

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELEGATO dott. Giuseppe SICILIA

PROCEDURA N° 34/2025 R.G.E.I.

Promossa da

Contro

Consulenza Tecnica d'Ufficio

RELAZIONE

Udienza di rinvio: 15.12.2025

Il C.T.U.

ing. Stefania MELI

INDICE

1.	Premessa.	pag. 2
2.	Sopralluogo.	pag. 7
3.	Risposte ai quesiti.	pag. 8
	Quesito n. 1	pag. 8
	Quesito n. 2	pag. 9
	Quesito n. 3	pag. 11
	Quesito n. 4	pag. 12
	Quesito n. 5	pag. 13
	Quesito n. 6	pag. 14
	Quesito n. 7	pag. 15
	Quesito n. 8	pag. 16
	Quesito n. 9	pag. 17
	Quesito n. 10	pag. 20
	Quesito n. 11	pag. 21
	Quesito n. 12	pag. 22
4.	Conclusioni	pag. 23

APPENDICE

A	Verbale di sopralluogo n. 1 del 29.07.2025	pag. 24
B	Foto Aerea della zona in cui è sito il fabbricato nel Comune di Rende	pag. 28
B1	Documentazione Fotografica Immobile oggetto di stima	pag. 30
C	Rilievo del bene oggetto di stima	pag. 44

ALLEGATI

1	Documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Rende	pag. 46
2	Documentazione catastale Comune di Rende (CS)	pag. 67
3	Copia ispezioni ipotecarie	pag. 74
4	Copia certificazione notarile	pag. 76
5	Copia del contratto di locazione immobile	pag. 80
6	Situazione versamenti spese condominiali fornite dall'amministratore pro tempore del condominio	pag. 86

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1. PREMESSA

Il Giudice delegato dell'esecuzione del Tribunale Ordinario di Cosenza, **dott. Giuseppe SICILIA**, nell'udienza di prima comparizione del **08 Luglio 2025** ha conferito alla sottoscritta Ingegnere **Stefania MELI**, l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura in epigrafe.

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

controllo preliminare:

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

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

oppure:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali obblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

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

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

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

La sottoscritta C.T.U. ha provveduto a verificare la completezza e la corrispondenza dei dati catastali riportati nella relazione notarile redatta dal notaio Dott. Vincenzo CALDERINI iscritto nel distretto Notarile di Santa Maria Caua Vedere (CE) con sede in Maddaloni (CE) alla via San Francesco D' Assisi n. 6 (**Allegato "4" – Copia certificazione Notarile**).

Tale documentazione risulta completa ed idonea.

2. SOPRALLUOGO

- Alle ore 9.30 del **giorno 29.07.2025**, la C.T.U. si reca presso l'immobile sito in Rende (CS) alla località Commenda alla via C. Bilotti n. 20 A/M , sul posto era presente il custode nominato dal Giudice la Dott.ssa Maria BASILE. Presso l'immobile non era presente il debitore esecutato ma bensì il locatario ovvero la **sottoscritta** che consente alla sottoscritta di effettuare le operazioni di sopralluogo.

La sottoscritta C.T.U. ha provveduto: ad effettuare adeguata documentazione fotografica dell' immobile oggetto di stima (**Appendice “B1” – Documentazione fotografica immobile**), nonché, coadiuvata dal proprio collaboratore, a rilevarlo riportandone le misure su separato foglio (**Appendice “C” – Rilievo bene oggetto di stima**) in allegato al verbale di sopralluogo (**Appendice “A” - Verbale di sopralluogo del 29/07/2025**).

3. RISPOSTE AI QUESITI

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

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

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

- Foglio N. 38 Particella N. 835 sub. 1, piano Terra, Cat. A/10 (ufficio), Classe 2, Consistenza 5 vani, con rendita catastale pari a Euro 1.497,73 (**Allegato “2” – Documentazione catastale Comune di Cosenza (CS)**);

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

Si precisa che non è possibile suddividere l' immobile in più lotti.

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

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

DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI RENDE (CS)

località Commenda alla via C. Bilotti n.20 A/M

- Appartamento al piano Terra, Foglio N. 38 particella N. 835, Sub. 1 -

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

L'immobile oggetto di perizia è rappresentato da un Appartamento al piano Terra di un fabbricato per civile abitazione sito nel Comune di Rende (CS) alla località Commenda alla via C. Bilotti n.20 A/M.

b) Caratteristiche interne ed esterne

L'appartamento è posto in un fabbricato isolato che si innalza per sei piani fuori terra ed un piano seminterrato, risulta esternamente rivestito con piastrelle (**Appendice “B1” – Documentazione fotografica immobile**).

Presenta struttura in cemento armato.

L'appartamento oggetto di stima è collocato al piano Terra con affacci sul lato Nord, Sud ed Est.

L'appartamento adibito ad ufficio è composto dai seguenti vani (**Appendice “C” – Rilievo bene oggetto di stima**): ingresso principale sul prospetto Est, disimpegno con accesso ai quattro vani adibiti ad ufficio e al vano bagno. Di questi uffici, con ampiezze diverse, uno presenta due ingressi, mentre quello con ampiezza maggiore presenta anche una uscita verso l'esterno sul prospetto Sud.

Altezza utile dell'appartamento pari a 3,40 m. In corrispondenza del disimpegno dove è stata realizzata una controsoffittatura l'altezza misura 2,60 m.

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

c) Superfici calpestabili

La superficie calpestabile dell'appartamento è pari a circa 117 mq .

d) Identificativi catastali

L'appartamento oggetto di stima è identificato catastalmente al Foglio N. 38 del Comune di Rende (CS) Particella N. 835 sub. 1, piano terra, Cat. A/10, Classe 2, Consistenza 5 vani, con rendita catastale pari a Euro 1.497,73 (Allegato “2” – Documentazione catastale Comune di Cosenza (CS)).

e) Confini

L'appartamento confina ad Ovest con altro appartamento mentre sui lati Nord,Sud ed Est è libero delimitato dal terrazzo condominiale

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

L'unica parte in comune è la corte esterna al piano terra delimitata in cui è possibile anche parcheggiare l'auto.

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

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

I solai sono in latero cemento.

Gli infissi interni sono in legno.

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

I pavimenti sono: in gress porcellanato in tutti gli ambienti.

Le pareti sono tinteggiate di colore chiaro.

Gli impianti idrico ed elettrico sono del tipo sottotraccia tradizionale.

L'impianto di riscaldamento è autonomo.

h) caratteristiche della zona

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

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

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

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

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

- Concessione Edilizia n. 30 del 11.02.1998 (variante della c.e. n.120 del 91 e n. 23 del 95) per la costruzione di un fabbricato per civili abitazione;
- a cui è seguita:
- Concessione Edilizia n. 125 del 05.06.1998 (variante della c.e. n. 120 del 91, n. 23 del 95 e n. 30 del 98) per la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni;

E' stato reperito nel fascicolo di progetto del fabbricato il **certificato di collaudo statico** e dichiarazioni del tecnico progettista e direttore dei lavori e l'autorizzazione **di Abitabilità o d'uso (Allegato "1" – Documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Rende (CS)**.

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

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

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

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

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

- Foglio N. 38 Particella N. 835 sub. 1, piano terra, Cat. A/10, Classe 2, Consistenza 5 vani, con rendita catastale pari a Euro 1.497,73 (**Allegato “2” – Documentazione catastale Comune di Rende (CS)**).

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

Sulla base della certificazione notarile ventennale la parte esecutata risulta proprietaria dell' immobile oggetto di stima. Si dichiara che non è possibile suddividere l'immobile in più lotti.

Si procederà quindi alla definizione dei singoli lotti.

<u>IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI RENDE (CS)</u>	
<u>LOTTO</u> <u>N. 1</u>	<p>Piena proprietà di un appartamento al piano Terra di un fabbricato per civile abitazione sito alla località Commenda in via Silvio Pellico n.20/M oggi via C. Bilotti n. 20A/M nel Comune di Rende (CS).</p> <p>L'appartamento adibito ad ufficio è composto dai seguenti vani: ingresso principale sul prospetto Est, disimpegno con accesso ai quattro vani adibiti ad ufficio e al vano bagno. Di questi uffici con ampiezza diversa uno presenta due ingressi, mentre quello con ampiezza maggiore presenta anche una uscita verso l'esterno sul prospetto Sud.</p> <p>Altezza utile dell'appartamento pari a 3,40 m. In corrispondenza del disimpegno dove è stata realizzata una controsoffittatura l'altezza misura 2,60 m.</p> <p>Al momento del sopralluogo si presenta in buon e condizioni di manutenzione.</p> <p>Individuato catastalmente nel catasto fabbricato del Comune di Rende (CS) al Foglio N. 38 Particella N. 835 sub. 1, piano Terra, Cat. A/10, Classe 2, Consistenza 5 vani con rendita € 1.497,73.</p>

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

La sottoscritta C.T.U., in seguito a ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio, unitamente alla certificazione Notarile a firma del notaio Dott. Vincenzo Calderini iscritto nel distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE), avente sede in Maddaloni (CE) alla via San Francesco d'Assisi n. 6, ha rilevato la presenza delle seguenti formalità pregiudizievoli (**Allegato “2” – Copia ispezioni ipotecarie**).

- ISCRIZIONE del 07.08.1998 al Registro Particolare n. 2160 al Registro Generale n. 16209 pubblico ufficiale LANZILLOTTI STEFANIA Repertorio 43525 del 05.08.1998 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Annotazione n 5147 del 17/11/2006 (REGISTRAZIONE DI BENI); Comunicazione n. 2372 del 15.09.2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 07.08.2008. Cancellazione totale eseguita in data 15/09/2008 (art. 13 comma 8 decies DL 7/2007-Art 40 D. Lgs 385/1993);
- TRASCRIZIONE del 30.09.1998 al Registro Particolare n. 15700 al Registro Generale n. 19885 pubblico ufficiale LANZILLOTTI STEFANIA Repertorio 43610 del 03.09.1998 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA ;
- TRASCRIZIONE del 10.12.2008 al Registro Particolare n. 19242 al Registro Generale n. 24966 pubblico ufficiale LANZILLOTTI STEFANIA Repertorio 44270 del 16.11.1998 ATTO TRA VIVI – REGOLAMENTO DI CONDOMINIO;
- ISCRIZIONE del 29.07.1998 al Registro Particolare n. 3977 al Registro Generale n. 25164 pubblico ufficiale CALVELLI ANNA Repertorio 59645/11508 del 28.07.2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
- TRASCRIZIONE del 10.03.2025 al Registro Particolare n. 5557 al Registro Generale n. 6866 pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 333 del 28.01.2025 ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE.

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

CRITERIO DI STIMA

Per la valutazione dell'immobile:

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

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

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

VALUTAZIONE IMMOBILE

LOTTO N. 1

Appartamento sito nel Comune di Rende (CS) alla località Commenda in via Silvio Pellico n.20/M oggi via C. Bilotti n. 20A/M al piano Terra in catasto al Foglio N. 38 particella N. 835, Sub. 1.

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

PORZIONE IMMOBILIARE / DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE LORDA REALE (MQ)	COEFFICIENTE RIDUTTIVO	SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE (MQ)
Superficie piano Terra	117	1.00	117,00
Superficie commerciale equivalente totale (mq)			117,00

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

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

P. U. MIN (€/MQ)	P. U. MEDIO (€/MQ)	P. U. MAX (€/MQ)
900,00	1.125,00	1.350,00

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

$$\begin{aligned} \text{sup. comm. equiv. (mq)} \times \text{p. u. medio (€/mq)} &= \\ &= 117,00 \text{ (mq)} \times 1.125,00 \text{ (€/mq)} = € 131.625,00 \end{aligned}$$

RICERCA DEL VALORE IN BASE AL REDDITO

Secondo il noto e fondamentale principio finanziario per cui non si possono addizionare valori riferiti ad epoche diverse, le singole mensilità dovranno essere riportate allo stesso momento e, nel nostro caso, alla fine dell'anno per cui, rese così omogenee, si potrà farne la somma aritmetica determinando quindi il canone annuo posticipato e cioè riferito alla fine dell'anno:

$$M = C (1 + r * n)$$

Dal contratto di locazione dell'appartamento (**allegato n. 5**) si evince che l'inquilino paga mensilmente Euro 600,00.

Indicando con " C" la rata mensile di affitto e con " r" il saggio di interesse che si aggira intorno al 5 % avremo: $600,00 * (1 + 0.05 * 12/12) +$

$$600,00 * (1 + 0.05 * 11/12) +$$

$$600,00 * (1 + 0.05 * 10/12) +$$

.....

$$600,00 * (1 + 0.05 * 1/12) =$$

$$600,00 * (12 + 0.05 * 78/12)$$

Pertanto in definitiva e più semplicemente si avrà:

- ✓ $M = 600,00 * (12 + 0.05 * 78/12) = € 7.395,00$ (canone posticipato a fine anno).
- ✓ Le spese (Quote + Servigi + Imposte + Amministr. + Sfitto + Inesigibilità + Interesse) ammontano a circa il 25% del punto "a", ovvero:

$$\text{spese} = 0.25 * € 7.395,00 = € 1.848,75$$

- ✓ Reddito netto= Canone annuo posticipato – spese; quindi avremo:

$$Rn = € 7.395,00 - € 1.848,75 = € 5.546,25$$

Indicando con $m=0.04$ il saggio di capitalizzazione accertato per fabbricati simili nella zona (per civile abitazione va dal 2 - 4 %) si stima il valore dell'appartamento con la seguente formula:

$$V = Rn/m = € 5.546,25/0.04 = € 138.656,25 \text{ (valore appartamento)}$$

Riepilogando, poiché il valore dell'appartamento, ricavato attraverso la stima sintetica, è pari ad € 131.625,00 e tale valore è controprovato dal simile valore che emerge in base al reddito (€ 138.656,25), il sottoscritto C.T.U. esprime il parere che il valore base stimato per l'appartamento in oggetto è la media dei due valori determinati ovvero pari a € 135.140,63 = ((€ 131.625,00 + € 138.656,25)/2).

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

Il valore finale del bene al netto delle suddette correzione e decurtazioni è: € 114.869,54

In cifra tonda:

LOTTO N. 1 = € 115.000,00

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

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

LOTTO	VALORE	SUPERFICIE (LORDA)	CONFINI
LOTTO 1	€ 115.000,00	Mq 117	ad Ovest con altro appartamento mentre sui lati Nord, Sud ed Est è libero delimitato dal terrazzo condominiale

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

L'immobile NON risulta libero da persone e da arredi.

L'immobile è occupato con regolare
dove svolge attività professionale.

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

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

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

4. CONCLUSIONI

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

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

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

Cosenza li 10.11.2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Stefania MELI

APPENDICE

“A”

Verbale di sopralluogo n. 1 del 29/07/2025

Tribunale Ordinario di Cosenza
Escusione Immobiliare n. 34/2025
D.

