

STUDIO TECNICO
ing. Francesco SAPIA, via B. Telesio, 17
87064 – Corigliano - Rossano (CS), “area urbana Rossano”
cell. 347.7003562
e-mail: ingfranco.sapia@alice.it
PEC: francesco.sapia.d58546@ingpec.eu; ingfrancesco.sapia@pec.it

TRIBUNALE DI CASTROVILLARI (CS)

proc. n. 17/2023 R.G.E.I.

G.E. Dott. Alessandro Paone

DELEGATO: Avv. Fabiola Capparelli

Oggetto: chiarimenti di cui alle osservazioni alla C.T.U., pervenute a mezzo PEC del 19.07.2023 e successiva ordinanza del G.E., dott. A. Paone.

A seguito della richiesta di chiarimenti pervenuti, qui riportati per comodità di lettura:

- 1. Se sono noti o potrebbero essere rilevati elementi ostativi al cambio di destinazione d'uso;**
- 2. Se sono da ritenersi sanabili le difformità associate alla diversa configurazione del balcone, indicando gli adempimenti tecnici necessari ed i costi presunti;**
- 3. Se a seguito dell'ottenimento del titolo abilitativo in sanatoria per le opere abusive rilevate, possa ritenersi ancora valida l'agibilità rilasciata o se sia necessario un nuovo certificato,**

riferisco quanto segue, in risposta agli interrogativi posti.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Punto 1)

Successivamente al deposito, è tardivamente emerso un altro titolo abilitativo edilizio consistente in:

- D.I.A. (denuncia di inizio attività), prot. n. 3188 del 19.05.2005, pratica n. 13/05, avente ad oggetto: **“realizzazioni e variazioni di divisioni interne”, “realizzazione di box auto di pertinenza nel piano interrato del fabbricato”**.

L'**agibilità** rilasciata in data 18.06.2005, include anche il suddetto titolo. Gli elaborati grafici a corredo della D.I.A. riportano tuttavia, al secondo piano, (**lotto n. 1** in questione), gli stessi ambienti, ovvero le medesime destinazioni di cui all'originaria C.E. n. 17 del 17.05.2002. Le suddivisioni interne sono leggermente diverse per quanto attiene la posizione di un tramezzo e la realizzazione di un muretto, lungo pochi centimetri, accanto alla porta di ingresso. Situazioni minimali, già evidenziati nella relazione iniziale.

Per quanto riguarda il box ubicato al piano interrato, (**lotto n. 2**), nella planimetria allegata alla D.I.A., sono riportate le divisioni interne, per come rilevato durante l'accesso. Si conferma tuttavia la seguente circostanza già riportata nel rapporto originario: **“la superficie di cui alla planimetria catastale e a quella allegata alla D.I.A., è leggermente maggiore rispetto a quanto realmente misurato. La parete divisoria, quella verso il sub. 21 e il sub. 23, è arretrata di circa 70,00 cm”**.

Evidenziati questi fatti di cui al nuovo titolo abilitativo rinvenuto, ritengo non vi siano motivi **ostativi** al rilascio del cambio di destinazione d'uso, probabilmente non appare nemmeno necessario richiederlo, solo precisarlo con presentazione di una planimetria conforme, sia perché siamo all'interno dello stesso gruppo, A nella fattispecie (A/3 – A/10), ma soprattutto in virtù dell'**agibilità rilasciata** in data 18 giugno 2005, pratica n. 67, all'interno della quale risulta allegata/depositata planimetria catastale relativa al sub. n. 13 (LOTTO 1), **conforme**, per quanto attiene la denominazione/destinazione degli ambienti, con categoria/destinazione corretta, ovvero A/3 – civile abitazione di tipo economica.



Nella richiesta del certificato di agibilità, sono riportati **n. 8 appartamenti**, ovvero 2 per ogni piano, per ognuna delle due scale, per un totale di 8 abitazioni appunto, includenti anche il lotto pignorato e formato (sub. 13).

Nella perizia depositata sono stati in ogni caso, quantificati e detratti dal valore economico di stima, € 6.500,00 per pratica catastale ed edilizia/urbanistica, che in via cautelativa si confermano.

