

# PERIZIA ESTIMATIVA

## PREMESSA

Su incarico ricevuto dal Dott. Ermanno Werthhammer, in qualità di curatore per il "Fallimento Nuova Gialfa S.A.S. di Falbo Alberto C.", e come autorizzato in data 17/04/2025 dall'Ill.mo Giudice Dott. Nicolò Grimaudo, il sottoscritto Ing. Mario Laurito, iscritto all'ordine degli Ingegneri della provincia di Cosenza al n. 5054, ha redatto la seguente perizia estimativa al fine di attribuire il più probabile valore di mercato all'immobile identificato al N.C.E.U. con foglio 19 - P.lla 275 - Sub. 1 ed ubicato in Corso Laura Serra n. 20 nel Comune di Cassano all'Ionio (CS), in località Lauropoli.

## A) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto della perizia estimativa è costituito da un fabbricato con struttura portante in muratura ordinaria, composta da tre (3) piani fuori terra: piano terra, piano primo e piano secondo (sottotetto).

Detto immobile è sito nel Comune di Cassano all'Ionio (CS), alla località Lauropoli, in corso Laura Serra n. 20, in un'area residenziale (centro storico). Anche le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale.

I più importanti centri limitrofi sono: Corigliano Rossano - Castrovillari - Spezzano Albanese - Civita.

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e le seguenti attrazioni storico-paesaggistiche: Grotte di Sant'Angelo, Museo Nazionale Archeologico della Sibaritide, Parco Archeologico di Sibari, Santuario Madonna della Catena, Basilica della Natività della Beata Vergine Maria del Lauro.

### A.1) UBICAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA:

Dal Corso Laura Serra n. 20 si accede all'immobile attraverso l'unico ingresso presente, sul lato Nord-Ovest del fabbricato.

Tutta l'edilizia della strada è dozzinale e fa parte del primo sviluppo urbanistico della località Lauropoli, per cui questa costruzione risente dell'improvvisazione urbanistica e della poca qualità dei materiali impiegati per la sua realizzazione.

Il fabbricato, destinato a civile abitazione, presenta un unico affaccio, quello sul Corso Laura Serra, e non permette il godimento di alcuna vista distensiva per la presenza di corpi di fabbrica antistanti posti a poca distanza.

Detto fabbricato presenta una copertura costituita da un'unica falda e l'accesso ai piani superiori avviene tramite scale interne. Non è presente l'ascensore.

L'immobile presenta un unico accesso sul Corso Laura Serra e si articola su di tre livelli: piano terra, piano primo e piano secondo (sottotetto).

Il **piano terra**, dove è presente l'ingresso, è composto da: anti-entrata, soggiorno-pranzo con angolo cottura ed un piccolo bagno. Inoltre, nel sottoscala è stato ricavato un piccolo ripostiglio. Per l'accesso al piano primo è presente una scala ad "L" con gradini rivestiti in marmo, che non presenta alcun parapetto. Nel soggiorno-pranzo è presente un caminetto di tipo tradizionale. L'altezza interna netta del piano terra è pari a circa 2,64 metri.

Il **piano primo** è composto da: una camera da letto matrimoniale, una camera da letto singola ed un piccolo bagno. Per l'accesso al piano secondo è presente una scala con gradini rivestiti in marmo, che non presenta alcun parapetto. L'altezza interna netta del piano primo è pari a circa 2,72 metri, ma nel bagno l'altezza risulta essere di circa 2,32 metri.

Il **piano secondo (sottotetto)** è composto da: due camere ed un piccolo bagno. L'altezza interna netta del piano secondo è variabile da un minimo di 1,06 metri (nella parte antistante il Corso Laura Serra) ad un massimo pari a circa 2,65 metri sul lato opposto.

Le pavimentazioni dei tre piani sono in mattonelle di ceramica e gli ambienti sono completi di zoccolino battiscopa. Le pareti interne ed il soffitto dell'intero fabbricato sono rifinite con intonaco del tipo civile liscio e tinteggiate con idropittura lavabile. Le pareti del bagno sono rivestite fino ad un'altezza di circa 1,80 metri da mattonelle di ceramica.

Gli impianti idrico e fognario esistenti sono stati realizzati sotto traccia e raccordati alle colonne montanti del fabbricato.

Le porte interne sono in legno tamburato, mentre l'ingresso è composto da una porta metallica a due ante sulla parte esterna e da una porta in alluminio e vetro a due ante (in parte divelta) sulla parte interna.

L'immobile non è servito da alcun impianto citofonico o video-citofonico.

Per quanto concerne l'impianto di riscaldamento, sono presenti termosifoni in alluminio ed una caldaia ubicata all'esterno (sul balcone), che risulta disconnessa dalla rete di distribuzione del metano.

Per il raffrescamento non sono presenti condizionatori, nè climatizzatori.

Alcune porzioni di pareti e del soffitto presentano tracce di infiltrazioni d'acqua.

Le condizioni generali dell'appartamento risultano discrete.

L'unità immobiliare in oggetto è riportata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) al foglio 19 - particella 275 - Sub 1.

Attualmente l'intero fabbricato risulta strutturalmente completato, anche se carente di manutenzione.

L'unità immobiliare urbana risulta disposta su più livelli e, pertanto, non funzionale per interlocutori che hanno una difficile deambulazione e, spesso, anche nuclei famigliari con figli piccoli prediligono unità abitative disposte su di un unico livello.

La distribuzione dei locali è soddisfacente.

L'unità immobiliare in questione è dotata di un ripostiglio, un accessorio molto richiesto per tutti quegli oggetti che non sono di quotidiana utilità. Nel valore incidono poco rispetto alla superficie, ma è un accessorio indispensabile.

L'aspetto architettonico dell'intero complesso non risulta decoroso, considerata la tipologia ed il tipo di finiture.

L'immobile si apre su un'unica facciata e ciò non permette di ottenere un buon ricircolo di aria ed una buona illuminazione.

La vista dell'immobile non è particolare, anzi risulta coperta per cui il valore del bene ne subisce un decremento.

### **A.2) STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo (22/05/2025) l'immobile risulta libero.

### **A.3) DATI CATASTALI:**

Dall'ispezione a mezzo la piattaforma SISTER dell'Agenzia del Territorio risulta che l'unità immobiliare in oggetto è contraddistinta al N.C.E.U. per come segue:

- Abitazione di tipo popolare - Foglio 19 - P.lla 275 - Sub. 1 - Piano T-1-2 - Zona cens. 1 - Categoria A/4 - Classe 3 - Consistenza 4,5 vani - Rendita € 104,58;

L'unità immobiliare urbana risulta di proprietà di:

- Castro Florio Maria, nata a Biancavilla (CT) il 10/12/1956, codice fiscale CSTMRA56T50A841P, per la quota di 1/2;
- Falbo Alberto, nato a Cassano all'Ionio (CS) il 25/02/1958, codice fiscale FLBLRT58B25C002C, per la quota di 1/2.

