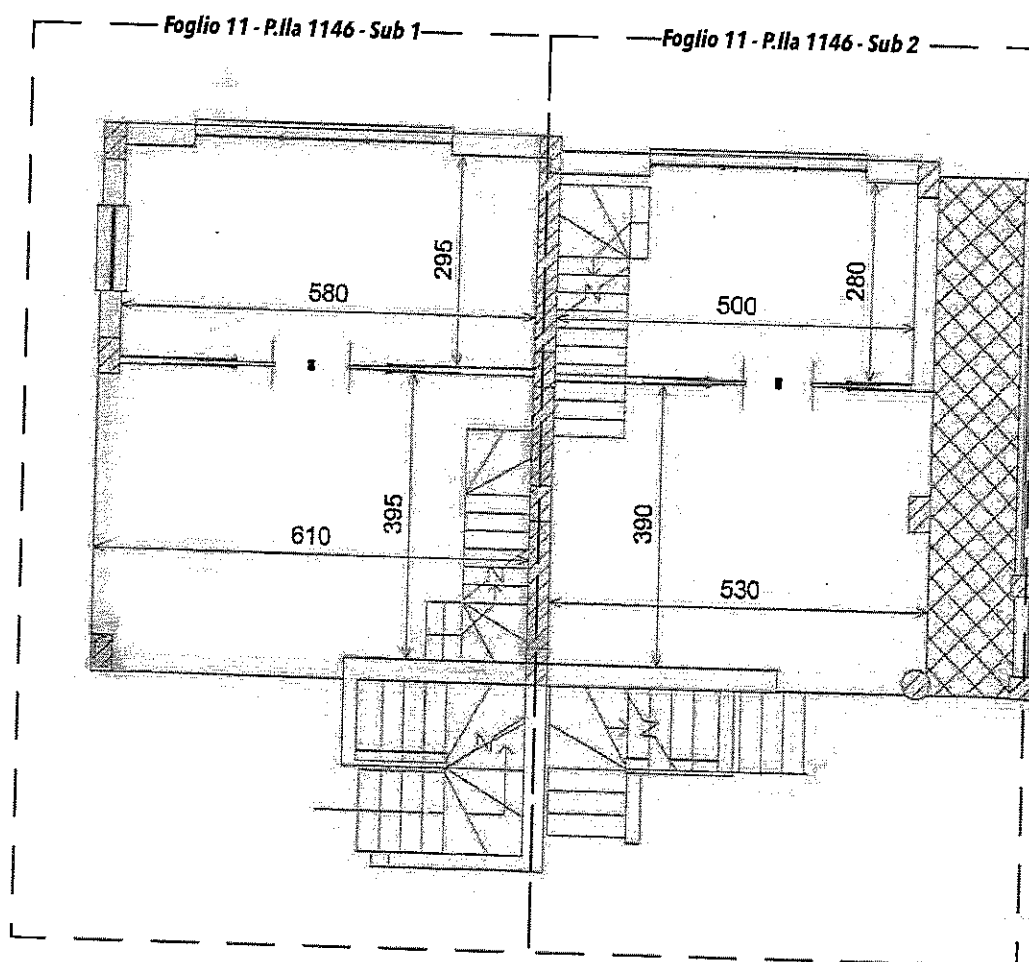
DITTA: MIRASOLE S.r.l. MIRASOLE S.R.L.
L'Amministratore
Dott. Francesco Greco