Punto 2)

Gli elaborati grafici (PIANTE) di cui alla D.I.A., pratica n. 13/05, riportano il **balcone** nella configurazione attuale, pertanto la difformità evidenziata in precedenza, seppure locale e comunque sanabile, non ha ragione di esistere, essendo il balcone conforme allo stato attuale.

Punto 3)

La risposta è stata data in qualche modo al punto 1). L'agibilità rilasciata, stante quanto riportato sullo stesso documento e quanto sopra mostrato, rimane valida e non occorre richiedere altro certificato.

I valori di vendita giudiziaria (FJV) di cui ai lotti n. 1 e n. 2, vengono qui confermati.

Allegati: elaborati di cui alla D.I.A. pratica n. 13/05.

Corigliano-Rossano /Castrovillari 20.09.2023

Il CTU

ing. Francesco SAPIA



Ufficio Protocollo
 Comune di **SAN LORENZO del VALLO**
 R. Ingresso N. **9 MAR. 2005** N. **3788**
 Imposta I
 Cod. **VICCE3** N.

Ufficio Edilizia privata

Comune di
San Lorenzo del Vallo

RISCOSSI ESATTE

e **40,00** PER DIRITTIReg. N. **98/05**ASTE
 GIUDIZIARIE.ITNo **13/05**Al Responsabile del Servizio
 Tecnico
 del Comune di S. Lorenzo del Vallo

Denuncia Inizio Attività edilizia
 ai sensi degli artt. 22 e 23 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380

Il sottoscritto **Ceci Giovanni** nato il **15/02/55** a **Spezzano Albanese** e residente in **San Lorenzo del Vallo in C/da Lo Fico, C.F. CCE GNN 55B15 I895G**, nella sua qualità di procuratore speciale della ditta **Esperia s.r.l.** con sede in **Spezzano Albanese Via F. G. Coppola, 1 P. Iva 01538860782**

nella sua qualità di ¹ proprietario

dell'immobile situato in **San Lorenzo del Vallo Via dei Caduti n° _____** indicato in catasto al foglio **10** particella **757** e
 incompreso in zona omogenea _____ dallo strumento urbanistico generale vigente

COMUNICA

che, ai sensi dell'art. 4 della L. 4 dicembre 1993 n° 493 e successive modifiche ed integrazioni, trascorsi **treinta giorni**, dalla data di presentazione al protocollo, darà inizio agli interventi edilizi descritti di seguito e compresi nella tipologia corrispondente alla casella barrata nell'elenco che segue:

- a) realizzazione e variazione di divisioni interne;
- b) opere di eliminazione delle barriere architettoniche consistenti in rampe esterna e servizi igienici;
- c) recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- d) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- e) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A di cui all'articolo 2 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968, non modifichino la destinazione d'uso;
- f) revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;

¹ Proprietario/usufruttuario/superficiario/enfiteuta/titolare di altro diritto reale di godimento quale uso, abitazione, servizio/affittuario/eco.
 Nel caso di persone giuridiche precisare la ragione sociale nonché il proprio titolo di rappresentanza.

- g) varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia.
- h) realizzazione di box di pertinenza nel piano interrato del fabbricato.
- Interventi ai sensi dell'articolo 4 della legge regionale 19 novembre 1999 n. 22

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ai fini delle rispettive responsabilità

DICHIARA

che:

- l'immobile interessato non è assoggettato alle disposizioni di cui alla legge 1° giugno 1939, n. 1089, alla legge 29 giugno 1939, n. 1497 (21) e 6 dicembre 1991, n. 394, ovvero a disposizioni immediatamente operative dei piani aventi la valenza di cui all'articolo 1-bis del decreto-legge 27 giugno 1985, n. 312, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1985, n. 431, o della legge 18 maggio 1989, n. 183, non è assoggettato a discipline espressamente volte alla tutela di caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico - archeologiche, storico - artistiche, storico - architettoniche e storico - testimoniali;
- l'immobile interessato è oggetto di prescrizioni del vigente strumento di pianificazione, nonché di programmazione, immediatamente operative e le trasformazioni progettate non sono in contrasto con gli strumenti adottati.
- il progettista dell'intervento è Architetto Vivone Rosa nata il 01/06/54 _____
C.F. VVN RSO 54H41 B270Q _____ iscritto all'albo professionale degli Architetti _____
della provincia di Cosenza _____ al n° 205 _____ con studio in Buonvicino _____
C/da Visciglita _____ n° 18 tel. _____
- il direttore dei lavori dell'intervento è Architetto Vivone Rosa nata il 01/06/54 _____
C.F. VVN RSO 54H41 B270Q _____ iscritto all'albo professionale degli Architetti _____
della provincia di Cosenza _____ al n° 205 _____ con studio in Buonvicino _____
C/da Visciglita _____ n° 18 tel. _____
- l'esecutore dei lavori dell'intervento è la ditta Esperia s.r.l. _____
C.F. _____ partita Iva 01538860782 _____
con sede Spezzano Albanese Via F. G. Coppola n° 1 tel. 0981-959269 _____

In ottemperanza a quanto disposto dall'art. 4 della L. 4 dicembre 1993 n° 493 e successive modifiche ed integrazioni, allega alla presente denuncia quanto segue, assicurando che verrà tempestivamente prodotta la documentazione il cui deposito sia prescritto da norme speciali prima dell'inizio dei lavori:

- relazione tecnico-illustrativa di asseverazione dell'intervento redatta dal progettista
- copia del titolo di proprietà
- elaborati illustrativi
- ricevuta di versamento dei diritti di segreteria
- altro _____

San Lorenzo del Vallo, li 17/05/05

IL DENUNCIANTE
ESPERIA S.R.L.
COSTRUZIONI EDILI
Via E. G. Coppola, 1
SPEZZANO ALBANESE (CS)
C. F. e P. IVA: 01538860782



RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA DI ASSEVERAZIONE

La sottoscritta arch. Rosa Vivone nella sua qualità di tecnico progettista dell'intervento incaricato dalla proprietà Ditta Esperia s.r.l. ai sensi dell'art. 23, comma 1 del D.P.R. 380/2001, in merito alla presente denuncia per l'intervento edilizio relativo all'immobile ubicato in San Lorenzo del Vallo Via dei Caduti, riportato in Catasto al Foglio n° 10 particella n. 757 del NCEU/NCT del Comune di San Lorenzo del Vallo, sotto la propria responsabilità civile e penale

ASSEVERA

che le opere da eseguirsi nell'immobile sopra citato, ubicato nel vigente Piano Regolatore Generale in zona omogenea

..... e nella variante adottata in zona omogenea

..... consistenti in:

- ♦ realizzazione e variazioni di divisioni interne;
- ♦ realizzazione di box auto di pertinenza nel piano interrato del fabbricato.

I lavori di cui sopra:

sono conformi agli strumenti urbanistici, attuativi e regolamenti comunali vigenti o adottati alla data della presente relazione, nonché il rispetto delle norme igienico – sanitarie e di sicurezza.

1. non comportano aumenti delle superfici e dei volumi e non recano pregiudizio alla statica dell'immobile;
2. sono subordinati alla disciplina definita dalla normativa nazionale e regionale vigente in materia;
3. non insistono su immobile assoggettato ai vincoli di cui al D.lg. 29 ottobre 1999 n. 490 "Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, a norma dell'art. 1 della Legge 8 ottobre 1997 n. 352";

Visto quanto sopra, il sottoscritto tecnico progettista, è consapevole di essere persona incaricata di servizio di pubblica necessità ai sensi degli artt. 359 e 481 del codice penale e che in caso di dichiarazioni non veritiere l'Amministrazione Comunale ne comunicherà al competente collegio/ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari, ai sensi dell'art. 23, comma 6 del D.P.R. 380/2001.

DICHIARA

che emerterà alla conclusione dei lavori il certificato di collaudo finale di attestazione della conformità dell'opera al progetto presentato.