#### **A.4) CONSISTENZA:**

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari;*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011.*

- Superficie commerciale piano terra =  $48,00 \text{ Mq} \times 100\% = 48,00 \text{ Mq}$ ;
- Superficie commerciale piano primo;  $42,00 \text{ Mq} \times 100\% = 42,00 \text{ Mq}$ ;
- Superficie commerciale piano secondo (sottotetto) =  $42,00 \text{ Mq} \times 35\% = 14,70 \text{ Mq}$ ;
- Superficie commerciale balcone piano primo =  $6,30 \text{ Mq} \times 25\% = 1,57 \text{ Mq}$ .

**Consistenza commerciale complessiva =  $48,00 \text{ Mq} + 42,00 \text{ Mq} + 14,71 \text{ Mq} + 1,57 \text{ Mq}$**

**Consistenza commerciale complessiva = 106,27 Mq**

#### **B) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

##### **Attuali proprietari**

- Castro Florio Maria, nata a Biancavilla (CT) il 10/12/1956, codice fiscale CSTMRA56T50A841P, per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita del 31/12/1996 stipulato dal Notaio Italo Scornajenghi - Repertorio n. 341166 - Trascritto il 28/01/1997 ai nn. R.G. 2489 / R.P. 2230;
- Falbo Alberto, nato a Cassano all'Ionio (CS) il 25/02/1958, codice fiscale FLBLRT58B25C002C, per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita del 31/12/1996 stipulato dal Notaio Italo Scornajenghi - Repertorio n. 341166 - Trascritto il 28/01/1997 ai nn. R.G. 2489 / R.P. 2230.

##### **Precedente proprietaria**

- Rizzo Rosina, nata a Cassano all'Ionio (CS) l'11/11/1937, con codice fiscale RZZRSN37S51C002H, proprietaria fino al 31/12/1996.

### **C) PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

In ordine alla verifica della regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della agibilità dell'unità immobiliare in oggetto, dalla ricerca in archivio effettuata presso l'Ufficio Tecnico del comune di Cassano all'Ionio (CS) non è stato possibile reperire alcun titolo autorizzativo (*vedi "Allegato E - Attestato SUE"*).

Tuttavia da un'analisi delle caratteristiche costruttive del fabbricato e tenuto conto del fatto che lo stesso è ubicato nel centro storico della località Lauropoli, è molto probabile che l'epoca di costruzione dello stesso sia antecedente il 01.09.1967.

Il Testo Unico dell'Edilizia (articolo 46) e la L. 47/1985 (l'articolo 40, comma 2) prevedono l'obbligo di inserire negli atti di trasferimento di diritti reali la dichiarazione dell'alienante che reca l'elenco dei permessi che hanno consentito la costruzione ed ha anche introdotto una eccezione a tale obbligo, in quanto gli immobili la cui costruzione è iniziata in epoca anteriore al 01/09/1967 sono liberamente commerciabili a condizione che nell'atto sia inserita una dichiarazione sostitutiva di atto notorio rilasciata dal proprietario o altro avente titolo, attestante che l'opera risulti iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.

**Il caso in esame rientra nella sopra citata eccezione, in quanto l'unità immobiliare in oggetto è stata realizzata in epoca anteriore all'1 settembre 1967.**

**Sulla base delle argomentazioni sopra riportate, si ritiene che l'immobile possa essere liberamente commerciabile.**

### **D) SOPRALLUOGO**

Lo scrivente, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo all'immobile in oggetto, con accesso allo stesso svolto in data 22 maggio 2025, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dello stesso.

Durante il sopralluogo è stato eseguito un rilievo metrico e fotografico dell'unità immobiliare.

### **E) GIUDIZI DI CONFORMITÀ**

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto riportato sulla planimetria catastale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: DOCFA

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- DOCFA: €.400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30

#### **F) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

- *Ipoteca Giudiziale*, stipulata il 21/10/2009 al n. di Repertorio 924, trascritta in data 15/03/2010 ai nn. R.G. 7403/ R.P. 1577, a favore di **HYPO ALPE ADRIA BANK S.p.A con sede in Udine (UD)**, contro Falbo Alberto per la quota di 1/2, derivante da Decreto Ingiuntivo emesso da Pubblico Ufficiale del Tribunale di Udine.
- *Pignoramento*, stipulato il 22/01/2011 al n. di Repertorio 25, trascritto il 06/07/2011 ai nn. R.G. 18967/ R.P. 13053, a favore di Cassa Edile di mutualità ed assistenza della provincia di Varese, con sede a Varese (VA), contro Falbo Alberto per la quota di 1/2, derivante da Verbale di pignoramento immobili emesso da Pubblico Ufficiale - Tribunale di Busto Arsizio.

#### **G) VALUTAZIONE COMPLESSIVA**

*DEFINIZIONI:*

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

*SVILUPPO VALUTAZIONE:*

La ricerca del valore attuale è stata condotta mediante stima sintetica, basandosi sulla comparazione e l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare poi il bene oggetto di stima. L'indagine per il reperimento dei dati storici elementari (prezzi unitari) è stata effettuata attraverso informazioni attinte in loco, presso agenzie immobiliari e pubblicazioni online.

Considerato il complesso nel suo insieme, lo stato di fatto, la destinazione, l'ubicazione, la consistenza ed il tipo di finiture, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dalle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori di settore di Cassano all'Ionio e tenuto conto dei valori dati dall'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate relativi al "Semestre 2 - Anno 2024 - fascia/zona Centrale/Centro Storico e Aree limitrofe, via IV Novembre, Piazza Umberto I, Lauropoli - Codice di zona B1 - Microzona Catastale n. 2 - Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico - Destinazione residenziale", il sottoscritto

ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dell'immobile in oggetto in 490,00 €/Mq, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, stimato a misura e considerando il valore per metro quadrato di superficie ragguagliata e differenziata per stato di fatto, ma il cui valore totale viene assunto a corpo.