)

Giuria delegata Dott. Giuseppe SICILIO

Verbale di Sopralluogo

L'anno 2025 il giorno 29 del mese
di luglio ho visitato lo
Stefano Meli, nominato consulente
tecnico all'Ufficio per le procedure in
oggetto mi è recata presso l'insediabile
oggetto di escusione. Presso l'insediabile
non era presente il debitore esentato
ma bensì il locatario ovvero la
nata e Cosenza

Il 23/05/1987. che ci concede di
accedere all'interno dell'insediabile
ed effettuare le operazioni per i quali
che consistono nel rilievo metrico
e fotografico di ciascun ambiente.

presso molti

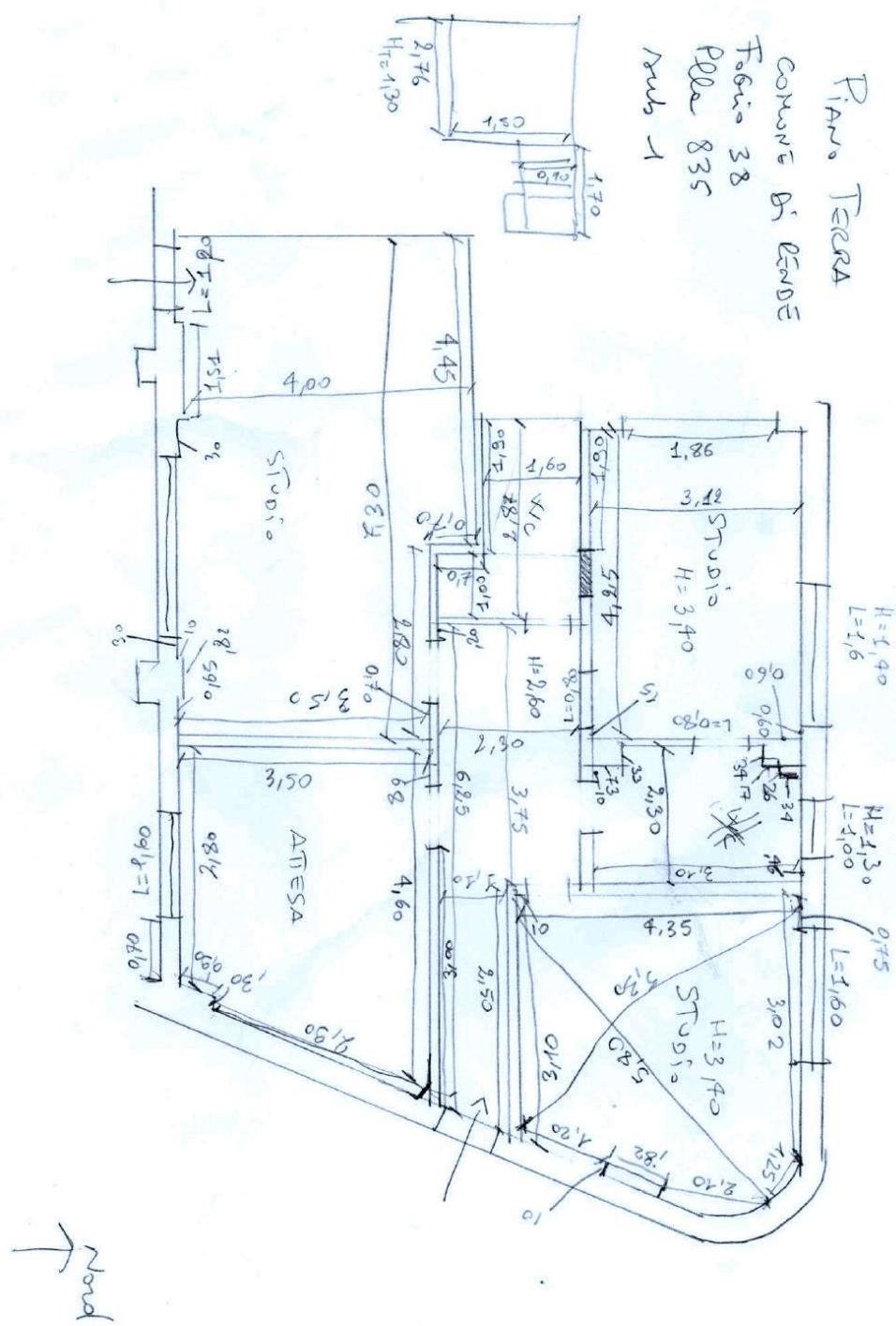
col unico e messo di fronte copia del

pag 1/2

del contenuto di locazione, e le
per dove evidenzieranno il proprietario
alcune problematiche relative
alle permutazioni in alcune stanze.
Fixavendosi che soltanto gli
beni reali in separata sede
avendo compiuto le operazioni
di spallaggio il presente verbale
viene chiuso alle ore 11,10.
L.C.S.

Pag 2/2

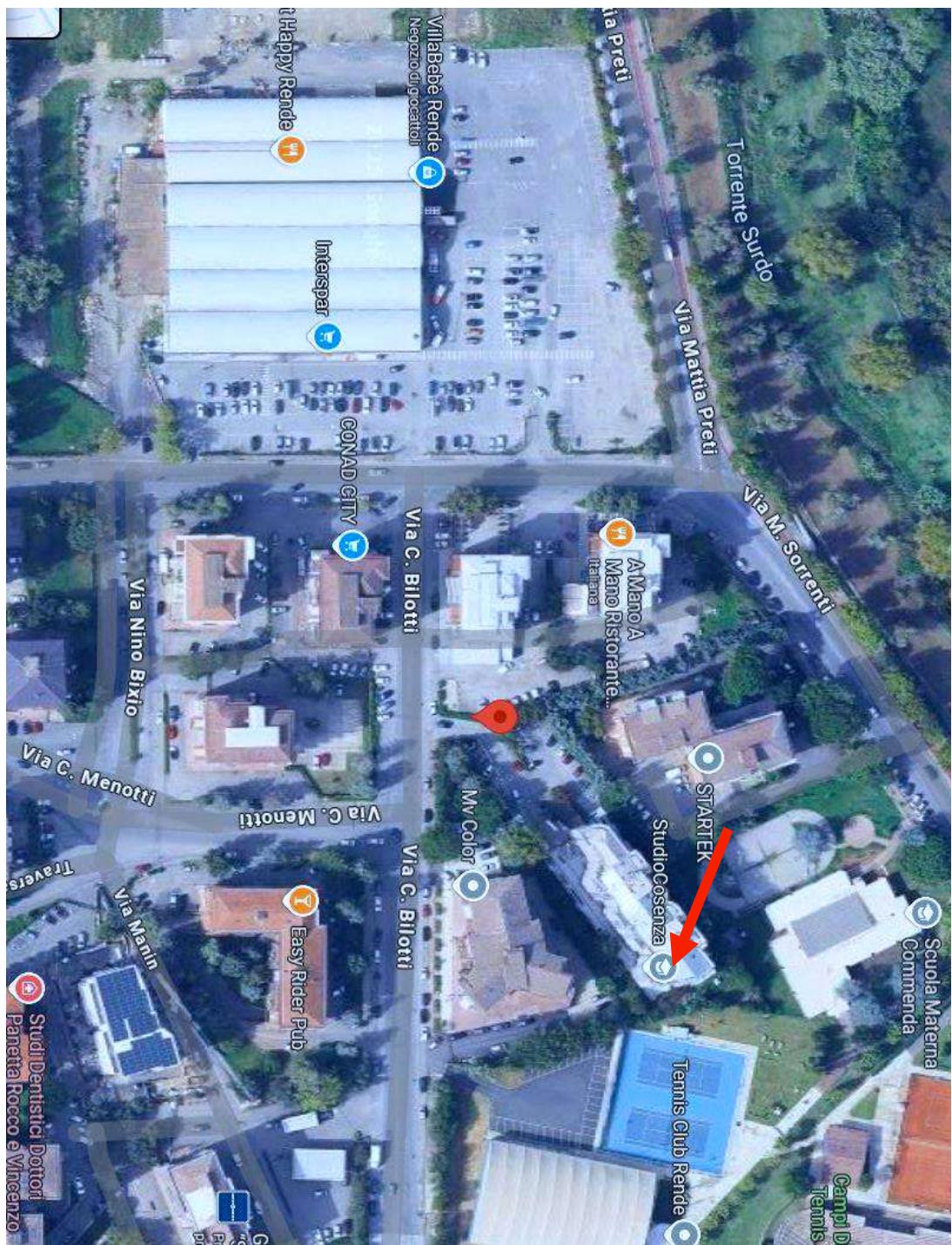




APPENDICE

“B”

**Foto Area della zona in cui è sito il Fabbricato
- RENDE (CS) alla località Commenda in via Silvio
Pellico n.20/M oggi via C. Bilotti n. 20A/M -**



APPENDICE

“B1”

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

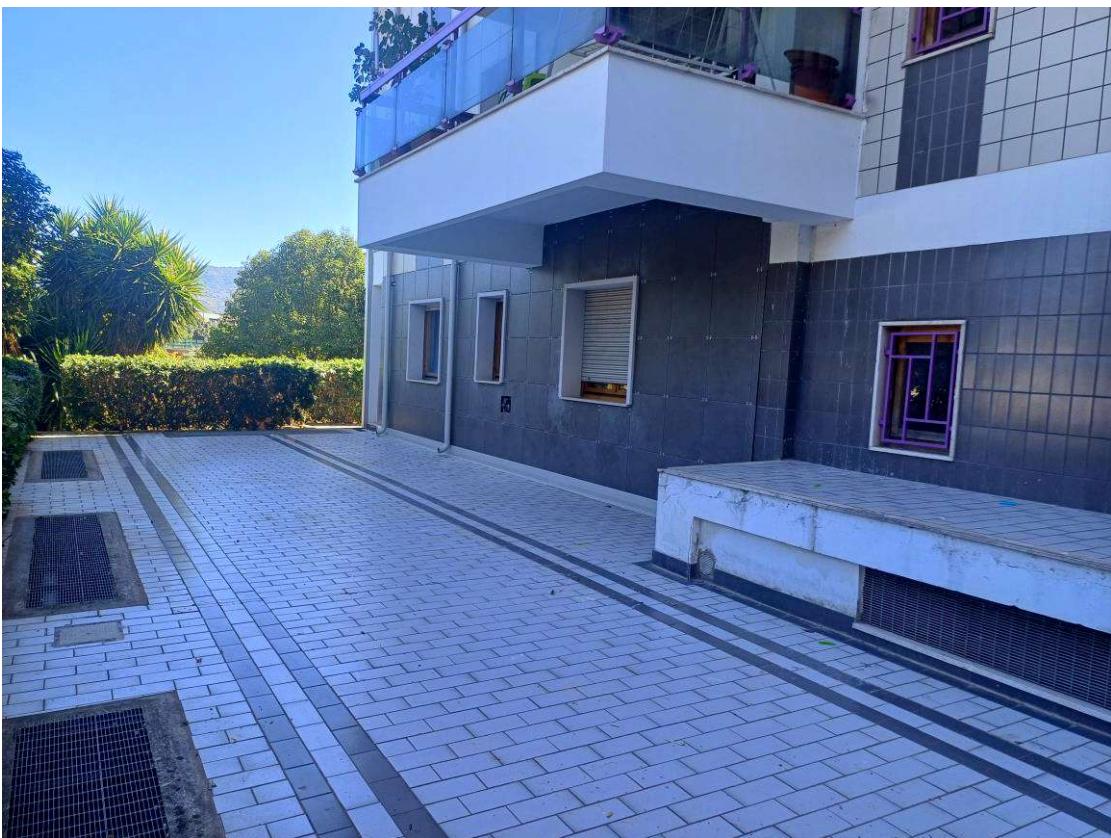


Foto N.1: Prospetto fabbricato Nord.

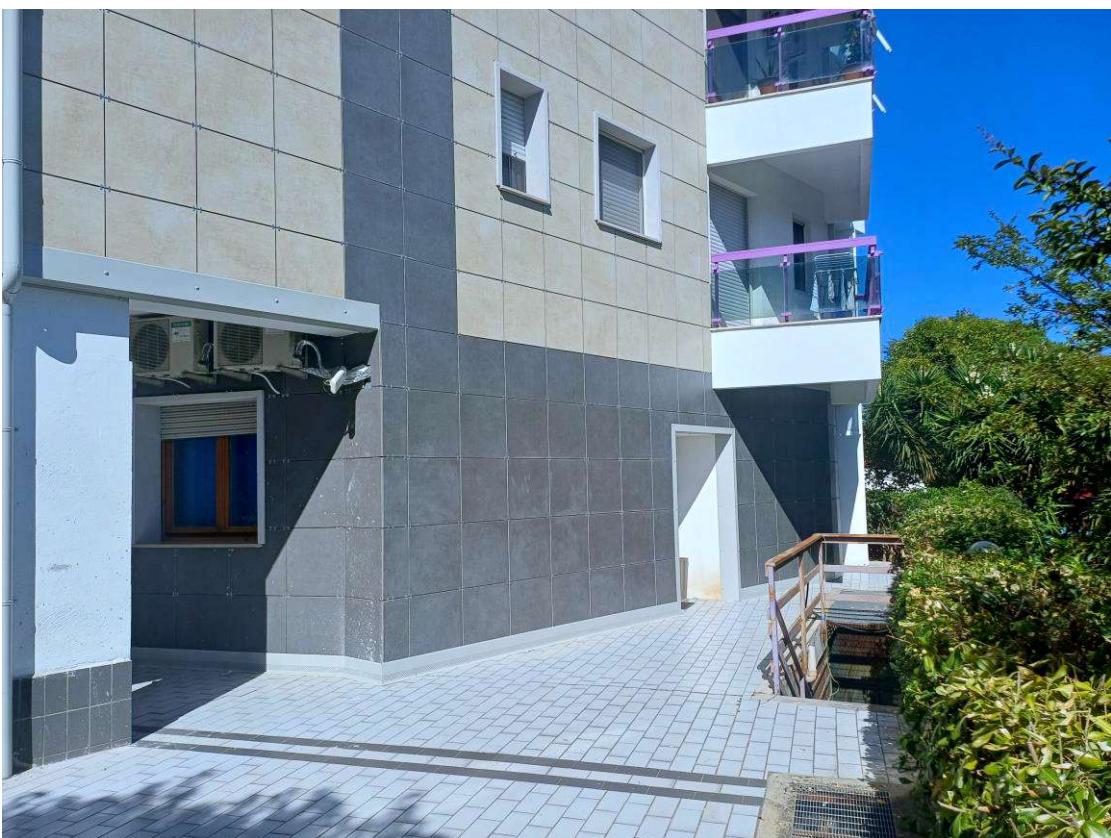


Foto N.2: Prospetto fabbricato Est con ingresso immobile oggetto di stima



Foto N.3: Prospetto fabbricato Sud con secondo ingresso immobile oggetto di stima