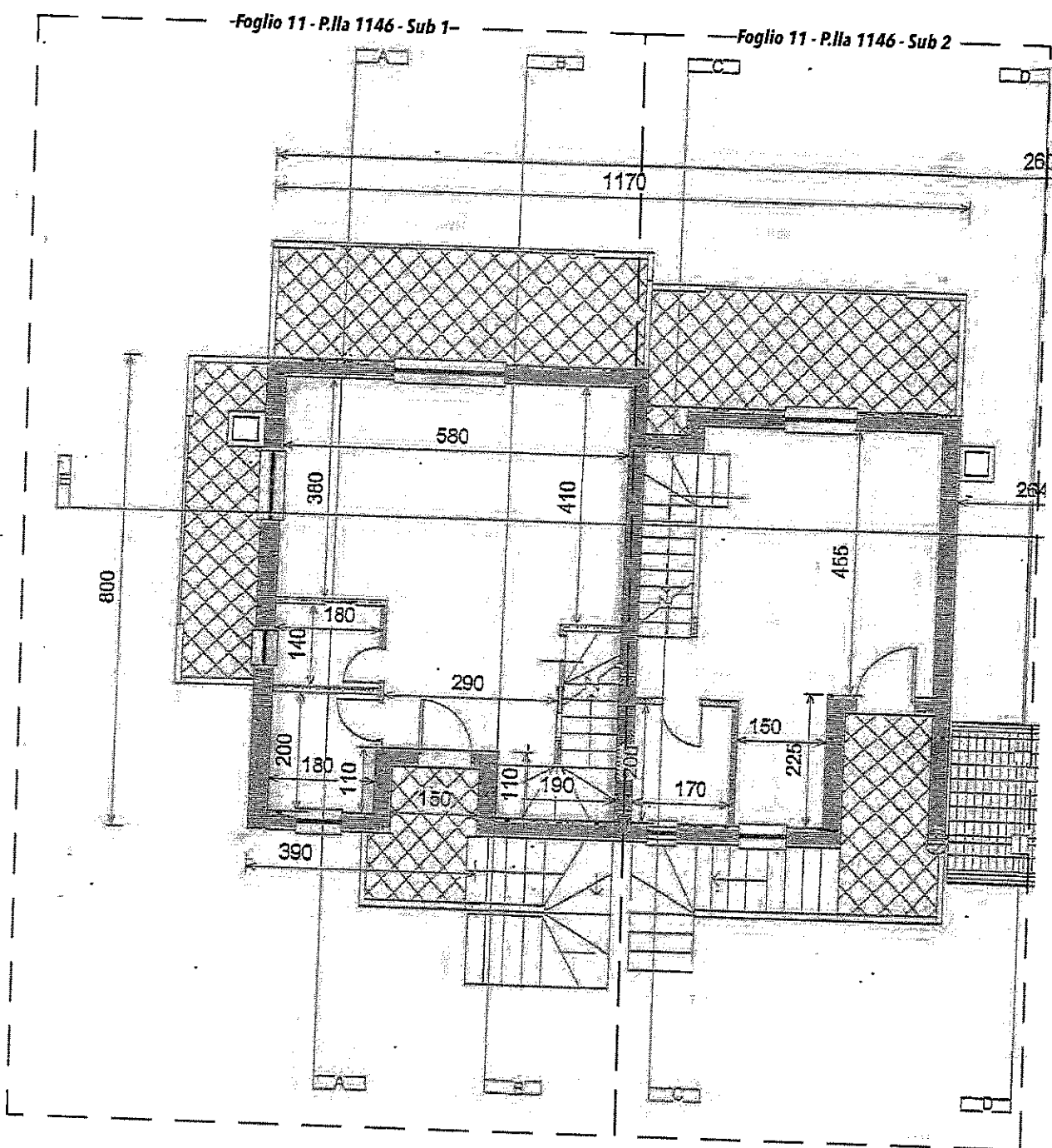
PIANTE SEZIONI PROSPETTI STATO FUTURO

PROGETTAZIONE E DIREZIONE LAVORI

Ing. Roberto Bruno

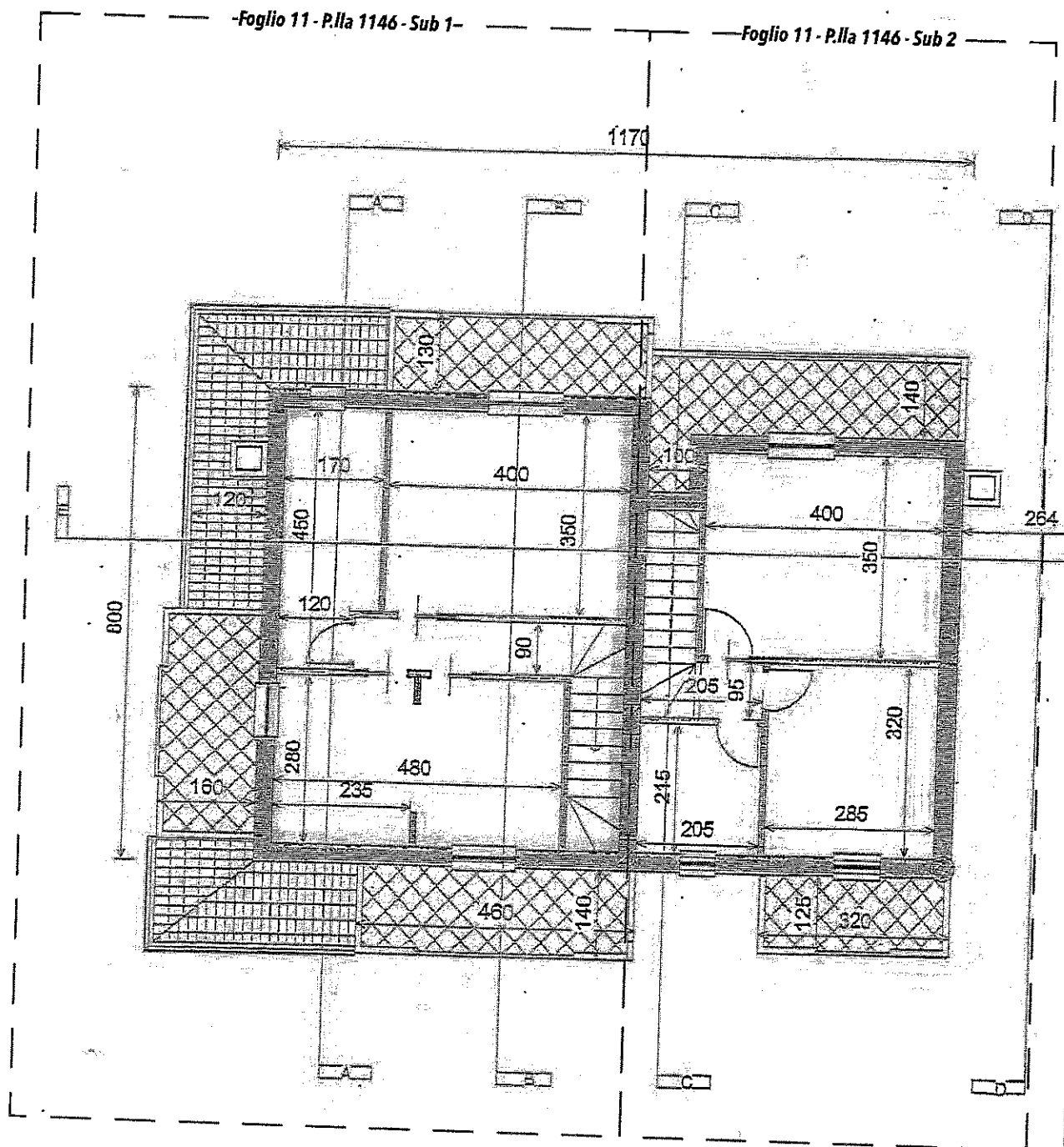






-Foglio 11 - P.Ila 1146 - Sub 1-

-Foglio 11 - P.Ila 1146 - Sub 2-





COMUNE DI MENDICINO

(Provincia di Cosenza)

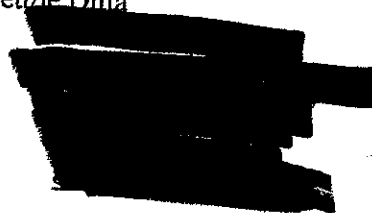
AREA TECNICA

Servizio Urbanistico

Prot. N. 42

li, 02 gennaio 2013

Spett.le Ditta



OGGETTO: Richiesta certificato di AGIBILITA' dell'unità immobiliare in catasto al foglio n.11 particella n. 1146 sub 1, inserita in un complesso residenziale sito in località Candelisi ed autorizzato con permesso di costruire n. 31/07 del 10.08.2007, unità ampliata con permesso di costruire n.38/2011 del 12.10.2011 ai sensi della legge Regionale n.21/2010 (Art. 24 e 25 del D.P.R. n.380/2001 come modificato dal D.Lgs. n.301/2002.

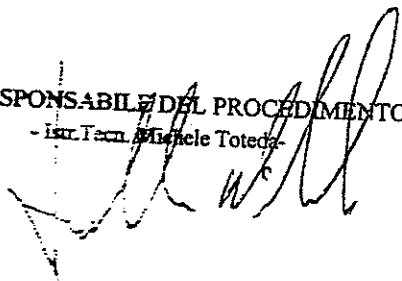
In riferimento alla vostra richiesta del 16.07.2012, assunta al protocollo generale di questo comune in data 25.07.2012, n. 6582, si comunica che per come previsto dal D.P.R. riportato in oggetto, dalla legge Regionale n. 21/2010, nonché dalle leggi vigenti in materia, la pratica risulta carente dei seguenti documenti:

- 1)- La dichiarazione resa ai sensi dell'art. 25 del D.P.R. n. 280/2001 e successive modifiche ed integrazioni, risulta carente del permesso di costruire con il quale è stato autorizzato il complesso residenziale;
- 2)- Dichiarazione di conformità e/o certificato di collaudo degli impianti elettrici, idrico-sanitario, riscaldamento, gas, sollevamento, antincendio ai sensi degli artt. 111 -113-126-127 del D.P.R. n.380/2001, come modificato dal D.Lgs. n.301/2002 e dell'art.1 della legge 10/2001;
- 3)- Documento unico di regolarità contributiva (DURC) con validità alla data della certificazione di ultimazione dei lavori (art. 4 legge regionale n. 21/2010);
- 4)- Attestazione liberatoria di avvenuto pagamento dei compensi professionali pattuiti (art. 4 comma 3 lettera c legge regionale n. 21/2010);
- 5)- Certificato rilasciato dal Direttore dei Lavori che attesti la conformità dell'intervento alle norme previste della legge regionale n. 21/2010 e s.m. e i. nonché l'utilizzo delle tecniche costruttive prescritte, (art. 7 comma 1 della citata legge);
- 6)- Attestato di certificazione energetica, previsto dal D.Lgs. n.192/2005 e successive modifiche ed integrazioni, redatto da tecnico in possesso dei requisiti di legge, per come indicato dall'art.7 comma 2 della citata legge 21/2010;
- 7)- Attestato di qualificazione energetica dell'edificio, rilasciato dal Direttore dei Lavori, art. 7 comma 2 della più volte citata legge 21/2010;
- 8)- Le dichiarazioni rese sulla conformità dell'opera rispetto alle disposizioni vigenti in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche e quella relativa allo smaltimento degli inerti prodotti durante la realizzazione dell'unità immobiliare, dovranno essere comprensive del permesso di costruire n. 31/2007, con il quale è stato autorizzato il complesso residenziale;
- 9)- La documentazione fotografica dovrà comprendere l'intera unità immobiliare con relativa sistemazione esterna, firmata dal committente e del Direttore dei Lavori;

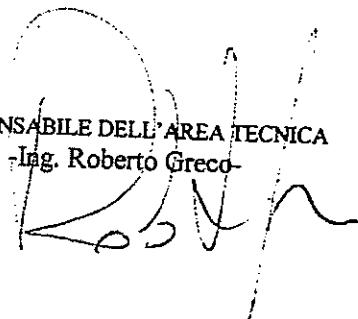
10)- Dichiarazione resa del D.L. dalla quale risulti che i lavori relativi alla costruzione dell'unità immobiliare, sono stati eseguiti in conformità alla legge n.447/95 (impatto acustico) secondo le indicazioni contenute nel Regolamento della Zonizzazione Acustica approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 22 del 23.06.2007.