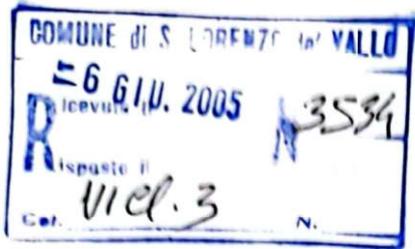
San Lorenzo del Vallo, li 17/05/05

Rosa Vivone

17-05-2005



ASTE
GIUDIZIARIE.it



Al Jean Cortese

ALL'Ufficio Tecnico del
Comune di San Lorenzo Del Vallo
Settore Edilizia – Urbanistico

ASTE
GIUDIZIARIE.it

OGGETTO: Comunicazione ultimazione lavori e collaudo finale
(Testo unico Edilizia D.P.R. 06/06/2001 N° 380 e s.m.i.)
Denuncia inizio attività prot. n. 3188 del 19/05/05
Fine lavori e collaudo finale.
“Complesso polivalente magazzini commerciali / uffici e residenze,
Via dei Caduti”.
Concessione Edilizia n° 17 del 17/05/2002”
(Pratica Edilizia n° _____ del _____)

Il sottoscritto Ceci Giovanni in qualità di procuratore della società Esperia S.r.l. con recapito in Spezzano Albanese, quale proprietario – costruttore dell'immobile in oggetto, con la presente

COMUNICA

di avere ultimato i lavori in data 01/06/05

Segue il collaudo finale previsto dalle disposizioni di legge redatto dal progettista dell'intervento Architetto Vivone Rosa.

Spezzano Albanese, li 01/06/05

Il proprietario/L'avente titolo
ESPERIA S.R.L.
COSTITUTTORE EDILI
Via F. G. Coppola, 1
SPEZZANO ALBANESE (CS)
C. F. e P. IVA: 01538860782

COLLAUDO FINALE

(Testo unico Edilizia D.P.R. 06/06/2001 N°380 e s.m.i.)

Il sottoscritto Architetto Vivone Rosa, con studio in Buonvicino (CS) c/da Visciglietta, in qualità di progettista – Direttore dei lavori dell'intervento in oggetto, avendo ultimato le opere previste, con la presente,

DICHIARA COLLAUDABILI E COL PRESENTE ATTO COLLAUDA

i lavori eseguiti in quanto conformi al progetto presentato, rilasciando il presente certificato per gli usi consentiti.

Spezzano Albanese, li 01/06/05

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



COMUNE DI SAN LORENZO DEL VALLO
(PROVINCIA DI COSENZA)
UFFICIO TECNICO COMUNALE

N. 087

AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITA' O D'USO

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO



Vista l'istanza in data 06/06/2005 prot. 3535, presentata dal Sig. Ceci Giovanni in qualità di procuratore della Società Esperia S.r.l. con sede in Spezzano Albanese, titolare della concessione edilizia n.17 del 17/05/2002 e della D.I.A. n.13 presentata in data 19/05/2005 prot.3188, con la quale chiede il rilascio di un certificato di agibilità del complesso polivalente magazzini commerciali/uffici /residenza sito in Via Dei Caduti, identificato catastalmente al Foglio n.10 particella 757 sub dal n.1 al n.22;

Vista la seguente documentazione allegata all'istanza:

- **Dichiarazione** del committente controfirmata anche del direttore dei lavori ai sensi dell'art.25 del T.U. dell'Edilizia n.380/2001 e s.m. ed int.;
- **Certificato** di collaudo della struttura in c.a a firma del collaudatore Ing. Candreva Giovanni, con avvenuto deposito all'Ufficio del Genio Civile di Cosenza in data 05/10/2004 prot. 8236;
- **Dichiarazione** conformità impianto elettrico e della messa a terra, e presentazione ove previsto del progetto dell'impianto, ai sensi della L.46/90;
- **Fotocopia** accatastamento delle unità immobiliare di che trattasi;
- **Dichiarazione** all'accessibilità ed al superamento delle barriere architettoniche;
- Dato atto che il fabbricato risulta allacciato alla rete idrica e pubblica fognatura del Comune di S. Lorenzo Del Vallo su Via Dei Caduti, per i quali si dovrà richiedere, a termine della vigente normativa, separata autorizzazione per le singole attività;
- **Visto il T.U. dell'Edilizia D.lgs.380/2001**