Foto NN.4,5: Disimpegno





Foto NN.6,7: Bagno





Foto NN.8,9: Ufficio 1 con uscita verso l'esterno

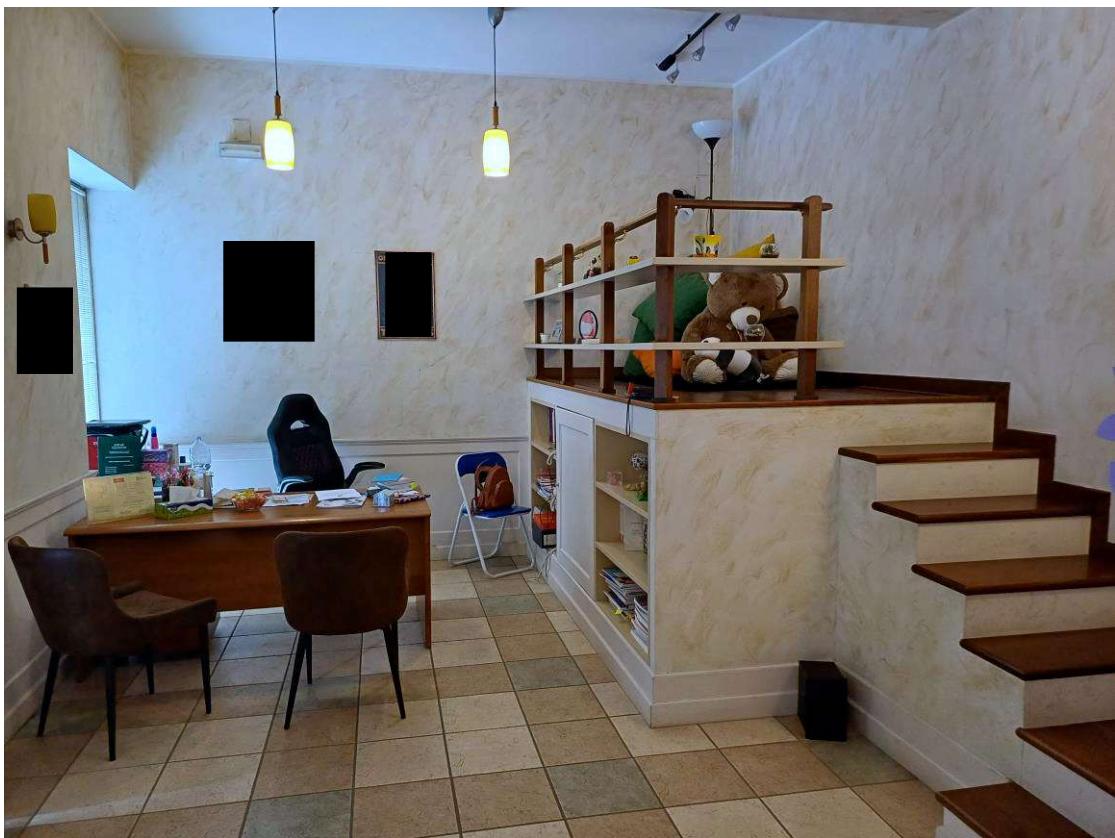




Foto NN.10,11: Ufficio 1



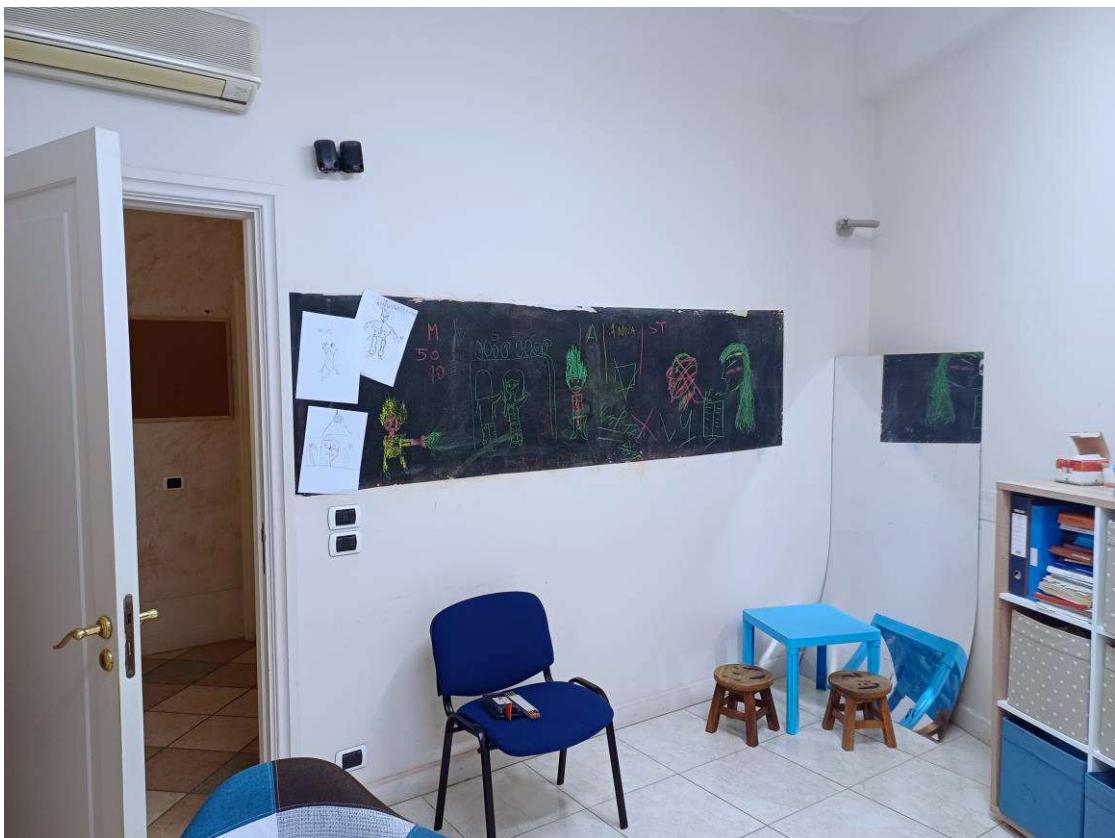


Foto NN.12,13: Ufficio 2

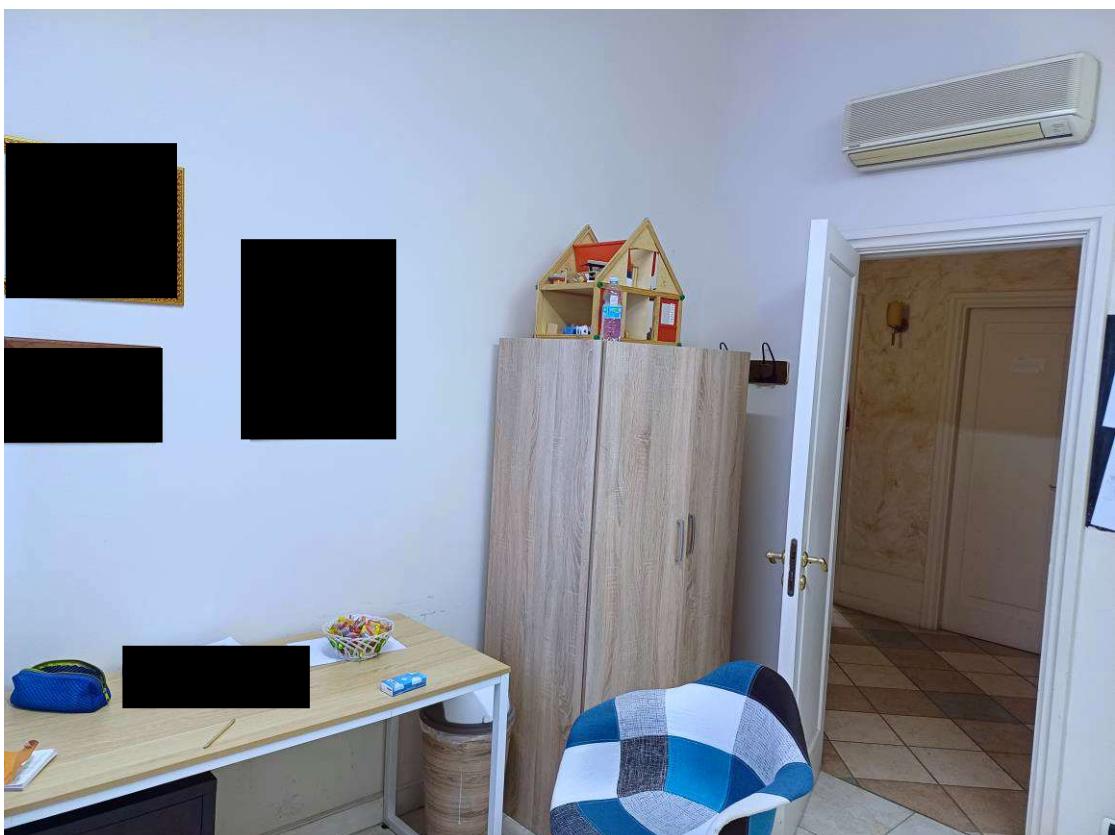




Foto NN.14,15: Ufficio 3



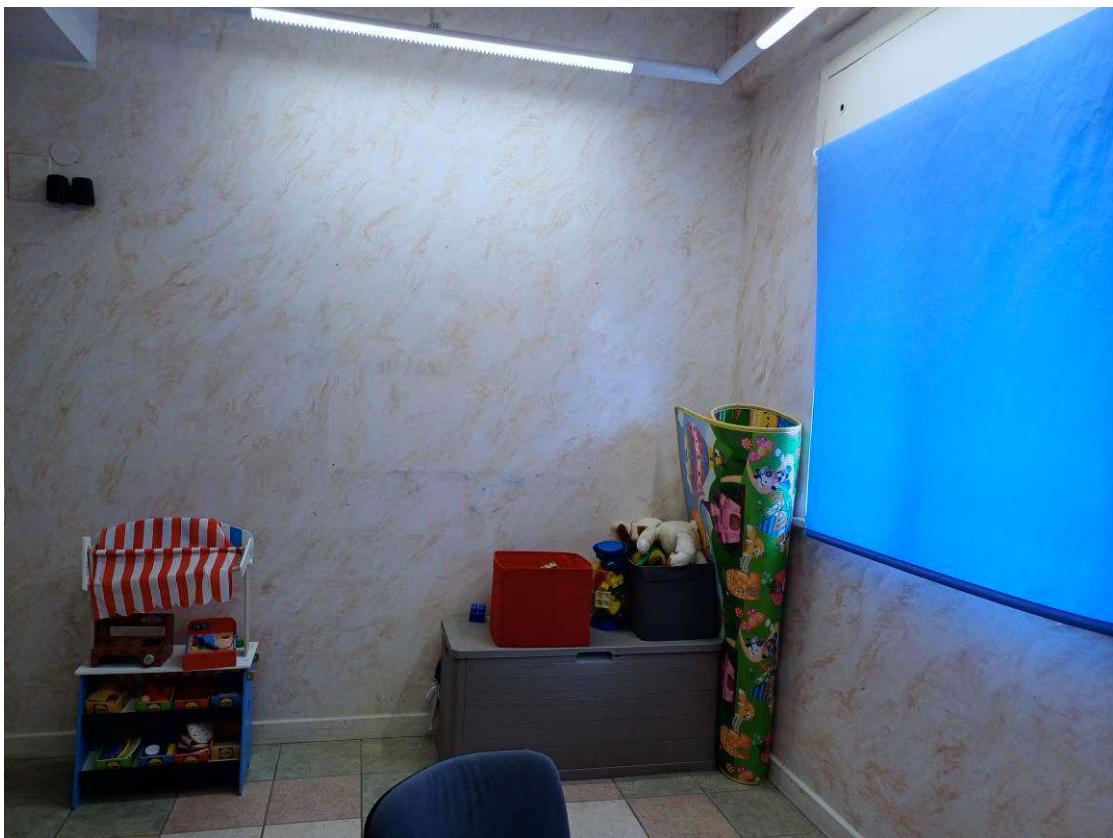


Foto NN.16,17: Ufficio 3

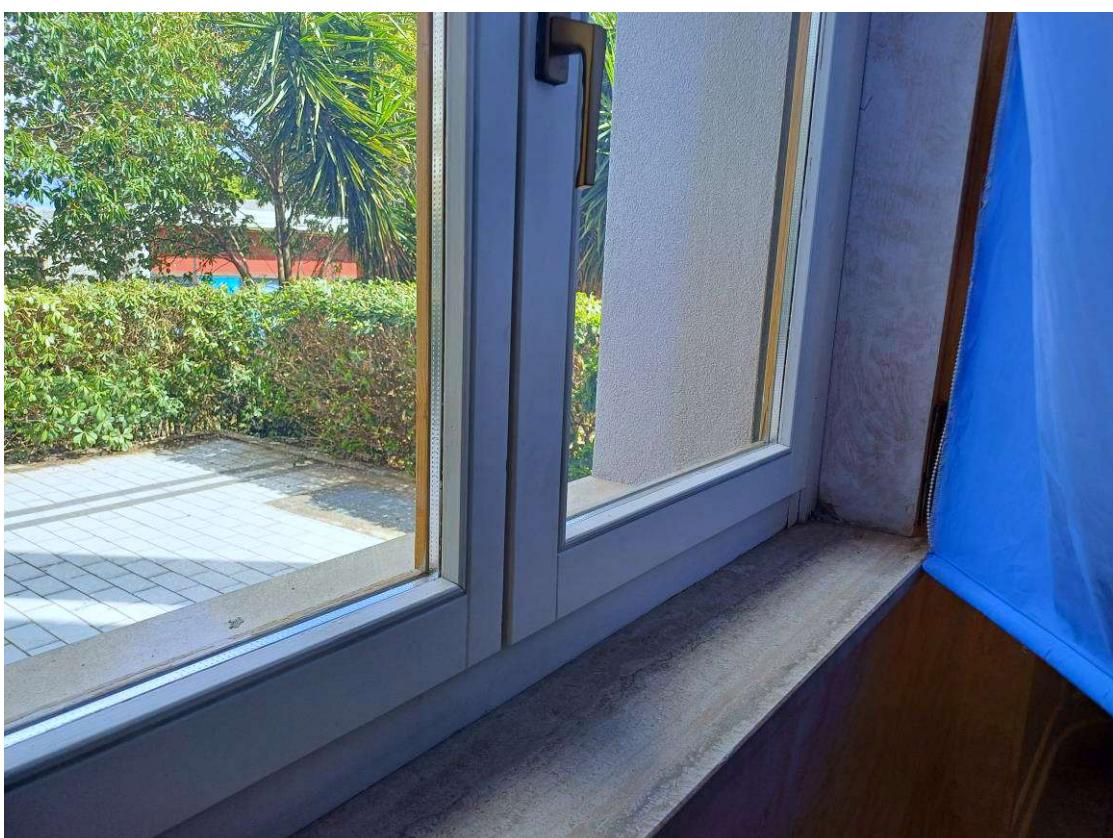




Foto N.18: Ufficio 4 con due ingressi interni (principale)



Foto N.19: Ufficio 4 con due ingressi interni (secondario)