Pertanto, visto il prezzo medio di mercato, si può formulare la seguente stima:

- **Superficie commerciale complessiva = 106,27 Mq**

#### **VALORE DI MERCATO:**

- Sup. commerciale Mq 106,27 x €/Mq 490,00 = € 52.072,30
- Spese di regolarizzazione delle difformità = € 400,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 51.672,30  
→ arrotondato a € 51.672,00

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 51.672,00 (cinquantunomilaseicentosezzantadue/00 euro)

#### **Allegati:**

- *Allegato A - Documentazione fotografica;*
- *Allegato B - Visura Storica - Planimetria catastale e Zona OMI;*
- *Allegato C - Ispezione Ipotecaria;*
- *Allegato D - Bozze piante U.I.U. foglio 19 - P.lla 275 - Sub. 1;*
- *Allegato E - Attestato SUE.*

Cassano all'Ionio, 03/06/2025

Ing. Mario Laurito

[Firmato digitalmente]

**TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO**

CONSULENZA ESTIMATIVA

Tecnico incaricato  
**Ing. Mario Laurito**

elaborato

**A**

Documentazione fotografica

# DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

FOTO 1 - Esterni

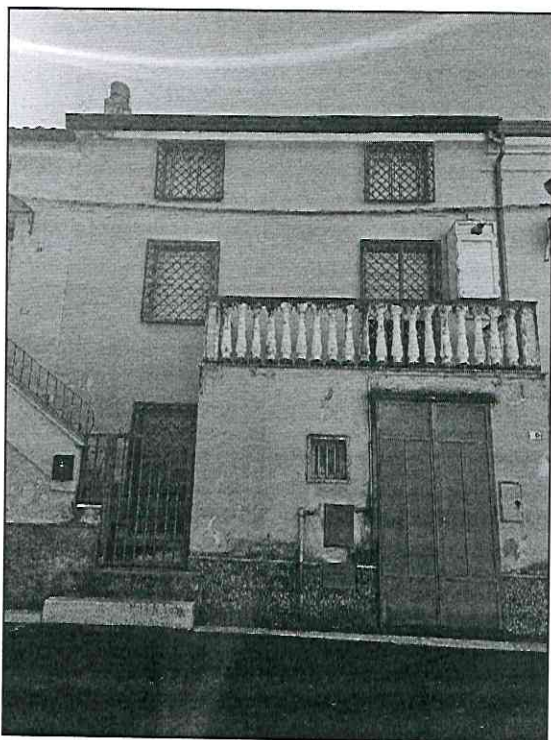


FOTO 2 - Esterni



FOTO 3 - Piano Terra - Interni (Soggiorno-Pranzo)



FOTO 4 - Piano Terra - Interni (Soggiorno-Pranzo)

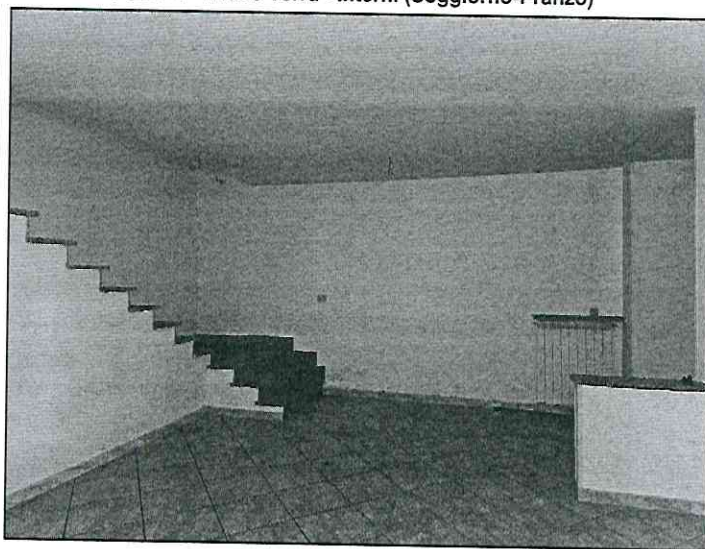
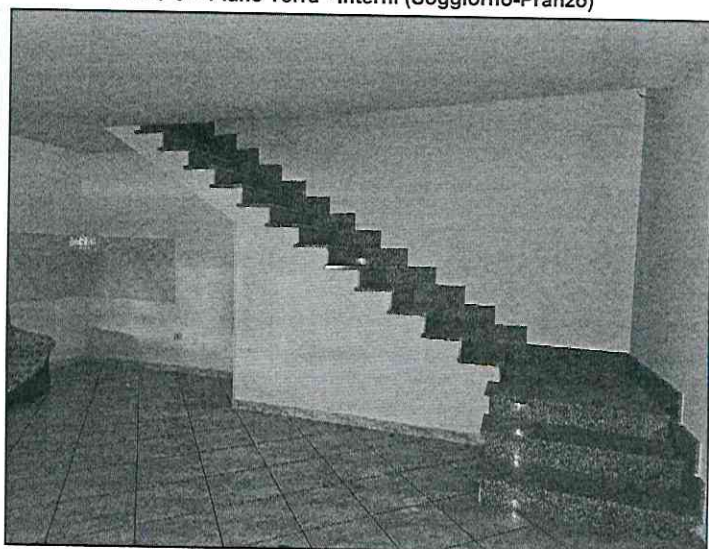


FOTO 5 - Piano Terra - Interni (Soggiorno-Pranzo)



FOTO 6 - Piano Terra - Interni (Soggiorno-Pranzo)



## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

FOTO 7 - Piano Terra - Interni (Anti-Entrata)

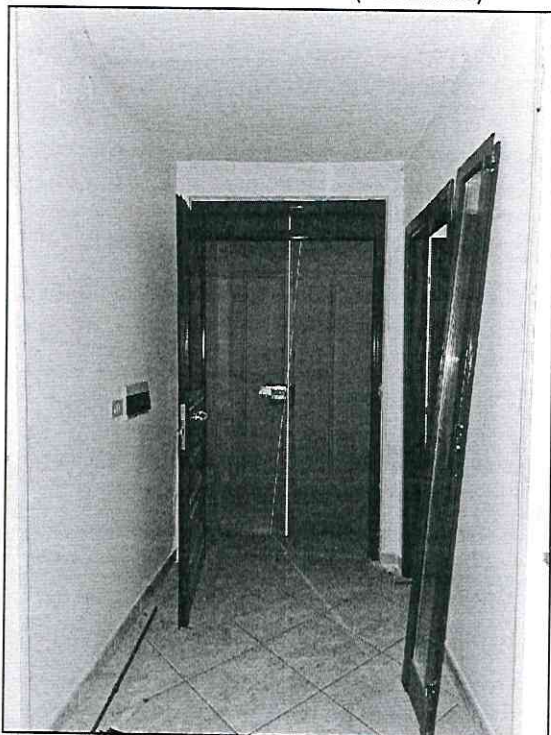


FOTO 8 - Piano Terra - Interni (Caminetto nel soggiorno-Pranzo)