A U T O R I Z Z A

L'agibilità/uso delle unità immobiliari facenti parte del complesso polivalente magazzini commerciali/uffici /residenza, realizzato dalla Ditta Esperia s.r.l., e sito in Via Dei Caduti, per come risultano dalle planimetrie allegate alla presente;

La presente autorizzazione non esime l'interessato dall'obbligo di provvedersi preventivamente delle speciali licenze od autorizzazioni – nulla-osta ed adempimenti vari previsti dalle apposite e specifiche normative, leggi e regolamenti comunali per l'esercizio della singola attività.

Copia della presente viene trasmessa all'Ufficio di polizia Municipale nonché all'Ufficio Tributi per quanto di rispettiva competenza.

18 GIU. 2005

San Lorenzo del Vallo



Il Responsabile del Servizio Urbanistica
(Geom. Giuseppe Cortese)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSISTENZA DELL'IMMOBILE																		
Tipo	Mq. Superficie Coperta	Mc Volume Vuoto Per pieno	N. scale	N. vani	N. Appartamenti 8										Locali con destinazione diverse da quella di abitazione			
					Vani 3	Vani 4	Vani 5	Vani 6	Vani 7	Vani 8	Vani 9	Vani 10 e oltre	Negozi	Magazzini	Autorimesse Publ. Priv.		Altra	
M	880	10123	2	39	1	7								5			9	

Allega alla presente:

- a) ricevuta di versamento sul c/c n. _____ intestato al Comune di San Lorenzo del Vallo – servizio eseguito in data _____ per la somma di € _____ comprovante il pagamento dei diritti di segreteria;
- b) dichiarazione del direttore dei lavori² arch. Vivone Rosa che certifica sotto la propria responsabilità, la conformità delle opere realizzate rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti, così come previsto dall'art. 24 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;
- c) certificato di collaudo statico delle opere in conglomerato cementizio, normale o precompresso, ed a struttura metallica, soggette alle disposizioni della legge 5 novembre 1971, n. 1086, con l'attestazione da parte dell'ufficio del genio civile di Cosenza, dell'avvenuto deposito del certificato stesso ai sensi degli artt. 7 e 8 della citata legge n. 1086/71 e dell'art. 2 del D.P.R. 22 aprile 1994, n. 425 e s.m.i.;
- d) certificato di conformità alla normativa in materia di edilizia antisismica, ai sensi dell'art. 28 della legge 2 febbraio 1974, n. 64 e ai sensi delle vigenti leggi regionali;
- e) copia della dichiarazione presentata per l'iscrizione al catasto dell'immobile, restituita dagli uffici catastali con l'attestazione dell'avvenuta presentazione, redatta in conformità alle disposizioni dell'art. 6 del del R.D.L. 13 aprile 1939, n. 652 e successive modificazioni e integrazioni, ai sensi degli artt. 3 e 4, comma 1, del D.P.R. 22 aprile 1994, n. 425 s.m.i.;
- f) certificato di collaudo o certificato di prevenzione incendi da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco per gli impianti termici con potenzialità superiore alle _____ Kcal/h;

¹ Popolarissimo, Popolare, Medio, Lusso.

² Indicare le generalità complete ed il titolo posseduto dal D.L.

COMUNE DI SAN LORENZO DEL VALLO (COSENZA)



Progetto
Costruzione in c.a. di un complesso polivalente
magazzini commerciali / uffici e residenze

Oggetto tavola
Variante divisioni interne con procedimento D.I.A.
PIANTE

Esperia s.r.l.
ESPERIA S.R.L.
COSTRUZIONI EDILI
Via F. Crispien Coppola, 1
SPEZZANO ALBANESE (CS)
F. e P. IVA: 01638860782
Spezzano Albanese scalo (cs)

Committente

PROGETTISTA E D.L.