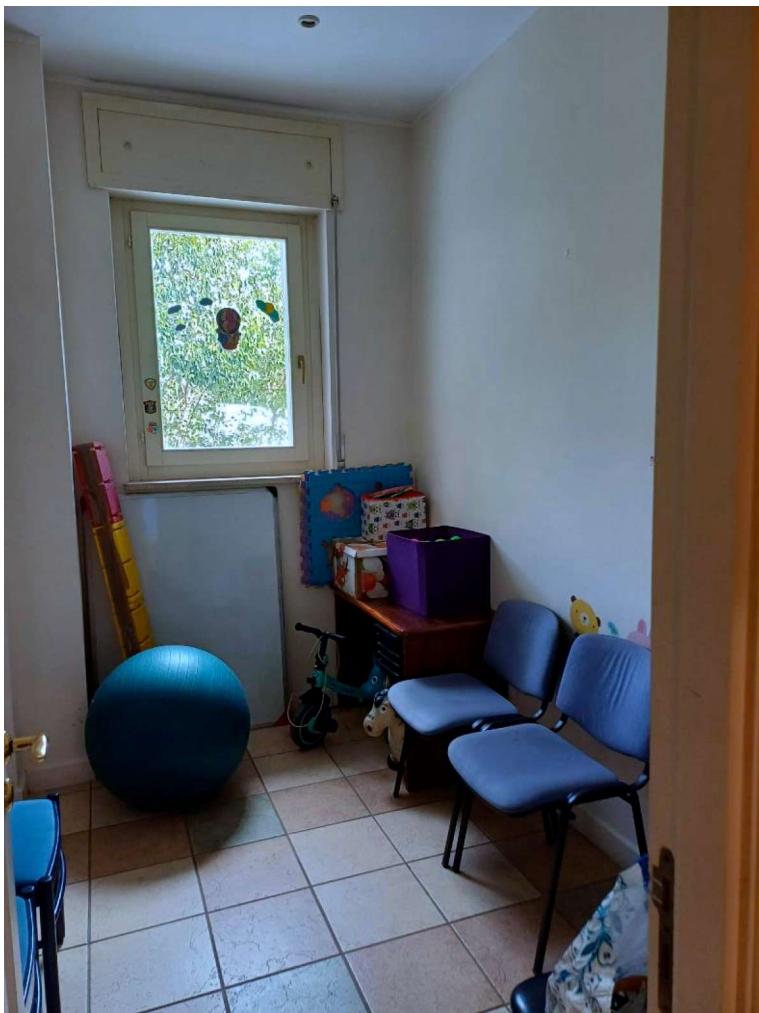


Foto N.20: Ufficio 4



Foto N.21: Ufficio 4

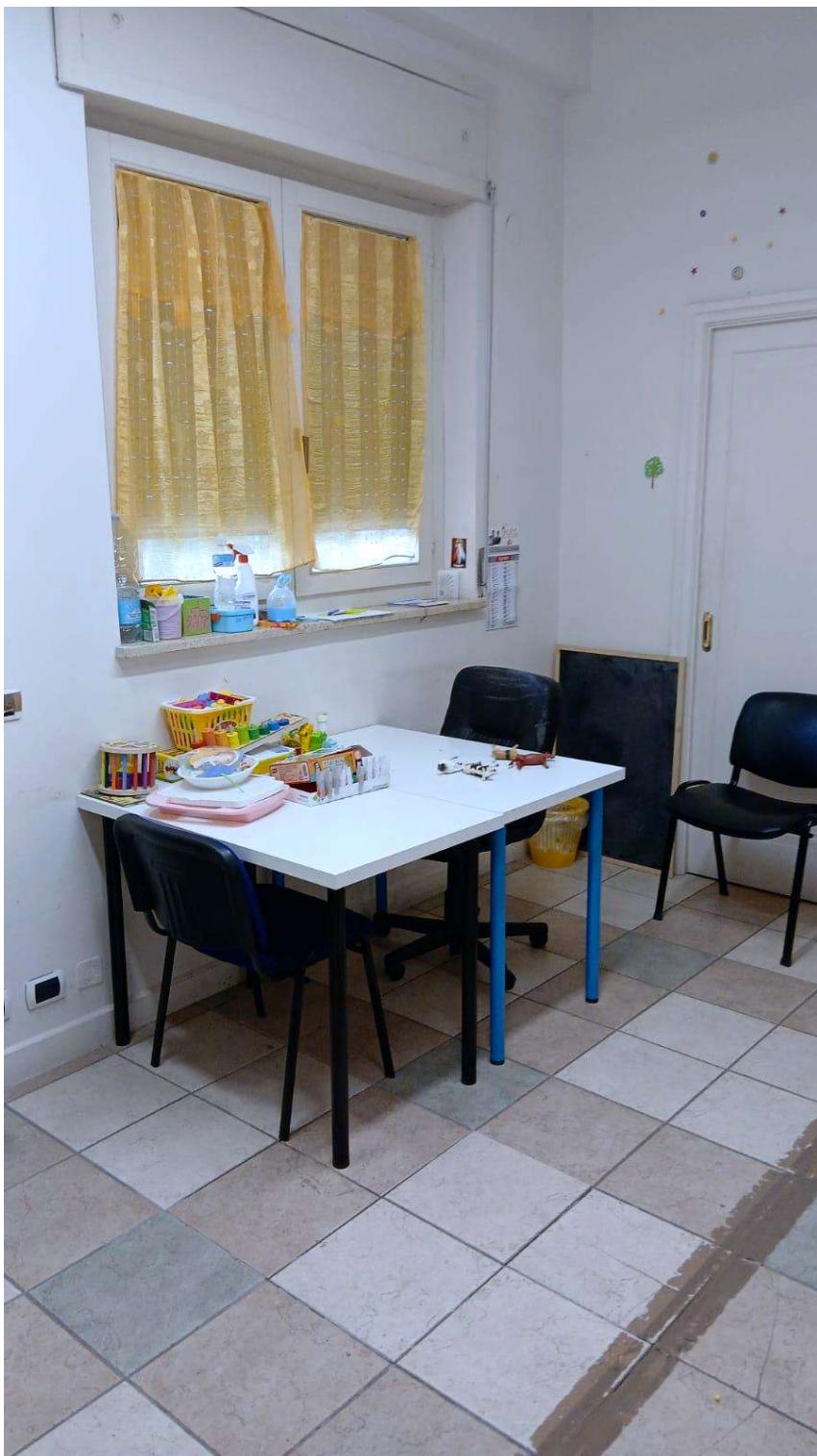


Foto N.22: Ufficio 4

APPENDICE

“C”

Rilievo del bene oggetto di stima

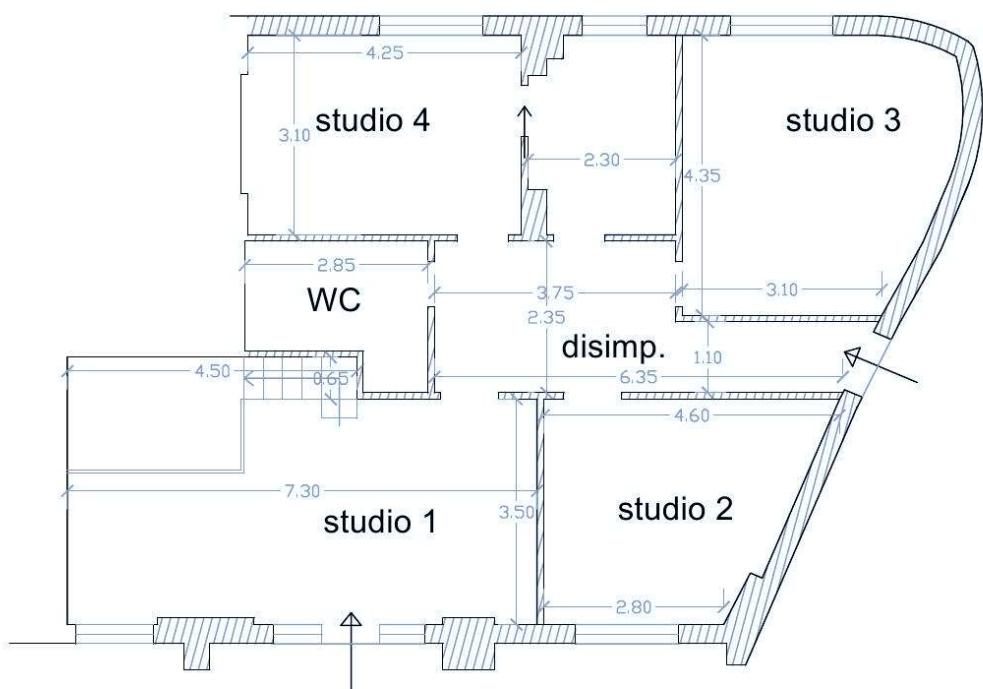
in scala 1:100;

- Pianta Piano Terra (appartamento, Foglio 38 P.IIa N. 835 Sub. 1)**

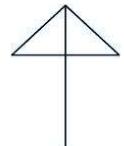
COMUNE DI RENDE

FOGLIO 38 P.LLA 835 SUB 1

PIANO TERRA H=3,40



Nord



ALLEGATO

“1”

Documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Rende (CS)

- **Concessione Edilizia n. 30 del 11.02.1998 (variante della c.e. n.120 del 91 e n. 23 del 95) per la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni;**
- **Relazione di collaudo;**
- **relazione tecnica**
- **planimetria generale;**
- **pianta piano terra;**
- **prospetti;**
- **Concessione Edilizia n. 125 del 05.06.1998 (variante della c.e. n. 120 del 91, n. 23 del 95 e n. 30 del 98) per la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni;**
- **Autorizzazione di abitabilità o d'uso;**



COMUNE DI RENDE

87036 (PROVINCIA DI COSENZA)

PROT. N. 1217100000

ALBO

CONCESSIONE EDILIZIA N. 30

IL SINDACO

Vista la domanda in data 23/01/1998 del..... Si

nat.o a residente a

Via n., tendente ad ottenere la concessione edilizia per eseguire
in questo Comune, località Commenda, Via
N. Catasto urbano: Foglio 38 mappale N. particella n° 30 - 67 - 238
lavori di **Costruzione di un fabbricato per civile abitazione (variante della C.E. n° 120/91 e 23/95);**

Visto il progetto dell'opera, completa di planimetria, disegni e calcoli;

Vista la relazione dell'Ufficio Urbanistica Comunale in data 05/02/1998;

Visto il parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale, adottato nella seduta del 05/02/1998;

Vista la rispondenza del progetto alle norme del vigente piano regolatore generale e del vigente regolamento edilizio;

Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario in data 15/09/1994;

Vista la Legge 5-11-1971, n. 1086, ed il D.M. 30-5-1974;

Constatato che sono state osservate le norme stabilite dalla Legge 2-2-1974, n. 64, del D.M. 3-3-1975, sulla disciplina delle costruzioni in zone sismiche di I e II categoria; Vista la Legge urbanistica 17-8-1942, n. 1150 e le modificazioni apportate dalla Legge 6-8-1967, n. 765;

Viste le norme in materia edilizia stabilite dal Codice Civile;

Viste le norme del T.U. Leggi Sanitarie 27-7-1934, n. 1265;

Viste le Leggi sulla prevenzione degli infortuni 27-4-1955, n. 547; 7-1-1956, n. 164; 19-3-1956, n. 302 e successive norme e discipline;

Visti i regolamenti comunali di edilizia ed ornato, d'igiene e sanità e di pulizia urbana;

Vista la Legge 20-1-1977, n. 10;

Visto (1) il N.O. del Comando VV.FF. Prot. n° 17537 del 10/11/1994;

Vista la Delibera di G.M. n° 199/95 di proroga cessione area verde;

Visto il N.O. dell'Ufficio del Genio Civile Prot. n° 15730;

Visti gli elaborati integrativi relativi alla sistemazione esterna ed ai profili del terreno;

Dato atto che, ai fini del rilascio della presente concessione, la ditta interessata ha assolto gli obblighi di cui all'art. 3 della predetta Legge n. 10 e specificatamente:

a) per quanto riguarda la corresponsione del contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione (art. 5) mediante: **Versamento dell'intero importo come da comunicazione dell'Ufficio Ragioneria in data 06/02/1998;**

Perizia giudiziaria di stima dei beni pignorati
Proc. n. 34/2025 R. G. E. I.

b) per quanto riguarda la corresponsione del contributo commisurato al costo della costruzione (art. 6) mediante:
versamento dell'intero importo, come da comunicazione dell'Ufficio Ragioneria del 06/02/98;

rilascia

CONCESSIONE EDILIZIA

al..... Sig. [REDACTED]
per l'esecuzione dei lavori edili descritti in narrativa, sotto l'osservanza delle vigenti norme disciplinari stabilite dal Codice Civile, dai regolamenti Comunali, dalle leggi di prevenzione infortuni e da ogni altra legge speciale o generale in materia, in conformità al progetto presentato ed a perfetta regola d'arte, garantendo altresì che la costruzione risca solida, igienica e rispondente alle finalità della sua destinazione, e con l'osservanza delle norme particolari di seguito riportate:
1) Il cantiere di costruzione, dovrà essere chiuso, sui lati prospicienti le vie, aree e spazi pubblici, con staccionata o con altro solido sistema;
2) Le vie, aree e spazi pubblici adiacenti al cantiere non dovranno mai essere ingombri da materiale di qualsiasi genere;
3) Dovranno essere osservate le cautele atte a garantire l'incolumità e la libera circolazione; rimosso ogni pericolo di danno a persone o a cose ed assicurata, nella migliore maniera possibile, la eliminazione di molestie o incomodi che possono recarsi con l'esecuzione dei lavori;
4) Ogni eventuale occupazione di vie, aree e spazi pubblici, dovrà essere preventivamente autorizzata dall'Ufficio Comunale, con l'obbligo specifico che le aree così occupate siano restituite a lavoro ultimato, od in qualsiasi altro momento su richiesta dell'Autorità Comunale, nello stesso stato in cui sono state consegnate;
5) Dovranno essere fatti salvi, rispettati e riservati tutti i diritti di terzi in ogni fase dell'esecuzione dei lavori;
6) Se nel corso dei lavori il costruttore incontra opere o manufatti sotterranei, è obbligato a darne immediata notizia all'Ufficio Comunale ed all'eventuale proprietario, senza manometterne né danneggiare;
7) Le recinzioni del cantiere di cui al capo 1) dovranno essere verniciate a strisce per la loro netta distinzione, ed illuminate durante l'intero orario in cui resta accesa la pubblica illuminazione, con lanterne rosse agli angoli ben visibili;
8) A cura del concessionario dovrà essere richiesta tempestivamente la visita del rustico;
9) L'inizio dei lavori dovrà essere comunicato dal titolare della concessione indicando il nome del Direttore dei Lavori e della ditta esecutrice degli stessi; dovrà del pari essere denunciata dal titolare la data di ultimazione dei lavori, e quella di eventuali sospensioni per cause di forza maggiore che possono influire sul termine dell'esecuzione dei lavori;
10) L'allineamento stradale e gli altri eventuali rilievi riguardanti il nuovo fabbricato, verranno dati da un funzionario dell'Ufficio Urbanistico previo sopralluogo da effettuarsi con la presenza del Direttore dei Lavori;
11) È assolutamente vietato apportare modifiche di qualsiasi genere al progetto approvato, pena provvedimenti sanciti dai regolamenti in vigore e l'applicazione delle più gravi sanzioni comminate dalla Legge Urbanistica;
12) Dovranno essere osservate le norme e disposizioni di cui alla Legge 5 novembre 1971, n. 1086 sulle opere in conglomerato cementizio semplice ed armato;
13) Dovranno essere osservate le prescrizioni costruttive di cui alla Legge 2-2-1974, n. 64 per le zone sismiche di I e II categoria;
14) Dovranno essere scrupolosamente osservate le norme per la prevenzione degli infortuni;
15) Dovranno essere osservate le norme contenute nella Legge 10/91, per il contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici;
16) Nel cantiere dovrà essere affisso, in vista al pubblico, una tabella chiaramente leggibile nella quale sono indicati: nome e cognome del concessionario; nome e cognome del progettista e del direttore dei lavori; la ditta esecutrice dei lavori; la data ed il numero della concessione; la destinazione d'uso e le unità immobiliari consentite;

- 17) Osservanza delle norme della Legge 10-5-1976, n. 319 e successive modificazioni e regolamenti di attuazione per la tutela delle acque dall'inquinamento;
18) Osservanza delle norme della Legge 13-7-1968, n. 615 e successive modificazioni e regolamenti di attuazione contro l'inquinamento atmosferico;
19) Osservanza delle norme della Legge 31-3-1968, n. 186 per la rispondenza degli impianti elettrici alle norme di prevenzione infortuni; nonché osservanza delle leggi 16/90 e D.P.R. 447/91;
20) Obbligo, per il concessionario, di richiedere al Comune la verifica delle strutture in c.a. e delle tamponature entro 10 giorni dalla data di ultimazione dei relativi lavori;
21) Realizzare a proprie cure e spese tutti gli allacciamenti ai pubblici servizi;
22) Piantumare n..... alberi di altofusto del tipo ornamentale di idonea altezza;
23) Ricavare all'interno dei lotti parcheggi nella misura di mq.;
24) Provvedere all'installazione di n..... contenitori per rifiuti solidi urbani.

NORME SPECIALI

I lavori dovranno avere inizio entro il 10-02-1999 ed essere ultimati entro il 04-02-2001
Restare ferme tutte le prescrizioni contenute nelle precedenti C.E. n° 121/91 e 23/95; le
aperture del piano sottotetto siano eliminate;

Il concessionario, il direttore e l'assuntore dei lavori sono responsabili della piena osservanza delle norme generali di Legge e di Regolamento e delle modalità esecutive di cui alla presente concessione.

Qualora siano eseguite opere in contrasto con la presente concessione, si procederà a carico del concessionario, a norma dell'art. 32 della Legge 17-8-1942, n. 1150, e degli artt. 15 e 17 della Legge 28 gennaio 1977, n. 10.

I lavori dovranno essere iniziati entro un anno ed ultimati entro 3 anni, nell'intesa che entro quest'ultimo termine, l'opera dovrà essere abilitata o agibile.

Qualora i lavori siano ultimati nel termine stabilito il concessionario deve presentare istanza intesa ad ottenere una nuova concessione; in tal caso la nuova concessione concernerà la parte non ultimata.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza della concessione in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Alla presente si allega un esemplare di ciascuno dei disegni presentati muniti di regolare visto.