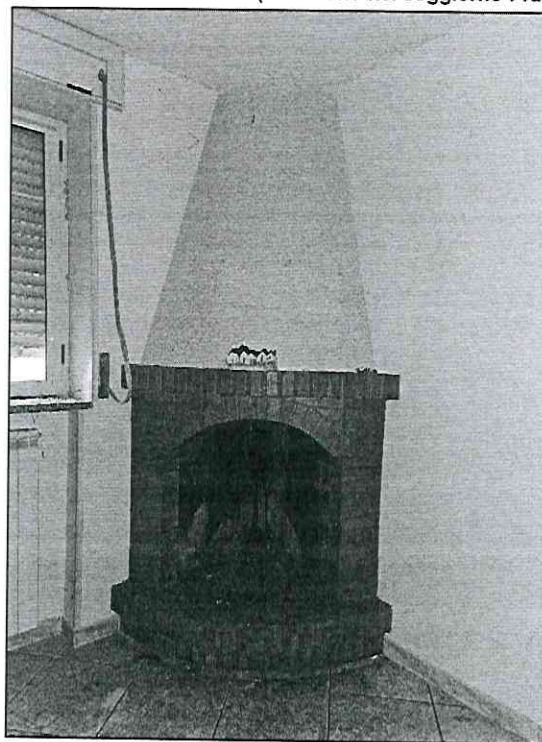
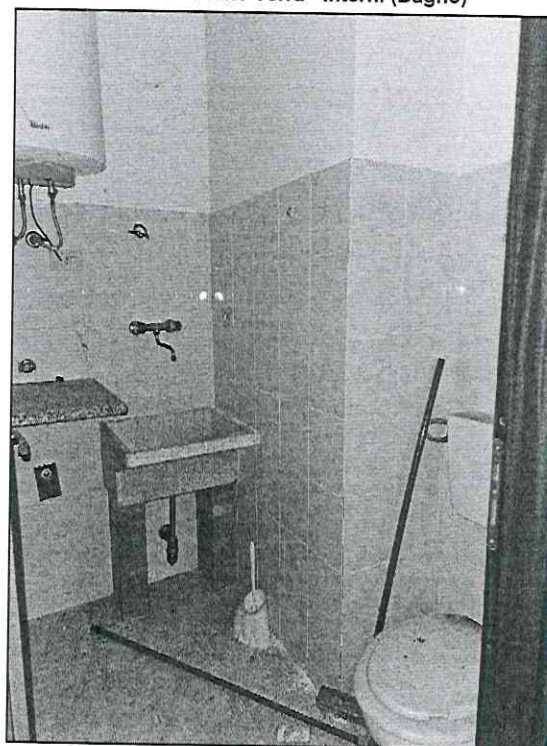


FOTO 9 - Piano Terra - Interni (Bagno)



FOTO 10 - Piano Terra - Interni (Bagno)



## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

FOTO 11 - Piano Primo - Interni (Camera da letto S.)

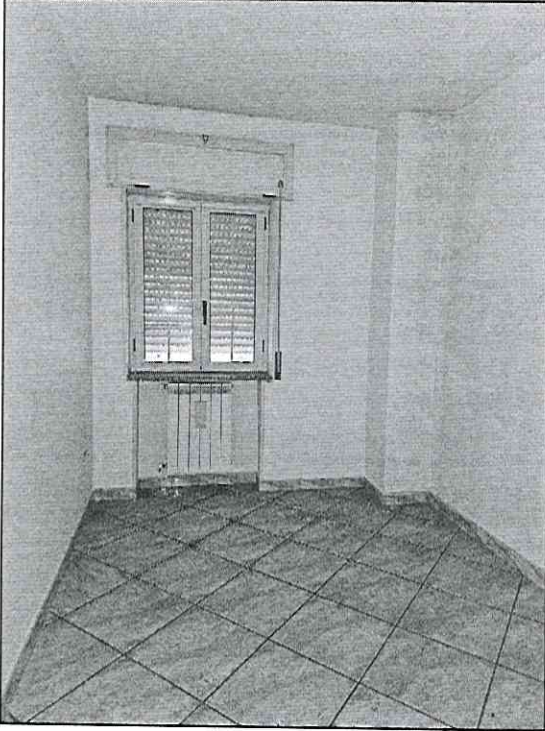


FOTO 12 - Piano Primo - Interni (Camera da letto S.)

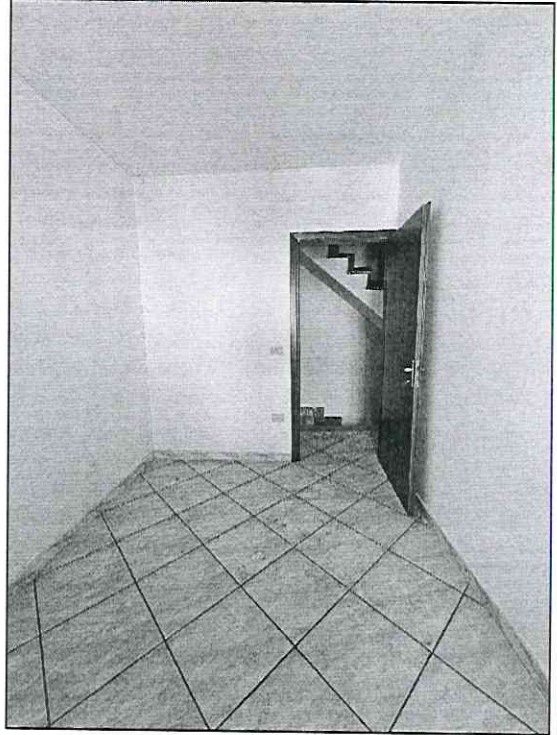


FOTO 13 - Piano Primo - Interni (Bagno)