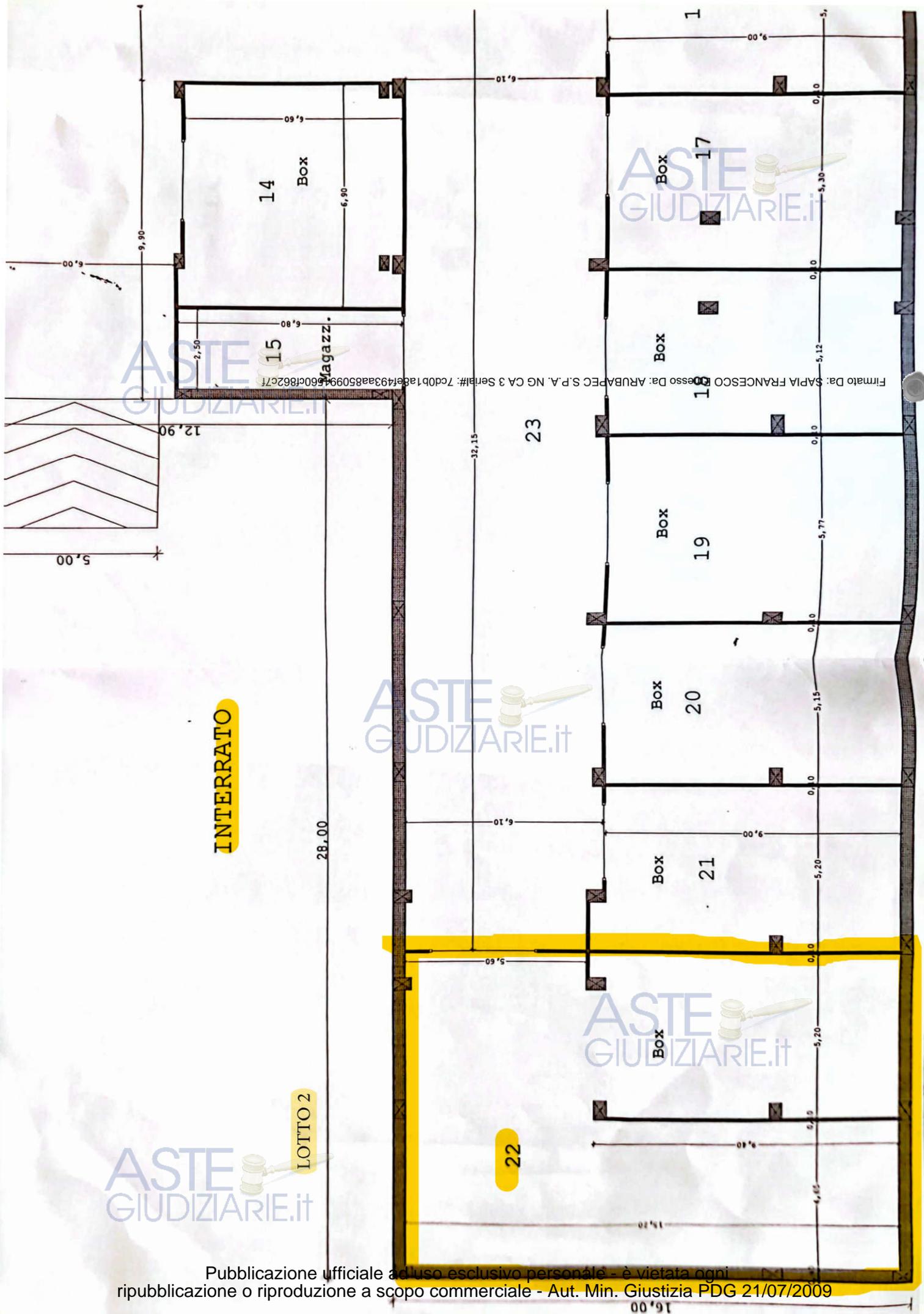


San Lorenzo del Vallo
Esperia
23-05-2005

Scala 1:100

Data 06/05/05

Tav. unica



ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

Firmato Da: SAPIA FRANCESCO
Messaggio Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serie#:# 7cd0b1abef1493aa850994660c1862c7f