Dalla Residenza Municipale, # 11 FEB 1999

Gestore Urbanistica e Territorio

Il Responsabile del Regolamento

Georg. d. TURCO



CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che dall'avvenuto rilascio della presente concessione è stato dato avviso al pubblico mediante avviso affisso in data all'Albo Pretorio Comunale, ai sensi dell'art. 10 della Legge 6 agosto 1967, n. 765.

Visto: IL SINDACO

IL SEGRETARIO COMUNALE



Perizia giudiziaria di stima dei beni pignorati
Proc. n. 34/2025 R. G. E. I.

(Mod. Sism. 6)

Regione Calabria
ASSESSORATO AI LAVORI PUBBLICI
Settore Tecnico Decentrato n° 34
Ufficio del Genio Civile
COSENZA

Cosenza, li 15.10.2025

Prot. 8788 Ministero Orassano

Servizio _____ Ufficio _____

Rif. al foglio n° _____ del _____

Allegato: certificato di collaudo.

* Al Collaudato

OGGETTO: Legge 5/11/1971, n° 1086, art. 7. - Disciplina delle opere in conglomerato cementizio armato.

PROGETTO relativo alla costruzione di un fabbricato in c.a7.sito
...in via Silvio Pellico del Comune di Rende.....

Deposito di cui all'art. 2, 5° comma, della legge regionale 11/7/94, n° 17;
effettuato in data _____ Protocollo n° _____

Deposito di cui all'art. 4, della legge n° 1086/1971,
effettuato in data _____ Protocollo n° _____

Deposito di cui all'art. 6, della legge n° 1086/1971,
effettuato in data _____ Protocollo n° _____

Debitamente vistata ai sensi e per gli effetti dell'art. 7 della legge n° 1086/1971, si restituisce copia del certificato di collaudo relativo ai lavori in oggetto con l'attestazione dell'avvenuto deposito.

Il Tecnico incaricato

Geom. Renato Michele
De Filippis

Il Dirigente del Settore



Nell'eventuale riscontro e/o riferimento alla presente nota citare il numero della pratica e la classifica sopra indicata.

1 di 2.

1

ALLA REGIONE CALABRIA - ASSESSORATO AI LAVORI PUBBLICI
Settore Tecnico Decentrato n.34 - COSENZA

REGIONE CALABRIA
Assessorato ai Lavori Pubblici
Settore Tecnico Decentrato n. 34
(UFFICIO DEL GENIO CIVILE)
COSENZA

CERTIFICATO DI COLLAUDO STATICO

ai sensi dell'art. 7 della legge 5 novembre 1971 n. 1086 e L.R. 11-7-1994, n. 17
nella costruzione di un fabbricato per civile abitazione di proprietà della [REDACTED]
realizzato nel comune di RENDE (CS) in via
Silvio Pellico.

PREMESSA :

Progettista e Direttore dei Lavori : Ing. Giuseppe [REDACTED] iscritto all'albo degli Ingegneri di Cosenza al n. 1327.

Imprese esecutrici delle strutture : Ditta [REDACTED]

Contratto di appalto in data 10/10/1995

Ditta [REDACTED] contratto di appalto in data 08/01/1997.

Descrizione opere in progetto : Il fabbricato per civile abitazione, che consta di due corpi scala, è costituito da sei piani fuori terra oltre interrato, sottotetto e muro di sostegno. La superficie coperta è di 1.092-mq, mentre l'altezza in gronda è di m. 18,65 rispetto alla quota del terreno di 193,20 s.l.m. La struttura portante del fabbricato è del tipo a reticollo di travi e pilastri. Le fondazioni sono costituite da travi rovescie poggiante su uno strato di magrione di cemento. I solai orizzontali e di copertura sono del tipo latero cementizio realizzati con travetti prefabbricati e pignate di spessore di cm. 20 ad un interasse di cm. 50 con sovrastante soletta di calcestruzzo di cm. 5 di spessore.

ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA :

Il sottoscritto collaudatore Ing. Salvatore CIPPARRONE a seguito della nomina da parte della Società [REDACTED] iscritto all'albo degli Ingegneri della provincia di Cosenza al n. 307 da oltre dieci anni, procedeva all'esame della documentazione allegata alla denuncia e costituita da : Nulla-Osta della Regione Calabria - Assessorato ai Lavori Pubblici - Settore Tecnico Decentrato n.34 - Cosenza - rilasciato il 09/11/1994 n. 15730 - che sostituisce quello rilasciato in data 08/03/1991 prot. n.3839, da parte dello stesso Ufficio.

Deposito dei calcoli statici e degli esecutivi strutturali, ai sensi dell'art. 4 della legge 5.11.1971 n. 1086, effettuato il 06/11/1995 n.24635 e successivamente in data 26/07/1996 n. 15960 presso la Regione Calabria - Assessorato Lavori Pubblici- Settore Tecnico Decentrato n. 34 Cosenza.

Successivamente veniva rilasciato in data 16/02/1998 prot. 1942, pratica 9800318, dalla Regione Calabria - Assessorato ai Lavori Pubblici - Settore Tecnico Decentrato n. 34 Cosenza, il Nulla-Osta, per i lavori di variante in corso d'opera, attestante l'avvenuto deposito ai sensi dell'art. 2 della legge Regionale 11/07/1994 n.17, ed ai sensi dell'art. 4 della legge 05/11/1971 n. 1086..

Concessione Edilizia n.30 del 11/02/1998 variante della Concessione Edilizia, n.120 91 e C.E. n.23/95, tutte rilasciate dal Sindaco del comune di RENDE (CS).

Relazione finale del direttore dei lavori depositata il 13/05/1998 n. 8237 presso l'Ufficio della Regione Calabria - Assessorato ai Lavori Pubblici - Settore Tecnico Decentrato n. 34 - Cosenza.

Certificati n. 898-899-900-901 in data 06/05/1998 del Laboratorio [REDACTED] di Cosenza delle prove a compressione su n.20 cubetti in calcestruzzo di dimensioni 15x15 cm, confezionati con cemento tipo 325, classe dichiarata Rek 250, dosato a 300 Kg. mc. prelevati in cantiere.

Certificati n.902-903-904 in data 06/05/1998 del Laboratorio [REDACTED] delle prove di verifica a trazione e piegamento di n. 15 campioni di acciaio tipo Fe B 44 K., di diverso diametro.

2 di 2

2

VISITA DELLE OPERE:

Il giorno 11/05/1998 veniva effettuata la visita alle opere eseguite, alla presenza del proprietario del fabbricato e del direttore dei lavori delle opere strutturali. Il sottoscritto collaudatore esaminava attentamente le strutture in oggetto riscontrandole conformi ai disegni esecutivi, di buona esecuzione, con completa ricopertura delle armature metalliche, e pertanto prive di difetti che denunciavano cattiva esecuzione. Sono state effettuate prove sclerometriche in numerosi punti delle strutture con risultati corrispondenti ad una resistenza a compressione pari a 400/350 Kg./cmq. Sono stati effettuati dei controlli di misura delle dimensioni delle strutture e degli interassi di calcolo dei telai constatando che dette dimensioni corrispondono a quelle previste nei disegni esecutivi del cemento armato.

RELAZIONE E CERTIFICATO DI COLLAUDO:

Tutto ciò premesso, il sottoscritto collaudatore

V I S T O

che le prescrizioni regolamentari vigenti in materia per l'esecuzione di opere in cemento semplice ed armato ed a struttura metallica sono state ottemperate

C O N S I D E R A T O

che i risultati delle prove sui materiali di cui ai certificati del suddetto Laboratorio Ufficiale, sono positivi e che dal buon esito della visita di collaudo e dei buoni risultati delle prove sclerometriche si deducono soddisfacenti elementi per attestare la stabilità, certifica che le strutture portanti presenti nella costruzione in esame sono collaudabili come in effetti col presente atto

C O L L A U D A

entro i limiti della loro destinazione prevista in progetto ed ai sensi della legge 5.11.1971 n. 1086 : ed attesta ai sensi e per gli effetti dell'art. 7, comma 3 e 4, ed art. 9, comma 2, della legge regionale 11.07.1994 n. 17 che le opere di cui al presente atto sono state eseguite in conformità al progetto depositato con la dichiarazione di rispondenza dell'opera collaudata alla normativa antisismica per come previsto dell'art. 28 della legge n. 64 del 2.2.1974.

Rende, il 14/05/1998

IL COLLAUDATORE

Ing. Salvatore CIPPARRONE

Salvatore Cipparrone

COMUNE DI RENDE
(Provincia di Cosenza)

AUTENTICAZIONE DI SOTTOSCRIZIONE (Art. 20 - Legge 4 gennaio 1968, n. 15)

L'anno milleottocento 98, il 25 del mese di giugno
avanti di me, [redatto] quale funzionario incaricato dal Sindaco, è comparsa
una Sig[na]re [redatto] della cui identità sono certo
per [redatto]

...a quale mi ha reso la suesposta signora, che l'ha sottoscritta in mia presenza, dopo essere
stata... d'ira ammonita... sulla responsabilità penale cui può andare incontro in caso di dichiara-
zione di mendacità.

IL FUNZIONARIO INCARICATO
IL FUNZIONARIO INCARICATO
(Francesco Bellarano)



COMUNE DI RENDE

PROGETTO: FABBRICATO RESIDENZIALE — VARIANTE IN CORSO D'OPERA —

PIANO PARTICOLAREGGIATO "SURDO - CAMPAGNANO"

Zona Residenziale Semintensiva

di Espansione e di Completamento = Piano Particolareggiato espresso
dalla Commissione Edilizia nella tornata
del 05 FEB 1998

COMUNE DI RENDE

IL SINDACO

Sento Si Belluccio

dal 05 FEB 1998

PI

di

APPROVA

Rende,

11 FEB 1998

IL SINDACO

TITOLO:

RELAZIONE TECNICA

scala: 1:100

Data:



PROGETTISTA E DIRETTORE DEI LAVORI:

COMUNE DI RENDE

COMMISSIONE EDILIZIA
Esaminato in data 05 FEB 1998
CON PARERE FAVOREVOLE

ING. GIUSEPPE ZIMMARO

Il Relatore

Il Commisario

L'Assessore Delegato

RELAZIONE TECNICA

La presente relazione tecnica viene redatta dal sottoscritto Ing. Giuseppe Zimmaro nella qualità di Progettista e D.L. di un fabbricato residenziale in corso di costruzione sito in Rende alla Via S.Pellico, per la descrizione di alcune variazioni da effettuare nel fabbricato precedentemente descritto.

Dette variazioni si sono resse necessarie per le varie esigenze dei singoli acquirenti delle unità, e per alcune soluzioni tecniche migliorative.

Tutto ciò senza variare il volume in progetto e lo spirito del precedente progetto.

Le varianti principali consistono in:

- 1) diversa distribuzione interna delle unità;
- 2) variazione di alcune aperture esterne;
- 3) variazione d'uso di alcuni locali commerciali;
- 4) sistemazione esterna.

1) DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNE DELLE UNITÀ

Le varie esigenze dei singoli acquirenti hanno reso necessario una diversa distribuzione interna delle singole unità abitative.

Dette variazioni riguardano oltre i 5 piano residenziali, anche il piano sottotetto.

Il tutto è ampliamente evidenziato negli allegati elaborati grafici allegati.

2) VARIAZIONE DI ALCUNE APERTURE ESTERNE

Conseguentemente alle variazioni interne e di destinazione si è reso necessario variare alcune aperture sia al piano terra che ai piani superiori.

3) VARIAZIONE D'USO DI ALCUNI LOCALI COMMERCIALI

I locali posti al piano terra, e precisamente quelli posti ad est ed a Ovest verranno variati nella loro destinazione da locali magazzini ad uffici o studi privati con accessi autonomi dal piano terra.

Lo stesso avverrà per il piano primo lato Ovest, che muterà la sua destinazione da abitazione ad ufficio, con conseguente collegamento mediante la costruzione di una scala interna con un vano al piano terra e relativo ingresso.

4) SISTEMAZIONE ESTERNA

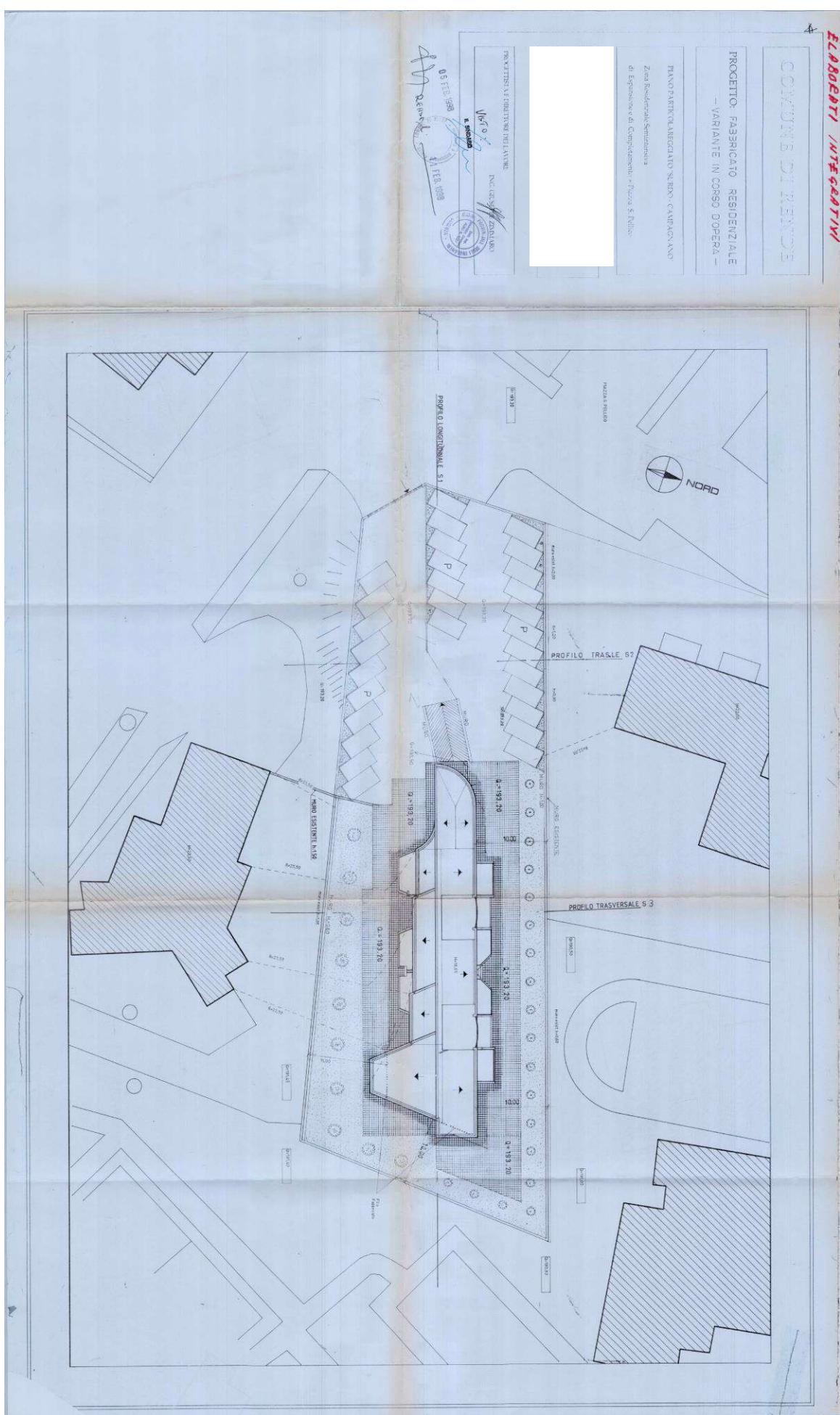
La sistemazione esterna in variante, come si evince dagli elaborati grafici allegati, prevede la realizzazione di una zona parcheggio per complessivi n. 29 posti macchina con costruzione di aiuole adiacenti agli stessi, detta zona verrà posta a Sud-Ovest rispetto alla posizione del fabbricato.