Distinti saluti.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
- Ing. T. Totola -



IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA
- Ing. Roberto Greco -





COMUNE DI MENDICINO

(Provincia di Cosenza)

AREA TECNICA

Servizio Urbanistico

Prot. N. 43

li, 02 gennaio 2013

Spett./le Ditta

legale rappresentante della

OGGETTO: Richiesta certificato di AGIBILITA' dell'unità immobiliare in catasto al foglio n.11 particella n. 1146 sub 2, inserita in un complesso residenziale sito in località Candelisi ed autorizzato con permesso di costruire n. 31/07 del 10.08.2007, unità ampliata con permesso di costruire n.39/2011 del 12.10.2011 ai sensi della legge Regionale n.21/2010 (Art. 24 e 25 del D.P.R. n.380/2001 come modificato dal D.Lgs. n.301/2002.

In riferimento alla vostra richiesta del 16.07.2012, assunta al protocollo generale di questo comune in data 25.07.2012, n. 6582, si comunica che per come previsto dal D.P.R. riportato in oggetto, dalla legge Regionale n. 21/2010, nonché dalle leggi vigenti in materia, la pratica risulta carente dei seguenti documenti:

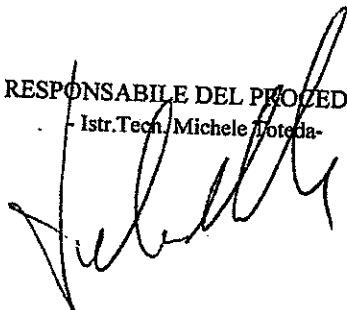
- 1)- La dichiarazione resa ai sensi dell'art. 25 del D.P.R. n. 280/2001 e successive modifiche ed integrazioni, risulta carente del permesso di costruire con il quale è stato autorizzato il complesso residenziale;
- 2)- Dichiarazione di conformità e/o certificato di collaudo degli impianti elettrici, idrico-sanitario, riscaldamento, gas, sollevamento, antincendio ai sensi degli artt. 111 -113-126-127 del D.P.R. n.380/2001, come modificato dal D.Lgs. n.301/2002 e dell'art.1 della legge 10/2001;
- 3)- Documento unico di regolarità contributiva (DURC) con validità alla data della certificazione di ultimazione dei lavori (art. 4 legge regionale n. 21/2010);
- 4)-Attestazione liberatoria di avvenuto pagamento dei compensi professionali pattuiti (art. 4 comma 3 lettera c legge regionale n. 21/2010);
- 5)- Certificato rilasciato dal Direttore dei Lavori che attesti la conformità dell'intervento alle norme previste della legge regionale n. 21/2010 e s.m. e i. nonché l'utilizzo delle tecniche costruttive prescritte, (art. 7 comma 1 della citata legge);
- 6)- Attestato di certificazione energetica, previsto dal D.Lgs. n.192/2005 e successive modifiche ed integrazioni, redatto da tecnico in possesso dei requisiti di legge, per come indicato dall'art.7 comma 2 della citata legge 21/2010;
- 7)- Attestato di qualificazione energetica dell'edificio, rilasciato dal Direttore dei Lavori, art. 7 comma 2 della più volte citata legge 21/2010;
- 8)- Le dichiarazioni rese sulla conformità dell'opera rispetto alle disposizioni vigenti in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche e quella relativa allo smaltimento degli inerti prodotti durante la realizzazione dell'unità immobiliare, dovranno essere comprensive del permesso di costruire n. 31/2007, con il quale è stato autorizzato il complesso residenziale;
- 9)- La documentazione fotografica dovrà comprendere l'intera unità immobiliare con relativa sistemazione esterna, firmata dal committente e del Direttore dei Lavori;

10)- Dichiarazione resa del D.L. dalla quale risulti che i lavori relativi alla costruzione dell'unità immobiliare, sono stati eseguiti in conformità alla legge n.447/95 (impatto acustico) secondo le indicazioni contenute nel Regolamento della Zonizzazione Acustica approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 22 del 23.06.2007.

Distinti saluti.

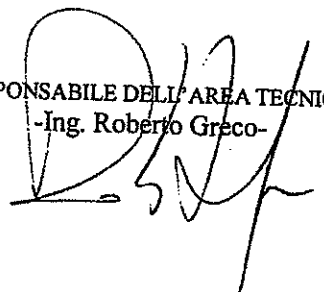
IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

- Istr. Tech. Michele Totoda -



IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

- Ing. Roberto Greco -



Permesso a Costruire n.38 del 12-10-2011

COMUNE DI MENDICINO

- Provincia di Cosenza -

AREA TECNICA

697
51.65

Li, 12 ottobre 2011

PERMESSO A COSTRUIRE N° 38/2011

(Ai sensi del comma 1 dell'art.13 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 come modificato dal D.Lgs. n.301/2002)

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

vista la domanda del sig.:

CODICE FISCALE

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
in qualità di legale rappresentante della	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
società	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

tendente ad ottenere, in esecuzione del progetto redatto da:

[REDACTED]

il permesso a costruire, per eseguire in località Candelisi di questo Comune, sul fabbricato distinto in Catasto urbano al foglio n°11 mappale n° 1146 sub 1 lavori di: ampliamento di volumetria ai sensi della legge regionale n. 21 dell'11.08.2010.

Accertato che la società ha titolo per richiedere il suddetto permesso a costruire nella qualità di proprietaria come risulta dalla documentazione esibita;

Visto il D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 come modificato dal D.Lgs. n.301/2002;

Vista la legge regionale n. 21 dell'11 agosto 2010;

Visto che dall'istruttoria, l'intervento risulta compatibile con le norme contenute nel P.R.G. vigente, nonché con quelle vigenti in materia urbanistica;

Vista la dichiarazione sostitutiva di autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico sanitarie, art.20 D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.Lgs n.301/2002, del 12.09.2011, a firma degli Ingg. Bruno Roberto e Duini Alfredo;

Vista l'attestazione di deposito progetto, legge 2 febbraio 1974, n.64 e relativi DD.MM. - Legge 5 novembre 1971, n.1086, art.4 e relativi DD.MM. - Legge Regionale 27.4.1998, n.7 art.2, rilasciato dalla Regione Calabria - 8° Dipartimento LL.PP. ed Acque - Settore 20 - Servizio Tecnico Decentrato - Cosenza, in data 17.04.2007, prot. n° 3651 pratica n. 2007/1075 - classe A;

Viste le restanti disposizione di legge, nazionali e regionali, i regolamenti e gli strumenti regolatori in materia di urbanistica, edilizia, igiene, polizia locale, sicurezza del lavoro, circolazione, nonché dei beni paesistico ambientali e monumentali;

Visti gli artt. 77 e 82 del D.P.R. n.380/2001, come modificato dal D.Lgs n.301/2002, sul superamento delle barriere architettoniche negli edifici privati e in quelli pubblici e privati aperti al pubblico;

Visti gli strumenti urbanistici comunali vigenti;

Vista la legge 24 marzo 1989, n. 122 in materia di parcheggi;

Vista la legge 5 marzo 1990, n. 46 e relativo regolamento di attuazione approvato con D.P.R. 6 dicembre 1991, n°447 sulla sicurezza degli impianti tecnici;

Vista la legge 19 marzo 1990, n. 55 e successive integrazioni e modificazioni; Vista la legge 9 gennaio 1991, n. 10 e la relative norme attuative, fra cui il regolamento approvato con D.P.R. 26 agosto 1993, n°412 sul contenimento dei consumi energetici negli edifici;

Visto il D.P.C.M. 1° marzo 1991 e la legge quadro 26 ottobre 1995, n°447, in materia di inquinamento acustico;

Visto il nuovo codice della Strada approvato con D. Lgs. 30 aprile 1992, n°285 integrato e corretto con D.Lgs. 10 settembre 1993, n°360;

Permesso a Costruire n.38 del 12-10-2011

Visto il regolamento di esecuzione del codice della Strada approvato con D.P.R. 16 dicembre 1992, n°495 integrato e corretto con D.P.R. 26 aprile 1993, n°147 e con D.P.R. 16 settembre 1996, n°610;