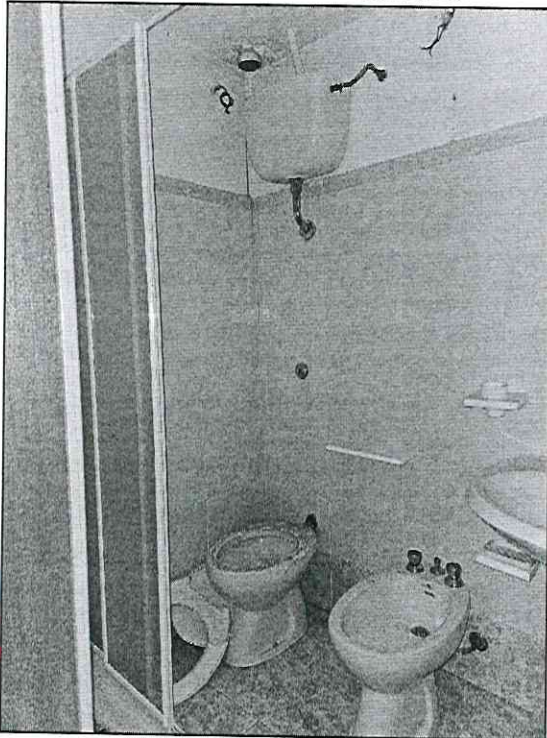
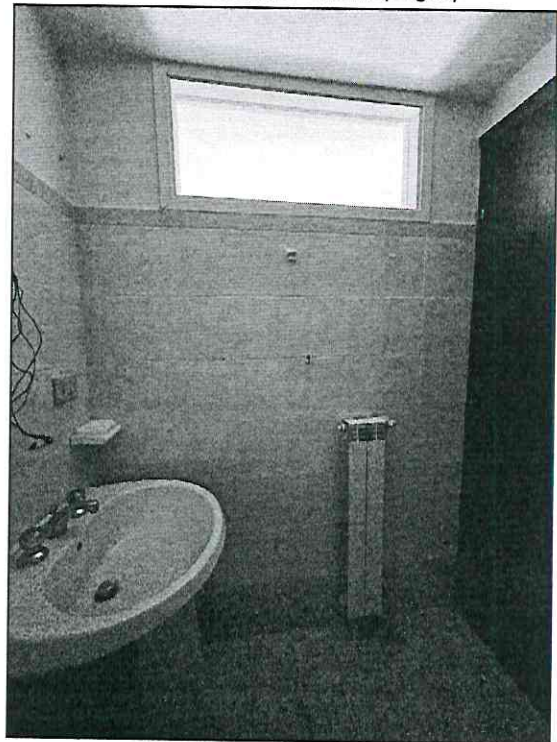


FOTO 14 - Piano Primo - Interni (Bagno)



## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

FOTO 15 - Piano Primo - Interni (Camera da letto M.)



FOTO 16 - Piano Primo - Interni (Corridoio e scala)

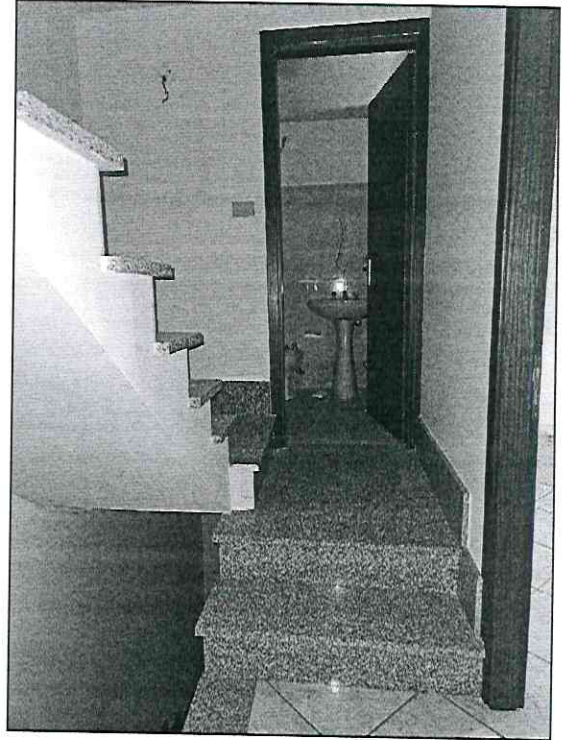


FOTO 17 - Piano Primo - Interni (Camera da letto M.)



FOTO 18 - Piano Primo - Interni (Corridoio)

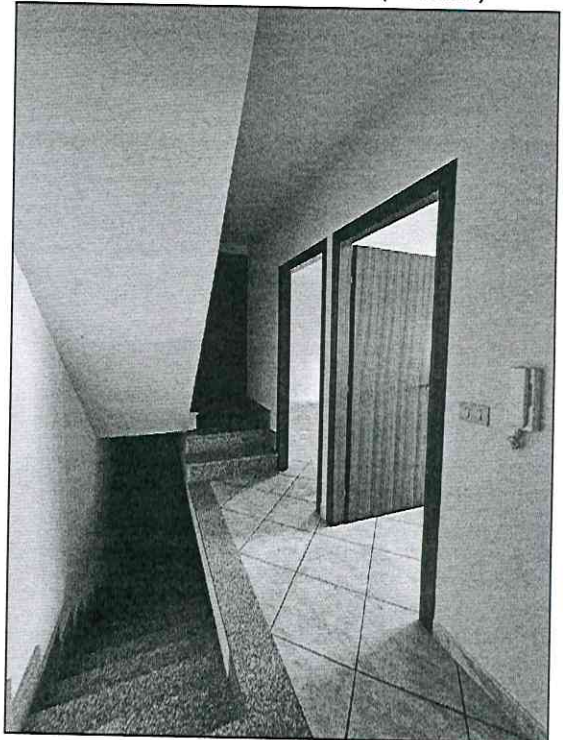


FOTO 19 - Piano Secondo - Interni (Camera 1)



## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

FOTO 20 - Piano Secondo - Interni (Camera 1)

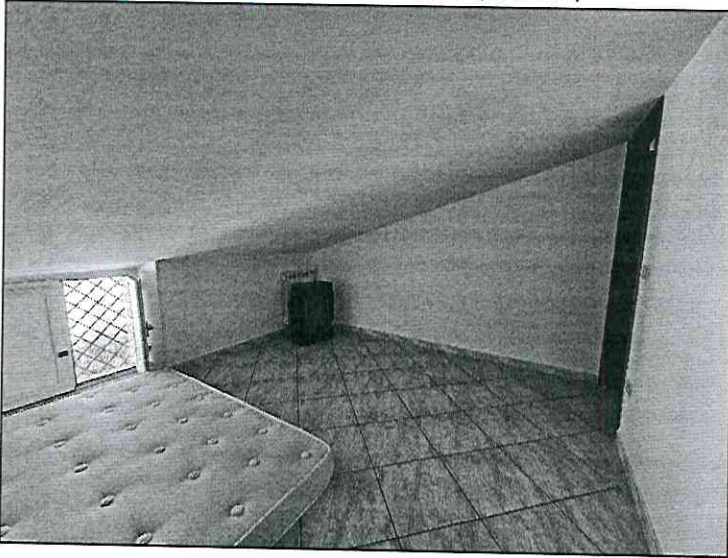


FOTO 21 - Piano Secondo - Interni (Ripostiglio)