Sui lati Sud-Nord-Est verranno realizzate delle aiuole con relativa piantumazione di alberi.

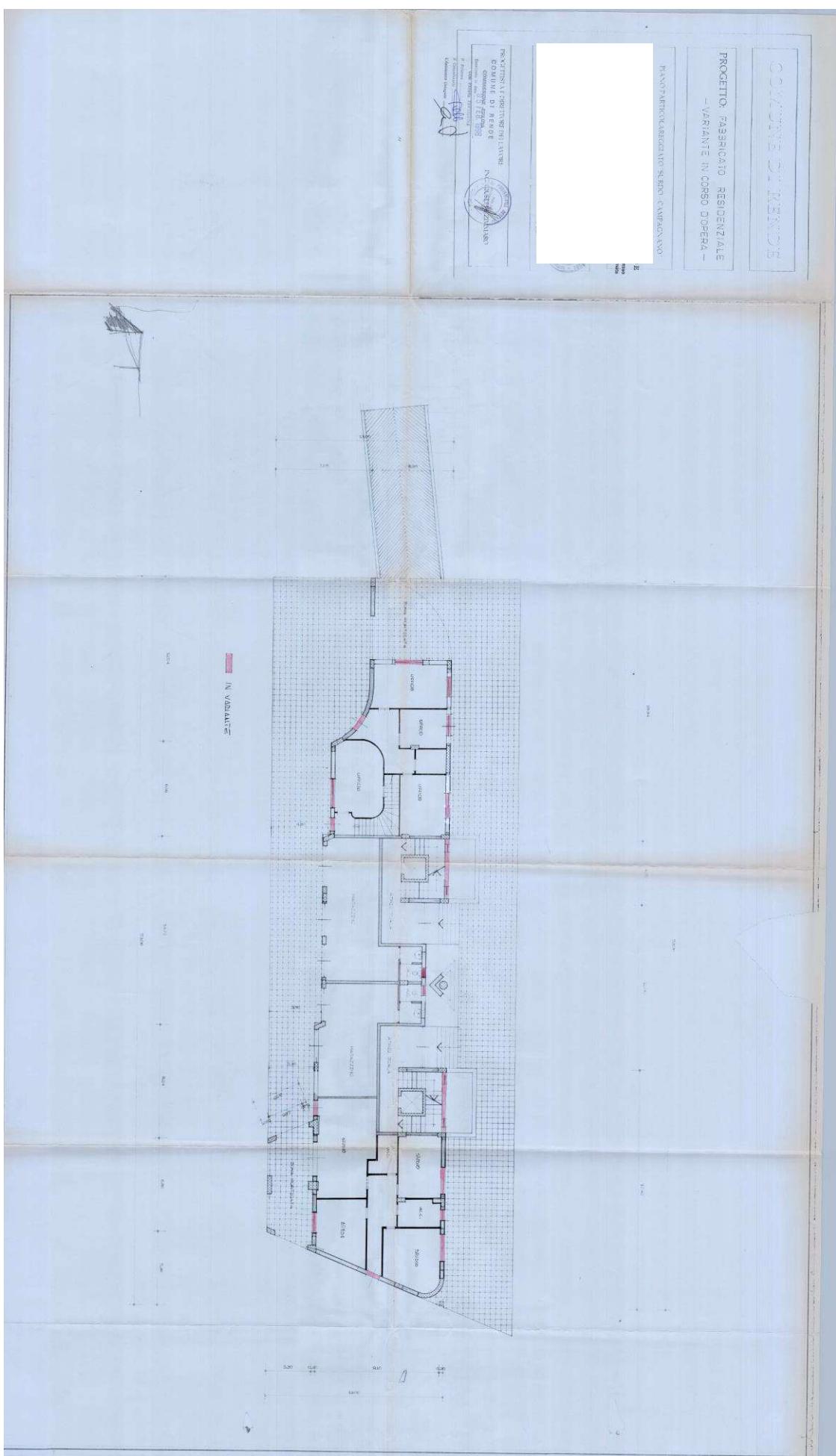
Le restanti zone, strade di accesso e piazzale saranno perfettamente sistemate con conglomerato bituminoso (bynder), ad eccezione della piastra attigua al fabbricato che sarà pavimentata con piastrelle di Klinker.

*Perizia giudiziaria di stima dei beni pignorati
Proc. n. 34/2025 R. G. E. I.*

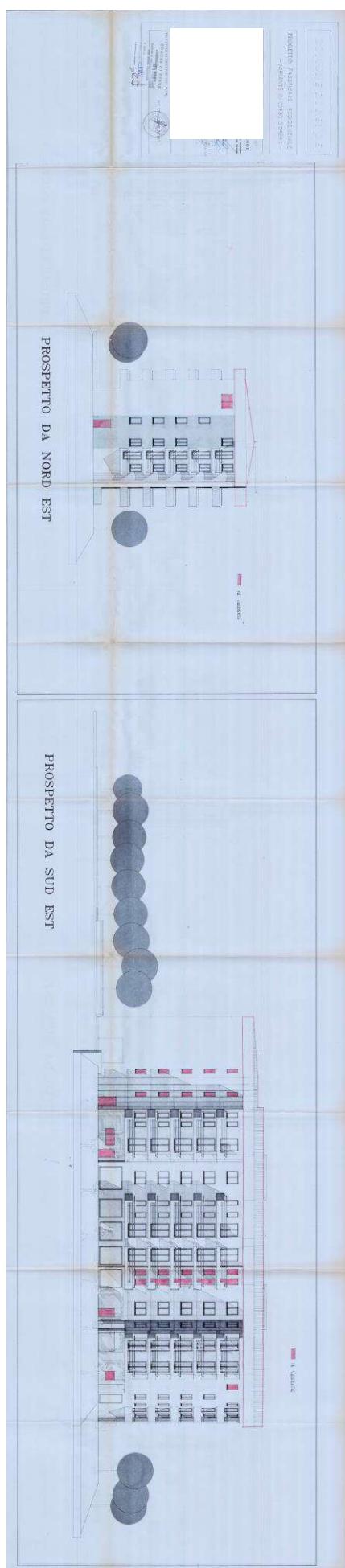
ELABORATI / HTECERTIM



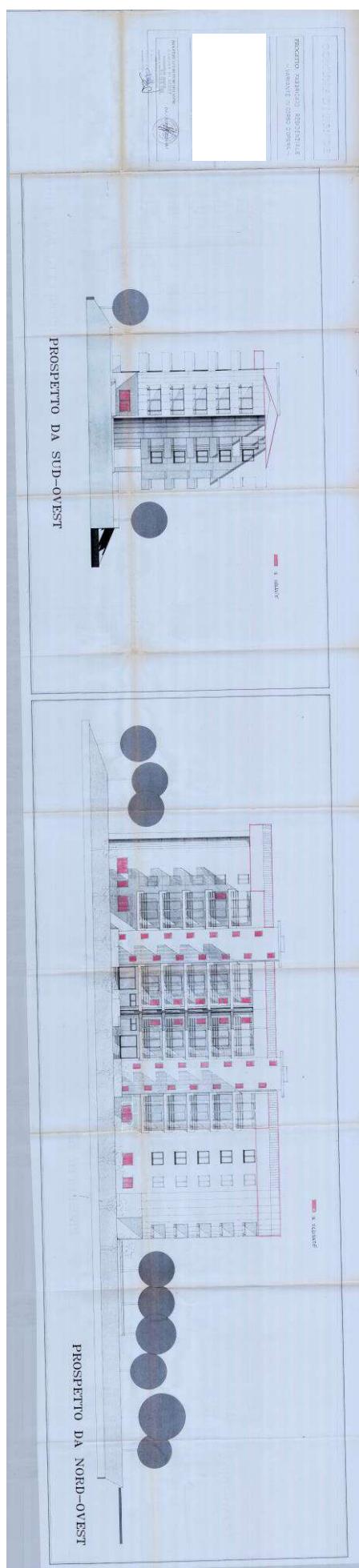
*Perizia giudiziaria di stima dei beni pignorati
Proc. n. 34/2025 R. G. E. I.*



*Perizia giudiziaria di stima dei beni pignorati
Proc. n. 34/2025 R. G. E. I.*



Perizia giudiziaria di stima dei beni pignorati
Proc. n. 34/2025 R. G. E. I.



Perizia giudiziaria di stima dei beni pignorati
Proc. n. 34/2025 R. G. E. I.

MODULARIO
F. rig. rend. 497

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

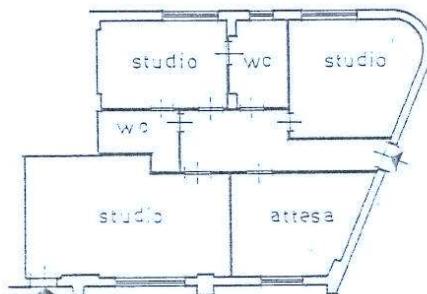
MOD. BN (CEU)

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di Rende via S. Pellico civ.

Piano Terra



COPIA CONFERITE ALL'UFFICIO



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/>	Compilata dal <input type="checkbox"/>
Denuncia di variazione <input type="checkbox"/>	(Titolo, cognome e nome)
Identificativi catastali	
F. 38	Iscritto all'albo de INGEGNERI
n. 835 sub. 1	della provincia di COSENZA n. 1374
	data Firma 

RISERVATO ALL'UFFICIO

COMUNE DI RENDE - comune_Rende - 0052279 - Uscita 29/09/2025 - 12:48

uff.



COMUNE DI RENDE

(Provincia di Cosenza)

SETTORE URBANISTICA E TERRITORIO

Prot. n. 3587/100-00

CONCESSIONE EDILIZIA N. 125

IL DIRIGENTE



Vista la domanda in data 12.2.1998 del S[ignore] nato a residente a tendente ad ottenere la concessione edilizia per eseguire
In questo Comune, località....Commeda Via n..... Catasto urbano: Foglio.....38.....mappale n.....particella 30-67-230..... lavori di costruzione di un fabbricato per civile abitazione (variante alla C.E. n°120/91, 23/95, 30/98);

Visto il progetto dell'opera, completo di planimetria, disegni e calcoli;
Vista la relazione dell'Ufficio Urbanistica Comunale in data 26.2.1998;
Visto il parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale, adottato nella seduta del 26.2.98;
Vista la rispondenza del progetto alle norme del vigente piano regolatore generale e del vigente regolamento edilizio;
Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario in data 15.9.94.;
Vista la Legge 05.11.1971, n. 1086, ed il D.M. 30.05.1974;
Constatato che sono state osservate le norme stabilite dalla Legge 02.02.1974, n. 64, del D.M. 03.03.1975, sulla disciplina delle costruzioni in zone sismiche di I e II categoria; Vista la Legge Urbanistica 17.08.42, n° 1150 e le modificazioni apportate dalla Legge 06.08.1967, n° 765;
Viste le norme in materia edilizia stabilite dal Codice Civile;
Viste le norme del T.U. Leggi Sanitarie 27.07.1934, n° 1265;
Viste le Leggi sulla prevenzione degli infortuni 27.04.1955, n° 547; 07.01.1956, n° 164; 19.03.1956, n° 302 e successive norme e discipline;
Visti i regolamenti comunali di edilizia ed ornato, d'igiene e sanità e di polizia urbana;
Vista la Legge 20.01.1977, n° 10;
Visto il Nulla Osta del Comando Prov. VV.FF. n° 17537 del 10.11.94;
Vista la delibera di G.M. n° 199/95 di proroga cessione area verde;
Visto il Nulla Osta dell'Ufficio del Genio Civile n° 15730;
Visti gli elaborati integrativi relativi alla sistemazione esterna ed ai profili di terreno;

Dato atto che, ai fini del rilascio della presente concessione, la ditta interessata ha assolto gli obblighi di cui all'art. 3 della predetta Legge n° 10 e specificatamente:

a) per quanto riguarda la corresponsione del contributo all'incidenza delle spese di urbanizzazione (art. 5) mediante versamento dell'intero importo come da comunicazione dell'Ufficio Ragioneria del 6.2.1998;

Perizia giudiziaria di stima dei beni pignorati
Proc. n. 34/2025 R. G. E. I.

COMUNE DI RENDE - comune Rende - 0052279 - Uscita - 29/09/2025 - 12:48
b) per quanto riguarda la corresponsione del contributo commisurato al costo della costruzione (art. 6) mediante: Versamento dell'intero importo come da comunicazione dell'Ufficio Ragioneria del 6.2.1998;

rilascia

CONCESSIONE EDILIZIA

Al Sig. Mirabelli Gianluca Amm.re della Soc. MIRAEDEL DUE di Mirabelli e C. S.a.c. P.1017490783 stabilito dal Codice Civile, dai regolamenti Comunali, dalle leggi di prevenzione e informi e da ogni altra legge speciale o generale in materia, in conformità al progetto presentato ed a perfetta regola d'arte, garantendo che la costruzione riesca solida, igienica e rispondente alle finalità della sua destinazione, e con l'osservanza delle norme e regolamenti di seguito riportate:

- 1) Il cantiere di costruzione dovrà essere chiuso, o lai prospicienti le vie, aree e spazi pubblici, con staccionata o con altro solido sistema;
- 2) Le aree, aree e spazi pubblici adiacenti al cantiere non dovranno mai essere ingombrai da materiali di qualsiasi genere;
- 3) Dovranno essere osservate le cautele atte a garantire l'incolumità e la libera circolazione: rimosso ogni pericolo di danno a persone o a cose ed assicurata, nella migliore maniera possibile, la eliminazione di molestie o incomodi che possono recarsi con l'esecuzione dei lavori;
- 4) Ogni eventuale occupazione di vie, aree e spazi pubblici, dovrà essere preventivamente autorizzata dall'Ufficio Comunale, con l'obbligo specifico che le aree così occupate siano restituite a lavoro ultimato, ed in qualsiasi altro momento su richiesta dell'Auttorità Comunale, nello stesso stato in cui sono state consegnate;
- 5) Dovranno essere fatti salvi, rispettati e riservati tutti i diritti di terzi in ogni fase dell'esecuzione dei lavori;
- 6) Se nel corso dei lavori il costruttore incontra opere o manufatti nel sottosuolo, è obbligato a darne immediata notizia all'Ufficio Comunale ed all'eventuale proprietario, senza manomettere né danneggiare;
- 7) Le recinzioni del cantiere di cui al capo 1) dovranno essere verniciate a strisce per la loro netta distinzione, e dovranno durare l'intero orario in cui resta accessa la pubblica illuminazione, con lasterne rosse agli angoli ben visibili;
- 8) A cura del concessionario dovrà essere richiesta tempestivamente la visita del rustico;
- 9) L'inizio dei lavori dovrà essere comunicato del titolare della concessione indicando il nome del Direttore dei Lavori e della ditta esecutrice degli stessi; dovrà del pari essere denunciata dal titolare la data di ultimazione dei lavori, e specificare le eventuali sospensioni per cause di forza maggiore che possono influire sul termine dell'esecuzione dei lavori;
- 10) L'allineamento stradale e gli altri eventuali rilievi riguardanti il nuovo fabbricato, verranno dati da un funzionario dell'Ufficio Urbanistica previo sopralluogo da effettuarsi con la presenza del Direttore dei Lavori;
- 11) E' esclusivamente vietato apportare modifiche di qualsiasi genere al progetto approvato, pena provvedimenti emanati dai regolamenti in vigore e l'applicazione delle più gravi sanzioni comminate dalla Legge Urbanistica;
- 12) Dovranno essere osservate le norme e disposizioni di cui alla Legge 5 novembre 1971, n° 1086 sulle opere in conglomerato cementizio semplice ed armato;
- 13) Dovranno essere osservate le prescrizioni costruttive di cui alla Legge 02.02.1974, n° 64 per le zone sismiche di I e II categoria;
- 14) Dovranno essere scrupolosamente osservate le norme per la prevenzione degli infortuni;
- 15) Dovranno essere osservate le norme contenute nella Legge 10/91, per il contenimento del consumo energetico sui terminali negli uffici;
- 16) Nel cantiere dovrà essere, in vista al pubblico, una tabella chiaramente leggibile nella quale sono indicati nome e cognome del concessionario; norme e cognome del progettista e del direttore dei lavori; la ditta esecutrice dei lavori; la data ed il numero della concessione; la destinazione d'uso e le unità immobiliari consentite;

17) Osservanza delle norme della Legge 10.05.1976, n° 319 e successive modificazioni e regolamenti di attuazione per quanto delle norme sull'inquinamento;

18) Osservanza delle norme della Legge 31.03.1969, n° 615 e successive modificazioni e regolamenti di attuazione contro l'inquinamento atmosferico;

19) Osservanza delle norme della Legge 31.03.1968, n° 186 per la rispondenza degli impianti elettrici alle norme di prevenzione d'inforni; nonché osservanza delle leggi 16/90 e D.P.R. 447/91;

20) Obbligo, per il concessionario, di richiedere al Comune la verifica delle strutture in c.a. e delle tamponature entro 10 giorni dalla data di ultimazione dei relativi lavori;

21) Realizzare a proprie cure e spese tutti gli allacciamenti ai pubblici servizi;

22) Piantumare n°..... alberi di alto fusto del tipo ornamentale di idonea altezza;

23) Ricavare all'interno del lotto parcheggi nella misura di mq.;

24) Provvedere all'installazione di n°..... contenitori per rifiuti solidi urbani.