Dato atto che l'opera di cui al presente permesso a costruire non ricade - nei casi di concessione gratuita ai sensi del D.P.R. 380/2001 così come modificato dal D.Lgs. n.301/2002;

Richiamato l'obbligo del titolare della presente concessione di uniformarsi alla seguente:

PRESCRIZIONI GENERALI

- 1) Nel corso dei lavori dovranno applicarsi tutte le norme sulla prevenzione degli infortuni sui lavori.
- 2) I diritti dei terzi devono essere salvati, riservati e rispettati in ogni fase dell'esecuzione dei lavori.
- 3) Le variazioni che comportino mutamento della destinazione d'uso che implichi variazioni degli standard previsti dal D.M. 2.4.1968, aumento consistente della cubatura o della superficie di suolo da valutare in relazione al progetto approvato, modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato ovvero alla localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza, mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio essenziale, violazione delle norme vigenti in materia edilizia antisismica, quanto non attenga a fatti procedurali, dovranno essere preventivamente autorizzate dal Comune.
- 4) Dovranno essere osservate le norme e disposizioni sulle opere in conglomerato cementizio armato normale o precompresso ed a strutture metalliche di cui alla legge 5 novembre 1971, n. 1086; al D.M. 14 febbraio 1992 (G.U. 18 marzo 1992 n°65 S.O.); al D.M. 9 gennaio 1996 (S.O. G.U. n°29 del 5/2/1996) ed alla circolare del Ministero dei Lavori Pubblici 15 ottobre 1998, n°252 AA.GG./STC (S.O. G.U. n°287 del 26/11/1998 n°207) nonché al D.P.R. 22 aprile 1994, n°425 (G.U. 1/7/1994, n°152) e in particolare:
 - a) il costruttore dovrà presentare denuncia all'ex ufficio del Genio Civile prima di iniziare le opere in cemento armato con allegato la dichiarazione del collaudatore designato, che attesta l'accettazione dell'incarico di collaudo;
 - b) il concessionario dovrà presentare al Sindaco, al termine dei lavori, il certificato di collaudo delle opere, riportante l'attestato di avvenuto deposito presso l'ex ufficio del Genio Civile, onde ottenere l'agibilità.
- 5) La Ditta intestataria del presente permesso a costruire, a picchettizzazione avvenuta, e prima di dare inizio allo scavo delle fondazioni, dovrà dare comunicazione per iscritto all'ufficio tecnico del Comune ed ottenere il prescritto nulla osta; per il rispetto degli allineamenti stradali e delle distanze dai confini di proprietà.
- 6) Qualora non siano stati indicati nella domanda del permesso a costruire il nominativo e l'indirizzo dell'impresa esecutrice dei lavori e quelli del direttore delle opere, come di regola deve avvenire, la Ditta è tenuta ugualmente a segnalarsi per iscritto all'ufficio tecnico comunale, prima dell'inizio dei lavori.
- 7) Nel caso di sostituzione dell'impresa esecutrice o del direttore dei lavori, il titolare del permesso a costruire dovrà dare immediata notizia segnalando i nuovi nominativi.
- 8) 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.
- 9) La verifica per l'inizio dei lavori, nei casi previsti al n. 5, non potrà avere luogo se prima il costruttore non avrà effettuato la denuncia delle opere in cemento armato, conformemente all'art. 4 della legge 5 novembre 1971, n. 1086 e all'art. 2 del D.P.R. 22 aprile 1994, n°425.
- 10) Nei cantieri dove si eseguono le opere deve essere esposta una tabella recante numero, data e titolare del permesso a costruire, l'oggetto dei lavori, l'intestazione della ditta esecutrice, la generalità del progettista, del direttore e dell'assistente dei lavori e ad ogni richiesta del personale di vigilanza o controllo deve essere esibita il permesso a costruire e la autorizzazioni di varianti se ve ne sono. Tale personale ha libero accesso ai cantieri e ad esso dovrà essere prestata tutta l'assistenza richiesta.
- 11) Nelle manifestazioni del suolo pubblico, che devono essere sempre esplicitamente e regolatamente autorizzate, si dovranno usare speciali cautele onde rimuovere ogni eventualità di danno agli impianti dei servizi pubblici e, in presenza di tali impianti, si dovrà immediatamente dare avviso all'ufficio comunale competente.
- 12) Non è consentito ingombrare le vie e gli spazi pubblici. Occorrendo l'occupazione di tali vie e spazi, deve essere richiesta l'apposita autorizzazione all'Ufficio Tecnico del Comune, con riserva di revoca qualora il Comune lo ritenga necessario per esigenze di pubblico interesse. Le aree così occupate dovranno essere restituite nel pristino stato a lavoro ultimato o anche prima, quando i lavori venissero abbandonati o sospesi per più di un mese.
- 13) Il luogo dei lavori deve essere chiuso, lungo i lati prospicienti vie e spazi pubblici con assiti o muretto. Gli assiti dovranno essere di aspetto decoroso, alti almeno m. 2,50, dipinti a strisce bianche o rosse per tutta l'altezza, muniti di frangenti. Ogni angolo sporgente dovrà essere munito di lanterna a vetri rossi che dovrà restare accesa dall'ora corrispondente al tramonto a quella corrispondente al sorgere del sole.
- 14) Ai sensi della legge 9 gennaio 1991, n. 10 recante "Norma in materia di uso razionale dell'energia e per il contenimento del consumo di energia negli edifici" e della relativa norma attuativa (D.P.R. 26 agosto 1993, n°412) ed in particolare ai sensi degli artt. 26 e 28 della stessa legge, il proprietario o chi ne ha titolo deve depositare il progetto e la relazione tecnica, insieme alla denuncia dell'inizio dei lavori, relativi alla opera di cui agli articoli 25 e 26 della legge n. 10/91 (quell'installazione dell'impianto termico o i lavori per la realizzazione dell'isolamento termico), per ottenere l'attestazione dell'avvenuto deposito da parte degli uffici comunali. La relazione tecnica deve essere redatta secondo i modelli - tipo approvati con Decreto del Ministero dell'Ind. Comm. E art. 13 dicembre 1993 (G.U. n°297 del 20/12/1993) e deve essere depositata in Comune secondo la modalità prevista con Circolare 13 dicembre 1993, n°231/F dello Ministero.
- 15) Per gli allacci alle pubbliche reti delle fognature e degli acquedotti comunali, dovrà essere presentata dagli interessati regolare, preventiva richiesta; i relativi lavori potranno essere iniziati solo dopo intervenuta l'autorizzazione comunale, previo versamento dei prescritti contributi regolamentari o delle eventuali cauzioni, a garanzia del ripristino delle proprietà comunali. Le cauzioni versate al Comune per occupazione di suolo pubblico e per gli allacci idrici e fognari, saranno restituite, a norma del regolamento, previo onestare dell'U.T.C. che accetterà l'avvenuta restituzione in pristino dello stato delle proprietà comunali interessate.
- 16) Nel corso della costruzione dovranno adottarsi tutte le cautele (nell'osservanza delle vigenti disposizioni di legge e regolamentari) e tutte le precauzioni allo scopo di evitare incidenti e danni alle cose ed alle persone e di evitare, per quanto possibile i disagi che i lavori possono arrecare ai terzi comunque interessati. L'impiego di mezzi d'opera rumorosi, o comunque molesti per la quiete e l'igiene pubblica, dovrà essere ridotto al tempo strettamente indispensabile e comunque limitato nell'orario stabilito dalla vigenti norme regolamentari.
- 17) La domanda di agibilità di quanto edificato, deve essere proposta all'Ufficio Tecnico Comunale, allegando a questa il certificato di collaudo delle opere edili, ove necessario, la dichiarazione presentata per iscrizione al catasto dell'immobile, restituita dagli uffici catastali con l'attestazione dell'avvenuta presentazione e la dichiarazione sulla conformità di quanto realizzato rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosecuzione dei muri e la salubrità degli ambienti. Inoltre alla richiesta andrà allegata anche la dichiarazione di conformità o il certificato di collaudo degli impianti installati, ove previsto, salvo quanto disposto dalla legge vigenti, ai sensi dell'art. 11 della legge 5 marzo 1980, n. 46. Nel caso gli uffici comunali lo ritenessero necessario, verrà richiesta l'ulteriore documentazione prevista dalla legge e dai regolamenti vigenti.
- 18) Il Concessionario, il Direttore dei lavori e l'Esecutore dei medesimi, sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme di Legge e dei Regolamenti comunali, come della modalità esecutiva fissate nel presente permesso a costruire, ai sensi del D.P.R. 380/2001 così come modificato dal D.Lgs. 301/2002. L'inosservanza del progetto approvato e delle relative varianti, comporta l'applicazione delle sanzioni penali e amministrative di cui alla vigente legislazione in materia urbanistica.
- 19) Eventuali servizi di pubblica utilità esistenti sul lotto da edificare dovranno essere spostati a cura e spese del Concessionario.
- 20) L'eventuale provvisione nel progetto allegato di locali ad uso commerciale non implica automaticamente il rilascio della autorizzazione commerciale, che dovrà essere subordinata al rispetto del relativo piano del commercio comunale vigente.