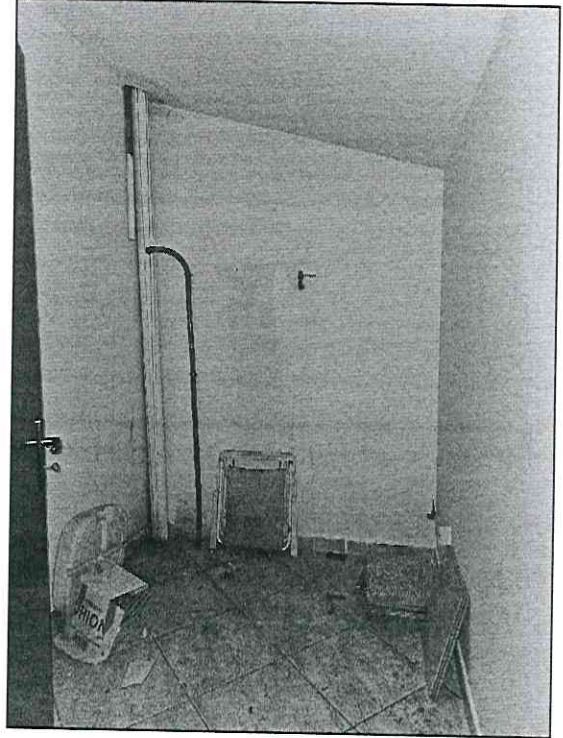


FOTO 22 - Piano Secondo - Interni (Camera 2)

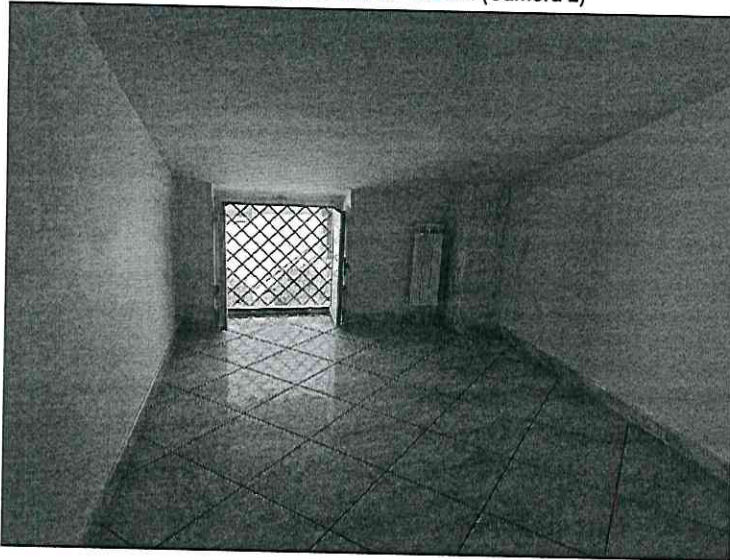


FOTO 23 - Piano Secondo - Interni (Corridoio e Scala)

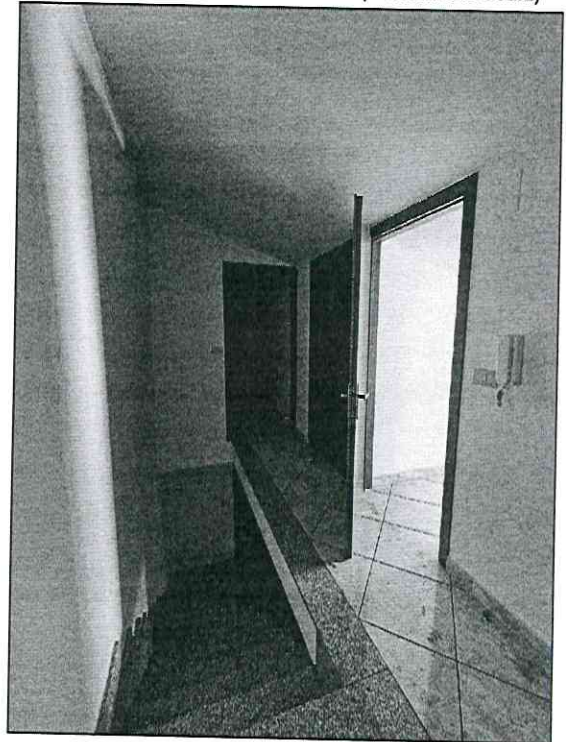


FOTO 24 - Piano Secondo - Interni (Camera 2)



## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

FOTO 25 - Piano primo - Interni (Corridoio e scala)



FOTO 26 - Piano Primo - Interni (Corridoio e scala)



FOTO 27 - Piano primo - Balcone



**TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO**

CONSULENZA ESTIMATIVA

Tecnico incaricato  
**Ing. Mario Laurito**

elaborato

**B**

Visura Storica  
Planimetria catastale  
Zona O.M.I.

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 23/05/2025

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di CASSANO ALL'IONIO (Codice:C002)
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di COSENZA Foglio: 19 Particella: 275 Sub.: 1

#### INTESTATI

1	CASTRO FLORIO Maria nata a BIANCAVILLA (CT) il 10/12/1956	CSTMRA56T50A84P*	(1) Proprietà' 1/2
2	FALBO Alberto nato a CASSANO ALL'IONIO (CS) il 25/02/1958	FLBLRT58B25C002C*	(1) Proprietà' 1/2

#### Unità immobiliare dal 13/11/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		19	275	1	1		A/4	3	4,5 vani	Totale: 103 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 101 m <sup>2</sup>	Euro 104,58	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/11/2016 Pratica n. CS0190959 in atti dal 13/11/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 81214.1/2016)
Indirizzo PIAZZETTA LAURA SERRA n. SNC Piano T-1 - 2												
Notifica					Partita						Mod.58	
Annotazioni -classamento e rendita validati												

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune C002 - Foglio 19 - Particella 275

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		19	275	1	1		A/4	3	4,5 vani	Totale: 103 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 101 m <sup>2</sup>	Euro 104,58	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 23/05/2025

Indirizzo	PIAZZA LAURA SERRA n. SNC Piano T-1 - 2		
Notifica	Partita	Mod.58	-
Annotazioni	-classamento e rendita validati		

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 24/04/2003

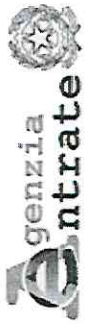
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1		19	275	1	1		A/4	3	4,5 vani		Euro 104,58	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/04/2003 Pratica n. 210782 in atti dal 24/04/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 93433.1/2003)
Indirizzo	PIAZZA LAURA SERRA n. SNC Piano T-1 - 2											
Notifica							Partita			Mod.58	-	
Annotazioni	-classamento e rendita validati											

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 06/11/1998

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1		19	275	1	1		A/4	3	4,5 vani		Euro 104,58 L. 202.500	VARIAZIONE del 06/11/1998 in atti dal 06/11/1998 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE (n. B05937.1/1998)
Indirizzo	VICOLETTO LAURA SERRA n. SNC Piano T-1 - 2											
Notifica							Partita	2497		Mod.58	-	
Annotazioni	-classamento e rendita validati											