NORME SPECIALI

I lavori dovranno avere inizio entro il 01-06-1999 ed essere ultimati entro il 03-06-2004
Restano ferme tutte le prescrizioni contenute nelle precedenti C.E. n. 121/91, 23/95 e le aperture del piano soffitto siano luci fisse e non vedute a rettifica della C.E. n.30/98.

Il concessionario, il direttore e l'attestante dei lavori sono responsabili della piena osservanza delle norme generali di Legge e di Regolamenti e delle modalità espositive di cui in questa concessione.

Qualora si eseguano opere in contrasto con la presente concessione, si procederà a carico del concessionario, a norma dell'art. 52 della Legge 17.08.1942, n° 1150, e degli art 15 e 17 della Legge 28 gennaio 1977, n° 10.

I lavori dovranno essere iniziati entro un anno ed ultimati entro 3 anni, nell'intesa che entro quest'ultimo termine, l'opera dovrà essere abitabile o agibile.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito il concessionario deve presentare istanza ad ottenere una nuova concessione; in tal caso la nuova concessione conterrà la parte non ultimata.

L'eventuale in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza della concessione in contrasto con le stesse stesse, salvo che i relativi lavori siano stati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Alla presente si allega un esemplare di ciascuno dei disegni presentati muniti di regolare visto.

Dalla Residenza Municipale, li.....

Settore Urbanistico e Territoriale

Il Responsabile del Progettista:

Gregorio G. (F.R.C.C.)

IL DIRIGENTE

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che dall'avvenuto rilascio della presente concessione è stato dato avviso al pubblico mediante avviso affisso in data..... all'Albo Pretorio Comunale, ai sensi dell'art. 10 della Legge 6 agosto 1967, n° 765.

Visto: IL SINDACO

IL SEGRETARIO COMUNALE

3



Prot. N. 510 50.000

PRATICA DI COSTRUZIONE EDILE N. 120/91-23/95
30/98-125/98

AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITÀ O D'USO

IL SINDACO

Vista la domanda del Sig.
nat. o
presentata in data 25.5.1998 , tendente ad ottenere l'autorizzazione di abitabilità della nuova
costruzione, sita in località Commenda
Via S.Pellico n. di questo Comune;

Visto il verbale favorevole di sopralluogo, eseguito in data
Vista la dichiarazione del D.L. resa ai sensi del D.P.R. 425/94; dall'Ufficio
Tecnico Comunale;

Constatato che la nuova costruzione è stata eseguita conformemente al progetto approvato, come da
permesso di costruzione n. 120 del 18.7.91; n.23 del 15.2.1995; n. 30 dell'11.2.98
e n.125 del 5.6.1998 , osservando le norme di cui all'art. 220 del T.U. delle Leggi
Sanitarie 27 Luglio 1934, n. 1934, n. 1275 e del Regolamento Edilizio Comunale;

Visto il certificato favorevole di collaudo delle opere in conglomerato, in data
15.5.1998 n.8789 ;

Visti gli artt. 221 e seguenti del T.U. delle Leggi Sanitarie 27 Luglio 1934, n. 1265;

Visto il regolamento Comunale d'igiene e sanità, nonchè quello edilizio;

Vista la legge 17 Agosto 1942, n. 1150, modificata ed integrata dalla Legge 6 Agosto 1967, n. 765;

Vista la legge 28-2-1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni;

Vista la ricevuta di versamento n. 699 in data 24.7.1998
di £ 497,250 eseguito presso l'Ufficio Postale di Rende

a favore del Comune di Rende sul C/C/P. N. 242875, comprovante l'avvenuto pagamento della precritta tassa
di Concessione Comunale;

AUTORIZZA

Ad ogni effetto di legge, l'abitabilità e l'uso dei locali componenti il fabbricato di proprietà della
Sig. edificato in questo Comune,

nella località Commenda Via S.Pellico

come retro indicato, facente parte integrante di questa autorizzazione, con decorrenza dal
04 AGO 1998 e sotto la comminatoria di cui alla norme prescritte dalla legge
6-8-1967, n. 765 e successive modifiche ed integrazioni.

Dalla Residenza Municipale

04 AGO 1998

Settore Urbanistica e Territorio
Il Responsabile del Procedimento
Geom. P. VENA

Tipografia Litografia Benvenuto - 87100 COSENZA

IL SINDACO



Perizia giudiziaria di stima dei beni pignorati
Proc. n. 34/2025 R. G. E. I.

PIANI	LOCALI PER I quali È RENDICONTATO L'ABITABILITÀ				LOCALI PER I quali È AUTORIZZATO L'USO
	Appartamenti N.	Vani utili (stanze)	Vani accessori	TOTALE N.	
Seminterrato	//	//	//	//	Garages Condominiali
Piano terra	//	//	//	//	Magazzini mq. 90 + N° 2 Uffici
1° Piano	3	//	//	//	Civile abitazione + Uffici N° 1
2° Piano	4	//	//	//	Civile abitazione
3° Piano	4	//	//	//	Civile abitazione
4° Piano	4	//	//	//	Civile abitazione
5° Piano	4	//	//	//	Civile abitazione
6° Piano					
Sottotetto					Locali di sgombero non abitabili
TOTALI					

I locali per i quali è autorizzato l'uso (negozi, laboratori, magazzini, autorimesse, cantine, ripostigli, ecc.) non possono essere adibiti ad abitazione in quanto non possiedono i requisiti a tale scopo prescritti dalle vigenti disposizioni.

L'autorizzazione d'uso dei locali destinati a negozi, laboratori, magazzini, ecc. non esime gli interessati dall'obbligo di provvedersi delle speciali licenze od autorizzazioni previste dalle apposite leggi e dai regolamenti comunali per l'esercizio delle singole attività.

04 AGO. 1998

Settore Urbanistica e Territorio
Il Responsabile del Procedimento
Geom. P. VENA

IL SINDACO
-Dott. M. Gacciaro



NOTE

VANI UTILI (Stanze): Si intendono i vani compresi nell'abitazione che abbiano luce ed aria dirette ed ampiezza sufficiente a contenere almeno un letto (camere da letto, da pranzo, studi, salotti, ecc.) nonché la cucina ed i vani ricavati dalle soffitte quando abbiano i requisiti di cui sopra.

VANI ACCESSORI: Si intendono vani destinati ai servizi, ai disimpegni, ecc. (latrine, bagni, anticamere, ripostigli, corridoi, ingressi, ecc., nonché la cucina quando manchi uno dei requisiti sopracitati per essere considerata stanza).

ALTRI VANI: Si intendono quelli che pur essendo compresi nel fabbricato non fanno parte integrante delle abitazioni (botteghe, autorimesse, cantine, magazzini, stalle, fienili, ecc.).

ALLEGATO “2”

Documentazione catastale Comune di Cosenza CS)

- **Stralcio catastale;**
- **Elaborato planimetrico;**
- **Planimetria piano terra foglio 38 p.IIa 835 sub. 1;**
- **Visura foglio foglio 38 p.IIa 835 sub. 1;**

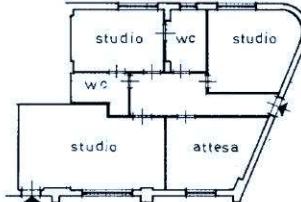


*Perizia giudiziaria di stima dei beni pignorati
Proc. n. 34/2025 R. G. E. I.*

Data: 10/07/2025 - n. T484584 - Richiedente: Telematico

Perizia giudiziaria di stima dei beni pignorati
Proc. n. 34/2025 R. G. E. I.

Data presentazione: 12/05/1998 - Data: 10/07/2025 - n. T155176 - Richiedente: SJNNDR74A13D086F

SOLARIO n. rend 487	MINISTERO DELLE FINANZE DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)	MOD. BN (CEL) LIRE 500									
Planimetria di u.i.u. in Comune di Rende via S. Pellico civ.											
Piano Terra											
											
ORIENTAMENTO 											
SCALA DI 1:200											
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%; text-align: left; padding: 2px;">Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="width: 25%; text-align: left; padding: 2px;">Denuncia di variazione <input type="checkbox"/></td> <td style="width: 50%; text-align: left; padding: 2px;">Compilata dal INGEGNERE ZIMMAZO GIUSEPPE</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: left; padding: 2px;">Identificativi catastali F. 389 n. 835 sub. 1</td> <td style="text-align: left; padding: 2px;">Iscritto all'elenco INGEGNERI della provincia di COSENZA n. 135 data Firma </td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: right; padding: 2px;">RISERVATO ALL'UFFICIO</td> </tr> </table>			Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/>	Denuncia di variazione <input type="checkbox"/>	Compilata dal INGEGNERE ZIMMAZO GIUSEPPE	Identificativi catastali F. 389 n. 835 sub. 1		Iscritto all'elenco INGEGNERI della provincia di COSENZA n. 135 data Firma 	RISERVATO ALL'UFFICIO		
Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/>	Denuncia di variazione <input type="checkbox"/>	Compilata dal INGEGNERE ZIMMAZO GIUSEPPE									
Identificativi catastali F. 389 n. 835 sub. 1		Iscritto all'elenco INGEGNERI della provincia di COSENZA n. 135 data Firma 									
RISERVATO ALL'UFFICIO											
Data presentazione: 12/05/1998 - Data: 10/07/2025 - Richiedente: SJNNDR74A13D086F Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420) Ultima planimetria in atti											

upm 01

1>

Catasto dei Fabbricati - Siazzione al 10/07/2025 - Comune di RENDE(H235) - Pag. 38 - Particella 835 - Subalterno 1 >
VIA SILVIO PELICO Piano T



Direzione Provinciale di Cosenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 10/07/2025
Ora: 18:54:36
Numero Pratica: T488777/2025
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 10/07/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 10/07/2025

Dati identificativi: Comune di RENDE (H235) (CS)

Foglio 38 Particella 835 Subalterno 1

Partita: 1012375

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di RENDE (H235) (CS)

Foglio 38 Particella 835

Classamento:

Rendita: Euro 1.497,73

Rendita: Lire 2.900.000

Zona censuaria 2,

Categoria A/10^a, Classe 2, Consistenza 5 vani

Foglio 38 Particella 835 Subalterno 1

Indirizzo: VIA SILVIO PELLICO Piano T

Dati di superficie: Totale: 117 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 117 m²

› Intestati catastali

› Dati identificativi

dal 12/05/1998

Immobile attuale

Comune di RENDE (H235) (CS)

Foglio 38 Particella 835 Subalterno 1

COSTITUZIONE del 12/05/1998 in atti dal 12/05/1998
(n. B02569.1/1998)



Direzione Provinciale di Cosenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 10/07/2025
Ora: 18:54:36
Numero Pratica: T488777/2025
Pag: 3 - Fine



Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto
3)

3. CORREZIONE INTESTAZIONI CATASTALI del
03/09/1998 Pubblico ufficiale . Repertorio n. 1234 -
CORREZIONE DATI ANAGRAFICI SU ISTANZA DI
PARTE Voltura n. 25527.1/2023 - Pratica n. CS0126865
in atti dal 04/08/2023

Visura telematica

Legenda

- a) A/10: Uffici e studi privati
- b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013



Direzione Provinciale di Cosenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 10/07/2025
Ora: 18:54:36
Numero Pratica: T488777/2025
Pag: 2 - Segue

ALLEGATO

“3”

Copie Ispezioni Ipotecarie (CS)

Ispetzione Numero: T 21772 del: 30/09/2025 Importo addebitato: 6,40 euro
Note individuate: 5
Annodamenti in calce individuati: 1
Comune di: RENDE(CS)
Catasto F Foglio: 38 Particella: 835 Subalterno: 1
Motivazione: ctu_proc_34_2025_rgei

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	Ordina per tipo nota Ordina per data
1	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE del 07/08/1998 - Registro Particolare 2160 Registro Generale 16209 Pubblico ufficiale LANZILLOTTI STEFANIA Repertorio 43525 del 05/08/1998 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 5147 del 17/11/2006 (RESTRIZIONE DI BENI) 2 - Comunicazione n.2372 del 15/09/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 07/08/2008. Cancellazione totale eseguita in data 15/09/2008 (Art. 13, comma 8- decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
2	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE del 30/09/1998 - Registro Particolare 15700 Registro Generale 19885 Pubblico ufficiale LANZILLOTTI STEFANIA Repertorio 43610 del 03/09/1998 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
3	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE del 10/12/1998 - Registro Particolare 19242 Registro Generale 24966 Pubblico ufficiale LANZILLOTTI STEFANIA Repertorio 44270 del 16/11/1998 ATTO TRA VIVI - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO Nota disponibile in formato elettronico
4	<input type="checkbox"/> ISCRIZIONE del 29/07/2008 - Registro Particolare 3977 Registro Generale 25164 Pubblico ufficiale CALVELLI ANNA Repertorio 59645/11508 del 28/07/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO Nota disponibile in formato elettronico
5	<input type="checkbox"/> TRASCRIZIONE del 10/03/2025 - Registro Particolare 5557 Registro Generale 6886 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 333 del 28/01/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

ALLEGATO

“4”

Copia certificazione notarile

**TRIBUNALE DI COSENZA
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Creditore
Amco-asset Management Company S.p.a.

Contro

CERTIFICAZIONE NOTARILE

*Emessa ai sensi della Legge n. 302/98 e sue modifiche, rilasciata
nei termini previsti dal 2° comma Art. 567 c.p.c.*

Procedura esecutiva promossa da **Amco-asset management company**
[REDACTED] nei confronti

notificato a mezzo Uff. Giud. Tribunale Di Cosenza in data **28 gennaio 2025** repertorio n. **333** e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, sezione di Pubblicità Immobiliare di **Cosenza** ai numeri di registro particolare **5557** e registro generale **6866** in data **10 marzo 2025** a favore **Amco-asset management company s.p.a.** [REDACTED]

Il sottoscritto **Dottor Vincenzo CALDERINI** iscritto nel Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE), avente sede in Maddaloni (CE) alla via San Francesco D'Assisi n° 6, in base alle ispezioni dei Registri Immobiliari eseguite nel ventennio a tutto il **10/03/2025**, e dalle note rilevate presso

**CERTIFICAZIONE NOTARILE ATTESTANTE LE RISULTANZE DELLE
VISURE CATASTALI E DEI REGISTRI IMMOBILIARI**
(Legge 302/98)

i predetti Uffici Provinciale di Pubblicità Immobiliare di **Cosenza**, relativamente all'immobile di seguito descritto.