Permesso a Costruire n.38 del 12-10-2011

- 21) È fatto obbligo, infine di rispettare le prescrizioni di cui:
- a) al D.M. 16 maggio 1987, n. 246, recante "Norme di sicurezza antincendi per gli edifici di civile abitazione" pubblicato sulla G.U. n.148 del 27 giugno 1987, nonché tutte le norme vigenti relative al servizio antincendi;
 - b) al D.M. 20 novembre 1987 (G.U. n. 285 del dicembre 1987, S.O.) recante "Norme tecniche per la progettazione, esecuzione e collaudo degli edifici in muratura e per il loro consolidamento;
 - c) agli artt. 77 e 82 del D.P.R. n.380/2001, come modificato dal D.Lgs. n.301/2001, recanti disposizioni sul superamento delle barriere architettoniche negli edifici privati e in quelli pubblici e privati aperti al pubblico;
 - d) alla legge 5 marzo 1990, n.46 (G.U. n. 69 del 12 marzo 1990) recante "Norma per la sicurezza degli impianti", in particolare in conformità agli artt. 1, 2, 6, 7, 9, 10, 11 se e in quanto applicabili e al relativo regolamento di attuazione approvato con D.P.R. 6 dicembre 1991, n.447 (G.U. n.38 del 15 febbraio 1992);
 - e) alla legge 19 marzo 1990, n. 55 (G.U. n. 120 del 25 maggio 1990) recante "Nuove disposizioni per la prevenzione della delinquenza di tipo mafioso e di altre gravi forme di manifestazione di pericolosità sociale", e successive modificazioni e integrazioni, in particolare l'art. 7 comma 1° prevede che la PA prima di rilasciare di concessioni (fra cui anche le concessioni edilizie). Deve acquisire apposita certificazione antimafia o la Prefettura competente, quando, sempre ai sensi dell'art. 3 della stessa legge n. 55/90, il richiedente presenti la domanda del permesso a costruire ed edificare, per lo svolgimento di attività imprenditoriali comunque denominate;
 - f) al D.P.C.M. 1° marzo 1991 (G.U. n. 57 del 8 marzo 1991) recante "Limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno" e alla legge 26 ottobre 1995, n.447 (G.U. n.254 del 30 ottobre 1995) legge-quadro sull'inquinamento acustico;
 - g) al D.Lgs. 15 agosto 1991, n.277, il quale prescrive per l'interessato richiedente la concessione (datore di lavoro) che nel caso si debba demolire o rimuovere l'impianto presente nella struttura dell'edificio esistente sul quale si interviene con la presente concessione, si dovrà predisporre e trasmettere all'Ente Sanitario competente, il piano di lavoro per la bonifica dell'impianto stesso, ai sensi dell'art.34 del D.Lgs. n.277/91 e delle ulteriori norme specifiche aventi attinenza in materia;
- 22) Prima di dare inizio alle opere in elevazione dovrà pervenire all'ufficio Tecnico Comunale, la dichiarazione del D.L. di verifica delle dimensioni in pianta e dei distacchi;
- 23) Entro mesi sei dall'inizio dei lavori dovrà provvedersi alla sistemazione al rustico delle aree di distacco da strade e/o spazi pubblici;
- 24) Entro l'ultimazione dei lavori e, comunque, entro il termine di validità del permesso a costruire, dovrà provvedersi definitiva sistemazione delle aree di distacco dalle strade e/o degli spazi pubblici, il D.L. è obbligato a fare pervenire all'Uff. Tecn. Com. la relativa dichiarazione attestativa;
- 25) Ove il lotto dovesse risultare carente per requisiti di idoneizzazione della area con particolare riferimento al sistema di smaltimento fognario il committente assume l'impegno di provvedere autonomamente, in conformità alla legge n. 319/76 e successive modifiche ed integrazioni (acque reflue) ed alla norma del P.R.G. artt. 2 - 4 - 6.

GENERALITÀ

Le sanzioni amministrative, vengono distinte a seconda che colpiscono la mancata osservanza degli obblighi di carattere pecuniario discendenti dal rilascio del permesso a costruire, ovvero gli abusi edilizi.

Le sanzioni del primo tipo concernono il mancato versamento del contributo per il rilascio del permesso a costruire di cui all'art.16 del D.P.R. 380/2001 così come modificato dal D.Lgs. n.301/2002, nei termini stabiliti, comporta le sanzioni previste dall'art.42 dello stesso D.P.R. 380/2001:

- A) aumento del contributo in misura pari al 10 per cento qualora il versamento del contributo sia effettuato nei successivi centoventi giorni;
- B) aumento del contributo in misura pari al 20 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera A), il ritardo si prolunga non oltre i successivi sessanta giorni;
- C) aumento del contributo in misura pari al 40 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera B), il ritardo si prolunga non oltre i successivi sessanta giorni.

Le misure di cui ai punti precedenti non si cumulano.

Nel caso di pagamento rateale l'aumento si applica ai ritardi nei pagamenti delle singole rate.

Decorso inutilmente, il termine di cui alla lettera C) il Comune provvede alla riscossione coattiva del complessivo credito con la procedura prevista dal R. D. n. 639 del 14/4/1910.

Fino all'entrata in vigore della legge regionale che determinano la misura delle sanzioni, queste dovranno essere applicate nelle misure sopra indicate. Ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 41 del D.P.R. 380/2001.

Per quanto riguarda le sanzioni del secondo tipo è necessario distinguere quelle relative ad abusi edilizi per opere eseguite:

- in totale difformità od in assenza del permesso a costruire o con variazioni essenziali;
- parzialmente difformi dal permesso a costruire;
- senza autorizzazione.

Sanzioni penali previste dall'art. 44 del D.P.R. 380/2001:

- a) l'ammenda fino 10.392 euro per l'insosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste dal presente titolo in quanto applicabili, nonché del regolamento edilizio e degli strumenti urbanistici, ovvero dalla prescrizione e modalità esecutive previste dal permesso a costruire;
 - b) l'arresto fino a due anni e l'ammenda da 5.184 a 51.645 euro nei casi di esecuzione dei lavori in totale difformità o in assenza del permesso a costruire o di prosecuzione degli stessi nonostante l'ordine di sospensione;
 - c) l'arresto fino a due anni e l'ammenda da 15.493 a 51.645 euro nei casi di lottizzazione abusiva di terreni a scopo edilizio, come previsto dal primo comma dell'articolo 30. La stessa pena si applica anche nel caso di interventi edilizi nelle zone sottoposte a vincolo storico, artistico, archeologico, paesistico, ambientale, in violazione essenziale, in totale difformità o in assenza del permesso a costruire.
- Responsabilità del titolare del permesso a costruire, del committente, del costruttore e del Direttore dei Lavori
- Il titolare del permesso a costruire, il committente, il costruttore e il Direttore dei lavori sono responsabili, ai fini e per gli effetti delle norme contenute nel presente capo, della conformità della opera alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano nonché a quelle del permesso a costruire alle modalità esecutive della medesima. Essi sono, altresì, tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidamente alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.