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1		19	275	1	1		A/4	2	3,5 vani		L. 115.500	VARIAZIONE D'UFFICIO del 01/01/1994 in atti dal 25/02/1994 RETTIFICA ZONA CENSUARIA - ART.2 LEGGE DEL 24/3/93 N. 75 (n. 100000.1/1994)



Direzione Provinciale di Cosenza  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 23/05/2025 Ora: 11.00.10 pag: 3 **Segue**

Visura n.: T139141 Pag: 3

## Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 23/05/2025

Indirizzo	(P.T.1-2) n. 19-21; VIA LAURA SERRA n. 19-21
Notifica	Partita 2497 Mod.58 -

### Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		19	275	1			A/4	2	3,5 vani		L. 329.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo	(P.T.1-2) n. 19-21; VIA LAURA SERRA n. 19-21											
Notifica	Partita				2497				Mod.58 -			

### Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		19	275	1			A/4	2	3,5 vani		L. 381	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo	(P.T.1-2) n. 19-21; VIA LAURA SERRA n. 19-21											
Notifica	Partita				2497				Mod.58 -			

### L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

#### Situazione degli intestati dal 31/12/1996

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	CASTRO FLORIO Maria nata a BIANCAVILLA (CT) il 10/12/1956		CSTMRA56T50A841P*		(1) Proprietà 1/2	
2	FALBO Alberto nato a CASSANO ALL'IONIO (CS) il 25/02/1958		FLBLRT58B25C002C*		(1) Proprietà 1/2	
<b>DATI DERIVANTI DA</b> Atto del 31/12/1996 Pubblico ufficiale SCORNAJENGGHI Sede COSENZA (CS) Repertorio n. 42247 - UR Sede COSENZA (CS) Registrazione n. 549 registrato in data 20/01/1997 - COMPRAVENDITA Voltura n. 1516.1/1997 - Pratica n. 191729 in atti dal 20/10/2000						

#### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	RIZZO Rosina nata a CASSANO ALL'IONIO (CS) il 11/11/1937		RZZRSN37S51C002H*		fino al 31/12/1996	



Direzione Provinciale di Cosenza  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 23/05/2025 Ora: 11.00.10 Fine

Visura n.: T139141 Pag: 4

## Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 23/05/2025

**DATI DERIVANTI DA**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

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

MODULARIO  
F. rig. rend. 496



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

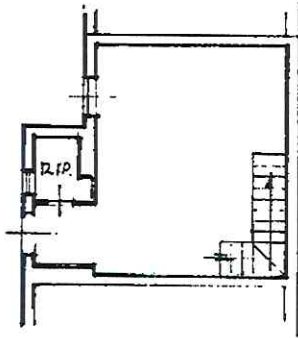
MOD. AN (CEU)

LIRE  
400

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

Planimetria di u.i.u. in Comune di CASSANO ALL' IONIO via CORSO LAURA SERRA LAUDOPOLI civ. SNC

CORSO LAURA SERRA

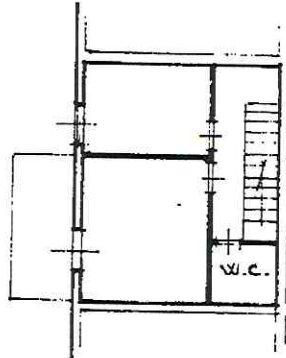


PROP. EREDI ALTIERI

PROP. LAURITO

PIANO TERRA  
H = m. 3.00

CORSO LAURA SERRA

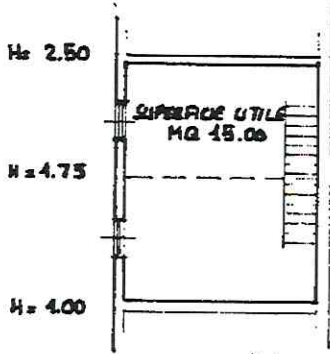


PROP. EREDI ALTIERI

PROP. LAURITO

PIANO PRIMO  
H = m. 2.80

CORSO LAURA SERRA



PROP. EREDI ALTIERI

PROP. LAURITO

PIANO SECONDO  
-SOTTOTETTO H. media 1.75

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazioni al 21/05/2025 - Comune di CASSANO ALL' IONIO (C002) - < Foglio 19 - Particella 275 - Subalterno 1 >  
PIAZZETTA LAURA SERRA n. SNC Piano T-1 - 2

Dichiarazione di N.C.

Denuncia di variazione

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 06/11/1998 - Data: 21/05/2025 - n. T550304 - Richiedente: LRTMRA78C26C002G

Totale Schede: 19 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

n. 275 sub 1

Compilata dal Geometra  
(Titolo, cognome e nome)  
M. DIRESA JALVATORE

GEOMETRA  
della provincia di CASERTA n. 1130

data ..... Firma .....



RISERVATO ALL'UFFICIO



**TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO**

CONSULENZA ESTIMATIVA

Tecnico incaricato  
**Ing. Mario Laurito**

elaborato

**C**

Ispezione Ipotecaria

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

Data 23/05/2025 Ora 11:38:44  
Pag. 1 - Fine

---

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T176096 del 23/05/2025

per immobile

Richiedente LRTMRA

---

**Dati della richiesta**

Immobile : Comune di CASSANO ALL'IONIO (CS)  
Tipo catasto : Fabbricati  
Foglio : 19 - Particella 275 - Subalterno 1

Ulteriori restrizioni: Nessuna

---

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 18/12/1990 al 22/05/2025

---

**Elenco immobili**

Comune di CASSANO ALL'IONIO (CS) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0019 Particella 00275 Subalterno 0001

---

**Elenco sintetico delle formalità**

- 
1. TRASCRIZIONE del 28/01/1997 - Registro Particolare 2230 Registro Generale 2489  
Pubblico ufficiale SCORNAJENGHI ITALO Repertorio 341166 del 31/12/1996  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico
  2. ISCRIZIONE del 15/03/2010 - Registro Particolare 1577 Registro Generale 7403  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI UDINE Repertorio 924 del 21/10/2009  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Nota disponibile in formato elettronico
  3. TRASCRIZIONE del 06/07/2011 - Registro Particolare 13053 Registro Generale 18967  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO Repertorio 25 del 22/03/2011  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

**TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO**

CONSULENZA ESTIMATIVA

Tecnico incaricato  
**Ing. Mario Laurito**

elaborato

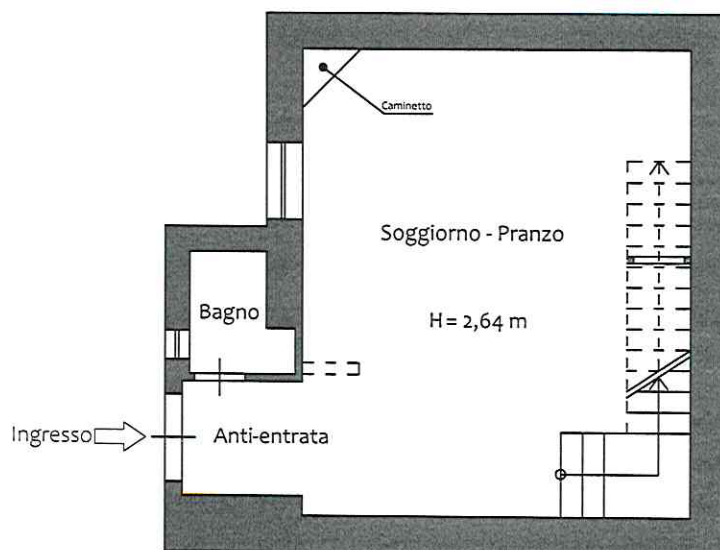
**D**

Bozze piante Unità Immobiliare  
Foglio 19 - P.IIa 275 - Sub. 1

U.I.U. Foglio 19 - Particella 275 - Sub. 1

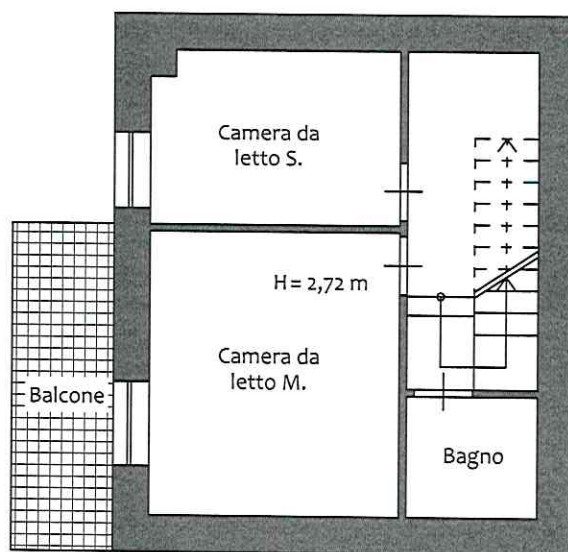
Bozza PIANTA PIANO TERRA

Scala 1:100



Bozza PIANTA PIANO PRIMO

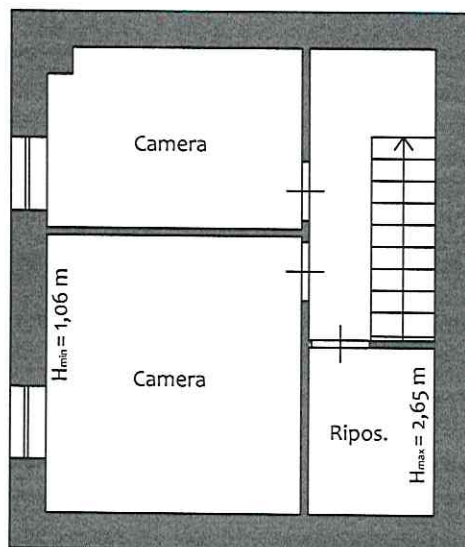
Scala 1:100



U.I.U. Foglio 19 - Particella 275 - Sub. 1

Bozza PIANTA PIANO SECONDO

Scala 1:100





# Comune di Cassano All'Jonio

provincia di Cosenza

4<sup>a</sup> AREA URBANISTICA

Via G. Amendola, 1 - 87011 Cassano allo Jonio (Cs) - tel. 0981-780268

Prot. n. **13950** del **03.05.2025**

*Trasmesso tramite SUE*

Ing. Mario Laurito  
Via San Giusto n. 22  
87011 Cassano All'Jonio (CS)  
[mario.laurito.f812a@ingpec.eu](mailto:mario.laurito.f812a@ingpec.eu)

**Oggetto:** Richiesta di accesso agli atti tecnico/amministrativi ai sensi della L. 241/1990 e s.m.i.  
- Pratica SUE Cod. Univ. n. **2999** prot. int. n. **13792** del **30.05.2025**. Richiedente Ing. Mario Laurito  
in qualità di perito nominato dal Tribunale di Busto Arsizio (VA) - **ATTESTAZIONE**

## IL RESPONSABILE DEL SETTORE

**VISTA** la domanda presentata allo Sportello Unico dell'Edilizia in data 23.05.2025 dall'Ing. Mario Laurito in qualità di perito nominato dal Tribunale di Busto Arsizio (VA), acquisita con Codice Univoco n. 2999, protocollo interno n. 13792 del 30.05.2025, tendente ad ottenere il rilascio di documenti tecnici/amministrativi relativi ad un immobile sito nel Comune di Cassano All'Jonio (CS) in Corso Laura Serra snc, della fraz. Lauropoli, in catasto al foglio di mappa n. 19 particella n. **275 sub. 1**, attualmente intestato ai sig.ri Castro Florio Maria c.f. : CSTMRA56T50A841P e Falbo Alberto c.f. : FLBLRT58B25C002C, come risulta dalla visura catastale rilasciata dall'Agenzia delle Entrate in data 26.05.2025 e dalla documentazione allegata alla richiesta in oggetto;

**VISTI** gli atti d'Ufficio;

**VISTI** il D.lgs n. 267 del 18.08.2000; la L. n. 241 del 07.08.1990; lo Statuto Comunale;

**VISTA** la ricevuta di pagamento per i diritti di segreteria di € 25,00 relativi alle istanze di accesso atti, per come stabilito con Delibera di Giunta n. 310 del 05.11.2020;

**VISTO** l'esito delle ricerche documentali in archivio;

**DATO ATTO** che nella richiesta sono stati forniti i soli dati catastali;

## ATTESTA

Che agli atti di questo Ufficio non risultano pratiche e/o autorizzazioni edilizie riferite all'immobile indicato nella richiesta, né tanto meno risultano pratiche edilizie o autorizzazioni rilasciate a nome degli attuali proprietari sig.ri Castro Florio Maria c.f. : CSTMRA56T50A841P e Falbo Alberto c.f. : FLBLRT58B25C002C, e a nome della precedente proprietaria sig.ra Rizzo Rosina C.F. RZZRSN37S51C002H.

Si rilascia il presente a richiesta dell'interessato in carta semplice per tutti gli usi consentiti dalla legge.

Cassano All'Jonio 03.05.2025

Il Responsabile della 4<sup>a</sup> Area Urbanistica  
geom. Diego Falcone  
(documento firmato digitalmente ai sensi del D.lgs n. 82/2005)