CERTIFICA

Comune di **Rende (CS)** l'immobile riportato nel catasto di **Cosenza**:

- Uffici e studi privati di categoria A/10 alla Via Silvio Pellico n. 20, divani 5 riportato nel NCEU al **Foglio 38 Particella 835 Subalterno 1**.

Titolarità	PIENA PROPRIETA'	Quota	1000/1000
-------------------	-------------------------	-------	------------------

Attuale Proprietario:

immobili NCEU **Foglio 38 Particella 835 Subalterno 1** di cui alla procedura ed altro immobile NCEU **Foglio 38 Particella 835 Subalterno 47** sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio **Lanzillotti Stefania** del **3 settembre 1998** repertorio n. **43610** e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di **Cosenza** in data **30 settembre 1998** al numero di registro generale **19885** e numero di registro particolare **15700** da

per i diritti pari a **1/1** di piena proprietà dell'immobile
sito nel comune di **Rende (CS)**.

STATO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI al 10/03/2025

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio **Calvelli Anna** del **28 luglio 2008** repertorio n. **59645/11508** ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di **Cosenza** in data **29 luglio 2008** al numero generale **25164** e al numero particolare **3977** a favore di **Banca Nuova Società Per Azioni** con sede in **[REDACTED]** domicilio ipotecario eletto in Palermo P.zza Flaccovio N 4, per capitale di € 120.000,00 oltre ad interessi e spese per una

**CERTIFICAZIONE NOTARILE ATTESTANTE LE RISULTANZE DELLE
VISURE CATASTALI E DEI REGISTRI IMMOBILIARI**
(*Legge 302/98*)

NCEU Foglio 38 Particella 835 Subalterno 1 sito nel comune di **Rende (CS)**.

Verbale Di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Tribunale Di Cosenza del **28 gennaio 2025** repertorio n. **333** e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di **Cosenza** in data **10 marzo 2025** al numero generale **6866** e al numero particolare **5557** a favore di **[REDACTED]**

proprietà su **NCEU Foglio 38 Particella 835 Subalterno 1** sito nel comune di **Rende (CS)**.

RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI A TUTTO IL

10/03/2025

Per l'immobile sito nel Comune di **Rende (CS)** come da visura storica allegata.

Maddaloni (CE), via S. Francesco d'Assisi, 6

ALLEGATO

“5”

Copia del contratto di locazione immobile

CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

TRA

[REDACTED] in prosieguo definito "Locatore";

E

[REDACTED] in prosieguo tutti

definiti "Conduttore";

Premesso che:

- Il LOCATORE e' proprietario dell'immobile sito a Rende (CS) via Carlo Bilotti n. 20/L e precisamente appartamento al pt. composto da ingresso corridoio, cinque vani e wc., riportato al NCEU del Comune di Rende (CS) al Fg. 38, Part. 835 sub. 1 cat. A/10, R.C. €. 1.497,73 ed APE di classe F con indice di prestazione energetica globale di 241,9 kwh/m2anno la cui copia viene consegnata al conduttore che con la firma del contratto lo conferma.

- Il LOCATORE ha manifestato la sua disponibilità a concedere in locazione per gli usi consentiti dalla Legge l'immobile la cui destinazione d'uso attuale è A/10;

- I CONDUTTORI dichiarano di aver visionato ed esaminato l'immobile in premessa e di averlo trovato di loro gradimento, esente da vizi e difetti che possano pregiudicarne il godimento e lo svolgimento della propria attività e di accettarlo nello stato di fatto in attualmente si trova e come da verbale di consegna che viene controfirmato tra le parti;

- Con tale premessa che costituisce parte integrante e sostanziale del presente contratto si conviene e si stipula quanto segue:

1. Oggetto e Destinazione

1.1 Il presente contratto ha per oggetto la locazione per uso ufficio/studio dell'immobile di cui in premessa la cui destinazione d'uso è A/10, [REDACTED]

1.2 Il Locatore concede in locazione a [REDACTED]

[REDACTED] l'immobile sopra indicato.

1.3 Il mutamento in tutto o in parte della suddetta destinazione costituisce grave

inadempimento contrattuale e comporterà la risoluzione di diritto del contratto.

2. Durata

1 / 4

2.1 Il contratto ha la durata di anni sei (6) a partire dal **01/08/2019** e terminerà il **31/07/2025**.

2.2 Il contratto si intenderà tacitamente rinnovato alle medesime condizioni e con la medesima durata, se una delle parti non avrà comunicato all'altra tramite raccomandata A.R. la disdetta dodici (12) mesi prima dalla scadenza naturale.

2.3 Il Conduttore ha la facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27, 7° comma della L. 392/1978, per causa di forza maggiore, trascorsi almeno dodici (12) mesi dall'inizio del contratto, dandone avviso al Locatore tramite raccomandata A.R. [REDACTED] effettuata sulla sua effettiva trascorsi i sei (6) mesi dalla data

7. Modifiche – Addizioni – Migliorie – Riconsegna Immobile

7.1 Qualsiasi intervento atto a modificare la struttura dell'immobile dovrà essere approvato per iscritto dal Locatore.

7.2 Al termine della locazione le modifiche, addizioni, migliorie, dovranno essere rimosse con la rimessa in ripristino dello stato dei locali come in origine, e precisamente come da verbale di consegna, oppure resteranno acquisite gratuitamente dal Locatore senza modifica alcuna dal Conduttore.

7.3 A fine locazione il conduttore dovrà riconsegnare l'immobile in ordine e pulito con le relative chiavi, la protratta occupazione comporterà oltre al risarcimento danni anche al pagamento del canone per il periodo di protratta occupazione.

8. Manutenzione e danni – Accesso

8.1 Sono a carico del Conduttore tutte le spese di ordinaria manutenzione, quelle relative a tutti gli impianti, idrico, elettrico, ai sanitari e rivestimenti, agli infissi, alle serrature e chiavi, alle superfici dei muri e dei soffitti, ai pavimenti e battiscopa, sono inoltre a carico del Conduttore tutti i danni provocati per sua colpa o negligenza nell'uso dell'immobile locato.

8.2 Durante il rapporto locativo il locatore con preavviso al conduttore ha facoltà di poter visionare l'immobile locato, ed in caso di vendita il conduttore dovrà consentire l'accesso in orari da concordare tra le parti.

9. Garanzie

9.1 Il Locatore dichiara che immobile è conforme e in regola con le norme urbanistico edilizie.

9.2 Il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli dal fatto ed omissione di altri inquilini dello stabile o di terzi.

9.3 Il Conduttore s'impegna a rispettare le norme del regolamento di condominio.

10. Cauzione/Assicurazione

10.1 A garanzia degli obblighi contrattualmente assunti il Conduttore versa al Locatore la somma pari ad €. 1.200,00 (euro milleduecento/00) da valere come fondo cauzione che sarà restituito alla fine del rapporto locativo dal Locatore, sempre che il Conduttore abbia provveduto a tutti i suoi obblighi contrattuali ed al pagamento di tutte le spese.

11. Pubblicità e Insegne

11.1 Il Conduttore ha la facoltà di usare insegne ed altro nel rispetto del regolamento dello stabile inerenti la sua attività.

11.2 Al termine del periodo di locazione, la rimozione ed il ripristino delle diciture pubblicitarie è a carico del Conduttore.

12. Registrazione del Contratto

12.1 Il Locatore provvederà alla registrazione del contratto e le spese saranno a carico delle parti nella misura come per Legge.

13. Inadempienze - Modifiche contratto

- 13.1 L'inadempienza da parte del Conduttore dei patti del presente contratto ed in particolare il mancato o ritardato pagamento di n. due (2) canoni mensili e degli oneri accessori, produrrà ipso jure la sua risoluzione, senza messa in mora.
13.2 Ogni modificazione delle condizioni e dei termini del presente contratto richiede la forma scritta a pena di nullità.

14. Clausola Risolutiva Espressa

- 14.1 E' convenuta clausola risolutiva espressa per fatto e colpa del conduttore senza messa in mora per i seguenti inadempimenti anche parziali, qui di seguito elencati: 1) oggetto e destinazione, 3) canone e pagamento, 6) divieti, 7) modifiche addizioni migliorie, riconsegna immobile, 13) inadempienze - modifiche contratto.

15. Domicilio

- 15.1 A tutti gli effetti del contratto il Conduttore elegge domicilio nei locali da lui locati.

16. Rinvio e Foro Competente

- 16.1 Per tutto ciò che non è previsto dal contratto, si rinvia alle norme stabilite dalla legge 392/78 sulle locazioni di immobili urbani, ed agli articoli del codice civile.
16.2 Per ogni controversia relativa al presente contratto è competente esclusivamente il Foro di Cosenza.

Rende (CS), 21/07/19

Locatore

Conduttore

Ai sensi e per gli effetti degli artt.1341 e 1342 C.C. dichiariamo di approvare specificamente le seguenti clausole:

- art. 3 canone e pagamento
- art. 4 oneri accessori
- art. 6 divieti
- art. 7 modifiche- addizioni-migliorie - riconsegna immobile
- art. 12 registrazione del contratto
- art. 13 inadempienza - modifiche contratto
- art. 14 clausola risolutiva espressa
- art. 15 foro competente esclusivo

Conduttore

I
I
C
C
D

6



Direzione Provinciale di Cosenza

Ufficio Territoriale di Cosenza

Oggetto: Comunicazione codice identificativo contratto di locazione

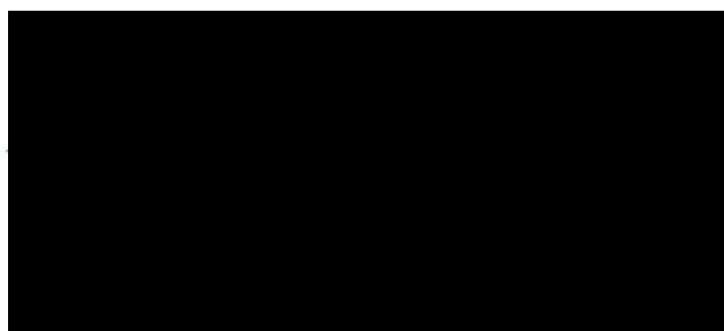
Buongiorno,

c
c
i

zativo
19 al

Per opportuna conoscenza, si fa presente che per le annualità 2020 e 2021, a seguito di notifica degli avvisi di liquidazione che non risultano pagati, sono state effettuate le iscrizioni a ruolo e pertanto si dovrà aspettare la notifica delle cartelle esattoriali per poter sanare gli omessi pagamenti del rinnovo. Per la scadenza 2022 invece, la stessa potrà essere sanata con il pagamento di quanto dovuto ricorrendo al ravvedimento operoso (il versamento relativo alla scadenza 01.08.2022 doveva essere effettuato entro il 31.08.2022).

Cordiali saluti



ALLEGATO

“6”

**Situazione versamenti spese condominiali fornite
dall'amministratore pro tempore del condominio**

R: POSTA CERTIFICATA: Richiesta dati CTU proc_34_2025_rgei_ing_MELI

Da gescor[REDACTED]<gescor[REDACTED]

A stefania.meli.[REDACTED]<stefania.meli.[REDACTED]

Data martedì 29 luglio 2025 - 19:32

Buonasera,

in relazione alla sua richiesta, in merito alla posizione del condominio C[REDACTED] relativamente al pagamento delle rate condominiali, le rimetto in allegato l'estratto conto aggiornato alla data odierna.

Le comunico inoltre, che il condominio ha già da tempo deliberato i lavori di rifacimento della pavimentazione esterna, le cui quote di spettanza saranno definite nelle prossime assemblee condominiali.

Cordiali saluti

[REDACTED]

[REDACTED] 29.7.2025.docx



A seguito di una revisione contabile, Le comunico che alla data odierna non risultano versate le seguenti quote condominiali per un ammontare di Euro 951,00

Data Addeb.	Unità immobiliare: Box 9St.Priv.	Dovuto	Pagato
05/01/2023	1° rata cond. Gen. 2023	9,00	
05/02/2023	2° rata cond. Feb. 2023	9,00	
05/03/2023	3° rata cond. Mar. 2023	9,00	
05/04/2023	4° rata cond. Apr. 2023	9,00	
05/05/2023	5° rata cond. Mag. 2023	9,00	
05/06/2023	6° rata cond. Giu. 2023	9,00	
05/07/2023	7° rata cond. Lug. 2023	9,00	
05/08/2023	8° rata cond. Ago. 2023	9,00	
05/09/2023	9° rata cond. Set. 2023	9,00	
05/10/2023	10° rata cond. Ott. 2023	9,00	
05/10/2023	Congu. al 31/12/2022	270,00	
05/11/2023	11° rata cond. Nov. 2023	9,00	
05/12/2023	12° rata cond. Dic. 2023	9,00	
05/01/2024	1° rata gen. 2024	9,00	
05/02/2024	2° rata feb. 2024	9,00	
05/03/2024	3° rata mar. 2024	9,00	
05/04/2024	4° rata apr. 2024	9,00	
05/05/2024	5° rata mag. 2024	9,00	
06/06/2024	6° rata giu. 2024	9,00	
02/07/2024	7° rata lug. 2024	9,00	
05/08/2024	8° rata ago. 2024	9,00	
05/09/2024	9° rata set. 2024	9,00	
05/10/2024	10° rata ott. 2024	9,00	
05/11/2024	11° rata nov. 2024	9,00	
05/12/2024	12° rata dic. 2024	9,00	
05/01/2025	1° rata gen. 2025	9,00	
05/02/2025	2° rata feb. 2025	9,00	
05/03/2025	3° rata mar. 2025	9,00	
05/04/2025	4° rata apr. 2025	9,00	
05/05/2025	5° rata mag. 2025	9,00	
05/06/2025	6° rata giu. 2025	9,00	
05/07/2025	7° rata lug. 2025	9,00	



	Unità immobiliare: St.Priv.		
05/01/2023	1° rata cond. Gen. 2023	4,00	
05/02/2023	2° rata cond. Feb. 2023	4,00	
05/03/2023	3° rata cond. Mar. 2023	4,00	
05/04/2023	4° rata cond. Apr. 2023	4,00	
05/05/2023	5° rata cond. Mag. 2023	4,00	
05/06/2023	6° rata cond. Giu. 2023	4,00	
05/07/2023	7° rata cond. Lug. 2023	4,00	
05/08/2023	8° rata cond. Ago. 2023	4,00	
05/09/2023	9° rata cond. Set. 2023	4,00	
05/10/2023	10° rata cond. Ott. 2023	4,00	
05/10/2023	Congu. al 31/12/2022	278,00	
05/11/2023	11° rata cond. Nov. 2023	4,00	
05/12/2023	12° rata cond. Dic. 2023	4,00	
05/01/2024	1° rata gen. 2024	4,00	
05/02/2024	2° rata feb. 2024	4,00	
05/03/2024	3° rata mar. 2024	4,00	
05/04/2024	4° rata apr. 2024	4,00	
05/05/2024	5° rata mag. 2024	4,00	
06/06/2024	6° rata giu. 2024	4,00	
02/07/2024	7° rata lug. 2024	4,00	
05/08/2024	8° rata ago. 2024	4,00	
05/09/2024	9° rata set. 2024	4,00	
05/10/2024	10° rata ott. 2024	4,00	
05/11/2024	11° rata nov. 2024	4,00	
05/12/2024	12° rata dic. 2024	4,00	
05/01/2025	1° rata gen. 2025	4,00	
05/02/2025	2° rata feb. 2025	4,00	
05/03/2025	3° rata mar. 2025	4,00	
05/04/2025	4° rata apr. 2025	4,00	
05/05/2025	5° rata mag. 2025	4,00	
05/06/2025	6° rata giu. 2025	4,00	
05/07/2025	7° rata lug. 2025	4,00	
	TOTALI	951,00	0,00

Saldo dovuto = € 951,00

La invito ad effettuare il versamento di quanto dovuto mediante rimessa diretta presso il mio studio oppure tramite c/c postale n. [REDACTED]

Buone salutari.
Rende, 29/07/2025

L'amministratore