Permesso a Costruire n.38 del 12-10-2011

Il Direttore dei lavori non è responsabile qualora abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni del permesso a costruire, fornendo al Sindaco contemporaneamente e motivata comunicazione della violazione stessa. Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto alla concessione, il Direttore dei lavori deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al Sindaco. In caso contrario il Sindaco segnala al Consiglio dell'Ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è in corso il Direttore dei lavori che è passibile di sospensione dall'Albo professionale da tre mesi a due anni.

Il committente titolare del permesso a costruire, il Direttore dei lavori, l'Assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento come delle modalità esecutive che siano fissate nel permesso a costruire.

La comunicazione di inizio lavori, come da modello allegato, dovrà essere effettuata entro 5 giorni dall'effettivo inizio

Dato atto che, al fine del rilascio del presente permesso a costruire, la ditta interessata ha assolto gli obblighi di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 così come modificato dal D.Lgs. n.301/2002:

- per quanto riguarda la corresponsione del contributo all'incidenza delle spese di urbanizzazione (art.16) mediante versamento di € 382,21, già effettuato con bonifico bancario della BCC Banca di Cosenza in data 06.10.2011.
- per quanto riguarda la corresponsione del contributo commisurato al costo di costruzione (art.16) mediante versamento di € 214,40, già effettuato con bonifico bancario della BCC Banca di Cosenza in data 06.10.2011.

CONCEDE

Alla società [redacted] ad eseguire i lavori di cui trattasi, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia edilizia, di igiene e di polizia locale in conformità al progetto presentato e secondo la perfetta regola d'arte perché riesca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati quanto per il sistema costruttivo adottato, nonché sotto l'osservanza delle prescrizioni retro riportate. I lavori dovranno essere iniziati entro anni uno dal rilascio pena la decadenza e ultimati entro anni tre dall'inizio, se non ultimati nel termine stabilito, ai sensi dell'art. 15 del D.P.R. n.380/2001 così come modificato dal D.Lgs. n.301/2002, dovrà essere richiesta nuovo permesso per le opere da eseguire.

Dalla Residenza Municipale, li 12 ottobre 2011

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA
Ing. Roberto Greco



Il sottoscritto/a [redacted] dichiara di avere ritirato oggi 19-10-2011 l'originale del Presente permesso a costruire con n. 6 allegati e di obbligarsi a rispettare tutte le condizioni e prescrizioni contenute nel permesso a costruire e relativi atti allegati.

IN FIDELTÀ

[redacted signature]

Permesso a Costruire n.39 del 12-10-2011

COMUNE DI MENDICINO

- Provincia di Cosenza -

AREA TECNICA

COSTRUTTORE AUTOCERTIFICATO

691

51,65

Li, 12 ottobre 2011

PERMESSO A COSTRUIRE N° 39/2011

(Ai sensi del comma 1 dell'art.13 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 come modificato dal D.Lgs. n.301/2002)

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

vista la domanda del sig.:

CODICE FISCALE

[redacted] in qualità di legale rappresentante della
società [redacted]tendente ad ottenere, in esecuzione del progetto
redatto da: [redacted]

[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]

Il permesso a costruire, per eseguire in località Candelisi di questo Comune, sul fabbricato distinto in Catasto urbano al foglio n°11 mappale n° 1146 sub 2 lavori di: ampliamento di volumetria ai sensi della legge regionale n. 21 dell'11.08.2010.

Accertato che la società ha titolo per richiedere il suddetto permesso a costruire nella qualità di proprietaria come risulta dalla documentazione esibita;

Visto il D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 come modificato dal D.Lgs. n.301/2002;

Vista la legge regionale n. 21 dell'11 agosto 2010;

Visto che dall'istruttoria, l'intervento risulta compatibile con le norme contenute nel P.R.G. vigente, nonché con quelle vigenti in materia urbanistica;

Vista la dichiarazione sostitutiva di autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico sanitarie, art.20 D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.Lgs n.301/2002, del 12.09.2011, a firma degli ingg. Bruno Roberto e Duini Alfredo;

Vista l'attestazione di deposito progetto, legge 2 febbraio 1974, n.64 e relativi DD.MM. - Legge 5 novembre 1971, n.1086, art.4 e relativi DD.MM. - Legge Regionale 27.4.1998, n.7 art.2, rilasciato dalla Regione Calabria - 6° Dipartimento LL.PP. ed Acque - Settore 20 - Servizio Tecnico Decentrato - Cosenza, in data 17.04.2007, prot. n° 3651 pratica n. 2007/1075 - classe A;

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

Visti gli artt. 77 e 82 del D.P.R. n.380/2001, come modificato dal D.Lgs n.301/2002, sul superamento delle barriere architettoniche negli edifici privati e in quelli pubblici e privati aperti al pubblico;

Visti gli strumenti urbanistici comunali vigenti;

Vista la legge 24 marzo 1989, n. 122 in materia di parcheggi;

Vista la legge 5 marzo 1990, n. 46 e relativo regolamento di attuazione approvato con D.P.R. 6 dicembre 1991, n°447 sulla sicurezza degli impianti tecnici;

Vista la legge 19 marzo 1990, n. 55 e successive integrazioni e modificazioni; Vista la legge 9 gennaio 1991, n.10 e la relativa norme attuative, fra cui il regolamento approvato con D.P.R. 26 agosto 1993, n°412 sul contenimento dei consumi energetici negli edifici;

Visto il D.P.C.M. 1° marzo 1991 e la legge quadro 26 ottobre 1995, n°447, in materia di inquinamento acustico;

Visto il nuovo codice della Strada approvato con D. Lgs. 30 aprile 1992, n°285 integrato e corretto con D.Lgs. 10 settembre 1993, n°360;

Visto il regolamento di esecuzione del codice della Strada approvato con D.P.R. 16 dicembre 1992, n°495 integrato e corretto con D.P.R. 26 aprile 1993, n°147 e con D.P.R. 16 settembre 1996, n°610;

Dato atto che l'opera di cui al presente permesso a costruire non ricade - nel caso di concessione gratuita ai sensi del D.P.R. 380/2001 così come modificato dal D.Lgs. n.301/2002;

Richiamato l'obbligo del titolare della presente concessione di uniformarsi alla seguenti:

PRESCRIZIONI GENERALI

- 1) Nel corso dei lavori dovranno applicarsi tutte le norme sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro.
- 2) I diritti dei terzi devono essere salvati, riservati e rispettati in ogni fase dell'esecuzione dei lavori.
- 3) Le variazioni che comportino mutamento della destinazione d'uso che implichi variazioni degli standard previsti dal D.M. 2.4.1968, aumento consistente della cubatura o della superficie di suolo da valutare in relazione al progetto approvato, modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato ovvero alla localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza, mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito, violazione delle norme vigenti in materia edilizia antisismica, quanto non altera e tali procedurali, dovranno essere preventivamente autorizzate dal Comune.
- 4) Dovranno essere osservate le norme e disposizioni sulle opere in conglomerato cementizio armato normale e precompresso ed a strutture metalliche di cui alla legge 5 novembre 1971, n. 1086; al D.M. 14 febbraio 1982 (G.U. 18 marzo 1982 n°65 S.O.); al D.M. 8 gennaio 1996 (S.O. G.U. n°29 del 5/2/1996) ed alla circolare del Ministero dei Lavori Pubblici 15 ottobre 1996, n°252 AA.GG.JSTC (S.O. G.U. n°287 del 26/11/1996 n°207) nonché al D.P.R. 22 aprile 1994, n°425 (G.U. 1/7/1994, n°152) e in particolare:
 - a) il costruttore dovrà presentare denuncia all'ex ufficio del Genio Civile prima di iniziare la opera in cemento armato con allegato la dichiarazione del collaudatore designato, che attesta l'accettazione dell'incarico di collaudo;
 - b) il concessionario dovrà presentarsi al Sindaco, al termine dei lavori, il certificato di collaudo delle opere, riportante l'attestato di avvenuto deposito presso l'ex ufficio del Genio Civile, onde ottenere l'agibilità.
- 5) La Ditta intestataria del presente permesso a costruire, a progettazione avvenuta, e prima di dare inizio allo scavo delle fondazioni, dovrà dare comunicazione per iscritto all'ufficio tecnico del Comune ed ottenere il prescritto nulla osta, per il rispetto degli allineamenti stradali e della distanza dai confini di proprietà.
- 6) Qualora non siano stati indicati nella domanda del permesso a costruire il nominativo e l'indirizzo dell'impresa esecutrice dei lavori e quelli del direttore delle opere, come di regola deve avvenire, la Ditta è tenuta ugualmente a segnalarli per iscritto all'ufficio tecnico comunale, prima dell'inizio dei lavori.
- 7) Nel caso di sostituzione dell'impresa esecutrice o del direttore dei lavori, il titolare del permesso a costruire dovrà dare immediata notizia segnalando i nuovi nominativi.
- 8) 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.
- 9) La verifica per l'inizio dei lavori, nei casi previsti al n. 5, non potrà avere luogo se prima il costruttore non avrà effettuato la denuncia delle opere in cemento armato, conformemente all'art. 4 della legge 5 novembre 1971, n. 1086 e all'art. 2 del D.P.R. 22 aprile 1994, n°425.
- 10) Nei cantieri dove si eseguono le opere deve essere esposta una tabella recante numero, data e titolare del permesso a costruire, foglio 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 il permesso a costruire e le autorizzazioni di varianti se ve ne sono. Tale personale ha libero accesso al cantiere e ad esso dovrà essere prestata tutta l'assistenza richiesta.
- 11) 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 dei servizi pubblici e, in presenza di tali impianti, si dovrà immediatamente dare avviso all'ufficio comunale competente.
- 12) Non è consentito ingombrare la via e gli spazi pubblici. Occorrendo l'occupazione di Tali vie e spazi, deve essere richiesta l'apposita autorizzazione all'Ufficio Tecnico del Comune, con riserva di revoca qualora il Comune lo ritenga necessario per esigenze di pubblico interesse. Le aree così occupate dovranno essere restituite nel pristino stato a lavoro ultimato o anche prima, quando i lavori venissero abbandonati o sospesi per più di un mese.
- 13) Il luogo dei lavori deve essere chiuso, lungo i lati prospicienti via e spazi pubblici con esali o muretto. Gli esali dovranno essere di aspetto decoroso, alti almeno m. 2,50, dipinti a strisce bianche e rosse per tutta l'altezza, muniti di rifrangenti. Ogni angolo sporgente dovrà essere munito di lanterna a vetri rossi che dovrà restare accesa dall'ora corrispondente al tramonto e quella corrispondente al sorgere del sole.
- 14) Ai sensi della legge 9 gennaio 1991, n. 10 recante "Norme in materia di uso razionale dell'energia e per il contenimento del consumo di energia negli edifici" e delle relative norme attuative (D.P.R. 26 agosto 1993, n°412) ed in particolare ai sensi degli artt. 25 e 28 della stessa legge, il proprietario o chi ne ha titolo deve depositare il progetto e la relazione tecnica, insieme alla denuncia dell'inizio dei lavori, relativi alle opere di cui agli articoli 25 e 26 della legge n. 10/91 (quella l'installazione dell'impianto termico o i lavori per la realizzazione dell'isolamento termico), per ottenere l'attestazione dell'avvenuto deposito da parte degli uffici comunali. La relazione tecnica deve essere redatta secondo i modelli - tipo approvati con Decreto del Ministero dell'Ind. Comm. E art. 13 dicembre 1993 (G.U. n°297 del 20/12/1993) e deve essere depositata in Comune secondo la modalità previste con Circolare 13 dicembre 1993, n°231/F del Ministero (G.U. n°297 del 20/12/1993).
- 15) Per gli allacci alle pubbliche reti delle fognature e degli acquedotti comunali, dovrà essere presentata degli interessati regolare, preventiva richiesta; i relativi lavori potranno essere iniziati solo dopo intervenuta l'autorizzazione comunale, previo versamento dei prescritti contributi regolamentari e delle eventuali cauzioni, a garanzia del ripristino delle proprietà comunali. Le cauzioni versate al Comune per occupazione di suolo pubblico e per gli allacci idrici e fognario, saranno restituite, a norma del regolamento, previa beneplacito dell'U.T.C. che accerterà l'avvenuta restituzione in pristino dello stato delle proprietà comunali interessate.
- 16) Nel corso della costruzione dovranno adottarsi tutte le cautele (nell'osservanza delle vigenti disposizioni di legge e regolamentari) e tutte le precauzioni allo scopo di evitare incidenti e danni alle cose ed alle persone e di evitare, per quanto possibile i disagi che i lavori possono arrecare ai terzi comunque interessati. L'impiego di mezzi d'opera rumorosi, o comunque molesti per la quiete e l'igiene pubblica, dovrà essere ridotto al tempo strettamente indispensabile e comunque limitato nell'orario stabilito dalle vigenti norme regolamentari.
- 17) La domanda di agibilità di quanto edificato, deve essere proposta all'Ufficio Tecnico Comunale, allegando a questa il certificato di collaudo delle opere edili, ove necessario, la dichiarazione presentata per l'iscrizione al catasto dell'immobile, restituita dagli uffici catastali con l'attestazione dell'avvenuta presentazione e la dichiarazione sulla conformità di quanto realizzato rispetto al progetto approvato, l'avvenuta progettazione del muni e la salubrità degli ambienti. Inoltre alla richiesta andrà allegata anche la dichiarazione di conformità o il certificato di collaudo degli impianti installati, ove previsto, salvo quanto disposto dalle leggi vigenti, ai sensi dell'art. 11 della legge 5 marzo 1980, n. 46. Nel caso gli uffici comunali lo ritenessero necessario, verrà richiesta l'ulteriore documentazione prevista dalle leggi e dai regolamenti vigenti.
- 18) Il Concessionario, il Direttore dei lavori e l'Esecutore dei medesimi, sono responsabili di ogni inosservanza così della norme di Legge e dei Regolamenti comunali, come della modalità esecutive fissate nel presente permesso a costruire, ai sensi del D.P.R. 380/2001 così come modificato dal D.Lgs. 301/2002, in materia urbanistica.
- 19) Eventuali servizi di pubblica utilità esistenti sul lotto da edificare dovranno essere spostati a cura e spese del Concessionario.
- 20) L'eventuale provvisoria nel progetto allegato di locali ad uso commerciale non implica automaticamente il rilascio della autorizzazione commerciale, che dovrà essere subordinata al rispetto del relativo piano del commercio comunale vigente.

- 21) È fatto obbligo, infine di rispettare le prescrizioni di cui:
- a) al D.M. 15 maggio 1987, n. 246, recante "Norme di sicurezza antincendi per gli edifici di civile abitazione" pubblicato sulla G.U. n. 148 del 27 giugno 1987, nonché tutte le norme vigenti relative al servizio antincendi;
 - b) al D.M. 20 novembre 1987 (G.U. n. 285 del dicembre 1987, S.O.) recante "Norme tecniche per la progettazione, esecuzione e collaudo degli edifici in muratura e per il loro consolidamento;
 - c) agli artt. 77 e 82 del D.P.R. n.380/2001, come modificato dal D.Lgs. n.301/2001, recanti disposizioni sul superamento delle barriere architettoniche negli edifici privati e in quelli pubblici e privati aperti al pubblico;
 - d) alla legge 5 marzo 1990, n.46 (G.U. n. 59 del 12 marzo 1990) recante "Norme per la sicurezza degli impianti", in particolare in conformità agli artt. 1, 2, 6, 7, 9, 10, 11 se e in quanto applicabili e al relativo regolamento di attuazione approvato con D.P.R. 6 dicembre 1991, n.447 (G.U. n.38 del 15 febbraio 1992);
 - e) alla legge 19 marzo 1990, n. 55 (G.U. n. 120 del 25 maggio 1990) recante "Nuove disposizioni per la prevenzione della delinquenza di tipo mafioso e di altre gravi forme di manifestazione di pericolosità sociale", e successive modificazioni e integrazioni, in particolare l'art. 7 comma 1° prevede che la PA prima di rilasciare di concessioni (tra cui anche le concessioni edilizie), deve acquisire apposita certificazione antimafia che la Prefettura competente, quando, sempre ai sensi dell'art. 3 della stessa legge n. 55/90, il richiedente presenti la domanda del permesso a costruire ad edificare, per lo svolgimento di attività imprenditoriali comunque denominate;
 - f) al D.P.C.M. 1° marzo 1991 (G.U. n. 57 del 6 marzo 1991) recante "Limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno" e alla legge 26 ottobre 1995, n.447 (G.U. n.254 del 30 ottobre 1995) legge-quadro sull'inquinamento acustico;
 - g) al D.Lgs 15 agosto 1991, n.277, il quale prescrive per l'interessato richiedente la concessione (datore di lavoro) che nel caso si debba demolire o ricostruire l'antiquario presente nella struttura dell'edificio esistente sul quale si interviene con la presente concessione, si dovrà predisporre e trasmettere all'Ente Sanitario competente, il piano di lavoro per la bonifica dell'antiquario stesso, ai sensi dell'art.34 del D.Lgs. n.277/91 e delle ulteriori norme specifiche aventi attinenza in materia;
- 22) Prima di dare inizio alle ore in elevazione dovrà pervenire all'ufficio Tecnico Comunale, la dichiarazione del D.L. di verifica delle dimensioni in pianta e dei distacchi;
- 23) Entro mesi sei dall'inizio dei lavori dovrà provvedersi alla sistemazione ed al retico delle aree di distacco da strade e/o spazi pubblici;
- 24) Entro ultimazione dei lavori o, comunque, entro il termine di validità del permesso a costruire, dovrà provvedersi definitiva sistemazione delle aree di distacco dalle strade e/o degli spazi pubblici; il D.L. è obbligato a fare pervenire all'Uff. tecn. Com. la relativa dichiarazione attestativa;
- 25) Ove il lotto dovesse risultare carente per requisiti di idoneizzazione della area con particolare riferimento al sistema di smaltimento fognario il committente assume l'impegno di provvedere autonomamente, in conformità alla legge n. 319/76 e successive modifiche ed integrazioni (acque reflue) ed alla norme del P.R.G. artt. 2 - 4 - 6.

GENERALITÀ

Le sanzioni amministrative, vengono disposte a seconda che colpiscano la mancata osservanza degli obblighi di carattere pecuniario discendenti dal rilascio del permesso a costruire, ovvero gli abusi edilizi.

Le sanzioni del primo tipo concernono il mancato versamento del contributo per il rilascio del permesso a costruire di cui all'art.16 del D.P.R. 380/2001 così come modificato dal D.Lgs n.301/2002, nei termini stabiliti, compunta le sanzioni previste dall'art.42 dello stesso D.P.R. 380/2001:

- A) aumento del contributo in misura pari al 10 per cento qualora il versamento del contributo sia effettuato nei successivi centoventi giorni;
- B) aumento del contributo in misura pari al 20 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera A), il ritardo si prolunga non oltre i successivi sessanta giorni;
- C) aumento del contributo in misura pari al 40 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera B), il ritardo si prolunga non oltre i successivi sessanta giorni.

Le misure di cui ai punti precedenti non si cumulano.

Nel caso di pagamento rateale l'aumento si applica ai ritardi nei pagamenti delle singole rate.

Decorso inutilmente, il termine di cui alla lettera C) il Comune provvede alla riscossione coattiva del complessivo credito con la procedura prevista dal R. D. n. 639 del 14/4/1910.

Fino all'entrata in vigore delle leggi regionali che determinano la misura delle sanzioni, queste dovranno essere applicate nelle misure sopra indicate. Ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 41 del D.P.R. 380/2001.

Per quanto riguarda le sanzioni del secondo tipo è necessario distinguere quelle relative ad abusi edilizi per opere eseguite:

- in totale difformità od in assenza del permesso a costruire, o con variazioni essenziali;
- parzialmente difformi dal permesso a costruire;
- senza autorizzazione.

Sanzioni penali previste dall'art. 44 del D.P.R. 380/2001;

- a) l'ammonda fino a 10.392 euro per l'insosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste dal presente titolo in quanto applicabili, nonché dai regolamenti edilizi o dagli strumenti urbanistici, ovvero dalla prescrizioni e modalità esecutive previsto dal permesso a costruire;
- b) l'arresto fino a due anni e l'ammonda da 5.164 a 51.645 euro nei casi di esecuzione dei lavori in totale difformità o in assenza del permesso a costruire o di prosecuzione degli stessi nonostante l'ordine di sospensione;
- c) l'arresto fino a due anni e l'ammonda da 15.493 a 51.645 euro nel caso di utilizzazione abusiva di terreni a scopo edilizio, come previsto dal primo comma dell'articolo 30. La stessa pena si applica anche nel caso di interventi edilizi nelle zone sottoposte a vincolo storico, artistico, archeologico, paesistico, ambientale, in variazione essenziale, in totale difformità o in assenza del permesso a costruire.

Responsabilità del titolare del permesso a costruire, del committente, del costruttore e del Direttore dei Lavori

Il titolare del permesso a costruire, il committente, il costruttore e il Direttore dei lavori sono responsabili, al fine e per gli effetti delle norme contenute nel presente capo, della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano nonché a quelle del permesso a costruire alla modalità esecutive della medesima. Essi sono, altresì, tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidamente allo speso per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.

Permesso a Costruire n.39 del 12-10-2011

Il Direttore dei lavori non è responsabile qualora abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni del permesso a costruire, fornendo al Sindaco contemporaneamente e motivata comunicazione della violazione stessa. Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto alla concessione, il Direttore dei lavori deve inoltre rinviare all'incirca contestualmente alla comunicazione resa al Sindaco. In caso contrario il Sindaco segnala al Consiglio dell'Ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è in corso il Direttore dei lavori che è passibile di sospensione dall'Albo professionale da tre mesi a due anni.

Il committente titolare del permesso a costruire, il Direttore dei lavori, l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza così della norme generali di legge e di regolamento come della modalità esecutive che siano fissate nel permesso a costruire.

La comunicazione di inizio lavori, come da modello allegato, dovrà essere effettuata entro 5 giorni dall'effettivo inizio

Dato atto che, al fine del rilascio del presente permesso a costruire, la ditta interessata ha assolto gli obblighi di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 così come modificato dal D.Lgs. n.301/2002:

- a) per quanto riguarda la corresponsione del contributo all'incidenza sulle spese di urbanizzazione (art.16) mediante versamento di € 318,32, già effettuato con bonifico bancario della BCC Banca di Cosenza in data 06.10.2011.
- b) per quanto riguarda la corresponsione del contributo commisurato al costo di costruzione (art.16) mediante versamento di € 180,03, già effettuato con bonifico bancario della BCC Banca di Cosenza in data 06.10.2011.

CONCEDE

Alla società [redacted] ad eseguire i lavori di cui trattasi, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia edilizia, di igiene e di polizia locale in conformità al progetto presentato e secondo la perfetta regola d'arte perché riesca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati quanto per il sistema costruttivo adottato, nonché sotto l'osservanza delle prescrizioni retro riportate. I lavori dovranno essere iniziati entro anni uno dal rilascio pena la decadenza e ultimati entro anni tre dall'inizio, se non ultimati nel termine stabilito, ai sensi dell'art. 15 del D.P.R. n.380/2001 così come modificato dal D.Lgs. n.301/2002, dovrà essere richiesta nuovo permesso per le opere da eseguire.

Dalla Residenza Municipale, li 12 ottobre 2011

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

-Ing. Roberto Greco-



Il sottoscritto [redacted] dichiara di avere ritirato oggi 12-10-2011 l'originale del Presente permesso a costruire con n. 39 allegati e di obbligarsi a rispettare tutte le condizioni e prescrizioni contenute nel permesso a costruire e relativi atti allegati.

IN FIDELTÀ